

Hoe **senioren** willen wonen

**Expats** de dupe van louche verhuurders

Berlijn pakt **Airbnb** aan

**NUL20**

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – juli 2016 #87



## **TRANSFORMATIE** Amstel III komt op gang

OMGAAN MET SCHAARSTE

**Soepeler regels woningdelen**

**Tijdelijke huurcontracten voor starters**



08

Amstel III: kansloze kantoren aan vooravond van snelle transformatie

# OMGAAN MET SCHAARSTE

12 17

SCHAARSTEBELEID: Jongerencontract en woningdelen



14

Berlijn voert strijd op tegen Airbnb



20

Wibautstraat: van krantenstraat tot kenniskilometer



22

Expats vaker de dupe van malafide verhuurders



26

Wooncoöperatie heeft geldzorgen



24

Woonwensen van ouderen

28

Fakton: snel 70.000 woningen nodig in regio Amsterdam



# Moxit

**A**ls het in Nederland komt tot een Nexit, lijkt me de tijd rijp voor een Moxit: Mokum Exit. Het is natuurlijk slechts een gedachtegang, om met burgemeester Van der Laan te spreken. Maar toch. De Nederlandse demografische basis van het ongenoegen over Europa is vermoedelijk dezelfde als de Britse: platteland, lager opgeleid en senior. Kortom, alles wat de regio Amsterdam niet is. Dus waarom zou de stadsstaat Amsterdam zich dan niet rechtstreeks onder Brussel voegen? Beweerde Benjamin Barber in *If Mayors Ruled the World* al niet dat we beter af zijn met burgemeesters aan het hoofd?

Ik vrees alleen voor een enorme immigratiestroom van overige Nederlanders. En het lukt ons nu al bij lange na niet iedereen behoorlijk onder te brengen. De enorme druk op de woningmarkt is ook in dit nummer van NUL20 weer de rode draad in de artikelen. Dan gaat het grosso modo altijd om deze twee thema's: het vergroten van het aanbod en het efficiënt en eerlijk verdelen van de schaarste. Wat betreft dat laatste. We gaan in op twee maatregelen waar niemand warm voor zou lopen c.q. zich druk over zou maken als er voldoende aanbod was. Zo wil het huidige college het delen van woningen - via Friends-constructies - veel gemakkelijker maken. Een flink deel van de huidige beperkingen wordt geschrapt. Dat leidt ongetwijfeld tot verdere prijsopdrijving in de huursector, maar ook tot efficiënter gebruik van de schaarse woonruimte. Of de burens er blij mee zijn, is weer een ander verhaal. En dan gaat Amsterdam op grote schaal vijfjarencontracten introduceren voor starters in de sociale huur. Dat is een forse inbreuk op een lange traditie van huurbescherming, maar het zorgt wel voor meer doorstroming en minder scheefwoners.

Dan de aanbodzijde. Volgens Zef Hemel koersen we af op een stad van 2 miljoen inwoners. In Amsterdam wordt in ieder geval tegen de klippen op gebouwd. Overal staan bouwkranen; zelfs de transformatie van de treurige kantorenwijk Amstel III in Zuidoost komt op gang, zo blijkt in dit nummer. Maar dat is niet genoeg. De hele regio moet aan de bak, stelt Fakton. Volgens het onderzoeksbureau moeten er in het MRA-gebied de komende vier jaar 70.000 woningen bijkomen om ergste nood te lenigen. Ook in dit nummer: vakantieverhuur. Onze lokale correspondent bekijkt wat het strenge beleid in Berlijn doet met de Duitse stad. Na de zomer bezien we wat vakantieverhuur en de verhevigde handhaving daarop onze eigen stad heeft gebracht. In ieder geval een prettige zomervakantie. Met de tent, een reisorganisatie of via booking.com of Airbnb.



Fred van der Molen  
Hoofdredacteur  
NUL20

## JULI 2016

- 4 **NIEUWSOVERZICHT**
- 8 **EERSTE VERDIEPING** *Het broeit en gist op Amstel III*
- 11 **KORT BESTEK** *Details samenwerkingsafspraken ingevuld*
- 12 **TWEDE VERDIEPING** *Omgaan met schaarste*
  - 12 *Jongerencontract zorgt voor meer doorstroming*
  - 14 *Berlijn voert strijd op tegen Airbnb*
  - 17 *Soepeler regels woningdelen*
  - 19 *De Key en Airbnb*
- 20 **GALERIE** *Wibautstraat: van krantenstraat tot kenniskilometer*
- 22 **KORT BESTEK** *Expats vaker de dupe van malafide verhuurders*
- 24 **KORT BESTEK** *Met stip op 1: in de eigen buurt blijven*
- 26 **KORT BESTEK** *Wooncoöperatie heeft geldzorgen*
- 28 **DE REKENKAMER** *70.000 nieuwe woningen nodig in regio*
- 29 **KORT BESTEK** *Augustanakerk wordt woonhof*
- 30 **DE REKENKAMER** *Jaarcijfers AFWC*
- 31 **LEESKAMER**
- 32 **BAROMETER** *Investeringen Amsterdamse corporaties*

# NUL20

### OP DE HOOGTE BLIJVEN?

Het belangrijkste woonnieuws kunt u volgen:

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

→ **Twitter: @nul20**

MAANDELIJKS → **nieuwsbrief**

TWEE MAANDELIJKS → **tijdschrift**



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

### PAKHUISNUL20 OP 26 SEPTEMBER

De volgende PakhuisNUL20-bijeenkomst is maandag 26 september. De onderwerpen worden later bekendgemaakt. Volg de aankondigingen op onze site en in de nieuwsbrief.

→ *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 [nul20.nl](http://nul20.nl). De nummers zijn bovendien in pdf-formaat te downloaden.

#### ABONNEE ADMINISTRATIE

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

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

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

TEL: 020-693.7004

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

ADRES: Mr. Arntzeniusweg 20  
1098 GP Amsterdam

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

REDACTIERAAD: André Buys (Rigo)  
Bart Truijens (RVE Grond en Ontwikkeling)  
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](http://www.nul20.nl)

DRUK: Prezzo bv

## 20.000 euro 'bouwsubsidie' per sociale huurwoning

De Amsterdamse corporaties kunnen een premie van 20.000 euro per sociale nieuwbouwwoning tegemoet zien van minister Blok. Voorwaarde is dat de huur onder de aftoppingsgrens blijft (ongeveer 600 euro). Formeel gaat het om aftrek van de verhuurderheffing. Voor elke nieuwe sociale huurwoning in schaarstegebieden is de aftrek 20.000 euro; in de rest van het land is het 10.000 euro. De regeling geldt voor woningen die tussen 2017 en 2021 worden gebouwd.

Minister Blok dient binnenkort een wetsvoorstel in waarmee de mogelijkheden voor heffingsaftrek worden verruimd. Behalve de bouwpremie zijn er nog enkele aanpassingen. Zo wordt de bestaande aftrek voor sloop en samenvoeging van huurwoningen in Rotterdam-Zuid en krimpgebieden verhoogd naar 25.000 euro. Ook

wordt het aantal krimpgebieden waarvoor de aftrek geldt uitgebreid. In krimpgebieden komt er ook een heffingsaftrek voor de aankoop van woningen.

Ten slotte gaat de verhuurderheffing straks pas in vanaf 25 woningen. Nu is dat tien.

De kortingen zijn sectorbreed gezien een sigaar uit eigen doos. Blok wil wel dezelfde hoeveelheid geld incasseren. Dat betekent dat de heffing per woning omhoog gaat. En dat is weer ongunstig voor Amsterdamse corporaties, omdat de heffing is gebaseerd op de WOZ-waarde. Corporaties in populaire gebieden betalen dus relatief veel. AFWC-directeur Egbert de Vries: "In Amsterdam staat 8 procent van alle corporatiewoningen, maar we betalen 10 procent van de heffing." De Amsterdamse corporaties betaalden vorig jaar 137 miljoen euro.

## De Key start met Zuidblok

Woonstichting De Key is begonnen met de bouw van 219 starterswoningen op het Zuidblokkerrein in Amsterdam Nieuw-West. In de zomer van 2017 worden de woningen opgeleverd. De Key wil op het Zuidblokkerrein, het gebied omringd door de Vlaardingenlaan, Maassluisstraat, Overschiestraat en Voorburgstraat, in totaal ongeveer 1150 woningen voor starters neerzetten. De bouw wordt naar verwachting in 2021 afgerond.

Van de 219 woningen van fase 1 zijn er 175 volledig zelfstandige studio's. De overige 44 wooneenheden hebben gedeelde voorzieningen. Fietsen worden in pandig gestald.



## “Historisch besluit” over erfpacht

De kogel is door de kerk. De Amsterdamse gemeenteraad heeft ingestemd met een fundamentele wijziging van het erfpachtstelsel. Vanaf 1 juli wordt nieuwe bouwgrond uitgegeven in eeuwigdurende erfpacht. Erfpachters kunnen daarbij kiezen tussen eenmalige afkoop of een geïndexeerde periodieke canon.

Met dit besluit maakt de coalitie van D66, VVD en SP per termijn een einde aan het huidige systeem van voortdurende erfpacht. Nieuwe erfpachters worden na vijftig jaar niet meer geconfronteerd met extreme prijsstijgingen. VVD en D66 spraken in de raad over een “historisch besluit”. De SP toonde zich minder gelukkig, maar wenst zich aan de eerder gemaakte afspraken te houden. Ook voor het CDA is de invoering van eeuwigdurende erfpacht een stap in de goede richting, al heeft raadslid Marijke Shahsavari kritiek op de onderliggende rekenmodellen. GroenLinks en PvdA stemden tegen de stelselwijziging. Volgens PvdA-fractievoorzitter Marjolein Moorman is “22 juni 2016 een historisch treurige dag”. Kritiek is er ook van de Stichting Erfpachters Belang (SEBA) en de Vereniging Eigen Huis (VEH). Zij zijn voor de afschaffing van de voortdurende erfpacht maar vinden het nieuwe stelsel te ingewikkeld en te duur voor huiseigenaren. Bovendien vinden ze de risico-opslag die de gemeente rekent te hoog. “Die canon oogt aantrekkelijk omdat deze op een laag niveau begint. Maar het gehanteerde rentetarief ligt ruim boven de nu geldende hypotheekrente, ook voor langere rentevaste perioden”, stelt Rob de Wildt van RIGO, het onderzoeksbureau dat de VEH voor dit thema ondersteunt. Volgens De Wildt zorgt het lage instaptarief er ook voor dat de grondprijzen hoog blijven en daardoor bijdragen aan de excessieve prijsontwikkeling in de hoofdstad.

Het nu genomen besluit is nog maar het makkelijkste deel van de stelselwijziging. Volgend voorjaar moet de gemeenteraad zich buigen over de overstapregeling voor bestaande erfpachters.

## Bouwinvest koopt studentenwoningen op NDSM-terrein

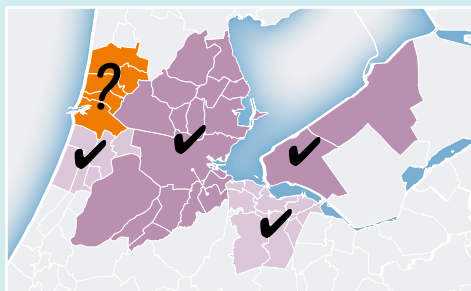
Bouwinvest heeft de woontoren met studentenwoningen van het project Nautique Living aangekocht. Het gaat om 403 woningen op de NDSM-werf in Amsterdam-Noord. Het betreft studio's met een gemiddelde oppervlakte van circa 25 m<sup>2</sup>. Daarnaast omvat het project diverse faciliteiten, zoals een lounge, studeerruimte, wasruimte, sportfaciliteiten en een beveiligde fietsenstalling.

Student Experience gaat het beheer doen. De verwachte oplevering is juni 2017.

Bouwinvest kocht al eerder 473 vrije sector huurwoningen in het complex en is ook van plan de nog resterende zeventig vrije sector huurappartementen te verwerven. Het project Nautique Living is een joint venture van COD, Borghese Real Estate en Verweij Mungra Vastgoed.

## Keuze woningmarktregio's verdeelt Zuid-Kennemerland en IJmond

**D**e gemeenten van Zuid-Kennemerland willen zich aansluiten bij de woningmarktregio 'Metropoolregio Amsterdam', maar bestuurlijk blijven samenwerken binnen de regio Zuid-Kennemerland/IJmond. De drie IJmond-gemeenten Heemskerk, Beverwijk en Velsen willen zich echter niet bij de MRA aansluiten. Zij willen samen met Zuid-Kennemerland een woningmarktregio vormen, maar dat willen Haarlem en Zandvoort niet. Die willen het risico niet nemen dat de investeringskracht van Ymere en De Key voor hun gemeenten verloren gaat. De noodzaak van een regiokeuze is besloten in de nieuwe Woningwet. Woningcorporaties mogen straks nog maar in één woningmarktregio investeren in nieuwbouw en aankoop. Tot 1 juli konden aangrenzende gemeenten een verzoek indienen om samen een regio te vormen. Maar logische woonregio's vallen lang niet altijd samen met bestaande werkgebieden van corporaties.



Voor gemeenten staat deze regiovorming dan ook vooral in het teken van *damage control*: het veilig stellen van de bestaande investeringskracht van de aanwezige corporaties. Om deze reden koos de Gooi- en Vechtstreek enkele weken terug ook voor de MRA. Dit besluit voorkomt dat Ymere en de Alliantie ontheffing moeten vragen om in plaatsen als Weesper en Muiden te kunnen blijven investeren. Voor de gemeenten van Zuid-Kennemerland geldt hetzelfde. De gemeenten van de regio IJmond, waar Zuid-Kennemerland nauw mee samen werkt, wilde zich niet committeren aan deze keuze. Zij stellen Blok voor dat beide kustregio's toch één woningmarktregio vormen, ondanks het feit dat Haarlem c.s daaraan niet meewerken. Het verzoek van IJmond lijkt dan ook kansloos. Minister Blok zal IJmond vermoedelijk ook onder de MRA schuiven.

Overigens willen zowel de Gooi- en Vechtstreek als Zuid-Kennemerland hun huidige samenwerkingverbanden handhaven. De woningaanbodsystemen van de diverse regio's worden dus niet samengevoegd.

## Amvest pakt door in Cruquiusgebied

**A**mvest en Bouwbedrijf de Anijs hebben een overeenkomst getekend voor de bouw van de volgende twee woongebouwen in het Cruquiusgebied in Amsterdam-Oost. Eén gebouw, met 44 koopappartementen variërend in grootte van 75 tot 150 m<sup>2</sup>, is gesitueerd aan het water van de Entrepothaven. Daarnaast komt het nieuwe kantoor van Amvest. Achter deze gebouwen verrijst een ander wooncomplex met 42 huurwoningen van 60 tot 125 m<sup>2</sup>. Het ontwerp is van het Amerikaanse architectenbureau Rietveld Architects. De huurwoningen worden afgenomen door een beleggingsfonds van Amvest. Naar verwachting wordt het eerste complex in de zomer van 2017 opgeleverd.

Eerder al begon Amvest aan de bouw van twee naastgelegen panden met in totaal 116 huurappartementen. Deze woningen worden medio 2017 opgeleverd.

Cruquius is het laatste onontgonnen eiland in het Oostelijk havengebied van Amsterdam. In totaal komen er circa 3000 woningen, horeca, winkels en bedrijfsruimten.

## Ramses Shaffy Huis opent deuren

**D**e eerste bewoners van het Ramses Shaffy Huis aan de Oostelijke Handelskade hebben hun woning betrokken. In woongebouw Costa Rica zijn 24 woningen voor oudere kunstenaars ondergebracht en twaalf studio's voor jonge afgestudeerde kunstenaars. Op de begane grond komt een sociëteit en een podium. In het gebouw komt ook een zorgpunt van Zorggroep Amsterdam-Oost.

Initiatiefnemers van het Shaffy-huis zijn Ed Cools, oud-directeur van het Dr. Sarphatihuis, en Liesbeth List. Hun plan kon gerealiseerd dankzij medewerking van Stadgenoot en onder meer Bureau Broedplaatsen van de gemeente Amsterdam.

Ed Cools vond zijn inspiratie mede in het Rosa Spierhuis in Laren, een woon- en werkcentrum voor oudere kunstenaars. Nu is er ook in Amsterdam zo'n plek waar gelijk-

gestemden kunnen blijven werken en elkaar ontmoeten. Het plan kreeg vleugels nadat Cools Gerard Anderiesen van Stadgenoot ontmoette. De corporatie huisvest nu het Ramses Shaffy Huis in het nieuwbouwcomplex Costa Rica. Het onderste deel van dit gebouw bestaat uit 93 sociale huurwoningen en twee lagen worden nu via een speciale regeling aan kunstenaars verhuurd. Het bovenste deel met 66 woningen verhuurt Alterra in de vrije sector. De sociëteit, waar lezingen, optredens en workshops moeten gaan plaatsvinden, gaat na de zomer open. Via bijdragen van

fondsen verwacht Cools het wonen en werken in het complex betaalbaar te houden.

In het gebouw moet het 'Shaffygevoel' terugkomen. Met Shaffys vleugel in de sociëteit en kunst aan de muur. Ramses Shaffy woonde jarenlang in het Dr. Sarphatihuis, waar Cools directeur was.



## Antoine Fraaij nieuwe directeur DUWO

Antoine Fraaij wordt per 1 september de nieuwe algemeen directeur van studentenhuusvester DUWO. Hij volgt Jan Benschop op die begin juni afscheid nam. Fraaij is nu nog directeur bij de Radboud Universiteit in Nijmegen. Benschop heeft 23 jaar bij DUWO gewerkt. Hij heeft een belangrijke rol gespeeld in de Nederlandse studentenhuusvesting. DUWO is onder zijn leiding tot een grote studentenhuusvester uitgegroeid met 30.000 woningen, waaronder 10.000 in Amsterdam.





## DUWO levert zijn 10.000e studentenkamer op in Amsterdam

De van oorsprong Delftse studentenhuisvester verhuurt inmiddels meer dan 10.000 woningen in Amsterdam. DUWO is sinds 2003 actief in Amsterdam. Wethouder Ivens reikte in juni de sleutel uit aan de huurster van de 10.000e studentenkamer aan de Jacques Veltmanstraat in Nieuw-West. Alle 419 woningen van dit nieuwbouwcomplex hebben een eigen keuken, douche en toilet. De meeste zijn studio's, maar er is ook een aantal twee- en driekamerappartementen. De kleine woningen zijn vooral aantrekkelijk voor studenten van 18 tot 23 jaar. De huur ligt namelijk onder de

lage huurtoeslaggrens voor die leeftijd. De grotere studio's (31-43 m<sup>2</sup>) worden verhuurd voor prijzen tussen 367 en 402 euro en nog ruimere twee- en driekamerappartementen hebben een maandhuur van 402 euro (ook inclusief servicekosten en met aftrek van huurtoeslag, maar dan vanaf 23 jaar). Het complex bestaat uit twee gebouwen met zeven en vier woonlagen, die in U-vorm rond een binnenterrein annex tuin staan. Er zijn fietsenstallingen en een wasmachineruimte met snelle wasautomaten (in een half uurtje de was doen), Wi-Fi, zitgelegenheid en een vouw- en studeertafel.

## Tegenstrijdige onderzoeken verhuurderheffing

Voor een fundamentele herziening van de verhuurderheffing is geen aanleiding. Corporaties houden genoeg over om te investeren. Dat concludeert minister Blok naar aanleiding van zijn evaluatie van de heffing.

Blok constateert dat de corporatiesector er nu beter voorstaat dan bij de invoering van de verhuurderheffing in 2013 werd verwacht. Ook hebben corporaties meer investeringsruimte dan waar ze in hun plannen rekening mee hielden. Hij constateert met genoegen dat de corporaties goed gebruik hebben gemaakt van alle mogelijkheden om de heffing op te vangen: de huurinkomsten verhogen, de bedrijfslasten verlagen en bezit verkopen dat niets met sociale huur te maken heeft. De conclusie die Blok

trekt uit de evaluatie, is dat de verhuurderheffing met enkele kleine aanpassingen gewoon kan blijven bestaan. Die heffing loopt op tot 1,7 miljard in 2017. Aedes, VNG en Woonbond stellen in een gezamenlijke reactie dat de toegenomen investeringscapaciteit de gevolgen van de heffing niet wegpoetst. Een heffing van 1,7 miljard zou jaarlijks (structureel) meer dan 60 miljard verlies aan investeringskracht betekenen.

Deze drie partijen waren ook opdrachtgever van onderzoek door het COELO. De wetenschappers van dit instituut betitelen de verhuurderheffing als een gedrocht: "De belasting drijft de huren van sociale huurwoningen op en zorgt ervoor dat vooral huurders opdraaien voor het vullen van de staatskas".

## Corporaties willen ruimte om te bouwen

Woningcorporaties in de Metropoolregio Amsterdam willen meer sociale huurwoningen bouwen en minder verkopen. "Het aantal sociale huurwoningen moet groeien vanwege de sterk stijgende vraag. De steden in de Noordvleugel groeien snel en de noodzaak om minimaal het relatieve aantal sociale huurwoningen daar op peil te houden is groot. Mede daarom draaien corporaties hun verkoopprogramma's terug," aldus AFWC-directeur De Vries. Volgens de Federatie kunnen corporaties weer meer bouwen. Hun financiële positie is gezonder dan enkele jaren geleden. Maar er moeten wel voldoende geschikte locaties blijven komen. De corporaties hebben met de Stadsregio Amsterdam en de Huurdersverenigingen in Amsterdam en Utrecht een manifest uitgebracht waarin gemeenten worden opgeroepen op zoek te gaan naar geschikte bouwlocaties vanaf 2018. Het manifest richt zich op drie pijlers: de voorraad sociale huurwoningen vergroten, verduurzamen en betaalbaar houden.

Wat betreft de locaties wordt er in het manifest op aangedrongen om sociale nieuwbouw te spreiden, anders "bouwen we opnieuw aan wijken zonder toekomst en met weinig waardeontwikkeling. Gemengde wijken en gemengde complexen blijven het devies", meent De Vries. Om ook woningen in het middensegment te realiseren, wil men samenwerken met beleggers en ontwikkelaars.

In het manifest wordt het Waarborgfonds Sociale Woningbouw opgeroepen minder streng te zijn. De Vries: "Het beleid van het WSW is gericht op het aflossen van schulden. Dat maakt corporaties bedrijfseconomisch gezond, maar het levert geen extra huizen op. Bij een sterke woningmarkt is het de vraag of die heel strenge beoordeling altijd nodig is."



## Op illegale Airbnb-verhuur volgt niet altijd huisuitzetting

Jarenlange verhuur van een sociale huurwoning via Airbnb is niet automatisch grond voor ontbinding van de huurovereenkomst. Zo heeft de kantonrechter geoordeeld in een procedure van een Amsterdamse woningcorporatie tegen een huurster. Wel moet de vrouw het bewezen genoten voordeel afstaan. De vrouw verhuurde vanaf 2012 gemiddeld twee nachten per maand haar woning via Airbnb. Reden voor de verhuurder om een einde te maken aan de huurovereenkomst, aangezien vakantieverhuur in sociale huurwoningen niet is toegestaan. De huurster verklaarde echter tegenover de rechter daarvan niet op de hoogte te zijn

geweest. Zij zou bij het afsluiten van de huurovereenkomst geen algemene bepalingen met het verhuurverbod hebben ontvangen. Ook was er volgens haar geen sprake van onderverhuur. Tijdens de verhuur aan toeristen, verbleef zij gewoon in haar woning.

De kantonrechter tornt niet aan het verbod op onderverhuur. Wel vindt de rechter het aannemelijk dat de huurster niet op de hoogte was van het verbod. Daarom is ontbinding van de huurovereenkomst een te zwaar middel. Wel moet ze ruim 10.000 euro betalen aan de corporatie. De vergoeding is gebaseerd op het aantal recensies over het verblijf in haar woning.



## “Betere regionale afstemming sociale huursector nodig”

In de regio Amsterdam moet de opgave voor sociale huurwoningen eerlijk worden verdeeld. Die oproep deden de PvdA-wethouders Tjeerd Herrema (Almere) en Lex Scholten (Diemen) tijdens de zestiende editie van PakhuisNulzo in Pakhuis de Zwijger. Zij richten hun pijlen vooral op Amstelveen, dat zijn toch al beperkte voorraad sociale huurwoningen verder wil afbouwen. Wethouder Herbert Raat (Wonen, VVD) van Amstelveen liet eerder in NUL20 weten sociale woningbouw een bodemloze put te vinden. Hij wil de sociale huursector de komende jaren geleidelijk inkrimpen. Herrema: “Betaalbare huisvesting wordt een steeds groter probleem in de regio Amsterdam. We moeten de groep die daarvan afhankelijk is beter bedienen. Amstelveen zegt: laat de sociale sector maar zitten. Het kan niet zo zijn dat één gemeente zich aan die gemeenschappelijke opgave onttrekt.”

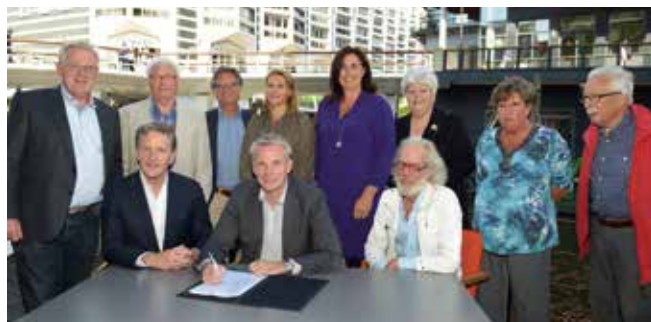
Herrema pleitte voor meer regie op dit vlak. Scholten viel hem daarin bij, maar ziet het meeste brood in het zoeken naar overeenstemming. Hij verwees naar het succes van het Platform bedrijven en kantoren (plabeka). Dat had ook tijd nodig, maar uiteindelijk zijn er afspraken gekomen om de nieuwbouw van kantoren te beperken. Binnenkort is het eerste overleg over afstemming van de bouw van sociale huurwoningen, gaf Scholten in zijn rol als dagelijks bestuurder van de Stadsregio aan. Die regionale afstemming rond wonen is echt nodig: “Nu maakt elke gemeente zijn eigen prestatieafspraken met de corporaties. Dat hebben we in Diemen gemerkt. Amsterdam was de eerste. Daarna hadden de corporaties ons niet veel meer te bieden.”

## Zaanstad beschermt omvang sociale voorraad

Zaanstad houdt de komende vier jaar ruim 25.000 sociale huurwoningen. Dat is de gemeente Zaanstad met de plaatselijke woningcorporaties en de huurdersorganisaties overeengekomen. Deze overeenkomst is de basis voor de prestatieafspraken die de gemeente elk jaar met de corporaties zal maken. Deze afspraken gaan over nieuwbouw, betaalbaarheid, kwaliteit en huisvesting van specifieke doelgroepen. De Zaanse corporaties bouwen de komende jaren gemiddeld 180 woningen, maar ze verkopen en slopen ook woningen. Niet alle Zaanse corporaties hebben evenveel investeringsmogelijkheden. Bedoeling is dat zij gezamenlijk een bod doen aan

de gemeente.

Om ervoor te zorgen dat de sociale huurwoningen optimaal worden benut, zorgen de corporaties ervoor dat woningen kunnen worden gedeeld, bijvoorbeeld door jongeren of statushouders. Ook komen er tijdelijke huurcontracten voor jongeren en inkomensafhankelijke huurverhogingen. Daarnaast wordt de behoefte aan zorg- en ouderenwoningen goed in kaart gebracht. In de raamovereenkomst zijn ook afspraken gemaakt over duurzaamheid. De corporaties zorgen ervoor dat in 2020 de helft van het aantal huurwoningen een energielabel A of B heeft. Op lange termijn moet de volledige woningvoorraad energieneutraal worden.



## Renovatie Airey-woningen gestart

Eigen Haard is met de renovatie van de zogeheten Airey-woningen gestart. In de eerste fase worden tachtig woningen aangepakt. Per woning investeert de corporatie iets meer dan 100.000 euro, inclusief de aanpak van de tuinen. Medio september kan de eerste bewoner al weer terugkeren.

Eigen Haard is lang blijven vasthouden aan sloop van de geprefabriceerde duplexwoningen aan de Burgemeester de Vlugtlaan. Maar in maart vorig jaar trok de corporatie de sloopplannen van de 140 woningen terug, na aanhoudend verzet van bewoners, erfgoedverenigingen en politici. Ruim een jaar later start de corporatie

met een ingrijpende renovatie van de panden. Dat is geen half werk. De blokken worden tot op het casco gestript.

In de eerste fase worden tachtig woningen aangepakt. Praktisch alle bewoners zijn inmiddels vertrokken. De meesten van hen hadden een tijdelijk huurcontract. Van de reguliere huurders keren er twintig terug, iets meer dan de helft. Zij hebben volgens projectleider Niek Schaap veel invloed kunnen uitoefenen op de indeling van hun woning, zoals de plaats van de badkamer, het aantal slaapkamers en een open of gesloten keuken. Een deel van de overige woningen zal gaan naar ‘doorschuivers’ uit de overige blokken (fase 2) en sv-urgente uit de Kolenkitbuurt.



Alle woningen blijven in de sociale huur. De terugkerende huurders krijgen een opslag op hun huidige huur. Nieuwe huurders gaan 618 of 710 euro betalen.

De pure bouwkosten bedragen 85.000 per woning. Voor dat bedrag wordt behalve het skelet ongeveer alles vernieuwd: keuken, badkamer, kozijnen en

alle installaties. Tegen de binnengevels komt een houtskellet isolatiewand. De woningen hebben straks energielabel A of een ‘hoge B’, aldus Schaap. Op de platte daken komen zonnepanelen via HuurdeZon. Volgens Schaap wordt medio september het eerste blok opgeleverd. Aannemer van het project is Van Wijnen.

# Het gist en broeit op Am

*De transformatie van bedrijventerrein Amstel III naar een meer gemengd woon- en werkgebied wordt realiteit. Gemeentelijk projectleider Tamara Smit voorziet de bouw van duizenden woningen. Binnen enkele jaren. "Het gist en broeit op plekken waar we dat een paar jaar geleden nog niet voor mogelijk hielden." | Bert Pots*

**B**edrijvenpark Amstel III is een plek waar Amsterdam grote aantallen woningen kan realiseren. Woningontwikkeling biedt bovendien de kans de verschillende, losse bedrijfs-, kantoor- en woongebieden beter met elkaar te verbinden en een volwassen Zuidoostlob te laten ontstaan. "Het gebied krijgt de wind in de zeilen", merkt Tamara Smit. "We zien al belangrijke ontwikkelingen aan de randen van het gebied: het Amstelkwartier is in ontwikkeling, de Kop Weespertrekvaart en de voormalige Bijlmerbajes krijgen een andere bestemming en Holland Park in Diemen-Zuid is een succes. Daardoor en door de toenemende druk op de stad als geheel, krijgen ontwikkelaars, beleggers en vastgoedinvesteerdere in rap tempo belangstelling voor Amstel III."

### 'Gezellige stadsstraat'

Wat voor stad moet daar uiteindelijk van de grond komen? "In mijn beleving is de Holterbergweg (de weg langs de Arena, *nvd*) straks de centrale stadsstraat van het nieuwe woongebied.

Daar moet een nieuwe wand met aantrekkelijke voorzieningen ontstaan." Die gezellige stadsstraat lijkt vandaag nog ver weg. Nu wandelen of fietsen er slechts sporadisch mensen, maar Smit is optimistisch gestemd over de mogelijkheden daar straks te wonen, te werken, te leren en te recreëren. "Het gebied toont een heel eigen dynamiek. Een paar jaar geleden voorzagen mijn collega's herontwikkeling nabij de Hogehilweg. De relatief kleine kantoorgebouwen daar hebben echter een nieuwe bestemming gevonden. Ook is er een hotel gebouwd. De transformatie

### Campus Diemen 2.0

De doorbraak komt voor rekening van ontwikkelaar Blauwhoed en de Amerikaanse investeerder Greystar. Holendrecht Centre - een enorm, al jaren leegstaand kantoorgebouw vlakbij station Holendrecht - gaat tegen de vlakke. In combinatie met een naastgelegen kaveld is er plek voor drie woongebouwen met meer dan 1500 woningen voor studenten, jongeren en starters op de woningmarkt. De bouw moet eind volgend jaar starten.

Volgens Steven Zeeman, directeur investments van Greystar Europe, past

## "Ontwikkelaars en beleggers krijgen in rap tempo belangstelling voor Amstel III"

naar wonen ontstaat een stuk verderop. Bij station Holendrecht tegenover het AMC; een plek waarvan we, na het stuklopen van een plan voor een zorgboulevard, dachten dat het nog heel lang zou duren."

het project helemaal bij Greystar. "In Amerika zijn we gewend aan grote projecten met veel service. Wij bieden *the resident* een zorgeloos leven. Die kennis gebruiken we om ook hier een succesvol product te maken waar mensen willen wonen." Hij spreekt over een 2.0-versie van Campus Diemen Zuid en Holland Park. "We willen met drie hoogwaardige woongebouwen die hele hoek een enorme lift geven. Studenten, starters en young professionals krijgen elk een eigen gebouw. Door de aanwezigheid van studenten ontstaat er reuring. De andere twee zijn meer gewone woongebouwen met units van tussen de 30 m2 en 70 m2. Alle drie krijgen ze een levendige begane grond met horeca, winkeltjes, studie- en sportruimtes voor gezamenlijk gebruik. Tussen de gebouwen maken we een mooi, waterrijk binnengebied. Goede openbare ruimte vinden we heel belangrijk. Daarom praten we nu niet alleen met onze architect - OeverZaaijer -, maar hebben we ook een landschapsarchitect bij onze plannen betrokken."

Holendrecht Centre. Met de sloop van dit enorme complex verdwijnt 27.000 m2 leegstaande kantoorruimte.





# Amstel III

Greystar investeert kapitaal van wereldwijde pensioenfondsen in woningprojecten en beheert in de Verenigde Staten 450.000 huurwoningen. De belegger wil meer activiteiten ondernemen op het Europese vasteland. Holendrecht Centre is de tweede grote investering in de Amsterdamse regio. Vorig jaar kocht Greystar Campus Diemen Zuid. "We gaan de door André Snippe naar Amerikaans model ontwikkelde campus ook uitbreiden. We zijn van plan op de plek van de parkeergarage een mix van achthonderd grote studio's en kleine appartementen te bouwen. De grootste zijn net onder de 50 m<sup>2</sup>; ideale woningen voor starters en young professionals. Ook zal een nieuwe verbinding worden gecreëerd met Holland Park en willen we extra voorzieningen bieden voor het aangrenzende kantorengebied."

## Nieuwe woontoren

Andere, reeds in het gebied aanwezige partijen zien onder invloed van de herontwikkeling van Holendrecht Centre nu eveneens nieuwe kansen voor transformatie van hun vastgoed. Bijvoorbeeld de Gooise investeerder Vastgoed Van Wettum, eigenaar van het kantoorpand Paasheuvelweg 17, enkele honderden meters van Holendrecht Centre: "De oude huurder vertrok. Het is niet makkelijk daar nieuwe kantoorgebruikers te vinden. Wij hebben ons vervolgens de vraag gesteld of we op die plek transformatie naar wonen en werken zouden kunnen realiseren", zo verklaart Robbert ter Weijden. "Met als uitkomst de bouw van een landmark in een aantrekkelijke, groene omgeving." Van Wettum heeft daarvoor samenwerking gezocht met Camelot Real Estate. Het plan is om niet alleen het oude gebouw te transformeren maar ook een nieuwbouwoontoren toe te voegen. Deze toren moet plek gaan bieden aan



circa 230 studio's en tweekamerappartementen. Van Wettum en Camelot zullen samen het complex in eigendom nemen. "We richten ons op starters en jonge woningzoekenden met een aanbod rond de toeslaggrens. Een deel van de woningen krijgt een sociale status. De wat grotere woningen vallen net boven de liberalisatiegrens," aldus Ter Weijden. Van Wettum wil nog voor de zomer een bouwaanvraag doen. Oplevering is voorzien begin 2018.

## De tweede donut

Aansluitend doen nieuwe partijen hun intrede in het gebied. Wonom, belegger in wat zij noemen 'echte woningen in het betaalbare middeldure huursegment', kijkt naar mogelijkheden om in Amstel III (voormalige) kantoorlocaties te verwerven voor woningbouw. "Am-

## HEALTH TEC-CLUSTER

Het project van Blauwhoe en Greystar zal functioneel en stedenbouwkundig aansluiten bij het NS- en metrostation Holendrecht, het AMC, de naastgelegen kantoren en het studentencolplex BlueGray. Naast de circa 1500 appartementen komen er ook andere verblijfsfuncties. De transformatie van een oud bankkantoor tot BlueGray was de eerste stap in de transformatie van het gebied dicht bij het AMC. De woningbouw op de plek van Holendrecht Centre is de volgende fase in de ontwikkeling van het kantorengebied tot een woonwerkwijk. De beoogde nieuwe bewoners zijn niet alleen studenten maar ook 'young professionals' en werknemers uit de omgeving, vooral van het AMC. Hiermee wordt de profilering van het gebied tot 'health tec-cluster' versterkt, nadat eerdere plannen voor een 'zorgboulevard' sneefden.

sterdam is populair. De druk op de stad is groot. Daardoor stijgen de prijzen. Wij kijken daarom nadrukkelijk naar mogelijkheden om buiten de Ring - ik noem dat wel de tweede donut - betaalbare huurwoningen te realiseren. Dat doen we in Noord, maar we hebben Amstel III ook op de radar staan”, aldus directeur Robert Kohsiek. Uiteindelijk verwacht Smit dat de komende jaren langs de metro- en spoorlijnen in Amstel III in totaal vijfduizend woningen zullen worden gebouwd.

### De nieuwe kern

Daarnaast krijgt de ontwikkeling van de meer oostelijk gelegen Nieuwe Kern vaart. Deze nieuwe woonwijk (190 hectare) verrijst in het gebied tussen autosnelweg A2 en het Arenagebied. De noordoostkant grenst aan NS-station Duivendrecht. Bijzonder is de eigendomsverhouding. Het gebied ligt in de gemeente Ouder-Amstel, maar de grond is grotendeels in handen van de gemeente Amster-



dam (100 hectare). Direct na de Tweede Wereldoorlog kocht Ouder-Amstel daar de weilanden op. Vanwege het uitblijven van woningbouw werd die grond later doorverkocht aan de gemeente Amsterdam. Verder bezit de NS er tientallen hectares en hebben Borchland en Ajax (trainingscentrum

De Toekomst) omvangrijke posities in het gebied.

Het Rijk heeft ondanks de aanvliegroutes van Schiphol ingestemd met woningbouw. Ook de provincie Noord-Holland gaat akkoord met de bouwplannen. Projectleider Serge van Donkelaar van de gemeente Ouder-Amstel verwacht dat nog dit jaar overeenstemming kan worden bereikt met de grondeigenaren over de gewenste strategie. De eerste bewoners zouden dan al in 2019 een woning in De Nieuwe Kern moeten kunnen betrekken.

### Gevarieerde woonmilieus

De Nieuwe Kern biedt ruimte voor de bouw van maximaal 4500 woningen in gevarieerde woonmilieus. Met een mix van 30 procent sociale woningbouw en zeventig procent marktwoningen. “Er zullen verschillende sferen ontstaan. Naar mate de ligging dichterbij De Arena is, zal het woonmilieu een meer stedelijk karakter krijgen met veel appartementen en gebouwd parkeren. Maar aan de randen, bij het groene buitengebied wordt het meer landelijk,” aldus Donkelaar.

Afgelopen voorjaar maakte het Amsterdamse college duidelijk de grondopbrengst van De Nieuwe Kern nog onvoldoende te vinden. “Amsterdam ziet beslist kansen”, zegt Jean-Pierre Longayroux, projectmanager van Grond en Ontwikkeling gemeente Amsterdam. “Het is vooral een kwestie van de juiste configuratie. De gemeente Ouder-Amstel werkt nu met alle eigenaren door aan een gezamenlijk plan met voldoende woningen, veel ruimte voor sport én - ook belangrijk voor Amsterdam - voldoende, hoogwaardige parkeergelegenheid. Dat is noodzakelijk vanwege de evenementen in het Arenagebied.”



Ook Holendrecht krijgt zijn stadstuin: Ubuntu Stadstuin



Paasheuvelweg

Nadruk op betaalbaarheid en beschikbaarheid

# Details samenwerkingsafspraken ingevuld

*In elk stadsdeel wordt minstens 75 procent van de corporatievoorraad onder de aftoppingsgrenzen verhuurd. Corporaties gaan maximaal een derde van hun sociale huurwoningen aan jongeren toewijzen. En er komt één lage grondprijs voor sociale huurwoningen in de stad. Dit en nog veel meer staat in de Uitwerking van de Amsterdamse Samenwerkingsafspraken. | Fred van der Molen*

De vorige zomer stelden de Huurdersvereniging Amsterdam, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) en de gemeente Amsterdam, hun Samenwerkingsafspraken vast: het richtsnoer voor het beleid in de periode 2015-2019. Tal van thema's moesten nog worden uitgewerkt. Dat proces is nu afgesloten, voor zover onderhandelingen over het woonbeleid in Amsterdam ooit ophouden. Het bestuur van de Huurdersvereniging is door de leden al weer met huiswerk op pad gestuurd, met als belangrijkste opdracht een einde te maken aan de verkoop van sociale huurwoningen.

## Betaalbaarheid

Een prominent thema in de uitwerking is betaalbaarheid. Daarover zijn meer gedetailleerde afspraken vastgelegd. Corporaties verhuren voortaan in elk stadsdeel minstens 75 procent van hun vrijkomende sociale woningen onder de aftoppingsgrenzen (respectievelijk €586,68 en €628,76, prijspeil 2016, afhankelijk van het type huishouden). Huishoudens met een meerjarig minimuminkomen krijgen 'een passende huur'. Dat wordt maatwerk, waarbij de gemeente het potje van de armoedegelden inzet voor een vorm van lokale huursubsidie. Amsterdam begint het subsidieproject met het in kaart brengen van huishoudens met een inkomen tot 120 procent van het sociaal minimum én een huur die ligt boven de huurtoeslaggrens. De groep die aan deze voorwaarden voldoet, komt volgens de wethouder in aanmerking voor een structurele huurverlaging. Amsterdam voert de regeling gefaseerd in. Over twee jaar moet hij voor de hele doelgroep toegankelijk zijn. De subsidie wordt bekostigd met geld dat is gereserveerd voor armoedebestrijding. Na drie jaar zullen de corporaties deze huurafslag voor hun rekening nemen,



dan wel helpen bij het zoeken van een goedkopere woning.

## Beschikbaarheid

Jaarlijks komt maar een paar procent van de reguliere sociale huurwoningen beschikbaar voor nieuwe verhuur. Afname van het aanbod door verkoop en liberalisering is één oorzaak, maar sociale huurders verhuizen ook relatief weinig. In dit akkoord mikt men op een nieuwe aanpak om de doorstroming te vergroten: maximaal een derde van het aanbod wordt aan jongeren tot 28 verhuurd met een tijdelijk contract voor vijf jaar (zie pag. 12) over jongerencontracten). De verwachting is dat flink wat van deze starters daarna te veel verdienen voor de sociale huur, waardoor er meer woningen beschikbaar blijven voor de doelgroep. Overigens moeten ook de overige jongeren hun woning uit en aanschuiven in de wachtrij, maar dan wel met vijf jaar extra inschrijfduur. Meer geschikte woningen voor ouderen moeten beschikbaar komen door de verbeterde regelingen Van Hoog naar Laag en Van Groot naar Beter. Voor het eerst doen alle corporaties daaraan mee (zie pag. 24).

## Woningproductie en -verkoop

Zoals bekend moeten de corporaties hun bouwactiviteiten gaan beperken tot sociale huurwoningen, tenzij de markt het af laat weten. In Amsterdam houden de corporaties een voorrangspositie voor alle

nieuw te bouwen sociale huurwoningen, ook voor studentenwoningen. De corporaties hebben deze collegeperiode nog bouwplannen klaarstaan voor 5.500 sociale huurwoningen, waarvan 1.790 studentenwoningen. Er komt één uniforme lage grondprijs voor sociale nieuwbouw ongeacht de locatie in de stad.

Er worden geen nieuwe beperkingen op de verkoop van sociale huurwoningen gesteld. Wel is de erfpachtafdracht bij verkoop aangepast, waardoor het minder aantrekkelijk wordt in populaire gebieden woningen te verkopen. Bij liberalisatie is straks ook een extra afdracht verschuldigd.

## Duurzaamheid

Amsterdam heeft enorme groene ambities. De gemeente wil tot en met 2019 circa tien keer meer CO<sub>2</sub> besparen dan in de vorige collegeperiode. Dit doel moet onder meer met duurzame warmtevoorzieningen, waaronder stadsverwarming, worden gehaald. Voor 2018 wil men 10.000 woningen aanwijzen voor dergelijke verwarming. Voor 2019 willen de corporaties op 40.000 daken zonnepanelen plaatsen. Daarnaast wordt flink geïnvesteerd in duurzame renovatie.

## Ontvlechten

Gemeente en corporaties gaan drastisch snijden in de spaghetti van onderlinge financiële arrangementen. Daarbij wordt veel geld rondgepompt. Heel ingewikkeld en ook niet meer nodig, was de conclusie. Een in het oog springende maatregel is het opdoeken van het Stimuleringsfonds, een fonds dat wordt gevoed door erfpachtafdrachten van corporaties. Partijen hebben overigens wel een bestemming vastgelegd van inkomsten uit canonherzieningen: ondersteuning van de stedelijke vernieuwing en nieuwbouw van sociale huurwoningen. ■

# Jongerencontract zorgt v

*Vanaf deze maand wordt tot maximaal een derde van de vrijkomende sociale huurwoningen met een vijfjarencontract aan jongeren verhuurd. Amsterdamse corporaties hebben afgelopen jaren een pilot uitgevoerd met dit tijdelijke huurcontract voor jongeren. Ze zijn zelf zeer positief over de resultaten. | Johan van der Tol*

Voor Stadgenoot heeft zich afgelopen jaren hard gemaakt voor invoering van het jongerencontract. Adviseur Wonen Niels van Schaik legt uit waarom. “Toen we hier in 2009 over begonnen na te denken, hadden jongeren nauwelijks een kans op de woningmarkt. En als ze een woning hadden betrokken, waren ze later moeilijk tot verhuizen te verleiden als ze meer gingen verdienen. Zo’n goedkope woning zouden ze immers nooit meer krijgen. De tijdelijke jongerencontracten zijn bedoeld om zowel de kansen voor jongeren te vergroten als de doorstroming te bevorderen.” Stadgenoot startte samen met Eigen Haard een pilot met tijdelijke contracten voor jongeren en lobbyde in Den

Haag voor een wettelijke verankering ervan. Kamerlid Carola Schouten (CU) pikte het op en kwam met een wetsvoorstel dat met een grote meerderheid werd aangenomen. De wet heeft in de samenwerkingsafspraken tussen gemeente, corporaties en huurders lokale invulling gekregen.

onlangs bekrachtigd in de Samenwerkingsafspraken, maar zijn partij stemde in de Tweede Kamer als een van de weinige tegen de wet.

“Uit de pilot met de jongerencontracten blijkt dat het overgrote deel van de mensen die er gebruik van maken voor het aflopen van de termijn zelf andere

## De SP stemde in de Kamer tegen de wet

Destijds kreeg het initiatief van Stadgenoot steun bij het vorige college met PvdA, GroenLinks en VVD. De huidige SP-wethouder Wonen Laurens Ivens heeft de introductie van jongerencontracten

huisvesting vindt”, zegt Van Schaik. In de pilot zijn inmiddels 160 woningen opgezegd. Bij slechts negentien daarvan moest de corporatie de bewoner aanschrijven. “Met maar drie mensen hebben we gesprekken moeten voeren om ze te helpen bij het zoeken. Soms zie je dat jongeren te hoge eisen stellen of niet heel slim zoeken.”

### Rechtszaak

Tot een rechtszaak is het bij Stadgenoot nooit gekomen. Wel bij Eigen Haard, waar ook bijna alle jongeren uit zichzelf vertrokken. De eerste zaak ging vorig jaar als een nachtkaars uit, doordat de huurder uiteindelijk toch de sleutels inleverde. In een nu nog lopende zaak bij Eigen Haard is het interessant of de rechter rekening houdt met de nieuwe wetgeving rondom het jongerencontract en bijvoorbeeld de termijn oprekt naar vijf jaar, zegt woordvoerder Wim de Waard.

De verwachting was dat het jongerencontract zou leiden tot een ontlasting van de sociale sector, doordat een deel doorstroomt naar de vrije sector of naar de koopmarkt. Van Schaik: “Dat is in deze overspannen markt moeilijk direct te zien. Maar uit onderzoek blijkt wel dat veel van die jongeren niet meer in een sociale huurwoning kunnen. Of ze verdienen in hun eentje te veel, of ze



Foto: Anne-Paul Roukema

“Met deze wet worden de kansen voor jonge starters op een woning vergroot. Ik ben blij met de brede steun vanuit de Kamer voor dit voorstel,” aldus CU-politica Carola Schouten in februari. Toen werd haar initiatiefwet Jongerencontracten aangenomen.

# oor meer doorstroming



gaan samenwonen en krijgen daardoor een veel hoger huishoudinkomen. Met het vijfjarencontract zal dat aandeel alleen maar toenemen, omdat de leeftijdsgrens voor uitstroom hoger ligt, 33 in plaats van 26 jaar (zie kader, jvdt). Dan heb je vaak een flinke inkomensprong gemaakt.”

## Voorraad- of aanbiedingsafspraken?

In de samenwerkingsafspraken tussen gemeente, Huurdersvereniging Amsterdam en de corporaties is afgesproken maximaal 33 procent van het aanbod te verhuren met vijfjarencontracten. Voor Stadgenoot is het lastig te zeggen naar welk percentage het zelf streeft. “Omdat je niet van tevoren weet hoeveel geschikte woningen er dat jaar vrijkomen. Wij gaan een bepaald aantal woningen ervoor labelen, voorlopig zo’n 2100-2200 stuks. In de nieuwbouw voegen we wat toe. Van onze 30.000 woningen is dat ruim 7 procent. Die muteren elke vijf jaar, en dan kom je tot een hoog percentage in het aanbod. Daarmee bereiken we die 33 procent misschien al. We hebben bij de samenwerkingsafspraken juist aangedrongen op voorraadafspraken in plaats van een percentage van het aanbod. Dat is beter te sturen en biedt meer zekerheid voor jongeren.”

## Protest

Niet iedereen is blij met het vijfjarencontract vanwege de inperking van de huurbescherming. Eind mei gingen huurdersorganisaties, Bond Precaire Woonvormen en SP-gemeenteraadslid Tiers Bakker uit protest ‘op visite’ bij Stadgenoot, omdat deze corporatie “actief lobbyt om huurrechten te laten verdwijnen”, aldus de actievoerders. Stadgenoot ervoer de demonstratie, waarbij een medewerker naar verluidt werd uitgejouwd en in een spandoek gewikkeld, als ‘grimmig’. ■

## Zo zit het: jongeren- en vijfjarencontract

Het jongerencontract en het nieuwe vijfjarencontract dienen dezelfde doelen: jongeren een kans bieden en doorstroming vergroten op de woningmarkt. Maar bij het jongerencontract was de doelgroep kleiner: jongeren van 18 tot en met 23 jaar, geen studenten. Ze mochten tot hun 26ste, plus een opzegtermijn van 6 maanden, in de woning blijven; dus minimaal 3,5 jaar. Tegelijkertijd was iets meer dan 3,5 jaar ook de meest gangbare woonduur, want jongeren onder de 22 jaar hadden nauwelijks kans op een woning vanwege hun beperkte inschrijfduur. “Dat was een nieuw probleem”, aldus Van Schaik. “Als je 19 was, had je nul kans; als je 22 en 364 dagen was, had je 100 procent kans.”

Van het nieuwe vijfjarencontract kunnen jongeren tot 28 jaar gebruik maken. Dat is goed nieuws voor 23-plussers, die tot dusver tussen wal en schip vielen: te weinig inschrijfduur voor een reguliere woning, te oud voor een jongerenwoning. Bij beide contracten blijf je inschrijfduur opbouwen.

De nieuwe wet voorziet in een vangnet voor noodgevallen: er is een mogelijkheid om na de vijf jaar nog twee jaar te verlengen. De voorwaarden daarvoor moeten nog lokaal worden vastgesteld. De Amsterdamse corporaties pleiten er daarbij voor die twee jaar alleen in uiterste noodsituaties aan te spreken. Van Schaik: “Het is niet de bedoeling dat jongeren er rekening mee gaan houden en achterover leunen bij het zoeken van een andere woning.”

Een ander verschil tussen jongeren- en vijfjarencontract is dat het laatste niet alleen openstaat voor werkende jongeren, maar ook voor studenten. Stadgenoot is van plan ook een groot deel van zijn huidige studentenwoningen met een vijfjarencontract te verhuren. Van Schaik: “Voor studenten is het dan fijn dat ze na hun studie eventueel nog even kunnen blijven zitten”.

Voor het vijfjarencontract worden alleen kleine woningen ingezet: hooguit 40 m2 binnen de Ring beneden het IJ en 50 m2 buiten dat gebied.

	Jongerencontract	Vijfjarencontract
	<b>PILOT</b>	<b>WET</b>
Doelgroep	werkende jongeren	elke jongere
Instroom	18 tot 24	18 tot 28
Uitstroom	26	+5 jaar
Leeftijd uit	max. 26	max. 33
Daarna?	opzegtermijn max. 1/2 jaar	vangnet van max. 2 jaar voor noodgevallen

wordt

Al honderden appartementen terug in reguliere verhuur

# Berlijn voert strijd op tegen Airbnb & Co

Na een overgangperiode van twee jaar treden Berlijnse stadsbestuurders sinds 1 mei hard op tegen verhuurders van vakantiewoningen. Particulieren en online verhuurplatforms als Airbnb en Wimdu kunnen rekenen op hoge boetes als ze het Zweckentfremdungsverbot overtreden. In de populaire stadsdelen Mitte en Pankow (Prenzlauer Berg) zijn begin juni al tweehonderd appartementen terug in de reguliere verhuur gebracht. | **Jaco Boer**

OMGAAN MET  
SCHAARSTE

**V**ijf jaar lang verhuurde Antje Freitag haar lichte tweekamerappartement aan de Helmholtzplatz door aan toeristen. De woning in Prenzlauer Berg was erg geliefd. Hij lag niet alleen centraal, maar had met zijn hoge stucwerkplafonds en originele houten vloer ook veel Altbau-flair. Voor de 85 euro die twee personen er per nacht betaalden, hoefde je in deze buurt bij hotels niet aan te komen. Toch moeten vakantiegangers sinds 1 mei naar een ander overnachtingsadres omkijken. Freitag is gestopt met de verhuur vanwege de nieuwe regels die het Berlijnse stadsbestuur voor vakantiewoningen heeft ingevoerd. “Op zich kan ik begrijpen dat de stad iets wil doen tegen illegale verhuur, maar ze pakken de verkeerde mensen aan. Ik heb mij altijd netjes aan de regels gehouden en

belasting afgedragen over mijn inkomsten. Toch is mijn aanvraag om door te mogen gaan door het stadsdeel afgewezen.”

Als Freitag haar huurwoning na 1 mei nog wél aan toeristen had kunnen doorverhuren, had ze de strijd aan moeten gaan

om opgezegd. Wat ze al die jaren aan haar gastenverblijf heeft verdiend, kan ze moeilijk zeggen. “Dat moet ik eerst bij mijn boekhouder navragen. Er ging ook veel geld naar de belasting. Maar als alleenstaande moeder met twee kinderen hebben die extra euro’s mij aan het

## Tot 100.000 euro boete bij illegale woningverhuur

met de eigenaar van het appartement. “Die wilde alleen met mij verder als ik voortaan 50 procent meer huur zou betalen. Dat wilde ik niet.” Inmiddels was ze voor haar inkomsten ook niet langer afhankelijk van de woning. Afgelopen maand heeft ze het appartement daar

einde van de maand regelmatig gered.”

### 1.100 euro per maand

Freitag was in haar buurt niet de enige die een vakantiewoning aan toeristen verhuurde. Volgens schattingen van de onafhankelijke website insideairbnb.com stonden er in oktober 2015 op de website van het verhuurplatform zeker 364 verhuuradressen in een wijde cirkel rond de Helmholtzplatz. Ze leverden gemiddeld zo’n 730 euro per maand aan inkomsten op. Bij de populaire woningen die minimaal negentig nachten per jaar werden verhuurd, lagen de verdiensten met gemiddeld 1.121 euro per maand nog een stuk hoger. Voor heel Berlijn schatte de website het aantal Airbnb-adressen op ruim 15.000, die gemiddeld 121 nachten per jaar werden verhuurd. Daarmee zou gemiddeld zo’n 592 euro per maand worden bijverdiend (973 euro bij populaire woningen). Airbnb bestrijdt deze getallen. Volgens het bedrijf zou het afgelopen jaar in Berlijn een woning gemiddeld slechts 34 dagen aan toeristen zijn verhuurd, waarmee in totaal 1800 euro op jaarbasis werd verdiend.



Foto: Abaris



Foto: Screenpunk

Ondanks de tegenstrijdige cijfers zijn alle partijen het over één ding eens: de verhuur van woningen aan toeristen is de afgelopen jaren snel gegroeid. Tegelijkertijd is er door de komst van 50.000 nieuwe inwoners per jaar – exclusief vluchtelingen – in Berlijn een groot gebrek aan betaalbare huurwoningen ontstaan.

### Hoge boetes

In mei 2014 stelde het stadsbestuur een verbod in op het onttrekken van appartementen aan de reguliere woningmarkt, het *Zweckentfremdungsverbot*. Alle verhuurders van vakantie-woningen moesten zich binnen enkele maanden bij hun stadsdeel melden. Ze kregen twee jaar de tijd om een uitzonderingspositie aan te vragen wegens een zwaarwegend publiek of privaat belang. Op 1 mei dit jaar liep die overgangstermijn af en is iedereen die zonder *Ausnahmegenehmigung* appartementen aan toeristen verhuurt in overtreding. Hij of zij riskeert een boete die kan oplopen tot 100.000 euro. In april scherpte het parlement van de Berlijnse stadstaat de regels rond vakantieverhuur verder aan. Daarbij werden ook de online verhuurplatforms als Airbnb en Wimdu verplicht om klantgegevens af te dragen als ambtenaren daarom vragen. Het hoofd van de afdeling Global Policy and Public Affairs van Airbnb vloog nog uit San Francisco over om het stadsbestuur op andere gedachten te brengen. In de ogen van het bedrijf is er bij 'homesharing' namelijk geen sprake van woningonttrekking. Maar het stadsbestuur liet de topman

koeltjes weten dat ze van hem verwachten dat Airbnb zich aan de wet houdt en volledige medewerking aan de handhaving verleent.

### Weinig uitzonderingen

De controle op overtreding van het verhuurverbod is een taak van de afzonderlijke stadsdelen (Bezirke). Twee jaar geleden stelden die hiervoor al 34 handhavers aan. Onlangs zegde het centrale stadsbestuur hun nog eens dertig extra medewerkers toe. In het bij toeristen populaire stadsdeel Mitte speuren dagelijks zes ambtenaren op het internet

naar illegale vakantie-woningen en leggen huisbezoeken af bij verdenking van strafbare feiten. Binnenkort krijgen ze er vier collega's bij. Dat is geen overbodige luxe. Uit onderzoek dat stadsdeelwethouder Stephan von Dassel in het najaar van 2015 liet uitvoeren, bleek dat er in Mitte waarschijnlijk vijfduizend woningen aan vakantiegangers worden verhuurd. Bij invoering van de nieuwe wet hebben zich toch maar 1.557 verhuurders bij het stadsdeel gemeld. Iets meer dan de helft van hen vroeg een vergunning aan om na 1 mei door te mogen gaan met de verhuur van de

### PVDA: "LIEVER HET BARCELONESE MODEL"

Vanuit de Amsterdamse gemeenteraad wordt met belangstelling gekeken naar de harde aanpak in Berlijn. Van alle fracties zijn PvdA en GroenLinks er nog het meest op gebrand om de uitwassen van woningverhuur aan toeristen aan te pakken. "Ik vind het idee om je woning te kunnen verhuren aan bezoekers nog altijd sympathiek, maar we hebben het fenomeen met zijn allen wel onderschat. Nu de zaak uit de hand loopt, moeten we de handhaving verbeteren", vindt PvdA-fractie leider Marjolein Moorman. Ze denkt daarbij aan een meldplicht voor mensen die hun woning tijdelijk willen verhuren. Het maximum aantal dagen dat een appartement mag worden verhuurd, zou ook terug moeten naar dertig. "Er zijn maar weinig personen die meer vakantiedagen hebben." In plaats van de eventuele overname van de strenge regels uit Berlijn ziet Moorman meer in het Barcelonese model. "Die stad wil de verhuur van vakantie-woningen voortaan via een eigen website laten lopen, zodat er gemakkelijker tegen misbruik kan worden opgetreden. Adverteren via andere platforms wordt dan illegaal." GroenLinks-fractie leider Rutger Groot Wassink vindt dat idee wel sympathiek, maar vraagt zich af of dit in Amsterdam wel geregeld kan worden. "We hebben immers een samenwerkingsovereenkomst met Airbnb. Die kun je niet zomaar opzeggen." Het liefst ziet hij de gemeente strengere afspraken met verhuurplatforms maken, zodat verhuurders die zich niet aan de Amsterdamse regels houden, automatisch van de websites worden geweerd. Ook is hij net als Moorman voorstander van het terugbrengen van de maximumverhuur naar dertig dagen. De gemeente zou bovendien van verhuurders kunnen eisen dat ze een verklaring van hun VvE overleggen. "Dan kun je veel gemakkelijker handhaven." Juridisch is het niet mogelijk om de verhuur te beperken tot een of twee kamers zoals in Berlijn. Anders was dat misschien ook een mogelijkheid geweest om de overlast en prijsopdrijving op de woningmarkt terug te dringen. "Maar zware boetes op overtreding van de regels vind ik zeker interessant."

woning. Hoewel veel aanvragen nog moeten worden beoordeeld, geeft Von Dassel aan dat van de afgehandelde verzoeken er maar zeer weinig gehonoreerd zijn. "Dan moet je denken aan de tijdelijke verhuur van woningen aan patiënten van een nabijgelegen hartkliniek die zich er voorbereiden op of herstellen van een operatie. Normaal kunnen die gebruik maken van enkele hostels in de buurt, maar die zitten vol met vluchtelingen. Ook hebben we een uitzondering gemaakt voor enkele wooncoöperaties met een gastenwoning en er zijn ook vakantieappartementen die ongeschikt zijn voor permanente bewoning."

Andere verhuurders worden door het stadsdeel hard aangepakt. Tot eind april hebben de ambtenaren in 938 ge-

vallen een juridische procedure in gang gezet. Eind mei heeft dat in 99 gevallen geleid tot het beëindigen van de illegale praktijken. De appartementen werden terug in de reguliere verhuur gebracht. Ook andere stadsdelen waar veel toeristen verblijven, hebben succes met hun harde aanpak. Zo meldde begin juni de betrokken wethouder van stadsdeel Pankow (met het populaire Prenzlauer Berg) dat van de 905 door verhuurders aangemelde vakantiewoningen er al weer zo'n honderd op de reguliere woningmarkt worden verhuurd.

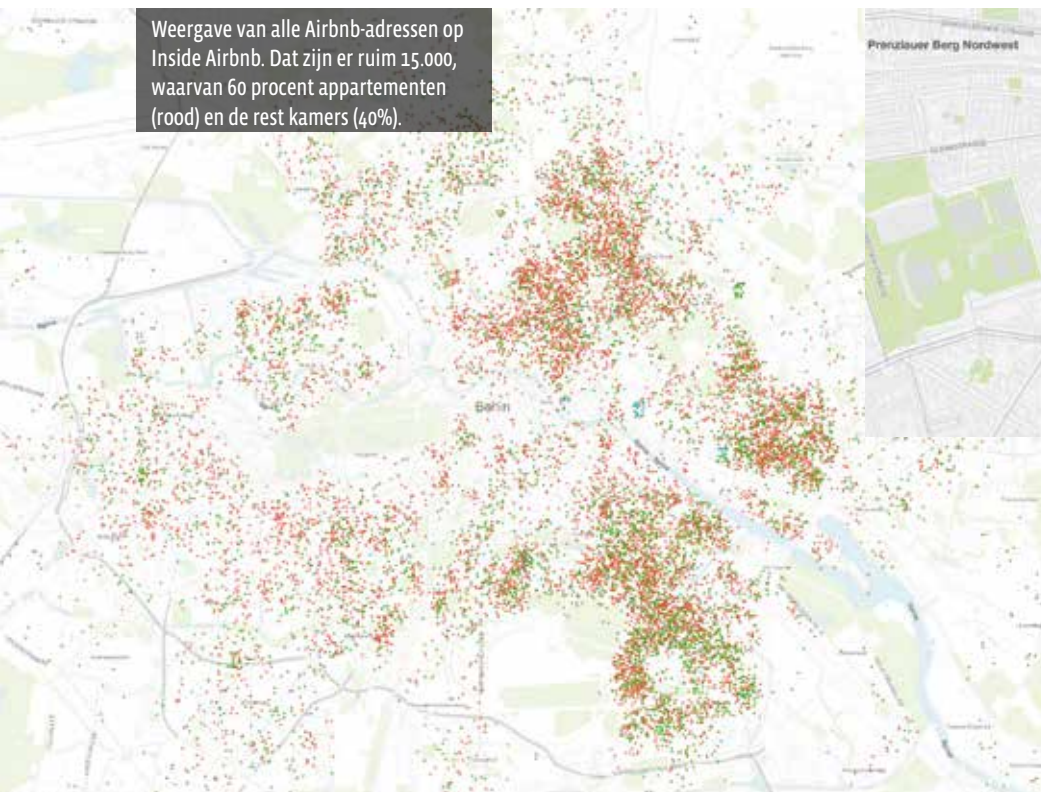
### Succesvolle kliklijn

Toch kan de strijd tegen illegale vakantieverhuur pas definitief gewonnen worden als online verhuurplatforms als Airbnb en Wimdu de adresgegevens van

hun klanten afstaan. De kans dat zij dit vrijwillig zullen doen, is erg klein. Hoofdcommunicatie van Airbnb Duitsland, Julian Trautwein, benadrukt dat het bedrijf de privacy van zijn gebruikers wil beschermen. "Als we een verzoek binnenkrijgen om persoonlijke data met overheden te delen, zullen we onderzoeken in hoeverre dit is te verenigen met nationaal en internationaal recht en onze verplichtingen tegenover onze gebruikers."

Van Wimdu hoeft het stadsbestuur even weinig medewerking te verwachten. Het bedrijf heeft in juni een van haar klanten die de stad een proces had aangedaan, met een topadvocaat bijgestaan. De rechter wees de aanklacht af, maar de advocaat heeft aangegeven het er niet bij te laten zitten. Andere pro-

Weergave van alle Airbnb-adressen op Inside Airbnb. Dat zijn er ruim 15.000, waarvan 60 procent appartementen (rood) en de rest kamers (40%).



### GEBREK AAN HARDE CIJFERS

Er zijn in Berlijn weinig betrouwbare cijfers over vakantieverhuur van woningen.

Wel zijn er schattingen van het aantal adressen op de verhuurplatforms. Zo telde de onafhankelijke website insideairbnb.com afgelopen najaar 15.373 woningen op de Airbnb-site; Airbnb zelf publiceerde onlangs geanonimiseerde data op ruim 20.000 listings in 2015. Of Airbnb dit voorjaar vooruitlopend op het Berlijnse verhuurverbod meer dan vierduizend adressen van haar website heeft gehaald, zoals het weekblad Die Zeit beweerde, wil het bedrijf bevestigen noch ontkennen. "We ondernemen routinematig initiatieven om de kwaliteit van onze dienstverlening te kunnen garanderen", is het enige dat het hoofdcommunicatie Julian Trautwein van Airbnb Duitsland kwijt wil.

Inclusief de andere verhuurwebsites kan de teller oplopen tot zeker 23.000 vakantiewoningen, aldus een onderzoek uit 2015 in opdracht van Mitte-wethouder Stephan Von Dassel. Op de resultaten kwam destijds veel kritiek – er zouden veel dubbelstellingen in zitten – maar onlangs kwam een studie in opdracht van woningontwikkelaar GBI tot ongeveer dezelfde cijfers. Het enige officiële aantal dat de Berlijnse Senatsverwaltung für Stadtentwicklung kan overleggen, vormen de 6.300 bij stadsdelen aangemelde vakantiewoningen. Voor ongeveer tweeduizend daarvan vroegen particulieren in de afgelopen twee jaar een uitzonderingspositie aan. Eind 2015 waren er daarvan slechts 87 toegekend.

cedures van boze verhuurders wachten nog op behandeling.

Recentelijk heeft de Europese Commissie de lidstaten ook laten weten dat zij bedrijven als Airbnb of Wimdu niet kunnen dwingen om klantgegevens te overleggen. Voorlopig zijn de stadsdelen daarom aangewezen op hun eigen spoorwerk en het online meldpunt waar Berlijners anoniem illegale vakantiewoningen kunnen opgeven.

Deze 'kliklijn' leidde in de stad die slechte ervaringen heeft met het 'verraden' van medeburgers, tot veel tumult. Toch blijken in de buurten die ieder weekend volstromen met toeristen, weinig bewoners er moeite mee te hebben in haar strijd tegen illegale woningonttrekking. Zo kwamen in Mitte afgelopen jaar iedere dag tien tot vijftien meldingen van gefrustreerde burens of plaatselijke huurdersorganisaties binnen. De angst voor het verlies van betaalbare huurwoningen is in Berlijn nog nooit zo groot geweest. ■



Verdere prijsopdrijving lijkt daarbij onvermijdelijk

# Soepeler regels woningdelen

Het Amsterdamse college wil de regels voor woningdelen versoepelen. Regels voor kamerverhuur en woongroepen worden gelijk getrokken. De meeste van de huidige voorwaarden vervallen. Die bleken toch een papieren tijger. Goed nieuws voor starters, maar de keerzijde lijkt verdere prijsopdrijving en meer kans op overlast. | Fred van der Molen

OMGAAN MET  
SCHAARSTE

**W**oningdelen is een aantrekkelijke oplossing voor veel starters op de overvolle Amsterdamse woningmarkt. Het huidige college wil daar een stuk minder over vastleggen dan het vorige. Ook al omdat het onder wethouder Freek Ossel ingezette beleid een papie-

Ook vastgoedadviseur Martijn Winnen (Winnen & Co), destijds als lobbyist namens de vastgoedsector betrokken, was onaangenaam verrast door de uiteindelijke voordracht: "Het leek alsof we elkaar gevonden hadden in een slaapkamermaat van minimaal 12 m2. En dan

Veel positiever was destijds Gertjan Bakker van het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag: "Met de nieuwe normen voor het gebruiksoppervlak is het punt van overbewoning waarschijnlijk opgelost. Op een etage van 55 vierkante meter kun je dadelijk geen vier man meer neerzetten."

Bij zijn Meldpunt had hij in de jaren daarvoor al een duidelijke stijging van het aantal overlastmeldingen waargenomen. Daartoe hoorden bewoners van de Van Bossestraat, waar Stadsrenovatie BV en gelieerde partijen maar liefst acht panden hadden 'verkamerd'. Sommige bestaande huurders waren volledig omringd door kamerbewoners. In september 2012 legde Amsterdam voor een

**"Beleggers kunnen straks weer een hele campus opzetten in een woonstraat."**

ren tijger is gebleken: verhuurders negeren massaal de regels en de gemeente handhaaft niet. Uit onderzoek van RIGO - en eerder NUL20 - blijkt dat zelfs corporaties op grote schaal appartementen via Friends-contracten verhuren zonder de vereiste toestemming.

De huidige gemeentelijke regels zijn ook onwerkbaar, zo verklaart Ellen Boeser, manager Woonservices van Rochdale, de 'burgerlijke ongehoorzaamheid' van de corporaties. Veel appartementen voldoen volgens haar niet aan de formele eisen, terwijl ze er wel geschikt voor zijn. Daarbij mogen woningen alleen gedeeld worden door een 'woongroep' met alle bureaucratische verplichtingen van dien. "Dat sluit helemaal niet aan bij de praktijk. De woningdelers zijn helemaal niet van plan een gemeenschappelijk huishouden te vormen, ze delen toevallig de huur."

## Onaangenaam verrast

Voor VVD-raadslid Daniël van der Ree, destijds mede-initiatiefnemer van een regeling, was de vastgelegde minimumomvang per kamer van 15 m2 al voldoende reden om in 2013 tegen te stemmen: "Een gemiddelde slaapkamer in de Amsterdamse oudbouw voldoet daar niet aan. Dat betekent dat je een vierkamerwoning met slaapkamers van 13, 10 en 9 vierkante meter niet aan een woongroep van drie leden mag verhuren. Terwijl die daar wel heel geschikt voor is."

ineens 15 m2. Daarbij kwamen ineens alle eisen voor woongroepen zoals een gemeenschappelijk bankrekeningnummer. Volstrekt onwerkbaar, dat was meteen duidelijk."

## ROCHDALE WIL WONINGDELERS IN KWART VAN VRIJESECTORHUUR

Stadgenoot en Rochdale zijn de corporaties met de meeste Friends-contracten. Beide corporaties hebben in 2015 zo'n 190 nieuwe contracten afgesloten. "We verhuren nu al 25 procent van ons aanbod in de vrije sector met Friends-contract en willen zoveel mogelijk vrije sector woningen hiervoor inzetten", zegt Ellen Boeser, manager Woonservices van Rochdale. "De wachtlijsten worden langer, het aantal singles groeit. Er ligt een enorme opgave om hen te huisvesten. Maar als je weinig geld hebt, kom je heel moeilijk aan de bak. Woningdelen is dan een aantrekkelijke oplossing voor veel starters met een beperkt inkomen." Van prijsopdrijving is bij Rochdale geen sprake, aldus Boeser. "Die huurprijs is gewoon marktconform en we vragen geen hogere prijzen voor Friends-contracten. De gemiddelde huurprijs is 850 tot 900 euro in totaal. We doen dit voor onze doelgroep." Boeser bevestigt dat ook Rochdale geen toestemming aan de gemeente vraagt voor de Friends-verhuur: "De gemeente stelt met die woongroepcriteria onrealistische eisen en maakt het veel te ingewikkeld. De huurders vormen geen gemeenschappelijk huishouden, ze delen toevallig de huur." De huurders hebben bij Rochdale wel coöptatierecht: ze kunnen zelf een nieuwe huurder voordragen als iemand vertrekt. De ervaringen

zijn zeer positief: er is geen enkele melding van overlast en de huur wordt keurig betaald, aldus Boeser. Rochdale doseert wel het aantal Friends-verhuringen in een woonblok en in een straat. En laat maximaal drie personen in huis wonen. De corporatie verhuurt in Amsterdam, Zaandam, Purmerend en Diemen woningen met Friends-contracten.



Ellen Boeser van Rochdale: "De gemeente stelt met die woongroepcriteria onrealistische eisen en maakt het veel te ingewikkeld."



Ook in 2013 werd al druk gediscussieerd over woningdelen. Hier met wethouder Ossel bij een ASVA-bijeenkomst.

kleine drie ton aan boetes op vanwege illegale kamerverhuur.

De boetes en de strenge regels van Ossel hadden in ieder geval het effect dat veel vastgoedeigenaren de woningdeelmarkt links lieten liggen. Degenen die het wel doen, volgen veelal de regels niet, maar houden wel rekening met de voorwaarden, aldus het RIGO-onderzoek.

### Heel soepel

SP-wethouder Ivens kiest nu voor een drastische vereenvoudiging van de regels, althans voor verhuringen tot vijf personen. De regels voor woongroepen en kamerverhuur worden gelijk getrokken. De wethouder wil zich zoveel mo-

gelijk beperken tot het landelijke Bouwbesluit. Daarin staat dat een slaapkamer minimaal 1,87 bij 1,87 meter moet zijn en de gemeenschappelijke kamer een minimale vloeroppervlakte moet hebben van 11 m<sup>2</sup> en een breedte van ten minste 3 meter. Verder komen er nog te

wonen. Dat betekent dat er wel een vergunning nodig blijft om legaal te kunnen woningdelen.

Winnen is verrassend genoeg ondanks de versoepeling kritisch over de nieuwe koers: "Het bouwbesluit geeft wel heel weinig handvatten. De brandvei-

**“De wachtlijsten worden langer, het aantal singles groeit. Er ligt een enorme opgave om hen te huisvesten”**

bepalen geluidseisen. De juridische basis voor de geluidseisen vormt de Huisvestingswet: leefbaarheid in het kader van woningonttrekking. Want dat is het als er niet een 'normaal' huishouden in gaat

ligheidseisen zijn minimaal en enkele vierkante meters meer leefruimte zijn wel heel belangrijk voor wat woongenot. En men moet veel steviger op tegengaan van geluidsoverlast zitten. Dat geeft het

## RIGO: NIEMAND HOUDT ZICH AAN REGELS

De huidige beleidsregels voor woningdelen worden nauwelijks nageleefd. Dat blijkt uit een onderzoek van RIGO dat in opdracht van Amsterdam is gedaan. Maar van de regels gaat toch een preventief effect tegen verkamering van huurwoningen uit. De belangrijkste bevindingen zijn:

- Op 12.700 adressen (3% van de woningen) wordt aan woningdelen gedaan.
- 700 daarvan zijn woongroepen, maar slechts 7,4 procent van hen heeft toestemming van de gemeente.
- De meeste woningdelers wonen met drie personen.
- Op 7600 adressen is sprake van onzelfstandige bewoning oftewel kamerverhuur. Daarvan is slechts 1 procent door de stadsdelen vergund.
- De huidige regels hebben prijsopdrijving en minder overlast niet dichterbij gebracht
- Toch preventief effect: verhuurders houden zich niet aan de regels, maar houden wel rekening met de voorwaarden.

### De nieuwe regels

De nieuwe beleidsregels zijn nog in ontwikkeling. Vervolgens moet de gemeenteraad zich er nog over uitspreken. Dit zijn de uitgangspunten:

- Regels voor kamerverhuur en woongroepen gelijk
- Voor kamerverhuur vanaf vijf personen strengere regels
- Naast eigen slaapkamer een gemeenschappelijke ruimte
- Regels Bouwbesluit worden de norm:
  - Slaapkamer minimaal 1,87 x 1,87 meter
  - Gemeenschappelijke ruimte: minimaal 11 m<sup>2</sup> en breedte van ten minste 3 meter.
  - Geluidseisen voor vloer/plafondisolatie. Conform Geluidseisen bij woongroepen in zelfstandige huurwoningen (NEN 5077)

### Huidige regels



### Veel last van woningdelers

M. Verkaik uit de Baarsjes heeft veel last van woningdelers. In het pand naast haar, met twee dubbele woningen, wonen minstens acht zeer jonge studenten. "Allemaal begin twintig, zo uit de provincie." De studenten stellen zich volgens haar op het standpunt dat in Amsterdam alles moet kunnen. De scheidingsmuur is dun en slecht geïsoleerd. Dat betekent veel geluidsoverlast, aangezien de studenten het normaal vinden om 's nachts feestjes te houden. Ook de eigenaar is niet aanspreekbaar en verhuurt volgens Verkaik zonder te voldoen aan alle woongroep-voorwaarden. Ze probeert via juridische weg de gemeente tot ingrijpen te dwingen Verkaik: "Het is gewoon kamerverhuur en dan gelden de regels die voor woningonttrekking gelden. Dus die regels moeten ook gelden voor deze woningdelers, anders komt dat neer op rechtsongelijkheid". Haar rechtszaak is inmiddels doorverwezen naar de meervoudige kamer en diende 5 juli. Indien nodig zal zij ook de nieuwe regels aan de kaak stellen. Zij vraagt zich af waarom de gemeente de voorkeur geeft aan bevoordeling van huisjesmelkers in plaats van "normale gezinnen".

meeste gedoe met burens. In huizen die wij aanpakken, komt bijvoorbeeld ook altijd isolatie en vloerbedekking op de trap.”

Winnen vindt het ook onverstandig dat er helemaal geen quotumregeling per pand of per straat lijkt te komen: “Je kunt wachten op een nieuwe Van Bossestraat. De gemeente moet wel een instrumentarium houden om de leefbaarheid te beschermen.”

Die vrees heeft Bakker ook: “Beleggers kunnen straks weer een hele campus opzetten in een woonstraat. Wat kan de gemeente dan nog doen als er klachten komen over leefbaarheid? Ik voorzie over

twee jaar alweer discussies over moeilijke handhaving.”

### Prijsopdrijving

Bakker verwacht verdere prijsopdrijving in de vrijesectorhuur: “Een woning van 1500 euro is nu nog bereikbaar voor een stel. Maar als daar vier studenten in komen, wordt de huur al gauw 2000 euro. Dat wordt dan dus de markthuur.”

Dat voorziet Winnen ook: “Dat wordt natuurlijk weer een interessant businessmodel voor sommige vastgoedeigenaren, en een alternatief voor Airbnb-verhuur als daarvoor de regels worden aangetrokken.”



Van der Ree (VVD): “Wat vervelend is voor een gezin, is weer goed nieuws voor drie anderen die graag in de stad willen wonen.”

Van der Ree onderkent mogelijke prijsopdrijving: “Maar wat vervelend is voor een gezin, is weer goed nieuws voor drie anderen die graag in de stad willen wonen.”

# De Key en Airbnb

De voorbereiding van een beperkte proef met vakantieverhuur in een studentenflat katapulteerde ineens tot een landelijk debat en algemene politieke afkeuring. Hoe ging dat in zijn werk? | Fred van der Molen

Het begon allemaal met burgemeester Van der Laan. Op een avond in de Openbare Bibliotheek begon juni sprak hij de verwachting uit liet dat het toestaan Airbnb in sociale huurwoningen een discussie gaat worden. Het was maar een gedachtegang, maar waarom zouden sociale huurders ook niet mee mogen profiteren van het toerisme, aldus de burgemeester.

Deze ‘gedachtegang’ zou rimpelloos zijn uitgedoofd als niet Het Parool zich had herinnerd dat woningcorporatie De Key zich al een tijd oriënteert op de mogelijkheden van vakantieverhuur. Dus bestuursvoorzitter Leon Bobbe gebeld. Die bevestigt tegen Het Parool in een kort telefonisch interview de voorbereidingen voor de beperkte proef in studentenwoningen. De hoofdredactie van Het Parool vindt het wel wat voor de voorpagina. Maar dat vraagt wel om een stevige kop: “Airbnb op proef in sociale huurhuizen”. Op de binnenpagina een interview met Leon Bobbe, waarin hij direct de meest voor de hand liggende bezwaren pareert: het is slechts een proef, uitsluitend in een studentenhuis met een maximum van dertig dagen, weinig kans op overlast want gecontroleerd, bovendien buiten het centrum. En waarom zouden mensen met een kleine portemonnee niet wat bij mogen verdienen? Dat ze in een ‘gesubsidieerde’ woning wonen, vindt hij

geen overtuigend argument. Dat geldt voor eigenaren toch ook, via de hypotheekrenteaftrek?

Maar de geest is uit de fles. De Amsterdamse VVD en D66 willen een herbevestiging van het college, dus inclusief Van der Laan, dat het tegen vakantieverhuur in sociale huurwoningen is. “Op dit moment zeer ongewenst”, bevestigt wethouder Ivens het collegestandpunt. Ook de lokale PvdA vindt de “tijd er nog niet rijp voor is” en directeur Egbert de Vries van de AFWC ziet niks in een proef. Airbnb geeft al genoeg problemen. Intussen buigen ook opiniemakers van landelijke media zich over De Kwestie. De invloedrijke economie-columnist Frank Kalshoven vindt het een maf plan. Zijn belangrijkste argument daarbij is dat Airbnb-verhuur bijdraagt aan verstorning van de woningmarkt: met vakantieverhuur verandert een sociale huurwoning in de Jordaan in een hoofdprijs mét jackpot.

En wat doet De Key? De plannen direct maar op sterk water zetten?

Nog niet, horen we van de woordvoerder: “We hebben kennisgenomen van de uitspraak van het college, de discussie in de gemeenteraad en de maatschappelijke reacties. De volgende stap is dat onze ideeën voor de proef bespreken met wethouder Ivens en onze huurderskoepel Arcade. Daarna nemen we een besluit.”

## OMGAAN MET SCHAAIESTE

### VAN DER LAAN

Airbnb in sociale huur. Het is maar een gedachtegang.



### DANIËL VAN DER REE (VVD)

Geen behoefte aan.



### LEON BOBBE

Mag een huurder ook eventjes meeprofiteren.



### LAURENS IVENS

Momenteel onwenselijk.



### FRANK KALSHOVEN

Vooral goed nieuws voor Jordaan-bewoner met vakantiehuisje op de Veluwe.



### EGBERT DE VRIES

Dit initiatief verdient geen navolging.



### LEON BOBBE

We nemen kennis van de standpunten en gaan onze ideeën bespreken met de wethouder





# Wibautstraat: van krantenstraat tot kenniskilometer

De Wibautstraat leeft op. De krantenconcerns hebben plaatsgemaakt voor onderwijsinstellingen en horeca voor studenten, hipsters en liefhebbers van lekker eten. Zelfs bakker Hartog is er neergestreken. De as blijft een vierbaans verkeersweg, maar nu wel met groene middenberm en bomen. Dat scheelt een stuk.

Het is kortom toch nog goed aan het komen met 'lelijkste straat van Amsterdam'. Eind jaren zeventig trok de aanleg van de metro naar Zuidoost een spoor van verwoesting door Amsterdam-Oost. De stad werd voor jaren doorgesneden. Op de metrobuus werd de nieuwe Wibautstraat aangelegd. Het eindresultaat: afgesne-

den straten, een vierbaans autoweg door de stad met aan de flanken twee stroken betonkolossen met hun rug naar de achterliggende buurten.

Maar, zoals gezegd, het lijkt toch nog goed te komen. Het fijnstof en de wind zijn weliswaar gebleven, maar er is levendigheid gekomen langs beide flanken.





Ineens is alles klaar. Met aan de kop de Amstelcampus met ruimte voor 30.000 studenten en medewerkers van de Hogeschool van Amsterdam, en verder een wooncomplex voor studenten, het Cygnus Gymnasium, het Volkshotel, The Student Hotel, het woongebouw Wibaut-veste en de nodige horeca.

Voor de Wibautstraat was de crisis wellicht zo gek nog niet. De ambachtsschool kreeg monumentstatus en leeft - hersteld - door als Cygnus gymnasium; Stadgenoot moest zijn grootschalige sloop- en bouwplannen voor de Parool-driehoek afblazen. Ook de kantoren van Parool en Trouw staan er daardoor nog.

En toegegeven: hoe wanstaltig ze ooit overkwamen, in hun nieuwe bestemming ziet ze er toch heel anders uit. Best aardige gebouwen eigenlijk.



# 'I'm not a tourist'

*Expats weten steeds beter de weg te vinden naar het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag van het Wijksteunpunt Wonen (WSW). Dat is nodig ook. Ze worden regelmatig opgelicht door malafide verhuur- en bemiddelingsbedrijfjes. Deze buitenlanders zijn volgens Dafna Eccles van het WSW oververtegenwoordigd in rechtszaken rond huurgeschillen.* | **Janna van Veen**

**T**orenhoge bemiddelingskosten, borg die niet wordt terugbetaald, 'tijdelijke' contracten die na een jaar of soms al eerder ten onrechte worden ontbonden en veel te hoge huurprijzen en servicekosten. De medewerkers van Wijksteunpunt Wonen hebben het allemaal al eens voorbij zien komen, maar bij de expats gaat het vaker op al die fronten mis. Ramón Donicie van Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag: "Nederlanders kloppen ook regelmatig bij ons aan, maar dan gaat het meestal om één van de genoemde misstanden. Bij expats is het veel vaker een combinatie van al die zaken. Ze zijn meestal niet op de hoogte van de regels die hier gelden en daar wordt regelmatig misbruik van gemaakt. Er zijn verhuurders die liever niet aan Nederlanders willen verhuren, omdat die beter op de hoogte zijn van de regels. Een goede gok is dat een kwart van onze hulp en advies in het Engels wordt gegeven. Exacte cijfers hebben we niet, omdat we niet op herkomst registreren." Volgens Donicie is het aantal expats dat bij Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag aanklopt de afgelopen jaren in elk geval enorm toegenomen.

Jaren geleden kwam het WSW in het geweer tegen de malafide praktijken waarvan vaak expats de dupe zijn. Baanbrekend waren de rechtszaken wegens aan huurders doorberekenen van de bemiddelingskosten, vaak wel een maandhuur hoog. Inmiddels is er ste-

## **Expatcenter Amsterdam**

Onderdeel van Amsterdam is het Expatcenter Amsterdam. Dat is een belangrijk informatieloket voor buitenlanders die in de stad komen wonen. Eccles: "Er was in het verleden nauwelijks informatie te vinden over de huis-

## **Aantal expats dat bij Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag aanklopt, is enorm toegenomen**

vige jurisprudentie over dat huurders geen bemiddelingskosten hoeven te betalen, tenzij ze zelf expliciet een zoekopdracht geven.

Er wordt volgens Eccles nog steeds volop gesjoemeld met die bemiddelingskosten, maar wie daar nu de dupe van wordt kan teruggrijpen op eerdere gerechtelijke uitspraken. Eccles: "Voor onder meer dit soort zaken kunnen we een beroep doen op het Emil Blaauw-proceskostenfonds. Maar vooral heel belangrijk is het feit dat de expats tegenwoordig veel beter worden voorgelicht over de huisvestingsregels."

vestingsregels in de stad. Ik heb diverse organisaties voor expats ervan kunnen overtuigen dat het heel belangrijk is om ook daar goede voorlichting over te geven. Inmiddels zit onze voorlichtingsflyer in de welkomstmap van onder meer Expatcenter Amsterdam en staat er informatie op hun website. Het Expatcenter en het Wijksteunpunt Wonen hebben bovendien de Makelaarsvereniging Amsterdam benaderd. Die heeft nu een Engelstalige site voor expats. Op die manier komen de mensen die hier een woning zoeken niet automatisch bij malafide bemiddelingsbureautjes terecht." Eccles bezoekt namens Wijksteunpunt Wonen ook regelmatig voorlichtingsdagen voor expats zoals de jaarlijkse bijeenkomst 'I am not a tourist' in de Beurs van Berlage.

## **Niet dikbetaald**

Eccles wil nog benadrukken dat de meeste expats geen dikbetaalde werknemers van grote bedrijven zijn voor wie huisvesting geregeld en betaald wordt. "Dat geldt misschien voor 10 procent. De rest verdient minder en zelfs vaak zo weinig dat ze normaal gesproken voor een sociale huurwoning in aanmerking zouden komen. Door de hoge huren in de vrije sector delen

### **EXPATS IN DE METROPOOLREGIO - ZO ZIT HET**

Een **expatriate** of afgekort **expat** is iemand die tijdelijk in een land verblijft om er te gaan werken. Het Expatcenter Amsterdam ziet zijn doelgroep van 'internationals' breder en rekent daar ook studenten en ondernemers toe. Hoeveel er in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) wonen is niet zomaar uit de bevolkingsstatistieken te halen, want daar wordt van vestigers alleen vermeld waar ze vandaan komen. Niet of hun verblijf tijdelijk is of gekoppeld aan werk of studie. Volgens de laatste onderzoeksgegevens van het Expatcenter Amsterdam (uit 2013) zijn er ruim 100.000 internationale werknemers, een kleine 8000 buitenlandse studenten en ruim 15.000 buitenlandse zelfstandigen. De omvang van alle drie groepen was in de jaren daarvoor flink gegroeid.

- De meeste kenniswerkers zijn Brits, gevolgd door die uit Duitsland en Frankrijk
- Hun gemiddeld inkomen is iets minder dan €36.000
- De meeste studenten komen uit Duitsland, gevolgd door Verenigd Koninkrijk en China.



Het Nieuw-Zeelandse stel Mclaughlan kan weer lachen. Dankzij het Wijksteunpunt Wonen kregen ze hun 2000 euro borg en een maandhuur aan bemiddelingskosten terug.

## Meeste expats zijn geen dikbetaalde werknemers voor wie alles geregeld wordt

steeds meer expats noodgedwongen een woning.” Eccles en Donicie vrezen dat expats altijd opgelicht zullen blijven worden. Eccles: “Het blijft een kwetsbare groep omdat ze de regels niet kennen en al kennen ze die wel, dan nog is het moeilijk om je te weren wanneer je in een vreemd land bent. En vaak worden ze nadat het ene huurcontract is ontbonden bij de volgende woning opnieuw opgelicht. Dan begint het hele circus van voren af aan. Daarom is het goed dat steeds meer expats de weg naar het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag weten te vinden.” ■

### ‘WANNEER JE IN HANDEN VALT VAN DIT SOORT TYPES BEN JE DE KLOS’

Een Nieuw-Zeelandse stel verhuisde in het voorjaar van 2015 naar Amsterdam. Ze vonden via een bemiddelingsbureau een appartement op de Hoofdweg. Joshua Mclaughlan had binnen twee maanden een baan als senior accountant bij een Nederlands bedrijf. Dat was een voorwaarde die was vastgelegd in het huurcontract. Mclaughlan: “Verder moesten we drie maanden huur vooruit betalen en 2000 euro borg. Ook betaalden we nog een maandhuur bemiddelingskosten aan de makelaar. Maar we waren heel blij dat we zo snel een goede woning hadden gevonden. Achteraf bleek het te mooi om waar te zijn.”

Hoewel Mclaughlan aan de voorwaarde had voldaan om een vaste baan te vinden, kreeg het stel na twee maanden een telefoontje dat ze de woning binnen drie weken moesten verlaten. Mclaughlan: “Er zou sprake zijn van geluidsoverlast en volgens de huisbaas had ik niet op tijd werk gevonden. Allebei onzin maar de huisbaas bleef erbij dat we weg moesten. Er zat dus niets anders op dan een andere woning te zoeken. Op e-mails aan de huisbaas en de bemiddelaar werd niet gereageerd. We wilden hulp bij het vinden van een andere woning en ons geld van de borg en de bemiddelingskosten terug. Toen reactie uitbleef hebben we Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag ingeschakeld. Zij namen de communicatie over richting de agent van het bemiddelingsbureau en uiteindelijk hebben we de bemiddelingskosten en de borg – op 100 euro na – teruggekregen. We zijn heel dankbaar dat zij ons zo goed geholpen hebben. Het is belangrijk dat deze organisatie er is, want wanneer je als expat in de handen valt van dit soort types, ben je de klos.”

Volgens Ramón Donicie van Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag was het ontbinden van het huurcontract niet rechtsgeldig. “Wanneer de huurder in de woning was gebleven en de verhuurder naar de rechter was gestapt, zou de verhuurder waarschijnlijk aan het kortste eind hebben getrokken.”

Mclaughlan en zijn partner hadden echter geen enkel vertrouwen meer in de verhuurder en vertrokken. Ze vonden na deze slechte start vrij snel een woning in de Columbusstraat. Dit keer zonder opgelicht te worden.

Meer informatie:

→ <http://www.wswonen.nl/>

→ <http://www.iamsterdam.com/en/expatcenter/>

→ <http://www.expatica.com/nl>

# Met stip op 1: in de eigen

Ruim een jaar geleden presenteerde wethouder Laurens Ivens zijn Programma Ouderenhuisvesting. Begin juni was er de conferentie 'Goed Wonen van Ouderen', waarin de doelgroep zelf aan het woord kwam. Nu de extramuralisering indaalt, blijkt het behouden van het sociale netwerk belangrijker dan ooit. | Fred van der Molen



Conferentie Goed wonen van Ouderen op 8 juni in Casa400

## VERGRIJZING - ZO ZIT HET

Nederland vergrijsd. Vorig jaar was bijna 18 procent van de bevolking ouder dan 65 jaar en dat aandeel neemt nog sterk toe. Een grote groep babyboomers bereikt namelijk langzamerhand de pensioenleeftijd. Daarnaast blijft de levensverwachting stijgen. Amsterdam vergrijsd minder maar het aantal 65-plussers neemt wel toe. Er zijn er nu ruim 100.000, zo'n 12 procent van de bevolking. In de directe regio is Almere de jongste gemeente met 9,6 procent 65-plussers. In de agglomeratie Haarlem (19,3%) en de Gooi- en Vechtstreek (20,7%) wonen relatief veel ouderen. Volgens een recente prognose wonen er rond 2030 zo'n 143.000 65-plussers in de hoofdstad. De groep ouderen vanaf 75 jaar groeit vooral na 2020; dat is de groep waar de zorgvraag snel toeneemt. Vooral in Noord en Zuid wonen relatief veel 65-plussers (15%). Buitenveldert is de meest vergrijsde wijk, gevolgd door Betondorp en Tuindorp Nieuwendam.

“Ouderen willen zon”, zegt Saar Boerlage. De actievoerster van weleer is nooit in ruste gegaan. Op het congres 'Goed Wonen van Ouderen' zit ze achter de informatietafel van de Akropolistoren, de woontoren met 88 levensloopbestendige woningen die de Alliantie op Zeeburgereiland bouwt voor 55-plussers die zich kunnen vinden in het humanistische gedachtegoed van de Vereniging Akropolis. Veel ouderen denken na over hun woonsituatie, zo blijkt op de conferentie. De Dienst Wonen heeft die georganiseerd om vooral de doelgroep zelf aan het woord te laten over hun wensen en behoeften. Directeur Max van Engen bij de opening: “Het scheiden van wonen en zorg heeft een enorme impact op het wonen van ouderen. In het programma Ouderenhuisvesting hebben we vele actielijnen uitgezet. Maar we

hebben als titel van deze dag gekozen Goed wonen *van* ouderen en niet *voor* ouderen, om juist van u te horen hoe u tegen wonen in de stad aankijkt.” Deze houding past bij het pragmatisme - of noem het voortschrijdend inzicht - van het Programma Ouderenhuisvesting dat wethouder Ivens vorig jaar naar buiten bracht. Daarin staan geen ferme productiedoelstellingen voor WIBO-, rolstoel- of aanleunwoningen meer. Volgens Ivens had dit niets te maken met het verslappen van ambities: “Integendeel. We verhogen juist de ambities”, zei hij een jaar geleden in NUL20. “Dit is geen onderwerp dat om generieke maatregelen vraagt, maar om beleid dat specifieke problemen van ouderen op kan lossen. Het overheidsbeleid is dat je langer zelfstandig moet blijven wonen en dat je steeds meer van je sociale netwerk gebruik moet maken. Daar



# buurt blijven

Van hoog naar laag. Woningcorporaties: doe wat je zegt

De bezem door de REGELS.

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

## In eigen buurt

De woonwensen van ouderen lopen net zoveel uiteen als die van de rest van de Amsterdammers, maar de wens om in de eigen buurt te kunnen blijven wonen, komt wel heel vaak terug, ook als men door omstandigheden gedwongen is naar een andere woning om te zien. Een woning op de begane grond is dan weer niet bijzonder populair. Niet alleen vanwege het gebrek aan licht - “ouderen willen zon” - maar vooral vanwege de onveiligheid.

Met behulp van woningaanpassingen en domotica kunnen ouderen langer in hun eigen huis blijven wonen. Maar om aanpassingen, zoals een extra leuning in het trappenhuis, in aanmerking te laten komen voor een WMO-vergoeding, vraagt nog wel eens stevige druk, zo beschreef een wooncoach haar ervaring. Woningruil en de regelingen ‘Van Hoog naar Laag’ en ‘Van Groot naar Beter’ kunnen ouderen helpen om in hun eigen buurt een meer geschikte woning te vinden, maar waren in het verleden weinig succesvol. Per 1 juli wordt een nieuwe start gemaakt, waarbij volgens wethouder Ivens een aantal beperkingen en belemmeringen is opgeruimd (zie kader).

Niet elke oudere hecht overigens enorm aan zijn buurt. Veel migrantenouderen willen best verhuizen, als ze maar in de buurt van hun kinderen kunnen wonen. En weer anderen zouden graag in een woongemeenschap met gelijkgestemden toetreden. De rode draad is eerder: de nabijheid van een netwerk.

## Wel of niet bij elkaar?

De meeste nieuwbouw is redelijk ‘levensloopbestendig’. In het verleden

zijn er naast zorginstellingen ook flinke aantallen seniorenflats gebouwd. Een enkele maal lukt het nieuwbouw voor senioren in de oude stad toe te voegen, zoals De Flinck van Ymere in de Govert Flinckstraat. Op de conferentie werd duidelijk dat sommigen juist niet alleen maar met andere ouderen willen wonen. “Dan heb je de hele dag gesprekken over versleten knieën. Ik wil juist onderdeel blijven van de samenleving.” Maar deze behoefte staat

## “Ouderen willen zon”

juist weer haaks op betaalbaar houden van investeringen en het levensloopbestendig maken van wooncomplexen. In het Amstelhuis en -straks - in de Akropolis probeert men de ontmoeting met de buurt, met andere leeftijdsgroepen, te stimuleren door voorzieningen en ontmoetingsruimtes publiek beschikbaar te maken. De mogelijkheid tot terloopse ontmoetingen met anderen draagt bij aan het levensgeluk, zo valt bij diverse sessies op te tekenen.

## Migrantenwoongroepen en groepswonen

Terwijl de ene oudere liefst ‘gemengd’ woont, hebben anderen liever gelijkgestemden om zich heen. Om die reden bouwden woningcorporaties de afgelopen decennia tal van woonvoorzieningen voor migrantenouderen, voor zo’n beetje elke etnische achtergrond. Veelal gaat het om eerste generatie migranten die nauwelijks of slecht Nederlands spreken.

Ook andere ouderen willen in de nabijheid en met ondersteuning van gelijkgestemden oud worden. De vorming van ‘stadsdorpen’ zijn daar een voorbeeld van. Maar er zijn ook tal van initiatieven van groepen die samen een

pand willen bouwen of transformeren. De waarheid is dat tot dusver weinig van dergelijke initiatieven zonder steun van een woningcorporatie slagen. In de overspannen Amsterdamse markt strijden vele kapitaalcrachtige belanghebbenden om de schaarse kavels en leegstaande gebouwen.

Oud CPN-politica Evelien Eshuis beschrijft hoe ze met een groep binnestadbewoners zo’n drie jaar intensief betrokken is geweest bij een stichting om het Prinsengrachtziekenhuis te verwerven. Het is niet gelukt. Eshuis: “Maar het is voor mij niet mislukt. Ik had daarvoor nog nooit goed nagedacht over hoe ik de rest van mijn leven zou willen wonen.” Nu wel. Ze heeft veel opgestoken én alvast aanpassingen aangebracht in haar eigen huis om daar zo lang mogelijk te kunnen blijven wonen. Ze geeft nog twee lessen mee: zulke trajecten duren lang, en het wordt een stuk makkelijker als je niet kieskeurig bent waar je wilt wonen.” ■

## NIEUWE KANSEN VOOR ‘VAN GROOT NAAR BETER’ EN ‘VAN HOOG NAAR LAAG’

Er bestaan al vele jaren stimuleringsregelingen om ouderen aan een meer geschikte woning te helpen. Met weinig succes. Dat ligt niet alleen aan het schaarse aanbod, maar ook aan de vele voorwaarden en beperkingen van die regels. Deze regelingen - Van Groot naar Beter en Van Hoog naar Laag gaan nu op de schop. Belangrijke verbeteringen zijn:

- **alle corporaties** doen nu mee
  - verhuizen **tussen corporaties** wordt ook mogelijk
  - de regeling wordt via **WoningNet** ingezet, een kandidaat krijgt daarvoor een label
  - er is geen **huursprong** meer voor verhuizers via de regeling VGNB. Verhuizers via de regeling VHNL houden ook dezelfde huur mits ze ouder zijn dan 70 of 65-plus met WMO-indicatie. Nieuwbouw is hiervan uitgezonderd.
- De nieuwe regelingen zijn op 1 juli ingegaan.

# Wooncoöperatie heeft geldzorgen

*Aan initiatieven voor wooncoöperaties geen gebrek. Ook in Amsterdam zijn ongeveer twintig groepen bewoners bekend die op een nieuwe of bestaande plek een coöperatie willen beginnen. Betaalbaarheid en zeggenschap zijn daarbij kernwoorden, maar realisatie blijkt een mijl op zeven. | Joost Zonneveld*

**S**inds de nieuwe Woningwet vorig jaar van kracht werd, is de wooncoöperatie een officieel alternatief voor het traditionele huren of kopen van woningen. Bij deze rechtsvorm is de coöperatie eigenaar van een aantal woningen die door de leden worden gehuurd en beheerd. Onder begeleiding van Platform31 is een aantal koploperprojecten van start gegaan. De diversiteit daarvan is groot: van senioren die samen oud willen worden tot bewoners die een coöperatie oprichten om de sloop van hun geliefde buurtje te voorkomen tot vrijplaatsen die de wooncoöperatie aangrijpen om een alternatieve manier van wonen en werken te realiseren.

## **Eerste coöperatie**

Het Friese plaatsje Jirnsom had onlangs de primeur: de eerste wooncoöperatie sinds de nieuwe Woningwet is een feit. Woningcorporatie Elkien wilde een seniorencomplex met 25 woningen slopen, omdat die in de krimpende regio

niet meer nodig zouden zijn. Een groep bewoners, verenigd in de Doarpskorporaasje Jirnsom, dacht daar anders over en wist de woningen te behouden door die van de corporatie over te nemen. Het seniorencomplex in Jirnsom werd getaxeerd op 750.000 euro waardoor een huur van 450 euro per woning per maand mogelijk blijft en de woningen in de sociale huursector kunnen blijven. Het is een transactie waar initiatiefnemers in de regio Amsterdam knarsetandend naar zullen kijken. Hier ligt de marktwaarde immers veel hoger. Daardoor is het niet alleen veel lastiger om het vereiste aankoopbedrag op tafel te krijgen, maar ook om de woningen betaalbaar te houden. Zelfs als ze voor een lange afschrijvingsperiode kiezen.

## **Financiering**

De financiering blijkt een probleem voor wooncoöperaties. Wat niet helpt is, anders dan in Duitsland, de relatieve onbekendheid van het fenomeen. Er is geen traditie. Nederlandse banken

staan mede daardoor zeer huiverig tegenover het verstrekken van leningen aan coöperaties. Als ze al in zee gaan met een coöperatie eisen ze een flink percentage eigen middelen.

Volgende obstakel: woningcorporaties zijn verplicht bij verkoop een marktconforme prijs te vragen, ook aan wooncoöperaties, ook als de woningen in de sociale huursector blijven. Dat maakt het in de regio Amsterdam zeer moeilijk om via aankoop een wooncoöperatie te starten.

Een lichtpuntje is dat Minister Blok van Wonen dat probleem nu ook ziet. Hij liet onlangs weten wooncoöperaties meer 'experimenteerruimte' te willen geven. Bijvoorbeeld om een Koopgarant-regeling of andere variant van maatschappelijk gebonden eigendom (MGE) mogelijk te maken. Individuele huizenkopers konden dat al langer, maar voor coöperaties was dat nog niet mogelijk. Bij Koopgarant verkoopt een woningcorporatie een woning met korting. Als de woning eventueel later wordt doorver-



Vergadering van wooncoöperatie Copekcabana in de Van der Pekbuurt

kocht, delen corporatie en de eigenaar winst of verlies. Overigens is de introductie van Koopgarant in Amsterdam uitermate problematisch geweest vanwege de Amsterdamse erfpacht; het is dan ook de vraag hoe de fiscus tegen deze constructie aankijkt. Daarnaast moeten ook woningcorporaties er trek in hebben om te participeren in dergelijke financiële constructies.

### Aanjagers

Om wooncoöperaties in Nederland verder te helpen heeft Platform31 onder meer wethouders en bestuurders van woningcorporaties gevraagd die nieuwe woonvorm 'aan te jagen'. Hester van Buren van Rochdale is een van hen. Van Buren ziet desgevraagd voor-

delen aan wooncoöperaties, omdat die de betrokkenheid van bewoners bij hun woning en leefomgeving kunnen vergroten. Toch heeft ze ook 'veel vraagtekens': "Want wat is de meerwaarde om vastgoed over te dragen als woningen in de sociale huursector blijven? In Nijmegen is een aantal coöperaties opgezet waarbij alleen het beheer door bewoners wordt gedaan. Dat vind ik ook een interessante vorm." En dan spelen die financieringsproblemen ook niet. Een ander punt is volgens Van Buren dat een wooncoöperatie 'uit de bewoners' voort moet komen. "Dat is bijvoorbeeld bij De Groene Gemeenschap op IJburg het geval. Wij denken graag mee met dat soort initiatieven van zittende bewoners." ■

### LOCATIES VOOR NIEUWBOUW WOONCOÖPERATIES

Het vinden van locaties in gebieden met een hoge grondprijs, zoals Amsterdam, is niet eenvoudig. Juist omdat wooncoöperaties zich veelal richten op betaalbare huisvesting, kunnen zij niet concurreren met de vrije markt. Voor de hoofdstad is dat reden om drie locaties aan te wijzen waar alleen coöperaties - van enkele tientallen woningen - kunnen inschrijven, zo liet wethouder Laurens Ivens (Wonen) onlangs weten. De winnende coöperatie betaalt een lage grondprijs op voorwaarde dat woningen niet verkocht worden en dat de huur gematigd stijgt. De eerste locatie die wordt uitgegeven ligt op het Centrumeiland, het jongste eiland van IJburg. De inschrijving voor de kavel voor zo'n dertig woningen start in oktober. Ook in de Watergraafsmeer en op het Havenstratterrein wordt ruimte vrijgemaakt voor een coöperatie. Voor die laatste locatie geldt dat het daar om middensegmenthuur gaat.

## Van Jeruzalem tot Bajesdorp : wooncoöperatie nieuwe reddingsboei?



Ook de bewoners van Het Bajesdorp hopen dat de wettelijke status van 'de wooncoöperatie' helpt om hun woongemeenschap veilig te stellen.

Het overnemen van bestaande sociale huurwoningen, het realiseren van nieuwbouwwoningen of het legaliseren van een vrijplaats. Er zijn vele redenen om de nieuwe wettelijke woonvorm wooncoöperatie te willen benutten. Maar het laten vallen van de term 'wooncoöperatie' is voor eigenaren niet direct reden om de looper uit te rollen. Zo wil wooncoöperatie Jeruzalem twee woonblokken met in totaal 140 woningen van Rochdale overnemen. De coöperatie wil sloop voorkomen en claimt daarmee aan de wens van zittende bewoners tegemoet te komen én daarmee de sociale cohesie in de bijzondere wijk Jeruzalem te behouden. Maar volgens Hester van Buren van Rochdale is het sloopbesluit al genomen en is de peildatum afgegeven. De corporatie wil wel praten over een coöperatie in nabijgelegen woningblokken die Rochdale dit jaar gaat renoveren. "Maar dan moeten de initiatiefnemers een plan maken. De bal ligt bij hen." De initiatiefnemers willen echter eerst meer duidelijkheid voordat zij hun visie uitwerken. Een twistpunt is

vervolgens dat het voor Rochdale uitgesloten is dat ook tijdelijke huurders deel uit kunnen maken van de coöperatie; een deel van de initiatiefnemers bestaat juist daaruit.

Ook Bajesdorp, de gekraakte ciperswoningen op het complex van de voormalige Bijlmerbajes, dat in de afgelopen dertien jaar is uitgegroeid tot een bijzondere creatieve vrijplaats, grijpt de wooncoöperatie aan om zeggenschap en betaalbaarheid voor de toekomst veilig te stellen. In het afgelopen jaar hebben de initiatiefnemers geprobeerd het terrein van het Rijk te kopen, maar dat houdt vast aan een ongedeelde verkoop van het gehele gevangeniscomplex. De hoop is nu gevestigd op de gemeente. Als de gemeente het terrein zou kopen, zou Bajesdorp wel als afzonderlijk deel door de gemeente aan de coöperatie in erfpacht uitgegeven kunnen worden. De vereniging heeft een visie opgesteld en denkt het benodigde geld bij elkaar te kunnen brengen door een combinatie van hypotheek, eigen middelen en crowdfunding.

# Plek gezocht voor 70.000 woningen

In de Metropoolregio Amsterdam moeten de komende vier jaar 70.000 nieuwe woningen worden gebouwd. Dat heeft Fakton berekend op verzoek van de Stadsregio Amsterdam. Maar waar kunnen die woningen gebouwd en wat zijn daarbij de hindernissen? | Bert Pots

**S**tedelijke gebieden zijn populair. We verwachten niet dat de belangstelling voor Amsterdam de komende jaren zal afnemen. Dat zorgt voor een enorme druk op de stad. Met als gevolg oplopende wachttijden in de gereguleerde sector en sterk stijgende prijzen in de koop- en vrije huursector." Aldus senior consultant Erwin Daalhuizen van Fakton. Volgens hem is er in alle categorieën van de woningmarkt sprake van tekorten.

"We hebben de afgelopen jaren simpelweg te weinig woningen gebouwd. Afgemeten aan de groei van het aantal huishoudens is in de Stadsregio een achterstand ontstaan van 20.000 woningen. Als we dan ook nog de komende groei het hoofd willen bieden, dan moeten er nog eens circa 50.000 woningen worden bijgebouwd. Dat is de enige manier om de markt enigszins te kalmeren"

## Voldoende locaties

Aan plancapaciteit ontbreekt het volgens Fakton niet. Het onderzoeksbureau heeft daarvoor ook buiten de grenzen van de huidige Stadsregio gekeken, dus ook naar beschikbare bouwlocaties in Almere, Lelystad, Weesp en Haarlem. "In dat totale gebied zijn voldoende bouwlocaties voorhanden om de markt te kalmeren," aldus Daalhuizen. Daarbij is niet alleen gekeken naar absolute meters, maar is ook een specifieke afweging gemaakt. "In Lelystad is ongelooflijk veel

bouwgrond beschikbaar, maar de marktpotentie van die stad is beperkt. Voor veel mensen is Lelystad geen optie. Het gaat erom daar heel specifieke woonmilieus te realiseren. Datzelfde geldt voor Almere. Haarlemmermeer, Zaanstad en Amstelveen bieden volgens ons meer perspectief."

Niet al die beschikbare locaties zijn even makkelijk te ontwikkelen. "We hebben alle locaties onderzocht en zijn tot de conclusie gekomen dat slechts de helft van de beschikbare planvoorraad tamelijk makkelijk valt te ontwikkelen. Bij de rest is al gauw sprake van een complexe situatie; denk aan kostbare milieusanering, geluidscontouren, moeilijke

## Fakton: slechts helft planvoorraad is tamelijk makkelijk te realiseren

(binnenstedelijke) ligging of versnipperd eigendom. Het maakt veel uit of de gemeente de grond zelf in bezit heeft. Of dat die in bezit is van corporaties, ontwikkelaars of particulieren. Zij trekken hun eigen plan en laten zich moeilijk sturen."

## Beter samenwerken

Voor Daalhuizen is het versterken van de bouwproductie eerder een bestuurlijk organisatorische kwestie, dan een zaak van voldoende financiële middelen. "De vast-

goedsector kent een toevloed aan kapitaal. De niveaus in de huur- en koopsector zijn zodanig hoog, dat zowel grondeigenaar, ontwikkelaar, belegger als koper daar wat aan kan verdienen. Dat is het probleem niet. Het is veel meer een capaciteitsprobleem. Gemeenten hebben hun diensten de afgelopen jaren enorm ingekrompen."

Ook ontbreekt het aan goede onderlinge samenwerking, meent Daalhuizen. "Neem Zaanstad. Veel locaties hebben een industriële geschiedenis. Het ontwikkelen van die terreinen vraagt niet zelden omvangrijke voorinvesteringen. Dat beperkt de slagkracht van de gemeente. Tal van ontwikkelaars beschikken over grote en kleine grondposities in verschillende gemeenten. Waarom kiezen gemeenten gezamenlijk niet voor nieuwe arrangementen? Doe een aantal makkelijk te ontwikkelen locaties in één mandje met moeilijke locaties en ga samen aan de slag."

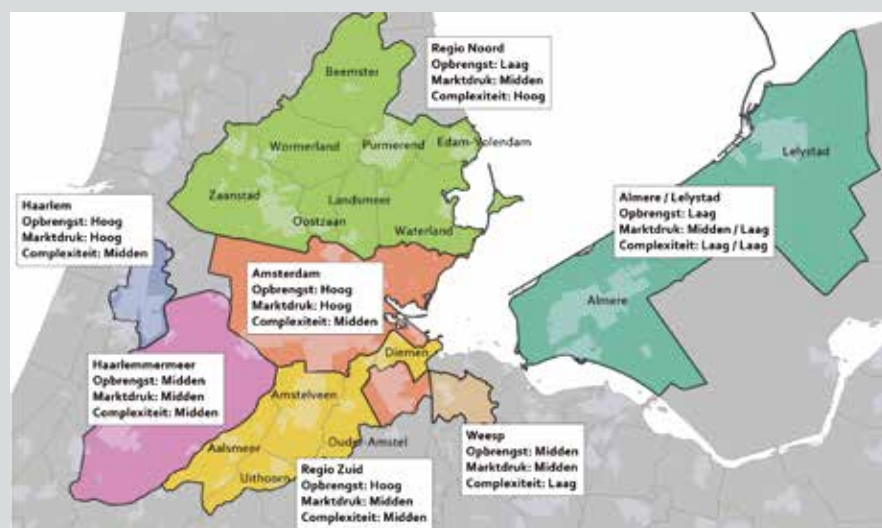
Ook zou er volgens hem meer oog moeten zijn voor de voordelen van integrale gebiedsontwikkeling. "Plotje voor plotje ontwikkelen is nooit efficiënt; gemeente, ontwikkelaars en beleggers moeten samenwerking zoeken."

## Nieuwe locaties

Na 2020 is er volgens Daalhuizen behoefte aan weer nieuwe bouwlocaties. "De stad blijkt populair. We moeten daarom nu met elkaar het gesprek aangaan over onze toekomstige uitleggebieden. Gaan we in de Purmer bouwen? Of aan de westkant van Purmerend (Zuidoostbeemster)? Kan de gemeente Haarlemmermeer de 'parels aan de Ringvaart' (Cruquius, Lisserbroek en Nieuw-Vennep) eerder in ontwikkeling nemen? Of bebouwen we alsnog de Bovenkerkerpolder? De raad van Amstelveen is daar mordicus tegen, maar we kunnen het ons niet langer permitteren elke stadsuitbreiding af te wijzen. De politiek moet keuzes maken."

## KNELPUNTEN:

- Na 2020 raken de huidige uitleglocaties op. De nadruk komt dan steeds meer op binnenstedelijke locaties. Die zijn complexer en eenzijdiger.
- Gemeenten hebben een capaciteitsprobleem. Hun diensten zijn de afgelopen jaren enorm ingekrompen.
- Gemeenten hebben steeds minder eigen locaties. Dat maakt het lastiger te versnellen.



Transformatie naar zestien sociale huurwoningen voor ouderen én jongeren

# Augustanakerk wordt woonhof

*Door de secularisering komen steeds meer kerken leeg te staan. Alleen herbestemming kan de soms monumentale gebouwen redden. Een opmerkelijke transformatie is die van de Augustanakerk in het Amsterdamse Bos en Lommer naar woonhof. "We willen als kerkgemeente middenin de wijken blijven staan." | Jaco Boer*

**E**ind mei namen oud-leden van de Augustanakerk afscheid van hun vertrouwde kerkzaal met zijn hoge gebrandschilderde ramen en donkere baksteen-gevels. Het was voor sommigen een verdrietig moment, vertelt Hanne Wilzing, algemeen secretaris van de Diaconie van de Evangelisch-Lutherse Gemeente in Amsterdam. "Het gebouw heeft in het leven van veel mensen een bijzondere rol gespeeld. Ze zijn er getrouwd, lieten er hun kinderen dopen of hebben er afscheid moeten nemen van vrienden en geliefden. Dan is het moeilijk om te accepteren dat zo'n plek gaat verdwijnen." Toch zag hij op die bijeenkomst naast alle rouw bij velen ook een zekere aanvaarding van de situatie. Het gebouw blijft immers behouden voor de wijk.

Deze maand beginnen de aannemers met de verbouwing van de kerkzaal en naastgelegen pastorie en kosterij tot een woonhof met zestien sociale huurwoningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Het is de bedoeling dat de ouderen en jongeren die er hun intrek nemen een hechte gemeenschap vormen, naar elkaar omzien en zich inzetten voor de buurt en de kerk. "We hadden het gebouw ook aan een projectontwikkelaar kunnen verkopen en onszelf in de Lutherse kerk aan het Spui kunnen terugtrekken. Maar ons doel is niet het vergaren van zoveel mogelijk kapitaal. Wij willen als kerkgemeente middenin de wijken blijven staan."

## Teruglopend ledental

Het besluit om de zestig jaar oude kerk in hartje Bos en Lommer te sluiten is al in 2014 genomen. Het ledental van de Evangelisch-Lutherse Gemeente loopt terug, waardoor de organisatie moet bezuinigen. Van de zes kerkgebouwen gaan er drie dicht, waaronder dus de Augustanakerk aan de rand van het Erasmuspark. Bij het zoeken naar een nieuwe bestemming heeft de Diaconie als de 'sociale poot' van de kerkgemeente geprobeerd om dicht bij de vorige func-

De Augustanakerk wordt een 'woonhof' met zestien woningen



De kerkzaal. Waar nu nog altaar en kansel staan, komt een kleine kapel voor bescheiden vieringen



Hanne Wilzing, algemeen secretaris van de Diaconie

ties van het complex te blijven. Het was een kerk, er werden maatschappelijke activiteiten georganiseerd en in de kosterij en pastorie werd gewoond. Het was daarbij een voordeel dat de Diaconie al enkele woonhofjes in de stad bezit waar mensen in een zekere luwte met elkaar samenleven. Bij die traditie kon bij de herbestemming van de Augustanakerk worden aangesloten. Bovendien blijft voorin het gebouw de ontmoetingsruimte van de kerk in stand. Waar nu nog het altaar en de kansel staan, komt bovendien een kleine kapel waar bescheiden vieringen zullen worden gehouden. Buurtbewoners kunnen er een moment van rust en stilte vinden. Ook de tuin aan de zijkant van het gebouw blijft bestaan.

Aan de contouren en de uitstraling van het modernistische gebouw zal weinig veranderen. Wel hebben de architecten van bureau PoncedeWinter op enkele

plaatsen in de gevel nieuwe ramen en deuren ingetekend. Ook krijgen de bovenwoningen een smal balkon. Wilzing is blij dat ook de kerktoeren kan worden behouden en wordt omgebouwd tot een appartement. "Wie daar gaat wonen, moet ook de klokken luiden", vertelt hij lachend.

## Kwartiermakers

De eerste bewoners van de Augustanahof zijn inmiddels geselecteerd. Ze vormen de kwartiermakers van de nieuwe woongemeenschap. Voor de overige appartementen hebben zich ook al voldoende kandidaten gemeld. Eén van de woningen wordt niet permanent verhuurd, maar krijgt een gasthuisfunctie voor mensen die tijdelijk een onderkomen nodig hebben. Het is de bedoeling dat de Augustanahof in gebruik wordt genomen in de eerste helft van 2017, het wereldwijde Lutherjaar. ■

# Jaarcijfers AFWC

Traditiegetrouw presenteert de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties vlak voor de zomer de actuele cijfers over de ontwikkelingen in de Amsterdamse woningmarkt, inclusief een verantwoording van de maatschappelijke prestaties. Alle afspraken zijn gehaald, maar de druk op de sociale woningmarkt neemt verder toe. | **Fred van der Molen**

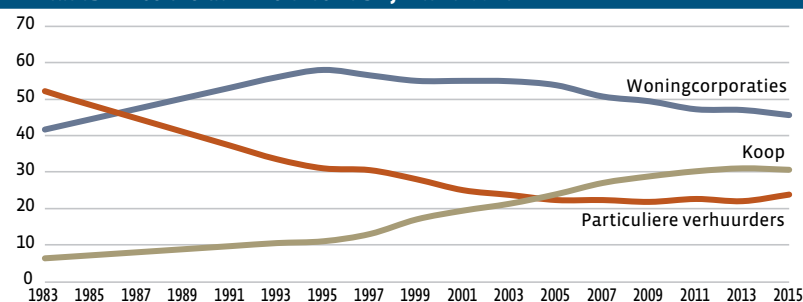
Bron: Jaarbericht 2015 van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. Zie ook de Barometer. Het Jaarbericht is te downloaden van [www.afwc.nl](http://www.afwc.nl).

## PRESTATIEAFSPRAKEN

Sinds jaar en dag maken de corporaties prestatieafspraken met de gemeente Amsterdam en de Huurdersvereniging Amsterdam (HA). Het jaar 2015 is een overgangsjaar waarbij de afspraken met het vorige college nog voor het eerste halfjaar gelden. Hoewel vanaf juli voor de komende vier jaar de zogeheten Samenwerkingsafspraken gelden, worden de aanbiedingsafspraken per kalenderjaar gemeten. De doelen van de oude prestatieafspraken zijn in 2015 ruimschoots gehaald: 67 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen werd verhuurd beneden de hoge aftoppingsgrens (= €628, afspraak was minimaal 50%). Ook in het populaire centrumgebied (marktgebied 1) werden de aanbiedingsafspraken gehaald; ook voor het aantal woningen dat in de vrije sector werd verhuurd: 21 procent (afpraak: maximaal een kwart); 64 procent daarvan had een huur beneden de 985 euro. Ook als onzelfstandige eenheden buiten beschouwing worden gelaten - daar was ooit veel gedoe over - voldoen de corporaties aan de oude aanbiedingsafspraken.

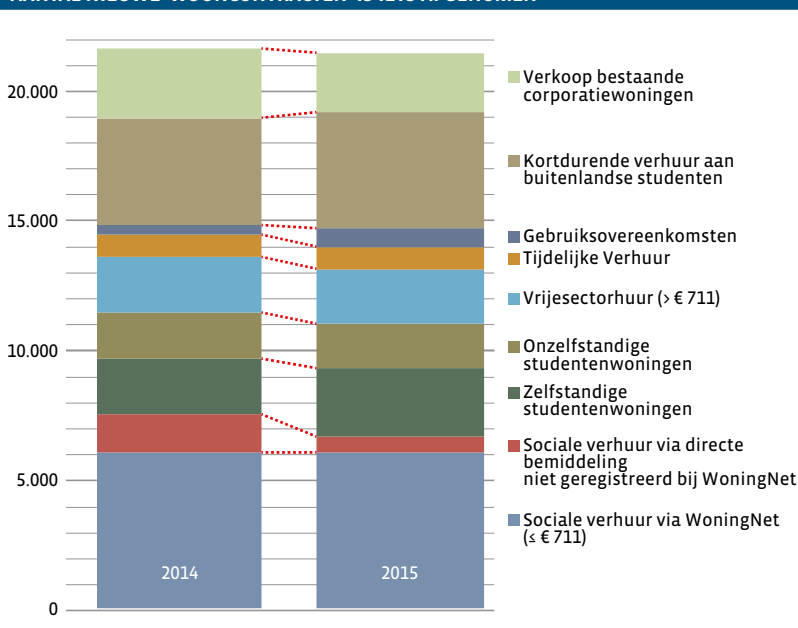
Dit alles neemt niet weg dat de huurders de laatste jaren een steeds groter deel van hun inkomen aan huurkosten kwijt zijn. Corporaties zijn de laatste twee jaar de huren al meer gaan 'aftoppen', en de aanvangshuren zullen verder (moeten) worden gematigd binnen het regime van de Samenwerkingsafspraken én de nieuwe wetgeving voor 'passend toewijzen'. "We verwachten dat het percentage verhuringen onder beide aftoppingsgrenzen in 2016 verder omhoog zal gaan," aldus de AFWC in het Jaarbericht.

## HET AANDEEL CORPORATIEWONINGEN BLIJFT AFNEMEN



Vanaf 1995 neemt het aandeel corporatiewoningen in de hoofdstad gestaag af. Dat heeft twee redenen: de nieuwbouw bestaat sindsdien vooral uit markt woningen (koop en huur). Bovendien verminderde het aantal corporatiewoningen door sloop en verkoop. In 2015 verkochten de corporaties 2.317 woningen.

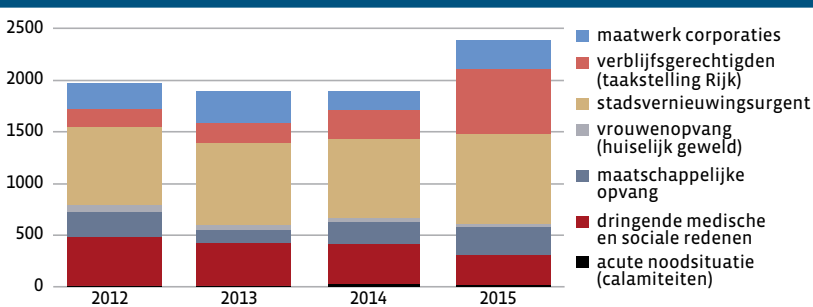
## AANTAL NIEUWE 'WOONCONTRACTEN' IS IETS AFGENOMEN



Voor de woningzoekende is vooral van belang hoeveel woningen er jaarlijks vrijkomen. In studentenwoningen zit flinke doorloop, maar via WoningNet komen er jaarlijks nog maar 6000 reguliere sociale huurwoningen beschikbaar. Dat lage aantal wordt mede veroorzaakt door verkoop en liberalisering. In 2015 verkochten de corporaties 2.317 woningen en liberaliseerden er 861.

De stadsdelen Nieuw-West en Oost zijn net als in 2014 koplopers in het aantal nieuwe verhuringen. In Oost vonden heel veel studenten een woning, mede dankzij de oplevering van De Feniks (het oude Casa400).

## HUISVESTING AAN DOELGROEPEN



Corporaties huisvesten met voorrang 'bijzondere doelgroepen'. Wie in aanmerking komt voor 'urgentie', is deels wettelijk vastgelegd en wordt deels door de gemeente bepaald. Omdat de overheid mensen minder snel in een instelling toelaat, neemt de vraag naar reguliere woningen voor kwetsbare huishoudens toe. Daar komt de stroom vluchtelingen bij. Pas dit jaar wordt daar extra tijdelijke woonruimte voor bijgebouwd. ■

## De nieuwe generatie stadskinderen

**G**e-zinnen hebben de stad herontdekt. Maar waarom willen meer ouders in de stad blijven wonen? Hoe gebruiken ouders en kinderen eigenlijk hun omgeving? En wat voor eisen stellen ze daaraan? Waar komen ze graag en welke plekken mijden ze?

Dit soort vragen stellen stadsgeograaf Lia Karsten en architect Naomi Felder in het boek 'De nieuwe generatie stadskinderen - Ruimte maken voor opgroeien'. De uitbundige vormgeving ervan zet wellicht op het verkeerde been, maar het boek is wel degelijk het resultaat van doorwrocht onderzoek. Maar wel onderzoek met een missie: "wij geloven dat een stad met kinderen aangenamer, duurzamer en veelzijdiger is dan een stad zonder kinderen".

De auteurs sluiten zich aan bij de oproep voor meer gezinswoningen voor het middensegment. Maar veel meer ruimte krijgt het onderbouwde pleidooi om stedelijke buitenruimtes kindvriendelijker te maken. De auteurs laten zien hoe dat kan aan de hand van twee case-studies in Amsterdam en Rotterdam. Daar komt de gecombineerde expertise van beide auteurs - de stadsgeograaf en de architect - volledig tot zijn recht.

De auteurs onderzoeken het gewone dagelijkse leven van basisschoolleerlingen in Amsterdam en Rotterdam. Hoe gebruiken ze de stad? Welke plekken mijden zij of hun ouders. Ze pleiten voor brede stoepen, spannende binnenterreinen, open schoolpleinen, corridors waar voetgangers en fietsers prioriteit hebben. En ook: goede zitplekken bij leuke speelattracties, aangezien buitenspelen een gezinsuitje is geworden. Kinderen krijgen minder vrijheid dan vroeger.

Anders dan velen enkele decennia geleden nog dachten, maken de auteurs duidelijk dat de stad een prima plek kan zijn om op te groeien. Steden hebben kinderen namelijk ook veel te bieden. Maar het kan nog veel beter, aldus de auteurs. De rode draad in hun adviezen is het bevorderen van een omgeving die uitnodigt tot spelen, bewegen en ontmoeten. Voor alle zekerheid voegen de auteurs een toolbox met praktische ontwerp- en beleidsvoorstellen toe aan het eind van het boek. Verplichte literatuur voor stedenbouwkundigen en al die andere beleidsadviseurs die zich met het ontwerp en de inrichting van de stad bezighouden. Geen raketwetenschap, maar wel zaken die snel over het hoofd worden gezien, als stedenbouw zich verengt tot maximale vierkantemeterprijzen en aantallen woningen.

*De nieuwe generatie stadskinderen - Ruimte maken om te groeien. Auteurs Lia Karsten en Naomi Kelder. naio10 uitgevers. ISBN:978-94-6208-290-8, €24,95.*



## De rol van corporaties in de wijkaanpak

**W**oningcorporaties hebben een belangrijke rol te vervullen in de ondersteuning van kwetsbare wijken. Dat concludeert Gerard van Bortel in zijn proefschrift 'Netwerken en Breuklijnen' over de rol van woningcorporaties in besluitvormingsprocessen in de wijkaanpak.

Het proefschrift nuanceert sterk het negatieve beeld van woningcorporaties. Van Bortel belicht juist de positieve bijdrage die corporaties leveren aan de ondersteuning van kwetsbare wijken. Werken aan wijken is een zaak van lange adem. Door hun woningbezit zijn corporaties langdurig verbonden met die wijken, ook als de aandacht van politici en media verslapt en marktpartijen geen brood zien om in die wijken te investeren. De Parijse banlieues en het Brusselse Molenbeek maken duidelijk wat er kan gebeuren als kwetsbare wijken en hun bewoners aan hun lot worden overgelaten.

Van Bortel bestudeerde bijna tien jaar besluitvormingsprocessen en beleidsnetwerken in de wijkaanpak, in het bijzonder in twee kwetsbare wijken: Lozells in Birmingham en 'Vogelaarwijk' De Hoogte in Groningen.

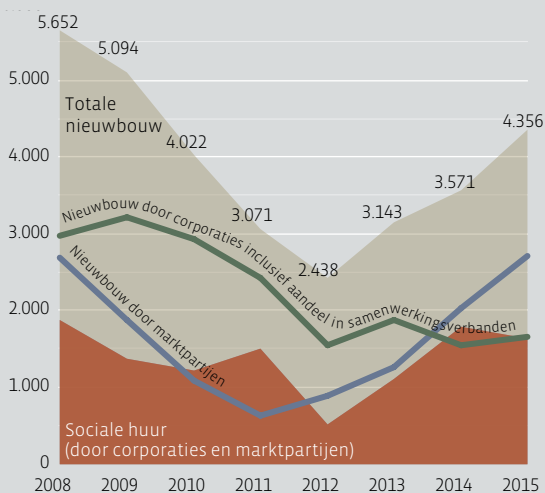
Zijn onderzoek toont aan dat corporaties een stabiliserende en verbindende rol kunnen vervullen in tijden van crises en overheidsbezuinigingen. En hij maakt duidelijk hoe bepalend — en verstrend — landelijk beleid kan zijn door de plotselinge introductie, maar ook even abrupte en voortijdige beëindiging, van wijkvernieuwingsprogramma's zoals de wijkaanpak van toenmalig minister Vogelelaar.

Van Bortel besteedt ook aandacht aan de rol van bewoners. Ondanks goede wil vinden corporaties het vaak lastig om bewoners op een zinvolle manier bij de aanpak van hun wijk te betrekken. Het proefschrift geeft aanbevelingen over hoe corporaties kwetsbare wijken kunnen ondersteunen: niet langer als dominante partij die het 'wel even zal regelen', maar als partij die met geduld en doorzettingsvermogen bijdraagt aan sterke verbindingen tussen bewoners, wijkorganisaties, corporaties, gemeente en andere relevante partijen.

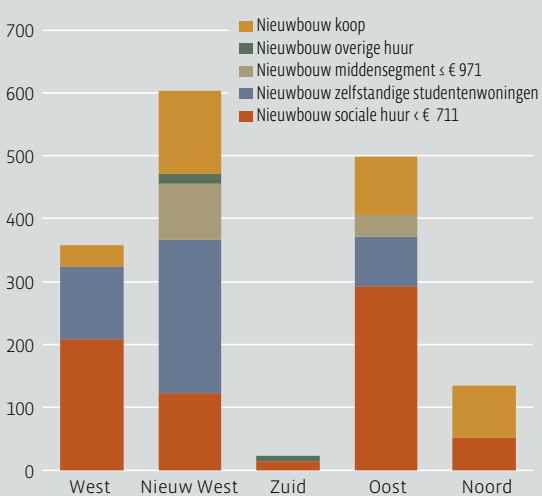
*Netwerken en Breuklijnen - De rol van woningcorporaties in de wijkaanpak: een netwerkperspectief op besluitvormingsprocessen. Gerard van Bortel, TU Delft Faculty of Architecture and the Built Environment, OTB. De samenvatting is [gratis te downloaden](#).*

# Investerings Amsterdamse woningcorporaties

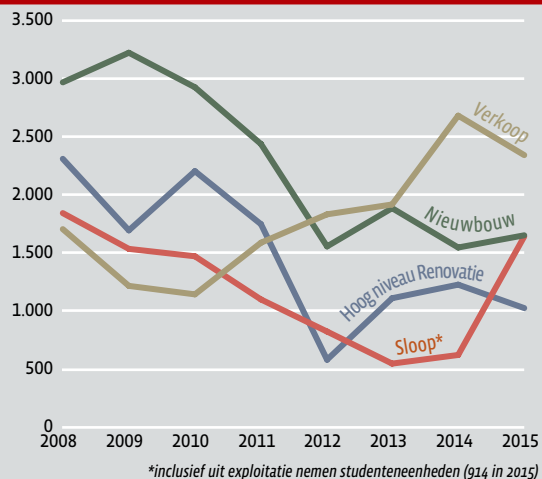
## WONINGPRODUCTIE - OPLEVERINGEN



## NIUWBOUWOPLEVERINGEN CORPORATIES PER STADSDEEL



## NIUWBOUW, RENOVATIE, SLOOP EN VERKOOP DOOR CORPORATIES



Er was een tijd dat corporaties het gros van de nieuwbouwproductie in Amsterdam voor hun rekening namen. Nog niet zo lang geleden lag dat aandeel rond de 70 procent. Die tijd ligt achter ons. Vorig jaar leverden de corporaties nog 38 procent van de 4.356 woningen op. Dat aandeel zal verder dalen. Marktpartijen verdringen elkaar om te mogen bouwen in de hoofdstad, terwijl de herziene Woningwet corporaties nauwelijks meer toestaat markt woningen te bouwen. Bovendien kijken de huidige toezichthouders strenger naar het aangaan van leningen. Tenslotte trekt de landelijke overheid met de verhuurderheffing jaarlijks een kleine twee miljard euro uit de sector. Het goede nieuws is dat de corporaties efficiënter zijn gaan werken én schulden hebben afgebouwd. Zelfs het veelgeplaagde Rochdale heeft weer wat vlees op de botten. De investeringsmogelijkheden nemen kortom weer toe.

### Nieuw paradigma: marktpartijen bouwen sinds 2013 meeste woningen

Na 2012 leveren corporaties jaarlijks tussen de 1500 en 2000 woningen op. In 2015 waren het er 1654, waarvan 727 sociale huurwoningen en 440 studentenwoningen. Zo bezien lijken de ambities uit de Samenwerkafspraken haalbaar: een jaarproductie van 1200 sociale huurwoningen, waarvan 800 reguliere (=niet voor studenten). Dan moeten er wel voldoende kavels beschikbaar blijven, waarschuwt de AFWC in haar jaarbericht.

De meeste corporatiewoningen werden opgeleverd in Nieuw-West, gevolgd door stadsdeel Oost. In Nieuw-West werden in elk segment woningen opgeleverd met een piek in studentenwoningen, in Oost in overgrote meerderheid reguliere sociale huurwoningen. Ondanks de nieuwbouwproductie neemt de woningvoorraad van de corporaties structureel af: er wordt meer gesloopt en verkocht dan gebouwd. Dat het sloopcijfer in 2015 zo hoog is (1637) komt overigens door het uit exploitatie nemen van tijdelijke studentenhuisvesting. Bij verplaatsing (zoals bij Het Startblok) staan ze het jaar erna weer opgevoerd bij de nieuwbouwproductie.

### Renovatie

De stemming in de stad ten opzichte van sloop/nieuwbouw is omgeslagen: alleen nog slopen wat echt in slechte staat is. Die ontwikkeling sluit naadloos aan bij de verminderde investeringskracht van corporaties én toenemende problemen met de betaalbaarheid. Minder sloop betekent meer onderhoud. Naast gewoon onderhoud renoveren corporaties jaarlijks zo'n 1000 woningen op 'hoog niveau'. Dat wil zeggen dat de investering per woning boven de 25.000 euro uitkomt. In 2015 waren het er wat minder dan in de jaren ervoor: 1029 tegenover 1230 (2014) en 1109 (2013). Dat zegt niet alles. Volgens de AFWC wordt er meer aan regulier onderhoud gedaan en worden meer woningen opgeknapt bij mutatie. Omdat het dan om kleinere bedragen gaat (<€25.000), zie je dat niet terug in de cijfers.

Vooral in de stadsdelen Zuid en Noord werd veel gerenoveerd. Rochdale en Eigen Haard zijn koplopers met respectievelijk 368 en 323 hoogniveau renovaties in 2015. Bij dergelijke ingrijpende renovaties moet de huurder veelal uit zijn huis. Lang niet iedereen keert terug. Wel bleef 85 procent (870 stuks) van de gerenoveerde woningen in de sociale huursector.

Bron: alle gegevens komen uit het Jaarbericht 2015 van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC). Het Jaarbericht is te downloaden van de site van de AFWC.