

Plek gezocht voor **50.000 woningen**

Amstelveen wil (nog) minder sociale huurwoningen

Corporatiebezit: **scheiden** of **splitsen?**



WIA 2015: leefbaarheidscijfers blijven stijgen

Van Galenbuurt en Indische
Buurt Oost sterkste stijgers
Slotermeer Noordoost
blijft achter



8

WiA 2015
Leefbaarheidsonderzoek
Het gaat goed met Amsterdam



20

Wethouder Herbert Raat:
Amstelveen wil minder sociale
huurwoningen

HUUR WET GEVING OP DE SCHOP

22

Huursom,
jongerencontract en WOZ
in puntenstelsel



13

Forse daling leegstand kantoren



16

Plek gezocht voor 50.000 woningen



27

100 Jaar Amsterdamse School



30

Corporatiebezit: scheiden of splitsen?



33

Funderingsleed in Zaandam

Korrelgrootte

Dit stukje gaat niet over vogelvoer en ook niet over zand. Maar toch: korrelgrootte. Het moet ergens in het najaar van 2009 zijn geweest dat deze term onderdeel werd van het gebiedsontwikkelingsjargon. Dat jaar stortte de bouwproductie in als gevolg van de kredietcrisis. Onder architecten - de kanaries van de bouwsector - regende het al vanaf begin dat jaar ontslagen.

Niet alleen was de zeepbel van de kantoorbouw definitief uit elkaar gespat, ook de verkoop van nieuwbouwwoningen stortte in, vastgoedfinanciers trokken zich terug en corporaties bevroren grote vernieuwingsprojecten. In de loop van 2009 begonnen bouwende gemeenten te beseffen dat de tering naar de nering moest worden gezet.

Een ander tijdperk vraagt een nieuw verhaal, een nieuw 'discourse': schrappen in de planvorming, kleinere projecten, minder risico's nemen, meer huur- en minder koopwoningen, en zowaar: echt luisteren naar woonwensen van klanten. Co-creatie en zelfbouw moesten de bouwstroom op gang houden.

De crisis stuurde gemeenten de kant op van de 'organische gebiedsontwikkeling'. Geen tapijten met woningen uitrollen zoals in de Vinex-tijd, geen grote geïntegreerde projecten, maar stapje voor stapje, plukjes van twintig tot veertig huizen tegelijk met een enkele woontoren, onderwijl steeds luisterend naar de markt. Zo geschiedde. De 'korrelgrootte' - daar is ie weer - van nieuwbouwprojecten werd kleiner. In de jaren daarna verschenen veel artikelen over de zegeningen van deze meer organische stadsontwikkeling, zoals het tot de oorlog altijd in Nederland was gegaan. Het zou leiden tot meer kwaliteit, minder eenvormigheid en meer participatie.

Ondertussen zitten we weer volop in een opgaande lijn. Amsterdam zet koers op de bouw van minstens 50.000 woningen het komende decennium. Er wordt weer groot gedacht. Money is in the air. Er wordt door bouwende partijen in Amsterdam om elke kavel gevochten. In dit klimaat is het niet vreemd dat beleggers ervoor pleiten weer grote locaties aan bouwcollectieven uit te geven. Kleine korrelgrootte? Organische gebiedsontwikkeling? Misschien was het allemaal slechts crisisjargon.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur
NUL20

MAART 2016

- 4 **NIEUWSOVERZICHT**
- 8 **EERSTE VERDIEPING** *WiA 2015: meeste leefbaarheidscijfers blijven stijgen*
- 13 **INTERVIEW** *Frodo Bosman, transformatieregisseur Amsterdam*
- 15 **KORT BESTEK** *Minder huisuitzettingen vanwege huurachterstand*
- 16 **DERDE VERDIEPING** *Plek gezocht voor 50.000 woningen*
- 20 **INTERVIEW** *Herbert Raat: Amstelveen wil minder sociale huurwoningen*
- 22 **TWEDE VERDIEPING** *Huurwetgeving op de schop*
 - 22 *Meer tijdelijke huur: vloek of zegen?*
 - 24 *Help, ik krijg een WOZ-beschikking*
 - 26 *Huursombenadering - het nieuwe huurbeleid*
- 27 **GALERIE** *100 Jaar Amsterdamse School*
- 30 **KORT BESTEK** *DAEB versus niet-DAEB, scheiden of splitsen?*
- 33 **KORT BESTEK** *Funderingsleed in Zaandam*
- 34 **LEESKAMER**
- 36 **BAROMETER** *Woonfraude bij duizend sociale huurwoningen*

NUL20

OP DE HOOGTE BLIJVEN?

Het belangrijkste woonnieuws kunt u volgen:

DAGELIJKS → www.nul20.nl

→ **Twitter: @nul20**

MAANDELIJKS → **nieuwsbrief**

TWEE MAANDELIJKS → **tijdschrift**



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

PAKHUISNUL20 OP 13 JUNI

**De volgende PakhuisNUL20 - de
talkshow over woonkwesties in de regio
Amsterdam - is op maandag 13 juni.**

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

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

Het tijdschrift verschijnt 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. De nummers zijn bovendien in pdf-formaat te downloaden.

ABONNEE ADMINISTRATIE

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

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

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

TEL: 020-693.7004

MAIL: redactie@nul20.nl

ADRES: Mr. Arntzeniusweg 20
1098 GP Amsterdam

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

REDACTIERAAD: André Buys (Rigo)
Bart Truijens (RVE Grond en Ontwikkeling, Amsterdam)
Marian Koers (RVE Wonen, Amsterdam)
Ingrid Houtepen (Steunpunt Wonen)
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

DRUK: Prezzo bv

Meer seniorencoaches

In heel Amsterdam gaan wooncoaches ouderen helpen om langer zelfstandig te wonen. Dat is de uitkomst van de tussentijdse evaluatie van het 'Programma Ouderenhuisvesting'. Een proef afgelopen jaar is zo succesvol verlopen, dat het college heeft besloten de wooncoaches overal in de stad in te zetten.

Volgens wethouder Ivens van Wonen is het voor veel ouderen ingewikkeld om te bepalen wat nodig is om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen

blijven wonen en waar hulp kan worden gevonden. Reden voor de gemeente om vorig jaar samen met het Amsterdams Steunpunt Wonen, de Wijksteunpunten Wonen en de Huurdersvereniging Amsterdam de pilot Wooncoach te beginnen. De wooncoaches - vrijwilligers - zijn er straks voor alle Amsterdammers vanaf 55 jaar. Zij adviseren ouderen over woningaanpassingen en verhuizingen. Daarbij wordt nauw samengewerkt met de Amsterdamse woningcorporaties.



Coalitie gebruikt Vereveningsfonds voor opknopbeurt openbare ruimte

Amsterdam investeert extra in het opknappen van de stad. Zo hebben D66, VVD en SP bekendgemaakt bij de tussentijdse 'hernieuwing' van het coalitieakkoord. Vooral in de buurten buiten de Ring en in Noord moet volgens de drie coalitiepartners een extra investering worden gedaan in het onderhoud van de openbare ruimte.

"Het motto van onze coalitie luidt niet voor niks: Amsterdam is van iedereen. We willen in die buurten de straten versneld opknappen en de openbare ruimte verbeteren", aldus SP-fractievoorzitter Daniël Peters. De operatie wordt eveneens aangegrepen om die buurten verder te verduurzamen. Zo wordt nieuwe led-straatverlichting geïnstalleerd. Om een

start te maken met het benodigde groot onderhoud wordt veertig miljoen uit het Vereveningsfonds gehaald.

De coalitie kondigde verder aan dat nog dit jaar een aantal regels over bewoning wordt losgelaten om nieuwe wensen tot samenwonen mogelijk te maken. Dat heeft zowel betrekking op woningdelen als op meergeneratiegezinnen.

Ook worden er ambitieuze afspraken met de Amsterdamse corporaties aangekondigd over het verduurzamen van de sociale woningvoorraad. De gemeente versoepelt de bouw- en welstandsregels om verduurzamen te vereenvoudigen. Ook komen er op korte termijn voorstellen om te waarborgen dat er voldoende goedkope huurwoningen op wijkniveau over blijven.



Karin Laglas

Ymere: 'MRA één woningmarktregio'

De gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) moeten één woningmarktregio vormen, zo meent woningcorporatie Ymere. In een open brief aan alle 32 colleges dringt de corporatie erop aan voor de kracht van de MRA te kiezen.

Volgens de nieuwe Woningwet moeten alle gemeenten dit jaar woningmarktregio's gaan vormen. "In dat verband willen wij de gemeenten graag wijzen op de kansen van de MRA", aldus directieraad-voorzitter Karin Laglas. Mensen werken, zo schrijft Laglas, in de gemeente Haarlemmermeer. Zij wonen in Almere en recreëren in Amsterdam. Dat vraagt volgens haar om samenhangend beleid voor woningbouwlocaties, infrastructuur, recreatie en bedrijventerreinen. De MRA blijft groeien. "Om daarbinnen de gewenste sociale huisvesting te realiseren is investeringskracht nodig", aldus Laglas. "Wanneer een woningmarktregio op de schaal van de MRA ontstaat, dan kan de investeringskracht van de corporaties optimaal worden ingezet." Anders ontstaan er volgens haar 'binnengrenzen' die kunnen belemmeren dat corporaties in het hele metropoolgebied kunnen investeren."

Tot dusver stemt Amsterdam zijn woonbeleid af binnen de Stadsregio Amsterdam. Ymere heeft ook bezit in plaatsen als Almere, Weesp, Muiden en Haarlem. Die vallen wel onder de MRA maar behoren niet tot de zestien Stadsregio-gemeenten.

Rochdale levert woningen op in Havenbuurt Zaandam

Rochdale heeft 25 nieuwe sociale huurwoningen in de Havenbuurt in Zaandam opgeleverd. De bouw is onderdeel van een omvangrijker sloop/nieuwbouwprogramma in de buurt, waar ook de corporaties ZVH en Parteon vernieuwingsprogramma's hebben lopen.

Op de plek van de 73 sociale huurwoningen die Rochdale sloopt, komen naast de 25 nieuwe huurwoningen ook 35

koopwoningen. Het project in de Havenbuurt is het enige nieuwbouwproject dat Rochdale bij de financiële herstructurering van de corporatie niet heeft geschrapt. De fundering van de woningen was ernstig aangetast, een probleem dat veel breder opspeelt in Zaandam. De sloop startte eind 2014. De nieuwbouw is uitgevoerd door bouwbedrijf Van Wijnen. Hooschuur architecten heeft het ontwerp gemaakt.

Marktpartijen bouwen betaalbare huurwoningen

Marktpartijen kunnen betaalbare sociale huurwoningen bouwen en beheren, zo concludeert de gemeente Almere na een prijsvraag voor woningen met een huurprijs onder de 550 euro. Trebbe bouwt met de Alliantie zestig energieneutrale woningen. Think Wonen levert 36 nul-op-de-meterwoningen. De huren zijn precies 550 euro; voor de energie wordt nog een energieprestatievergoeding gevraagd.

De gemeente Almere deed vorig jaar in samenwerking met het Woningbouwatelier een oproep aan de bouwsector om goedkope huurwoningen en zo laag mogelijke energielasten te ontwikkelen. Uit twintig aanbiedingen zijn twee inzendingen geselecteerd. Wethouder Herrema spreekt van "een absoluut succes". "De betaalbaarheid van wonen is voor veel huishoudens een groot en groeiend probleem. Door stevig in te zetten op duurzaamheid, blijkt 'de markt' goedkope, innovatieve huurwoningen te kunnen realiseren. In de praktijk kunnen huishoudens met huurtoeslag de woonlasten op minder dan 400 euro houden."

Het plan van Trebbe Wonen omvat zestig door A3 Architecten ontworpen grondgebonden woningen met een oppervlakte tussen de 80 en 110 m². De woningen zijn duurzaam en energiezuinig. Bovendien zijn de woningen flexibel indeelbaar en daarmee geschikt voor verschillende doelgroepen. De Alliantie gaat de woningen beheren. De 36 woningen van Trebbe worden in de fabriek gemaakt en kant en klaar afgeleverd. Trebbe neemt de woningen zelf in beheer.

Voortaan loten voor zelfbouwkavel

Het is gedaan met wachtrijen en provisorische campings voorafgaand aan de jaarlijkse Zelfbouwmarkt. De gemeente Amsterdam verandert de uitgifteprocedure. Het principe 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt' wordt losgelaten. Voortaan is sprake van loting, zo heeft wethouder Ivens besloten.

De jaarlijks groeiende wachtrijen hebben voor grote publiciteit gezorgd, maar na de laatste Zelfbouwmarkt in Amsterdam-Noord was wel duidelijk dat er een eind aan moest komen. De eerste geïnteresseerde meldde

zich al een maand tevoren en er ontstond een complete camping. Familieleden en ingehuurde krachten moesten ervoor zorgen dat de plek in de wachtrij behouden bleef. Bovendien lukte het zelfbouwers steeds vaker meerdere kavels te bemachtigen. "Om ervoor te zorgen dat de zelfbouwkavels terecht komen bij personen die daadwerkelijk de woning gaan bewonen en speculatie tegen te gaan, scherpt het college de regels aan", aldus wethouder Ivens. Ook wordt een woonplicht in de contracten opgenomen.



Daken gezocht voor zonnepanelen

De Amsterdamse Zoncoalitie zoekt grote daken voor zonnepanelen. De coalitie benadert daartoe eigenaren van grote daken, zoals grote zorginstellingen, bouwmarkten en andere bedrijven, om hun daken zelf te beleggen met zonnepanelen voor eigen gebruik of ter beschikking te stellen. De coalitie is een initiatief van de gemeente Amsterdam, energiecoöperaties, zonnepaneelinstallateurs, installateurs en netwerkbedrijf Alliander.

Voor de eerste 'Amsterdamse Dakconferentie' waren de tweehonderd grootste dakbezitters van Amsterdam uitgenodigd. De gemeente gaat ook zijn eigen daken inbrengen, de eerste zijn die van de Stopera en het gebouw Triade.

De Zoncoalitie is onderdeel van het Uitvoeringsprogramma Schaalprong Zon. Doel daarvan is om het aantal huishoudens met zonnepanelen te laten toenemen van 7.500 nu tot 80.000 in 2020 en 450.000 in 2040.

De gemeente gaat daartoe ook VvE's ondersteunen. Indien nodig kan daarbij een beroep gedaan worden op het vorig jaar ingestelde Duurzaamheidsfonds van 49,5 miljoen euro.

Woningaanbod Zuidas groeit snel

De aankondigingen voor woningbouw aan de Zuidas volgen elkaar in snel tempo op. Op de hoek De Boelelaan/Buitenveldertselaan is de bouw gestart van de Gershwin Brothers met 159 huurwoningen, terwijl AM en BPD in gebouw Xavier eenzelfde aantal woningen, maar dan koop en huur, realiseert aan de Gustav Mahlerlaan.

Gershwin Brothers bestaat uit twee gebouwen die in samenhang zijn ontworpen, maar elk een eigen karakteristiek hebben. Xavier bestaat ook uit meer gebouwen: een 75 meter hoge woontoren en twee lagere woongebouwen. In de kleine woongebouwen en het onderste deel van de woontoren komen 110 huurappartementen

van Syntrus Achmea. De koopappartementen hebben een grote variatie aan woningtypen. Naar verwachting start de bouw van Xavier in het tweede kwartaal van 2016.

Ondertussen is aan het oostelijke einde van de Zuidas woongebouw Rivers opgeleverd, bestaande uit 75 vrije sector huurappartementen variërend van 60 tot 112 m². Daarvan zijn ook de huurprijzen bekend: van 1125 tot 1600 euro per maand, exclusief servicekosten. Rivers is ook ontwikkeld door AM en wordt door Bouwinvest in belegging genomen.

Op de Zuidas verrijzen in totaal acht- tot negenduizend woningen. Daarmee behoort het gebied tot de grootste woningbouwlocaties van Amsterdam.

Dreigen met ontruiming helpt

Dreigen met ontruiming blijkt een probaat middel tegen overlastgevers. Dat blijkt uit een door Regioplan uitgevoerd onderzoek voor het Wetenschappelijk Onderzoeks- en Documentatiecentrum van het ministerie van Justitie. Het onderzoek baseert zich op tientallen casussen aangeleverd door woningcorporaties en gemeenten.

Het rapport evalueert allerlei 'gedragsaanwijzingen woonoverlast'. Uit de evaluatie van achttien casussen blijkt dat het in geen enkel geval uiteindelijk nodig was justitie in te schakelen. In veertien gevallen is de overlast direct na het ondertekenen van een overeenkomst gestopt. In een enkel geval zelfs al na de aankondiging van die

maatregel. Daarmee hebben de betreffende corporaties hun doel bereikt, namelijk het stoppen van de overlast zonder tot ontruiming te hoeven overgaan. Het is vooral de dreiging van ontruiming die tot beter gedrag leidt. De geboden hulpverlening en normbevestiging waren nauwelijks doorslaggevend, aldus het rapport.

Geluidsoverlast, vaak gevolgd door intimidatie, blijkt de grootste bron van ergernis. Vervuiling van woning en tuin en overlast van huisdieren komen ook veel voor. In de meeste onderzochte gevallen duurde de overlast meer dan een jaar en soms zelfs al enkele jaren. De overlastgevers kampen vaak met meervoudige problematiek.

Amsterdam wil veel meer middeldure huur

Amsterdam gaat de bouw van middeldure huurwoningen verder stimuleren. Het streven is de komende vier jaar 3700 woningen te laten bouwen met een huur tussen 710 euro en 971 euro.

Middeldure huurwoningen vormen volgens wethouder Laurens Ivens een belangrijke schakel tussen sociale huur en koopwoningen en zorgen voor een goede doorstroom op de woningmarkt. Op dit moment kent Amsterdam weinig van dergelijke woningen. Ivens wil de doelstelling realiseren via tenders met een aange-

paste grondprijs. Daarbij wordt vastgelegd dat de huur voor een periode voor vijftien jaar wordt begrensd. Amsterdam presenteert de locaties later in een tenderprogramma.

Plan is om in 2016 achthonderd van dergelijke woningen in aanbouw te nemen, in 2017 negenhonderd en in 2018 en 2019 jaarlijks duizend woningen. De afgelopen twee jaar werden al 2112 middeldure huurwoningen in aanbouw genomen. Het vorige college is gestart met tenders voor de bouw van middeldure huurwoningen.

Belastingdienst mag weer inkomensgegevens verstrekken

De Belastingdienst mag doorgaan met het verstrekken van inkomensgegevens van huurders aan verhuurders. Ook blijft voor 2016 de inkomensafhankelijke huurverhoging bestaan. Dat is de uitkomst van de aangenomen wet Gegevensverstrekking Belastingdienst.

Deze 'reparatiewet' was nodig vanwege 'technische onvolkomenheden' in de huidige regelgeving. De Raad van State

oordeelde begin februari dat de Belastingdienst geen inkomensgegevens van huurders mag verstrekken aan verhuurders. De SP wilde met twee moties ervoor zorgen dat de Belastingdienst de voorbereidingen voor het opvragen van inkomensverklaringen stopzet en dat minister Blok afziet van de inkomensafhankelijke huurverhoging voor 2016. Daarvoor bleek echter geen steun aanwezig.

In nieuw seniorencomplex woont iedereen zelfstandig

Woningcorporatie Habion heeft haar tweede woningcomplex voor ouderen in Amsterdam opgeleverd. Het gebouw van Tekton Architecten telt 130 woningen waarvan de helft sociale huur en de helft vrijesectorhuur. Momenteel verhuizen bewoners uit verpleeghuis St. Jacob aan de Plantage Middenlaan en het verzorgingshuis Willem Dreeshuis in de wijk Jeruzalem naar hun zelfstandige woningen in Oostpoort. Habion speelt daarmee in op het nieuwe rijksbeleid van gescheiden wonen en zorg. "Ouderen blijven langer zelfstandig wonen en daar willen wij eigentijdse woningen voor bouwen", zegt Habion directeur Peter Boerenfijn. Zorgpartner Amstelring huisvest in het nieuwe complex bewoners met een zware zorgbehoefte ook in hun eigen huiselijke omgeving. Een bijzonder experiment, aldus Boerenfijn. Ook hoeven bewoners bij een stijgende zorgvraag niet te verhuizen. "Bewoners kunnen gewoon huren, zelf hun zorg aanvragen of intramurale zorg krijgen. Zij kunnen ongeacht hun zorgvraag in hun eigen ver-



trouwe omgeving blijven." Dat kan zelfs tot de laatste fase: "Aanvankelijk zou er een hospice komen, maar onze bewoners bevinden zich al in een huiselijke omgeving." Er zijn in het gebouw een ruimte voor dagbehandeling en enkele ontmoetingsplekken.

Het nieuwe woongebouw voor ouderen wordt in het voorjaar officieel geopend. De verhuur verloopt volgens Boerenfijn 'langzaam maar gestaag'. Ouderen zouden nog moeten wennen aan het nieuwe concept en bovendien wordt in de directe omgeving nog gebouwd.

Seniorenhuisvester Habion heeft nu twee nieuwe complexen in de hoofdstad en wil verder uitbreiden. Nieuwe locaties kan Boerenfijn nog niet noemen. "Wij zoeken in gebieden waar naar nog nauwelijks eigentijds aanbod bestaat. Er is genoeg vraag. Hoewel Amsterdam een jong imago heeft, neemt de vergrijzing hier ook toe in de komende jaren."

Amsterdammers positief over hun buurt

Het gaat goed met de leefbaarheid in Amsterdam. Dit blijkt uit het tweejaarlijkse onderzoek 'Wonen in Amsterdam' (WiA) van de gemeente Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. Maar er blijven aandachtspunten, schrijven de onderzoekers. Op een aantal thema's zijn op buurtniveau onvoldoendes te noteren.

Auteurs: Gozewijn Bergenhenegouwen (gemeente Amsterdam) en Jeroen van der Veer (AFWC)

Volgens het onderzoeksbureau Mercer staat Amsterdam op nummer elf in de jaarlijkse top van meest leefbare steden ter wereld. Wenen voert de internationale lijst aan, terwijl Bagdad al jaren hekkensluiter is. Internationaal behoort Amsterdam dus tot de aantrekkelijkste steden ter wereld. Ook de bewoners van Amsterdam zelf zijn positief over hun buurt, zo blijkt uit het onderzoek Wonen in Amsterdam. Gemiddeld

genomen waarden Amsterdammers hun buurt in 2015 met een 7,5. In 2013 was dit cijfer voor buurttevredenheid een 7,4. Sinds het voor het eerst werd gemeten in 2001 (6,9) laat de tevredenheid over de buurt een stijgende lijn zien (zie grafiek 1).

Ten opzichte van 2001 is de buurttevredenheid in de stadsdelen West, Oost en Zuidoost het sterkst gestegen. Centrum

en Zuid zijn gewend aan hoge scores, maar West en Oost beginnen die te naderen. In Zuidoost lijken stedelijke vernieuwing en wijkaanpak de reden voor de gestage toename van buurttevredenheid. Tussen 2001 en 2015 is het oordeel over de buurt er gestegen van 6,5 naar 7,2. Niet alleen de buurttevredenheid (totaaloordeel) in Zuidoost is toegenomen. Ook de ervaren overlast van vervuiling is er bijvoorbeeld afgenomen. In

Indische Buurt Oost

Grote stijger:
van 6,7 naar 7,3

Het was een kwestie van tijd dat ook de waardering voor het oostelijke deel van de Indische Buurt in Oost zou gaan stijgen. Nadat eerst heel veel is geïnvesteerd in het noordwestelijke deel, is de laatste jaren ook het deel ten oosten van de Molukkenstraat op de schop gegaan. En kennelijk tot tevredenheid van de bewoners. Twee jaar geleden was het gemiddelde cijfer met een 6,7 al ruim voldoende, nu is dat een 7,3. Zij blijken ook veel vertrouwen in de verdere ontwikkeling van hun woonomgeving te hebben. De woningcorporaties Eigen Haard en de Alliantie hebben in de afgelopen jaren veel gerenoveerd in de buurt. Met name rond het Makassarplein heeft dat tot een metamorfose geleid. De coffeeshop is verplaatst, enkele twijfelachtige cafés zijn verdwenen en het plein zelf is door het stadsdeel in samenspraak met bewoners geheel vernieuwd. "We hebben met alle partijen sterk ingezet op het oostelijke deel van de buurt", zegt Hillechien Meijer, gebiedsontwikkelaar van de Alliantie. "Eigen Haard en wij hebben de woningen opgeknapt en een deel samengevoegd. En de plinten van de panden verlevendigd met nieuwe ondernemingen." Op het plein zelf is veel speelgelegenheid, is een zelfbeheergroep actief

en wordt het nieuwe transparante buurthuisje druk gebruikt. Er zijn ook buurtcoaches actief. Volgens Meijer is op een klein stukje in de buurt heel veel gebeurd en werpt dat vruchten af. "Het is een prettige woonbuurt voor gezinnen geworden met alle voorzieningen op loopafstand." Het zou niet onlogisch zijn dat de waardering juist rond het Makassarplein het hoogste ligt; ten zuiden van de Insulindeweg aan

het Sumatraplantsoen is Eigen Haard namelijk nog bezig een groot woningblok te slopen dat vervangen wordt door nieuwbouw. [12]



Makassarplein

Nieuw-West blijft de tevredenheid over de buurt met een 6,7 achter bij de andere stadsdelen.

Geen buurt onvoldoende

Iedere Amsterdammer woont in een buurt die gemiddeld een voldoende krijgt van de bewoners. In 23 van de in totaal 91 buurten wordt de buurttevredenheid zelfs met een 8 of hoger beoordeeld. Deze buurten liggen vooral in de stadsdelen Zuid en Centrum, maar ook in West, Noord en Oost (zie kaart 1). In Waterland zijn de bewoners het meest tevreden (8,9), net als in 2011 en 2013. Van de tien laagst scorende buurten op buurttevredenheid liggen er zes in Nieuw-West. Drie buurten scoren in 2015 onder de 6,5. Deze buurten, Slotermeer-Noordoost, Overtoomse Veld en Geuzenveld, liggen alle in Nieuw-West. In 2013 scoorden nog vijf buurten onder de 6,5 in Amsterdam.

In de Indische Buurt Oost (stadsdeel Oost) en de Van Galenbuurt (stadsdeel West) is de tevredenheid over de buurt tussen 2013 en 2015 het meest gestegen. Ook verwachten de bewoners van deze buurten dat het nog beter wordt. De Van Galenbuurt is de sterkste stijger op ervaren overlast van criminaliteit (+1,1

– hoog rapportcijfer betekent minder overlast) en laat ook hogere rapportcijfers in 2015 zien voor overlast door vervuiling, overlast andere groepen mensen en veilig voelen 's avonds.

De grootste daling is te zien in Burgwallen-Oude Zijde. Hier daalde de buurttevredenheid van een 7,6 naar een 6,8. Ook

doende in 2005. Het zijn buurten waar stedelijke vernieuwing en/of wijkaanpak hebben plaatsgevonden.

In 2005 kreeg de laagst scorende buurt in Amsterdam het rapportcijfer 5,4 (Overtoomse Veld) en de hoogst scorende buurt 8,6 (Apollobuurt). In 2015 is het laagste cijfer een 6,1 (Slotermeer Noord-

Van de tien laagst scorende buurten liggen er zes in Nieuw-West.

over de toekomstige ontwikkeling zijn de bewoners van Burgwallen-Oude Zijde minder positief dan in 2013.

Grote vooruitgang in tien jaar

In de afgelopen tien jaar is de tevredenheid over de buurt in de stad toegenomen. In ongeveer de helft van de 91 buurten zijn de bewoners hun buurt hoger gaan waarderen. De grootste stijgers zijn met name gelegen in de stadsdelen Oost, West en Zuidoost (zie kaart 3). In de Indische Buurt West en Bijlmer Centrum nam de buurttevredenheid het sterkst toe tussen 2005 en 2015 met respectievelijk 1,6 en 1,5 punt. Zeven stijgers in de periode 2005-2015 komen van een onvol-

oost en hetzelfde Overtoomse Veld) en het hoogste cijfer een 8,9 (Waterland). De tien buurten die in 2005 het laagst scoorden (6,0 of lager), hebben een veel grotere stijging doorgemaakt dan het Amsterdamse gemiddelde, dat is toegenomen van 7,1 naar 7,5. In de betreffende buurten zijn toenames te noteren van 0,7 tot 1,6 punt. Bij de tien laagst scorende buurten zit in 2015 geen enkele buurt meer in Zuidoost. De stedelijke vernieuwing lijkt de reden hiervoor te zijn.

Ranglijstjes

Op basis van de rapportcijfers voor buurttevredenheid zijn de 91 buurten te rangschikken van hoog naar laag. Als

Van Galenbuurt

Grote stijger:
van 6,8 naar 7,4

Amsterdam is populair en dat geldt zeker voor het gebied binnen de Ring. Toch kampte de Van Galenbuurt, in de buurt van het Mercatorplein, lang met een bedenkelijk imago. Overlast en criminaliteit leidden ertoe dat daar alleen mensen gingen wonen die nergens anders terecht konden, zegt Ronald van Dijk, gebiedsmanager bij Rochdale. Inmiddels is het vertrouwen in deze buurt volledig terug. Bewoners geven nu een 7,4 als rapportcijfer waar dat twee jaar geleden nog een 6,8 was. De Van Galenbuurt lijkt een zelfde ontwikkeling door te maken als eerder andere delen van De Baarsjes. Bewoners ervaren minder overlast van straatvuil en 'andere groepen'. De komst van nieuwe horeca, zoals op het Mercatorplein, heeft volgens Van Dijk ook een positieve bijdrage geleverd. Rochdale, de grootste eigenaar van sociale huurwoningen in de buurt, heeft jaren geleden al veel woningen opgeknapt en een deel verkocht. "Daardoor is denk ik het eigenaarschap en de betrokkenheid toegenomen. Ook zijn er meer studenten de buurt ingekomen, bijvoorbeeld met friends-contracten. Alles bij elkaar is het een prettige gemengde woonbuurt met steeds meer voorzieningen." Volgens Van Dijk hebben ook de politie en het stadsdeel de laatste jaren strenger opgetreden tegen wangedrag.

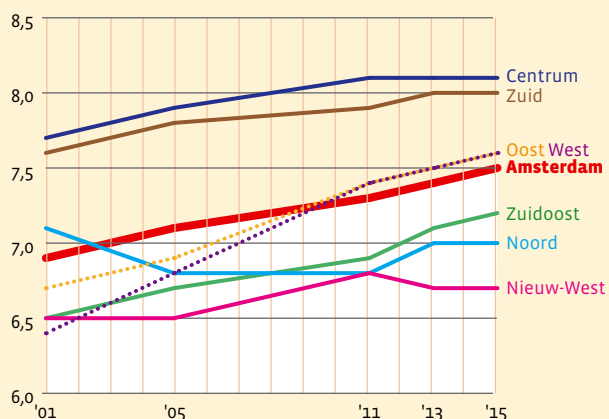
Grootse plannen heeft Rochdale op dit moment niet meer. "We gaan aan de Postjesweg nog 180 woningen opknappen, voor het overige hebben we al veel gerenoveerd en zullen we vooral regulier onderhoud uitvoeren. Wel hebben we te maken met zwam in veel woningen op de begane grond. Dat is nog een flinke opgave." Rochdale heeft inmiddels besloten de rem te zetten op de verkoop van sociale huurwoningen. Mogelijk doet

de corporatie dat ook in deze buurt. "Er is in deze buurt al vrij veel particulier bezit en een goede menging." [12]



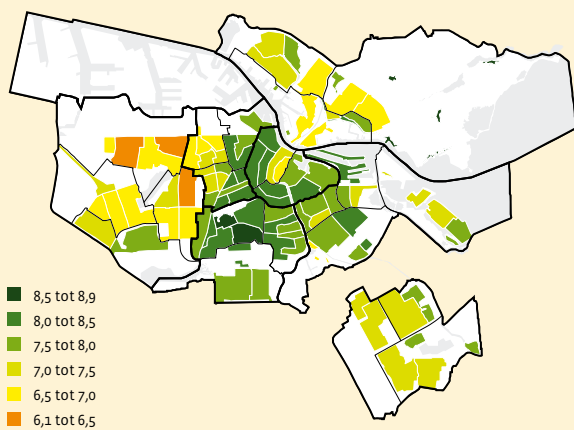
Buurttevredenheid

1 BUURTEVREDENHEID NAAR STADSDEEL (TOTAAL OORDEEL)



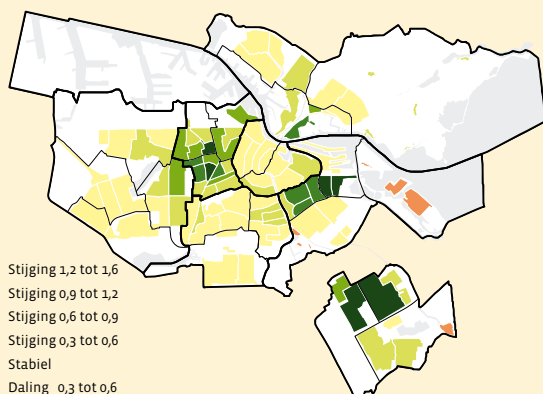
Amsterdammers zijn steeds tevredener over hun buurt

2 BUURTEVREDENHEID NAAR DE 91 WIA-BUURTEN 2015



Geen enkele buurt scoort nog een onvoldoende

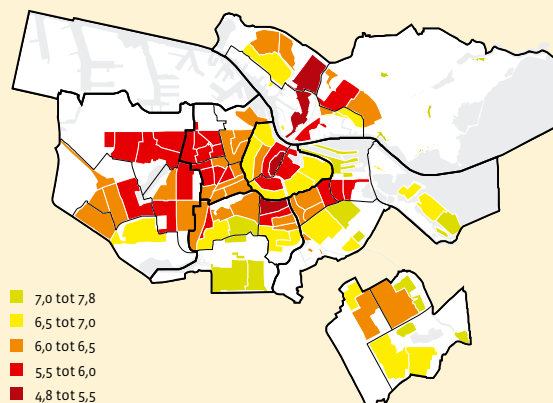
3 BUURTEVREDENHEID ONTWIKKELING 2005 - 2015



De sterkste stijgers zijn de Indische Buurt Oost en de Van Galenbuurt. De sterkste daler zit hot center: Burgwallen-Oude Zijde. Over langere periode gemeten vinden we de grootste stijgers vooral in Oost, West en Zuidoost. In de Indische Buurt West en Bijlmer Centrum nam de leefbaarheid het sterkst toe tussen 2005 en 2015.

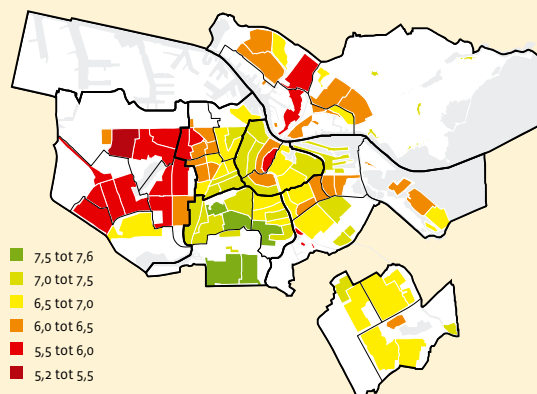
→ de volledige factsheet van het buurttevredenheidonderzoek van WiA 2015 is te vinden op de sites van de gemeente Amsterdam en de AFWC

4 ERVAREN OVERLAST DOOR VERVUILING - 2015



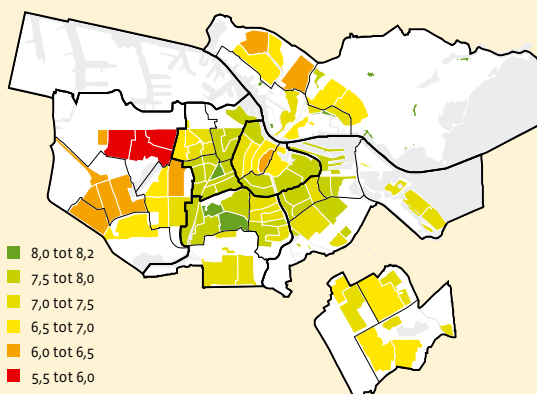
Vervuiling is nog altijd ergernis nummer één. In bijna alle stadsdelen zijn buurten waar de overlast door vervuiling met een onvoldoende wordt beoordeeld. Bewoners van de Burgwallen-Oude Zijde zijn het meest negatief. Rapportcijfer 4,8.

5 ERVAREN OVERLAST DOOR CRIMINALITEIT - 2015



In grote delen van Nieuw-West ervaren bewoners overlast van criminaliteit. Opvallend is dat in Zuidoost juist geen enkele buurt meer onvoldoende scoort op dit punt.

6 VERWACHTINGEN: WORDT HET MORGEN BETER?



In de meeste buurten zijn de bewoners optimistisch over de toekomst van hun buurt. Dat geldt minder voor de bewoners van Slotmeer-Noordoost, Slotmeer-Zuidwest en Geuzenveld.

we 2005 met 2015 vergelijken dan komen we in de onderste regionen, ondanks stijgende rapportcijfers, veel dezelfde buurten tegen. Zo is het rapportcijfer in Overtoomse Veld weliswaar gestegen van 5,4 naar 6,1, maar de buurt is niet veel verder gekomen op de rangordelijst (van 91 naar 90). Dat geldt in mindere mate ook voor de Kolenkit (van 87 naar 81). Volewijck laat een toename zien op buurttevredenheid, maar daalt op de rangorde (van 72 naar 80). Dat geldt ook voor Banne Buiksloot (van 76 naar 82). Slotermeer Zuidwest laat een kleine toename zien op buurttevredenheid, maar daalt van 77 naar 87. Voor Slotermeer Noordoost en Geuzenveld geldt dat ze ongeveer hetzelfde rapportcijfer laten zien op beide meetmomenten, maar dat ze dalen in de rangorde. Sterke stijgers vinden we vooral in de stadsdelen Oost en West, zoals de Indische Buurt West (van 84 naar 49), de Kinderbuurt (van 52 naar 18) en de Oosterparkbuurt (van 65 naar 35). Maar bijvoorbeeld ook Bijlmer Centrum en Bijlmer Oost maken een relatief grote sprong van 19 plaatsen.

Vervuiling blijft ergernis nummer 1

Amsterdammers ergeren zich evenals in voorgaande jaren het meest aan ver-

vuiling in hun woonomgeving, al is het gemiddelde rapportcijfer sinds 2001 wel gestegen van 5,7 tot een 6,2 (een hoog rapportcijfer betekent weinig overlast). Maar er zijn grote verschillen tussen buurten. Dertig van de in totaal 91 buurten scoren onder de 6 op ervaren overlast van vervuiling.

Veel buurten in Geuzenveld/Slotermeer scoren niet hoog

Met uitzondering van Zuidoost zijn er in alle stadsdelen buurten te vinden waar de overlast door vervuiling met een onvoldoende wordt beoordeeld (zie kaart 4). In de Burgwallen-Oude Zijde wordt met een rapportcijfer van 4,8 de meeste overlast van vervuiling ervaren. De buurten Nieuwmarkt/Lastage en Landlust Zuid behoren tot de sterkste dalers tussen 2013 en 2015, waardoor deze buurten nu een rapportcijfer onder de 6 hebben. Daar is de ervaren overlast van vervuiling dus toegenomen.

Druk op binnenstad

Naast overlast van vervuiling is in het onderzoek Wonen in Amsterdam ook gevraagd naar de omgang van verschillende groepen mensen in de buurt. Ie-

dere buurt scoort hierop gemiddeld een voldoende. Wel wordt in sommige buurten overlast ervaren van andere groepen mensen. Het stedelijk gemiddelde is een 7,0, maar ook dit verschilt sterk per buurt. Drie van de 91 buurten scoren onder de 6, alle gelegen in stadsdeel Centrum. Het gaat om de beide Burgwallen

en Grachtengordel-Zuid. In 2011 en 2013 gaven bewoners in de beide Burgwallen ook aan de meeste overlast te ervaren. Zeven van de in totaal acht buurten die onder 6,5 beoordeeld worden op ervaren overlast van andere groepen mensen, liggen in Centrum. Juist in het oudste deel van Amsterdam doet de toenemende druk op de binnenstad, door onder meer toerisme, zich het meest gevoelen. Het lijkt de keerzijde van het succes van de binnenstad.

Veiligheid

Bewoners van Amsterdam voelen zich over het algemeen 's avonds veilig in hun buurt. Alle buurten krijgen daarvoor een 6 of hoger. Daar staat tegenover dat er in 16 van de in totaal 91 buurten dus-

Burgwallen-Oude Zijde

Grootste daler: van 7,6 naar 6,8

Bewoners van de Burgwallen-Oude Zijde zijn in twee jaar tijd een stuk minder enthousiast over hun buurt. Dit gebied, grofweg rond de Oude Kerk en de Nieuwmarkt, kreeg van bewoners met een 6,8 nog wel een ruime voldoende, maar scoorde twee jaar geleden nog een 7,6. De buurt krijgt een onvoldoende als het gaat om overlast van vervuiling, overlast van horeca, overlast van 'andere groepen mensen' en overlast van criminaliteit. Daarnaast zijn de bewoners ook somberder gestemd over de perspectieven van hun buurt dan twee jaar geleden. Stadsdeelbestuurder Boudewijn Oranje herkent de onvrede. "Juist in de afgelopen jaren neemt de druk op de binnenstad toe." In delen van de binnenstad, zoals de uitgaanspleinen en ook de Burgwallen-Oude Zijde, blijft het aantal passanten maar toenemen. Oranje: "Voor veel bewoners heeft dat in korte tijd hun leefomgeving flink veranderd." De stadsdeelbestuurder geeft aan dat maatregelen in gang gezet zijn om de leefbaarheid te verbeteren en daarmee de onvrede van bewoners te verminderen. "We zijn achter de voordeur bezig ijssalons en illegale hotels aan te pakken met steviger handhaving. Daarnaast kijken we met

de wethouder Litjens naar het touringcarbeleid en proberen we fenomenen als de bierfiets aan te pakken. Die maatregelen passen in het programma Stad in Balans, maar het kost wel tijd om de effecten daarvan zichtbaar te krijgen." Daar is ook de hulp van andere partijen nodig. Oranje: "De straten schoonmaken, dat kunnen wij heel goed, maar schoonhouden moeten we met

elkaar doen. Zo hebben we met fastfoodbedrijven in het centrum afgesproken dat zij zich meer gaan inspannen om zwerfvuil tegen te gaan." [12]



Oudekerksplein

danige overlast van criminaliteit ervaren wordt, dat bewoners hiervoor gemiddeld een onvoldoende geven. In tien van de dertien buurten in Nieuw-West is dat het geval. In Zuidoost is de overlast van criminaliteit inmiddels zodanig verminderd, dat geen enkele buurt in het stadsdeel onvoldoende scoort. Het enige andere stadsdeel waarvoor dat ook geldt is Zuid (zie kaart 5).

Betrokkenheid bij de buurt

De mate van betrokkenheid van buurtbewoners bij de buurt wordt in 26 van de 91 buurten met een cijfer lager dan 6 beoordeeld. In 2013 ging het om 23 buurten. Tien buurten in stadsdeel Nieuw-West scoren in 2015 onder de 6. Ook hier onderscheidt Zuidoost zich in positieve zin. Van de 26 buurten die op dit thema onder een 6 scoren, ligt er geen enkele in stadsdeel Zuidoost. Positief is dat er in 2015 in Amsterdam geen buurten meer zijn met een cijfer onder de 5,5.

Positief gestemd

Ongeveer de helft van de 91 buurten heeft in de afgelopen tien jaar een stijging op tevredenheid over de buurt laten zien. Hoe zal dit over tien jaar zijn? In de meeste buurten zijn bewoners positief gestemd: 6 of hoger, alleen in

drie buurten in Nieuw-West verwachten bewoners een negatieve ontwikkeling: Slotermeer-Noordoost, Slotermeer-Zuidwest en Geuzenveld (kaart 6). Deze buurten behoren in 2015 ook tot de laagst scorende als het gaat om tevredenheid over de buurt. Zes van de 91 buurten scoren een 8 of hoger op de verwachte ontwikkeling. Drie daarvan zijn in stadsdeel Noord gelegen en twee in Zuid. Het meest positief over de toekomst zijn de bewoners van Waterland en Noordelijke IJ-oeveren West. Opvallend is dat in vier van de tien buurten in Centrum de verwachte ontwikkeling van de buurt ten opzichte van 2013 is gedaald. De Omval/Overamstel kent met een toename van 0,8 punt (tot een 7,6 in 2015) de grootste stijging van de toekomstverwachting. Deze buurt scoort op buurttevredenheid relatief laag (6,5). De bewoners hebben evenwel vertrouwen in de toekomst. In deze buurt ligt het Amstelkwartier, waar momenteel veel nieuwbouw wordt gerealiseerd.

Optimisme en opgave

Amsterdammers zijn (nog) positiever over hun buurt dan twee jaar geleden. De buurttevredenheid ligt gemiddeld op een 7,5, iedere buurt scoort een voldoen-

de en er zijn minder buurten die lager dan een 6,5 scoren. Deze mate van buurttevredenheid is geen vanzelfsprekendheid en is mede te danken aan de inzet van bewoners, gemeente, corporaties en andere partijen. Er is door gemeente en corporaties de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in stedelijke vernieuwing en de leefbaarheid van buurten.

Er blijft uiteraard ruimte voor verbetering, met name op specifieke thema's in de woonomgeving. Het zogeheten gebiedsgericht werken, waarbij bewoners, gemeente, corporaties en andere partijen samenwerken aan de kwaliteit van de woonomgeving, kan hierin een belangrijke rol spelen. Leefbaarheid op buurtniveau is bij uitstek een gebiedsgerichte opgave.

Het toegenomen leefbaarheidsniveau in Zuidoost is in die mate nog niet zichtbaar in Nieuw-West. Daarnaast lijken Centrum-bewoners meer last te krijgen van en te vrezen voor toenemende druk op de binnenstad. Dat thema wordt in het gemeentelijke programma Stad in Balans geadresseerd. Daarin wordt ingezet op een nieuw evenwicht tussen groei en leefbaarheid.

In hoeverre dat lukt, weten we in 2017. Dan vindt het volgende WiA-onderzoek plaats. ■

Slotermeer Noordoost

Achterblijver

Veel buurten in Geuzenveld/Slotermeer scoren niet hoog; de bewoners van Slotermeer Noordoost zijn van de hele stad het minst tevreden over hun buurt. Met een 6,1 krijgt het gebied tussen de Burgemeester De Vlughtlaan en de Haarlemmerweg een krappe voldoende. Bewoners ervaren vooral overlast van vervuiling en criminaliteit. Er is ook niet veel vertrouwen dat deze wijds opgezette, groene buurt van begin jaren vijftig er over enkele jaren beter voor staat. Een van de redenen zal zijn dat de stedelijke vernieuwing door de crisis is gestagneerd. In 2009 stond nog het besluit overeind om 2500 van de 8000 woningen in Slotermeer Noord en Zuid te vervangen door nieuwbouw. "In een deel van Slotermeer, het Van Eesterenbuitenmuseum, zijn veel van de sloopplannen uitgesteld, afgesteld, of anders ingevuld", zegt strategisch adviseur Linda Stefels van Eigen Haard. Dat geldt bijvoorbeeld voor de Aireystrook. Na jaren discussie heeft Eigen Haard de sloop van de Aireywoningen afgeblazen om ze in plaats daarvan op te knappen. Volgens Stefels zijn de oude problemen in het gebied nog steeds actueel. "We hebben hier een verouderde, eenzijdige en incurante woningvoorraad. De sociaal-economische problematiek is

aanzienlijk, net als leefbaarheidsproblemen." In de komende tijd wordt opnieuw onderzocht in hoeverre het gebied vernieuwd, verdicht en gemengder kan worden. In Slotermeer Noordoost is fulltime een wijkbeheerder van Eigen Haard aanwezig. "De focus van de wijkbeheerder ligt op het handhaven van de basis van schoon, heel en veilig en het signaleren van (sociale) problematiek. We houden ook nauw contact

met de bewonerscommissies om de vinger aan de pols te houden en te zien wat er speelt in de buurt." [12]



Burg. Fockstraat



Transformatieregisseur Frodo Bosman: bruikbare lege kantoorruimte wordt schaars

Forse daling leegstand kantoren

Voor het eerst sinds het uitbreken van de kredietcrisis daalde in 2015 in Amsterdam de hoeveelheid leegstaande kantoorruimte. Voor een deel komt dat door de oplevende economie. Maar nog sterker door transformatie. Dit is een duidelijke trendbreuk, zegt transformatieregisseur Frodo Bosman. "Er zijn steeds minder probleemgebieden, maar nog wel probleemgebouwen." | Fred van der Molen

Volgens kantorenmakelaar Zadelhoff is de leegstand in Amsterdam vorig jaar afgenomen met 11 procent. Stemmen die cijfers overeen met die van de gemeente? Bosman: "Ja, wij hebben andere bronnen, maar wij zien dezelfde trend. De leegstand is in 2015 teruggelopen van 1,3 naar 1,1 miljoen m², dat is dus zelfs 15 procent. Dat is een vrij spectaculaire trendbreuk."

Is dat het succes van het gemeentelijke transformatiebeleid of trekt de economie gewoon aan?

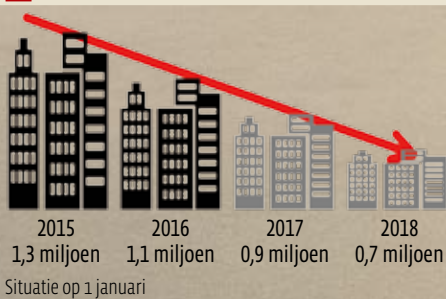
"Beide is het geval. Er is 100.000 m² extra als kantoor in gebruik genomen; via transformatie en sloop is 150.000 m² uit de markt genomen. Omdat er ook nog 50.000 m² is toegevoegd komen we uit op een afname van 200.000 m². Dat is heel veel. Ter illustratie: de gemeentelijke taakstelling is vorig jaar aangescherpt van 50.000 naar 60.000 m² per jaar. Daar is nog de ambitie aan toegevoegd om een kwart van de totale woningbouwopgave via transformaties te realiseren: 1250 per jaar."

Met die vierkante meters gaat het kortom wel goed. Maar met de transformatie naar woningen minder. In 2015 werden slechts 827 woningen toegevoegd via transformatie tegenover 1230 het jaar ervoor.

"Dat is zo als je kijkt naar transformatie naar permanente woningen. Maar dat is niet het hele verhaal. We hebben in Zuidoost ook 350 tijdelijke eenheden in een leeg kantoor gerealiseerd voor studenten en statushouders. En niet elk gebouw leent zich voor transformatie. Soms is sloop/nieuwbouw het beste. Zo kwamen

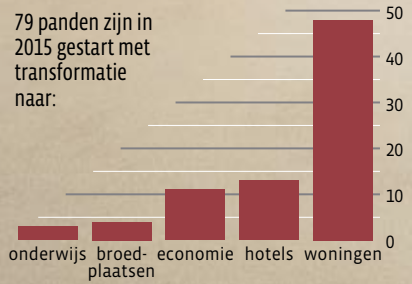


1 KANTOREN LEEGSTAND

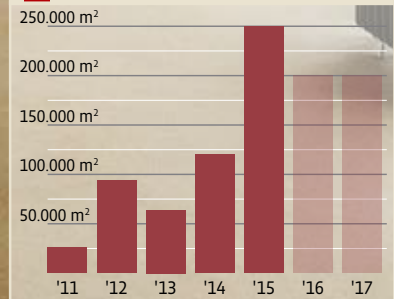


Bron: gemeente Amsterdam

2 TRANSFORMATIEBESTEMMING IN 2015



3 TRANSFORMATIEVOLUME



er in 2015 ook nog eens 320 woningen bij. Als je er zo naar kijkt zijn er vorig jaar 1500 woningen gerealiseerd in lege gebouwen. Ik vind dat waanzinnig goed.”

Het is dus niet meer zo dat de meeste kantoren worden omgezet naar hotels?
 “De rem zit er duidelijk op, al lijkt dat misschien niet zo. Er is nog een flink aantal projecten in uitvoering die al eerder zijn ingezet. Maar inmiddels worden de meeste panden omgezet naar woningen; van de 78 getransformeerde panden in 2015 werden er 13 omgezet naar hotels en 48 naar woningen.”

VERKOOP GEMEENTELIJK VASTGOED

Amsterdam is gestart met de verkoop van gemeentelijk vastgoed. Het zou in totaal gaan om zo'n 150 panden, waarvan er nu twaalf worden aangeboden.

→ www.amsterdam.nl/aanbodvastgoed

Hoe zit het met de verkoop van gemeentelijk vastgoed? In het collegeakkoord is afgesproken zoveel mogelijk uit te ponden.

“We hebben inmiddels een goed en centraal overzicht van de leegstand.

“Na 2017 blijft alleen nog een aantal lastige gebouwen over”

We bekijken op pandniveau of het verkocht kan worden. Een bestuurlijke doelstelling is inderdaad om daar zoveel mogelijk geld mee te verdienen. Maar in het programakkoord staan ook beleidsdoelen die daarmee concurreren. Elke keer wordt dus een afweging gemaakt. Allereerst wordt per pand een interne uitvraag gedaan of daarmee een beleidsdoel kan worden gerealiseerd. En dat zijn er veel. Er is bijvoorbeeld een grote vraag naar onderwijs-

voorzieningen, zowel voor primair als voor voorgezet onderwijs. En sinds september 2015 heeft de huisvesting van statushouders de hoogste prioriteit. Binnenkort worden daarvoor de eerste panden beschikbaar gesteld. Dan heb-

ben we nog tal van andere beleidsdoelen waarvoor locaties nodig zijn. En ook als je gemeentelijk vastgoed verkoopt, kun je prioriteit geven aan een beleidsdoel, bijvoorbeeld voor zelfbouw.”

De politieke kleur van het college is gewijzigd; de gemeentelijke organisatie is op de schop gegaan. Wat heeft dit betekend voor het transformatiebeleid?
 “In de vorige bestuursperiode zijn er heel veel instrumenten, maatregelen

TRANSFORMATIE IN REGIO VERLOOPT STROEVER

In de rest van de Metropoolregio Amsterdam verloopt de afname van de kantorenleegstand minder hard, zegt Erik Bijsterbosch, de regionale kantorenloods. "Amsterdam plukt nu de vruchten van vele jaren ambassadeurswerk vanuit de gemeente. Bovendien kan men daar een groot ambtelijk apparaat inzetten en heeft men met zijn erfpacht ook een privaatrechtelijk instrument om eigenaren te stimuleren. En natuurlijk: door de populariteit van de hoofdstad heb je gewoon meer opties. Maar dit gezegd hebbende: ik zie dat er buiten de hoofdstad veel transformaties in de pijplijn zitten, al loopt het vanwege externe oorzaken (regelgeving, financiering, eigendomsverhouding) soms niet zo hard als de gemeenten zouden willen. Je ziet ook dat de Amsterdamse aanpak navolging krijgt, waaronder de speciale ambtenaar of 'loods' als aanspreekpunt voor transformatie-initiatieven."

Bijsterbosch is werkzaam bij de gemeente Amsterdam. Hij ondersteunt vanuit de gemeente het Plabeka (Platform Bedrijven en Kantoren) door het uitwisselen van kennis en kunde in de Metropoolregio Amsterdam te stimuleren en coördineren. Andere metropoolgemeenten die te kampen hebben met substantiële leegstand zijn Almere, Amstelveen, Diemen, Haarlem, Haarlemmermeer en Zaanstad.

en rollen bedacht en in praktijk gebracht. Die gereedschapskoffer gebruiken we. Nieuw is dat we de focus van kantoren hebben verbreed naar al het leegstaande vastgoed. Daar horen andere bedrijfsgebouwen, leegkomende zorginstellingen en gemeentelijk vastgoed bij."

"De Stadsloods, Hotelloods en Kantorenloods zijn er nog steeds en er is nog een Monumentenloods bijgekomen. Wel is de organisatie wat aangepast, mede om aan te sluiten bij de gewijzigde marktomstandigheden. Mijn functie van transformatieregisseur is nieuw. Mijn rol is om te coördineren en te verbinden. Niet alleen tussen de loodsers, maar ook met programmamanagers en de stadsdelen. De gemeente staat in de meewerkstand. Ik kijk niet naar leegstand als probleem maar als een kans."

Wat betreft dat meewerken. In het verleden waren er onder andere klachten over de onvoorspelbaarheid en traagheid van erfpachtherzieningen na functiewijziging.

"We hebben ingezien dat het belangrijk is om eigenaren en ontwikkelaars sneller te voorzien van informatie, zodat ze eerder kunnen gaan rekenen. Daar zit nu bij de afdeling Erfpacht een team op. Dat is verbeterd."

Hoeveel grote probleemgebieden zijn er nog? Sloterdijk centrum kunnen we bijna afstrepen. Alleen Amstel III nog?

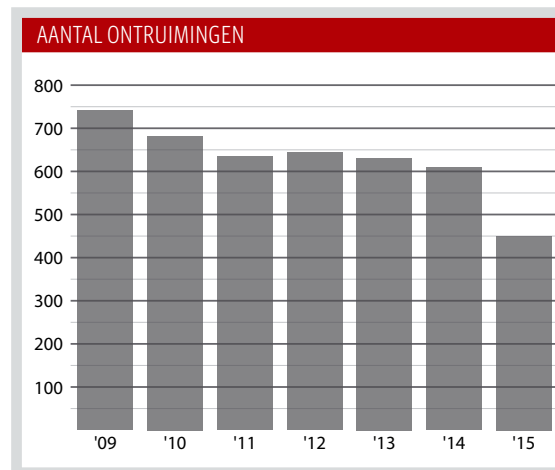
"In Sloterdijk centrum gebeurt inderdaad van alles. Daar zie je echt het succes van gebiedsgericht werken. Dus niet wachten tot een eigenaar iets wil met een gebouw, maar er een team opzetten, een gebiedsvisie ontwikkelen, publieke ruimte inrichten, bestemmingsplannen wijzigen, pioniers en leuke horeca aantrekken en eigenaren actief benaderen. We volgen dezelfde aanpak bij Amstel III. Ik zou dat inmiddels niet meer als zorgengebied typeren, maar als een kansgebied. We hebben nu vooral nog probleemgebouwen. Bijvoorbeeld gebouwen die nog voor te veel geld in de boeken staan, of gebouwen die slechts deels leeg staan. Een gebied dat nog wel zorgen baart, is Rieker Business Park, rond IBM, al is daar ook een voorzichtige positieve beweging te zien."

"Ik verwacht dat de bruikbare ruimte in lege gebouwen schaars gaat worden.

Er staat nu nog 1,1 miljoen m² leeg. We voorzien in 2016 een afname van ongeveer 200.000 m², en het jaar daarna weer een vergelijkbaar aantal. Voor je het weet zitten we op de helft. Dat is dan inclusief de onvermijdelijke frictieleegstand. Na 2017 blijft dus alleen nog een aantal lastige gebouwen over." ■

Minder ontruimingen vanwege huurschuld

In 2015 werden in Amsterdam 450 sociale huurwoningen van corporaties ontruimd. In 329 gevallen werd ontruimd vanwege huurschuld. Het aantal ontruimingen is volgens de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) afgelopen jaar flink gedaald door de actieve aanpak van huurachterstanden. De Zaanse corporatie ZVH meldt om dezelfde reden een terugloop van het aantal ontruimingen.



Het aantal ontruimingen van corporatiewoningen daalde in Amsterdam vorig jaar fors: van 609 in 2014 naar 450 in 2015. De AFWC is verheugd over deze afname, maar zegt er wel bij dat die is beïnvloed door verminderde politie-inzet vanwege CAO-acties in de maanden september en oktober. In de laatste twee maanden van 2015 is de achterstand zoveel mogelijk ingelopen, maar het is volgens de AFWC aannemelijk dat een deel is afgesteld. De meeste ontruimingen waren in Zuidoost (144 keer) en Nieuw-West (100 keer).

Slechts 20 procent van de bijna drieduizend dreigende ontruimingen werd daadwerkelijk uitgevoerd. Corporaties zetten zich er zoveel mogelijk voor in om huisuitzetting als gevolg van huurschuld te voorkomen. Al na twee weken uitblijven van betaling zoekt een medewerker van de corporatie contact met de huurder. Als dat geen resultaat heeft en de huurschuld groter wordt, meldt de corporatie de huurder na twee maanden aan voor maatschappelijke ondersteuning via het project Vroeg Erop Af!. Daarin werken corporaties samen met instellingen voor maatschappelijke dienstverlening en de gemeente.

De preventieve aanpak wordt steeds verder geïntensiveerd. Sinds november kunnen huishoudens met een bijstandsuitkering desgewenst de huur direct laten inhouden op de uitkering. Bij een pilot boekte Rochdale hiermee eerder in Zuidoost indrukwekkende resultaten: het aantal uitzettingen daalde met 40 procent.

Ook ZVH heeft vastgesteld dat een actieve aanpak van huurachterstanden veel onheil kan voorkomen. In 2015 is daardoor volgens ZVH het aantal huurachterstanden, deurwaarderszaken, gerechtelijke vonnissen én ontruimingen gezakt. ■

Plek gezocht voor 50.000 woningen

Amsterdam wil binnen tien jaar 50.000 woningen bouwen en met de stad verbinden. Het stadsbestuur wees daarvoor in januari een groot aantal ontwikkelingsgebieden aan. Wie mogen er in de nieuwe wijken wonen en kunnen corporaties en marktpartijen zich in de plannen vinden? | **Jaco Boer**



De druk op de Amsterdamse woningmarkt is enorm. De bevolking groeit al jaren met ruim 10.000 per jaar. Eind 2014 presenteerde het stadsbestuur daarom al het Actieplan Woningbouw met tien 'versnellingslocaties' voor de bouw van vijftienduizend woningen. Een zoektocht naar extra locaties voor nog eens enkele tienduizenden huizen leverde begin dit jaar Koers 2025 op. In deze ontwikkelstrategie zet de gemeente niet alleen de lijnen uit voor een ambitieus nieuwbouwprogramma voor 50.000 woningen in de komende tien jaar. Ze presenteert ook twaalf kansrijke locaties waar nog dit jaar met de planontwikkeling wordt gestart. Voor het uitbreiden van de woningvoorraad zet de gemeente naast nieuwbouw ook sterk in op transformatie. Volgens stedenbouwkundige Maurits de Hoog, projectleider van Koers 2025, mikt het stadsbestuur erop dat zeker een kwart van de bouwopgave op deze manier wordt ingevuld. Evenals de eerder aangewezen versnellingslocaties maken de nieuwe

bouwlocaties deel uit van zeventien grotere ontwikkelingsgebieden, de zogenaamde 'bouwstenen'. De IJ-oever en IJburg-2 zijn daarvan bekende voorbeelden, maar de gemeente wil ook fors investeren in gebieden als het Schinkel- en het Amstelkwartier. Het laatste omvat overigens een groter gebied dan de gelijknamige woonwijk ten zuiden van het Amstel-

Ongedeelde stad?

Wie gaan er dadelijk in al die nieuwe huizen wonen? Als het aan Van der Burg ligt, zijn ze in de eerste plaats bedoeld voor mensen van buiten die hier komen studeren of werken en Amsterdammers die willen doorstromen naar een koopwoning of duurdere huurwoning. "Middel-dure huur speelt in de bouwopgave een cruciale rol. Die appartementen zijn aan-

Eric van der Burg:

"Ik zie ons eerder uitkomen op 70.000 nieuwe woningen in de komende tien jaar."

station. Met vijftigduizend woningen krijgt Amsterdam er het komend decennium een stad ter grootte van Leeuwarden of Leiden bij. Wethouder Eric van der Burg legt de lat liever nog iets hoger. "Afgelopen jaar is met de bouw van 8400 woningen begonnen. Als we dat tempo volhouden, hebben we die vijftigduizend huizen al na zes jaar gebouwd. Ik zie ons eerder uitkomen op 70.000 nieuwe woningen in de komende tien jaar."

Scholen, parken en wegen

Voor al die extra bewoners zijn ook scholen, parken en nieuwe bindingen nodig. In Koers 2025 is per bouwlocatie aangegeven welke voorzieningen en infrastructuur met een gebied samenhangen. "Vroeger zaten dat soort posten verstopt in de begroting van de afzonderlijke projectbureaus. Maar dit is voor de gemeenteraad veel inzichtelijker", stelt De Hoog. Het gaat hierbij om investeringen van vele honderden miljoenen euro's.

trekkelijk voor nieuwkomers maar laat sociale huurders ook doorstromen, zodat hun woningen vrij komen voor jongeren, studenten en statushouders."

Daarnaast zullen corporaties ook een deel van de bouwopgave voor hun rekening moeten nemen ter compensatie van woningen die worden gesloopt, geliberaliseerd of verkocht. "Bovendien hebben we met elkaar afgesproken dat iedere buurt in Amsterdam voor minimaal 35 procent uit sociale huur moet bestaan. Dat geldt dus ook voor het Amstelkwartier of IJburg-2", aldus Van der Burg.

Volgens bestuurder Gerard Anderiesen van Stadgenoot zijn de corporaties (weer) in staat de bouw van deze woningen te financieren. Ook de Alliantie heeft volgens Van der Burg al aangegeven in de nieuwe gebieden te willen bouwen. Eigen Haard denkt eveneens graag mee over de opzet van de nieuwe wijken. "Niet alleen als investeerder in sociale huur, maar ook als ervaringsdeskundige bij het uitwerken van stedenbouwkun-

LOCATIES VOOR 10.000 EXTRA WONINGEN

De extra bouwlocaties in Koers 2025, waarvoor de planontwikkeling dit jaar start:

- Buiksloterham (2000 woningen)
- NDSM-Oost (300)
- NDSM-Noord/Klaprozenweg (1000)
- Sloterdijk-I-Zuid (700)
- Kop Sloterplas (500)
- IBM-gebied (1600)
- IJsbaanpad-Zuid (500)
- Amstelkwartier Fase 3 (800)
- Amstelstation-Amstelzijde (1500)
- Bijlmerbajes-Weespertrekvaart (800)
- IJburg Middeneiland/Strandeiland fase 1 (2000)
- Rand Mandelapark (330)



Bouw Amsteltoeren. De voormalige Rijkspostspaarbank (midden) komt op termijn ook beschikbaar als de HvA daar vertrekt

dige plannen”, verklaart bestuursvoorzitter Bert Halm.

Eigen Haard heeft volgens hem voldoende geld om nieuwe sociale huurwoningen te kunnen bouwen, mits de gemeente een ‘passende’ grondprijs blijft hanteren. Van der Burg geeft aan daar voorlopig niet aan te willen tornen, maar op aanvullende middelen hoeven ze niet te rekenen. “Veel corporaties staan er beter voor dan enkele jaren geleden. Alleen in bijzondere geval-

len kunnen ze een beroep doen op het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting.”

Plotgewijs of per deelgebied

Ontwikkelaars en beleggers verwelkomen de bouwplannen van het stadsbestuur. “Ik ben blij dat de gemeente in haar plannen zoveel aandacht geeft aan het middeldure huursegment. Wij spelen daar graag een belangrijke rol in”, verklaart Ebe Treffers van Bouwinvest. Ook Ronald Huikeshoven van AM

heeft waardering voor de plannen van de gemeente. “Met de bouwlocaties borduurt de stad voort op ontwikkelingen die al in gang waren gezet. Dat vind ik een logische keuze, zeker als je snelheid wilt maken.”

Geld is het probleem niet meer. Trefers zou zelfs graag zien dat het stadsbestuur hele gebieden aan ontwikkelcombinaties gunt in plaats van ze op te delen in kleinere kavels. “Zoals er nu bijvoorbeeld op Sloterdijk plotge-

Schinkelkwartier en Nieuwe Meer: 5700 woningen

Grote gebiedsontwikkelingen I

Het Schinkelkwartier is misschien wel het meest verrassende ontwikkelgebied van Koers 2025. Er zijn maar weinig Amsterdammers die zich iets kunnen voorstellen bij het wonen in dit bedrijfsgebied langs de A10 en A4. Toch worden momenteel in de Riekerhaven al de eerste (tijdelijke) wooneenheden voor jongeren en studenten neergezet. En voor het Havenstraatterrein zijn al concrete

woningbouwplannen in de maak. Maar wat infrastructuur betreft, ligt er een flinke opgave. Het gebied is door de Schinkel en de ringweg erg versnipperd. Met het doortrekken van de Stadionweg richting IBM kan het gebied al meer bij de Hoofddorpplein- en de Stadionbuurt worden getrokken. Het stadsbestuur denkt ook aan het verlengen van de Sloterweg met een tunnel onder het spoortalud en de A10. In totaal

zouden er op deze locatie zo’n vijfduizend nieuwe woningen in compacte stadsbuurten kunnen komen. Maar er liggen flinke ‘uitdagingen’ in de vorm van de geluidscontour van Schiphol en de verplaatsing van de tramremise Havenstraat. De politiek wil zich voorlopig nog niet branden aan de bebouwing van de noordoever van de Nieuwe Meer, al zien planologen daar ruimte voor zevenhonderd woningen.





Bouw van 'Nautique Living' op het NDSM-terrein: 553 vrijesectorhuur- en 402 studentenwoningen

wijs wordt getenderd. Dat hadden wij graag anders gezien. Wij gaan als belegger voor de lange termijn en willen naast de gebouwtenders bij voorkeur samen met woningcorporaties en andere marktpartijen een rol spelen in gebiedsontwikkeling met vijfhonderd tot duizend vrije sector huurwoningen per locatie.”

Ook Huikeshoven is voorstander van het gunnen van grotere deelgebieden aan ontwikkelaars, maar vooral voor locaties die zich nog als woon-werkgebied moeten bewijzen. “Voor Buik-

sloterham en de NDSM is dat niet perse nodig, maar op Sloterdijk en in het Schinkelgebied kun je op die manier kopers en huurders ervan overtuigen dat het een veilige en aantrekkelijke wijk wordt.” Wethouder Van der Burg begrijpt het pleidooi, maar geeft aan dat de wijze van kavelluitgifte per locatie zal verschillen. “Het ene gebied leent zich meer voor een geleidelijke ontwikkeling terwijl je elders gebieden ook best in zijn geheel aan een ontwikkelcombinatie kunt gunnen. Het bouwen in de bestaande stad is ook anders

dan in de Sluisbuurt op het Zeeburger-eiland of IJburg-2.”

Milieucontouren en heilig groen

Maar goed, locaties aanwijzen is één ding. Voordat de spade de grond in kan, moeten er bijna altijd serieuze hindernissen worden overwonnen. Makkelijke locaties zijn er niet meer. Zo liggen in de ontwikkelingsgebieden Schinkelkwartier, De Nieuwe Meer en Overamstel-Arena de milieucontouren van Schiphol in de weg. “We zijn met provincie en Rijk in overleg over

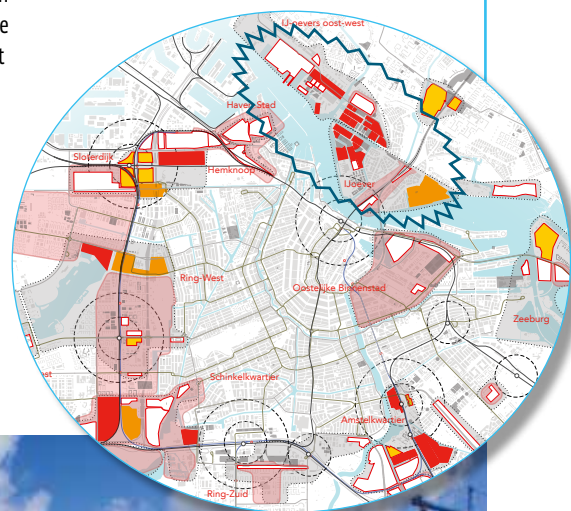
IJoever: 8400 woningen

De herontwikkeling van de noordelijke IJ-oever gaat in een hogere versnelling. Na de nieuwbouw op Overhoeks en in het Hamerstraatgebied staat het volbouwen van de Buiksloterham en de NDSM-werf op het programma. Daar kan de stad tot 2025 zo'n vierduizend woningen kwijt. Ten westen van de NDSM-werf ligt nog het Shipdock-terrein waar nu de scheepswerf van Damen zit. Na afloop van het erfpachtcontract kunnen daar nog eens drieduizend woningen gebouwd worden. De grond onder de Oranjewerf aan de oostkant van de oever komt al eerder vrij. In combinatie met bouwlocaties aan de Monnikendamweg en de Schellingwouderdijk zouden daar, afhankelijk van de grondeigenaren, nog eens 750 woningen kunnen komen. De kers

op de taart is de Sixhaven, pal tegenover het Centraal Station. Als de gemeenteraad besluit om er een nieuwbouwwijk te realiseren, kunnen daar nog eens 500 woningen verrijzen. Om al die nieuwbouwlocaties aan de rest van de stad vast te klinken, moeten de verbindingen over het IJ wel fors worden uitgebreid. Dat is een kostbare operatie. De twee nieuwe fietsbruggen over het IJ, waarover komend jaar een besluit valt, kosten alleen al tweehonderd miljoen euro. In de tussentijd zullen er extra veren bij moeten komen en ook een metrostation Sixhaven is nog niet uit beeld. In Noord zelf moeten fietspaden en wegen worden doorgetrokken en wordt rekening gehouden met een nieuwe tunnel bij de Bongerd. Eén

ding is zeker: Noord wordt de komende jaren voorgoed uit zijn isolement gehaald.

Grote gebiedsontwikkelingen II



Oranjewerf

aanpassing van de 20KE-geluidscontour en het Luchthavenindielingsbesluit (LIB). Die gesprekken gaan niet heel erg hard, maar ik geloof wel dat woningbouw op die plekken mogelijk wordt”, vertelt Van der Burg. Sloterdijk en Haven-Stad hebben vooral last van geluid- en milieuhinder van de haven. De milieuocontouren zijn er onlangs wel iets opgeschoven, waardoor ten zuiden van de Transformatorweg gebouwd kan worden. Bovendien geldt daar tot 2025 nog het convenant met de industrie ‘Pas op de plaats’. Ook moet het Rijk meewerken aan verplaatsing van het spooreplacement langs de Zaanstraat.

Op andere locaties kan burgerverzet bouwplannen dwarsbomen. Bijvoorbeeld als de gemeente ernst maakt met de geopperde (gedeeltelijke) bebouwing van de volkstuinen van Amsterglorie (oksel A2 en A10), volkstuincomplex Ons Buiten, sportpark Sloten bij De Nieuwe Meer en sportpark Spieringhorn bij Sloterdijk. Voor enkele van deze locaties moet zelfs de Hoofdgroenstructuur uit de Structuurvisie worden aangepast. Wethouder Van der Burg: “Landelijk Noord boven de A10 is voor mij heilige grond. Daar wordt niet ge-

bouwd. Maar als je vijftig- of zeventigduizend woningen in Amsterdam wilt bouwen, kan dat verder alleen op het water, in het groen of op de plek van bestaande woningen. Meer smaken zijn er niet.”

Hij pleit ervoor om op moeilijke locaties zoveel mogelijk naar een combinatie van functies te zoeken. “Op Park De Meer in Oost is dat goed gelukt. Op de plek van het oude Ajaxstadion hebben we woningen gebouwd en worden de overgebleven sportparken door sporters én omwonenden veel intensiever gebruikt.”

Geen zin in sloop

In sloop van bestaande buurten ziet Van der Burg weinig, zo bleek op de laatste editie van PakhuisNUL20. In Koers 2025 wordt naast de mogelijke vernieuwing van Buitenveldert-Noord onder meer voorgesteld om de Van der Kunbuurt naast het Amstelstation via sloop/nieuwbouw te verdichten. Maar de wethouder ziet niet uit naar een ellenlange strijd met bewoners en tijdrovende herhuisvestingsopgave. Van der Burg wil voor alles snelheid maken en kwaliteit toevoegen. Daarmee lijkt de discussie over deze buurt voorlopig geslecht. ■



Amstelkwartier: 6600 woningen

Grote gebiedsontwikkelingen III

In de oorspronkelijke nieuwe wijk Amstelkwartier komen in totaal drieduizend woningen. Maar tot het ontwikkelgebied horen inmiddels ook de omgeving van het Amstelstation en het bedrijventerrein langs de Weespertrekvaart. Op de laatste locatie kunnen tot 2025 zeker achthonderd woningen verrijzen, mits de Bijlmerbajes zijn huidige functie verliest. Rond het Amstelstation ziet de gemeente ruimte voor zo'n vijftienhonderd nieuwe huizen. Aan de westzijde

komt op afzienbare termijn de toren van de voormalige Rijkspostspaarbank vrij. Nu is daar nog de Hogeschool van Amsterdam in gevestigd. In de Van der Kunbuurt en aan de overzijde van de Meester Treublaan zou door sloop-nieuwbouw ook flink kunnen worden verdicht. Al lijkt het stadsbestuur voorlopig weinig zin te hebben in het neerhalen van de portieketageflats langs de Van der Kunstraat en de Goudriaanstraat. Een andere grote gebiedsontwikkeling ligt aan de

Joan Muyskenweg en op het volkstuincomplex van Amsterglorie. Dan moet er wel een akkoord met Rijkswaterstaat worden gesloten over de afwaardering van de A2 en moet het mogelijke verzet van volkstuinders worden overwonnen. Verderop langs de A2 werkt de gemeente samen met Overamstel ook nog aan nieuwbouwwijk De Nieuwe Kern en de transformatie van de omgeving van metrostation Overamstel en het Entrada-gebied.



“Sociale woningbouw is een bodemloze put”

In vergelijking met Amsterdam heeft Amstelveen zeer weinig huurwoningen. Maar van de Amstelveense VVD-wethouder Herbert Raat mag de sociale woningvoorraad in zijn gemeente de komende jaren nog flink krimpen. De schaarse nieuwbouwlocaties in zijn stad zijn alleen bestemd voor koop- en vrije sector huurwoningen. | Bert Pots

Amstelveen heeft een fantastisch woningaanbod, zegt wethouder Raat, maar dat sluit niet aan bij de behoefte in de stad en in de regio. “Wij hebben met zijn allen de middenklasse ontzettend verwaarloosd. Ik ben nu zes jaar wethouder in Amstelveen, waarvan twee jaar wethouder Wonen. Daarvoor werkte ik als ambtenaar bij de gemeente Amsterdam. Juist in de hoofdstad lag de focus op sociale woningbouw. Dat heeft er in een proces van decennia toe geleid dat we in de regio niet over voldoende vrije sector huurwoningen beschikken en kopers niet

het huis van hun gading kunnen vinden. Een dubbeltje kan daardoor maar moeilijk een kwartje worden.” Raat verhuisde zelf tien jaar geleden met zijn gezin van een te krap appartement in het Oostelijk Havengebied naar Amstelveen. “We konden in Amstelveen-Zuid een ruime huurwoning van duizend eu-

men in Amstelveen in aanmerking voor een sociale huurwoning. Dat zou genoeg moeten zijn, maar we laten ons niet alleen leiden door de cijfers. We hebben een verantwoordelijkheid voor de regio. Dat getal nemen we dus wat ruimer, maar de komende jaren mag de sociale voorraad geleidelijk aan krimpen.”

“Bebouwing van de Bovenkerkerpolder is een gesloten boek”

ro in de maand krijgen. Dergelijke woningen waren in Amsterdam toen niet te vinden.”

Veranderingsproces

Amstelveen telt 13.300 sociale huurwoningen, waarvan Eigen Haard er 10.300 in bezit heeft. Volgens Raat wordt 30 procent bewoond door mensen die daar op grond van hun inkomen niet voor in aanmerking komen. “Ik kan dat grote aantal ‘scheefwoners’ moeilijk verantwoorden. Dat moet gewoon anders. We kunnen dat niet morgen of volgende week regelen, maar we moeten wel een langdurig veranderingsproces ingaan. Onze sociale woningvoorraad moet uiteindelijk alleen worden bewoond door mensen die daar recht op hebben.”

En dus wilt u de sociale voorraad met 30 procent inkrimpen?

“We kijken daar feitelijk niet heel anders naar dan Amsterdam. Voor de mensen die dat gezien hun beperkte inkomen nodig hebben, moeten we over een goede basisvoorraad beschikken. Negenduizend gezinnen of alleenstaanden ko-

Raat verwacht ook dat het beleid van minister Blok om scheefwoners extra huur te laten betalen effect zal sorteren. “Ik vind het knap van Stef Blok dat hij in een versplinterd politiek landschap erin is geslaagd met de PvdA en andere partijen een begin te maken met het terugdringen van het scheefwonen.”

Meer eigenwoningbezit

Veel scheefwoners in Amstelveen zijn op leeftijd, vaak te oud voor een hypotheek. Voor hen zijn weinig alternatieven.

“Dat klopt. Maar ik ken ook voorbeelden van huurders die maar al te graag hun huurwoning zouden willen kopen, die dat ook kunnen betalen, maar waar de corporatie uiteindelijk niet de ruimte voor aankoop biedt. Zeker met de huidige rentestand – wij hebben dat als gemeente bij het opstellen van onze Woonagenda nog weer laten doorrekenen – zijn er veel mensen die op de lange termijn beter af zijn met een eigen woning. Ik vind het echt belangrijk dat we die mensen de mogelijkheid geven hun eigen huis te kopen; laat die mensen loskomen van de corporatie. We zien helaas dat corpora-

REACTIE EIGEN HAARD

Eigen Haard legt de prioriteit bij betere doorstroming. “De beter verdienende huurder krijgt een hogere huurverhoging. En de scheefhuurder die een betere woning zoekt, bieden we woningen aan met een huur van 750/850 euro. In een markt met veel hogere huren is dat bijzonder. Onze bewoners krijgen daarbij voorrang en we stellen geen hoge inkomenseisen. Lukt dit, dan slaan we twee vliegen in één klap; een tevreden doorstromer en een sociale woning beschikbaar voor iemand met een lager inkomen”, aldus bestuurder Bert Halm. Ook nieuwe generaties moeten volgens hem betaalbaar kunnen wonen. “De startende Amstelvener, de jonge onderwijzer of politieagent moet ook ergens terecht kunnen. Amstelveen heeft 68 procent koopwoningen, is een populair woongebied en kopen is vaak te kostbaar. Ook de woningen die wij aan onze huurders te koop aanbieden, zijn voor hen vaak te duur. Onze huurwoningen zijn daarentegen wél betaalbaar.” De komende jaren blijft de corporatie investeren in onderhoud en renovaties. Dat gebeurt in overleg met de bewoners en de gemeente. “We willen de tevredenheid van bewoners – die nu een voldoende scoort – verder verbeteren.”



ties veelal geen voorstander zijn van verruiming van de woningverkoop, maar ik verwacht dat particuliere eigenaren de komende tijd die ruimte wel zoeken.” Er is nog een belangrijk argument voor corporaties om meer te verkopen, aldus Raat. Het levert extra middelen op voor verbetering van de resterende sociale woningvoorraad. Juist daar ligt volgens hem de grootste opgave voor Eigen Haard. “Kwaliteitsverbetering is voor mij het allerbelangrijkste. We hebben veel woningen die dertig, veertig, vijftig jaar oud zijn. Dergelijke woningen voldoen niet aan onze hedendaagse opvattingen over duurzaamheid. Te veel buurten maken een armoedige indruk. Ik wil met Eigen Haard en particuliere eigenaren de komende jaren stappen zetten naar meer kwaliteit, meer comfort en een betere uitstraling.”

Geen liberalisering

Tegelijkertijd wil Raat de drang om sociale huurwoningen in het geliberaliseerde segment onder te brengen tem-

niet zo raar. Amstelveen is gewild. Het is hier prachtig. We bieden goede voorzieningen. Meer aanbod maakt de wachtlijsten niet korter. Dan zullen er nog meer mensen zijn die ook in Amstelveen willen wonen.”

Amstelveen heeft de komende jaren slechts bouwlocaties voor 1800 nieuwe woningen. “Daar willen we koopwoningen in de prijscategorie van 300.000 tot 500.000 euro en vrije sector huurwoningen realiseren.”

Zijn er echt niet meer locaties? Blijft de Bovenkerkerpolder voor altijd polder?

“Er is altijd discussie over mogelijke woningbouwlocaties, maar over de Boven-

Meer transformatie

Wel denkt Raat nog enige honderden appartementen te kunnen realiseren door transformatie van leegstaande kantoorgebouwen. “Er is op gebied van hergebruik en transformatie nog een wereld te winnen. We zijn met verschillende partijen hard bezig om de leegstand aan te pakken, maar in de praktijk blijkt transformatie nog niet zo makkelijk. In Kronenburg staat 80.000 m² kantoorruimte te verpieteren. Op die plek bieden we al een goede infrastructuur, maar woningbouw lukt niet vanwege de geluidscouturen van Schiphol. Uit angst dat mensen gaan klagen, mag er van het Rijk niks. We moeten daar samen met de rijksoverheid andere oplossingen voor bedenken. Er is in Amstelveen zeker vraag naar appartementen, mits ze voldoende aantrekkelijk zijn. Comfortabel, luxe en in een royale maat. Ontwikkelaars en beleggers moeten daarin nog wel een kwaliteits-slag maken.”

Verder kijkt Raat specifiek naar de huisvestingsbehoefte van Amstelveense jongeren. “We hebben een leegstaand verzorgingshuis (De Olmenhof) al geschikt gemaakt voor tijdelijke jongerenhuisvesting. Een leegstaand kantoorgebouw in Amstelveen-Zuid wordt mogelijk omgebouwd voor starters. En we labelen een deel van de vrijkomende sociale huurwoningen specifiek voor jongeren.” ■

“Meer aanbod maakt de wachtlijsten niet korter. Dan willen nog meer sociale huurders in Amstelveen wonen”

peren. “Als woningliberalisatie te lang doorgaat, dan wordt de marge in de betaalbare voorraad te klein.” Voor de sociale woningmarkt wordt in Amstelveen in geen geval meer nieuw gebouwd. Daarover laat Raat geen misverstand bestaan. “Laten we zeggen hoe het is: sociale nieuwbouw is een bodemloze put. Bij ons zijn de wachtlijsten gigantisch. Dat is

kerkerpolder hoeven we het niet te hebben. Dat is een gesloten boek. Verder zijn we zuinig op het groen en onze sportvoorzieningen. Vastgoedpartijen staan in rijen van tien bij ons op de stoep, al die sportvelden zijn goud waard, maar het royale voorzieningenaanbod is onze kwaliteit. Die kracht moet echt in tact blijven.”

Vloek of zegen?

Met de wet Doorstroming Huurmarkt en de initiatiefwet Schouten worden de mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten verder verruimd. Goed voor de doorstroming zegt de ene partij, een uitholling van het huurrecht zegt de andere. | Fred van der Molen

De huurder wordt in Nederland goed beschermd. Anders dan in veel andere landen kan een huiseigenaar de huurovereenkomst met een reguliere huurder die netjes zijn huur betaalt eigenlijk nauwelijks ontbinden. Bijna alle politieke stromingen ondersteunen dat principe. Niettemin zagen opeenvolgende kabinetten voldoende reden om nieuwe tijdelijke contractvormen te introduceren waarbij de huurder geen rechten opbouwt. Bijvoorbeeld om leegstand tegen te gaan bij renovatie of sloop; of om doorstroming bij studentenwoningen af te dwingen, of om huizenkopers die tijdelijk een dubbele woning hebben in staat te stellen zonder risico een leegstaand huis te la-

Met deze wet worden de kansen voor jonge starters op een woning vergroot.”

Pilot Starterscontract

De Amsterdamse woningcorporatie Stadgenoot heeft de eerste ideeën aangedragen voor het Jongerencontract. Sinds twee jaar loopt er in de hoofdstad op kleine schaal een pilot met een ‘starterscontract’ voor jongeren waar de corporaties Eigen Haard, Stadgenoot en Rochdale aan meewerken. Stadgenoot-bestuurder Marien de Langen: “Jongeren maken nu nauwelijks kans op een sociale huurwoning. Met zo’n jongerencontract blijft er aanbod voor jongeren. Bovendien kun je na vijf jaar nog één keer vaststellen of iemand

denten of starters toe te wijzen. De Langen: “Gelet op ons woningbestand denken wij dat zo’n 30 procent van de nieuwe verhueringen in aanmerking komt voor een tijdelijk contract. In welke mate corporaties jongerencontracten kunnen gaan inzetten, hangt uiteindelijk af van de afspraken die ze daarover maken met de gemeente en de Huurdersvereniging Amsterdam (HA). Voorzitter Winnie Terra van de HA wil zich nog niet over een percentage uitspreken.

Gemengde reacties

In huurderskringen wordt gemengd gereageerd op het Jongerencontract. Dat geldt ook voor de HA. Terra: “Enerzijds ondergraaft deze wet de huurbescherming. Maar we zien ook dat heel veel jongeren naar Amsterdam komen om te studeren of te werken. Die komen nu totaal niet aan de bak in de sociale huursector. Daar wil je iets voor doen. Bovendien regelen we in de Samenwerkingsafspraken een fatsoenlijk vangnet voor jongeren die aangewezen blijven op de sociale huursector. Die krijgen de mogelijkheid tot verlenging van nog eens vijf jaar. Daarna heb je wel voldoende inschrijfduur opgebouwd.” De Woonbond en de Bond voor Precaire Woonvormen zijn tegen elke aantasting van de huurbescherming. Volgens hen verschuift het probleem doordat de wachtlijsten voor reguliere huur zullen groeien; bovendien verslechtert de machtsbalans tussen huurders en verhuurders.

Wet Doorstroming

Wordt in huurderskringen wisselend gereageerd op het Jongerencontract, over de tijdelijke huurcontracten die de Wet Doorstroming Huurmarkt mogelijk maakt, breken alle huurdersorganisaties de staf. Volgens minister Blok maakt de nieuwe wet het voor

Stadgenoot wil 30 procent met een jongerencontract verhuren

ten bewonen.

Aan dit rijtje tijdelijke contractvormen worden er nu twee toegevoegd, tenminste als de Eerste Kamer ook instemt met de Wet Doorstroming en de Initiatiefwet Schouten.

De initiatiefwet van Carola Schouten (ChristenUnie) introduceert het Jongerencontract, een variant op het campuscontract waarbij jongeren tussen de 18 en 28 jaar een tijdelijk huurcontract van vijf jaar krijgen aangeboden voor een sociale huurwoning. In schrijnende gevallen kan dit nog worden verlengd met twee jaar. Gedurende de huurperiode blijven jongeren inschrijfduur opbouwen. Schouten is blij met de brede steun vanuit de Kamer: “Momenteel hebben jongeren weinig kans op de huurmarkt. Er bestaan lange wachtlijsten, waardoor veel jongeren in schimmige huursituaties terecht komen, of noodgedwongen thuis blijven wonen.

wat inkomen betreft thuishoort in de sociale huursector.”

Dat levert een betere doorstroming uit de sociale sector op. Volgens een simulatiemodel van RIGO zou zo’n 40 procent niet terugkeren naar een sociale huurwoning. De pilot loopt te kort om deze aannames te toetsen.

Volgens De Langen vinden jongeren zo’n tijdelijk contract helemaal niet zo gek. “Er was aanvankelijk veel protest tegen het campuscontract. Maar dat hoor ik niet meer. Men snapt hoe het werkt: je wordt geholpen tijdens je studie. Maar daarna is de norm dat je op eigen benen moet staan.”

De vraag is op welke schaal woningcorporaties deze jongerencontracten gaan inzetten. Bestuursvoorzitter Leon Bobbe van De Key wil alle ‘woonstarters’ een jongerencontract geven. En De Key streeft er naar al zijn woningen aan stu-



Marien de Langen:
“Goede zaak dat jongerencontract nu is geregeld”

“Jongeren hebben nu weinig kans op de Amsterdamse sociale huurmarkt. Daarom heeft Stadgenoot het initiatief genomen tot de pilot starterscontracten. Dat is nu bestendigd in de Wet Schouten. Met deze wet worden de kansen voor jonge starters op een woning vergroot en komt er meer doorstroming. Gezien ons woningaanbod verwacht ik dat we op termijn zo’n 30 procent via een tijdelijk contract gaan verhuren.”



Winnie Terra (HA):
“Twijfels over jongerencontract, tegen tweejaarscontract”

“Het jongerencontract is een schaarsteoplossing. Jongeren komen nu in Amsterdam totaal niet aan de bak in de sociale huursector. Daar wil je iets voor doen. Een goed punt in de initiatiefwet Schouten is dat je inschrijfduur blijft opbouwen. En in Amsterdam voorzien we in een vangnet met een verlengmogelijkheid van vijf jaar in plaats van twee. De HA is daarentegen mordicus tegen een- of tweejaarscontracten voor reguliere huurwoningen.”



Abel Heijkamp (BPW):
“Keuze wordt flex-wonen of niet wonen”

“De BPW is fel tegenstander van de flexibilisering van het huren. De bestaande problemen met tijdelijke verhuur zijn nu al heel groot. Steeds meer huurders komen buiten het sociale systeem van de huurbescherming te staan, zonder sociale (her)huisvestingsrechten. Dit leidt tot groeiende woononzekerheid onder grote groepen huurders. Voor jongeren is er nu al vaak geen keuze meer; het is flex wonen of niet wonen.”

meer particuliere huiseigenaren en verhuurders aantrekkelijk om woningen – al dan niet eerst tijdelijk – te verhuren. Het aanbod zou groter worden. Dat denkt ook de meerderheid van de Kamer. VVD en PvdA dienden zelfs een (aangenomen) motie in om de maximale termijn van een naar twee jaar te verhogen.

Terra: “De HA is hier mordicus tegen. Dat tast de rechten van huurders fundamenteel aan. Die kunnen na twee jaar zo weer op straat worden gezet. De kans is groot dat verhuurders dat in een overspannen Amsterdamse huurmarkt op grote schaal gaan gebruiken.”

Dat verwacht Co Koning, directeur van Vastgoed Belang, niet: “Een verhuurder is juist gebaat bij stabiliteit. Een verhuizing kost altijd geld: bemiddeling, reparaties, risico van leegstand. Maar je loopt natuurlijk wel eens tegen huurders aan die er een potje van maken.” Voorzitter Sven Heinen van de Makelaars Vereniging Amsterdam verwelkomt net als Koning de verruiming van het palet aan huurvormen. Heinen: “Ik moet overigens nog zien of er veel gebruik van zal worden gemaakt in Amsterdam. Wij denken dat vooral huiseigenaren hiervan gebruik zullen maken. Bijvoorbeeld als ze tijdelijk naar het bui-

tenland gaan, of gaan samenwonen en voor de zekerheid hun woning enige tijd willen aanhouden. Deze wet geeft de zekerheid dat je weer terug kunt in je woning.”

Omgekeerd bestaat de vrees dat verhuurders het tijdelijk contract gaan inzetten als een soort proefperiode. Die zorg leeft ook in de Kamer, getuige de motie van Albert de Vries om de effecten juist hierop te gaan monitoren. In de wet is in ieder geval vastgelegd dat de verhuurder bij verlenging niet de huurprijs fors mag verhogen: de bepalingen uit het tijdelijke contract zijn het uitgangspunt. ■

Leidt nieuw puntenstelsel tot vloedgolf aan bezwaarschriften?

Help, ik krijg een WOZ-beschikking!

Sinds 1 oktober vorig jaar telt de WOZ-waarde mee bij het vaststellen van de maximale huur die verhuurders van gereguleerde woningen mogen vragen. Daarmee zijn huurders belanghebbenden en kunnen ze bezwaar maken tegen de WOZ-waarde. Maar hoe zinvol is dat? | Johan van der Tol



Voor het eerst in jaren hebben huurders onlangs weer een beschikking in het kader van de Wet waardering onroerende zaken (WOZ) in de bus gekregen. Dat komt doordat de WOZ-waarde sinds 1 oktober meetelt in het woningwaarderingssysteem (WWS), oftewel puntenstelsel. Daarmee wordt de maximale huur bepaald die mag worden gevraagd voor een gereguleerde woning. Met deze wijziging wil de regering de omgeving en de marktwaarde van de woning meer laten meetellen in de maximale huurhoogte. Voor veel huurders van corporatiewoningen heeft het nieuwe WWS op korte termijn geen gevolgen wat betreft de huur

die ze betalen. Corporaties moeten zich immers houden aan de jaarlijks wettelijk vastgestelde maximale huurverhogingen. Bij nieuw verhuurde woningen kan de huur wel meer omhoog gaan als de maximaal redelijke huur voor een woning hoger wordt door de verandering van het puntenstelsel. De AFWC werkte eind februari nog aan een inventarisatie van het aantal woningen dat meer dan 142 punten krijgt door de wijziging en uiteindelijk zou kunnen worden ge-liberaliseerd.

Het kan ook zijn dat de huidige huur hoger ligt dan maximaal toegestaan in het nieuwe WWS. Dan moet de huur omlaag. Corporaties in de regio Amsterdam hebben afgelopen najaar al de huren van enkele duizenden woningen verlaagd als gevolg van de wijziging van het puntenstelsel. Bij De Key ging het bijvoorbeeld

sturen van WOZ-waardebeschikkingen aan huurders.

“Wat is dat de WOZ-waarde? Is het een vast gegeven of kan ik er nog wat aan doen en hoeveel zin heeft dat?” Aldus somt Tjerk Dalhuisen van het Stedelijk Bureau Wijksteunpunten Wonen de meest gestelde vragen op die binnenkomen bij het adviescentrum.

Omdat huurders nu belang hebben bij de WOZ-beschikking kunnen ze bezwaar maken tegen de jaarlijks door de Belastingen geschatte woningwaarde. Om niet overstelpt te worden met onnodige bezwaren, heeft Belastingen overlegd met de Wijksteunpunten Wonen en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) over een goede voorlichting van huurders, zo vertellen Dalhuisen en AFWC-directeur Egbert de Vries. Als je huur dichtbij of op maximaal re-

WOZ IN WWS: ZO ZIT HET

In het Woningwaarderingssysteem (WWS) dat 1 oktober is ingegaan bepaalt de WOZ-waarde gemiddeld grofweg een kwart van het totaal aantal punten. De WOZ-waardering kan van direct belang zijn voor een huurder wiens huur dicht bij het maximum ligt. Een lagere WOZ-waarde betekent dan mogelijk ook een lagere huur. Corporaties in de regio Amsterdam hebben afgelopen najaar overigens al de huren verlaagd van duizenden woningen waarvan de nieuwe maximumhuur lager uitkwam dan de vastgestelde huur.

In het nieuwe WWS telt elke 7900 euro aan WOZ-waarde voor 1 punt. Daarnaast worden punten gerekend voor de WOZ-waarde per m²: 1 punt voor iedere 120 euro aan WOZ-waarde per m². Belastingen Gemeente Amsterdam geeft het volgende rekenvoorbeeld:

Woning: 70 m²; WOZ-waarde = 150.000 euro

$150.000/7900 = 18,99$ punten

$150.000/70/120 = 17,86$ punten

Totaal 36,85 punten,

afgerond 37 punten

Corporaties hebben afgelopen najaar de huren van enkele duizenden woningen verlaagd vanwege het nieuwe puntenstelsel.

om 1500 woningen (5,5% bezit), bij de Alliantie om vijfhonderd (2,5% Amsterdams bezit), bij Eigen Haard om 1400 (4%) en bij Zaanse corporaties Parteon en ZVH respectievelijk om 267 (1,5%) en 147 (2,7%). Bij de genoemde Amsterdamse corporaties ging de huur 30 tot 35 euro omlaag.

Veel vragen

Sinds eind februari hebben de Wijksteunpunten het al druk met vragen over de opname van de WOZ-waarde in het woningwaarderingssysteem (WWS). Dit terwijl de Amsterdamse Belastingdienst dan nog maar net is begonnen met het ver-

delijk ligt, kan het zeker zin hebben om bezwaar te maken, zegt Dalhuisen, die een versimpelde rekensom hanteert (zie kader voor officiële berekening). “Voor elke 4000 euro WOZ minder gaat er één WWS-punt af. Dat komt overeen met ongeveer 5 euro huur per maand. Dus als je 20.000 euro van de WOZ-waarde afkrijgt, scheelt dat 25 euro per maand als je nu de maximale huur betaalt. Dat is de moeite waard. We zijn door de Dienst Belastingen bijgepraat over hoe een taxatie in elkaar zit. Daar zit een heel model achter: woningtype, oppervlakte, voorzieningen, omgevingsfactoren... Maar vervol-

Herikerbergweg 290
1101 CT Amsterdam
Postbus 23475
1100 DZ Amsterdam
Tel. 020 255 4800



Gemeente Amsterdam WOZ-waarde woning

Blaauwstraat 18			
Relatie tot object	huurder	Peildatum	1 januari 2015
WOZ-waarde	€ 199.000	Ingangsdatum	1 januari 2016

Objectgegevens:

Buurt	Noordoostkwadrant Indische Buu
Soort woning	Woning, gestapeld
Bouwjaar	1983
Grootte woning	69 m ²
Overige onderdelen	

Kadastrale percelen betrokken bij deze taxatie

Kadastrale gemeente	Sectie	Perceelnr.	Letter	Indexnr.	Oppervlakte
Amsterdam	W	08019	A	0081	
Amsterdam	W	08019	A	0146	

Geselecteerde verkochte woningen

Verkochte woning 1:

gens is er wel een marge van zo'n 10 procent, waardoor een woning van 2 ton ook 180.000 of 220.000 euro waard kan zijn."

Zinvol bezwaar maken?

Bestaande huurders hebben in de eerste plaats te maken met de reguliere jaarlijkse huurverhoging. Voor velen van hen lijkt een andere puntenberekening van weinig belang. Maar dat is maar hoe je

10 procent. Op termijn heeft het dus een sterke huurprijsoptrijvende werking." De Vries stelt daarentegen dat het weinig zin heeft bezwaar te maken als de woning pas over drie of vijf jaar de maximale huur bereikt. "De waardebepaling gebeurt ieder jaar helemaal opnieuw. Daarbij wordt niet primair gekeken naar de waarde van vorig jaar."

De Vries is tevreden dat de gewildheid van de locatie nu een rol speelt in de huurhoogte. "Daar hebben we ook op aangedrongen. Voorheen had een woning in Winschoten dezelfde locatiekwaliteit als eenzelfde woning in Amsterdam. Hij vindt dat de WOZ-waarde op een evenwichtige manier in het WWS is opgenomen: "Het puntenstelsel schiet niet door het plafond. Dat komt doordat de WOZ maar gedeeltelijk meetelt, net als energiegebruik en woninggrootte."

Overigens maken ook de Amsterdamse corporaties enkele honderden keren per jaar bezwaar tegen een WOZ-beschikking, zegt De Vries. "Die is van invloed op de onroerendezaakbelasting en de verhuurderheffing die corporaties moeten betalen. Maar nu ook de maximale huur er deels van afhangt, wordt het nog belangrijker de WOZ goed vast te stellen." Bij Belastingen waren in de tweede helft van februari nog geen bezwaren van huurders binnengekomen naar aanleiding van de toen ruim drie maanden oude koppeling WOZ-WWS, wel een twintigtal verzoeken om een WOZ-beschikking. Die beschikkingen zijn verstuurd. Volgens een woordvoester is pas eind april een goed beeld te geven van het aantal bezwaren. "Dan is de bezwaartermijn van zes weken verstreken."

"De gemiddelde maximale huurprijs stijgt in Amsterdam met 10 procent. Op termijn heeft het dus een sterke prijsoprijvende werking."

het bekijkt, vindt Dalhuisen. "Veel huurders hebben, naar mijn idee terecht, de intuïtieve benadering dat de maximale huur beter maar zo laag mogelijk kan zijn. Hoe hoger die is, hoe meer die vroeg of laat doorwerkt in de huur. Vanaf volgend jaar met de huursombenadering mogen corporaties zelf bepalen of ze huren die ver van de maximale huur af liggen extra verhogen. Ook dan lijkt er een belang te zijn om de maximale huur zo laag mogelijk te houden. In elk geval zien we nu dat door de WOZ in de woningwaardering de gemiddelde maximale huurprijs in Amsterdam stijgt met

Ingewikkeld verhaal

Dalhuisen verwacht dat veel huurders de nieuwe regeling "een ingewikkeld verhaal" zullen vinden. "Terwijl het gebracht wordt als een versimpeling van de regelgeving." Zo is de huidige WOZ-beschikking van belang voor de huurverhoging per 1 juli. Moet je nu al bezwaar maken, terwijl je nog niet precies weet hoe je huur er straks uitziet? Effect van deze 'versimpeling' is wel dat circa 4 miljoen huurders in Nederland nu weer elk jaar een WOZ-beschikking ontvangen en bezwaar kunnen maken."

Het nieuwe huurbeleid

Nu de Tweede Kamer heeft ingestemd met het wetsvoorstel Doorstroming Huurmarkt, lijkt de introductie van een nieuwe systematiek voor de jaarlijkse huurverhogingen aanstaande. Simpeler gaat het er met de huursombenadering niet op worden, wel eerlijker. De enorme verschillen tussen huren van nieuwe en bestaande huurders zullen afnemen. | Fred van der Molen



Het is geen uitzondering dat een nieuwe huurder voor hetzelfde appartement 100 tot 200 euro meer betaalt dan zijn boven- of onderbuurman die er twintig jaar eerder is komen wonen. Met de nieuwe wet Doorstroming Huurmarkt zullen die verschillen op termijn kleiner worden.

In deze kabinetsperiode zijn de huren van gereguleerde woningen fors omhoog gegaan. Dat heeft alles te maken met de introductie van de verhuurderheffing. Om de verhuurders in staat te stellen deze 'woningbelasting' op te brengen, heeft het kabinet ze de ruimte gegeven de huren flink - en voor hogere inkomens nog meer - te verhogen. Het systeem van de jaarlijkse huurverhogingen gaat op de helling. Er komt een stelsel gebaseerd op de verhoging van de totale huurinkomsten per corporatie. De huursombenadering tempert de huidige jaarlijkse huurverhogingen. Vanaf 2017 mag een corporatie haar totale opbrengst uit verhuur (de huursom) jaarlijks met niet meer laten stijgen dan de inflatie + 1 procent. De afgelopen jaren waren huurverhogingen van 2,5 procent plus inflatie gangbaar. De soms grote verschillen tussen de huurprijzen in bestaande en nieuwe huurcontracten worden daardoor op termijn kleiner. Omdat de corporatie in de totale huursom ook de huren van woningen die worden geïncubiseerd moet meerekenen, maakt deze aanpak liberalisatie minder aantrekkelijk.

Binnen het kader van de huursom zijn op individueel niveau huurverhogingen mogelijk tot maximaal 2,5 procent + inflatie voor huishoudens met een inkomen beneden de 39.874 euro (nog te indexeren). De wettelijke maximering van de som van alle huurstijgingen van woningcorporaties sluit aan bij het sociaal huurakkoord dat Aedes en de Woonbond vorig jaar sloten. Wat daar niet in stond: voor particuliere verhuurders geldt de huursombenadering niet; veel huurders van particuliere gereguleerde woningen zullen dus de maximale verhoging van inflatie plus 2,5 procent voor hun kiezen krijgen.

Het leven van de corporatieboekhouders wordt er met deze huursomberekening niet simpeler op. En dan hebben we het

nog niet gehad over de uitzonderingen; huurstijgingen die niet hoeven te worden meegerekend. Dit zijn ze.

Uitzonderingen:

- voor huurverhogingen vanwege woningverbetering of renovatie
- voor 'scheefwoners'. Huishoudens met een inkomen boven 39.874 euro kunnen een extra huurverhoging krijgen van maximaal 4 procent + inflatie. Maar gepensioneerden en grotere gezinnen vanaf vier personen zijn hier dan weer van uitgezonderd. Het inkomen wordt jaarlijks getoetst.
- voor huurders van particuliere gereguleerde huurwoningen: voor hen geldt een maximale verhoging van 2,5 procent plus inflatie. ■

1 juli 2016
HUURRONDE

Inkomen	Maximale huurverhoging (Inflatie = 0,6%)	
< €34.678	Infl. + 1,5%	2,1%
€34.678 – €44.360	Infl. + 2%	2,6%
> €44.360	Infl. + 4%	4,6%

- Methodiek van inkomensafhankelijke huurverhogingen zoals eerdere jaren
- Beperking: maximale huursomstijging in tweede helft 2016 tot 1 procent (inflatie + 0,4%) voor inkomens tot 34.678 euro; maar deze maximale huursom is nog exclusief harmonisatie


1 januari 2017
HUURSOM

Inkomen	Maximale huurverhoging
< €39.874 (nog te indexeren)	Inflatie + 2,5%
> €39.874 (nog te indexeren)	Inflatie + 4%

- Merk op: nog maar één inkomensgrens, 5000 euro hoger dan de EU-grens.
- Maximale huursomstijging: inflatie + 1 procent
- Individuele huurstijging tot maximaal inflatie + 2,5 procent
- Extra huurverhoging mogelijk bij inkomens boven (verhoogde) toewijzingsgrens (m.u.v. gepensioneerden en gezinnen met meer dan 4 personen); deze verhoging valt buiten de huursom, mits ingezet voor investeringen vastgelegd in prestatieafspraken
- Maximale huursomstijging berekend per kalenderjaar, datum huuraanpassing blijft 1 juli

WANNEER EN HOE GAAN DE HUREN NU OMHOOG?

Per 1 juli geldt nog het oude regiem van de inkomensafhankelijke huurverhoging. De huursombenadering treedt pas 1 januari in werking, maar de corporaties moeten er per 1 juli wel op anticiperen, omdat de maximale huursomstijging straks per kalenderjaar wordt berekend. Dit alles nog onder voorbehoud van goedkeuring door de Eerste Kamer.



De persconferentie waarin wethouder Kajsa Ollongren het programma 100 Jaar Amsterdamse School toelicht, werd gehouden in het jubilerende Amrath-hotel (vroeger Scheepvaarthuis)

Uitbreiding Museum Het Schip opent met 'Verbeelde idealen'

AMSTERDAMSE SCHOOL

100
JAAR

*Dit jaar staat in het teken van een eeuw Amsterdamse School. Spin in het web van dit jubileum is museum Het Schip, dat binnen enkele maanden de deuren opent van een nieuwe, veel grotere locatie binnen het gelijknamige wooncomplex. Daarnaast gebeurt er van alles in de stad. Van een tentoonstelling in het Stedelijk, rondleidingen in het voormalig Scheepvaarthuis, tot het maandelijks uitlichten van een bijzonder gebouw uit deze bouwperiode. | **Janna van Veen***

Museum Het Schip in de Spaarn-dammerbuurt begon bescheiden in 2001. Initiatiefnemer en huidig directeur Alice Roegholt wilde dat jaar 'een klein projectje' opzetten in het kader van honderd jaar Woningwet. "Ik ben de stad rondgefietst om inspiratie op te doen en stuitte op het postkantoorje van wooncomplex Het Schip. Dat kwam

leeg en het leek me aardig op die plekke aandacht te richten op die belangrijke periode in de volkshuisvesting. Wat in eerste instantie bedoeld was als tijdelijke tentoonstelling, is uitgegroeid tot een echt museum met vorig jaar 24.000 bezoekers. En straks met de uitbreiding bereikt Museum Het Schip zijn volwassenheid."

Een rondleiding door het museum begint nu nog in het authentieke door architect Michel de Klerk ontworpen postkantoor. Tot in de kleinste details is daar de stijl van de Amsterdamse School doorgevoerd. Het postkantoor wordt gerestaureerd zodra de uitbreiding is voltooid. De ingang wordt dan verplaatst naar het voormalig school-



gebouw dat dateert uit 1913, drie jaar voordat Michel de Klerk de eerste tekeningen maakte voor Het Schip. De Klerk integreerde het schoolgebouw van Publieke Werken geheel in stijl in het wooncomplex.

Houten veulen

De nieuwe locatie beslaat 1200 m², verdeeld over drie verdiepingen. Op de begane grond komt de ingang, met museumwinkel, lunchroom en ambachtenlokaal voor educatieve programma's. Het houten veulen op de monumentale trap, van ontwerper en beeldhouwer Hildo Krop, verwijst naar kleuterschool de Veulens waarvoor het ge-

bouw is neergezet. De eerste verdieping vormt het hart van het museum met een vaste expositie, terwijl op de tweede verdieping wisselende exposities plaatsvinden en ruimte is voor bijvoorbeeld congressen. Volgens Roegholt is de uitbreiding noodzakelijk om het onderwerp in al zijn facetten te kunnen tonen. "In de museumwoning, die in 2004 werd ingericht, is maar een klein deel te zien van onze collectie. Het grootste deel – van luciferdoosjes tot wandtapijten – staat nu nog in depot. We hebben onlangs ook nog een slaapkamer van ontwerper/architect Piet Kramer en een eetkamer van Michel de Klerk verwor-

ven. Die krijgen een mooie plaats in het museum."

Werelderfgoed?

Museum het Schip krijgt van alle kanten steun voor de verbouwkosten van het schoolgebouw. Zo besloot de gemeente Amsterdam eind vorig jaar 250.000 euro bij te dragen en schonk de Amerikaanse Getty Foundation 180.000 dollar aan het museum. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting schonk negen ton en zo waren er nog tal van andere giften van instellingen, het bedrijfsleven en particulieren. Het IMAS, Initiatiefgroep Museum Amsterdamse School, zoekt echter nog nieuwe spon-

ACTIVITEITEN 100 JAAR AMSTERDAMSE SCHOOL

Van 9 april tot 28 augustus is in het Stedelijk Museum de tentoonstelling 'Wonen in de Amsterdamse School, ontwerpen voor het interieur 1910-1930' te zien. Er worden vijfhonderd objecten getoond van bekende architecten, kunstenaars en ontwerpers uit die periode.

In Architectuurcentrum Amsterdam is van 8 april tot 20 september de fototentoonstelling 'Honderd jaar inspiratie – de invloed van de Amsterdamse School op het hedendaagse bouwen' te zien.

Op de plek waar de Amsterdamse School in 1912 begon met de bouw van het voormalig Scheepvaarthuis onder leiding van Joan Melchior van der Mey, worden rondleidingen gehouden in wat nu het Amrath Hotel is. Er zijn verschillende arrangementen waarvoor gereserveerd kan worden. Ook worden vanuit het Amrath dagelijks pendeldiensten verzorgd naar Museum Het Schip en vanuit Het Schip via de Baarsjes en Plan Zuid naar het Stedelijk Museum.

Bovendien wordt vanaf april iedere tweede zondag van de maand een Amsterdamse Schoolmonument geopend voor het publiek en brengt de dertigste Open Monumentendag op 10 en 11 september een ode aan deze stroming.

De officiële opening van de uitbreiding van Het Schip en de tentoonstelling 'Verbeelde idealen' is gepland in juni.

Meer informatie over het programma en digitaal platform:

→ <http://www.hetschip.nl/>

→ <http://www.100jaaramsterdamschool.nl/>

→ <http://www.amsterdamse-school.nl/>





sors voor de in totaal 6 miljoen euro die de verbouwing kost.

Nico Koers van de begeleidingscommissie: “We hebben het geld voor de verbouwing geleend, maar zoals iedereen weet kost dat geld. We hebben gelukkig al veel financiële steun gekregen maar zijn nu druk bezig met het aanboren van nieuwe geldstromen om de rest te kunnen afbetalen. Ik heb er alle fiducia in dat dat gaat lukken. Verder gaan we stug door met onze pogingen om de Amsterdamse School als stroming op de Werelderfgoedlijst van Unesco te krijgen. We concentreren ons daarbij op twee projecten: Het Schip en De Dageraad in Plan Zuid. We hopen dat een van deze unieke symbolen van sociale volkshuisvesting tijdens de volgende ronde in 2020 wordt genomineerd.” Koers werkt ook mee aan de website van digitaal platform Wendingen – genoemd naar het tijdschrift dat tussen 1918 en 1931 verscheen – dat een databank vormt van allerlei objecten. Volgens Koers is het een soort Wikipedia voor de Amsterdamse School. “Iedereen die ergens ter wereld, op zijn eigen zolder of in zijn omgeving, een object vindt dat in deze stroming past, kan het posten op de website. Zo zetten we de Amsterdamse School letterlijk op de kaart. We hebben al prachtige

bijdragen ontvangen en hopen uiteraard op meer.”

Volkshuisvestingsideaal

De Amsterdamse School ontstond rond 1920 als volkshuisvestingsideaal. Het Schip in de Spaarndammerbuurt is behalve een museum in de eerste plaats



Bouwmeester Berlage, standbeeld op het Victorieplein

een wooncomplex dat gebouwd werd voor de arbeiders die tot dan toe vaak noodgedwongen in krotten in de binnenstad woonden. Woningcorporatie Eigen Haard gaf opdracht voor de bouw van het complex en is nu bezig met de renovatie van de 81 woningen en een ingrijpende restauratie van de gevels. Eigen Haard verwierf bovendien het schoolgebouw dat de uitbreiding van

het museum wordt voor een symbolisch bedrag van het stadsdeel. De corporatie neemt voor anderhalf miljoen euro de restauratie van de buitenkant voor haar rekening.

De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties verleent museum Het Schip een bijdrage in de exploitatiekosten van 80.000 euro per jaar voor het komende decennium. Directeur Egbert de Vries van de AFWC: “De Amsterdamse School heeft een heel belangrijke bijdrage geleverd aan de manier waarop de huisvesting zich in onze stad heeft ontwikkeld. Het was een heel kenmerkende periode voor het nieuwe denken over huisvesting van met name het armere deel van de Amsterdamse bevolking. Iedereen zette in die tijd de schouders eronder om de leefomstandigheden te verbeteren.”

Tegenwoordig wordt er volgens De Vries door de crisis vaak weer bezuinigd op bouwstijl en wooncomfort. “Het is een hele uitdaging, maar we zien gelukkig bij sommige nieuwe ontwerpen dat er inspiratie is geput uit de Amsterdamse Schoolstijl. Dat zie je bijvoorbeeld terug bij de nieuwbouwprojecten van Ymere aan de Tugelaweg en Kraaipan in de Transvaalbuurt. En dat is belangrijk: de stad heeft wereldwijd een naam hoogte houden als het gaat om bouwstijlen.” ■



DAEB versus niet-DAEB: corporaties ontberen pasklare antwoorden

Scheiden of split

Volgens de nieuwe Woningwet moeten woningcorporaties hun maatschappelijke taken (DAEB) voor het eind van het jaar afscheiden van hun commerciële activiteiten (niet-DAEB). Dat kan op verschillende manieren, maar altijd is het een ingewikkelde exercitie. NUL20 spreekt met twee corporaties over hun afwegingen. | Bert Pots

Alle woningcorporaties worden in beslag genomen door het slotakkoord van de nieuwe Woningwet: het scheiden van hun maatschappelijke en commerciële taken. Het maken van een scheidingsplan is meer dan alleen een 'moetje', benadrukt Marien de Langen,

heel goed na te denken over ons asset management.”

Drie puzzels

Corporaties kunnen twee wegen bewandelen: juridisch splitsen of administratief scheiden. De Raad van Commissarissen en huurdersorganisatie Huurgenoot moeten zich daar nog definitief over uitspreken, maar Stadgenoot heeft een voorkeur voor administratief scheiden. Juridische splitsing is volgens De Langen te ingewikkeld en te kostbaar. Bijna gelijktijdig moeten corporaties nog twee andere 'puzzels leggen', namelijk voldoen aan de samenwerkingsafspraken met gemeente en huurders en uitvoering geven aan de nieuwe regels voor passend toewijzen. De Langen: “We denken dat het ons lukt al die puzzels in lijn met ons jongste ondernemingsplan gelegd te krijgen: 70 procent van onze woningen behoort straks tot de goedkope woningvoorraad. Twintig procent van onze sociale huurwoningen kan worden verhuurd voor een prijs boven de aftoppingsgrens. De laatste tien procent krijgt een plek in het segment voor de middeninkomens. Verder houden we voor de toekomst de mogelijkheid open om te groeien in het middensegment.”

meer, Amsterdam, Weesp, Muiden en Almere.”

Of dat ook definitief het toekomstig werkgebied van Ymere wordt? “Daarover lopen nog gesprekken met en tussen gemeenten. Daar komt het verhaal van scheiden of splitsen nu tussendoor,



Rommen Bravenboer Fotografie

Advocaat Eelkje van de Kuilen: “Denk niet: ach, het loopt niet zo'n vaart. De consequenties kunnen groot zijn.”



Ber Bosveld: “Is het al die moeite waard? De niet-DAEB-tak bevat slechts 7 procent van ons bezit.”

bestuurder van Stadgenoot. “De wetgever eist van ons dat we al onze vrije sector huurwoningen in een aparte entiteit onderbrengen. Voor elke woning moeten we dus uitmaken of die tot de sociale portefeuille behoort, of tot de geliberaliseerde voorraad, dan wel in de toekomst zou kunnen worden geliberaliseerd. Dat is een omvangrijke exercitie. We kunnen daar als corporatie ook wel voordeel uit behalen. We komen zo veel dichterbij onze woningen en onze bewoners en kennen beter dan vroeger tot op portiekniveau kosten en opbrengsten. We krijgen dus beter zicht op de marktwaarde van onze woningen. Ook worden we uitgenodigd

Woningmarktregio

Ymere is er nog niet uit. “We zitten nog midden in het proces van rekenen en tekenen”, zegt bestuurder Ber Bosveld. Voor hem weegt de nieuwe onderne-

maar daarvan kennen we het toetsingskader nog niet.”

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is volgens Bosveld voorstander van administratieve scheiding, waardoor al het vastgoed bij de corpora-

'Op hetzelfde moment moeten drie puzzels worden gelegd'

mingsstrategie zwaar. “Dat is ons vertrekpunt, maar huurbeleid en toekomstige portefeuillestrategie moeten nog verder worden uitgewerkt. We hebben de focus gelegd op Haarlem, Haarlem-

tie blijft. “Zij zijn huiverig voor juridische splitsing, omdat in de hele bedrijfstak de omvang van het voorborging beschikbare vermogen dan kleiner wordt. We worden dus met verschillende standpunten

sen?

en veel onzekerheden geconfronteerd, maar veel tijd hebben we niet. Rond 1 juli moet het concept scheidings- of splitsingsplan gereed zijn.”

Bosveld vraagt zich wel af of het allemaal de moeite waard is. “De niet-DAEB-tak bevat slechts 7 procent van ons bezit. Daar gaat nu heel veel aandacht naar uit, terwijl het bij woningcorporaties toch zou moeten gaan om die andere 93 procent. Onze sociale taak. Betaalbaarheid. Passend toewijzen. Statushouders huisvesten.”

Geen pasklaar antwoord

Ook advocaat Eelkje van de Kuilen (AKD Advocaten) heeft geen pasklare antwoorden. Veel hangt af van de specifieke omstandigheden per corporatie. “Hoeveel flexibiliteit behoeft een corporatie? Wat zijn de toekomstplannen? Als er geen niet-DAEB-nieuwbouwplannen zijn, dan lijkt een administratieve scheiding het meest passend. Het lijkt er ook op dat juridische splitsing later niet meer kan worden teruggedraaid. Daarin voorziet de wet niet.”

Volgens haar is er nog een variant voor administratieve scheiding mogelijk, waarbij de verschillende vennootschappen van een corporatie in tact blijven en onder de niet-DAEB-tak worden geplaatst. “Vervolgens kan makkelijker met het bezit tussen de toegelaten instelling en die dochtermaatschappijen worden geschoven. Die grotere flexibiliteit kan voor nieuwe investeringen interessant zijn. Bovendien kan dan makkelijker aan de criteria voor passend toewijzen worden voldaan. Beheer voor derden is weliswaar niet toegestaan, maar personeel van de corporatie mag wel werkzaam zijn voor dochtermaatschappijen.”

Van de Kuilen benijdt de corporaties niet. “De komende maanden hebben ze het druk. Zij moeten tijdig positieve zienswijzen zien op te halen. Bij de organisaties van huurders. Bij de gemeente. Ook zal

in veel situaties overleg nodig zijn met het WSW. Bovendien gaat het niet alleen om het scheidings- of splitsingsplan: het is ook zaak tijdig de statuten en reglementen te wijzigen.”

‘*The devil is in the detail*’, benadrukt ze. “De Autoriteit Woningcorporaties gaat



Marien de Langen: “De wetgever eist dat we al onze vrije sector huurwoningen in een aparte entiteit onderbrengen.”

serieus met het nieuwe stelsel aan de slag. Denk niet: ach, het loopt niet zo’n vaart. De consequenties kunnen groot zijn.”

Financieel gezond

De scheiding is onontkoombaar, maar moet uiteindelijk wel twee toekomstbestendige, financieel gezonde organisaties opleveren. “Ymere is als geheel financieel gezond”, zegt Bosveld. “Daar moeten we twee gezonde bedrijven van kunnen maken.”

De ontwikkelingen op de lange termijn spelen een rol bij de te maken keuze. “De vraag is hoe groot de commerciële tak precies moet zijn om voldoende

toekomstbestendig te zijn. Doen we omvangrijke investeringen? Ymere vindt het belangrijk ook middensegment huurwoningen en goedkope koopwoningen te kunnen toevoegen. In buurten waar we dat wenselijk vinden, kijken we allereerst naar de bereidheid van marktpartijen. Maar als zij dat aanbod niet willen verzorgen, dan willen we dat zelf kunnen doen. We moeten op korte termijn duidelijk krijgen in welke mate we dergelijke investeringen straks willen doen.” Hoe financiert een corporatie straks de bouw van nieuwe middeldure huurwoningen? Bosveld: “De niet-DAEB-tak komt bij de start in aanmerking voor een interne lening. Bij het vaststellen van het vermogen kunnen we dus rekening houden met onze bouwambities, maar daarna moeten we de lening van het moederbedrijf aflossen. Als we dat niet uit onze eigen kasstroom kunnen betalen, dan zijn we over vijf jaar afhankelijk van de vraag of er voldoende vastgoedfinanciers zijn die ons willen herfinancieren. Daar zijn wel partijen voor in de markt.”

De toekomstige structuur speelt daarbij volgens hem een rol. “Als we administratief scheiden, dan blijft er een band met de corporatie. Dan is door het omvangrijke onderpand het vinden van financiering wat makkelijker. Bij juridische splitsing zal lenen wat duurder zijn. De minister heeft ook nog de mogelijkheid ons via een aanwijzing te dwingen de aandelen van onze juridische entiteit te verkopen. Over de vraag hoe externe financiers daar tegen aankijken, durf ik nu nog niks te zeggen.”

Het is volgens Bosveld denkbaar dat op enig moment druk ontstaat om alle corporatiewoningen in het middensegment te verkopen. “Dat zou echter geen logische keuze zijn. Ymere vindt het juist belangrijk in dat segment actief te blijven, omdat beleggers dergelijke, betaalbare woningen in onze regio niet aanbieden.” ■

Ymere wil 'woonafspraken' maken met huurders van gerenoveerde complexen

Leefregels kunnen voor betere start zorgen

Huurders die na oplevering van nieuwbouw of ingrijpende renovatie een woning van Ymere willen huren, zijn soms verplicht afspraken te maken met de andere huurders in hun woonblok over woon- en leefregels. Werkt dat? | Joost Zonneveld

Ymere maakt in de Van der Pekbuurt 'woonafspraken' met huurders die in de gerenoveerde woningen komen wonen. Dat is niet voor het eerst. In het wooncomplex Vrankendijke in de Reimerswaalbuurt in Nieuw-West zijn er volgens Kitty Burer, projectleider projectbureau Wonen en Leven van Ymere, goede resultaten mee bereikt. Bewoners en Ymere vonden het bij de oplevering van dat gebouw in 2006 verstandig om preventief wat gedragsregels op te stellen over het gebruik van onder andere de gemeenschappelijke ruimtes. "Dat proces zijn we samen met de bewoners gestart. We hebben bijvoorbeeld afgesproken dat het niet de bedoeling is dat vuilniszakken in de gemeenschappelijke ruimtes staan, dat roken daar niet toegestaan is en hoe laat het 's avonds stil moet zijn." Volgens bewoner Mohamed Ben Ayad werken die afspraken tien jaar later nog steeds. Ymere past de Vran-

kendijke-aanpak inmiddels vaker toe in nieuwbouw- en renovatieprojecten.

Leefregels

Woonafspraken, hoe werkt dat? Voordat iemand een huurwoning accepteert, wordt de toekomstige huurder gewezen op afspraken die bewoners onderling met elkaar moeten gaan maken of al hebben gemaakt. "In het huurcontract staan ook woonregels, maar in de praktijk blijken mensen daar niet altijd goed op te letten."

De regels die Ymere zelf hanteert op het gebied van schoon, heel en veilig, zijn het startpunt bij het gesprek dat bewoners onder leiding van een medewerker van Ymere voeren. Aanvullend maken bewoners zelf onderling afspraken over onderwerpen die zij belangrijk vinden. Verder wordt van bewoners gevraagd de afspraken te ondertekenen, waarna die als bijlage bij het huurcontract gevoegd worden. "Daarmee geven we aan dat die afspraken niet vrijblijvend zijn." Na een paar maanden bespreken de bewoners onder begeleiding van Ymere of de gemaakte afspraken in de praktijk voldoen. Individuele nieuwe bewoners wordt gevraagd de afgesproken regels te onderschrijven. Burer geeft overigens toe dat de afspraken geen juridische basis bieden om een huurcontract op te zeggen als daar aanleiding toe is.

Kennismaken

Deze bewonersbijeenkomsten hebben mede tot doel dat huurders elkaar alvast leren kennen. Burer: "Het blijkt vaak dat mensen wel nieuwsgierig zijn wie hun nieuwe buren zijn, maar dat kennismaking niet altijd vanzelf tot stand komt. Dat proces versnellen wij hiermee." Ymere nodigt voor deze avonden ook kopers en huurders in de vrije sector uit als die ook een woning krijgen in het complex. Burer: "Dat leidt ook tot een beter con-



tact tussen kopers en huurders van sociale huurwoningen. Het helpt vooroordelen weg te nemen." Volgens Ben Ayad heeft het maken van afspraken over de leefbaarheid in en rond Vrankendijke geleid tot meer betrokkenheid van bewoners. "Als ergens troep ligt, dan ruimen we dat gewoon op. We zorgen dat het netjes blijft."

Minder kosten

De woonafspraken moeten ertoe leiden dat bewoners meer verantwoordelijkheid nemen voor hun directe leefomgeving. "Voor iedereen is het prettiger als men rekening met elkaar houdt en dat bewoners elkaar durven aanspreken als iets niet volgens de afspraken gebeurt." Ben Ayad: "Aan bewoners die een fiets op de galerij hebben staan of een vuilniszak in de gang, vragen we dat anders te doen."

In Vrankendijke is na de eerste bijeenkomsten een bewonerscommissie opgericht die schoonmaakacties in en rond het complex houdt en inmiddels ook de binnentuin onderhoudt. Ben Ayad zegt Ymere zoveel mogelijk buiten de deur te houden.

En dat vindt de Ymere allerm minst erg. Dan snijdt het mes namelijk aan twee kanten: prettiger wonen en minder kosten. Burer: "Ik denk dat als we deze aanpak in sommige andere complexen ook hadden gehanteerd, we veel problemen voor bewoners hadden voorkomen en ons veel energie hadden bespaard." ■



In het midden Ben Ayad met twee andere leden van de bewonerscommissie Vrankendijke

Bacteriën en schimmels bedreigen meer dan 10.000 woningen

Funderingsleed in Zaandam

Van meer dan 8100 woningen in Zaandam moet de fundering hersteld. Dat herstel verloopt uiterst langzaam. Gedupeerden zitten vaak financieel klem. Stijgt dit probleem uit boven de particuliere verantwoordelijkheid? En hoe kan de overheid aan een oplossing bijdragen? | Fred van der Molen

Binnen enkele jaren verschrompelde de waarde van Margriet Brinxma's woning in de Sundsvalstraat in Zaandam van 180.000 naar ongeveer 80.000 euro. Haar huis is namelijk aan het verzakken, net als dat van haar burens. Niet dat zij in 2010 argeloos haar woning kocht. Alle seinen stonden op groen. De woning was keurig opgeknapt en er lag naast een bouwkundige aankoopkeuring ook een recent vertrouwenwekkend funderingsrapport van Wareco, in opdracht van de gemeente gemaakt. Maar anderhalf jaar na aankoop verschenen de eerste scheuren in haar muren. Zij wijdt dat aan diverse bouwprojecten in de directe omgeving, waardoor veel zwaar bouwverkeer, tegen de regels van de bouwvergunning in, door de straat reed. Door de trillingen van het bouwverkeer is het broze evenwicht onder haar woning verstoord; de grenen funderingspalen bleken namelijk wel aangetast door bacteriën. Dit probleem raakt in Zaanstad ongeveer



Margriet Brinxma (2e van links) en haar burens

2300 corporatiewoningen en 8100 particuliere woningen. Volgens de gemeente moet de fundering van 2500 van die 8100 de komende tien jaar vervangen worden.

Gevangen

Brinxma kijkt met angst naar de toekomst. Uit nieuw onderzoek blijkt dat binnen acht jaar haar fundering echt wel moet zijn vernieuwd. Dat kan ze niet betalen; weg kan ze ook niet. De woning is onverkoopbaar of voor zo'n laag bedrag dat ze met een enorme hypotheekschuld blijft zitten. Een nieuwe fundering kost minimaal 35.000 euro, maar met nieuwe vloeren en ander herstelwerk zit je volgens Brinxma zo op 50.000 tot 70.000 euro. Bovendien moeten ook haar vijf burens meedoen. De zes woningen van het blokje delen namelijk de scheidingswanden. Deze patstelling beheerst al enkele jaren haar leven. Ze heeft zich ontwikkeld tot materiespecialist, voert juri-

dische procedures tegen Wareco en de gemeente Zaanstad, en is bestuurslid/medeoprichter van de Belangenvereniging Funderingsgedupeerden Nederland (BFN). Haar hoop is vooral gevestigd op de gemeente Zaanstad en wethouder Jeroen Olthof.

Politiek

Nu staat de funderingsproblematiek al jaren op de agenda van Olthof. Hij is zelfs enkele jaren voorzitter geweest van het Landelijk Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF).

LANDELIJK FONDS

Andere hulp voor funderingsgedupeerden zou kunnen komen van een op te richten Nationaal Fonds Funderingsherstel. Zo'n fonds zou gedupeerden in staat stellen een tweede hypotheek op hun huis te nemen om het herstel te financieren. Voor Brinxma is dit geen oplossing. "Mijn schuld zou dan oplopen tot 230.000 euro. Dat is voor mij niet op te brengen."



Het aanbrengen van nieuwe fundering in een huis aan de Prins Hendrikkade in Zaandam



Bij funderingsherstel moet de hele woning ontruimd



Gedragsaanwijzing bij woonoverlast blijkt probaat middel

Dreigen met ontruiming blijkt een probaat middel tegen overlastgevers. Dat blijkt uit een door Regioplan uitgevoerd onderzoek voor het Wetenschappelijk Onderzoeks- en Documentatiecentrum van het ministerie van Justitie. Het onderzoek baseert zich op tientallen casussen aangeleverd door woningcorporaties en gemeenten.

Het rapport evalueert allerlei 'gedragsaanwijzingen woonoverlast', waarmee wordt bedoeld 'instrumenten tussen lichtere niet-juridische middelen en de zware middelen van ontbinding en ontruiming in'. Om overlast te bestrijden wordt de overlastgevers een overeenkomst voorgelegd die ze moeten ondertekenen om ontruiming te voorkomen. Bij het niet naleven van de overeenkomst kan de rechter worden ingeschakeld om alsnog naleving af te dwingen.

Uit de evaluatie van achttien casussen blijkt dat het in geen enkel geval nodig was justitie in te schakelen. In veertien gevallen is de overlast direct na het ondertekenen van de overeenkomst gestopt. In een enkel geval zelfs al na de aankondiging van die maatregel. Daarmee hebben de betreffende corporaties hun doel bereikt, namelijk het stoppen van de overlast zonder tot ontruiming te hoeven overgaan.

Het is vooral de dreiging van ontruiming die tot beter gedrag leidt. De geboden hulpverlening en normbevestiging waren nauwelijks doorslaggevend, aldus het rapport.

Van de 26 corporaties die hebben deelgenomen aan het onderzoek, hebben er zestien aangegeven de gedragsaanwijzing ook in de toekomst te gaan gebruiken om overlast te bestrijden; zeven misschien en drie weten het nog niet.

Geluidsoverlast – vaak gepaard gaande met intimidatie van klagende omwonenden – blijkt de grootste bron van ergernis. Vervuiling van woning en tuin en overlast van huisdieren komen ook veel voor. In de meeste onderzochte gevallen duurde de overlast meer dan een jaar en soms zelfs al enkele jaren. De overlastgevers kampen vaak met meervoudige problematiek.

Hoe werken gedragsmaatregelen woonoverlast - evaluatie gedragsaanwijzing woonoverlast. Regioplan Beleidsonderzoek. www.regioplan.nl/

Hoewel onderhoud primair een verantwoordelijkheid van de eigenaren zelf is, ziet hij het ook als een stedelijk probleem: "Je wilt dat de basiskwaliteit van je huizenvoorraad op orde is. Het leidt ook tot grote maatschappelijke problemen. Spanningen in relaties, in

hebben én onvoldoende inkomen om het herstel te financieren. Olthof: "Dat zijn mensen die technisch failliet zijn. We zijn inmiddels bij scenario 5, een opkoopregeling door Betaalbare Koopwoningen Zaanstad BV (BKZ). Dat ziet er kansrijk uit, maar we hebben wel op

"Deze mensen zijn technisch failliet"

gezinnen, en het perspectief voor tal van gezinnen is ook heel erg beroerd. Bovendien is de staat van woningen zo slecht dat we de openbare ruimte niet meer kunnen opknappen. Verloedering dreigt. In meerdere opzichten vind ik dat er een taak bij ons ligt om te onderzoeken hoe we bewoners kunnen ondersteunen. En dit probleem is veel groter. Zaanstad heeft het goed in beeld gebracht. Maar landelijk lopen honderdduizenden woningen risico." De gemeente heeft het nodige in gang gezet de afgelopen jaren: onderzoek, advies, het samenbrengen van gedupeerden, het zoeken naar kosteneffectieve verbeteringen, een revolving fund met Parteon om particuliere woningen in de Rosmolenwijk aan te kopen en op te knappen. Olthof: "Zo wilden we een treintje opzetten waarin eigenaren konden doorschuiven. Maar we zijn beide tot de conclusie gekomen dat de kosten te hoog zijn voor de opbrengst." Zaanstad heeft ook tal van financieeringsconstructies onderzocht voor maatwerkregelingen voor eigenaren die geen overwaarde op hun woning

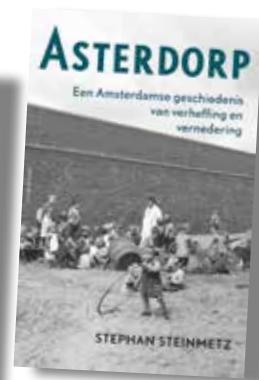
hebben én onvoldoende inkomen om het herstel te financieren. Olthof: "Dat zijn mensen die technisch failliet zijn. We zijn inmiddels bij scenario 5, een opkoopregeling door Betaalbare Koopwoningen Zaanstad BV (BKZ). Dat ziet er kansrijk uit, maar we hebben wel op

Inkoopmodel

Het idee achter dit 'inkoopmodel' is dat de bewoner zijn woning voor het hypotheekbedrag aan BKZ verkoopt, zodat hij zijn schuld kan aflossen bij de bank. De gemeentelijke BV knapt het pand op inclusief een verduurzamingslag; de bewoner keert terug en verplicht zich voor 10 jaar de kosten van erfpacht, rente en aflossing te betalen. Hij kan ook eerder woning en grond terugkopen. De uiteindelijke gemeentelijke investering - afgezien van de risico's - zou bestaan uit 12.000 euro subsidie per woning; de provincie draagt nog 5.000 bij vanwege de gelijktijdige verduurzaming. Deze oplossing is voor Brinxma de laatste reddingsboei, bekent ze. Maar ze is niet erg hoopvol over de haalbaarheid. Ze vreest dat de landelijke overheid niet gaat meewerken. ■

Deze en andere andere boekbesprekingen vindt u op www.nulzo.nl/boeken.

Daar ook: **Woonwensen van nieuwe Nederlanders**
In het vorig jaar verschenen onderzoeksrapport 'Woonwensen van nieuwe Nederlanders' vallen met name de verschillen op tussen de verlangens van de onderzochte doelgroepen. In het geheel genomen wijken de woonwensen van Turkse, Marokkaanse en Surinaamse Nederlanders niet significant af van die van autochtone huizenzoekers.



Het nieuwe stadmaken; van gedreven pionieren naar gelijk speelveld

Van moestuin tot zelfbouw en van het zelf beheeren van met sluiting bedreigde buurthuizen tot het starten van je eigen sociale onderneming. Het afgelopen decennium is een keur aan lokale burgerinitiatieven ontstaan.

In de essaybundel *Het nieuwe stadmaken* wordt door achtien professionals en mensen uit het veld een uitgebreide blik geworpen op het ontstaan en de ontwikkeling van die initiatieven. Maar er wordt vooral gezocht naar een antwoord op die ene cruciale vraag: hoe nu verder?

De economische crisis werkte in eerste instantie als katalysator. Leegstaand vastgoed werd op alternatieve wijze herbestemd, net als braakliggende terreintjes in de stad. Meestal voor tijdelijk gebruik. Na jaren pionieren gaan er echter steeds meer stemmen op om die burgerinitiatieven in te bedden in de institutionele praktijk van ruimtelijke ordening en stedelijke ontwikkeling. De auteurs in het boek proberen antwoorden te vinden op de vraag hoe dat gestalte kan krijgen. Hoe krijg je de overheid zo ver dat de welwillendheid die bestaat tegenover deze 'bottom-up beweging' wordt omgezet in klare munt? Hoe kun je ervoor zorgen dat de institutionele wereld er niet alleen de waarde van erkent, maar dat de actieve burgers ook invloed en middelen krijgen om hun omgeving zelf vorm te (blijven) geven? Vanuit diverse invalshoeken nemen de auteurs in dit boek de mogelijkheden voor de toekomst onder de loep.

Het nieuwe stadmaken; van gedreven pionieren naar gelijk speelveld.

Onder redactie van Simon Franke, Jeroen Niemans en Frans Soeterbroek.

Uitgave van Trancity Valiz Paperback, 176 pag. www.trancity.nl

EU@Amsterdam

In het kielzog van het Nederlands voorzitterschap van de Europese Unie verschijnt de bundel *EU@Amsterdam*, met de dubbelzinnige ondertitel 'Een stedelijke raad'. De EU wordt geacht dit halfjaar een 'stedelijke agenda' op te stellen. Met deze bundel willen de samenstellers een voorzet geven. Het betreft een bundeling van essays over verleden, heden en toekomst van de Europese stad, maar een substantieel aantal gaat toch vooral over Amsterdam. De onderwerpen en diepgang zijn divers: van ruimte voor seksueel burgerschap tot stedelijke diplomatie in Europa; van het verdwijnen van stadsgevangenissen tot de (on)zin van stedenbanden, van het nut van broedplaatsen en schooltuinen tot het onderliggende pleidooi voor vrijheid in de films van Terstall. Sommige hebben een duidelijke wetenschappelijke achtergrond, andere zijn verkenningen of opiniërende artikelen.

De samenstellers hebben een moedige poging gedaan de vijftig essays in te delen in zes brokken: burgerschap, stedelijke knooppunten, creatieve steden, duurzame steden, stedelijke representatie en steden in netwerken van bestuur en beleid. Lezers van NULzo komen veel bekende namen tegen zoals Sako Musterd, Zef Hemel, Lia Karsten, Jan Willem Duyvendak, Arnold Reijndorp, Jeroen Slot en zelfs burgemeester Van der Laan. Van hem wordt een eerdere toespraak herdrukt, zoals ook andere auteurs citeren uit eerder werk. Een Amsterdams thema dat in diverse essays aan de orde komt, is de zoektocht naar een nieuwe balans: groei versus woonkwaliteit, economische perspectieven versus verdergaande segregatie. Die tegenstellingen worden bijvoorbeeld aangevoerd in de essays van Zef Hemel, Arie van Wijngaarden en Jeroen Slot & Laure Michon. Voor de volkshuisvesters is het artikel van Jeroen van der Veer en Dick Schuiling over het belang van woningcorporaties een feest der herkenning.

EU@Amsterdam. Redactie Virgnie Mamdouh en Anne van Wageningen (beide UvA). Uitgever: AUP. €19,95 (ePub) en €24,95 in paperback. 420 pagina's. Bestellen: www.aup.nl

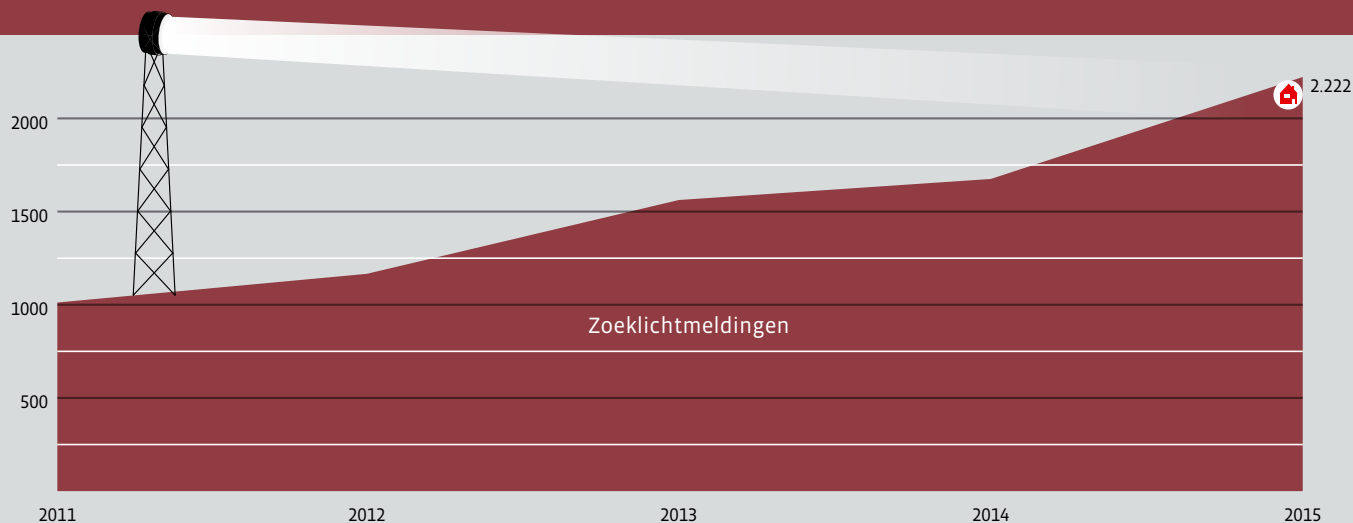
Asterdorp, een Amsterdamse geschiedenis van verheffing en vernedering

Auteur Stephan Steinmetz belicht in dit boek het leven van duizenden mensen in Asterdorp, het 'dorp voor ontoelaatbaren' in Amsterdam-Noord. Aan de hand van interviews, beleidsnotities en privéarchieven reconstrueert hij met een goed oog voor detail het ontstaan en de uiteindelijke teloorgang van dit 'asocialedorp'. Aan de opening van Asterdorp in 1927 ging heel wat politiek en ambtelijk rumoer vooraf. Arie Keppler, die in 1915 directeur werd van de net opgerichte Amsterdamse Woningdienst, was de drijvende kracht achter de bouw van een 'woonschool' in Noord. Daarbij gesteund door burgemeester Tellegen en wethouder Wibaut. In een ommuurde wijk met 132 huisjes moesten gezinnen worden geplaatst die door hun 'ontoelaatbare gedrag' niet in aanmerking kwamen voor een van de nieuwe gemeente- of corporatiewoningen. Keppler had tijdens een bezoek aan Liverpool gezien hoe honderden arbeiders die een nieuwe woning hadden gekregen de huur niet betaalden, de boel verwaarloosden en daarom op straat werden gezet. Om dat te voorkomen werd het plan geboren om een dorp te bouwen voor twijfelachtige gezinnen. De bewoners zouden er les krijgen in 'netheid' en zodra ze er klaar voor waren konden ze doorstromen naar een reguliere huurwoning. Uiteindelijk bleef tussen 1927 en 1940 40 procent van de huisjes leeg: veel arbeiders weigerden zich het stigma te laten aanleunen van sociaal. Asterdorp deed dus vooral dienst als schrikbeeld: wie zich niet gedroeg werd het IJ overgezet.

In 1942 vorderde de Duitse bezetter het dorp om er een Joods getto van te maken. Honderden joden werden daar samengebracht voorafgaand aan hun deportatie naar de vernietigingskampen.

Asterdorp, een Amsterdamse geschiedenis van verheffing en vernedering. Paperback € 21,99. 224 blz. Uitgever Atlas. ISBN 9789045030302. www.atlascontact.nl

Woonfraude aangetoond bij duizend sociale huurwoningen



Gemeente Amsterdam en de woningcorporaties hebben vorig jaar 1200 gevallen van woonfraude ontdekt. Dat heeft geleid tot de sluiting van 167 illegale hotels. Bijna duizend (956) sociale huurwoningen kwamen weer vrij voor verhuur. Zo blijkt uit het overzicht van Zoeklicht over 2015. Afhankelijk van de overtreding zijn er verschillende sancties mogelijk. Zo zijn er ook 122 bestuurlijke boetes opgelegd voor een totaalbedrag van 1,2 miljoen euro.

Veel Airbnb

Het aantal meldingen van woonfraude bij Meldpunt Zoeklicht is de laatste jaren sterk gestegen, van 1012 meldingen in 2011 naar 2222 in 2015. Dat zal komen door de gegroeide naamsbekendheid, maar zeker ook door de sterke stijging van de verhuur aan toeristen. Het aantal klachten over toeristische verhuur verdubbelde namelijk het laatste jaar naar 834 meldingen. Daarnaast werd 733 keer geklaagd over doorverhuur. Ook is een stijging van het aantal drugsgerelateerde zaken (zoals hennepplantages) te zien. Het betreft zowel particuliere woningen als corporatiewoningen.

Zoeklicht is een samenwerkingsverband tussen de gemeente, de woningcorporaties en de Makelaarsvereniging Amsterdam. Volgens wethouder Ivens van Wonen krijgt de gemeente steeds meer grip op woonfraude. "Afgelopen jaar hebben we 167 illegale hotels gesloten, dat is een sluiting om de dag. We zien dat onze aanpak werkt. Daarom trekken we vanaf dit jaar 1 miljoen euro extra uit voor de aanpak van

woonfraude. Dat geld zetten we onder andere in om extra digitaal te onderzoeken."

Digitaal onderzoeken

Amsterdam gaat nieuwe digitale onderzoeksmethoden gebruiken bij de opsporing van woonfraude en illegale hotelletarie. In april start de gemeente met het geautomatiseerd verzamelen van de inhoud van boekingsites en websites waarop woningen voor vakantiehuur worden aangeboden. De gemeente richt zich daarbij vooral op eigenaren die zelf niet meer in hun woning wonen of die meerdere woningen tegelijkertijd verhuren aan toeristen. Daarnaast zoekt de gemeente gericht naar eigenaren die hun woningen langer dan zestig dagen verhuren aan meer dan vier personen. Tot op heden handhaafde de gemeente naar aanleiding van meldingen. Met deze nieuwe manier van digitaal onderzoeken gaat de gemeente proactief speuren. Voor de technische realisatie wordt samengewerkt met het nieuwe Datalab van de gemeente Amsterdam. Het gebruik van digitale informatieanalyses wordt na twaalf maanden geëvalueerd. VVD-raadslid Daniël van der Ree is overigens verbaasd dat wethouder Ivens niets zegt over het proactief bestrijden van vakantiehuur van sociale huurwoningen. Het is immers überhaupt niet toegestaan om sociale huurwoningen te verhuren aan toeristen. Hij had er eerder al voor gepleit om het adressenbestand van de Amsterdamse corporaties te gebruiken om sociale huurwoningen van sites als Airbnb af te laten halen. ■

