

**Spoorzone:** Uit de ban van de Ring

Leidt **middenhuursegment** wel tot doorstroming?

Huisvesting **statushouders** en andere urgenten

# NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – januari 2016 #84

# Overall wordt gebouwd!

Analyse bouwproductie 2015

Trends: meer markt  
meer huur  
kleiner





**8**

Bouwtrends: meer markt, meer huur en kleiner



**16**

Tjeerd Herrema

Welk hoger politiek doel wordt gediend met die woningmarktregio's?



**22**

Johan Conijn

"Verkoop méér sociale huurwoningen"



**11**

Stedelingen ontdekken Ringspoorzone



Laurens Ivens

**18**



Egbert De Vries

2700 extra woningen voor 'kwetsbare groepen'



**24**

Start van Het Startblok



**28**

Het kan wel: portiekflats betaalbaar naar label A!



**30**

Huurders en kopers kunnen vaak best door één deur

# Weet u nog, die bouwcrisis?

**W**eeet u nog, die bouwcrisis? In de hoofdstad is die ver verleden tijd. Marktpartijen verdringen zich om elk stukje grond en overall staan bouwkransen en heimachines. Wethouder Ivens heeft bijna een dagtaak aan het slaan van eerste palen. Er is in 2015 een aantal woningen in aanbouw genomen dat sinds de Schaeferjaren niet meer is gehaald. Elke andere vergelijking met die periode gaat overigens mank. De meeste woningen worden nu door marktpartijen gebouwd en een flink deel van de nieuwbouw is klein tot piepklein. Evenzogoed: geweldig dat studenten, jongeren en starters zo betere kansen krijgen om zich in de stad te vestigen of zelfstandig te gaan wonen. De afgelopen jaren zoog de spons zich steeds verder vol: gemiddeld 10.000 inwoners per jaar erbij en maar een paar duizend woningen.

De druk op de stad is inmiddels zo groot dat psychologische barrières in snel tempo worden geslecht. Jarenlang hield voor marktpartijen én voor veel woningzoekenden de stad op bij het IJ en de ringweg. Die tijd is voorbij. In dit nummer besteden we aandacht aan de ontwikkelingen in de Ringspoorzone in West en Nieuw-West. Daar is een ware bouwhausse gaande.

Ondertussen laten ook de schaduwkanten van de populariteit van Amsterdam zich nadrukkelijker voelen. Het wordt steeds duurder om in Amsterdam te wonen en steeds lastiger om een behoorlijke woning te vinden. Dat geldt voor kopers, dat geldt voor huurders. Veertig procent van de koopwoningen wordt boven de vraagprijs verkocht. En probeer nog maar eens een reguliere sociale huurwoning te krijgen in de Stadsregio Amsterdam. En met de nieuwe regelgeving rond 'passend toewijzen' zal het voor huishoudens met een laag inkomen nog lastiger worden om een woning te krijgen. Niettemin: er wordt weer gebouwd, zowel in Amsterdam zelf als in de rest van de Stadsregio. En als we nog een ding weten uit de Schaeferperiode: bouwen, bouwen bouwen, is de enige manier om woningnood echt te lijf te gaan.



Fred van der Molen  
Hoofdredacteur  
NUL20

## JANUARI 2016

- 4 **NIEUWVERZICHT**
- 8 **EERSTE VERDIEPING** Dossier *Woningproductie*
  - 8 *Bouwproductie piekt in 2015*
  - 11 *Uit de ban van de Ring*
- 16 **INTERVIEW** *Tjeerd Herrema, wethouder Wonen in Almere*
- 18 **TWEDE VERDIEPING** *Huisvesting Vluchtelingen*
  - 18 *Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen*
  - 20 *Start van Het Startblok*
  - 22 *Middensegment huur: de kunst van het verleiden*
- 25 **KORT BESTEK** *Amsterdamse woningmarkt dreigt droog te koken*
- 26 **VERDE VERDIEPING** *Verduurzamen*
  - 26 *Het kan: portieketageflat naar label A*
  - 28 *Zonnestroom voor huurders*
- 29 **KORT BESTEK** *Einde aan bouw betaalbare studentenhuisvesting?*
- 30 **KORT BESTEK** *Onderzoek naar effecten van gemengd wonen*
- 36 **BAROMETER** *AM bouwt meeste woningen*

# NUL20

### OP DE HOOGTE BLIJVEN?

Het belangrijkste woonnieuws kunt u volgen:

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

→ **Twitter: @nul20**

MAANDELIJKS → **nieuwsbrief**

TWEE MAANDELIJKS → **tijdschrift**



**Volg het laatste woonnieuws via Twitter: @nul20**

### PAKHUISNUL20 OP 29 FEBRUARI

**De volgende PakhuisNUL20 - de talkshow over woonkwesties in de regio Amsterdam - is op maandag 29 februari.**

→ [Zie het programma 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 tweemaandelijks, de nieuwsbrief maandelijks en nieuwsberichten op frequente basis; op de website staan alle nieuwsberichten en de volledige inhoud van het tijdschrift.

NUL20 wordt mogelijk gemaakt door bijdragen van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC), de gemeente Amsterdam (Wonen, Grond & Ontwikkeling, stadsdelen), de Stadsregio Amsterdam en het Amsterdams Steunpunt Wonen.

Het tijdschrift wordt kosteloos toegezonden aan beleidsmakers, projectleiders, bewonersvertegenwoordigers, politici en andere betrokkenen bij het woonbeleid in de regio 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: Prezco, 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)  
Marian Koers (RVE Wonen, Amsterdam)  
Jacqueline van Loon (ASW)  
Joop de Haan (PMB, Amsterdam)  
Muk van Ravels (Stadsregio)  
Berthilde Lammertink (AFWC)  
Winnie Terra (Huurdersvereniging Amsterdam)

FOTOGRAFIE: Nico Boink

VORMGEVING: Pieter Lesage

ADVERTENTIES: zie info op [www.nul20.nl](http://www.nul20.nl)

DRUK: Prezco bv



## Bedrijventerrein De Where in Purmerend wordt woonwijk

Het bedrijventerrein De Where in Purmerend wordt een woonwijk met 130 woningen. Er komen woningen voor diverse doelgroepen, van starterswoningen tot luxe twee-onder-een-kapwoningen.

Begin 2016 starten de sloopwerkzaamheden van twee leegstaande bedrijfshallen die de gemeente al eerder verwierf. Ook het terrein van Prins' Internationaal Transportbedrijf is inmiddels door de gemeente verworven. Het bedrijf vertrekt daar medio 2017.

Wethouder Hans Krieger: "We hebben in Purmerend een groot tekort aan wonin-

gen en weinig plek waar gebouwd kan worden. Hier is wel zo'n plek: dicht bij het centrum, naast het groene Leegwaterpark en aan het water. Ik weet zeker dat Purmerenders hier met plezier gaan wonen."

In januari 2016 worden het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan ter visie gelegd. Naar verwachting kan in het voorjaar van 2017 gestart worden met de bouwwerkzaamheden. Het project wordt uitgevoerd door Lindens Groep en AM. De verkoop start eind 2016.

→ [www.kleinwhere.nl](http://www.kleinwhere.nl)

## Commissie-Monster: 'Erfpachtgrond veel minder waard'

De Amsterdamse erfpachtgrond is veel minder waard dan de gemeente eerder heeft berekend. Zo concludeert althans de commissie-Monster in een rapport dat is geschreven op verzoek van de Stichting Erfpachters Belangen Amsterdam (SEBA). Volgens berekeningen van oud-rechter Nol Monster komt de waarde hooguit op 20 miljard euro uit. Met de waarderingsmethode van de gemeente zou de grond nu 60 miljard waard zijn.

Vorig jaar liet de gemeente drie hoogleraren advies uitbrengen over de herziening van het erfpachtstelsel. Volgens Monster hebben zij in het rapport 'Schoon Schip' de prijs waartegen erfpachters de canon eeuwigdurend kunnen afkopen, niet goed bepaald. De zogeheten Grondwaardecommissie gaat ervan uit dat een huis slechts de bouwkosten waard is en dat de rest van de waarde in de grond zit. "Voor een huis op erfpacht is dat juridisch niet zuiver en bovendien wordt afkopen daardoor zo duur dat niemand het

zal doen", aldus Monster. "Terwijl de gemeente toch wil dat veel erfpachters afkopen."

Monster en zijn commissie stellen voor om de prijs van afkopen in lijn te brengen met de fiscale wetgeving voor erfpacht. "Als een grondbezitter die zijn land verpacht, komt te overlijden, moeten zijn erfgenamen erfbelasting betalen over een bedrag van zeventien keer de canon. Dat lijkt ons voor de stedelijke erfpacht ook een logische vuistregel. Voor een gemiddeld Amsterdams huis kost eeuwig afkopen dan enkele tienduizenden euro's."

"De lagere waardering door de commissie-Monster komt overeen met de kritiek die wij al langer hebben," zegt SEBA-voorzitter Koen de Lange. Hij wil met de gemeente onderhandelen over een compromis. Komend voorjaar zal wethouder Van der Burg van Grondzaken nadere voorstellen doen over de overgang van de huidige systematiek naar een stelsel van eeuwigdurende erfpacht.

## Aanbod sociale huurwoningen loopt terug

Het aanbod aan sociale huurwoningen in de Stadsregio Amsterdam staat onder druk. Dat geldt vooral voor het aandeel goedkope huurwoningen. Dat staat in de Monitor Betaalbare Voorraad 2015 van de Stadsregio Amsterdam en het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (PWNRR).

In de gemeente Amsterdam zelf zijn er theoretisch nog voldoende sociale huurwoningen, maar in de regio ten noorden en ten zuiden is het aandeel sociale huurwoningen nu al iets kleiner dan het aandeel huishoudens dat er wat inkomen betreft op aangewezen is. Daarbij komt dat de voorraad nooit geheel passend wordt bewoond. Volgens de monitor heeft ongeveer een kwart van de huidige huurders van gereguleerde corporatiewoningen een inkomen boven de EU-norm.

Ongeveer de helft daarvan heeft een inkomen onder de 43.786 euro.

Iedereen die bij WoningNet staat ingeschreven, weet dat niet het aantal maar het aanbod aan sociale huurwoningen



bepalend is voor de slaagkans. Dat aanbod is gezakt van ruim zestien duizend in 2005 naar ruim tienduizend in 2014 (excl. 1470 verhuringen via directe bemiddeling). Klein lichtpunt is dat het aantal verhuringen in 2014 weer iets steeg, hoewel in dat jaar ongeveer één op de vier vrijkomende sociale huurwoningen van corporaties verdween uit het sociale segment, en in Amsterdam zelfs een op de drie. Deze woningen werden gesloopt, geliberaliseerd of verkocht. Een flink deel van deze woningen werd daarmee overigens bereikbaar voor huishoudens met een (laag) middeninkomen.

Volgens de prognoses is in 2015 het aantal verhuringen in de noordelijke Stadsregio toegenomen, in Amsterdam gestabiliseerd en in Zuid iets verder afgenomen.

Het aandeel 'goedkope' sociale huurwoningen (= tot aftoppingsgrens) in de voorraad is ongeveer even groot als het aandeel huishoudens dat daar qua inkomen op is aangewezen. Maar in het aanbod is dat een stuk lager. Het gaat om 80 procent in de voorraad versus 64 procent in het aanbod. Dat betekent dat vooral nieuwe huurders een hogere huurprijs betalen, terwijl een groot deel (78%) van de woningzoekenden in het sociale huursegment behoort tot de laagste inkomensklasse.



De directeuren Frank Klomp (links) en Ronald Huikeshoven van AM Noordwest

## AM wint NUL20 Gouden Bouwsteen

**G**ebieds- en vastgoedontwikkelaar AM leverde in 2015 de meeste woningen op in Amsterdam en is daarmee de winnaar van de NUL20 Gouden Bouwsteen 2015. NUL20-hoofdredacteur Fred van der Molen overhandigde de prijs op 6 januari aan de directeuren Ronald Huikeshoven en Frank Klomp van AM Noordwest. Het is de eerste keer sinds de introductie van de prijs dat een woningcorporatie niet de meeste woningen bouwt.

Het is voor het dertiende jaar dat NUL20 de Gouden Bouwsteen uitreikt. In alle voorgaande edities won een woningcorporatie, maar in 2015 namen particuliere ontwikkelaars het stokje over: AM realiseerde 854 woningen; Bouwinvest eindigde als derde met 472 woningen. De enige woningcorporatie in de topdrie, Eigen Haard, eindigde als tweede met 476 woningen.

Winnaar AM realiseerde zijn productie in twee complexen: De Studio en Villa Mokum. In beide gevallen gaat het om kleine studio's voor starters en studenten. Villa Mokum is een nieuwbouwcomplex in de nieuwe woonwijk Amstelkwartier; De Studio is de naam voor het voormalige GAK-kantoor langs de Ring A10, dat AM en Stadgenoot transformeerden tot woonruimte. Huikeshoven:

“Het is leuk dat we de Gouden Bouwsteen hebben gewonnen, maar vooral omdat het een bevestiging is voor onze keuze voor innovatieve woonconcepten. Onze analyse was dat een groot deel van de Amsterdamse woningzoekenden singles zijn die niet aan de bak komen in de sociale voorraad, maar die zich ook geen koopwoning kunnen permitteren boven de anderhalve ton. Voor die groep was er bijna niets. Opvallend bij De Studio is dat 75 procent van de kopers bestaat uit starters die net hun eerste baan hebben; in Villa Mokum is het net andersom. De meeste studio's zijn daar door (de ouders van) studenten gekocht.”

Klomp ziet nog volop mogelijkheden voor AM om meer voor deze doelgroep te bouwen. “Toen we begonnen was er geen enkel voorbeeld. Nu dus wel. We proberen elke keer het concept verder te ontwikkelen. Dat resulteert nu bijvoorbeeld in de Woontoren Overhoeks waar we woningen volgens het Friends-concept realiseren. Het wordt financieel uitdagender in deze aantrekkelijke markt, omdat partijen over elkaar heen gaan bieden. Maar er zijn nog genoeg leegstaande gebouwen waar je dit soort concepten in kwijt kunt.”

→ Zie ook: [NUL20 Woonbarometer - AM bouwt meeste woningen.](#)

## Nieuwe toewijzingsregels corporatiewoningen

**D**e toewijzingsregels voor corporatiewoningen zijn vanaf 1 januari op enkele punten gewijzigd. De strakke inkomensgrens wordt versoepeld en lage inkomens komen alleen nog in aanmerking voor goedkope huurwoningen. De komende vijf jaar mag maximaal 10 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen tussen de EU-inkomens (35.739 euro) en 39.874 euro. Een versoepeling dus, want tot dusver moest 90 procent worden toegewezen beneden de EU-inkomensgrens. Dat geldt nu nog voor ten minste 80 procent van de verhuringen.

Daarnaast moeten corporaties ‘passend’ gaan toewijzen aan huishoudens met recht op huurtoeslag. Dat houdt in dat deze huishoudens alleen in aanmerking komen voor woningen met een huur onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag (586 euro voor één- en tweepersoonshuishoudens, 629 euro voor huishoudens met meer personen). Slechts in 5 procent van de toewijzingen mag een corporatie hiervan afwijken. Ten slotte wordt de liberalisatiegrens de komende jaren niet verhoogd. Die blijft 710 euro.

## Appartementen voor starters in Zuidoost

**O**p de huidige PostNL-locatie in winkelcentrum Amsterdamse Poort in Amsterdam Zuidoost gaat ontwikkelaar Blauwhoed een gebouw realiseren met een winkelplint en circa 175 appartementen. Het oude postkantoor wordt daartoe gesloopt. Blauwhoed wil met de appartementen aan de Hoogoorddreef een jonge doelgroep aanspreken.

## “Ondergrens betaalbare voorraad al bereikt”

De ondergrens van de betaalbare woningvoorraad is bereikt. De verkoop en liberalisering van sociale huurwoningen moet daarom stoppen. Dat stelt Het Initiatief Betaalbaar Wonen Amsterdam Noord (IBW-N) in een notitie die begin december leidde tot vragen in de Amsterdamse gemeenteraad.

Het college van VVD, D66 en SP heeft een ondergrens van de sociale voorraad vastgesteld door de sociale woningvoorraad (huur < € 710) te vergelijken met het aantal huishoudens dat er qua inkomen (< € 36.000) op is aangewezen. Op basis daarvan is een ondergrens vastgesteld van 187.000 gereguleerde huurwoningen. Omdat het aandeel particuliere betaalbare huurwoningen in snel tempo slinkt (nu vermoedelijk nog zo'n 50.000, op termijn nog 17.000) is afgesproken dat de corporatievoorraad hoogstens mag afnemen tot 162.000 woningen. Daarna mogen er jaarlijks niet meer corporatiewoningen verdwijnen

- door sloop, verkoop of liberalisering - dan er nieuwe bijkomen. Huurdersorganisatie IBW-N stelt dat de ondergrens de facto al is bereikt, omdat 35.000 particuliere huurwoningen gezien hun WWS-punten bij mutatie nooit meer opnieuw sociaal verhuurd zullen worden. Die moet je dus al niet meer meetellen, stelt Han Wanders van IBW-N. Blijkens een reactie aan de Woonbond gaat wethouder Laurens Ivens in die redenering niet mee: “Zolang de huidige huurders niet verhuizen, blijven die woningen in de gereguleerde sector.”

IBW-N neemt in de notitie afstand van het Samenwerkingsakkoord dat de Huurdersvereniging Amsterdam, de woningcorporaties en de gemeente hebben gesloten. Daarin zijn wat betreft de woningverkoop wel nieuwe beperkingen gesteld, maar mogen corporaties jaarlijks nog wel in maximaal 3000 woningen verkopen en liberaliseren tot de ondergrens van 162.000 is bereikt.

## Ymere trekt zich terug uit regio Alkmaar

Ymere heeft zijn sociale woningportefeuille in Alkmaar verkocht aan woningcorporatie Woonwaard. Het gaat om zo'n duizend sociale huurwoningen. Ymere verkoopt de woningen om zich te concentreren op een aaneengesloten woningmarktgebied in de Noordelijke Randstad. Dit is in lijn met de nieuwe Woningwet, die grenzen stelt aan het werkgebied. Voor Woonwaard, de grootste corporatie in de regio Alkmaar, is de overname een logische aanvulling van de portefeuille.

Beide corporaties doen geen mededelingen over de verkoopprijs. De marktwaarde van de portefeuille wordt door kenners van de sociale woningmarkt becijferd op zo'n 100 miljoen euro, uitgaande van honderdduizend euro per woning (70% van WOZ-waarde in niet-bewoonde staat). De transactie omvat naast de sociale huurwoningen ook vier bedrijfspanden en een verzorgingshuis. De woningen in Sint Pancras, Koedijk, Alkmaar, Heerhugowaard en Noord-Scharwoude worden per 1 februari overgedragen aan Woonwaard.

Ymere gebruikt de opbrengst onder meer voor nieuwe investeringen en het aflossen van leningen. Woonwaard kan de lening voor de overname financieren uit de lopende exploitatie. De aankoop heeft daarmee geen gevolgen voor investeringen, onderhoud of huurbeleid.

Ymere wil ook zijn twee- tot driehonderd huurwoningen in de vrije sector en overig commercieel vastgoed in de regio Alkmaar van de hand doen.



## Ymere renoveert Haarlemmerpoort

De Haarlemmerpoort uit 1840 wordt gerestaureerd. De begane grond krijgt daarna een horeca-bestemming. Ymere heeft in overleg met bewoners, stadsdeel Centrum en Bureau Monumenten & Archeologie een renovatieplan opgesteld. De renovatie kent een lange voorgeschiedenis. Nadat de poort werd gekraakt is het gebouw begin jaren '80

verbouwd tot woningen. De bewoners kampen al jaren met onder andere vochtproblemen. Op dit moment zijn nog vier onzelfstandige en één zelfstandige woning van de zeventien woningen regulier verhuurd. Na renovatie komen er zes vrije sector huurwoningen terug, maar bewoners die aan het inkomencriterium voldoen kunnen terugkeren voor een sociale

huur. Volgens de voorzitter van de bewonerscommissie Guido Egas zijn de nieuwe voorwaarden zo ongunstig dat bewoners niet willen terugkeren. De meeste hebben al eerder besloten te vertrekken. Egas benadrukt dat de bewoners het met belangrijke onderdelen van het renovatieplan oneens zijn. De Haarlemmerpoort is een rijksmonument.

## ASW reorganiseert

Vanaf 2017 vormen de Wijksteunpunten Wonen en het Amsterdams Steunpunt Wonen één organisatie. Het ASW-personeel dat werkzaam is voor de Huurdersvereniging Amsterdam (HA) komt in de nieuwe structuur in dienst van deze vereniging.

Gemeente en de huidige werkgevers hebben overeenstemming bereikt over een routemap. Er zijn kwartiermakers aangesteld om de transitie te begeleiden. Het ASW en de Wijksteunpunten blijven in 2016 al hun huidige activiteiten voortzetten.

Bij de wijksteunpunten nieuwe stijl kunnen straks niet alleen huurders maar ook eigenaar-bewoners terecht. Bij deze dienstverlening komt de focus te liggen op het voorlichten van aspirant-kopers en op het ondersteunen van Verenigingen van Eigenaren. Bijzondere aandacht komt er voor de gemengde VvE's en de positie van zowel individuele eigenaren als huurders daarbinnen.

## Extra geld voor opknappen buurten in Oost

Rochdale en Eigen Haard investeren tien miljoen subsidie uit het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting in verbetering van bijna zevenhonderd woningen in Amsterdam-Oost.

In de wijk Jeruzalem gaat Rochdale met het geld de renovatie van 310 woningen in vijf woonblokken twee jaar versnellen. Er

wordt met name gewerkt aan betere woningisolatie. Oplevering is voorzien in 2018. De corporatie investeert zelf 19,4 miljoen euro in de wijk. In de Indische Buurt gaat Eigen Haard 369 woningen in acht verschillende complexen renoveren, onder andere in de Molukkenstraat en op de Zeeburgerdijk. Een deel

van die woningen wordt verkocht. Volgens het college zorgt de subsidie ervoor dat er minder woningen worden verkocht. Ook liberaliseert Eigen Haard hooguit 5 procent van de op te knappen woningen.

In totaal heeft de gemeente voor de zes Amsterdamse corporaties zes keer 5 miljoen beschikbaar

uit het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting voor het opknappen van woningen in zes verschillende wijken. Afgelopen voorjaar al kreeg Ymere 5 miljoen voor de aanpak van de Van der Pekbuurt. Voor De Key is de subsidie een welkome bijdrage aan het opknappen van woningen rond het Columbusplein in West. Stadgenoot gebruikt de subsidie om zo'n honderd extra portieken van circa achthonderd woningen in Holendrecht West in Zuidoost aan te pakken. Het is nog onduidelijk hoe de Alliantie de beschikbare subsidie investeert. De Alliantie wilde het geld graag in Nieuw-West inzetten, maar dat stuit op bezwaren bij de gemeente. Nieuw-West is bij deze subsidieronde expliciet uitgesloten.



## 100 Jaar gemeentelijke volkshuisvesting

Amsterdam had in 2015 honderd jaar een ambtelijke dienst die zich met 'wonen' dan wel volkshuisvesting bezighoudt. Ter gelegenheid daarvan verscheen het boek 'Op de Schouders van Reuzen'.

Medio december overhandigde directeur Max van Engen van de Afdeling Wonen het eerste exemplaar aan wethouder Laurens Ivens. Aan de wieg van de Gemeentelijke Woningdienst stonden wethouder Floor Wibaut en de eerste directeur Arie Keppler, zwager van Wibaut. "Een familiebedrijf dus", zoals emeritus-hoogleraar Hugo Priemus bij zijn inleiding voorafgaand aan de presentatie van het boek schertsend vaststelde. Priemus schetste het tijdperk bij de start: "In de periode 1850-1930 zien we overal in Europa dat de woningmarkt in de snelgroeïende steden slecht functioneerde. Dat leidde tot een wettelijke verantwoordelijkheid van de nationale overheid voor het wonen, maar ook tot talrijke bewegingen die een alternatief voor de vrije markt moesten bieden: woningbouwverenigingen als exponent van sociaal ondernemerschap, woningvoorziening

door filantropische instellingen, gemeentelijke woningbedrijven en verlichte industriëlen. Deze omslag stond ook aan de wieg van de Gemeentelijke Woningdienst."

De afdeling Wonen heeft in die honderd jaar diverse namen gehad: Gemeentelijke Woningdienst, Gemeentelijke Dienst Volkshuisvesting, Bouw- en Woningdienst Amsterdam, Stedelijke Woningdienst, Dienst Wonen, Zorg en Samenleven en als laatste de Afdeling Wonen. In Amsterdam zijn woningbouwverenigingen altijd een

belangrijke partner geweest. Lang heeft de gemeente zelf ook een Woningbedrijf gehad (later opgegaan in Ymere).

Het boek 'Op de Schouders van Reuzen' behandelt honderd jaar volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Amsterdam. Van de aanpak van de krotwoningen, de ontwikkeling van de woningbouwverenigingen, via de ontwikkeling van woningarchitectuur, de wederopbouw, de stadsvernieuwing, het groeikernenbeleid, de aanleg van de Bijlmermeer, de opkomst van de kraakbeweging en de impact



van de Nieuwmarktrelen tot de periode Schaefer. En de latere verschuiving van louter sociale huurwoningen naar gemengde programma's met koopwoningen vanaf de periode Louis Genet en later Duco Stadig.

'Op de Schouders van Reuzen' bevat integraal het boek "Ik moet naar een kleinere woning omzien want mijn gezin wordt te groot" van Egbert Ottens. Deze publicatie verscheen in 1975. Na dit eerste deel volgen vijf katernen die in 2008 en 2009 door de Dienst Wonen zijn uitgebracht (geschreven door Egbert Ottens, Hansje Galesloot en Johan van der Tol). Ter gelegenheid van deze boekuitgave is aan de reeks van vijf katernen een zesde toegevoegd over de periode 2006-2015, geschreven door Art Klandermans.



Max van Engen bedankt de 'twee klokkenluiders' Bonny Alberts en Mieke Krijger van het Jordaan Museum. Zij organiseerden in oktober activiteiten ter herdenking van de oprichting van de Gemeentelijke Woningdienst in 1915 en schudden daarmee ook de gemeente wakker.

# Bouwproductie piekt in 2015

De Amsterdamse bouwproductie is in 2015 geëxplodeerd. Er werd een aantal woningen in aanbouw genomen dat sinds de Schaefer-jaren niet meer is gehaald. Commerciële marktpartijen hebben het stokje overgenomen van de woningcorporaties. Een fors deel van de nieuwbouw bestaat uit kleine huurwoningen voor jongeren, studenten en starters. En Nieuw-West is ontdekt. | Fred van der Molen



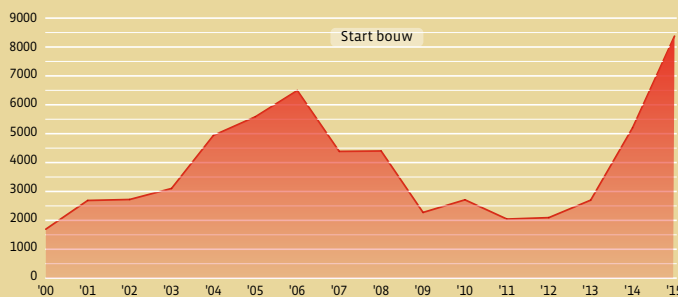
**W**eeet u nog, die bouwcrisis? In de hoofdstad is die ver verleden tijd. Marktpartijen verdringen zich om elk stukje grond en overal in Amsterdam staan bouwkransen en heimachines. Het aantal woningen dat in 2015 in aanbouw werd genomen, schoot zelfs door naar 8376 stuks, een aantal waarvoor we terug moeten naar de Schaefer-jaren. En dan zijn de bijna achthonderd woningen van studentencomplexen in Oost (Amstelhome) en in Zuidoost langs de Foppingadreef nog niet meegeteld; die hebben namelijk het predicaat 'tijdelijk'. In vergelijking met de piekperiode voor de crisis worden andere woningen gebouwd door andere partijen. Er zijn drie trends: minder corporatie, minder koop

en minder groot. Of omgekeerd: meer markt, meer huur en meer doelgroepwoningen voor jongeren, studenten en starters.

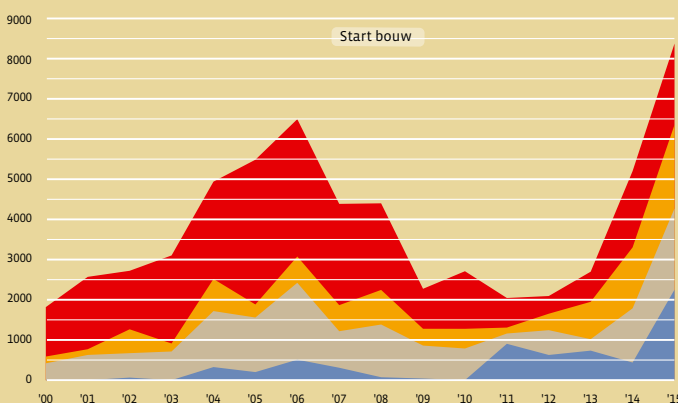
Tot in de crisisjaren domineerden de Amsterdamse corporaties de woningproductie. Als ze zelf al niet als opdrachtgever fungeerden, dan waren ze wel risicodragend participant in de bouwcollectieven die de grote projecten ontwikkelden. Dat beeld is volledig omgeslagen. De corporaties namen in 2015 slechts 736 woningen in aanbouw, terwijl hun productie in 2012 en 2013 al onder de zeshonderd bleef steken. Dat de corporaties in 2014 de bouw startten van 1128 woningen is achteraf bezien wellicht eerder een tijdelijke opleving dan de voorbode van een

andere tijd. Eerst was er de crisis, nu zijn er de nieuwe Woningwet, de verhuurderheffing en de begrenzing van de bouwambities doordat corporaties hogere prioriteit geven aan renovatie en huurmatiging. De nieuwe bouwhausse gaat aan hen voorbij. Het zijn in 2015 vooral de studentenhuusvesters De Key en DUWO die voor de aantallen zorgen. Het is vooral Eigen Haard (en in mindere mate de Alliantie) dat nog flinke aantallen reguliere corporatiewoningen (en markt-woningen) bouwt.

Het is niet alleen zo dat corporaties nog maar weinig markt-woningen bouwen; commerciële partijen bouwen nu ook de meeste woningen in de sociale huursector. De corporaties namen slechts 736

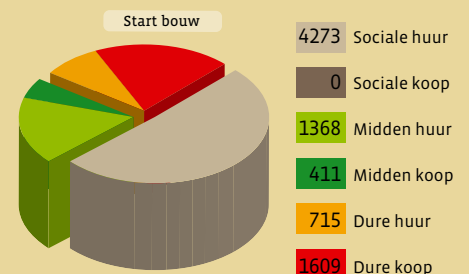


De bouwproductie in Amsterdam draait weer op volle toeren



In vergelijking met voor de crisis worden er nu veel meer huurwoningen gebouwd. Hoewel de bouw van koopwoningen sterk is toegenomen, bestaat driekwart van de productie uit huurwoningen.

De bouw van middensegment huurwoningen kwam vorig jaar op gang en zet nu door







Nieuwbouwproject Mondriaan in Overtoomse Veld, Stadsdeel Nieuw-West

sociale huurwoningen in aanbouw (incl. dertig jongerenwoningen, excl. studentenhuisvesting), minder dan het minimum van achthonderd uit de samenwerkingsafspraken.

In plaats van enkele grote partijen bouwen in Amsterdam nu vele tientallen verschillende ontwikkelaars en beleggers woningen, nog afgezien van de particuliere opdrachtgevers.

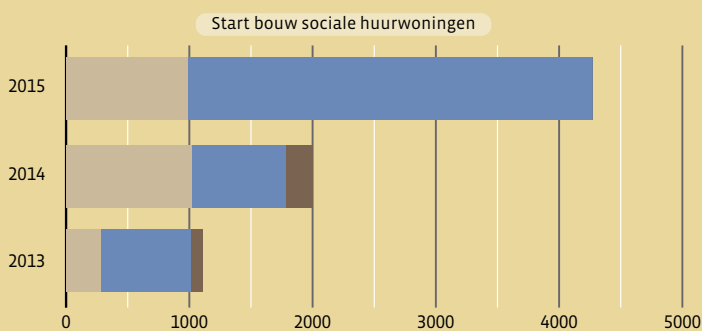
### Lucratief: jongeren- en studentenwoningen

Al een aantal jaar zien commerciële partijen brood in studentenhuisvesting. De bouw daarvan loopt in Amsterdam dan ook als een trein (2171 zelfstandige en 161 onzelfstandige woningen in aanbouw

genomen). Een nieuwe ontwikkeling is dat particulieren nu ook investeren in jongerenhuisvesting. Er werden in 2015 maar liefst 1033 zelfstandig jongerenwoningen in aanbouw genomen. Change nam een complex met 496 woningen in Nieuw-West in aanbouw, terwijl International Campus en VerweijMungra Vastgoed grote bouwprojecten in Nieuw-West (bij Station Lelylaan) en Noord (Nautique) startten waarin zowel studenten als jongeren worden gehuisvest. En met de transformatie van het Amstelhuis tot zelfstandige ouderenwoningen maakt Cocon Vastgoed duidelijk dat het ook voor een particuliere partij mogelijk is zelfstandige seniorenhuisvesting in het sociale huursegment te realiseren.

### Kleinere woningen

Wie in Amsterdam wil wonen, moet genoeg nemen met een kleine woning met een stevige vierkantemeterprijs. Terwijl DUWO het grootste deel van zijn woningen onder de huurtoeslaggrens voor 23-jarigen houdt, betalen studenten voor een studio van 21 m2 bij Ravel Residence of Amstelhome 500 euro zonder servicekosten. En bij het complex van Change in Nieuw-West gaan werkende jongeren 533 euro huur betalen voor 28 m2. Ook in het middeldure huursegment zie je die tendens naar kleinere woningen. Een flink deel van de 160 appartementen in de energieneutrale woontoren @Home Amstelkwartier heeft een vloeroppervlak van 50 m2.

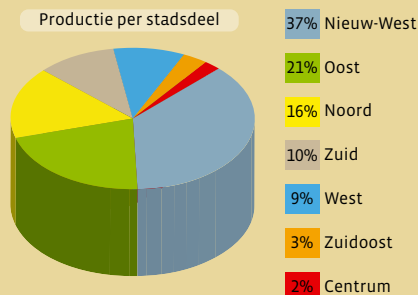
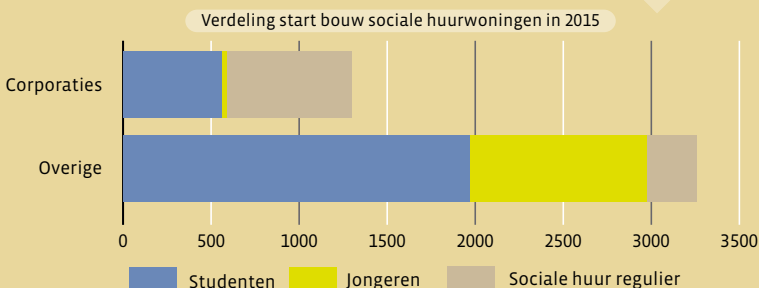


In het sociale segment (tot huurtoeslaggrens) werden tweemaal zoveel woningen in aanbouw genomen als in 2014. Driekwart van die 4273 woningen bestaat uit kleine woningen voor studenten (2252) en jongeren (1033).

reguliere sociale huurwoningen    Studenten- en jongerenwoningen    sociale koop

De nieuwe bouwhausse woedt in Nieuw-West. Meer dan een derde van de productie is daar geconcentreerd. Oost bouwt stevig door, Noord is runner-up en Zuidoost is van de nul af.

Marktpartijen bouwen inmiddels veel meer sociale huurwoningen dan corporaties. Ze investeren vooral in kleine studio's voor studenten en jongeren.





Ook in Zuidoost wordt weer gebouwd. In 2015 startten AM Wonen met Emerald (op de foto) en zelfbouwers in de Droomzone.

### Markthuur

Het is een speerpunt van het huidige college om het aanbod aan huurwoningen in het middeldure segment tussen de 700 en 950 euro flink te vergroten. Dankzij initiatieven van het vorige college kwam de productie van middeldure huurwoningen in 2014 al flink op gang (1517 stuks), en vorig jaar werden er zelfs 2083 markthuurloningen in aanbouw genomen.

Door al deze ontwikkelingen blijft het aandeel koopwoningen in de Amsterdamse productie steken op minder dan een kwart. Dat geringe aandeel zegt weinig over de belangstelling voor nieuwboukoopwoningen. Die lijkt bijna als vanouds. Er werden 2020 koopwoningen in aanbouw genomen en bij tal van projecten moest worden geloot onder geïnteresseerden.

Wethouder Laurens Ivens stelde bij de presentatie van de productiecijfers verheugd te zijn over de evenwichtige verdeling in de productie. Studentenhuisvesting, sociale huur, markthuur en koop nemen inderdaad elk ongeveer een kwart

van de productie in. Maar daarbij moet wel worden aangetekend dat meer dan de helft van dat sociale huursegment bestaat uit jongerenwoningen.

### Transformatie

Ivens brak gelijktijdig een lans voor meer transformatie. Terwijl de bouwlocaties schaarser worden, staat er nog steeds 1,3 miljoen m2 kantoorruimte leeg in de hoofdstad. Niet dat er niets gebeurt. Er werden vorig jaar projecten gestart om 827 woningen te bouwen in voormalige bedrijfsgebouwen. Maar dat was wel ruim een kwart minder dan in 2014 (1200 woningen). Nu zeggen jaarlijkse fluctuaties niet alles. Veel hangt af van de toevallige start van een groot transformatieproject, zoals dat van het GAK-gebouw.

### Bouwhousse in Nieuw-West

Veruit de meeste woningen werden in aanbouw genomen in stadsdeel Nieuw-West (37%), maar de heimachines knallen ook volop in Oost (21%) en Noord (16%). Nieuw-West is ontdekt door de bouwers van studenten- en jongerenhuisvesting.

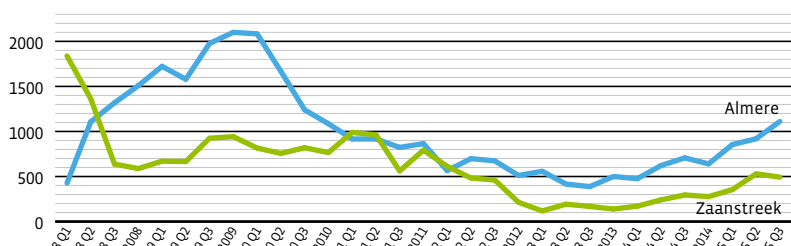
Organisaties als International Campus (869 woningen bij station Lelylaan), Change- (496 woningen op het Allebéplein) en DUWO (419 woningen langs de Jacques Veltmanlaan) zorgen voor de grote aantallen.

Maar ook steeds meer reguliere marktpartijen halen hun neus niet meer op voor de Westelijke Tuinsteden. Dat geldt bij uitstek voor de ringspoorzone, maar ook verder in West. Daarbij worden posities overgenomen van corporaties of worden eerder gestrande projecten nu gezamenlijk ontwikkeld, waarbij marktpartijen de koopwoningen of markthuurloningen voor hun rekening nemen (Stadgenoot en HSB Bouw). De corporaties Eigen Haard en de Alliantie werken ondertussen gestaag op eigen kracht door aan hun gemengde bouwprogramma's. Woonzorg Nederland is in Slotervaart al ver gevorderd met De Bouwmeesters, een complex met 174 sociale huurappartementen voor senioren. In Stadsdeel Oost wordt al vele jaren stevig doorgebouwd, dankzij de grote nieuwbouwlocaties Overamstel, Oostpoort, Sciencepark, Zeeburgereiland en IJburg. In totaal werden in het stadsdeel 1775 woningen in aanbouw genomen. En dan is er natuurlijk het nieuwe groei-gebied boven het IJ. De productie is daar meer dan verdubbeld naar 1373 woningen, niet in de laatste plaats door twee grote complexen voor jongeren/studenten: NDSM-werf B2 West (380) en Nautique Living (403 woningen). Niet onvermeld mag ten slotte blijven dat ook in Zuidoost weer wordt gebouwd. In 2015 startten zelfbouwers in de Droomzone en AM Wonen met Emerald. Jarenlang stond de teller voor Zuidoost op nul of bijna nul, mede doordat ingrijpende renovatie (Kleiburg) en tijdelijke bouw niet meetellen. Dat lot treft in 2015 het project van Newave Vastgoed aan de Foppingadreef met 356 woningen. Zoals altijd: achter elk getal schuilt een verhaal. ■

Bron: Alle startbouwcijfers zijn afkomstig uit het Basisbestand Woningbouwlocaties van de Afdeling Grond & Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam. Met dank aan Jan Smit. Bewerkingen door NUL20.

## Ook in regio veert bouwproductie op

In Amsterdam maken de heimachines overuren, maar ook in de regio trekt de bouwproductie aan. In een eerder nummer stelde NUL20 vast dat dit vooral gold voor gemeenten die tegen de hoofdstad aanschurkten - Zaanstad, Amstelveen en Diemen; uit de nieuwste cijfers blijkt dat ook in de meer landelijke gemeenten de productie weer op gang komt. Zo zal de productie in de Haarlemmermeer over 2015 op 375 woningen uitkomen tegenover een handvol een jaar eerder. Daarnaast zijn er eind 2015 zo'n 275 in aanbouw. In Almere is de productie verdubbeld ten opzichte van voorgaande jaren naar 1100 woningen (start bouw - zie pag 16). CBS-gegevens over afgegeven bouwvergunningen laten dezelfde stijgende trend zien. In de grafiek zijn de afgegeven bouwvergunningen van de Zaanstreek (Corop-definitie) en Almere uitgezet.



# Uit de ban van de Ring

*Jarenlang hield voor veel Amsterdamse woningzoekenden de stad op bij de westelijke ringweg. Als je binnen de A10 niet het huis van je dromen kon vinden, ging je naar Haarlem of Amstelveen. Die tijd lijkt voorbij: na de studenten 'kruipen' nu ook jonge stellen met of zonder kinderen onder de Ring door. "Het is fascinerend hoe snel, intens en autonoom de ontwikkelingen gaan." | Jaco Boer*



**O**vertoomse Veld was voor Loes Bazen (33) en haar vriend niet bepaald de droomplek die ze in gedachten hadden voor hun nieuwe woning. Met hun tweejarige zoontje wonen ze op dit moment nog in een vrije sector huurappartement in de Indische Buurt. Een prima plek, maar om voldoende vermogen en pensioen op te kunnen bouwen, wilden ze liever iets kopen. Hun eerste voorkeur ging uit naar een benedenwoning met tuin in Oost. "We hebben twee jaar lang gezocht en ook meegeboden op bestaande woningen. Maar zelfs als je

daar 40.000 euro boven de vraagprijs biedt, vis je achter het net. Heel frustrerend."

Hun blik verlegde zich daarom naar nieuwbouw. Daar liggen de prijzen immers vast. Behalve in Oost schreven ze zich ook in voor projecten in andere buurten binnen de Ring. Maar voor het bedrag dat ze wilden uitgeven, konden ze ook daar niet aan een benedenwoning komen. In Slotervaart lukte dat wel. Voor 330.000 euro kochten ze afgelopen maand in Stadstuin Overtoom een nog te bouwen ruime

maisonnette van 130 m2 met achtertuin; beneden woonkamer en keuken en op de twee verdiepingen erboven ruimte voor vijf tot zes slaapkamers en twee badkamers. De erfpacht is voor vijftig jaar afgekocht. Over de buurt is ze inmiddels anders gaan denken. Ze ergert zich nog wel aan het zwerfvuil, maar vindt het leuk dat het op straat zo levendig is, zelfs op een normale woensdagmorgen. "Sommige vrienden waren wel verbaasd over onze keuze. Maar ik hoor nu steeds meer verhalen over kennissen die de Ring oversteken. Hier kun



Met initiatieven als WOW werd een nieuw type bewoners naar Nieuw-West gelokt. WOW aan de Wiltzanglaan is een broedplaats voor creatief talent, met 50 studio's waar afgestudeerde Amsterdamse kunstenaars tijdelijk mogen wonen.



## WONINGBOUWPLANNEN IN RINGSPOORZONE WEST

### 1 KOLENKITBUURT Middengebied:

De Meesters (Eigen Haard) in aanbouw; oplevering januari 2017), 73 SH.  
Gepland: 51 SH/110 VSH\*/151 koop\* (\*wellicht 73 koop->VSH)(Eigen Haard; oplevering tot april 2021)

### 2 KOLENKITBUURT Middengebied:

Jan van Schaffelaarplantsoen:  
Gepland: 250 VSH (Rhapsody in West; De Nijs; oplevering najaar 2017)  
Zuidelijk deel:  
Gepland: renovatie en verkoop van 154 woningen (Rochdale); sloop-/ nieuwbouw met 88 SH en 72 koop (Stadgenoot; oplevering vanaf eind 2017)

### 3 LAAN VAN SPARTAAN

In aanbouw: 68 koop/100 VSH (Hof A; BPD en Ymere; oplevering zomer 2016)  
Gepland: 280 koop (Middenkavel; BPD)

### 4 HOEK JAN VAN GALENSTRAAT / JAN TOOROPSTRAAT / V.D. SANDE BAKHUIZENSTRAAT

In aanbouw: 176 VSH (Poort van Toorop; Wonam; oplevering zomer 2017)  
Gepland: 106 VSH (Wonam)

### 5 KAREL KLINKENBERGSTRAAT

Gepland: zelfbouwwoningen (planning onbekend)

### 6 METROSTATIONSLOCATIE POSTJESWEG

Gepland: 60 koop/23 VSH (Overtoomse Loft; Heutink Groep; oplevering 2018)

### 7 AUGUST ALLEBÉPLEIN

In aanbouw: 498 SH voor jongeren (Change-; oplevering eind 2016) en 108 VSH (Ten Brinke; oplevering eind 2016)

### 8 STADSTUIN OVERTOOM

In aanbouw: 71 koop/76 VSH/12 SH (Eigen Haard en ERA Contour; oplevering 2016/2017)  
Gepland: 86 koop/17 VSH (Eigen Haard en ERA Contour; oplevering 2017/2018)

### VOORMALIG STADSDEELKANTOOR SLOTERVAART/ JAN TOOROPSTRAAT

Gepland: 82 koop/VSH (Eigen Haard; oplevering 2018)

### 9 LELYLAAN

In aanbouw: 880 SH voor jongeren/studenten (Little Manhattan; International Campus BV; oplevering najaar 2017)  
Gepland: twee CPO-projecten (planning onbekend) en een woontoren van 25.000 m2 bvo (planning onbekend)

### NIET OP DE FOTO

#### DELFLANDPLEINBUURT

Hart van Delflandpleinbuurt:  
In aanbouw: renovatie en verkoop van 138 woningen (De Nijs; oplevering 2016)  
gepland: 124 VSH (WOUDT; Hillen & Roosen en Mul; oplevering eind 2017), drie CPO-projecten en enkele honderden studentenwoningen (Poeldijkstraat)  
Zuidblok:  
Gepland: 1180 SH voor studenten/jongeren (De Key; oplevering tot 2021)

#### RIEKERHAVEN

Gepland: 500 tijdelijke huurwoningen voor jongeren en statushouders (De Key; oplevering zomer 2016)

(stand december 2015, van noord naar zuid)

je tenminste nog een grote woning kopen zonder tophypotheek.”

### **‘Waar voor je geld’**

In de afgelopen jaren zijn steeds meer jonge Amsterdammers Loes Bazens voor-gegaan. In het begin waren het vooral studenten die naar verbouwde kantoren in Nieuw-West trokken of er tijdelijk in leegstaande corporatiewoningen zaten. Maar door de sloop-/nieuwbouwprojecten in buurten als Overtoomse Veld, Delflandplein en de Kolenkit in stadsdeel West werden er tussen spoor en ringweg ook steeds meer koopwoningen aangeboden. Dat ging in de crisisjaren moeizaam, maar ontwikkelaar BPD (het vroegere Bouwfonds) en Ymere wisten gezamenlijk in inbreidingsproject Laan van Spartaan zelfs middenin de crisis uiteindelijk 137 woningen te verkopen. Onlangs zijn ernaast in Hof A nog eens 68 appartementen en eengezinswoningen veel soepeler van de hand gegaan. Volgens BPD-verkoopmanager Judith van Gelder waren de twee- en driekamerappartementen vooral populair bij jonge alleenstaanden en net samenwonende stellen. “De eengezinswoningen zijn hoofdzakelijk gekocht



### **Hausse aan middensegmenthuur**

Ondanks de grote vraag naar koopwoningen overweegt Eigen Haard op een andere plek, de Kolenkitbuurt, een deel van zijn geplande koopprogramma om te zetten naar huurwoningen in het middensegment. “Daar is ook veel behoefte aan en het past beter binnen onze volkshuisvestelijke doelstellingen”, geeft ge-

spoorzone erg populair bij beleggers en ontwikkelende bouwers. Zo realiseert bouwbedrijf Ten Brinke op het August Allebéplein voor een particuliere belegger 108 vrije sector huurwoningen met een maandhuur van maximaal 900 euro. De onderneming vult daarmee het gat op dat BPD achterliet toen die zijn ontwikkelrechten voor de kavel aan de gemeente teruggaf. Op de hoek van de Jan van Galenstraat en de Jan Tooropstraat is in december ook de Poort van Toorop door Wonom in aanbouw genomen. Na de tweehonderd huurwoningen in het middensegment die de ontwikkelaar afgelopen jaar tegenover het World Fashion Center opleverde, verrijzen tegenover het OLVG West (voormalig St Lucas Andreas) nog eens 176 studio's en twee- of driekamerappartementen met maandhuren tussen 750 en 1100 euro. Aansluitend ontwikkelt het bedrijf ook

## **“Het is fascinerend hoe snel, intens en autonoom de ontwikkelingen gaan”**

door jonge gezinnen uit West die groter willen wonen en een eigen parkeerplaats op prijs stellen. Hier krijgen ze nog waar voor hun geld.”

Dezelfde kopersgroepen strijken nu neer in Stadstuin Overtoom, waar afgelopen najaar de laatste 86 woningen in de verkoop gingen. De belangstelling was zo groot dat er geloot moest worden. Eigen Haard, dat samen met ERA Contour, sloopbedrijf Oranje en KOW architecten verantwoordelijk is voor de bouw van de klimaatneutrale nieuwbouwwijk, heeft bij het project maximaal kunnen profiteren van het herstel op de woningmarkt. “Ons bouwplan was al klaar in 2007, maar we hebben eerst de sociale huurwoningen gebouwd die nodig waren voor de herhuisvesting van de oude bewoners. Op het moment dat we de eerste koopwoningen op de markt brachten, was de woningmarkt zich al aan het herstellen en bij de laatste huizen was de crisis al weer voorbij”, vertelt projectmanager Jurgen van de Laarschot van de corporatie.

biedsmanager Peter Visser van Eigen Haard aan.

De corporatie is niet de enige die zich met dit woningtype meer op starters wil richten. (Kleine) huurwoningen in het middensegment zijn in de Ring-





August Allebéplein



Nieuwbouwproject De Mondriaan

nog 106 appartementen in de naastgelegen Van de Sande Bakhuisenstraat.

Behalve deze drie projecten die al in aanbouw zijn, starten Hillen & Roosen en Mul projectontwikkeling in de Delflandpleinbuurt in februari met de bouw van 124 vrije sector huurwoningen inclusief ondergrondse parkeergarage. De oplevering van deze appartementen staat gepland voor eind 2017. Na de zomer begint De Nijs Projectontwikkeling ook met het heien voor de in totaal 242 twee- en driekamerappartementen in het middensegment van de huurmarkt die in het Jan van Schaffelaarplantsoen zullen komen. De kavel langs de A10-West tegenover de Kolenkitkerk heeft jarenlang braak gelegen. Maar met haar ontwerp voor Rhapsody in West won De Nijs Projectontwikkeling afgelopen najaar de tender voor deze ontwikkellocatie. In het ontwerp is veel aandacht besteed aan duurzaamheid en drie van de vijf blokken zijn als 'urban villa's' in een parkachtig binnenterrein gesitueerd. De woningen komen in handen van het buitenlandse CBRE Global Investors, dat daarmee de groeiende interesse van binnen- en buitenlandse beleggers voor de Ringspoorzone illustreert.

### **Plafonds van vijfenhalve meter hoog**

Ondanks de hausse aan projecten voor middeldure huurappartementen zullen er de komende jaren tussen de A10-West en het ringspoor ook de nodige koopwoningen aangeboden worden. Zo gaat Rochdale in het zuidelijk deel van de Kolenkitbuurt na renovatie 154 woningen verkopen en realiseert Stadgenoot er na de sloop van sociale huurwoningen 72 nieuwe koopwoningen. BPD geeft ook aan in de loop van 2016 te willen beginnen met de ontwikkeling van zo'n 280 nieuwe koopwoningen op de middenkavel van Laan van Spartaan. Naast een twintigtal eengezinswoningen worden er vooral appartementen gebouwd, waarvan een deel geclusterd wordt in een hoge toren aan de Rinus Michelslaan.

Daarnaast won eind november de Heutink Groep samen met Olaf Gipsier Architects de tender voor een bijzonder woonblok naast metrostation Postjesweg. In het project Overtoomse Loft komen naast 23 ruime huurappartementen bijna zestig koopwoningen met oppervlakten tussen 90 en 130 m<sup>2</sup>. Vijf woningen zijn uitgevoerd als woon-werkmaisonnettes

en behalve vier penthouses zitten er in het blok ook nog 38 loftwoningen met plafonds van vijfenhalve meter hoog. Met het afwisselende programma mikt het bedrijf op een combinatie van expats, werkende buurtbewoners en Amsterdammers binnen de Ring "die meer meters voor minder geld willen hebben", aldus directeur Helmi Heutink. Hij is enthousiast over de locatie naast het spoor. "Door de vernieuwing is de buurt de afgelopen jaren veel gemengder en stedelijker geworden. We hebben er dan ook geen moment over getwijfeld om te investeren in deze plek."

### **Van koop naar huur**

Door de nieuwe Woningwet en brede heroriëntatie in de corporatiewereld zal de rol van de corporaties in de vernieuwing van de Ringspoorzone veranderen. Waar Eigen Haard in de Kolenkitbuurt nog nadentkt over het inkrimpen van haar koopprogramma, heeft De Key in de Delflandpleinbuurt haar plannen voor het zogenaamde Zuidblok net radicaal omgegooid. Waar ooit honderd sociale huurwoningen en bijna driehonderd duurdere huur- en koopwoningen zouden komen, bouwt de corporatie de komen-

Project Laan van Spartaan





Sloop bij Suze Robertsonstraat ten behoeve van project Stadstuin Overtoom

de vijf jaar 1180 huurwoningen voor studenten en jongeren plus negentig appartementen in de vrije huursector. De switch naar kleine sociale huurwoningen heeft volgens Machiel Scheenhart van De Key in de eerste plaats te maken met de nieuwe bedrijfsstrategie om alleen nog voor starters en jongeren te bouwen. “Maar de gemeente heeft ons al in 2014 ook verzocht om de locatie te verdichten.”

In maart gaat de schop in de grond voor de eerste 219 studenteneenheden op de hoek Vlaardingenlaan/Maassluisstraat. Verder naar het zuiden bouwt De Key in de Riekerhaven vooruitlopend op de transformatie tot woonwijk dit voorjaar ook nog vijfhonderd tijdelijke woningen voor werkende jongeren en vluchtelingen met een verblijfsstatus (zie pag. 18).

### Little Manhattan

De Key is overigens niet de enige die in de Ringspoorzone nieuwe studenten- en jongerenwoningen wil bouwen. Zo onderhandelt de gemeente met een Engelse projectontwikkelaar over de komst van enkele honderden eenheden op de plek van het voormalige HVO-gebouw aan de Poeldijkstraat. Naast NS-station Lelylaan ging in december bovendien de eerste heipaal de grond in voor Little Manhattan: een complex met 869 studenten- en jongerenwoningen van ontwikkelaar International Campus BV dat najaar 2017 wordt opgeleverd. Dicht bij deze woningen moet in de toekomst ook een woontoren inclusief voorzieningen komen. Deze maand schrijft de gemeente de langverwachte tender uit voor deze ontwikkeling. Verder is het de bedoeling dat hier in 2016 twee bouwgroepen starten met de ontwikkeling van hun eigen appartementengebouw.

Wat er verder nog aan de Lelylaan wordt gebouwd, zal waarschijnlijk in de loop van het jaar duidelijk worden. Dan neemt het college een besluit over

de toekomst van het leegstaande Westburg College (voorheen Calvin College) dat eerst nog een half jaar wordt gebruikt voor de opvang van vluchtelingen. Dave Man, manager Gebiedsontwikkeling Ringzone West, vertelt dat in de oorspronkelijke opzet het monumentale gebouw vijf jaar lang een tijdelijke invulling zou krijgen om later door nieuwe woningen te worden vervangen. Maar er is inmiddels ook een alternatief plan dat uitgaat van het behoud van dit naoorlogs ontwerp van architect J.B. Ingwersen. Het pand kan daarin een functie krijgen als hotel, appartementencomplex en/of bedrijfsverzamelgebouw waarbij de aula wordt gebruikt voor publieke functies. “Beide scenario’s geven een andere dynamiek in het gebied.”

### Koffietentjes en hotspots

En dan is er nog de zone tussen de Jan van Galenstraat en Jan Evertsenstraat, naast Sloterdijk een van de weinige plekken tussen spoor en ringweg waar de stad in de toekomst nog veel woningen kwijt kan. Het is onderdeel van de gemeentelijke ambitie om rond de Jan Evertsenstraat aan weerszijden van de A10-West op termijn 2200 nieuwe woningen te laten bouwen. Begin dit jaar buigt het stadsbestuur zich over de ontwerp-strategienota die deze transformatie in gang moet zetten. Met het GVB en de directie van het OLVG West worden al verkennende gesprekken gevoerd over respectievelijk het verplaatsen van de busgarage en het overbouwen van het parkeerterrein naast het ziekenhuis. Uiteindelijk moet de Jan Evertsenstraat uitgroeien tot een levendige stadsstraat die de vooroorlogse en naoorlogse stad met elkaar verbindt.

Voordat het zover is, moet er nog wel veel gebeuren. Maar de komst van het Student Hotel en de bouw van de woontoren van Wonam laten zien dat ontwikkelaars interesse hebben gekregen voor het gebied. Bovendien openen aan

de oostkant van de ringweg in januari de bedenkers van Club Trouw en Club Elf in het voormalige Iedersland College een nieuwe hotspot waar kan worden gegeten, gesport en gedanst tot in de vroege uurtjes. Dave Man is blij met het initiatief en verwacht dat in de komende jaren op meer plekken hippe koffietentjes en winkels zullen opduiken. “Met de komst van al die jonge bewoners ontstaat er vraag naar dit soort voorzieningen. Het is fascinerend hoe snel, intens en autonoom de ontwikkelingen gaan.”

### RINGZONE: RIJKEN ERIN, ARMEN ERUIT?

Amsterdam bloeit, maar lang niet iedereen heeft daar wat aan. Het wordt voor huishoudens met een laag inkomen steeds lastiger om aan een woning te komen. Het aantal vrijkomende betaalbare woningen loopt terug door liberalisatie en verkoop. De druk op de stad zorgt er nu ook voor dat meer beter verdienende bewoners over de ringweg heen stappen. Dit is precies wat stadsplanners voor ogen hadden. Maar Abel Heijkamp van de Bond Precaire Woonvormen kijkt er heel anders tegenaan: “Rijken erin, armen eruit”, is zijn analyse van het proces dat momenteel in de ringspoorzone plaatsvindt. De bond voerde enkele weken terug actie voor Khadija Ahsid die met haar dochttertje op straat kwam te staan. Ze woonde in een flat die woningcorporatie Rochdale gaat renoveren en verkopen (fase 1 van het project Koel Kit met 35 koopwoningen - in totaal 154 woningen). Ahsid wist dat het er aan zat te komen want ze had een tijdelijk contract. Maar het lukt haar niet langer wat anders te vinden; dit was al haar zevende tijdelijke contract, tekent Trouw uit haar mond op. De Bond van Precaire Woonvormen ziet tijdelijke contracten als een afbraak van de huurbescherming; de Kolenkitgroep gaat er actie tegen voeren. Tijdelijke contracten leiden namelijk tot “groeibende bestaansonzekerheid onder huurders, en een toenemend aantal mensen dat gedwongen is tot woon-nomadisme.” Heijkamp noemt tijdelijke contracten de smeerie van de gentrificatie. Ooit is tijdelijke huur overigens in zwang geraakt om woningen voorafgaand aan sloop of renovatie niet nodeloos leeg te laten staan.

# “Meer nadruk op stedelijk

Zelfbouw blijft onderdeel van het DNA van Almere. En ruimte voor experimenten ook. Maar de nieuwe wethouder Tjeerd Herrema wil ook graag dat corporaties en institutionele ontwikkelaars bijdragen aan de verdere groei. Hij wil verder het stedelijke karakter versterken en meer prioriteit geven aan bestaande wijken. | Fred van der Molen

**D**at je voorgangers Adri Duivesteijn en Henk Mulder niet in Almere woonden heeft altijd scheve gezichten gegeven in Almere. Jij betrok er al voor je beëdiging een huis. Wat viel je op bij je zoektocht naar een woning?

“De veelzijdigheid. Almere was voor mij toch wel het onbekende zusje aan de overkant. Er zijn hier opvallend veel verschillende woonmilieus. Een erg aantrekkelijk project vond ik DUIN, maar ik had in Amsterdam in het Oostelijk Havengebied al eens in een gebied in ontwikkeling gewoond. Ik wilde nu wel eens alle voorzieningen dichtbij hebben. Wat me verder opviel: relatief weinig keus in appartementen. En natuurlijk: dat het hier een stuk goedkoper is.”

*Almere heeft zich verbonden aan een volgende schaa sprong. Maar veel gebouwd is er de afgelopen jaren niet. Wordt wethouder Herrema weer een bouw wethouder?*

“Dat ben ik wel van plan. Maar ik vraag ook aandacht voor de bestaande stad. Volgend jaar bestaan we veertig jaar. Het moment is gekomen om na te gaan hoe toekomstbestendig de oudste wijken zijn. Hoe staan ze erbij? Past de woningvoorraad nog bij de demografische

ontwikkelingen? We hebben veel eengezinswoningen, terwijl we juist woningen nodig hebben voor starters en studenten. En ook Almere krijgt meer senioren. Daarbij wil ik aandacht voor transformatie. Almere heeft zich altijd gericht op bouwen.

## Welk hoger politiek doel wordt gediend met die woningmarktregio's?

Maar ondertussen staan hier bedrijfspanden al vele jaren leeg. Daarover ga ik met eigenaren in gesprek. We hebben geen pot geld klaar staan, maar we kunnen ze wel stimuleren na te denken over andere bestemmingen. In zulke panden zouden we goed statushouders, jongeren en studenten kunnen huisvesten. Aan studentenhuishuizing hebben we grote behoefte. Windesheim groeit als kool.”

### Tiny Houses

*In het voorjaar start Almere met het project ‘Tiny Houses’. Waarom juist een experiment met kleine huisjes in de gemeente met de meeste ruimte?*

“Innovatie en experimentele bouw past bij de traditie van Almere. Het gaat om woningen met een laag energiegebruik,

vaak van duurzame materialen en verplaatsbaar. Het is vooral om van te leren. Waar lopen de bouwers tegenaan? Hoe zit het met bouwregels, hypotheekverstrekking, materiaalgebruik enzovoort. We doen een uitvraag en laten er vervol-

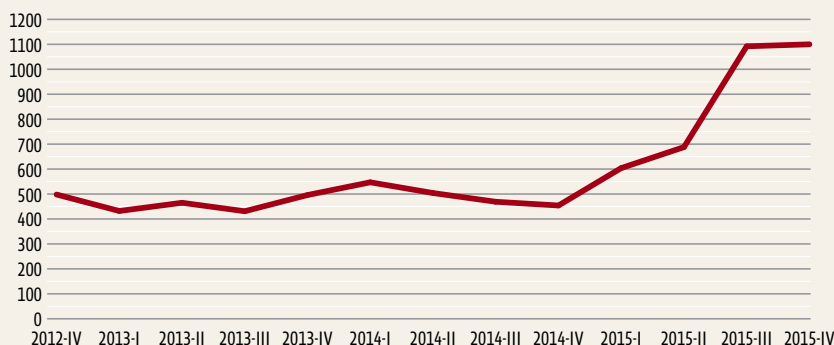
gens zo'n dertig bouwen in Almere Poort in het kader van een Bouwexpo.”

*Almere heeft op heel veel plekken ontwikkelingen gestart. Overal staat wat. Zo blijven bewoners eindeloos pionieren in onafgeënte gebieden met weinig voorzieningen.*

“We hebben inderdaad te veel ballen in de lucht. Dat is voor bewoners soms een tegenvaller, maar ook voor de gemeentefinanciën. Er stonden heel veel grondexploitaties open, met onrealistische programma's. Er is al veel gestopt en afgeboekt, maar er staan nog altijd te veel dure woningen in de programma's. De les die we hebben geleerd, is dat succesvolle gebieden een hele duidelijke identiteit hebben. Neem het project DUIN van Amvest. Dat loopt als een trein. En ook Nobelhorst, veeleer een zelfstandig dorp dan een wijk van Almere, loopt goed. In Oosterwold voltrekt zich een planologische revolutie. Wij regelen niks. De mensen moeten zelf wegen, elektriciteit en water aanleggen. Ook dat trekt zijn eigen doelgroep. Er zijn daar nu 42 huishoudens gestart, waaronder een collectief met zeven gezinnen. Tweehonderd andere initiatiefnemers hebben zich ingeschreven.”

*De migratie uit Amsterdam is sterk teruggelopen. Waar komen die nieuwe bewoners vandaan?*

### START BOUW ALMERE



De woningproductie in Almere trekt aan. In deze grafiek uitgezet de som van de laatste vier kwartalen.



# ke woonmilieus”



“Dat varieert per project. We zien juist bij DUIN weer grote belangstelling uit Amsterdam. In Nobelhorst gaan daarentegen relatief veel Almeerders wonen, terwijl Oosterwold belangstellenden uit het hele land trekt.”

*Er is met Almere 2.0 een tweede schaal-sprong voorzien. Maar tot voor kort leek Almere zich nauwelijks van de bouwcrisis te herstellen. Hoe is dat nu?*

“Het trekt hier nu ook aan. Het kost minder moeite om de grondprijzen te realiseren. De uitgifte van zelfbouwkavels loopt gewoon door. Ik noemde al het succes van DUIN. We hebben in 2015 grond verkocht voor ruim duizend woningen, tegenover zeshonderd in 2014. Dan laten we de eenmalige verkoop van grond voor zo'n duizend woningen in Nobelhorst in 2014 aan Ymere even buiten beschouwing.”

*In Almere Poort wil het minder vloten*

“Dat geldt met name voor Poort Oost. Het programma daar is voor geen meter te realiseren. We gaan dat voor de zoveelste keer herontwikkelen en tegelijkertijd downsizen naar realistischer proporties. Winy Maas werkt nu aan een nieuwe gebiedsvisie. Daarin kun je twee dingen verwachten: meer nadruk op een stedelijk karakter en versterking van het sportprofiel. Dat kan ook zonder Icedôme.”

*Uw illustere voorganger Adri Duivesteyn had het niet zo op corporaties en institutionele ontwikkelaars. Hoe staat u daarin?*

“Pragmatischer. Laat ik voorop stellen dat Almere moet blijven inzetten op

zelfbouw en ruimte moet blijven geven aan experimenten. Maar als institutionele ontwikkelaars woningen van de gewenste kwaliteit kunnen toevoegen, dan graag. Wat de corporaties betreft: er is een raadsbrede wens voor meer goedkope sociale huurwoningen. We willen graag dat de corporaties die bouwen. We hebben met GoedeStede en de Alliantie prestatieafspraken gemaakt om zo'n duizend betaalbare woningen toe te voegen in deze collegeperiode. Ymere heeft naast Nobelhorst helaas nog geen nieuwe toezeggingen gedaan, maar ik ga dat gesprek wel opnieuw aan. Prestatieafspraken zijn immers een onderdeel van de nieuwe Woningwet.”

### **Woningmarktregio**

*In die nieuwe Woningwet staat ook dat corporaties hun werkgebied moeten beperken tot één woningmarktregio. Wat betekent dat voor Almere?*

“Dat is een weinig inspirerende discussie. Ymere en de Alliantie hebben hun grootste werkgebied buiten Almere. Stel je voor dat hun verdien capaciteit zou wegvallen voor ons gebied. Dat zou een ramp zijn. We hebben minister Blok een brief gestuurd met de voor- en nadelen van de diverse scenario's. Maar bij welke regio we ons eventueel ook aansluiten, het leidt allemaal tot enorm veel gedoe. Corporaties zitten nu ook allemaal ingewikkelde constructies te verzinnen om aan de nieuwe wet te voldoen. Welk hoger politiek doel wordt hiermee gediend? Wat zitten we het hier onszelf moeilijk te maken. Zullen we gewoon gaan bouwen!”

### **Imago**

*Amsterdam wordt steeds minder betaalbaar. De animo om naar Almere te verhuizen blijft niettemin gering. Gaat u nog wat doen aan het imago van de stad?*

“Het wijzigen van een imago is een kwestie van lange adem. Deels is onbekendheid het probleem. De beelden die mensen hebben van Almere, kloppen vaak niet. Als meer mensen de stad leren kennen, is al veel bereikt. Met de Floriade krijgen we daarvoor een nieuwe kans. Maar het beste wat we kunnen doen, is interessante woonmilieus realiseren. DUIN en Nobelhorst zijn daarvan voorbeelden. En we zullen meer moeten inzetten op stedelijke woonmilieus, want veel mensen willen zo wonen. Als IJburg 2 weer op de tekentafel ligt, zal dat ook op Almere een gunstig effect hebben. Dan ligt de as Amsterdam-Almere weer op tafel. ■

### **CV TJEERD HERREMA**

1999-2006	Bestuurder stadsdeel Zeeburg, vanaf 2002 stadsdeelvoorzitter
2006-2009	Wethouder Wonen Amsterdam, afgetreden vanwege problemen Noord/Zuidlijn.
2009	Oprichter van adviesbureau Publiekezaak.nu. In jaren daarna diverse commissariaten.
2009 - 2012	Commissaris bij Rochdale, vanaf 2011 tevens als voorzitter van de Raad van Commissarissen.
2012-2014	Voorzitter stadsdeel Zuidoost
Vanaf 07-10-2015	Wethouder Ruimte, Wonen en Wijken in Almere nadat zijn voorganger Henk Mulder om privé-redenen terugtrad.

# Locaties gezocht voor tijd

Het Amsterdams college wil de komende twee jaar 2700 extra woningen creëren voor kwetsbare groepen, met name in getransformeerde kantoren en tijdelijke bebouwing. Bottleneck is het vinden van voldoende tijdelijke bouwlocaties, maar wethouder Laurens Ivens en AFWC-directeur Egbert de Vries vertrouwen erop dat het lukt. | Johan van der Tol



“De gemeente moet als een haas op zoek naar tijdelijke bouwlocaties”, zo benoemt AFWC-directeur Egbert de Vries een knelpunt van het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen. Beide partijen blijken al enkele locaties op het oog te hebben, maar willen die nog niet naar buiten brengen voordat met omwonenden is gesproken. Heeft die omzichtigheid te maken dat de te huisvesten doelgroepen: status-

houders en mensen uit de maatschappelijke opvang?

Ivens: “Het ligt altijd gevoelig als er huizen worden gebouwd. Ook braakliggende terreinen worden in een dichtbevolkte stad als Amsterdam gewaardeerd. En als het om specifieke groepen als studenten gaat, moet je iets meer rekening houden met de omgeving. Statushouders vormen ook een specifieke groep. Daarom benadrukken we dat we gaan mengen op deze locaties. Dat is ook beter voor de integratie. Iedereen kan terecht in deze woningen. Ze dienen vooral om meer ruimte te creëren in de wo-

gramma van de grond te krijgen. We willen graag minder bureaucratie, sneller kunnen doorpakken. Daarnaast zullen er ook subsidies worden verstrekt om iets te kunnen realiseren.”

De eerste subsidie gaat naar het tijdelijke project ‘Het Startblok’ van De Key in Riekerhaven (zie pag ?? in dit nummer). “We hebben deze locatie echt maar voor negen jaar beschikbaar”, vertelt Ivens. “Dat betekent versnelde afschrijving en een exploitatieverlies voor De Key. In zo’n geval kijken we of de gemeente nog iets kan betekenen.” De gemeente heeft hier 960.000 euro bijgelegd, waarvan de



Laurens Ivens: “We hebben in totaal 16 miljoen uitgetrokken, maar dat kan meer worden als dat nodig is.”

## De Vries: “Onbegrijpelijk dat het kabinet statushouders hun urgentiestatus wil ontnemen.”

ningvoorraad, zodat ook in de bestaande voorraad meer ruimte ontstaat voor kwetsbare groepen, zonder dat dit ten koste gaat van andere woningzoekenden. Bij de weerstanden rondom de huisvesting van vluchtelingen die je in den lande hoort, gaat het overigens niet om de bouw van echte woningen. Daar is in Amsterdam een groot draagvlak voor, ook als er vluchtelingen in komen. Iedereen wint daarbij.”

### Budget achterhaald?

Het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen 2016-2018 werd afgelopen najaar gepresenteerd als iets geheel nieuws, maar het werd al aangekondigd in Actieplan Woningbouw 2014-2018 van november 2014. Indertijd werd ook het budget van 16 miljoen euro voor het programma vastgesteld. Inmiddels is de vluchtelingentoeinstroom explosief toegenomen: is dat budget nog wel toereikend?

De Vries: “Het gaat niet om bouwkundige middelen om te investeren. Het is bedoeld om de organisatie van het pro-

gramma van de grond te krijgen. We willen graag minder bureaucratie, sneller kunnen doorpakken. Daarnaast zullen er ook subsidies worden verstrekt om iets te kunnen realiseren.”

gramma van de grond te krijgen. We willen graag minder bureaucratie, sneller kunnen doorpakken. Daarnaast zullen er ook subsidies worden verstrekt om iets te kunnen realiseren.”

gramma van de grond te krijgen. We willen graag minder bureaucratie, sneller kunnen doorpakken. Daarnaast zullen er ook subsidies worden verstrekt om iets te kunnen realiseren.”

gramma van de grond te krijgen. We willen graag minder bureaucratie, sneller kunnen doorpakken. Daarnaast zullen er ook subsidies worden verstrekt om iets te kunnen realiseren.”

# elijke bebouwing

ik even tijd nodig voordat we de laatste stappen zetten. Misschien moeten we eerder om tafel gaan zitten om te bepalen wie wat voor zijn rekening neemt.”

## “Onbegrijpelijk” rijksbeleid

In het najaar kwam het kabinet met een initiatief om de realisatie van extra huisvesting voor statushouders te stimuleren. Dit bestuursakkoord behelst het huisvesten van ten minste vier statushouders bij elkaar in zelfstandige of onzelfstandige nieuwbouweenheden. Brengt dit akkoord ook soelaas voor Amsterdam?

“Dat denk ik niet”, zegt De Vries. “Ze bieden een subsidieregeling, maar daar zitten voorwaarden aan vast. Het is niet duidelijk of het handig is daaraan mee te doen.”

Het kabinet wil ook de voorrang die statushouders hebben in de sociale huur schrappen, een streven dat breed wordt bekritiseerd in de woonsector. Ook het AFWC heeft er geen goed woord voor over. “Onbegrijpelijk”, zegt De Vries. “Statushouders beginnen hier helemaal onderaan de ladder. Ze hebben geen inschrijvingsduur bij WoningNet, kennen heg noch steg en weten niet hoe de markt in elkaar zit. Die mensen komen op geen enkele manier aan een woning in de regio Amsterdam.”

Toch wordt de voorrang van erkende vluchtelingen ook in Amsterdam beperkt: “Jonge statushouders krijgen, net als Amsterdamse jongeren, niet meer zomaar een sociale huurwoning voor zichzelf, aldus Ivens. “Ze kunnen kiezen: een jongerenwoning, met een tijdelijk jongerencontract eronder, een studentenwoning, met een studentencontract, of woningdelen.”

## Woningdelen

Al ruim een jaar wordt binnen de Amsterdamse woonsector gesproken over woningdelen door statushouders. Maar het



Egbert de Vries: “De gemeente moet als een haas op zoek naar tijdelijke bouwlocaties”

lijkt nog niet erg op te schieten hiermee: hoe komt dat?

De Vries: “Woningdelen is lang niet zo eenvoudig. Je moet het juridisch goed regelen, zorgen voor een goede afstemming tussen de betrokken instellingen en de vluchtelingen moeten zelf koppels vormen. We hebben het al langer aangekaart bij de gemeente en sinds een half jaar heeft ze er serieus mensen opgezet. Dat gaat nu zijn vruchten afwerpen. Onlangs is er een bijeenkomst gehouden met statushouders om die op woningdelen voor te bereiden.” Ivens: “Daar zijn

ruim veertig koppels gevormd. We streven ernaar om die nog de komende weken op een woning te krijgen.”

Volgens de wethouder blijft het extra programma nodig, ondanks het recordaantal van 8376 in aanbouw genomen woningen in 2015, waarvan ruim de helft onder de 710 euro. “Slechts een deel is gebouwd door corporaties. Met de andere partijen zijn geen afspraken gemaakt over de huisvesting van kwetsbare groepen.”

## PROGRAMMA HUISVESTING KWETSBARE GROEPEN: ZO ZIT HET

Het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen voorziet in het bouwen van 2700 extra betaalbare woningen in Amsterdam voor 2018. Hiermee moeten de wachttijden voor onder anderen statushouders, mensen uit de maatschappelijke opvang, zwerfjongeren en medisch urgenten worden teruggebracht naar hooguit drie maanden. Nu kan die wachttijd voor mensen die in een ‘levensontwrichtende’ woonsituatie verkeren oplopen tot negen maanden voor statushouders en twee jaar voor rolstoelgeïndiceerden.

De extra wooneenheden moeten worden gerealiseerd via tijdelijke woningbouw, transformatie van kantoren, het gebruik van jongeren- en studentenhuusvesting en woningdelen. Corporaties zijn bij de realisatie voor de hand liggende, maar niet per se de enige partijen. Op de toegevoegde woonlocaties worden kwetsbare groepen en ‘gewone’ bewoners gemengd gehuisvest.

Het programma kent vier actielijnen: woonruimte toevoegen, monitoring en sturing, passende arrangementen ontwikkelen (bijvoorbeeld met tijdelijke huurcontracten) en werkprocessen verbeteren. Er is 16 miljoen euro beschikbaar.

# Het Startblok

Op Riekerhaven in Nieuw-West werd op 5 januari de eerste paal geslagen van Startblok Riekerhaven. Vanaf komende zomer wonen er in dit tijdelijke wooncomplex 250 studenten en jongeren uit de buurt samen met 250 jonge erkende vluchtelingen. De ruim vijfhonderd woonunits van De Key komen van de Houthavens waar zij jaren dienst deden als studentenhuisvesting. | Janna van Veen



**H**et idee is van stadsdeelvoorzitter Achmed Baâdoud: statushouders samen met studenten en jongeren uit de buurt huisvesten in een campus. Hij verwacht dat project het Startblok bijdraagt aan een snelle integratie van de jonge vluchtelingen. En passant wordt ook iets gedaan aan het woningtekort voor jongeren in Nieuw-West. Baâdoud: “De wethouder vroeg of we vijfhonderd statushouders wilden huisvesten. Ik vond dat te veel en ben uiteindelijk met dit plan gekomen. Ik ben er trots op dat we inmiddels zo ver zijn gekomen. Ik denk ook dat dit een formule is die in de rest van het land navolging kan krijgen. De meerwaarde van dit project is vooral een snellere en betere integratie en daarmee ook

participatie van jonge vluchtelingen. We willen de HvA gaan vragen om de uitkomst te onderzoeken.”

### “Graag iets bijdragen”

Op de buurtavond in de Atoomclub waar de plannen half december. Van enige controverses over de huisvesting van een paar honderd jonge statushouders op de voormalige sportvelden is vooralsnog geen sprake. Op de eerste voorlichtingsbijeenkomst waren enkele tientallen buurtbewoners aanwezig. Veel burens zijn er trouwens niet in de nabije omgeving. Rond de voormalige sportvelden zijn voornamelijk bedrijven gevestigd.

Drie leden van het elfkoppige panel dat een afspiegeling vormt van de toekomstige bewoners, gaven de aanwezigen uitleg over het project. Studenten Tessa en Rick werden via social media bij het Startblok betrokken. Volgens Tessa kan het project veel positiefs opleveren voor zowel de statushouders als de andere bewoners. “In een echte community kan er begrip groeien voor elkaar”, verwacht de studente Nederlands. De studenten hebben zich opgegeven om mee te denken over de invulling en uitvoering van het project, omdat ze zoals ze zelf zeggen “graag iets willen bijdragen”.

Via onder meer Vluchtelingenwerk en onder de bewoners van het voormalige GAK-gebouw werden enkele jonge statushouders voor het panel gevonden. Een van hen is Abdullah uit Syrië. Hij



Drie leden van het elfkoppige ‘bewonerspanel’ voor de maquette van Het Startblok. De studenten Tessa en Rick met in het midden Abdullah.

Informatieavond Startblok op 14 december voor de buurtbewoners Riekerhaven



kwam nog maar vijf maanden geleden naar Nederland. Hij heeft woonruimte in het voormalige GAK-gebouw gekregen en is daar heel tevreden. Toch wil hij ook graag meepraten over de ontwikkeling van het Startblok. “Ik vind het een heel goed project. Ik denk dat het helpt bij de integratie en de taalvaardigheid van de statushouders die er gaan wonen. En ik denk dat andersom ook de studenten en andere jongeren veel kunnen leren van de vluchtelingen.”

### **Gangmakers**

Woonstichting De Key is eigenaar van de woonunits die binnenkort naar Riekerhaven worden verplaatst. De corporatie draagt ook daar de zorg voor de exploitatie. Projectmanager is Rienk Postuma: “Samen met de gemeente zochten we een andere plek voor de containerwoningen in de Houthavens, omdat daar woningen worden

en beheren. Het bevorderen van de sociale cohesie staat bij dit alles centraal.” Het complex bestaat uit totaal negentien eenheden. Voor iedere eenheid worden twee gangmakers aangesteld die zorgdragen voor het schoon, leefbaar en veilig houden van de gemeenschappelijke ruimten. De Key werkt samen aan een beheerplan met Socius Wonen, een jongerenhuisvester die gespecialiseerd is in het geschikt maken van maatschappelijk vastgoed en kantoren voor bewoning. Socius was ook betrokken bij het ombouwen van het voormalige ACTA-gebouw in Sloter-

die al hebben aangegeven naar Riekerhaven te willen omdat ze het een mooi initiatief vinden.”

Wanneer de helft van de mensen de handen uit de mouwen wil steken, ben je als project al succesvol, meent Koot. “Daarnaast heb je dan altijd nog zo’n 10 procent die min of meer meedraait, is onze ervaring.” Koot heeft veel fiducia in dit project: “Ik vind het een heel goed plan. Dit is een project voor mensen die echt iets van hun leven willen maken. De grenzen tussen de bewoners zullen snel vervagen en ze zullen veel van elkaars cultuur leren. Maar er zullen ook statushouders zijn die getraumatiseerd zijn door hun ervaringen in het land van herkomst. Het is heel belangrijk dat die jongeren professioneel worden begeleid.” ■

## **“Dit is een project voor mensen die echt iets van hun leven willen maken.”**

gebouwd. Riekerhaven werd gekozen als alternatieve bestemming. Door het tekort aan woningen voor statushouders ontstond het idee om niet alleen studenten maar ook jongeren met een verblijfsvergunning in de woonunits te huisvesten. Daarnaast komen ook andere jongeren uit de buurt in aanmerking voor huisvesting.”

Het beheer van de gemeenschappelijke ruimten wordt straks door de bewoners zelf gedaan. Postuma: “Dat beheer gaat verder dan alleen klein onderhoud en verantwoordelijkheid voor de hygiëne en veiligheid in de gemeenschappelijke ruimten. De huurders die zich daarvoor aanmelden, gaan bijvoorbeeld ook huurcontracten afsluiten en een website van en door de bewoners opzetten

vaart naar 460 studentenkamers met zelfbeheer. In het Startblok krijgen de bewoners in plaats van huurkorting zoals in het ACTA-gebouw, een maandelijks vergoeding. Voor sommige bewoners kan dit zelfs tot een vaste baan leiden.

### **Selectie bewoners**

Socius Wonen gaat niet alleen helpen bij het opstellen van een beheerplan maar ook bij de selectie van de bewoners. De selectie van de statushouders gaat in samenspraak met het COA, de gemeente en De Key. Pim Koot van Socius: “Er wordt onder meer geselecteerd via een motivatiebrief en daarna een gesprek. En er wordt geselecteerd uit mensen die we al kennen. In het ACTA-project wonen bijvoorbeeld studenten

### **DE KOSTEN: ZO ZIT HET**

De gemeente is verantwoordelijk voor het aanleggen van de infrastructuur op Riekerhaven: nutsvoorzieningen en wegen. Bovendien betaalt de gemeente bij elke verhuuring aan een statushouder de eerste verhuurnota. De totale kosten worden geraamd op 2,1 miljoen euro. Woonstichting De Key neemt de verantwoordelijkheid op zich voor de demontage, verplaatsing, wederopbouw en exploitatie van de wooneenheden. Kosten circa 7,5 miljoen euro. Het terrein aan de Riekerhaven is voor negen jaar beschikbaar. Na die periode zijn er woningbouwplannen voor het gebied. Eind april moeten de wooneenheden zijn geplaatst. De verwachting is dat het Startblok half juni gereed is voor bewoning.

Middensegmenthuur leidt niet zomaar tot meer doorstroming uit sociale sector

# De kunst van het verleiden

*Amsterdam kent een grote behoefte aan middensegment huurwoningen, maar het vergroten van dit segment leidt niet automatisch tot meer doorstroming uit de sociale sector. Alleen met een verleidelijk aanbod en een bescheiden huursprong zijn er kansen. | Bert Pots*

Volgens Bert Halm, bestuursvoorzitter van Eigen Haard, is gebrek aan doorstroming hét probleem van de Amsterdamse corporatiewereld. “Er is een ontzettend sterke roep om uitbreiding van de sociale woningvoorraad. De wachtlijsten voor het verkrijgen van een corporatiewoning worden almaar langer. En het blijkt lastig snel woningen te vinden voor statushouders. Tegelijkertijd is er een groep van 30 procent ‘scheefwoners’. En nog sterker: een deel van de goedkoopste huurwoningen wordt bewoond door huurders met een inkomen boven 43.000 euro. Betere doorstroming is een belangrijke manier om meer sociale huurwoningen beschikbaar te krijgen.” Voor de goede orde: voor Halm zijn scheefwoners geen ‘halve criminelen’. “Dat zijn onze trouwe huurders. Mensen die niet zelden al decennia een woning van ons huren en trouw de huurpenningen betalen”, benadrukt de bestuursvoorzitter. “Onder hen bevindt zich een grote groep, met name in Amsterdam en Amstelveen, die geen andere mogelijkheden heeft op de woningmarkt.” Dat zij niet verhuizen is volgens Halm heel begrijpelijk. “Zij willen wellicht wel, maar een koop- of een andere huurwoning is voor hen lang niet altijd haalbaar. Koophuizen zijn duur. En lang niet iedereen kan een hypotheek krijgen. Vanwege het

ontbreken van een vaste baan, een stabiel inkomen of hoge leeftijd. En de vrije sector huurmarkt voorziet niet in hun behoefte. Dat aanbod is nog steeds relatief gering, de prijsprong is groot en het toekomstige huurpeil is omgeven met grote onzekerheden. Dan blijven mensen liever in hun vertrouwde woning.”

## Meer verkopen

Is het bevorderen van doorstroming daarmee onbegonnen werk? Nee, zegt buitengewoon hoogleraar woningmarkt Johan Conijn. “Gemeenten, corporaties en organisaties van huurders worden sterk beïnvloed door de verwachtingen voor de korte termijn. De groei van de wachtlijsten voor sociale huur en de sterke instroom van statushouders zetten een rem op de verkoop van sociale huurwoningen. Dat is niet onbegrijpelijk, maar voor de lange termijn is dat niet verstandig. Ik ben juist voorstander van uitbreiding van verkoop van corporatiebezit. In Amsterdam is het percentage koopwoningen nog steeds heel laag. Corporatiewoningen zijn doorgaans goed onderhouden en redelijk geprijsd. De hypotheekrente is lager dan ooit. Als iemand nu een hypotheek neemt met een vaste rente voor dertig jaar, dan ligt een betaalbare woning binnen handbereik. Het is belangrijk dat meer mensen daartoe in staat worden gesteld,” aldus Conijn.

Volgens hem is verkoop ook goed voor de versterking van het investeringsvermogen van corporaties. “Corporaties kunnen met de opbrengst extra woningen bouwen voor hun doelgroepen. Dat geldt niet voor alle corporaties. Een aantal van hen zal door het WSW worden gedwongen eerst de schulddispositie te vermindere

ningvoorraad extra groeien. Amsterdam is trots op de ongedeelde stad. Dan willen we toch dat in uitleggebieden nieuwe sociale huurwoningen worden gebouwd. Corporaties moeten dan wel over de daarvoor benodigde middelen kunnen beschikken.”

## Inhoudelijke verkooptoets

Voor Halm is het de vraag of verkoop een wezenlijke bijdrage levert aan het verminderen van het aantal scheefwoners. “We hebben dat in Amstelveen geanalyseerd. Daar kennen we veel oudere scheefwoners. Zij begeven zich niet meer op de koopmarkt.”

In de nieuwe Amsterdamse samenwerkingsafspraken wordt de verkoop van corporatiewoningen begrensd. Bert Halm staat daar achter: “Wij zijn het afgelopen jaar juist veel voorzichtiger ge-



**Bert Halm:**  
“Gebrek aan doorstroming is hét probleem van de Amsterdamse corporatiewereld”

worden met ons verkoopprogramma. De verkopen liepen hartstikke goed, maar wat is de reden om te verkopen? Een corporatie bestaat bij de gratie van verhuur.

## EEN OP VIER GELIBERALISEERD OF VERKOCHT

In 2014 hebben de corporaties in de Stadsregio een op de vier vrijkomende sociale huurwoningen geliberaliseerd of verkocht, zo blijkt uit de Monitor Betaalbare Voorraad. En in Amsterdam zelf bijna een op drie. Volgens de AFWC ging in dat jaar in Amsterdam 12 procent van de verkochte woningen naar zittende huurders.



Wij willen de komende tijd veel inhoudelijker toetsen of een bepaalde woning wel moet worden verkocht. Geeft de kwaliteit van de woning daar aanleiding toe? Ook vragen wij ons af of verkoop de menging in een buurt verbetert." Eén uitzondering is er wel. "Eigen Haard heeft een beperkt aantal woningen op bijzondere locaties met een heel hoge marktwaarde onder meer in het zuidelijk deel van de Metropool. We bekijken in 2016 of we die woningen niet beter kunnen verkopen. Dat bekijken we per complex."

### Meer middensegment

Conijn geldt als een groot voorstander van de ontwikkeling van een breder middensegment. "Het ontbreken van een substantieel middensegment in de huursector is een van de belangrijke oorzaken van het disfunctioneren van de



### Johan Conijn: "Verkoop meer sociale huurwoningen"

woningmarkt. Een beter toegankelijk middensegment kan de doorstroming tussen huur en koop bevorderen. Maar het belang strekt verder dan de woningmarkt alleen. Het levert ook een bijdrage aan meer arbeidsmobiliteit," zo schreef hij in de recente ASRE-publicatie 'Middeninkomens en het middensegment'.



Robert Kohsiek en Carolyn van Duijvendijk, oprichters en directie van Wonam, bij een maquette van de Poort van Toorop. De bouw van dit wooncomplex met 176 middensegment huurwoningen in Nieuw-West is in december gestart. Boven de bouwplaats.

Vermogensbeheerders leveren met de bouw van middeldure huurwoningen een belangrijke bijdrage aan het in beweging brengen en houden van de Amsterdamse woningmarkt, zo meent Michiel de Bruine, Hoofd Asset Management Woningen bij Bouwinvest. "Er is in Amsterdam een zeer grote vraag naar huurwoningen tot 1.000 euro in de maand. Bouwinvest heeft op dit moment achthonderd woningen in aanbouw en voor 1.200 woningen zijn de plannen nog in de maak. Voor verdere uitbreiding van het aantal vrije sector huurwoningen doen wij ook mee aan tenders waarbij de gemeente speciale voorwaarden stelt aan huurprijs en verkooptermijn. Al beïnvloedt dat wel de prijs die we voor een complex kunnen betalen."

Bouwinvest beheert -in afwachting van de nog op te leveren nieuwbouw- in Amsterdam al 4.000 woningen, waaronder een klein deel in het sociale segment. "We beschikken over een gevarieerd aanbod met heel verschillende woningtypes op goede locaties. Op het Java-eiland, bij het Olympisch Stadion, op Overhoeks, in het Eenhoorngebied. Met ons aanbod bedienen we heel verschillende doelgroepen. Starters, tweeverdieners, ouderen en gezinnen. In Jeruzalem in Amsterdam-

Oost hebben we juist de laatste eengezinswoning verhuurd. De vraag is enorm. We kennen nagenoeg geen leegstand."

### Geen doorstroming

Maar zorgen die nieuwe middeldure huurwoningen ook voor doorstroming uit de sociale huursector? Bouwinvest beschikt niet over actuele herkomstcijfers. "We weten uit landelijk onderzoek wel dat de helft van onze huurders binnen een straal van hooguit vijf kilometer verhuist. Hoewel Amsterdam bovenregionale aantrekkingskracht heeft, woont een deel van onze huurders zeker al in de stad," aldus De Bruine.

Wonam-directeur Robert Kohsiek geeft wel inzicht in de achtergrond van zijn huurders in King en Queen, twee nieuwe complexen met in totaal tweehonderd middeldure huurwoningen in het Oranjestadkwartier in Nieuw-West: "Van doorstroming uit de sociale huur is nauwelijks tot geen sprake. In King en Queen verhuren wij vooral aan 25- tot 30-jarigen. Deels singles. Deels stellen. Het zijn vooral jonge mensen die aan hun eerste of tweede baan zijn begonnen en die behoefte hebben aan flexibiliteit. Mensen aan het begin van hun loopbaan, die een dergelijke huurprijs goed kunnen betalen. Ze



foto: Hans van der Vliet

## Actie van sociale huur naar 'Argentinië'

Stadgenoot is er in 2013 in geslaagd ruim zestig bewoners uit de eigen sociale woningvoorraad vrijwillig te laten verhuizen naar nieuwe vrijesectorhuur in het Oostelijk Havengebied. "Wij hebben de 61 vrije sector huurwoningen in het eerste blok van Nieuw-Argentinië heel bewust onder de aandacht gebracht van onze huurders. Eerst hebben we alleen onze huurders in de stadsdelen Centrum en Oost aangeschreven. Dat leverde onvoldoende respons op. Vervolgens hebben we al onze huurders op de hoogte gesteld van die prachtige nieuwbouw met een huurprijs van toen maximaal 900 euro. Langs die weg zijn we erin geslaagd substantiële doorstroming te realiseren", aldus een woordvoerder. Afgelopen maand verkocht Stadgenoot het bewuste complex. De woningen zijn – met behoud van rechten van huurders - overgedaan aan Altera Vastgoed.

komen niet altijd in aanmerking voor een hypotheek voor de sociale sector is het inkomen te hoog. Zij komen, zo is onze indruk, uit de particuliere sector en ruilen een wat oudere woning voor nieuwbouw met meer comfort en een lagere energierekening. Of het zijn mensen die een aantal jaren op basis van een 'friendscontract' samen met anderen hebben gewoond en die nu een plek zoeken voor zichzelf. Of samen met hun partner." Oudere huurders zijn in principe even welkom, maar die melden zich volgens Kohsiek niet of bijna niet aan.

### Extra liberaliseren

Conijn verwacht dat de nieuwbouw in de vrijesectorhuur onvoldoende tegemoet komt aan de stijgende vraag. Hij pleit er daarom voor dat corporaties meer woningen liberaliseren. De gelegenheid dient zich aan: "Bij de splitting dan wel scheiding van corporatiebezit in 2017 mogen corporaties een deel van hun woningen overhevelen naar de niet-DAEB-tak. Dat is een uitgelezen moment om het middensegment ineens fors te laten toenemen. De mogelijkheid daartoe is aanwezig, omdat er extra nog niet geliberaliseerde, maar wel liberaliseerbare huurwoningen

in de niet-DAEB tak mogen worden geplaatst."

Conijn betwijfelt of corporaties deze mogelijkheid op grote schaal zullen benutten. Voor Eigen Haard is dat een uitgemaakte zaak, zo zegt Bert Halm. "Nu is amper 5 procent van ons woningbestand geliberaliseerd. Wij willen dat aantal verdubbelen naar 10 procent." Aan potentieel ontbreekt het niet. "De helft van onze woningvoorraad komt in aanmerking voor liberalisatie. De snel

### Robert Kohsiek: "Van doorstroming uit de sociale huur is nauwelijks of geen sprake"

heid waarin we dat aantal kunnen halen, is sterk afhankelijk van de mutatiegraad. We willen ons geliberaliseerde bezit vervolgens op een strategische manier inzetten. Het gaat erom onze scheefwoners te verleiden in de vrije sector te huren." Eigen Haard zoekt nog naar een manier om de doorstroomwensen van de eigen huurders in kaart te brengen.

### Verleiden

De hoogte van de huren is volgens Halm cruciaal in deze strategie. "We zullen onze doorstromers verleidelijke prijzen moeten bieden. De proef met flexibele huren heeft ons geleerd dat mensen bij het bemachtigen van een betere woning een stap van hooguit honderd euro willen zetten."

Hoe de verleiding precies vorm moet krijgen, is nog onderwerp van studie. "Enerzijds willen we iets bieden dat er te weinig is, maar dat middensegment moet wel betaalbaar blijven. We kiezen daarom voor inkomensafhankelijke huren. Mensen moeten zonder angst bij ons kunnen huren. Als ze eenmaal binnen zijn, dan gaat de huur niet jaarlijks met 10 procent omhoog. Maar de huur moet wel weer passen bij het inkomen. Daarvoor willen we een apart huurcontract ontwikkelen."

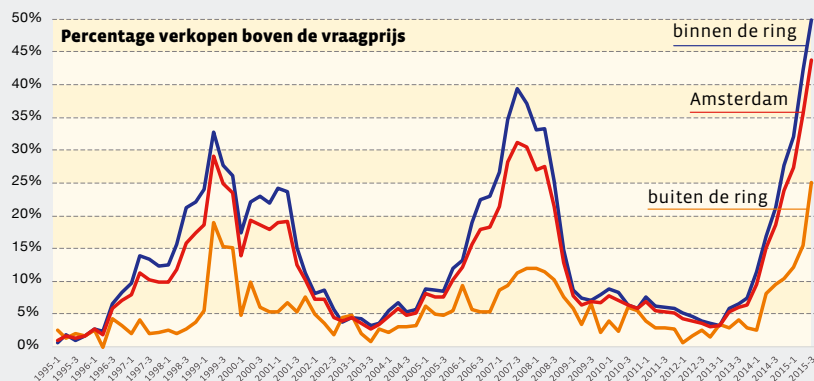
Halm vindt het belangrijk dat zijn huurders die willen doorstromen, die mogelijkheid ook krijgen. Misschien wel met voorrang. "Een aantal Amsterdamse corporaties ontwikkelt een app waarmee we gezamenlijk zowel het koop-, als het vrije sector huuraanbod onder de aandacht brengen. Ontbreekt belangstelling in eigen kring, dan is het denkbaar andere sociale huurders voorrang te geven. Ook dat levert een bijdrage aan de doorstroming. Bovendien stellen we geen overdreven inkomenseisen. Ook daarmee zijn we verleidelijker dan de markt."

Hoeveel scheefwoners zijn er over tien jaar? "Ik hoop minder dan 20 procent, maar sommigen denken dat een dergelijk percentage niet haalbaar is. Bepaalde huurders zullen nooit willen verhuizen; wat de corporatie ook onderneemt", aldus Halm. ■



# Amsterdamse woningmarkt dreigt 'droog te koken'

Vorig jaar zijn in Amsterdam zo'n 11.000 woningen verkocht. De laatste kwartalen gaat meer dan 40 procent boven de vraagprijs over de toonbank. Men spreekt in makelaarskringen al over 'droogkoken' als overtreffende trap van 'oververhitting' om de marktsituatie te schetsen. | Fred van der Molen



De Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA), de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) en de eenheid Belastingen van de gemeente Amsterdam schetsten in de tiende editie van 'WoonAmsterdam' een buitengewoon rooskleurig dan wel alarmerend beeld van de Amsterdamse woningmarkt-afhankelijk van het perspectief. Niet eerder werden zoveel huizen verkocht. Bovendien is in de eerste drie kwartalen van 2015 de vierkantemeterprijs met gemiddeld 5,8 procent gestegen. In 2014 stegen de prijzen al met 8,7 procent. Binnen de Ring werd bijna de helft van alle woningen boven de vraagprijs verkocht. Buiten de Ring is dat een kwart. Het gemiddelde overbod was 11.000 euro. De conclusie: "Voor een gezonde woningmarkt ligt het aanbod van koopwoningen dus structureel te laag, terwijl de instroom van Amsterdammers voortdurend toeneemt."

De eerste drie kwartalen van 2015 werden bijna 7000 woningen verkocht, de meeste in de stadsdelen West (1629), Zuid (1603) en Oost (1159).

Het aantal te koop staande woningen nam af en ook de verkooptijd daalde. In 2014 duurde het 54 dagen om een woning te verkopen; in de eerste drie kwartalen van 2015 nog maar 36 dagen. Deze korte verkoopperiode is praktisch gelijk aan die net voor het uitbreken van de kredietcrisis.

Volgens Sven Heinen, voorzitter van de MVA, dreigt oververhitting van de markt. Met te hoge prijzen en 'droog-

koken' als gevolg. "Door de sterk opgeleefde vraag is de markt doorgeslagen naar een ongekende verkopersmarkt", aldus Heinen. "Extra aanbod is hard nodig om de krapte structureel aan te pakken en te komen tot een markt met normalere verhoudingen tussen vraag en aanbod. Extra nieuwbouw is nodig, maar ook leegstaande en leegkomende kantoren, winkels en andere gebouwen moeten versneld geschikt worden gemaakt voor wonen." Het valt hem op dat veel expats in Amsterdam kopen. "Bijna de helft van de bezichtigingen wordt Engels gesproken." Maar van een invasie van rijke Russen en Chinezen is volgens hem geen sprake.

## Nieuwbouw

Ook nieuwbouwkoopwoningen zijn weer in zwang. Er zijn 2020 woningen in aanbouw genomen in de hoofdstad volgens de gemeentelijke Basisregistratie Woningbouwlocaties. Voor dat soort aantallen moeten we terug naar 2008. Anders dan toen zitten er zo'n 450 zelfbouwoningen bij (CPO en PO). In Woon2015 wordt geconstateerd dat het aandeel goedkopere nieuwbouwkoopwoningen (<250.000) is toegenomen, met name omdat er kleiner wordt gebouwd.

## Stadsdelen

Overal is de mediane verkoopprijs in 2015 gestegen, maar de verschillen per stadsdeel zijn groot. Zuid piekte met een stijging van 14 procent. In Centrum was de mediane verkoopprijs in de eerste drie kwartalen van vorig jaar 386.000 euro, in Zuidoost 139.700. In Centrum, West en Oost steeg de vierkantemeterprijs sterker dan de transactieprijs: veel kleine woningen tegen een hogere prijs per m2. De meeste woningen verwisselden in West en Zuid van eigenaar.

→ De woningmarktrapportage WoonAmsterdam 2015: [www.woonamsterdam.info](http://www.woonamsterdam.info)

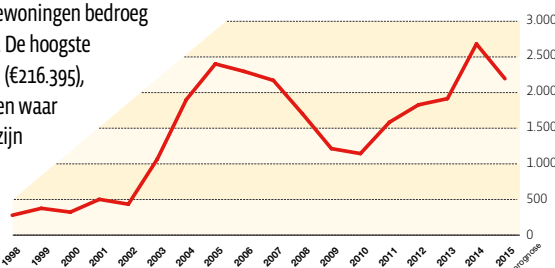
## WONINGVERKOOP CORPORATIES

Sinds de start van de verkoop in 1998 zijn er bijna 25.000 corporatiewoningen verkocht. Mede daardoor is het aandeel koopwoningen in Amsterdam gestegen van 11 procent (1995) naar 31 procent in 2015.

Na een daling vanaf 2005 nam vanaf 2011 het aantal verkochte corporatiewoningen weer toe om te pieken in 2014. Corporaties verkochten in 2015 enkele honderden woningen minder dan in 2014, aldus een voorspelling van Woon2015. Dat de verkoop in 2015 iets lager uitvalt, komt doordat een aantal corporaties in de tweede helft van het jaar de verkoopspanningen matigde "mede in het kader van de Samenwerkingsafspraken". Bovendien werd door de gestegen prijzen het ingeboekte verkoopresultaat al gerealiseerd.

In die Samenwerkingsafspraken met corporaties, gemeente en huurders voor de periode juli 2015 tot en met 2019 is afgesproken de verkoop te beperken tot gemiddeld 2000 woningen per jaar.

De mediane verkoopprijs van corporatiewoningen bedroeg in de eerste helft van 2015 174.000 euro. De hoogste prijzen worden gerealiseerd in Centrum (€216.395), de laagste in Zuidoost (€130.000). Buurten waar vorig jaar veel woningen zijn verkocht, zijn Buikslotermeer, Landlust en de Oostelijke Eilanden/Kadijken. De meeste corporatiewoningen werden in 2015 verkocht in West en Zuid.



Het kan wel: betaalbaar renoveren naar energielabel A

# ZVH maakt portiekflats toekomst

*Oude portiekflats duurzaam renoveren naar energielabel A kan natuurlijk al lang. Maar kan dat ook tegen een redelijke prijs? De Zaanse woningcorporatie ZVH meent het antwoord te hebben gevonden: slim aanbesteden, de creativiteit van de markt inzetten en goed projectmanagement | Joost Zonneveld*

**Z**e stonden jaren op de nominatie om gesloopt te worden, maar uiteindelijk besloot woningcorporatie ZVH de drie flats met 72 portiekwoningen in de Zaanse wijk Poelenburg te behouden. De situatie in de woningen was er intussen niet beter op geworden. De appartementen hadden te maken met achterstallig onderhoud, schimmel, tocht en vocht. “Het was duidelijk dat iets moest gebeuren”, zegt Kees Keizer, Hoofd Vastgoed van ZVH.

De kosten voor sloop-nieuwbouw waren in 2009 voor de E-flats nog op 18 miljoen euro geraamd. Een bedrag dat in crisistijd te veel gevraagd was. Het is Keizer nu gelukt de woningen te laten renoveren voor een bedrag van 3,5 miljoen euro, ofwel 48.000 euro per woning. “Wij hebben doorgerekend voor welk bedrag het zou moeten kunnen,” zegt Keizer.

En voor dat bedrag is geen lapwerk verricht. Zo zijn de appartementen anders ingedeeld en ze hebben een nieuwe badkamer en keuken gekregen. Daarnaast is de hele schil, het dak, de vloeren en ramen, volledig geïsoleerd en zijn op het gebouw zonnepanelen aangebracht. De oude woningen met een label E of F zijn

er bij normaal energieverbruik per saldo op vooruit, want de energierekening is veel lager”, aldus Keizer.

## **Slim aanbesteden**

Volgens Keizer is uitbesteden aan de markt de sleutel: “Als we het in een bestek hadden omschreven zoals we vroe-

## **“Partijen uit de schildersbranche bleken veel innovatiever en klantbewuster dan aannemers”**

door die maatregelen opgetrokken naar label A. Huurders betalen na de renovatie 60 euro meer huur dan voorheen; 35 euro voor de nieuwe indeling en verbeterd comfort, 25 euro voor de energetische maatregelen. “Iedere huurder gaat

ger deden, dan waren we uiteindelijk veel meer geld kwijt geweest. Nu hebben we aangegeven wat het bedrag is dat we wilden uitgeven en daarbij een aantal eisen gesteld. Dus niet wat voor tochtstrips gebruikt moeten worden,

Het aanbrengen van een dik isolatiepakket is een cruciaal onderdeel van de verduurzaming.



# stbestendig

## VERDOU RZAMEN

maar dat de woningen tochtvrij moeten zijn. Welke oplossing daarvoor gekozen wordt, is aan de betreffende marktpartij." ZVH bespaart ook kosten doordat de corporatie in het proces een meer faciliterende rol heeft, waardoor minder uren door eigen medewerkers gemaakt hoeven worden en bijvoorbeeld geen extra adviseurs ingehuurd hoeven worden. ZVH heeft in het voorproces wel bewoners geconsulteerd over hun wensen en met de gemeente en welstand een beeldkwaliteitsplan afgestemd. "Vervolgens hebben we de marktpartijen kaders meegegeven met een fictieve korting als het zou lukken om de woningen niet naar de minimumeis van label B, maar naar label A te krijgen." Aan de eisen moest voldaan worden, marktpartijen die aan zoveel mogelijk aanvullende wensen konden voldoen, kregen een betere score in de aanbesteding. "Opvallend daarbij was dat de gevestigde aannemerij al snel afhaakte, partijen uit de schildersbranche bleken veel innovatiever en klantbewuster te werk te gaan." Dat was ook wel nodig, omdat de winnende partij ervoor moest zorgen dat de vereiste 70 procent van de huurders in zou stemmen met de renovatie. Daarnaast moest er ook een meerjaren-onderhoudsbegroting met planning ingediend worden.

### **Nog zeshonderd**

Inmiddels is een deel van de woningen in de E-flats gereed en heeft ZVH de smaak te pakken. Zeshonderd woningen in de kleurenbuurt worden op eenzelfde manier aanbesteed. Daarvoor kunnen ook nieuwe partijen meedingen. "Andere corporaties kiezen ervoor om door middel van ketensamenwerking met vaste partners de kwaliteit te verhogen en kosten te besparen. Wij willen steeds kunnen kiezen. Uit verschillende partijen en de beste oplossingen. Dat leidt, denken wij, tot de beste prijs en kwaliteit." ■

## Eigen Haard en Mitros willen starten met 'nul op de meter'

Duurzaam renoveren naar energielabel A is één, maar het kan altijd beter. Dan hebben we de nieuwste trend: nul-op-de-meter. Het gaat dan om woningen die in een kalenderjaar net zoveel energie opwekken als verbruiken. Dat kan door een combinatie van energie besparen en opwekken. Onder de noemer van De Stroomversnelling hebben vier bouwers en zes corporaties zich verplicht 111.000 huurwoningen tot energieneutrale huizen te renoveren. Tot dusver hebben deze partijen zich gestort op eengezinswoningen. In de regio Amsterdam lijkt Eigen Haard de eerste corporatie te worden die nul-op-de-meterwoningen gaat realiseren. Daarvoor heeft Eigen Haard 157 woningen in de Wegener Sleeswijkbuurt in Nieuw-West op het oog. De bedoeling is dat met acht woningen begonnen wordt, laat senior projectontwikkelaar Niek Schaap weten. De bewoners lopen echter nog niet warm voor het project, wat niet zozeer te maken heeft met de energiebesparende maatregelen, maar met het afblazen van eerdere sloop/nieuwbouwplannen. De woningen hebben nu nog een label F. Met gemeentesubsidie en de energieprestatievergoeding (EPV, door de huurder te betalen, nvdr) kunnen de extra duurzaamheidsmaatregelen betaald worden, meent Schaap. Omdat onderhandelingen met een aannemer nog plaats moeten vinden, zijn de kosten voor Eigen Haard en de gevolgen voor de huurprijs nog niet duidelijk. Schaap hoopt in maart de vergunning binnen te hebben

en voldoende draagvlak onder de bewoners om het proefproject te starten.

De nul-op-de-meter transitie moet worden gerealiseerd met een 'enorm isolatiepakket' (opgevulde spouwmuur), een extra prefabgevel, warmte/koudeopslag en heel veel zonnepanelen. Schaap: "We maken een extra luifel waarop we extra panelen kunnen plaatsen."

### **Mitros**

Het Utrechtse Mitros heeft na lang zoeken een partij gevonden die acht portiekwoningen wil renoveren naar nul-op-de-meter. Projectleider Jop van Buchem: "We hebben de markt uitgenodigd om voor 65.000 euro inclusief btw per woning wat asbest te verwijderen, een nieuwe badkamer en keuken aan te leggen én de woning naar nul-op-de-meter te brengen. Dat bleek te veel gevraagd voor alle dertig partijen waarmee we het traject begonnen." Uiteindelijk heeft Mitros 10.000 euro per woning extra ter beschikking gesteld en is er één partij gevonden die het voor die prijs wel wil doen. "Het biedt ons en de aannemer, die hier nauwelijks aan verdient, de kans te leren. Vooral voor gestapelde bouw is dat nodig. Het is wel vreselijk lastig de kosten laag te houden, want het gaat om nieuwe, dure apparatuur en extra investeringen zoals driedubbelglas. Maar we moeten echt aan de slag met onze bestaande voorraad. We verwachten de extra investeringen terug te verdienen door een beperkte huurverhoging en de EPV-vergoeding."



Poelenburg, Zaandam. De flats worden tijdens de renovatie ingepakt.

# Zonnestroom voor huurders

*De particuliere huiseigenaar heeft het zonnepaneel al lang ontdekt. Maar zonnestroom wordt ook steeds vaker bereikbaar voor individuele huurders. Wel moet het dak geschikt zijn en de corporatie meewerken.*

VERDUU  
RZAMEN

Panelen van HuurDeZon op gebouw de Titaan van Eigen Haard



**O**ok op stedelijke daken verschijnen steeds meer zonnepanelen. Veelal wordt de zonnestroom gebruikt voor de gemeenschappelijke ruimten. Maar het komt steeds vaker voor dat collectieve zonnepanelen stroom leveren aan individuele appartementen. De verdeeltechniek daarvoor komt vaak van het bedrijf van Christiaan Brester, ondernemer en duurzaamheidsexpert van het eerste uur. Hij bedacht Herman de Zonnestroomverdelers. De techniek is onder andere door Stadgenoot benut bij de renovatie van het Louise Wenthuis en door de bewonersvereniging Wladiwostok, maar inmiddels is Brester actief in heel Nederland. Tijdens de laatste PakhuisNUL20-bijeenkomst over duurzaamheid probeerde Brester nog eens duidelijk te maken hoe ingewikkeld de wetgeving op het gebied van zonne-energie in Nederland in elkaar steekt en welke investeringsrisico's politieke koerswijzigingen met zich meebrengen. Niets is zo flinkend voor investeringen in duurzame technologie als een onvoorspelbare overheid, aldus Brester.

## ESCO's

In de regio Amsterdam is een aantal initiatieven genomen die individuele huur-

ders voorzien van zonnestroom, zonder dat corporaties zelf veel moeten investeren. Het idee: de corporatie levert de daken terwijl een aparte energiemaatschappij (ESCO = Energy Service Company) zorgt voor installatie, onderhoud en afrekening.

Zo kunnen huurders van Eigen Haard gebruik maken van HuurDeZon en kunnen klanten van Ymere in Haarlemmermeer zonnepanelen op hun dak krijgen van Tegenstroom.

Volgens Wybrand Pieksma zijn inmiddels vijfhonderd huurwoningen van Eigen Haard op deze wijze voorzien van zonnepanelen. Bij het initiatief Tegenstroom staat de teller op ongeveer duizend woningen, aldus Popko van Meekeeren van Ymere. De ambitie van de corporatie is om in de Haarlemmermeer nog tweeduizend woningen te voorzien van zonnestroom.

Pieksma en Van Meekeeren zijn niet ontevreden over de belangstelling bij huurders, maar het gaat niet vanzelf. Er is een flinke voorlichtingsinspanning nodig. "Maar we zien wel een olievlekwerking als de eerste zonnepanelen in een straat zijn geplaatst. Anderen willen dan ook", aldus Pieksma.

Ymere onderzoekt de mogelijkheden om ook elders in de Stadsregio Amsterdam met een zonne-energiebedrijf in zee te gaan. In Amsterdam zelf zouden in eerste instantie zo'n drie- tot vierduizend daken in aanmerking komen. Geschikt zijn alleen daken die niet op de rol staan voor onderhoud en die voldoende bezonning krijgen. Bovendien mijden corporaties voorlopig liever complexen met een monumentenstatus of complexen met een VvE, waarbij ook kopers moeten instemmen. Voor huurders ligt er een bescheiden verlaging van de woonlasten in het verschiet: gemiddeld zo'n 60 euro per jaar.

## Erfpachtkwestie opgelost

Wethouders Duurzaamheid kunnen zich vooral verdienstelijk maken door bureau-

cratische drempels weg te nemen, aldus Brester. Over de Amsterdamse wethouder Choho is hij best tevreden. Zo heeft Choho een ingewikkelde erfpachtkwestie opgelost die opspeelde als zonnepanelen van derden op een dak werden gelegd. Bovendien is volgens hem goed gekeken welke regelingen uit de verschillende stadsdelen het beste werken en zijn die samengebracht. En er wordt gewerkt aan een eenvoudiger vergunningstraject om monumenten te voorzien van panelen.

Kritiek is er ook. Volgens Brester is het gemeentebestuur rond duurzaamheid te veel gericht op de theoretische EPC-norm en wordt niet gekeken naar het daadwerkelijke rendement. "Zo staat er straks een nieuw gebouw in Amsterdam met een mooi schuin dak met zonnepanelen, maar wel op het noorden gericht. Zinloos natuurlijk."

Gemeenten zouden volgens Van Meekeeren een voorbeeld kunnen nemen aan het Tegenstroom-initiatief. De gemeente Haarlemmermeer dekt daar het eventuele salderingsrisico af, mocht de wetgeving wijzigen. ■

## SALDEREN: ZO ZIT HET

Wie zonnestroom produceert, mag het overschot terug leveren aan het energiebedrijf. De zonnestroom wordt tegen hetzelfde tarief afgetrokken van de afgenomen stroom. Deze aftreksom heet salderen. Maar wie meer terug levert dan hij gebruikt, krijgt voor dat overschot een lagere vergoeding.

Minister Kamp heeft in juli 2014 laten weten dat de huidige salderingsregeling minstens tot het jaar 2020 van kracht blijft. Mogelijk wordt de regeling dan versoepeld. Wie als collectief duurzame energie produceert moet wel energiebelasting betalen, maar krijgt onder bepaalde voorwaarden (waaronder de beperking tot het eigen 'postcodeoosje'-gebied) een belastingkorting.

Kamer motie moet samenwerking studentenhuisvesters en beleggers redden

# Einde aan bouw betaalbare studentenhuisvesting?

*De succesvolle samenwerking tussen studentenhuisvesters en beleggers staat op het spel. Volgens minister Blok is sprake van ongeoorloofde staatssteun. Een meerderheid in de Tweede Kamer wil een oplossing.* | Joost Zonneveld

In de jaren dat er nauwelijks gebouwd werd in Amsterdam, bleef de aanwas van betaalbare studentenwoningen op peil. Het geheim? Een succesvolle samenwerking tussen studentenhuisvesters en beleggers. De formule: de belegger ontwikkelt en blijft eigenaar van het gebouw; de studentenhuisvester geeft een langdurige huurgarantie van twintig jaar, beheert het complex en verhuurt aan studenten. Iedereen blij: beleggers met een beperkt maar wel veilig rendement rond de 4 procent; studenten met betaalbare woonruimte.

Terwijl bij puur commerciële studentenhuisvesting de huurprijzen veelal starten bij de 600 euro, richt DUWO zich op woonruimte onder de huurtoeslaggrens voor jongeren van 23 jaar en ouder (nu zo'n 400 euro). In vier jaar tijd leverde deze samenwerking meer dan vierduizend studenteneenheden op, vooral in Amsterdam.

## Staatssteun

Eind november bleek tot veler verrassing dat Minister Blok van Wonen en Rijksdienst deze samenwerking wilde

Dankzij de achtervang van de staat, lopen de beleggers geen enkel risico. Volgens studentenhuisvesters, universiteitssteden en studentenbonden betekent een verbod op samenwerking met beleggers het einde van de betaalbare studentenhuisvesting. De crisis mag dan voorbij zijn, de financiële mogelijkheden van woningcorporaties zijn nog steeds beperkt.

DUWO ontwikkelt weliswaar zelf ook projecten, maar de studentenhuisvester heeft daarvoor slechts beperkte middelen. "Het WSW stelt een plafond aan de borging", aldus Benschop. Om de groeiende populatie Nederlandse en buitenlandse studenten aan betaalbare huisvesting te helpen, is meer nodig. Na het 'Njet' van de minister wordt volgens Benschop nagedacht over allerlei alternatieven, zoals een aparte BV buiten het stelsel om. "Maar ja, het is de vraag of een lege BV beleggers voldoende vertrouwen geeft."

## Oplossing?

Daarom zetten studentenhuisvesters, universiteitssteden en studentenbonden alles op alles om de succesformule voort



Directeur Jan Benschop van DUWO: "een verbod op samenwerking met beleggers betekent het einde van de bouw van betaalbare studentenhuisvesting"

ter van den Eijnden van IC Netherlands, samenwerkingspartner van DUWO, zegt alle medewerking te willen geven. "Voor ons is eventuele staatssteun nooit een reden geweest om met DUWO samen te werken. Zij hebben veel ervaring op het gebied van studenten- en jongerenhuisvesting, dat is voor ons van belang. Als wij een contract moeten tekenen waarmee wij te allen tijde afzien van staatssteun, dan doen wij dat."

Totdat minister Blok met een reactie komt, staat de ontwikkeling van nieuwe studentencolleges in Utrecht, Den Haag, Leiden en Amsterdam volgens DUWO in de wacht. ■

## IC: "Voor ons is staatssteun nooit een reden geweest om met DUWO samen te werken."

verbieden, omdat die in strijd is met de nieuwe Woningwet. Net als andere woningcorporaties zouden studentenhuisvesters niet meer met marktpartijen mogen samenwerken. Deze bepaling leek vooral opgesteld om corporaties te behoeden voor risicovolle projecten. Dat speelt niet volgens directeur Jan Benschop van DUWO: de risico's van financiering en ontwikkeling liggen volledig bij de ontwikkelaar. Maar volgens Minister Blok kunnen de langjarige contracten bij leegstand uiteindelijk tot staatssteun aan marktpartijen leiden, als de studentenhuisvester kopje onder dreigt te gaan.

te kunnen zetten. Zij hebben daarvoor nu ook de steun van de Tweede Kamer. In december werd een motie aangenomen waarin wordt gevraagd de mogelijkheid van samenwerking tussen (institutionele) beleggers en corporaties te laten bestaan "indien er contractvormen worden gebruikt waarin participerende beleggers het eigenarenrisico dragen, constructies niet leiden tot extra financiële risico's voor corporaties en participerende beleggers niet profiteren van het staatssteunvoordeel van corporaties".

Benschop heeft een voorstel in de maak waarin die risico's worden afgedekt. Wou-

## IC/DUWO-PROJECTEN IN ONTWIKKELING

DUWO en het Duitse IC-Campus hebben bouwplannen voor 150 miljoen euro aangekondigd, voor een groot deel in Amsterdam. De eerste projecten zijn in aanbouw, op Zeeburgereiland (364 woningen, 18-29 m<sup>2</sup>, huren tot €348) en Little Manhattan (bij Station Lelylaan, 869 jongeren- en studentenwoningen, 22-37 m<sup>2</sup>, huren tot €381). Eerder realiseerde DUWO projecten met de beleggers Bouwinvest (De Feniks, 342 woningen) en Haerzathe (Spinozacampanus, 1250 woningen).

# Huurders en kopers kunnen vaak best door één deur

*“Kopers en sociale huurders kunnen elkaar niet luchten of zien.” Zo opende Het Parool onlangs de krant. Lekkere kop, maar het onderzoek waarop de krant zich baseerde, beweerde het omgekeerde: het gaat meestal best goed. Niettemin: prettig samen wonen in gemengde complexen is niet altijd vanzelfsprekend. | Joost Zonneveld*

**E**r komen steeds meer gemengde complexen met huurders en kopers. Dat komt enerzijds doordat corporaties woonblokken bouwen met sociale huurwoningen en koopwoningen. Bovendien verkopen corporaties bestaande woningen, waardoor vanzelf gemengde blokken ontstaan. Wat vinden kopers en huurders eigenlijk van dat ‘gemengd wonen’? Raymond Frederiks onderzocht dat in vijf gevallen, verspreid over Amsterdam van verschillende woningcorporaties. De meningen blijken per complex enorm uiteen te lopen. Dat juist bij een nieuwbouwcomplex beide ‘partijen’ het meest vijandig tegenover elkaar stonden, stemt

overeen met bevindingen zoals eerder in NUL20 beschreven. De oorzaak ligt veelal in geluidsoverlast of vernielingen, waarvan de ‘andere’ partij - of de kinderen ervan - de oorzaak is. NUL20 heeft in het verleden een aantal van deze conflicten gedocumenteerd, zoals die van Blok19 op IJburg of het complex Batavia op Sporenburg. Ook bij de voorbeelden die Frederiks onderzocht, is het een nieuwbouwcomplex waar de problemen het grootst zijn: blok 47CD op IJburg.

## **Verskillende rechten en plichten**

Huurders en kopers hebben verschillende rechten en verantwoordelijkheden.

Maakt dat een verschil in het dagelijks leven in die woongebouwen? Zien zij elkaar als anders? Ontstaan conflicten en waarover dan? Frederiks wilde antwoorden op dat soort vragen.

Ymere droeg het woonblok op IJburg aan waarvan bekend was dat sociale huurders en kopers problemen met elkaar hebben. Kopers zijn daar neergestreken met hoge verwachtingen over hun nieuwe wijk en hun nieuwe woning, maar werden geconfronteerd met het gedrag van enkele probleemgezinnen in de sociale huurwoningen. De wij/zij-tegenstellingen openbaarden zich daar en op meer plekken vooral rond het gebruik/misbruik van gemeenschappelijke ruimten. Het is een van de conclusies uit zijn onderzoek: waar huurders en kopers veel ruimte moeten delen - binnentuin, een centrale hal, fietsenstalling, lift, trappenhuis - ontstaan sneller conflicten. Kopers hebben de neiging alles te willen bepalen, huurders krijgen snel de schuld van onverantwoordelijk gedrag. De verschillende rechtsposities van beide partijen bewoners kan de tegenstelling aanwakkeren: kopers hebben meer te vertellen, maar draaien ook eerder op voor de kosten van vernielingen. Ter relativering: ook bij woonblokken met louter huurders of kopers draaien de conflicten vaak om het gebruik van gemeenschappelijke ruimten.

## **Probleemblok eerder uitzondering**

De IJburg-case is niet illustratief voor de manier waarop sociale huurders en kopers over het algemeen samenleven, aldus Frederiks. Uit zijn studie komt juist naar voren dat bewoners vaak niet eens van elkaar weten of zij huurder of koper zijn. Dat geldt vooral in woonge-



Het woongebouw Costa Rica aan de Oostelijke Handelskade krijgt een mix van sociale huur- en vrijesectorhuur, maar beide groepen krijgen hun eigen entree. In onderste vijf lagen komen 93 sociale huurwoningen van Stadgenoot. In de bovenste vijf verdiepingen verhuurt Altera straks 60 vrije sector huurwoningen. Gemengd wonen, maar wel apart.



bouwen waar huurwoningen worden verkocht. Het is volgens Frederiks van belang dat een corporatie aandacht besteedt aan de nieuwe constellatie. Een huismeester kan door goed te communiceren conflicten voorkomen. Nieuwbouw is een ander verhaal. Daar stromen na de oplevering in één keer alle huurders en kopers toe, zonder dat er een woontraditie is ingesleten. Dat geeft de meeste kans op problemen, zeker als er veel gemeenschappelijke ruimten zijn. Dat laatste is ook de achilleshiel bij bestaande complexen waarvan woningen worden verkocht. Het advies van Frederiks is dan ook: waar veel gedeelde ruimte is, kan een corporatie beter óf niks óf alles verkopen. Als dat niet kan, dan is het belangrijk dat een huismeester er bovenop zit en met de bewoners blijft communiceren. Vooral huurders voelen zich nogal eens onvoldoende gehoord.

### **Kattenburg**

Op de Oostelijke Eilanden zijn het juist de sociale huurders die de komst van kopers als bedreigend ervaren. De wijk

Eigenaren. Hoewel het juridisch niet mogelijk is dat woningcorporaties een deel van hun mandaat naar huurders overhevelen, heeft De Key in dit geval voor een pragmatische oplossing gekozen. Over schoonmaak, tuinonderhoud en leefbaarheidskwesties hebben de bewoners een stem via de gebiedsmanager van de woningcorporatie.

### **Gevolgen van menging**

Het onderzoek van Frederiks richtte zich op menging op complexniveau. Bij het adagium van de Ongedeelde Stad en bij praktisch alle stedelijke vernieuwingsprojecten is veeleer het creëren van gemengde wijken het uitgangspunt. Een ander schaalniveau dus. Met sloop/nieuwbouw wordt het grote aandeel sociale huurwoningen verminderd ten gunste van koopwoningen en vrijsectorhuur. Naar de daadwerkelijke effecten van deze aanpak is inmiddels vrij veel onderzoek gedaan. Onder andere door Reinhout Kleinhans, universitair hoofddocent stedelijke vernieuwing aan de TU Delft. Volgens hem komen de verwachtingen van beleidsmakers

kapitaal voor de buurt behouden blijven, dat voorheen wegvloede naar betere wijken.

### **Doel op zich?**

Volgens Kleinhans doen beleidsmakers er verstandig aan zich een aantal vragen te stellen. "Is menging een doel op zich of een middel om iets anders te bereiken? Wie moeten 'gemengd worden'? En voor wie levert dat naar verwachting iets op?" Het zijn maar een paar vragen die volgens de TU-onderzoeker van belang zijn bij een voornemen om tot menging van een wijk over te gaan.

Kleinhans: "Nogal eens wordt gedacht dat menging tot stijging van arbeidsparticipatie leidt. Maar het is vaak juist andersom. Wanneer mensen van baan veranderen en meer geld gaan verdienen, dan komt ineens dat duurdere huis binnen bereik." En het kopen van een woning leidt niet zozeer tot meer betrokkenheid in een straat of buurt. "Het zijn veelal betrokken huurders die er iets van willen maken in hun omgeving en de koop van een woning zien als een investering daarin." Betrokkenheid gaat daarom vooraf aan koop en is niet het gevolg daarvan.

En welk belang prevaleert als het gaat om de verkoop van sociale huurwoningen? Is het financiële belang van corporaties de bepalende factor? Extra inkomsten spelen bij corporaties zeker een rol, zegt Jeroen van der Veer, adjunct-directeur van de AFWC. Maar hij voegt toe dat in Amsterdam een strategisch voorraadbeleid gevoerd wordt. "Alleen in wijken waar corporaties veel bezit hebben, wordt een deel afgestoten. Het is niet zo dat al het tafelzilver verkocht wordt om zoveel mogelijk geld te verdienen." ■

## **Waar veel gedeelde ruimte is kan een corporatie beter niks óf alles verkopen**

Kattenburg bestond tot voor kort uit bijna 100 procent sociale huur, maar sinds enkele jaren verkopen de corporaties daar veel vrijkomende woningen. De sfeer verandert, vinden de bestaande bewoners. Dat de nieuwkomers als eigenaren direct veel invloed krijgen, zat huurders op Kattenburg ook niet lekker. Het bleef niet bij gemor. Dankzij hun goede organisatie hebben zij invloed verworven in de Vereniging van

maar beperkt uit. Zo heeft de menging weinig of geen effect op de sociale cohesie, op de samenhang in een wijk. Wel is er een 'redelijk' effect op de leefbaarheid – op schoon, heel en veilig – en is een duidelijk positief resultaat te zien als het gaat om wooncarrièrekansen van bewoners. Zo blijken bewoners door de aanwezigheid van koopwoningen binnen een wijk door te stromen. Op die manier kan sociaal

# AM bouwt meeste woningen

De bouwcrisis raakt uit zicht. Niet alleen werden in 2015 heel veel woningen in aanbouw genomen, ook het aantal opleveringen in Amsterdam steeg wederom. Als we - zoals gebruikelijk - uitgaan van het Basisbestand Woningbouwlocaties van de afdeling Grond & Ontwikkeling, dan werden vorig jaar 4356 woningen opgeleverd tegenover 3571 in 2014 en 3143 in 2013. Daarbij tellen we getransformeerde kantoren en zelfstandige studentenwoningen volwaardig mee als, maar tijdelijke woningen niet. Daarvan werden er ook nog ruim 2000 opgeleverd: Ravel Residence (801), AmstelHome (525), Spinozacampus (549) en Gerhardhuis (222). Het is het dertiende jaar dat NUL20 de Gouden Bouwsteen uitreikt aan de opdrachtgever die de meeste woningen oplevert. In alle voorgaande edities won een woningcorporatie, maar in 2015 wordt een tijdperk afgesloten: particuliere partijen nemen het stokje over. Het kabinet heeft vanaf 2015 het werkerrein van de corporaties wettelijk aan banden gelegd, maar al eerder schroefden corporaties onder invloed van de crisis, de verhuurderheffing en gewijzigde prioriteiten hun investeringen in nieuwbouwprojecten drastisch terug. Particuliere ontwikkelaars, beleggers en zelfbouwers verzorgen een steeds groter deel van de productie.

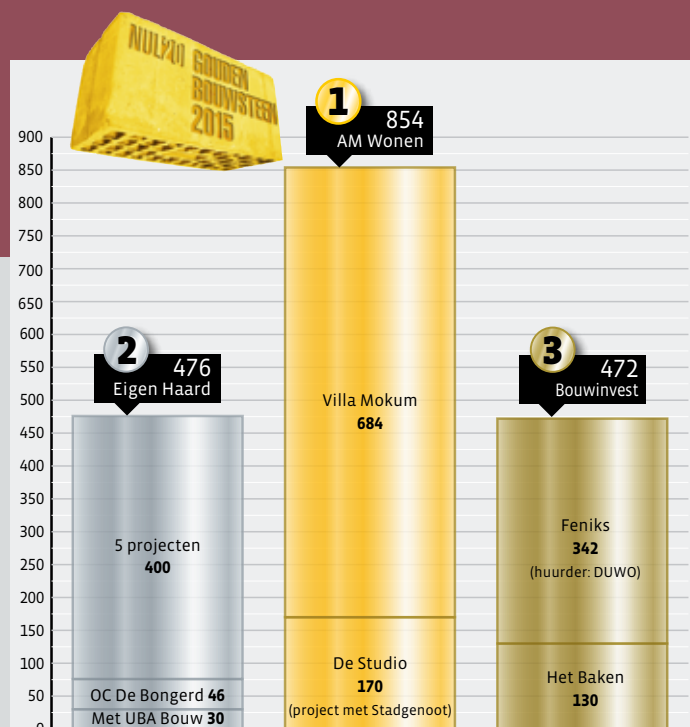
## Kleine woningen

Een andere trend is dat er steeds meer kleine woningen (studio's) worden gebouwd. Omdat het bij de Gouden Bouwsteen louter om aantallen gaat, ligt het voor de hand dat de winnaar een partij is die grote aantallen kleine woningen voor studenten, jongeren of starters realiseert. Dat is dit jaar AM geworden, onderdeel van de BAM Groep. Deze vastgoedontwikkelaar leverde maar liefst 854 woningen op, verdeeld over twee projecten: Villa Mokum met 684 huur- en koopwoningen voor studenten, en fase 2 van de transformatie van het GAK-gebouw tot De Studio, een gemeenschappelijk project met Stadgenoot. Nummer twee Eigen Haard realiseerde zijn forse productie van 482 woningen wel geheel met reguliere woningen, met een programma verdeeld over sociale huur (142), vrijesectorhuur (109) en koop (225). Nummer drie is Bouwinvest dat begin 2015 de oplevering van Het Baken en De Feniks in Amsterdam-Oost afmeldde.

### OPLEVERINGEN 2015 PER STADSDEEL

	Sociale sector		Middel. Sector		Vrije sector		TOTAAL
	Huur	Koop	Huur	Koop	Huur	Koop	
Oost	853	346	261	0	6	83	1549
West	493	170	13	5	141	250	1072
Nieuw-West	32	0	132	87	198	244	693
Noord	71	0	105	158	14	194	542
Zuid	176	0	28	0	8	44	256
Centrum	0	0	0	0	188	33	221
Zuidoost	7	0	0	0	0	16	23
<b>Totaal 2015</b>	<b>1632</b>	<b>516</b>	<b>539</b>	<b>250</b>	<b>555</b>	<b>864</b>	<b>4356</b>

Indicatie grenswaarden: sociale huur: < €710; sociale koop: < €153.000; middensegment huur < €950; middensegment koop: < €225.000



Top-3 van opdrachtgevers in 2015. Woningen die in samenwerkingsverband zijn gerealiseerd, zijn gelijk over de deelnemende partijen verdeeld, tenzij andere deelnameverhoudingen bekend zijn.

Met dergelijke grote projecten krijgt de ranglijst iets willekeurigs: bepalend wordt of één project afgemeld wordt voor of na de jaarwisseling. Dat geldt bijvoorbeeld voor Bouwinvest. De nieuwbouw van deze pensioenbelegger in het Eenhoorngebied (Het Baken, 130 vrije sector huurwoningen, en Feniks, 342 zelfstandige studentenwoningen) was eind 2014 al bewoond, maar werd pas in januari afgemeld.

De productie van nieuwbouw koopwoningen liep in de crisisperiode enorm terug. In 2015 werden er weer relatief veel koopwoningen opgeleverd (37%), maar dat is vooral te danken aan de grote aantallen studentenstudio's van AM. Maar de productie van reguliere koopwoningen trok ook weer aan tot 1.114. Het aandeel huurwoningen kwam uit op 37 procent, maar daarin zit een flink aandeel studio's voor studenten.

De meeste woningen werden evenals vorige jaren opgeleverd in Oost, ditmaal dankzij de grote nieuwbouwlocaties Oostpoort, Overamstel, Eenhoorngebied (Wibaut aan de Amstel) en Zeeburgereiland. Ymere leverde een groot gemengd project aan de Tugelaweg op (153 woningen). Stadsdeel West schoot door de 1000-woningengrens door opleveringen van twee grote transformatieprojecten voor studenten: Elseviergebouw (DUWO) en De Studio (AM/Stadgenoot). Ook een klein mijlpaaltje in Zuidoost waar voor het eerst in jaren weer een aantal reguliere nieuwbouwwoningen werd opgeleverd. Zelfbouwers leverden individueel 72 woningen op, en in collectieven 122. ■

Bron: Basisbestand Woningbouwlocaties, Afdeling Grond & Ontwikkeling gemeente Amsterdam. Met dank aan Jan Smit. Het officiële oplevercijfer wordt pas maanden later bekend via de Basisregistratie Adressen en Gebouwen. Dat wijkt om administratieve redenen af van het G&O-cijfer. Zo tellen bij het officiële nieuwbouwcijfer transformatieprojecten niet mee en onzelfstandige wooneenheden (zoals in studentenflats) met een eigen adres weer wel volledig, terwijl die in het Amsterdamse basisbestand voor half tellen. Bij beide tellen tijdelijke woningen niet mee.