

Vrijesectorhuur: niet alléén kleine studio's!

Exit-interview: **Gerard Anderiesen**

Hoe rijk zijn **corporaties** nu eigenlijk?



Houdt Amsterdam Airbnb in bedwang?



Vakantieverhuur: op stap met de handhavers



Middensegment: suggesties voor een gevarieerde vrijesectormarkt



Laurens Ivens over de strijd tegen de illegale hotels



Gerard Anderiesen "De gemeente kan nooit om de corporaties heen"



ASW, WSW en HA: huurdersorganisaties fuseren en ontvlechten



IBW: hoe rijk zijn de corporaties nu eigenlijk?



Het Breed is klaar



De praktijk van het passend toewijzen

PROGRAMMA PAKHUISNUL20. MAANDAG 26 SEPTEMBER 20:00 - 21:30 UUR.

Houdt Amsterdam Airbnb in bedwang?

MET: Laurens Ivens - wethouder Bouwen en Wonen

Amsterdam heeft de handhaving van woonfraude geïntensiveerd. Is dit genoeg? Of moeten het beleid en de handhaving rond vakantieverhuur verder aangescherpt? Terugblik op de zomer van 2016.

HAUT: woontoren van hout

MET: Bob Jansen - directeur Lingotto

Amsterdam krijgt de hoogste houten woontoren van Europa. Het geplande 73 meter hoge HAUT komt in het Amstelkwartier aan de Spaklerweg. Hoe bouw je een houten woontoren? En waarom eigenlijk?

Wat wil Syntrus Achmea met de stad?

MET: Henk Jagersma, directievoorzitter Syntrus Achmea

De invloed van commerciële investeerders en beleggers neemt toe. Een van de grootste in Amsterdam is Syntrus Achmea. Recentelijk nam zij 140 panden over van NV Stadsgoed; topman Jagersma wil ook alle vrijsectorwoningen van corporaties wel overnemen. Wat wil Syntrus met Amsterdam?

Woonwensen van de stadsveteraan

MET: Bas Liesker / Meintje Delisse

Hoe word je gelukkig oud in de stad? Dat is de hamvraag van het verhalend onderzoek 'Stadsveteranen' van Heren 5 architecten.



Toegang is gratis. Je kunt je nog aanmelden: www.nul20.nl/agenda/

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

De vastgoedhufter

De vastgoedhufter is gearriveerd, althans in het politieke debat in Amsterdam. Dankzij D66. Tot voor kort voldeed de term 'speculant' of 'huisjesmelker' nog om aan te duiden tot welke uitwassen het kapitalisme in de woningmarkt kon leiden. Maar als zelfs de minister-president grossiert in straattaal, kan je als keurige liberale partij niet meer aankomen met het zoetsappige 'huisjesmelker'.

Dat heeft D66-raadslid Reinier van Dantzig goed begrepen. Hij richt zijn pijlen op twee misstanden in de woningmarkt: vastgoedhufters die 'willens en wetens studenten uitbuiten' door kamertjes ruim boven de 500 euro te verhuren en vastgoedhufters die Airbnb misbruiken om woningen structureel in te zetten als illegaal hotel.

Hij heeft daar wel iets te pakken. Er is ontzettend veel geld te verdienen aan Amsterdamse woningen. En dan kruipt het bloed waar het niet gaan kan. Van de zzp'er die de hele zomer bij zijn vriendin intrekt en zijn woning op Airbnb zet, via jonge ondernemers met een full-servicebureau voor woningverhuur tot ondernemers die woningen en woonboten opkopen om ze voor vakantieverhuur in te zetten.

Maar op welk moment verander je van een creatieve ondernemende Amsterdamer in een vastgoedhufter? Daar zal iedereen verschillend over denken.

Je hebt veel nette toeristen; maken we zelf immers geen gebruik van Airbnb in het buitenland? Maar wie weken 'blowende Italianen', 'schreeuwende Fransen' (aldus Van Dantzig) of dronken Engelsen (dit stereotype ontbrak nog) naast zich heeft wonen, is er snel mee klaar. Duidelijk is dat de toekomst van Amsterdam als prettige woonwerkstad op het spel staat als deze ontwikkeling niet wordt beteugeld. Dat zal nog lastig genoeg worden, ondanks de opgevoerde hoge boetes en de verdrievoudiging van de handhavingscapaciteit. Wat betreft vakantieverhuur wil wethouder Ivens Airbnb bewegen om zelf actief de gemeentelijke regels te handhaven. Ik wens hem veel succes toe. Wat betreft de prijzen van particuliere studentenkamers raad ik Van Dantzig aan kritisch te volgen hoe de collegeplannen om 'woningdelen' te versoepelen zich ontwikkelen.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur
NUL20

P.S.

Wethouder Laurens Ivens is onze hoofdgast bij PakhuisNUL20 op maandag 26 september. Het onderwerp: Airbnb, terugblik op de zomer van 2016.

SEPTEMBER 2016

- 4 **NIEUWSOVERZICHT**
- 8 **EERSTE VERDIEPING** *Niet alleen kleine studio's!*
- 11 **TWEDE VERDIEPING** *Houdt Amsterdam Airbnb in bedwang?*
 - 12 *Interview met wethouder Laurens Ivens*
 - 14 *Op stap met: de handhavers woonfraude*
- 16 **EXIT-INTERVIEW** *Gerard Anderiesen*
- 20 **DERDE VERDIEPING** *Hoe rijk zijn de corporaties eigenlijk?*
- 23 **VIERDE VERDIEPING**
 - 23 *Plan van Gool kende roerige geschiedenis*
 - 24 *Galerie: Oplevering van Het Breed*
- 27 **KORT BESTEK** *Watervisie 2040*
- 28 **KORT BESTEK** *De praktijk van het passend toewijzen*
- 30 **INTERVIEWS** *Huurdersorganisaties fuseren en ontvlechten*
- 35 **LEESKAMER**
- 36 **BAROMETER** *Verdichting biedt soelaas voor woningbehoefte*

TIJDSCHRIFT VOOR WOONBELEID IN DE REGIO AMSTERDAM

NUL20

OP DE HOOGTE BLIJVEN?

Het belangrijkste woonnieuws kunt u volgen:

DAGELIJKS → www.nul20.nl

→ **Twitter: @nul20**

MAANDELIJKS → **nieuwsbrief**

TWEE MAANDELIJKS → **tijdschrift**



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

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. De nummers zijn bovendien in pdf-formaat te downloaden.

ABONNEE ADMINISTRATIE

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

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

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

TEL: 020-693.7004

MAIL: redactie@nul20.nl

ADRES: Mr. Arntzeniusweg 20
1098 GP Amsterdam

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

REDACTIERAAD: André Buys (Rigo)
Bart Truijens (RVE Grond en Ontwikkeling)
Marian Koers (RVE Wonen, Amsterdam)
Ingrid Houtepen (Steunpunt Wonen)
Joop de Haan (PMB, Amsterdam)
Muk van Ravels (Stadsregio)
Berthilde Lammertink (AFWC)
Winnie Terra (Huurdersvereniging Amsterdam)

FOTOGRAFIE: Nico Boink

VORMGEVING: Pieter Lesage

ADVERTENTIES: zie info op www.nul20.nl

DRUK: Prezzo bv



Transformatie kantoorpand naar starterswoningen

Een voormalig kantoorpand van Ymere in Amsterdam-Oost wordt omgebouwd naar sociale huurwoningen. In het pand aan de Mauritskade komen 23 kleine woningen voor eenpersoonshuishoudens. Elf woningen zijn bestemd voor starters en twaalf voor statushouders. Oplevering begin volgend jaar. Het ontwerp is van de hand van architectenbureau Culd. Aannemer Dura Vermeer is begin

augustus gestart met de bouwwerkzaamheden. In het pand hebben de afgelopen vijf maanden tijdelijk Syrische vluchtelingen gewoond. Gastvrij Oost, een initiatief van bewoners en ondernemers, startte begin 2016 project Hoost om Syrische vluchtelingen op kleine schaal op te vangen. Deze vluchtelingen hebben inmiddels zelf een woning gevonden en zijn verhuisd.

Ook huurwoningen in Holland Park

Holland Park in Diemen krijgt ook vrije sector huurappartementen. Bouwfonds Investment Management koopt twee complexen met 226 woningen in het hart van het project. Blok 20 krijgt 112 appartementen van 49 tot 130 m². Blok 21 bestaat uit 114 appartementen van 50 tot 120 m². Beide blokken liggen rondom een besloten binnentuin. De bouw is in juni gestart en vanaf begin 2018 kunnen de eerste huurders hun appartement betrekken.

De initiatiefnemers van Holland Park zijn blij met de verkoop. Volgens André Snippe, directeur van Snippe Projecten, is het ook goed nieuws voor de regio Amsterdam. "Daar zijn bijna geen aantrekkelijke vrije sector huurwoningen te vinden. Ook bij Holland Park hebben we er al een fikse wachtlijst voor. We kunnen straks niet alleen een groot aantal huurwoningen aanbieden, maar ook veel variatie: van heel grote penthouses tot compacte stadsappartementen."



De Key denkt weer aan groei

De komende tien jaar stijgt het aantal sociale huurwoningen van De Key in Amsterdam en Diemen met ruim 2500. Ook zullen veel huren niet worden verhoogd. Zo blijkt uit de nieuwe meerjarenbegroting van woonstichting De Key.

De Key wil veel nieuwe sociale huurwoningen voor starters bouwen binnen of langs de ring A10. Directievoorzitter Leon Bobbe verwacht dat per saldo de totale sociale woningvoorraad van De Key in tien jaar groeit van 20.900 nu naar 23.450 woningen. Het aantal onzelfstandige woonruimtes blijft ongeveer gelijk.

Daarnaast wordt tot 2026 213 miljoen euro geïnvesteerd in woningverbetering, waaronder energiebesparende maatregelen. Naast deze investeringsagenda wil De Key ook zijn schulden verminderen, de komende tien jaar met bijna 281 miljoen euro.

De Key wil al deze plannen mede financieren door voor 682 miljoen euro aan woningen en bedrijfsruimten te verkopen. De verhuurresultaten in de sociale voorraad worden ingeschat op 323 miljoen euro.

In 2016 kreeg een kwart van de huurders van De Key geen huurverhoging. Ook de komende jaren zullen veel huurders geen huurverhoging krijgen. Maar ook het overgrote deel van nieuwe of opnieuw verhuurde woningen krijgt lagere huurprijzen. Vanaf 2017 ligt die huurprijs overwegend lager dan 629 euro (prijspeil 2016).



'Huurstijging nog steeds te hoog'

De Woonbond vindt de huurstijgingen in Nederland nog steeds veel te hoog, ondanks de matiging ten opzichte van eerdere jaren. "Een gemiddelde huurstijging van 1,9 procent is bij een inflatie van 0,6 procent nog steeds te hoog. Voor veel huurders is de huur door de enorme stijging in voorgaande jaren al onbetaalbaar geworden", aldus Woonbond-directeur Ronald Paping.

Met een gemiddelde huurstijging van 1,9 procent in de gehele huursector kent 2016 de laagste huurstijging in jaren, aldus recente CBS-cijfers. Paping vindt het eerder tijd voor huurverlaging: "Een half miljoen hurende huishoudens kunnen de huur eigenlijk niet opbrengen." De woonbond wil

dat de verhuurderheffing wordt afgeschaft, zodat corporaties meer financiële ruimte krijgen. De gemiddelde huren van particuliere gereguleerde huurwoningen stegen meer dan van corporatiewoningen: 2,3 versus 1,6 procent. Dat zal door het nieuwe huurbeleid nog meer uit elkaar gaan lopen. Paping: "Commerciële aanbieders hebben van minister Blok ruim baan gekregen om de huren te verhogen. Daar zullen ze grif gebruik van maken. Terwijl huurders hier al veel meer huur betalen voor minder kwaliteit. Dat gat wordt alleen maar groter." Vanwege die uiteenlopende huurregimes wil de Woonbond dat huurders instemmingsrecht krijgen bij de verkoop van corporatiewoningen aan commerciële partijen.

Veel meer woningen op Hembrugterrein

Het Zaanse college heeft de gemeenteraad voorgesteld om geen vijfhonderd maar duizend woningen te bouwen op het Hembrugterrein. Het maximum aan bedrijfsfuncties en woonruimtes is vastgesteld op 180.000 m². De gemeente wil daarvan nu “op verzoek van de eigenaar” - het Rijksvastgoedbedrijf - maximaal twee derde bestemmen voor woningbouw. Dat zorgt voor ongeveer een verdubbeling van het eerder voorziene woningaantal. Wethouder Dennis Straat zegt in het persbericht van de gemeente dat het wonen zorgt “voor meer levendigheid, een betere aansluiting bij andere wijken in Zaanstad, grotere sociale veiligheid en een klantenkring voor de ondernemers op het terrein”.

Het samengaan van wonen en werken zou ook prima passen in toekomstvisie MAAK.Zaanstad, waarin een grote ambitie voor binnenstedelijk bouwen en voor menging van functies op bedrijfsterreinen is opgenomen.

Het Hembrugterrein is een voormalig defensie terrein. Eigenaar Rijksvastgoedbedrijf werkt samen met Zaanstad en de provincie Noord-Holland aan het herontwikkelen van dit gebied. Het terrein wordt inmiddels al gebruikt voor creatieve bedrijvigheid, ambachtelijke bedrijven, horeca, recreatie en evenementen.



Wijzigingen in WWS maken ‘Blokhoeken’ mogelijk

Het puntenstelsel (WWS) wordt op 1 oktober wederom aangepast. Praktisch alle wijzigingen maken hogere huren mogelijk. Zo komen gerenoveerde woningen in aanmerking voor meer punten en krijgen kleine nieuwbouwwoningen in de regio's Utrecht en Amsterdam extra punten. Woningen van minder dan 40 m² kunnen zo al naar de vrije sector getild. Blok hoopt zo de nieuwbouwproductie te bespoedigen. Tegenstanders van deze nieuwbouw hebben deze woninkjes al bestempeld als ‘Blokhutten’ respectievelijk ‘Blokhoeken’.

De extra punten gelden voor nieuwbouwwoningen tot 40 m² die worden gebouwd van 2017 tot 2021 in de regio's Utrecht en Amsterdam. Zo levert een nieuwbouwwoning van 30 m² en een WOZ-waarde van 69.500 euro straks geen 28 maar 54 punten op in de regio's Amsterdam en Utrecht. Dat maakt het - in combinatie met het juiste voorzieningenniveau - mogelijk woningen van deze omvang al in de vrije sector te verhuren.

In april trokken Amsterdamse en Utrechtse afdelingen van GroenLinks, PvdA, SP en verschillende huurdersorganisaties naar Den Haag om zich te verzetten tegen de ‘Blokhoeken’. Volgens de actievoerders is deze maatregel geen oplossing voor het tekort aan betaalbare huisvesting en jaagt die alleen de woonkosten op. Ze wijzen er op dat bouwers eerder bereid bleken om kleine huurwoningen onder de huurgrens van 710 euro te ontwikkelen. Het brede protest heeft vooralsnog niets opgeleverd.

Een andere wijziging is dat vanaf 1 oktober voor hoogniveau renovatie van woningen een vergelijkbare puntentelling mag worden gevolgd als bij nieuwbouw: minimaal 40 punten voor de WOZ-waarde als de woning minstens 110 punten heeft voor alle andere onderdelen. Voor overige renovaties mag 0,2 punt per investering van 10.000 euro worden bijgeteld.

De Alliantie blijft bij bouwplannen Staalmanplein

De Alliantie is niet bereid de plannen voor vernieuwing van de Staalmanpleinbuurt in Amsterdam Nieuw-West nogmaals te wijzigen. Zo laat de corporatie weten na kritiek van SP, VVD en D66. Volgens deze partijen wordt het gedachtegoed van Cornelis van Eesteren verkwanseld. “Het lag in de lijn der verwachting dat er kritiek zou komen op onze nieuwe plannen, maar we kunnen het niet iedereen naar de zin maken”, aldus de corporatie. Voor de zomer besloot Alliantie af te zien van de sloop

van een portiekflat met 120 woningen en 26 commerciële ruimten. Deze woningen worden alsnog gerenoveerd. In de voormalige bedrijfsruimten komen nieuwe sociale huurwoningen en woon/werkunits. De start van de renovatie is gepland in 2018. Verder is het plan om het plein te vergroten geschrapt.

“De keuze om het plan aan te passen heeft te maken met de grote behoefte aan sociale huurwoningen in Amsterdam. We bouwen nu meer sociale huurwoningen. Bovendien

is de Woningwet gewijzigd. Corporaties mogen geen dure koopwoningen en parkeergarages meer bouwen. Ook mogen we niet investeren in de uitbreiding van het park”, aldus een woordvoester.

De kritiek van erfgoedorganisaties en politici dat alles moet worden behouden, legt de corporatie naast zich neer. “De buurt gaat achteruit. Alles behouden zoals het was, dat kan niet. Juist in het aangepaste plan is meer sprake van behoud van bestaande woningen.”



Rochdale verder met Breehorngebied

Woningcorporatie Rochdale is gestart met de bouw van negentig sociale huurwoningen in het Breehorngebied in Amsterdam Noord. De appartementen van zo'n 53 m² zijn vooral geschikt voor tweepersoonshuishoudens. Het projectgebied Breehorn is onderdeel van de Waterlandpleinbuurt.

Begin 2002 sloten Ymere, Stadgenoot, Rochdale en het stadsdeel een intentieovereenkomst over de vernieuwing van de Waterlandpleinbuurt (het vroegere Nieuwendam-Noord). In 2009 is het stedenbouwkundig plan uitgewerkt, maar de herontwikkeling van het Breehorngebied viel vervolgens voor jaren stil. Mede dankzij de participatie van

Syntrus Achmea kon Rochdale in 2013 de plannen afstoffen. In deze 'eerste fase' werden oude woningen gesloopt en startte de bouw van tachtig woningen, twee hoven met veertig markt-woningen. Die werden in 2015 opgeleverd. Rochdale kan nu de eerste fase afronden met dit appartementenblok van negentig sociale huurwoningen.

De appartementen zijn volgens Rochdale geschikt voor allerlei doelgroepen, behalve voor gezinnen. Het ontwerp is van LEVS architecten.

De volgende fase van Breehorn omvat één hof van veertig woningen en een appartementenblok van tussen de vijftig en tachtig appartementen. Rochdale verwacht daarmee medio 2017 te starten.

Voortaan zelf watergebruik afrekenen

Vanaf 1 oktober dienen alle Amsterdamse huishoudens hun watergebruik rechtstreeks af te rekenen bij Waternet. Op dit moment betalen veel huurders en eigenaren in een woning zonder watermeter hun drinkwater via de huur of de servicekosten. Amsterdam heeft ongeveer 100.000 woningen zonder watermeter, waarvan 40.000 corporatiewoningen.

Waternet en de woningcorporaties hebben alle huishoudens zonder watermeter een informatiebrief gestuurd met een inlogcode. Zij dienen zich daarmee aan te melden en kunnen tevens online hun gegevens checken. Alle corporatiehuurders krijgen medio september nog een brief van hun corpora-

tie met het nieuwe - verlaagde - bedrag van hun servicekosten. De hoogte van de waterrekening blijft gelijk. Als blijkt dat de verhuurder of VvE in het verleden te weinig heeft doorberekend, dan mag die geen naheffing sturen. Als de verhuurder of VvE te veel heeft ingehouden, dan dienen bewoners bij de verhuurder of VvE aan te kloppen. De Wijksteunpunten Wonen kunnen daarbij helpen. De hoogte van de waterrekening wordt bepaald aan de hand van een aantal variabelen, waaronder de grootte van de woning. Ook de aanwezigheid van een tuin, ligbad, keuken of garage telt mee. Alleenwonen krijgen korting.

→ waternet.nl/bijdebron

Studentenflat De Weesper bestaat 50 jaar

De roemruchte studentenflat De Weesper aan de Weesperstraat bestaat 50 jaar. Het was het eerste grote ontwerp van de later beroemd geworden architect Herman Hertzberger. Op zaterdag 17 september organiseerde Stichting Weesperflat 50 een reünie.

De Weesper bestaat uit zeven verdiepingen en biedt plek aan zo'n 250 studenten. Elke verdieping bestaat uit twee afdelingen van achttien studentenkamers van twaalf vierkante meter groot. Bewoners hebben gemeenschappelijke douches, wc's en keuken. De Key is eigenaar van het gebouw. Hertzberger stopte er zijn 'ziel en zaligheid' in, zegt hij in Het Parool van 10 september. De Amsterdamse krant ging met hem terug naar de flat. Hertzberger vindt het mooi dat vijftig jaar later nog steeds veel van zijn originele ontwerp intact is. "Allerlei zaken waarvoor ik me architectonisch heb uitgesloofd zijn er nog." Hij wijst op de ingang van een van de grotere, zelfstandige woningen op de etage, die hij ontwierp voor gehuwde studenten die al kinderen hadden. Hij stuit daarbij wel direct op een 'pijnpoint': in vier van die grotere appartementen zitten 'scheefwoners' die er al ruim voor de invoer van het campuscontract zijn ingetrokken. Sommige huurders zouden er al 25 jaar zitten.



Driehonderd nieuwe woningen in Osdorp Centrum

Eigen Haard gaat 245 woningen bouwen aan de Van Suchtelen van de Haarestraat in Amsterdam Nieuw-West. Het project in Osdorp Centrum bestaat uit verschillende woningtypes. Van eengezinswoningen tot appartementen in de sociale huur, vrijsectorhuur en koop. Eigen Haard bekijkt nog of de ontwikkeling van koopwoningen en vrijsectorhuur kan worden overgelaten aan marktpartijen. De

bouw start naar verwachting in het voorjaar van 2017.

Daarnaast zal Eigen Haard samen met Stadgenoot een vergelijkbaar blok ontwikkelen aan het Hoekenespad. Dit project naast het eerder gerealiseerde nieuwbouwblok 'Kade Osdorp' omvat dertig eengezinswoningen (huur en koop) en veertien sociale huurappartementen. De bouw start naar verwachting eind dit jaar.

Weesp in conflict met Ymere

Weesp is in conflict geraakt met Ymere over investeringen in sociale woningbouw. De woningcorporatie krijgt geen toestemming haar aandeel in het project Weespersluis te verkopen, tenzij zij harde toezeggingen doet over investeringen in sociale woningbouw. Volgens Ymere vergelijkt de gemeente appels met peren.

Ymere participeert voor 14,5 procent in een consortium dat in de Bloemendalerpolder 2.750 koopwoningen bouwt. Het aandeel van Ymere omvat zo'n vierhonderd dure koopwoningen. "De bouw van dergelijke koopwoningen behoort niet meer tot de taak van een corporatie. Wij willen daarom ons aandeel in de ontwikkeling van Weespersluis aan AM verkopen", zo verklaart een woordvoerder. Gebiedsontwikkelaar AM zou daarmee verantwoordelijk worden voor de bouw van 800 woningen.

Weesp grijpt de verkoop aan om Ymere te dwingen meer in

sociale woningbouw te investeren. "Ymere verkoopt haar aandeel in de Bloemendalerpolder om elders meer investeringen te kunnen doen. Het college wil nu eerst duidelijkheid over het investeren van middelen in Weesp," aldus de gemeente.

Volgens Ymere is dat een oneigenlijke koppeling: "In de Weespersluis worden alleen koopwoningen gebouwd. Er is een groot aantal partijen verbonden aan de ontwikkeling van de wijk. De plannen voor de wijk kunnen nu niet meer worden gewijzigd," aldus de corporatiewoordvoerder. Zij wijst er ook op dat in dat geval het bestemmingsplan moet worden gewijzigd. Ymere - die een aantal jaren geleden de plaatselijke corporatie inlijfde - wil in gesprek met PvdA-wethouder Eijking: "De gemeente heeft een woonvisie. Op basis daarvan worden prestatieafspraken gemaakt. Dat is het moment waarop wij praten over onze investeringen."



Transformatie Jan Bommerhuis

Het voormalige Jan Bommerhuis in Amsterdam-Oost wordt getransformeerd tot een woongebouw. Projectontwikkelaar Boelens de Gruyter ontwikkelt voor ASR 162 huurwoningen in het pand aan de Wibautstraat. De huurwoningen in het middensegment worden in de eerste helft van 2018 opgeleverd.

Het Jan Bommerhuis was jarenlang een dependance van de Hogeschool Amsterdam. De bovenste laag van het pand wordt gesloopt. Er worden naar

ontwerp van Penta architecten drie woonlagen toegevoegd. De appartementen variëren in omvang van 35 tot 88 m². De woningen krijgen energielabel A. De Albert Heijn-supermarkt blijft gevestigd op de hoek van de Eerste Oosterparkstraat. Boelens de Gruyter herontwikkelde eerder het Parool- en het Trouwegebouw in dezelfde buurt.

De Samenwerking worstelt met verhuurderheffing

De Amsterdamse Coöperatieve Woningvereniging Samenwerking betaalt jaarlijks bijna acht ton aan verhuurderheffing. In het nieuwe beleidsplan wordt daarom ingezet op snelle vermindering van het aantal woningen onder de liberaliseringsgrens. De vereniging zet ook de deur op een kier voor uitbreiding, andere manieren voor woningtoewijzing en het openstellen van het lidmaatschap.

De Samenwerking is een vereniging met ruim duizend woningen in beheer, grotendeels bestemd voor middeninkomens. Voor het eerst is er een beleids-

plan vastgesteld. Daarin staat dat de vereniging serieus gaat kijken naar uitbreidingsmogelijkheden en andere manieren van toewijzen. Tot dusver wordt uitsluitend op volgorde in de wachtrij toegewezen.

Het liefst zou directeur Evert Bartlema fuseren met onderhuurder Vereniging Het Nieuwe Huis, die 188 appartementen aan het Roelof Hartplein toewijst tegen een prijs die de kosten niet volledig dekt. Het Nieuwe Huis verhuurt grotendeels eenkamerappartementen met gedeelde douches. De installaties zijn verouderd en er staat een flinke renovatie

voor de deur. De Samenwerking zou graag zien dat een vleugel beschikbaar komt voor oudere leden die behoefte hebben aan een gelijkvloerse woning.

De Samenwerking is veel geld kwijt aan de verhuurderheffing. Dat is inderdaad een belasting met een perverse uitwerking, beaamt PvdA-lid Bartlema. De Samenwerking wordt extra getroffen doordat de heffing is gebaseerd op de WOZ-waarde, en die ligt in de gewilde buurt in Amsterdam-Zuid gemiddeld op vier ton per woning. "Die heffing is daardoor bijna drie maanden per woning", aldus Bartlema.

Plan is daarom om bewoners te gaan benaderen of ze geen woningverbeteringen willen in ruil voor huurverhoging. In het beleidsplan is bovendien een inkomensafhankelijke huurverhoging vastgelegd. Het gros van de huren ligt tussen 550 en 880 euro per maand. Gemiddeld ligt de huur op 735 euro.

Personalia

Voorzitter **Marc Calon** vertrekt 1 januari bij Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties. Hij wordt voorzitter van LTO Nederland, de ondernemers- en werkgeversorganisatie voor de land- en tuinbouwsector. Calon is sinds 2009 voorzitter van Aedes. Zijn tweede en laatste termijn zou volgend jaar juni aflopen.



Gerard Anderiesen (62) treedt per 1 oktober af als bestuurder bij woningcorporatie Stadgenoot. Hij blijft tot 1 januari in dienst om zijn taken over te dragen. Stadgenoot gaat verder onder eenhoofdige leiding. Zijn taken worden verdeeld over de huidige bestuursvoorzitter Marien de Langen en de vier directeuren.



Niet alleen kleine st

Vrije sector huurwoningen worden in Amsterdam steeds kleiner, terwijl de huurprijzen stijgen. Is dat de onvermijdelijke toekomst? Of kan de gemeente via slimme tenders, regulering en samenwerkingsverbanden het woningaanbod in de vrije sector nog sturen? En wat is erg aan wonen in de regio? Gratis adviezen van een belegger, een ontwikkelaar en een onderzoeker. | Bert Pots

Amsterdam trekt veel jonge, talentvolle mensen aan. “Daar komt geen einde aan, lijkt het wel. Iedereen wil genieten van de reuring van de stad”, constateert onderzoeker André Buys van RI-GO Research en Advies. “Maar diezelfde mensen willen op een gegeven moment hun studentenkamer achter zich laten. Dan nemen ze wellicht eerst nog genoegen met een studio van 800 euro of meer, maar op een gegeven moment willen zij zich settelen en zullen ze op zoek gaan naar een grotere woning. Dan hebben ze een enorm probleem. De sociale voorraad is vanwege lange wachtlijsten of stringente inkomenseisen niet toegankelijk. Een koopwoning is financieel niet haalbaar. En de vrijesectormarkt biedt onvoldoende passende en betaalbare woningen. Tegen die mensen zeggen we eigenlijk: rot maar op. Vertrek maar uit de stad.”

Is dat erg? Buys kijkt daar heel genuanceerd naar. “Als het openbaar vervoer op orde is, dan is het helemaal niet zo erg als mensen naar Almere of Zaanstad

verhuizen. We zijn nog ver verwijderd van Londense toestanden dat mensen zeker anderhalf uur moeten reizen om een betaalbare woning te vinden. Aan de andere kant: een dergelijke uitstroom heeft wel gevolgen voor de samenstelling van de stadsbevolking. Willen we een stad met veel alleenstaanden en nog wat rijke gezinnen die zich zo’n dure woning wel kunnen permitteren?” Herbert de Bruijne, voorzitter van het college van bestuur van Openbaar Onderwijs aan de Amstel – verantwoordelijk voor het openbaar primair onderwijs in de stadsdelen Centrum en Zuid - ziet de bui al hangen. Hij waarschuwt voor arbeidsmarktproblemen. “Jongeleraars kunnen in Amsterdam geen huis meer kopen. De sociale sector is in theorie toegankelijk, maar lange wachtlijsten maken het onmogelijk een passende woning te vinden. De vrije sector biedt wellicht enkele jaren een - soms dure - oplossing, maar voor dat geld kunnen ze ook een woning kopen in Haarlem of Zaanstad. Dan gaat men op termijn

toch de stad verlaten. Buiten de stad zijn er nu nog betrekkelijk weinig vacatures, maar dat gaat de komende jaren veranderen. Alle scholen hebben te maken met vergrijzing. Overal ontstaat de komende jaren een lerarentekort. Als de personeelsvraag vlakbij huis aantrekt, dan heeft Amsterdam wellicht het nakijken. Wij pleiten er dan ook voor onderwijsgeevenden weer voorrang te geven in de sociale sector. Voorwaarde is wel dat zij zich voor langere tijd aan de stad binden.”

Nog meer studio's

Buys verwacht dat de situatie in de vrije sector eerder zal verslechteren dan verbeteren. “Er komen steeds meer plannen voor de bouw van kleine stadsappartementen en studio's. Dat fenomeen beperkte zich aanvankelijk tot het centrum van de stad, maar nu zie ik ook al dergelijke bouwplannen in Noord en Zuidoost.”

Robert Kohsiek, directeur van woningontwikkelaar en belegger Wonam, deelt

De KEA Toren in het Science Park met 152 appartementen van 60 tot 84 vierkante meter. Huren van 880 tot 1100 euro. Opgeleverd in mei.



udio's!

zijn vrees. Hij voorziet dat marktpartijen, aangemoedigd door de extra huurruimte die minister Blok voor dergelijke woninkjes biedt, voornamelijk heel kleine appartementen ontwikkelen, terwijl er juist vraag is naar grotere woningen. “De markt raakt dan in onbalans. Het zou wel eens lang kunnen duren voordat we ontdekken dat Amsterdam niet de juiste woningvoorraad heeft gebouwd.”

Tiny living

Jaap van der Bijl, managing director Investor Relations bij Syntus Achmea Real Estate & Finance is minder bezorgd. Als onderdeel van de oprichting van 1012 INC (zie kader) mag Syntus voor het Rabobank Pensioenfonds en het Pensioenfonds voor de Landbouw circa 750 huurwoningen ontwikkelen op diverse locaties in de stad. “Deze afspraak brengt onze beleggingsportefeuilles niet alleen meer in balans. Het mes snijdt aan meerdere kanten. Amsterdam kent een groot tekort aan huurwoningen in het middensegment. Zo ontstaat de juiste ‘fit’, aldus Van der Bijl. “We bouwen appartementen voor starters, gezinnen, misschien voor senioren. Per locatie wordt



KING woontoren in het Oranjekwartier in Amsterdam Nieuw-West. Wonam bouwde daar net buiten de Ring twee woontorens met tweehonderd appartementen van ongeveer 60 en 80 m² met huurprijzen tussen 700 euro en 1100 euro. Opgeleverd in 2014.

bekeken welk aanbod op die specifieke plek het meest voor de hand ligt.” Voor deze ontwikkelposities wordt een marktconforme grondprijs betaald. De vrees dat de afspraak met de gemeente vooral zal uitmonden in de bouw van heel kleine en dure stadsappartementen, noemt hij ongegrond. “Wij ontwikkelen voor een groot aantal pensioen-

fondsen woningen. Momenteel heeft slechts een klein aantal van hen heeft belangstelling voor de ontwikkeling van kleine stadsappartementen. De meeste fondsen zien ‘tiny living’ niet als een duurzame ontwikkeling. Zij investeren voor de lange termijn en voelen zich meer thuis bij een wat grotere woning voor de middenmoot. Dergelijke wonin-

SNEL STIJGENDE HUREN

De prijs van een vrije sector huurwoning is de afgelopen drie jaar harder gestegen dan de prijs van een koopwoning. Zo blijkt uit recente berekeningen van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Ortec Finance. De locatie speelt daarbij een belangrijke rol. Een woning in Amsterdam heeft een 70 procent hogere huurprijs dan het nationale gemiddelde. De gemiddelde huurprijs per vierkante meter bedraagt in Amsterdam meer dan 200 euro per jaar. Om een betaalbare woning te vinden, is een potentiële huurder mede aangewezen op het aanbod van corporaties. Maar het geliberaliseerde corporatiesegment is bescheiden van omvang. Corporaties verhuren in Amsterdam slechts veertienduizend woningen in de vrije sector. De groei van dat segment is bovendien beperkt. Vorig jaar werden 861 sociale huurwoningen geliberaliseerd.

In de Samenwerkingsafspraken 2015 met de gemeente Amsterdam en de Huurdersvereniging Amsterdam is vastgelegd dat corporaties ten minste twee derde van hun geliberaliseerde bezit aanbieden in het middensegment (< 971 euro). De gemiddelde huur in het middensegment bedraagt minder dan 850 euro. Deze woningen worden met voorrang aangeboden aan huishoudens met een laag middeninkomen (tot 43.786 euro).



André Buys (RIGO): “We zijn nog ver verwijderd van Londense toestanden dat mensen zeker anderhalf uur moeten reizen om een betaalbare woning te vinden.”



Robert Kohsiek (Wonam): “Waarom ontwikkelt de gemeente ook geen samenwerkingsafspraken met de bouwers van vrijesectorhuur woningen?”

gen zullen door de tijd heen een aantrekkelijk product blijven.”

Regulering middensegment

In de eerste tenders voor middensegment huurwoningen nam Amsterdam alleen eisen op voor duurzaamheid en maximumhuren. Over woonoppervlakte werd niet gesproken. Zouden beleggers te porren zijn voor de bouw van wat ruimere appartementen tegen een betaalbare prijs?

De reactie van Jaap van Rhijn, vastgoedconsultant en directievoorzitter van Colliers Nederland, is verrassend. Hij is voor-

stander van een stelsel waarin niet de woning, maar het huishouden wordt gesubsidieerd. “Als dat politiek niet haalbaar is, dan moeten we de introductie van een apart stelsel voor de bouw van middeldure huurwoningen overwegen.” Hij denkt aan een stelsel waarbij de gemeente genoeg neemt met een lagere grondopbrengst en de belegger voor langere tijd een lagere huur accepteert, dan maximaal haalbaar in de markt. “Het mechanisme dat een woning in de vrije sector snel in prijs kan stijgen, werkt heel ontwrichtend voor een stad. Het gaat daarbij niet alleen om jong talent dat moet kunnen wonen, maar ook om de mensen die de stad draaiende houden. Om mensen structureel een betaalbare woning te kunnen bieden, moet de grondprijs omlaag.” Hij maakt een vergelijking met sociale woningbouw. “Corporaties krijgen de grond ook aangeboden tegen een speciale prijs. En de hoogte van de huur is gereguleerd.”

André Buys heeft zo zijn bedenkingen bij marktcontrair handelen. “Als we op mooie plekken in de stad zwaar onder de marktprijs gaan verhuren, dan creëren we nieuwe ‘scheefwoners’. Die mensen gaan daar nooit meer weg. Dat schiet met het oog op de zo gewenste doorstroming dus niet op.” Wat hem betreft is de stad toe aan een andere ‘mindset’. “We moeten af van het idee dat ieder-

een overal kan wonen. Maar we kunnen voor gezinnen die per se in de stad willen wonen wel wat anders doen. Waarom maakt Amsterdam geen ‘package deals’ met institutionele beleggers of grote particuliere investeerders? Naar ik begrijp is er vandaag de dag veel geld beschikbaar dat een vastgoedbestemming zoekt. Biedt hen op mooie plekken in de stad de kans die onvermijdelijke studio’s te bouwen, maar dan moeten ze op goedkopere plekken, in Nieuw-West, Noord of Zuidoost, ook wat ruimere appartementen van 70 m² tot 85 m² realiseren tegen een redelijke prijs.”

“Gezamenlijk aanbod”

Kohsiek bewandelt liever een ander pad. Hij is voorstander van meer samenwerking tussen beleggende partijen, analoog aan de samenwerking tussen corporaties en gemeenten. “De gemeente heeft een woonvisie voor de sociale sector en maakt vervolgens samenwerkingsafspraken met corporaties en de huurdersvereniging. Waarom ontwikkelt de gemeente ook niet een visie op de vrije sector, inclusief vereisten op het gebied van woningoppervlakte en hoogte van de huren? Het is vervolgens aan grote institutionele beleggers, particuliere investeerders en corporaties met een vrijesectorportefeuille daar een gezamenlijk antwoord op te formuleren. Laten we samen de schouders eronder zetten.”

Langdurige afspraken over de hoogte van de huur zijn wat Wonam betreft heel goed mogelijk, zegt Kohsiek. “Onze woningen – veelal twee- en driekamerappartementen van minimaal 55 m² voor een prijs van tussen de 750 en 1100 euro – zijn vooral heel geliefd bij ‘doorstartende singles’ en startende stellen die geen belangstelling meer hebben voor die kleine studio’s. Ze wonen daar voor langere tijd. Voor de family offices die in onze woningen beleggen is het risico dus laag. Zij zijn niet zo van verrassingen. Voor hen telt de aanwezigheid van een stabiel, iets meer dan inflatievolgend rendement. Ze willen ook niet die portefeuilles na vijf of tien jaar weer afstoten. We zouden dus afspraken kunnen maken over huurhoogte voor tien of vijftien jaar. Of bedenken een variant daarop: we evalueren om de tien jaar het verloop van opbrengsten en kosten.” Van Rhijn plaatst een stok achter de deur. “Mocht de hoogte van de huur na een bepaalde periode wel op marktniveau komen, dan dient de gemeente van de belegger een vergoeding te krijgen voor de hogere grondwaarde. ■”

1012 INC

Syntrus Achmea Real Estate & Finance investeert namens het Rabobank Pensioenfonds en het Bedrijfspensioenfonds voor de Landbouw in driehonderd kleine en grotere vrije sector huurwoningen en enkele tientallen bedrijfspanden, grotendeels in het Wallengebied. Het bezit van NV Stadsgoed, een dochterbedrijf van woningcorporatie Stadgenoot, gaat over naar 1012 INC, een nieuw beleggingsvehikel met drie aandeelhouders: de pensioenfondsen via Syntrus Achmea, gemeente Amsterdam en Stadgenoot.

Syntrus Achmea brengt namens beide fondsen 59 miljoen euro in. Dat geld gaat grotendeels naar Stadgenoot, maar zo’n 7,5 miljoen is beschikbaar voor nieuwe aankopen. Verder neemt de belegger specifieke kennis en ervaring mee op het vlak van wonen, winkelen en het transformeren van vastgoed.

Volgens Jaap van de Bijl, managing director Investor Relations, is het voor waar een kunst dat alle partijen elkaar hebben gevonden. De gemeenteraad heeft unaniem ingestemd.

Het nieuwe vehikel kent een lange wordingsgeschiedenis. De pensioenfondsen wilden de zekerheid niet bij criminele praktijken betrokken te raken. Van de Bijl: “We hebben veel aandacht besteed aan uitleg aan de fondsen hoe dat vehikel gaat functioneren. 1012 INC koopt alleen ‘schone panden’.”

Het Wallengebied is volgens hem wel interessant voor beleggers: “Het gaat om een gebied met hoge bezoekersstromen. Met gevoel voor de oorspronkelijke cultuur willen we een meer gevarieerde mix laten ontstaan. Een mix ook waar de buurt wat aan heeft. Mochten we nieuwe aankopen doen, dan moeten daar ook goede huurwoningen komen. We willen in een kwetsbaar gebied een verandering realiseren, maar dat vraagt om een lange adem. Onze fondsen hebben zich daarom voor tien tot vijftien jaar gecommitteerd.”

Beide pensioenfondsen nemen genoeg met een relatief laag, maar stabiel rendement, waarbij jaarlijks dividend wordt uitgekeerd. De huidige woningportefeuille wordt volgens Van de Bijl goed verhuurd. “Dat is belangrijk om te onderkennen: mensen willen daar wonen.”

Houdt Amsterdam Airbnb in bedwang?

Het was zo'n leuk idee: je woning verhuren als je zelf op vakantie bent. Maar Airbnb is een uiterst lucratief bedrijfsmodel geworden, niet alleen voor het bedrijf zelf maar ook voor woningeigenaren. Dat leidt tot woningonttrekking, stijgende woningprijzen en overlast. Wethouder Ivens over de taaie strijd tegen het 'illegale hotel'. Ook: op stap met de handhavers van gemeente.

“Ons doel is dat er in won

Het was zo'n leuk idee: je woning verhuren als je zelf op vakantie bent. Maar Airbnb is een uiterst lucratief bedrijfsmodel geworden, niet alleen voor het bedrijf zelf maar ook voor woningeigenaren. Dat leidt tot woningonttrekking, stijgende woningprijzen en overlast. Wethouder Ivens over de taaie strijd tegen het 'illegale hotel'. | Fred van der Molen

Al jaren stijgt het aantal woningen dat via deelsites als Airbnb wordt verhuurd explosief. Neemt het aantal overlastmeldingen in dezelfde mate toe? Hoe was de zomer van 2016?

Ivens: “We zien een gigantische toename van het aantal overlastmeldingen bij Zoeklicht. Daarbij lijkt het in veel gevallen om vakantieverhuur te gaan. Daarnaast hebben we deze zomer voor de tweede keer de Hotline Overlast Vakantieverhuur geopend. Bij een melding rukken handhavers direct uit om de overtreding vast te stellen. Naar de hotline is in juli en augustus 96 keer gebeld. Dat heeft tot 36 extra constatering van overtredingen geleid.”

Amsterdam heeft fors geïnvesteerd in de uitbreiding van de handhaving. Toch lijkt het dweilen met de kraan open.

“Het is lastig. Er is zoveel geld te verdienen door illegaal een hotel te starten. We proberen dat op alle mogelijke manieren de kop in te drukken. Door de regelgeving te verscherpen, door de

digitale recherche te verbeteren, door meer handhavers in te zetten, door boetes te verhogen. Het is niet waar dat we alleen maar de verkeerde kant opgaan. We boeken flinke successen. Maar er is zoveel geld te verdienen, dat de verleiding groot is. We verhogen daarom ook de boetes. Voor woningonttrekking is dat nu bij eerste overtreding al 20.000 euro, dat was 13.500 euro.”

Welke lessen trekt u uit deze zomer?

“De aanpak van de hotline, direct uitrukken na een melding, is een effectieve manier van handhaving. Als toeristen uit hun locatie worden gezet, wordt niet alleen de verhuurder daar op aangekeken maar ook de verhuursite. Op termijn is dat ook voor hen niet gunstig. Dat moet ze toch aan het denken zetten. We gaan vanaf 2017 deze aanpak het hele jaar integreren in onze handhavingspraktijk, in ieder geval in de weekenden.”

Zelfs bij het uitrukken van een hotline-team blijkt de bewijslast niet eenvoudig.

“Dat wisselt erg. Bij een sociale huurwoning is het heel makkelijk: dat mag nooit. Ook als vakantieverhuur door de verhuurder of de VvE is verboden, is het simpel. We kunnen daarnaast brandveiligheidseisen inzetten als we te veel mensen in de woning aantreffen. Het wordt pas lastig als we moeten aantonen dat het om permanente en niet om incidentele verhuur gaat.”

Woningeigenaren mogen nu zestig dagen hun woning verhuren. Dertig dagen zou veel beter passen bij het basisidee: je woning beschikbaar stellen aan toeristen als je zelf op vakantie bent. Waarom niet terugbrengen naar de helft?

“Dat hebben we onderzocht. We hebben juridisch advies gevraagd en de boodschap was dat zo'n beperking waarschijnlijk niet houdbaar is voor de rechter. Daar lopen we dus te grote risico's mee. Zo geven we vrij spel aan huisjesmelkers, daar pas ik voor.”

En de invoering van het meldpunt? Net voor de zomer nam de Kamer een motie aan waarin werd opgeroepen de gemeenten de vrijheid te geven dat te doen.

“Amsterdam wil graag dat iedereen die zijn woning verhuurt, dat meldt bij de gemeente. Dat maakt de handhaving veel eenvoudiger. De politieke wil is er ook in Den Haag. Maar er is nu eerst een wetswijziging nodig. Dat kan dus nog wel even duren.”

Voor VvE's is het ingrijpend en vrij ingewikkeld om iets te ondernemen tegen een mede-eigenaar die regels over vakantieverhuur aan zijn laars lapt. Ziet de gemeente daarin een taak? Je hebt een gezagsdrager nodig voor een heeterdaadje.

“Zeker. Het is best ingewikkeld om een verbod op of beperking van vakantie-



Wethouder Laurens Ivens

ingen wordt gewoond”



verhuur juridisch goed te regelen. Men kan daarvoor steeds beter bij de Wijksteunpunten Wonen terecht. Die zijn samen met ons hun expertise daarin aan het opbouwen.”

Amsterdam wisselt sinds dit voorjaar kennis uit met andere populaire steden. Levert dat wat bruikbaar op?

“Vooral het uitwisselen van kennis over opsporingsmethoden is nuttig. Maar wat betreft het juridische traject daarachter baseert elke stad zich op andere wetten en een ander juridisch kader. Zo heeft Barcelona veel grotere bevoegdheden om zelf wetten uit te vaardigen. Berlijn heeft vakantieverhuur dit voorjaar aan een vergunningstelsel gebonden, maar daar worden nu al weer gaten in geschoten. Zo blijkt dat niet op

te gaan voor eigenaren die een tweede woning hebben. Wat we gemeen hebben is dat de handhaving veel effectiever zou worden als de Airbnb's van deze wereld hun transactiegegevens met ons zouden delen.”

Dat gaan ze natuurlijk nooit doen. Daar hebben ze geen enkel belang bij. Steden staan toch een beetje met de pet in hand op de stoep bij de multinational.

“Wij kunnen geen websites sluiten, als je dat bedoelt. Maar we blijven in gesprek met ze. Ik houd hun voor dat het op de lange termijn wel in hun belang is dat hun klanten zich aan de regels houden. Als eerste Europese stad hebben we vorig jaar een overeenkomst met Airbnb afgesloten. Ze zijn hun afspraken nagekomen. De overeenkomst hebben we dit

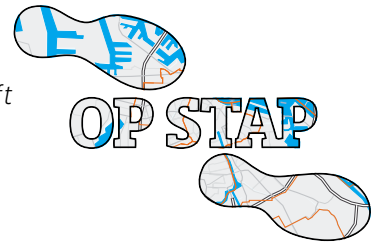
jaar beleidsneutraal verlengd. Maar het is niet vanzelfsprekend dat we op dezelfde voet doorgaan.”

Ondertussen is woningen verhuren aan toeristen een uiterst lucratief bedrijfsmodel geworden. Staat niet de toekomst van Amsterdam als woonwerkstad op het spel?

“Als we niets zouden doen wel. Mede daarom zetten we zo zwaar in op handhaving. Maar ons doel is niet om alleen maar boetes uit te schrijven. Ons doel is dat er in woningen wordt gewoond. Dat lukt ons alleen als alle Amsterdammers zich daarvoor sterk maken. Meld verdachte situaties, neem het voortouw in je VvE. We laten het ons gezamenlijk toch niet gebeuren dat Amsterdam als woonstad ons ontglipt? ■

Het is 'sehr gemütlich' op zo'n 'Hausboot'

Sinds dit jaar gelden voor woonbooteigenaren dezelfde regels voor vakantiehuur als voor reguliere huizenbezitters. De afdeling handhaving heeft dan ook haar werkgebied uitgebreid naar het water. Met name overlastklachten bij meldpunt Zoeklicht zijn aanleiding voor een onaangekondigd bezoek. NUL20 ging mee met toezichthouder Sarina en bouwinspecteur Ortwin. | Janna van Veen



We gaan op stap met toezichthouder Sarina en bouwinspecteur Ortwin van de gemeente Amsterdam. Het doelwit: woonboten die illegaal als hotel worden verhuurd. Het is een publiek geheim dat flink wat woonbooteigenaren hun boot structureel of een flink deel van het jaar verhuren aan toeristen. Tot voor kort kon dat bijna zonder gemeentelijke restricties, maar die tijd is voorbij. Voor woonbotenbewoners gelden nu dezelfde regels als voor overige bewoners. En dus kan ook de woonbootbewoner een kloppop de kajuitdeur verwachten van een gemeentelijke toezichthouder. Sarina heeft een map met tientallen dossiers van woonboten bij zich. In de dossiers overlastmeldingen van om-

wonenden die te maken hebben met gebruik door toeristen. Op deze regenachtige dinsdag zijn woonboten in een van de kleinere grachten aan de beurt voor controle. Het is verbazingwekkend over hoeveel boten – ongeveer een op de tien – op zo'n klein stukje gracht is geklaagd.

'This is the city council'

Bij de eerste twee woonboten die op de lijst staan, zijn alle ramen aan de kadekant hermetisch gesloten. Er is nie-

stelt, bekijkt Ortwin de brandblusser en de brandmelders. Intussen komt een man uit de badkamer en bekijkt het tafereel met opgetrokken wenkbrauwen. Hij legt zich al snel neer bij de situatie wanneer de vrouw hem uitlegt wat er aan de hand is. Uit de kamer aan de andere kant van het halletje klinkt gestommel. Nadat de vakantiegangers zich hebben gelegitimeerd en een briefje hebben gekregen met daarin nogmaals uitleg over de actie en een telefoon-

Verbazingwekkend over hoeveel boten op zo'n klein stukje gracht is geklaagd

mand thuis of de toeristen zijn vooraf geïnstrueerd vooral niet open te doen wanneer er door vreemden wordt aangebeeld. Bij de derde boot verschijnt na lang kloppen een slaperige vrouw aan de deur. Sarina laat haar identiteitskaart zien en vertelt dat ze namens de 'city council' komt en graag even binnen wil controleren of de verhuurder zich aan de regels houdt. De Duitse toeriste reageert niet erg enthousiast, maar laat de toezichthouders toch binnen.

De woonboot ziet er vrij nieuw uit en lijkt speciaal ontworpen voor vakantiehuur. In het kleine gangetje bij de voordeur zijn aan weerszijden deuren met sloten. De huisregels aan de muur laten geen twijfel bestaan over de bestemming. De kamer blijkt eenvoudig ingericht met een bed, een kast, bureautje en kitchenette. Kortom de standaard inrichting van een hotelkamer. Terwijl Sarina haar vragen

nummer waar ze terecht kunnen met klachten, kloppen de toezichthouders op de andere deur. Ook hier doet een nog slaperige vakantieganger de deur open. Deze eveneens Duitse toerist laat de deur op een kier en lijkt niet van plan de medewerkers van de gemeente binnen te laten. Uiteindelijk gaat hij toch overstag en deze kamer blijkt identiek aan de andere. Hij wil zich echter niet legitimeren en Sarina moet het doen met een onwillig gempelpelde naam.

Enmaal buiten noteert de toezichthouder een en ander in het dossier. Of het hier illegale verhuur betreft, moet nog blijken. Sarina: "Over de brandveiligheid bestaan twijfels. Er is maar een uitgang en de brandblusser is over de datum. We zoeken dit op kantoor verder uit. Als er sprake is van illegale verhuur wordt de eigenaar binnen enkele weken schriftelijk op de hoogte gesteld. Ook de brandweer gaat soms



Gemeentelijke handhavers controleren nu ook woonboten op illegale vakantiehuur. (De in het artikel genoemde personen staan niet op de foto)



nog langs als wij vermoeden dat het niet brandveilig is.”

Niemand binnenlaten!

Bij het volgende adres van de lijst doet een vrouw in eerste instantie de deur open, maar nadat Sarina zich heeft voorgesteld wordt die onmiddellijk weer dicht gegooid. Terwijl we op weg zijn naar het volgende adres komt een man achter ons aangerend. De Amerikaanse toerist verontschuldigt zich dat ze zo onbeschoft deden, maar als hij de reden van het bezoek krijgt uitgelegd zegt hij onomwonden dat hij de controleurs niet binnen laat zonder medeweten van de verhuurder.

Bij het volgende adres heeft het team meer succes. De deur wordt door twee giechelende meisjes opengedaan die nieuwsgierig naar de bezoekers kijken. De controleurs mogen binnen komen en de meisjes geven een rondleiding na zich verontschuldigt te hebben voor de troep.

De in totaal zes jongeren hebben de boot voor vijf nachten gehuurd voor 1100 euro. Ze vonden deze vakantiebestemming net als de andere toeristen op een website. Zij kozen voor verblijf op een woonboot, omdat ze zo een stuk goedkoper uit zijn dan wanneer ze aparte hotelkamers boeken.

Bovendien is het ‘sehr gemütlich’ op zo’n ‘Hausboot’.

Er zijn twee slaapkamers met in totaal vijf bedden. In de woonkamer zijn nog eens drie grote banken. Er kunnen in principe dus acht mensen bivakkeren. Ortwin maakt foto’s van de inhoud van een paar grote wandkasten: stapels handdoeken en beddengoed en zelfs weggooi-pantoffels. “Die heb ik niet in mijn kast liggen,” stelt de bouwinspecteur nuchter vast, waarna hij tevergeefs op zoek gaat naar brandblussers en –melders. Op de wc hangen een toeristische kaart van Amsterdam en

uitgebreide huisregels. In de vensterbank staan houders met flyers over Amsterdamse bezienswaardigheden. Een van de meisjes laat het verhuurcontract zien en de rekening die ze van de verhuurder heeft ontvangen. Ze heeft er geen moeite mee om zich te legitimeren, maar vraagt daarna wel een beetje angstig of ze op hun vakantieadres mogen blijven. Tot opluchting van de jongeren blijkt dat het geval. Ook wat deze woonboot betreft, zal pas nader onderzoek moeten uitwijzen of hier sprake is van illegale vakantieverhuur. ■

HOTLINE ILLEGALE VAKANTIEVERHUUR

Voor het tweede jaar was de zomer de Hotline Illegale Vakantieverhuur geopend. Tot 21 augustus konden omwonenden telefonisch overlast melden via 14020. Na een melding kunnen er direct handhavers langskomen. De meeste meldingen gaan over geluidsoverlast. Vorig jaar werden alleen woningen gecontroleerd, maar sinds dit jaar gelden dezelfde voorwaarden voor de verhuur van woonboten en vinden ook daar controles plaats.

Er waren dit jaar 96 meldingen bij de Hotline; in 36 gevallen daarvan werd een boete uitgeschreven. In de maand juli zijn 51 woonboten bezocht en 11 illegale hotelboten ontdekt. De eigenaren daarvan krijgen een last onder dwangsom van 50.000 euro.

De regels zijn dit jaar voor woningen en woonboten gelijk getrokken. Eigenaren mogen hun woning/ woonboot maximaal zestig dagen per jaar verhuren aan hooguit vier toeristen. Bij overtreding van de regels kan de eigenaar een boete krijgen die op kan lopen tot 20.000 euro. In het uiterste geval wordt beslag gelegd op de woning of woonboot. Bij brandonveiligheid wordt de woning/boot voor drie maanden gesloten.

→ <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/bijzondere-situaties/vakantieverhuur/>



“De gemeente kan nooit om de corporaties heen”

Per 1 oktober treedt Gerard Anderiesen af als bestuurder bij Stadgenoot. De laatste ‘mastodont’ uit Amsterdamse corporatiesector neemt afscheid. Anderiesen maakte het allemaal mee, van de opkomst tot de neergang van de corporatie als maatschappelijke onderneming. Maar van enige zuurheid is geen sprake. Hij kan zich goed vinden in een bescheidener rol van de corporatie. | Fred van der Molen

Jouw loopbaan loopt parallel aan de opkomst en neergang van de woningcorporatie als maatschappelijke onderneming.

Anderiesen lacht: “Er zijn inderdaad de nodige schommelingen geweest. In 1994 werd ik directeur van de AFWC. Het moment van de bruteringsoperatie, de verzelfstandiging van de corporaties. Een enorme trendbreuk. Daarvoor bepaalde en betaalde de overheid. Vanaf toen moesten de corporaties hun eigen broek

“Zeker. Al wil ik daar een kanttekening bij plaatsen. De Duivesteijnen van dit land benadrukken altijd dat we na de verzelfstandiging veel commerciëler zijn geworden. Maar we zijn ook allerlei maatschappelijke taken gaan overnemen van de overheid.

Rond 2000 werden we ook aangesproken op het bevorderen van het eigenwoningbezit. Minister Remkes kwam daarvoor om de haverklap naar Amsterdam. Die handschoen hebben we opge-

maar gebaseerd op puur commerciële afwegingen. Corporaties wilden zo graag goede dingen doen, dat investeringsbeslissingen soms onvoldoende zakelijk gemotiveerd waren. Daar is terecht tegen geprotesteerd door commerciële partijen.”

Nog even naar je jaren als Federatiedirecteur. Een veel gehoorde metafoor voor de Federatie was die van een kruiwagen met springende kikkers. En jij had kennelijk de taak die erin te houden.

“Alle corporaties kwamen na die brutering in een soort pubertijd. Ze reageerden heel verschillend op de verzelfstandiging en waren voortdurend bezig de anderen van hun eigen gelijk te overtuigen. De een zocht de grenzen van het commerciële op, de ander bleef behoudender en meer maatschappelijk geïntereerd. Daarbij liepen veel directeurs al jaren mee; die waren soms ook wel een beetje klaar met elkaar. Maar gaandeweg groeiden de ideeën over de nieuwe rol van corporaties naar elkaar toe. Zo rond mijn afscheid was de grootste animositeit wel over.”

Schaalvergroting

In jouw periode bij de AFWC startte ook een fusiegolf. Die ging deze eeuw gewoon door. Jij bent bij de AWV ook lang bezig geweest fusiepartners te vinden. Hoe kijk je terug op die schaalvergroting?

"Als ook de wethouder zegt: dat middensegment is ons probleem, dan houdt het op"

ophouden en een ondernemende rol op zich nemen. Elke corporatie reageerde daar verschillend op, maar geleidelijk groeiden wij in die nieuwe rol en de ambities die daarbij hoorden. We werden daartoe ook nadrukkelijk aangespoord door de overheid. Corporaties moesten een belangrijke rol in wijken gaan spelen; de prestatievelen Leefbaarheid en Wonen en Zorg werden aan het takenpakket toegevoegd. Gelijktijdig ontvouwde zich een grote stedelijke vernieuwingsopgave in de Bijlmer en Nieuw-West. En dat moest niet alleen stenen stapelen zijn.”

Maar de commerciële poot werd ook steeds belangrijker. Corporaties werden grote vastgoedontwikkelaars.

pakt, dat kun je wel vaststellen. De helft van de toename van het eigenwoningbezit in Amsterdam is toe te schrijven aan de corporaties. We tekenden jarenlang voor twee derde van de bouwproductie.”

Er kwam ook felle onderlinge concurrentie in de jacht op locaties en grondposities. Daar is veel geld verloren gegaan.

“Dat gebeurde af en toe. Het is achteraf gezien inderdaad een beetje absurd dat je tegen elkaar opbiedt om je maatschappelijke taak te vervullen. Dat doen we gelukkig niet meer, ook niet nu corporaties er financieel weer beter voorstaan. En waren al die investeringen



“Voor Amsterdam is dat toch verstandig geweest. Toen ik bij de Federatie kwam, waren er achttien corporaties met bezit verspreid door de hele stad, dwars door elkaar heen. Dat was natuurlijk uitermate inefficiënt, zeker bij vernieuwingsoperaties waarbij grote gebieden waren betrokken. Nu zijn er nog zes. Organisaties hebben daardoor ook de kennis en de kunde om alle verschillende rollen in de stad te vervullen.

Maar er speelde nog wat anders. In de nieuwe situatie werden corporaties concurrenten van elkaar. Daarbij ging het ook gewoon om omvang en slagkracht. Ik heb meegemaakt dat een kleine corporatie als Zomers Buiten niet meer door de wethouder werd uitgenodigd bij het bekijken van nieuwe locaties. Die werd niet meer gezien. Door de vele fusies was AWV een kleintje geworden. Als pure woningbeheerder was dat geen probleem, maar als je woningen wilt bouwen of gebieden herontwikkelen wel. En dat zat eraan te komen, want AWV had veel bezit in Nieuw-West. Het was wel duidelijk dat de organisatie daar niet op was toegerust. Wij hebben die herpositionering ‘AWV in beweging’ genoemd, om aan te geven dat we een actieve rol wilden spelen in de stedelijke vernieuwing. Daardoor was fuseren onontkoombaar.”

Maar de belofde efficiëntiewinst van die schaalvergroting kwam er niet uit. Stadgenoot had jarenlang een torenhoge overhead.

“Daar moeten we eerlijk over zijn. We hebben onderschat wat het met zich meebrengt om twee werkorganisaties in elkaar te schuiven en tegelijkertijd alle ambities overeind te houden. Daarbij hadden we beloofd niemand te ontslaan vanwege die fusie. Het heeft lang geduurd voor we de dagelijkse processen en de dienstverlening gestroomlijnd hadden. Maar toen snel na de fusie de crisis uitbrak, zijn we wel direct stevig gaan ingrijpen. Toen twee jaar later Marien de Langen hier kwam als bestuurder hebben we ‘De Opstelling’ geschreven. Een van de drie prioriteiten was: de basis op orde. Dat zegt genoeg.”

Je hebt vele plannen gelanceerd om meer differentiatie in woningaanbod en huurarrangementen aan te brengen. Zo introduceerde je in een NUL20-interview in 2002 al het idee van de vijfjaarscontracten voor starters. En zie, veertien jaar later is het zover. Een lange adem is wel een voorwaarde in deze sector.

“Traagheid is inderdaad verbonden aan vastgoed. Tijdelijke contracten waren toen onbespreekbaar. En dan ineens

gaat zo’n balletje rollen. Eerst met het campuscontract, toen het jongerencontract. En dan wordt het door de ChristenUnie opgepakt en blijkt Den Haag ook niet meer tegen.

Aan de andere kant: als je maar volhoudt, dan verandert er wel iets. De samenstelling van de Amsterdamse woningvoorraad is enorm gewijzigd ten opzichte van begin jaren negentig. Van ruim 10 naar meer dan 30 procent eigenwoningbezit. Hetzelfde geldt voor de enorme kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad.”

Bondgenoot of tegenstander

“Tijdelijke verhuur roept veel weerstand op in huurderskringen. Algemeener: het imago van corporaties lijkt niet erg te verbeteren, ondanks alle ingrepen van de laatste jaren. Waarom zijn jullie toch zo impopulair?”

“De meeste huurders zijn gewoon tevreden met hun corporatie. Maar er gaat wel eens wat mis en dat wordt dan snel onder het vergrootglas gelegd. Terecht soms, want mensen hebben gewoon recht op een goede woning en adequate dienstverlening. Daarbij komt dat er altijd strijd is geweest tussen huurders en verhuurders. In de jaren tachtig had je al rapporten met als

titel: 'Corporaties, bondgenoten of tegenstanders?'

Wat woningcorporaties parten speelt, is dat ze onderworpen zijn aan twee logica's: de oorspronkelijke woningbouwvereniging was voor en van de leden. Maar na de oorlog krijgt de corporatie een maatschappelijke taak. Dan krijg je belangentegenstellingen. Waarom iets doen voor niet-leden, voor statushouders of daklozen? Met die logica van het groepsbelang is op zich niets mis. De HA en nog meer de Woonbond vertegenwoordigen vooral de belangen van de zittende huurders. Maar dat is

De woningcorporatie is terug in zijn hok. Strakke regelgeving, veel toezicht, beperking tot enkele kerntaken. Neem je zuur afscheid?

"Helemaal niet. Ik kan me goed vinden in een bescheidener rol in de stad. Als die kerntaak maar niet wordt beperkt tot het verhuren en beheren van betaalbare woningen. Gelukkig is die discussie over leefbaarheid als corporatietaak goed afgelopen. De overheid vraagt ons steeds meer kwetsbare mensen te huisvesten - ouderen, psychiatrische patiënten, statushouders, daklozen enzovoort. Dan kun je vervolgens niet zeg-

Stedelijke uitdaging

Wat zie je als belangrijke uitdagingen in de komende periode?

"Tot 2008 lag de nadruk op kwaliteitsverbetering en differentiatie van de woningvoorraad. Daar is een enorme slag gemaakt. Met de groeiende populariteit van Amsterdam - ook via het toerisme - is nu de hoofdpoging om de gemengde én levende woonwerkstad te behouden. Dat zal een hele toer worden.

Een andere zorg: het college zet nu enorm in op het opschroeven van de woningproductie. Dat is heel goed na de dip waar we uitkomen. Maar ik mis wel een kwaliteitsdiscussie: voor welke doelgroepen bouwen we, voor welke leefstijlen? Dat soort vragen. En er is onvoldoende aandacht voor de kwaliteit van de bestaande voorraad. Bijvoorbeeld om de vergrijzing het hoofd te bieden. Maar ook het afmaken van de vernieuwing van Nieuw-West heeft weinig aandacht op het stadhuis. De integrale gebiedsaanpak is niet meer teruggekomen na de crisis. Voor Noord geldt een beetje hetzelfde."

Kan het ook zijn dat het debat vaker zonder de corporaties wordt gevoerd. Marginaliseert de sector niet steeds meer?

"Dat valt wel mee. Bij alle relevante thema's - duurzaamheid, huisvesting statushouders, vergrijzing, scheiding wonen en zorg, extramuralisering - klopt de overheid bij de corporaties aan. Dat zijn organisaties met een krachtig uitvoeringsapparaat en de kennis en kunde om wat van de grond te tillen. We hebben ook een unieke positie in Amsterdam. Als de stad gemengd wil blijven dan kan het stadsbestuur dat maar met één partij regelen. De gemeente kan nooit om de corporaties heen." ■

"Het zal een hele toer worden Amsterdam als gemengde én levende woonwerkstad te behouden"

een ander belang dan het uitvoeren van een maatschappelijke en politiek bepaalde taak.

Amsterdam was een stad met veel goedkope huurwoningen, op een gegeven moment te veel, afgemeten aan de inkomens van de bevolking. Ik begrijp best dat met de keuze voor meer differentiatie, in combinatie met de toenemende populariteit van de stad, onze doelgroep zich bedreigd voelt. Want het aantal huurwoningen zakt en de huren stijgen. Het is nu onze taak een balans te vinden tussen insiders en outsiders, tussen mensen die in de stad wonen en willen wonen. Daar maak je niet altijd vrienden mee.

En kijk als huurdersorganisaties ook wat je wél hebt. Een grote sociale huursector die ook wat ons betreft boven de 40 procent blijft, in alle delen van de stad."

Dat betekent minder verkoop en meer bouwen. Hoe vind je dat de gemeente daarin opereert? Bijvoorbeeld rond het Centrumeiland waar slechts 20 procent sociale huur is voorzien?

"Dat is op zijn minst tamelijk pikant. Enerzijds draagt de gemeente uit dat elke wijk minimaal 35 procent sociale huur moet behouden. Maar als ze zelf een grote nieuwe locatie ontwikkelen, kiezen ze voor 20 procent.

We matigen inmiddels de verkoop, maar ik ben tegen een totale stop. We hebben complexen gesplitst en gedeeltelijk verkocht. Dat proces moeten we kunnen afmaken. En er zijn nog altijd buurten die gebaat zijn met meer gedifferentieerd bezit."

gen dat we ons moeten beperken tot het beheren van woningen. Of: u mag maar 125 euro per woning aan leefbaarheid uitgeven. Ik denk trouwens dat dit overal op pragmatische wijze wordt opgelost. We hebben in Amsterdam bijvoorbeeld een maximum voor leefbaarheidsuitgaven van 160 euro per woning afgesproken.

Dus prima: terug naar de kerntaak, maar dan moet je wel begrijpen wat die is. Mijn motto is: het gaat niet om het verhuren van woningen, maar om het goed huisvesten van mensen die daar belemmering in ondervinden. Dat is onze maatschappelijke opgave."

Maar 'belemmeringen ondervinden' om aan een woning te komen. Dat geldt in Amsterdam inmiddels bijna voor iedereen?

"Daarom zagen we ook een rol voor corporaties in het middensegment. Maar als dat niet meer mag van de wetgever en als ook de wethouder zegt: dat middensegment is ons probleem, dan houdt het een beetje op. De focus richt zich dus nog meer op betaalbare woningen. In die zin hebben we de beweging terug gemaakt."

Is er een rode draad in drie decennia Anderiesen-gedachtegoed over de woningcorporatie?

"Die is niet fundamenteel gewijzigd: corporaties zijn er voor mensen die belemmeringen ondervinden om zelf in woonruimte te voorzien, hun taak is breder dan alleen een woning te verhuren en corporaties dragen bij aan het goed functioneren van de stad."

GERARD ANDERIESEN

Gerard Anderiesen (62) treedt per 1 oktober af als bestuurder bij Stadgenoot. Hij blijft tot 1 januari in dienst. De reden om terug te treden is een persoonlijke: hij heeft al langer geleden met zijn vrouw, die vijf jaar ouder is, afgesproken gelijktijdig met pensioen te gaan. Zijn taken bij Stadgenoot worden verdeeld over de huidige bestuursvoorzitter Marien de Langen en de vier directeurs. Anderiesen startte na zijn studie als stadsocioloog, wetenschapper en onderzoeker. In 1994 werd hij directeur van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC). Acht jaar later werd hij directeur van de Algemene Woningbouw Vereniging (AWV). Die fuseerde in 2008 met Het Oosten tot Stadgenoot.

Hoe rijk zijn corporaties nu

Deze zomer maakte minister Blok de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) bekend. In het eerste persbericht werd vooral benadrukt dat de corporaties ondanks de verhuurderheffing nog voor tientallen miljarden extra in nieuwbouw kunnen investeren. De kritiek op de rekenexercitie was niet mals. Bestuurder Mieke van den Berg van Eigen Haard is niettemin positief over het instrument, mits goed geïnterpreteerd. | Johan van der Tol

Ophouden met dat gezeur over de verhuurderheffing. De Nederlandse woningcorporaties hebben voldoende investeringsruimte om voor 37,1 miljard euro extra in nieuwbouw te investeren, buiten de plannen die ze al hebben voor de periode 2016-2020. Aldus een recente boodschap van minister Blok. De kritiek brak direct los. Bijvoorbeeld van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Die vond de door de minister geschetste bestedingsruimte “te positief”, waardoor het beeld kan ontstaan dat de sector “ongelimiteerd middelen tot zijn beschikking heeft”, en noemt dat “zeer risicovol”. De Autoriteit hamert op financiële terughoudendheid, gezien de debacles waar de sector nog steeds de gevolgen van ondervindt. “Ik denk dat het een goed instrument is”, zegt Mieke van den Berg, bestuurder van woningcorporatie Eigen Haard, over de

Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties. “We geven de gemeente en de huurders al inzicht in onze investeringen en wat we te besteden hebben, maar dit is een goed hulpmiddel bij het maken van afspraken.” Ze wijst op de vele nuanceringen die wel in de Kamerbrief van minister Blok over de IBW staan.

Leenlimiet

Eigen Haard staat bekend als een behoedzame corporatie, die mede door haar eerdere zuinigheid de crisis goed doorstond. De corporatie zou volgens de IBW de komende tijd in de gemeenten waar ze actief is 634 miljoen euro extra kunnen investeren in nieuwbouw, of 504 miljoen in woningverbetering, of 27 miljoen in huurverlaging. Dat de corporatie nog zoveel investeringsruimte over heeft, betekent niet dat Eigen Haard



Mieke van der Berg over Amstelveen: “We gaan niet investeren in toeters en bellen”

INDICATIEVE BESTEDINGSRUIMTE WONINGCORPORATIES: ZO ZIT HET

De Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) vloeit voort uit de nieuwe Woningwet, waarin is vastgelegd dat gemeenten en huurders inzicht krijgen in de beschikbare middelen van corporaties.

De IBW geeft aan hoeveel corporaties extra zouden kunnen investeren bovenop de plannen voor 2016-2020 die ze al aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw) hebben doorgegeven. Bij de bestedingsruimte gaat het niet om vrije liquide middelen of geld dat vrijkomt uit extra verkopen, maar om leencapaciteit. Het ministerie neemt bij de vaststelling van de bestedingsruimte de financiële grenzen in acht die het WSW hanteert voor woningcorporaties. Dat zijn:

- **Interest Coverage Ratio** (ICR, minimaal 1,4. De ICR geeft aan hoeveel maal een onderneming haar rentelasten verdient. Het is een indicator hoever de winst kan terugvallen voordat de onderneming in financiële problemen komt).
- **Debt Service Coverage Ratio** (DSCR, minimaal 1,0. Dit kengetal geeft aan of er genoeg operationele kasstromen worden gegeneerd voor rente en aflossing).
- **Loan to Value** (LTV) op basis van bedrijfswaarde (maximaal 75 procent. De LTV geeft hier de verhouding leningen/bedrijfswaarde aan).
- De **solvabiliteit** op basis van bedrijfswaarde (minimaal 20 procent. Het

gaat om de verhouding eigen vermogen/totaal vermogen op basis van bedrijfswaarde).

- De **dekkingsratio** (maximaal 50 procent. Het is verhouding leningen/WOZ-waarde bezit).

Bij corporaties die in de periode 2016-2020 al op of aan de verkeerde kant van de WSW-normen zitten, is de extra bestedingsruimte nul. Voor alle Nederlandse corporaties tezamen is de indicatieve bestedingsruimte in 2017 37,1 miljard euro voor nieuwbouw, 28,3 miljard euro voor woningverbetering en 1,1 miljard voor huurverlaging. Bij nieuwbouw wordt uitgegaan van een huur onder de laagste aftoppingsgrens van de huurtoeslag (€ 586,68). De bestedingsruimten voor de verschillende investeringen kunnen niet bij elkaar worden opgeteld, maar gaan ten koste van elkaar. Duidelijk te zien hier is hoe beperkt de mogelijkheden voor huurverlaging zijn. Dat komt doordat corporaties deze investeringen definitief kwijt zijn: er staan geen latere inkomsten tegenover. Huurverlaging leidt ook tot een aanzienlijke beperking van de investeringsruimte van corporaties, doordat - net als bij de verhuurderheffing - een flinke hap uit de kasstroom wordt genomen. Een gezonde kasstroom is belangrijk om de rente te kunnen betalen en aflossingen te doen.

eigenlijk?



Renovatieproject van Eigen Haard in de Lampongstraat

op haar geld zit. Plannen voor 2016-2020 voorzien in 770 miljoen euro aan investeringen in nieuwbouw, renovaties en energetische ingrepen. Het gaat om 1900 nieuwbouw huurwoningen en tegen de 2500 renovatiewoningen.

Toch stelt Ortec Finance, het adviesbureau dat door het ministerie in de hand is genomen om de IBW op te stellen, dat bijna het dubbele geïnvesteerd zou kunnen worden. Net als de Aw benadrukt Van den Berg dat corporaties dat geld niet ergens op een plank hebben liggen. “Dat geld hebben we helemaal niet, dat moeten we lenen.”

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stelt voorwaarden aan dat lenen wat betreft solvabiliteit en liquiditeit om te voorkomen dat volkshuisvesters in financiële problemen komen. De kritiek van de Aw is dat het ministerie de absolute onder- en bovengrenzen van

het WSW hanteert voor het vaststellen van de leencapaciteit. Terwijl het volgens de toezichthouder beter is een eindje van die grenzen uit de buurt te blijven. Eigen Haard hanteert voor zichzelf overi-

van de IBW, zegt ze. Amstelveen wel: investeert de corporatie wel voldoende, gezien de bestedingsruimte? Dat is dan weer onderwerp bij het maken van prestatieafspraken.

‘De IBW maakt duidelijk dat de huur een heel belangrijke inkomstenbron is’

gens strengere normen voor solvabiliteit en liquiditeit dan het WSW (zie kader). De Aw is ook bang dat corporaties door de IBW “op achterstand” worden gezet bij het maken van prestatieafspraken en “dat de verwachtingen over hun mogelijkheden te hoog gespannen” zijn. Van den Berg gelooft dat dat wel mee zal vallen. De gemeente Amsterdam is nog niet met vragen gekomen naar aanleiding

“We hebben in Amsterdam op zich heel mooie samenwerkingsafspraken. Het zou gek zijn als nu opeens heel andere dingen nodig zijn. Er staat in de IBW ook niet: Eigen Haard kan op korte termijn wel even 400 miljoen uitgeven in Amsterdam, vanuit een perspectief dat de wereld volstrekt niet gaat veranderen en je geen rekening hoeft te houden met risico’s die zich kunnen voordoen. Dan zijn

INDICATIEVE BESTEDINGSRUIMTEN CORPORATIES IN AMSTERDAM

Bij corporaties die in meerdere gemeenten actief zijn, wordt de indicatieve bestedingsruimte in een gemeente vastgesteld naar rato van het aantal gereguleerde woningen in die gemeente. Voor Amsterdam zien de bestedingsruimten er als volgt uit:

Woningcorporatie	Nieuwbouw	Verbetering	Huurskorting
De Key	€ 421.000	€ 173.000	€ 4.010
Eigen Haard	€ 402.000	€ 320.000	€ 17.100
De Alliantie	€ 369.000	€ 295.000	€ 9.320
Rochdale	€ 263.000	€ 209.000	€ 9.070
Ymere	€ 51.400	€ 51.400	€ 7.440
Stadgenoot	€ 11.900	€ 9.480	€ 0
Woonzorg Nederland	€ 10.900	€ 8.680	€ 366
DUWO	€ 5.580	€ 2.740	€ 651
De Goede Woning Driemond	€ 1.940	€ 1.550	€ 101
Stadsherstel Amsterdam	€ 0	€ 0	€ 0
Totaal	€ 1.536.720	€ 1.070.850	€ 48.058

Bedragen x 1000. Bron: ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

IBW-REKENEXERCITIE GEVAAR VOOR HELE SECTOR?

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft scherpe kritiek op het hanteren van de absolute onder- en bovengrenzen bij het vaststellen van de bestedingsruimte. Door bekendmaking van deze cijfers kunnen corporaties onder druk worden gezet om te investeren. En als veel sociale huisvesters de grens opzoeken kan de hele sector erdoor zakken, omdat nu al enkele grote corporaties niet aan de normen voldoen. Het ministerie erkent overigens dit gevaar. Bijvoorbeeld bij de solvabiliteit, waar de ondergrens voor afzonderlijke corporaties 20 procent is, maar voor de sector als geheel 25 procent geldt. Om technische redenen is ervoor gekozen de indicatieve bestedingsruimte te berekenen op basis van volledige besteding in 2017. Terwijl met investeringen in nieuwbouw en renovatie vele jaren gemoed kunnen zijn en in de tussentijd veel kan veranderen. Daarnaast wordt er geen rekening gehouden met eventuele toekomstige volkshuisvestelijke behoeften als het geld in een keer wordt uitgegeven.



Nieuwbouw aan de Ombilijnstraat

we terug in de situatie waarin bepaalde incidenten zijn ontstaan. De gemeenten zijn ook achtervang en willen niet in zo'n situatie terechtkomen."

Huurverlaging werkt lang door

"De huurdersorganisatie zou misschien in een eerste reflex kunnen denken dat die 27 miljoen kan worden ingezet voor huurverlaging", vervolgt Van den Berg.

"Maar dat levert een heel mager bedrag voor huurders op, terwijl het een enorme impact heeft op de investeringsmogelijkheden en de zekerheden die we hebben. Dat is ook het mooie van de IBW: ze maakt duidelijk dat de huur een heel belangrijke inkomstenbron is voor corporaties."

"De IBW levert een gemeenschappelijke taal voor stakeholders. Dat je niet in een appels-en-perendiscussie belandt. In onze meerjarenbegroting schommelen we met onze 'loan to value' (LtV, zie kader, jvdt) rond de 60 procent. Onze eigen bovengrens is 70 procent. Dan is het de vraag wat wij onszelf gunnen met die marge van 10 procentpunten, ook gezien de betere economische situatie. Stoppen we het in nieuwbouw, renovatie of misschien toch in huurverlaging? Of moeten we misschien toch een marge aanhouden? Want wat gebeurt er als de inflatie nul is of zelfs negatief: moeten we dan volgens de huursombenadering huren gaan verlagen? Want dan schiet de LtV hard omhoog. Door recente wetwijzigingen zijn er nog onzekerheden die niet in deze IBW

zijn meegenomen. Het is verstandig rekening te houden met de uitwerking van dergelijke maatregelen. Sowieso vormde de politiek de afgelopen tien jaar de grootste risicofactor voor corporaties."

Arm en rijk

De geraamde investeringsruimten verschillen enorm per corporatie. Toch zeggen de cijfers weer niet alles, vertelt Van den Berg. "Bij de vaststelling wordt rekening gehouden met investeringsplannen die de corporaties zelf hebben opgegeven. Het is de vraag hoeveel 'zachte' plannen daartussen zitten, waarvan de kans bestaat dat ze niet doorgaan, door gebrek aan productiecapaciteit, doordat bewoners niet instemmen met een renovatie of zich verzetten tegen sloop/nieuwbouw. Als die plannen niet of pas veel later doorgaan, hebben die corporaties meer investeringsruimte dan hier wordt gesuggereerd."

"Los van of het verstandig is, zou je ook geen reëel beeld krijgen als wij die 634 miljoen indicatieve bestedingsruimte van Eigen Haard nu vol gaan plempen met investeringsplannen. Daar zouden dan flink wat zachte investeringen bij zitten. Bovendien loop je bij zoveel investeringen ineens de kans dat het inefficiënt gebeurt. Ik zeg weleens: je bent sociaal als je zakelijk bent."

Toeters en bellen

Van den Berg is ook nieuwsgierig naar de houding van wethouders en lokale politici tegenover het eventueel overhevelen van investeringsbudgetten naar andere gemeenten. Bij regionaal opererende corporaties als Eigen Haard zijn de investeringsruimten per gemeente verdeeld naar rato van het aantal gereguleerde woningen in die gemeente. "Maar de investeringen verschillen per gemeente. De gemeente Amstelveen heeft bijvoorbeeld geen behoefte aan sociale nieuwbouw. Dus blijven we daar investeren in renovatie en verduurzaming. Maar niet met extra toeters en bellen om het investeringsbedrag te halen. Ik snap heus dat je er als wethouder moeite mee kunt hebben als de opgebrachte huur of de waarde niet helemaal wordt ingezet in de eigen gemeente. Aan de andere kant is het ook mooi als je als wethouder kunt zeggen: 'we hebben heel mooie afspraken en ik ben er trots op dat we als gemeente kunnen bijdragen aan de volkshuisvesting in de regio.'" ■

EIGEN HAARD IS BEHOEDZAMER DAN WSW

Eigen Haard stelt voor zichzelf strengere financiële normen dan het WSW. De tabel maakt duidelijk dat de corporatie nog ver verwijderd is van de absolute grenzen.

	Norm WSW	Eigen norm	Score 2015
Interest coverage ratio	Minimaal 1,4	1,6	2,34
Debt Service Coverage Ratio	Minimaal 1,00	1	1,52
Loan to Value	Maximaal 75%	70%	59,4%
Solvabiliteit op basis EV	Minimaal 20%	25%	36,1%
Dekkingsratio	Maximaal 50% WOZ		16%

Bron: Eigen Haard

IBW GROOTSTE 5 GEMEENTEN STADSREGIO AMSTERDAM

Gemeente	Nieuwbouw	Renovatie	Huurverlaging
Amsterdam	€ 1.536.720	€ 1.070.850	€ 48.058
Zaanstad	€ 583.190	€ 463.146	€ 21.625
Purmerend	€ 159.755	€ 127.081	€ 4.678
Amstelveen	€ 134.580	€ 103.900	€ 6.426
Wormerland	€ 59.784	€ 47.484	€ 1.889
Overige	€ 322.194	€ 246.492	€ 11.684
Totaal Stadsregio	€ 2.796.223	€ 2.058.953	€ 94.360

Bedragen x 1000. Bron: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

In deze tabel staan de totale indicatieve bestedingsruimten van de vijf grootste gemeenten van de Stadsregio Amsterdam. De gemeenten vallen binnen de nieuwe woningmarktregio Metropoolregio Amsterdam. Corporaties mogen niet meer in gemeenten buiten hun eigen woningmarktregio investeren, tenzij de minister hiervoor ontheffing verleent. Als de corporaties Intermaris en Wooncompagnie deze ontheffing niet krijgen, worden de noordelijke gemeenten van de Stadsregio, waaronder Purmerend ernstig getroffen. Intermaris en Wooncompagnie zijn ingedeeld bij Noord-Holland Noord, maar zijn grote of soms zelfs enige corporaties in de Stadsregio-gemeenten Waterland, Beemster, Purmerend en Edam-Volendam.



Renovatie Plan Van Gool kende roerige geschiedenis

Het Breed is klaar

Na jaren van voorbereiding, eindeloze discussies tussen bewoners en de eigenaren Ymere en Eigen Haard, mediation en rechterlijke uitspraken, is de renovatie van Het Breed in Noord eindelijk afgerond. Het Plan Van Gool kan weer een tijd mee. | Joost Zonneveld

De elf flats staan er weer prachtig bij, maar de renovatie van Het Breed vlakbij het Buikslotermeerplein in Noord kende een lange en roerige geschiedenis. Volgens projectleider Rob Oosterloo dateren de eerste renovatieplannen voor het ensemble van architect Van Gool al van voor de eeuwwisseling. “Er moest op een gegeven moment iets gebeuren. Sinds 1968 was er nooit groot onderhoud uitgevoerd. Eind jaren zestig, toen het complex opgeleverd werd, was Het Breed modern en hip. Maar in de loop der tijd veranderde de bevolkingssamenstelling en verloorde het complex.”

De woningen beschikten over enkelglasramen, een verouderd collectief verwar-

mingssysteem en open entrees naar de openbaar toegankelijke bovenstraten. Oosterloo: “Met de renovatie wilden we de 1176 woningen vernieuwen, het ge-

Openbare bovenstraten

Maar ook nadat Eigen Haard en Ymere alleen aan het roer stonden, verliep het renovatieproces stroef. Bewoners en cor-

De renovatie kostte uiteindelijk 120 miljoen euro

hele complex verduurzamen en de veiligheid verbeteren.” Aanvankelijk verliep de planvorming moeizaam, omdat er meer dan tien woningcorporaties bij betrokken waren. Na fusies en een herverdeling bleven alleen Ymere en Eigen Haard over, met 60 respectievelijk 40 procent van het bezit.

poraties leken het lang slechts over één ding eens: dat er iets moest gebeuren. Maar over wát en hoe ontstond op bijna elk punt strijd. Vooral het afsluiten van de openbare entrees deed de gemoederen hoog oplopen. De bovenstraten, waaraan de woningen liggen, waren altijd openbaar toegankelijk geweest. De cor-



Plan van Gool in beeld



Entreegebouw



Voorheen waren de galerijen openbare weg. Om veiligheidsredenen zijn ze nu alleen toegankelijk voor bewoners.



Voorzitter Frank Witzen van de bewonersvereniging: "We hebben de randen opgezocht van wat kon."



Voormalig stadsdichter F. Starik spreekt zijn gedicht uit als onderdeel van de openingsceremonie. Elk van de dertien strofen krijgt een plek op één van de entreehuizen.



Minister Blok kwam bij de opening goedgemutst uit de gerenoveerde woningen. Het bracht hem zijn jeugd in de optimistische jaren zestig in herinnering: ruime lichte woningen met veel groen, waar de kinderen buiten kunnen spelen. Bewoonster Lilly Koopmans maakte hem duidelijk dat nog niet alles top functioneert.



Woning met de fel bediscussieerde grote radiator.



poraties zagen dat als een onwenselijke situatie, omdat het uitnodigde tot overlast. Nieuwe entreegebouwen moesten ongewenste bezoekers buiten het complex houden. Bewoners waren verdeeld over de afsluiting. Enkele tegenstanders stapten uiteindelijk naar de rechter om de inbreuk op de architectuur van Van Gool te voorkomen. Bovendien zag een deel van de bewoners op tegen een dagelijkse gang naar de nieuwe brievenbussen in het entreegebouw.

Voor de corporaties was afsluiting een harde eis. Stadsdeel Noord stemde na een verhit debat in met de 'wegonttrekking' van de luchtstraten. Voorzitter Frank Witzen van de bewonersvereniging stond bij de officiële opening nog even stil bij de plannen die wél zijn tegengehouden, zoals de samenvoeging van 500 tot 250 woningen en het compleet weghalen van de lucht tunnels. "In het overleg hebben we de randen opgezocht van wat kon."

Duurzaamheid

Ongeveer tien jaar geleden sloten woningcorporaties Ymere en Eigen Haard, Eneco en de huurders een ambitieuze overeenkomst om de energievoorziening te vernieuwen. Door woningisolatie, duizend zonnepanelen, nieuwe ketels en overschakeling naar individuele lagetemperatuurverwarming wilde men de CO₂-uitstoot met de helft terugbrengen, terwijl het wooncomfort erop vooruit moest gaan.

Hoewel iedereen deze doelstellingen onderschreef, ontstond er een hevige discussie over de grote nieuwe radiatoren in de woningen. Bovendien vreesden bewoners dat de kosten voor de individuele verwarming hoger zouden uitvallen. Oosterloo voorspelde in 2013 juist een kostendaling. "Gemiddeld gaan bewoners

er veertig euro per maand op vooruit, ook al zal dat per huishouden en afhankelijk van het individuele verbruik verschillen." Witzen heeft nog geen breed inzicht in de energiekosten, maar krijgt signalen dat er bewoners zijn die meer voor hun energie betalen dan voorheen. "Een groot deel van de huurders heeft een laag inkomen. Dat is voor hen echt een probleem."

Uitonderhandelen

De renovatie beleefde in 2008 een valse start doordat de aannemer dermate slecht werk aflevert dat de opknappbeurt na korte tijd wordt stilgelegd. Het leidt tot nog meer wantrouwen onder de kritische bewoners, waardoor elk punt tot in detail wordt uitonderhandeld. In 2013 kan de renovatie dan eindelijk van start gaan; het ensemble van elf flats is inmiddels voorgedragen als jong monument.

Kosten

De renovatie heeft de corporaties uiteindelijk 120 miljoen euro gekost. Oosterloo: "Naast de daadwerkelijke uitvoering inclusief een asbestsanering die binnen de planning is gerealiseerd, heeft het project verschillende keren stilgelegd. Dat kost geld, net als het afkopen van aan-

huur. Oosterloo: "Alleen het dubbelglas is verrekend in de huur."

Volgens Witzen is die beperkte huurverhoging niet onlogisch: "Er was al zo lang niets aan de woningen gedaan. Maar we zijn heel tevreden dat het er nu weer netjes uitziet." Hij wijst er wel op dat vrijkomende sociale huurwoningen door de corporaties naar de maximale huur worden opgetrokken.

Losse eindjes

Hoewel minister Blok onlangs het renovatieproces feestelijk afsloot, is de bewonersvereniging er nog niet helemaal klaar mee. Witzen: Wij willen binnen een jaar de renovatie evalueren." Dan denkt hij bijvoorbeeld aan het functioneren van de entreegebouwen en de afgesloten onderdoorgangen. "Sommige bewoners moeten nu flink omlopen omdat ze niet meer gebruik kunnen maken van de onderdoorgangen." De nieuwe entreegebouwen scheppen ook weer nieuwe problemen: de intercom wil nogal eens haperen en er wordt ook nog steeds rondgehangen door jongeren.

Oosterloo: "Bewoners moeten dat in principe gezamenlijk oplossen maar onze huismeesters letten daar ook op." De grote loopafstand naar de brieven-

Woningisolatie, duizend zonnepanelen, nieuwe ketels en lagetemperatuurverwarming moet de CO₂-uitstoot met de helft terugbrengen

nemers die hun werk volgens ons niet naar behoren deden."

Een deel van de investering wordt terugverdiend door – bij mutatie – een deel van de sociale huurwoningen te verkopen. Met de verkoop, die naar verwachting tien tot vijftien jaar gaat duren, proberen Ymere en Eigen Haard bovendien de menging in de wijk te vergroten. Bij de start werd ingezet op verkoop van de helft van de woningen. Ymere zegt nu dat aan de hand van de nieuwe ondernemingsstrategie dat aandeel nog wordt heroverwogen.

Oosterloo is blij dat het complex ondanks de hoge renovatiekosten niet is gesloopt: "Daar is het complex te bijzonder voor." Sloop is voor de bewonersvereniging wel een doemscenario geweest. Witzen: "De balans tussen bebouwing en groen is hier heel bijzonder. En de architectuur natuurlijk, zeker als je die vergelijkt met wat tegenwoordig neergezet wordt."

De zittende huurders betalen na renovatie, afhankelijk van de grootte van de woning, slechts zes tot twaalf euro meer

bussen is volgens hem een kwestie van wennen. "In ieder ander appartementencomplex halen bewoners ook hun post op. Dat doen ze dan als ze er langs komen."

Zeker in het begin ontvingen de corporaties veel klachten over de lagetemperatuurverwarming. Oosterloo: "Wij hebben metingen uit laten voeren en de minimale temperatuur iets verhoogd, waardoor een woning nu tot 25 graden verwarmd kan worden. Dat is niet ongewoon, maar het hele systeem reageert anders dan mensen gewend waren."

Toch zijn de klachten volgens Witzen niet verdwenen. "Vooral voor oudere mensen is dit heel vervelend, zij krijgen het niet warm genoeg."

Op basis van de monitoring van de eerste twee HR-ketels blijkt dat de CO₂-reductie met vijftig procent wordt gehaald. Oosterloo verwacht dat dat voor de andere – nieuwere – ketels net zo geldt. Alle maatregelen leiden tot energielabels C of D, volgens Oosterloo het maximaal haalbare in dit complex. ■

Minder woonboten in de grachten

Alle Amsterdamse woonboten moeten aan dezelfde welstandscriteria gaan voldoen. En er zullen ook woonboten moeten wijken, omdat ze het zicht op en vanaf het water belemmeren. In de Watervisie Amsterdam 2040 staat ook dat er nieuwe kavels voor waterwoningen worden uitgeven in het IJ en het IJmeer, maar dat er geen ligplaatsen voor woonboten bij komen. | Janna van Veen

In de Watervisie Amsterdam 2040 geeft het college zijn visie op het toekomstig gebruik van de oevers en het water in de stad. Direct belanghebbenden zijn de eigenaren van de ongeveer 2500 woonboten die de hoofdstad telt. Zij kunnen lezen dat de gemeente zwaar tilt aan de zichtbarrières die woonboten soms opwerpen tussen land en water. Eigenlijk wil het bestuur tientallen woonboten verplaatsen, maar dan wel op vrijwillige basis.

Volgens een woordvoester gaat het onder meer om woonboten die in de Amstel liggen tussen de Torontobrug en de Roozenoordbrug (Ringweg A10). De bewoners die bereid zijn te vertrekken, krijgen een alternatieve ligplaats aangeboden in de nieuwe en oude Houthaven. In de visie is bovendien sprake van 'verdunding' van het aantal woonboten in de grachten in de binnenstad. Voor die woonboten worden onder meer in het water van de Singel nieuwe ligplaatsen aangelegd. Verkennende gesprekken met bewoners over eventuele verplaatsing van hun woonboot vinden vanaf eind dit jaar plaats.

Er komen ook uniforme welstandscriteria voor woonboten. Dat is volgens de nota helemaal nodig nu de Raad van State heeft geoordeeld dat woonboten als 'bouwwerken' dienen te worden beoordeeld. Eind 2016 worden die criteria voor woonboten toegevoegd aan de welstandsnota 'De schoonheid van Amsterdam 2013'. Tot nu toe hanteerden de stadsdelen nog zeer uiteenlopende welstandskaders. Voor alle woonboten gelden straks dezelfde ruimtelijke kwaliteitseisen.

Waterwonen populair

In de Watervisie wordt verder gesproken van het toevoegen van 'nieuwe kleinschalige woonmilieus op het water'. In navolging van het succes van de waterkavels op het Steigereiland op IJburg wil de gemeente in het IJmeer en aan de IJ-oevers ruimte vrij maken voor meer kleinschalige woonwijken op het water.



Prinsengracht

Een goed voorbeeld van zo'n drijvende wijk is het ecodorp Schoonschip dat volgend jaar in het Johan van Hasseltkanaal in Noord wordt aangelegd (zie kader). Ook komen er bij de ontwikkeling van de Houthavens tientallen nieuwe ligplaatsen beschikbaar en zijn er plannen voor nieuwe plekken voor woonboten in Oost bij het Cruquiusterrein en in Noord

naast de bestaande woonschepenhaven in Zijkanaal I. Hiermee wordt overigens slechts plek gecreëerd voor de te verplaatsen woonboten uit de grachten en de Amstel. In de Watervisie wordt duidelijk aangegeven dat Amsterdam aan zijn maximum zit wat betreft het aantal woonboten en dat uitbreiding 'niet wenselijk is'.

AANLEG DRIJVENDE WIJK SCHOONSCHIP

Volgens plan start de aanleg van de steigers voor de drijvende woonwijk Schoonschip in het Johan van Hasseltkanaal in mei volgend jaar. Een maand later kunnen naar verwachting de eerste waterwoningen worden aangemeerd.

Schoonschip in Noord moet de 'meest duurzame drijvende woonwijk van Europa' worden. In totaal zijn er dertig kavels uitgegeven voor waterwoningen die bewoond gaan worden door 46 huishoudens; ruim honderd bewoners. Stichting Schoonschip is ontwikkelaar en opdrachtgever van de drijvende wijk. Alle waterwoningen worden nieuw gebouwd en voldoen aan de strengste duurzaamheidseisen.

De waterwoningen worden aangesloten op een lokale zuiveringsinstallatie die bij wijze van pilot door Waternet wordt geleverd. Ook een nabijgelegen cluster van zelfbouwoningen wordt op dit systeem aangesloten. Er wordt bovendien - eveneens bij wijze van pilot - zonne-energie opgewekt en opgeslagen volgens een 'slim' systeem dat ontwikkeld is door Metabolic.

De bedoeling is dat de drijvende wijk goeddeels zelfvoorzienend wordt. Dat geldt niet alleen voor het hergebruik van water en het winnen en opslaan van energie maar ook - gedeeltelijk - voor de voedselproductie. Er komen drijvende moestuinen. Het beheer van alle gemeenschappelijke faciliteiten komt in handen van coöperatie Schoonschip. Op een van de kavels komt een drijvende collectieve ruimte met een kenniscentrum over duurzaamheid.

→ www.schoonschipamsterdam.org

De praktijk van het passe

Sinds 1 januari moeten woningcorporaties 'passend toewijzen'. Wie een laag inkomen heeft, komt niet meer in aanmerking voor duurdere sociale huurwoningen. Waar leidt dat toe op de woningmarkt in de regio Amsterdam? Een eerste inventarisatie van knelpunten. | Joost Zonneveld

Het aantal huishuizingen door huurachterstanden in de regio Amsterdam daalt al jaren door voortvarend optreden van corporaties, energieleveranciers en andere betrokken partijen. Maar het is natuurlijk beter om te voorkomen dat huurders in financiële problemen komen. Dat is de gedachte achter passend toewijzen. Beheersing van de stijgende huurtoeslaguitgaven is een niet onbelangrijk neven doel van minister Blok. Wie een laag inkomen heeft, maakt volgens de nieuwe wet (zie kader) geen aan-

spraak meer op een duurdere huurwoning. Hoe pakt dat in praktijk uit? Een woordvoerder van de Woonbond

vallen. "Het gaat om mensen die net een te laag inkomen hebben en waarvoor nu nog nauwelijks aanbod is. En

Gezinnen met kinderen én een laag inkomen kunnen nog moeilijker dan voorheen een passende woning vinden

laat weten 'iedere week meerdere klachten' te ontvangen. Die klachten hebben veelal betrekking op grensge-

om mensen die net boven de grens zitten en zomaar tegen de maximale huur aan zitten."

Ook de Woonbond is in principe voor passend toewijzen, maar laat de opstelling van woningcorporaties. "Corporaties gaan zelf over de huurprijs, maar verschuilen zich achter de nieuwe wet, waardoor zij hogere huren kunnen vragen aan huurders die net niet in aanmerking komen voor huurtoeslag." Volgens Jeroen Rous van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) is dat een te gemakkelijk verwijt. "Het zou betekenen dat het niet uitmaakt wat de huurprijs van een woning is. Corporaties moeten voor de exploitatie van hun woningen van bepaalde inkomsten uit kunnen gaan om hun investeringen terug te verdienen."

Toch signaleert ook Rous dat passend toewijzen vooral in de krappe Amsterdamse woningmarkt soms schuurt. "Met de gemeente en huurdersorganisaties zijn we vanaf januari al in gesprek om problemen te signaleren. Hoewel een breed overzicht nog ontbreekt, zien we bijvoorbeeld wel al dat gezinnen met kinderen én een laag inkomen nog moeilijker dan voorheen een passende woning kunnen vinden. Het is onwenselijk dat een gezin van vier personen in een tweekamerwoning terecht komt. In de komende tijd willen we bekijken hoe we het aanbod voor deze groep in de regio Amsterdam kunnen vergroten. Hoe we dat kunnen doen, weten we nu alleen nog niet."

PASSEND TOEWIJZEN: ZO ZIT HET

Volgens de nieuwe Woningwet moeten corporaties hun huurders woningen toewijzen met een huur die past bij hun inkomen. Daarvoor zijn als grenswaarden gekozen de inkomensgrenzen voor de huurtoeslag en de aftoppingsgrenzen (zie tabel).

Grenswaarden passend toewijzen

Huishouden	Inkomen tot	Huur tot
eenpersoons	€22.100	€586,68
tweepersoons	€30.000	€586,68
tweepersoons AOW	€30.050	€586,68
meerpersoons	€30.000	€628,76
meerpersoons AOW	€30.050	€628,76

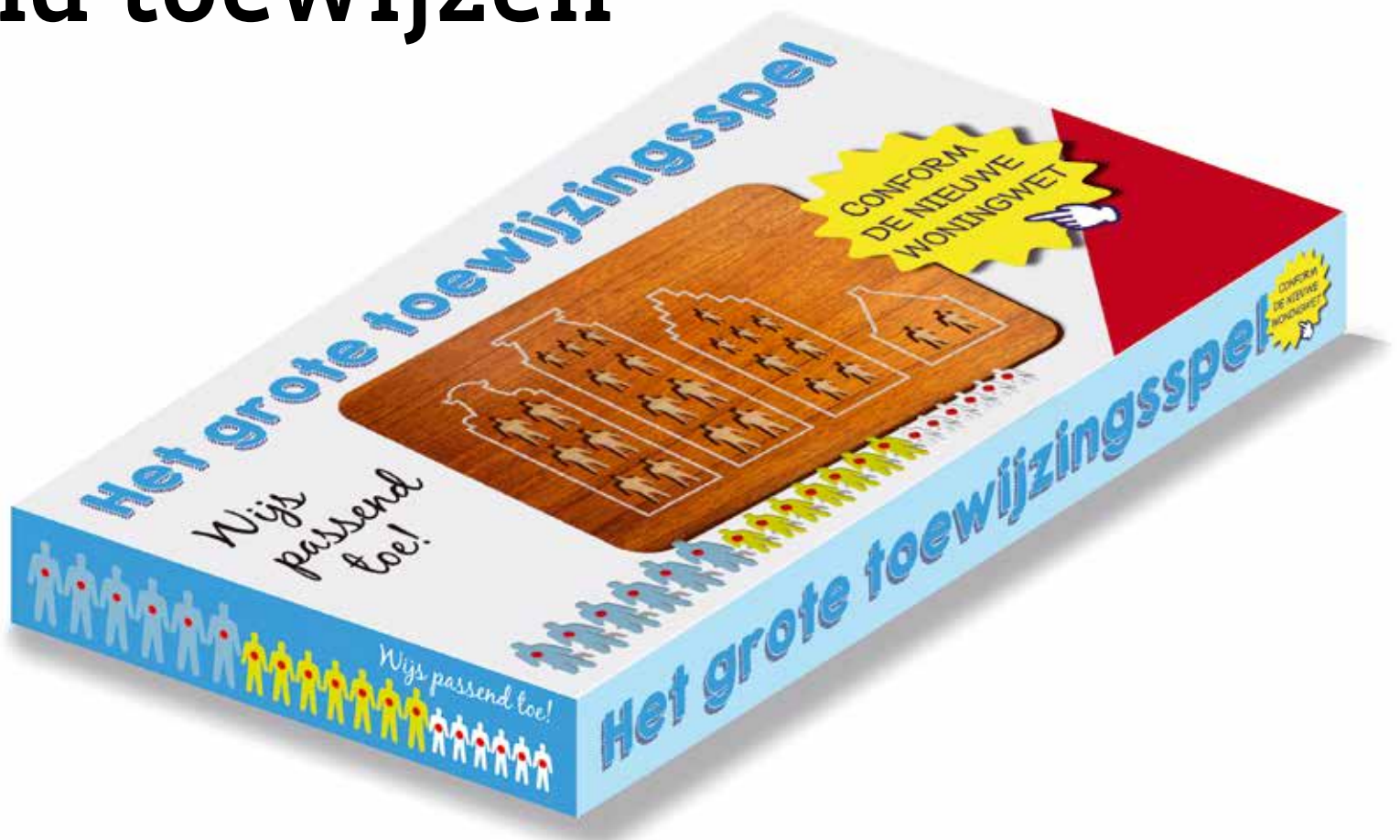
Woningcorporaties moeten sinds 1 januari aan ten minste 95 procent van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens verhuren. Deze verplichting geldt voor nieuw te verhuren woningen per jaar. Die 5 procent is bedoeld om corporaties enige ruimte te bieden uitzonderingen te maken. Maar het Rijk heeft aangekondigd streng toe te zien op uitvoering van de regels.

Een van de gesignaleerde problemen is inmiddels gerepareerd. Bij een huishouden waarvan het inkomen recentelijk was gestegen, werd de woningkeuze aanvankelijk beperkt tot die gebaseerd op het inkomen uit het voorgaande jaar. Nu kan het inkomen een half jaar na het laatste kalenderjaar al geactualiseerd worden.

Daarnaast heeft de Tweede Kamer vlak voor het zomerreces een motie aangenomen waarmee wordt geregeld dat lage inkomens ook in aanmerking komen voor aangepaste woningen. Die dreigden in veel gevallen te duur te worden voor de doelgroep.

Een andere kwestie is tot dusverre niet opgelost: als sociale huurwoningen verduurzaamd worden, stijgt de huur maar dalen idealiter de totale woonlasten. Omdat bij passend toewijzen alleen naar de huur wordt gekeken, kunnen die woningen voor woningzoekenden met een laag inkomen onbereikbaar worden. Voor het zomerreces heeft minister Blok echter aangegeven vast te houden aan de kale huur als norm voor passend toewijzen, ondanks de remmende werking die dat kan hebben op het verduurzamen van de sociale woningvoorraad.

nd toewijzen



Geen aftopping bij nieuwbouw

Het Amsterdams Steunpunt Wonen (ASW) signaleert nog andere problemen. Zo zou binnen de Ring weinig afgetopt worden, waardoor bijvoorbeeld senioren moeilijk naar een voor hen geschikte woning op de begane grond zouden kunnen verhuizen. Alleenstaanden met één kind zouden ook steeds moeilijker in aanmerking komen voor een driekamerwoning.

Daarnaast speelt volgens Bert Meintser van het ASW dat verschillende corporaties de Amsterdamse kaderafspraken anders interpreteren. Zo is afgesproken dat 75 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen onder de hoogste aftoppingsgrens wordt verhuurd. Stadsvernieuwingsurgenten met een inkomen tot de huurtoeslaggrens vallen daar onder. Eigen Haard, dat het middengebied van de Kolenkitbuurt vernieuwt door sloop-nieuwbouw, zou de huurders die naar de nieuwbouw willen verhuizen niet als stadsvernieuwingsurgent zien. Volgens Wim de Waard van Eigen Haard is dat niet het geval. "Maar in principe toppen wij de huren in de nieuwbouw

niet af. Uiteindelijk hebben we in dit geval wel een uitzondering gemaakt voor grote gezinnen door hen een passende huurprijs aan te bieden. Dat kunnen we doen met de 5-procentbuffer, de ruimte die we van het Rijk hebben. En we doen

inkomensgroepen en de Alliantie zelfs drie. Jennifer Buijnink, senior adviseur strategie en beleid bij de Alliantie: "Wij bepalen al drie jaar de huurprijs na toetsing van het inkomen. In die periode hebben we voldoende ervaring opgebouwd

Eigen Haard: "In principe toppen wij de huren in de nieuwbouw niet af."

dat omdat deze groep nauwelijks alternatieven in bestaande bouw heeft." Dat neemt niet weg dat andere corporaties een andere lijn volgen. Volgens Jeroen Rous gaan de corporaties met elkaar in overleg en is het de bedoeling op één lijn te komen.

WoningNet

Overigens gaan de Amsterdamse woningcorporaties ook verschillend om met het aanbieden van sociale huurwoningen op WoningNet. Sommige corporaties hanteren één vaste huurprijs, andere corporaties in sommige gevallen twee huurprijzen voor verschillende

om een goede inschatting te maken van onze huurinkomsten. Hoewel de grenzen die het Rijk nu stelt anders zijn dan die wij daarvoor hadden, maken we wel gebruik van eerdere ervaring. Wij hanteren nu drie huurprijzen op basis van de inkomensgrenzen van het Rijk en de gezinssamenstelling. Op die manier houden we het aanbod voor alle inkomensgroepen op peil en is iedere woning voor elk huishouden betaalbaar. En hoewel je nooit exact weet wie waar op reageert en wie met welk inkomen uiteindelijk een woning krijgt, kunnen we dat redelijk inschatten en onze exploitatie daarop aanpassen." ■

Belangenbehartiging en dienstverlening wordt uit elkaar getrokken

Huurders-organisaties fuseren en ontvlechten

Amsterdamse huurdersorganisaties gaan op de schop. Op uitdrukkelijke wens van het huidige college komt er een functiescheiding tussen belangenbehartiging en dienstverlening. Bovendien gaan de organisaties zich minder exclusief richten op sociale huurders. Het ASW en de Wijksteunpunten Wonen fuseren tot één organisatie, terwijl de Huurdersvereniging Amsterdam (HA) een volledig zelfstandige organisatie wordt met eigen personeel. Op 1 januari moet alles rond zijn. Over het waarom en hoe spreekt NUL20 met Jacqueline van Loon, directeur van het ASW en Winnie Terra, voorzitter van de HA.

2 X INTERVIEW

ASW en Wijksteunpunten

Het ASW en de Wijksteunpunten Wonen gaan op in één organisatie. Gelijktijdig wordt het dienstenpakket uitgebreid en de doelgroep verbreed naar alle bewoners van Amsterdam. Projectleider van deze transitie is Jacqueline van Loon, directeur van het ASW. | Fred van der Molen

Fuseren, reorganiseren. Waarom eigenlijk?

Van Loon: “De samenvoeging is op verzoek van de gemeente. De achtergrond vormen de bestuurlijke veranderingen. De Wijksteunpunten zijn voortgekomen uit een project van het ASW en werden mede gefinancierd door de stadsdelen. Ze zijn destijds in sommige stadsdelen ondergebracht bij een lokale welzijnsinstelling of wijkcentrum. In andere stadsdelen is het personeel bij het ASW in dienst. Wij doen de centrale ondersteuning. Nog altijd zijn er zes werkgevers. Met het afschaffen van het politieke bestuur in de stadsdelen wilde het stadhuis naar een subsidierelatie met één club. Vandaar.”

En er moet natuurlijk ook worden bezuinigd?

“De operatie is niet gekoppeld aan een bezuiniging. Maar we moeten wel onze dienstverlening verbreden. Er zit dus wel zeker een flinke efficiëntieslag in.

HA niet meer exclusief

Sinds de oprichting in 1999 opereert de Huurdersvereniging Amsterdam (HA) onder de vleugels van het Amsterdams Steunpunt Wonen (ASW). Daar komt een einde aan. Maar er verandert meer. Voorzitter Winnie Terra licht de nieuwe koers toe. | Janna van Veen

Wat zijn de verschillen tussen HA en ASW?

“De Wijksteunpunten Wonen van het ASW hebben een ondersteunende functie. Hun werk is gericht op individuele begeleiding. De HA behartigt de belangen van huurders op centraal niveau. Bijvoorbeeld door politiek, ambtenaren en medi attent te maken op problemen in de huursector die vaak voorkomen.”

Wat is de essentie van de nieuwe koers?

“Het belangrijkste is dat we ons echt willen gaan richten op alle Amsterdamse huurders. Tot nu toe lag onze focus vooral op huurders in de sociale sector en dan met name corporatiehuurders. We willen meer contact krijgen met huurders in de vrije sector en bijvoorbeeld met nieuwkomers en starters. Het streven is om uit te groeien tot een belangrijke netwerkorganisatie waar het liefst alle Amsterdamse huurders en verhuurders bij zijn aangesloten.”

ten gaan op in nieuwe organisatie !Woon

Verbreden? Wat houdt dat in?

“Van oudsher waren we gericht op huurders. Daar komen we uit voort. De steunpunten nieuwe stijl zijn er voor alle Amsterdammers met vragen en kwesties rond wonen. Dus ook voor eigenaar-bewoners, particuliere verhuurders en VvE's. Dat was een uitdrukkelijke wens van het college, maar daar hadden we al een begin mee gemaakt. Dat brengt met zich mee dat ook het aantal onderwerpen waar we ons mee bezighouden breder wordt. Denk aan de thema's als duurzaamheid, gewone en gemengde VvE's en erfpacht. Vakantieverhuur is ook zo'n onderwerp waar we veel vragen over krijgen. We hebben voor die brede doelgroep al een nieuw dienstenpakket op de rails staan. Nu het college akkoord is, kunnen we dat gaan operationaliseren.

Maar meer diensten, een bredere klantengroep. Met hetzelfde geld? Dat dwingt tot een andere manier van werken. Is er een digitaliseringslag aanstaande?

Inderdaad. We gaan onze communicatie met bewoners zoveel mogelijk digitaliseren. Dan gaat het niet alleen om informatieverstrekking maar ook om digitale formulieren, een digitale helpdesk of bijvoorbeeld het uploaden van foto's over onderhoudsgebreken. Er zijn veel zaken die mensen zo zelf kunnen regelen. Zo creëren we ruimte om meer doelgroepen te bedienen en tijd te geven aan mensen die meer persoonlijke aandacht nodig hebben.

» Lees verder op pag 32 bovenaan.



Jacqueline van Loon

voor sociale huurders

Er wordt in jullie plannen gesproken over 'het mobiliseren van stevige netwerken van huurders'. Wat moet ik me daarbij voorstellen?

“Het stikt in de stad van de bewonersorganisaties en er zijn ontzettend veel bewonersinitiatieven. We willen veel beter contact krijgen met al die actieve buurtbewoners. Dat kan door individuele contacten, maar ook door debatten te organiseren en aandacht te vragen in de media. Dingen eens op een andere manier aanpakken kan ook positief werken en het bereik verbreden. Neem bijvoorbeeld die Wijksafari's van theatergroep Zina. Adelheid Roosen en haar collega's trekken een wijk in om de aandacht te vestigen op iets dat in de buurt speelt. Ik denk ook een beetje in die richting. De afzonderlijke leden van de HA en de Steunpunten Wonen spelen hierbij op gebiedsniveau een grote rol. En sociale media zullen eveneens een grotere rol gaan spelen in onze campagnes.”

De verenigingsstructuur moet 'duurzamer' worden. Leg uit
“Ons ledenbestand bestaat voornamelijk uit 'insiders'; een homogene groep mensen die al heel lang lid zijn. We willen nieuwe leden aantrekken uit alle lagen van de bevolking en van alle leeftijden. We weten bijvoorbeeld dat er in Oud-Zuid ook genoeg huurders zijn die problemen hebben. Maar die groep weet ons niet te vinden of schaamt zich om aan de bel te trekken. We willen de drempel verlagen om lid te worden

» Lees verder op pag 32 onderaan.



Winnie Terra

Het huidige ASW haalt een deel van zijn inkomsten uit projectfinanciering. Blijft die poot ook bestaan?

“We hebben altijd meerdere financieringsbronnen gehad en dat willen we graag zo houden en zo mogelijk uitbreiden. We ondersteunen bijvoorbeeld huurderskoepels en doen participatieprojecten voor corporaties binnen en buiten Amsterdam, we experimenteren met zelfbeheerpilots met behulp van fondsen en we hebben projectfinanciering gehad rond thema's als energiebesparing en langer thuis wonen. Dat blijven we allemaal doen. Primair in Amsterdam, maar mogelijk ook in de regio. Op die manier kunnen we actief blijven inspelen op nieuwe ontwikkelingen die voor bewoners van belang zijn.”

Ontvlechten

Het ASW is ook de werkgever van het bureau van de Huurdersvereniging Amsterdam. Daar komt een einde aan?

“Het college wil een nadrukkelijke functiescheiding tussen belangenbehartiging en dienstverlening. Onderdeel daarvan is dat we het werkgeverschap van de ondersteuners aan de HA overdragen. De HA zit ook midden in een vernieuwingslag. Zodra dat goed in de steigers staat kunnen we ook het personeel met een gerust hart overdragen. We blijven natuurlijk wel goed samenwerken. We zijn dus zowel aan het samenvoegen als aan het ontvlechten. De nieuwe organisatie wordt geen ASW+, maar echt een nieuwe club, waar we met zijn allen trots op kunnen zijn.” ■

van de HA. We zijn in de vereniging nog druk aan het overleggen hoe we dat precies gaan aanpakken. We worden in dat proces bijgestaan door bureau Kuperus & Co. Dat bureau levert experts op het gebied van verenigingsstructuren.”

De betaalde bureaumedewerkers komen straks in dienst van HA. Er zijn er al enkele vertrokken. Hoe wordt er intern gereageerd op het veranderingsproces. “Geen enkele organisatie is voor de eeuwigheid. De ontvlechting van de HA en het ASW is een logisch gevolg van een trend die de afgelopen jaren is ingezet. Dit proces versterkt de positie van de vereniging en daar heeft iedereen baat bij. Het proces waar we nu doorheen gaan, is natuurlijk spannend maar iedereen staat er positief tegenover. Over de personele afwikkeling maak ik me niet zo'n zorgen. Dat wordt in goed overleg met het ASW en de medewerkers geregeld.” ■

Interview met Marco Scheffers, manager Basisinformatie

Invoering BAG zorgt voor in de woningvoorraad

Amsterdam kreeg er op 1 januari 2015 zomaar duizenden woningen bij. Maar eind van dit jaar verdwijnen er weer ruim duizend woningen zonder dat er gesloopt wordt. Dit is allemaal het gevolg van de invoering van de landelijke Basisregistratie Adressen en Gebouwen, kortweg BAG. Marco Scheffers, manager Basisinformatie van de gemeente Amsterdam, legt uit. | Fred van der Molen

De BV Nederland is het afgelopen decennium bezig geweest met de invoering van een stelsel van landelijke basisregistraties, onder meer voor eigendom (BRK), personen (BRP), bedrijven (NHR) en adressen en gebouwen (BAG).

Het grote voordeel van deze basisregistraties is dat alle overheden - en aangesloten afnemers - over dezelfde unifor-

In 2015 is Amsterdam, in navolging van het CBS, overgestapt op het gebruik van de BAG-definitie van de woningvoorraad. Dit heeft gezorgd voor een flinke trendbreuk. Amsterdam kreeg er daarvoor op 1 januari 2015 ineens duizenden woningen bij. Zo worden tijdelijke woningen (zoals containerwoningen), zelfstandige seniorenwoningen in instellingen, zelfstandige studentenwo-

Amsterdam heeft ineens duizenden woningen erbij

me gegevens en definities beschikken. Sterker nog: overheden zijn verplicht ze te gebruiken en hetzelfde geldt voor andere organisaties, zoals woningcorporaties, met een wettelijke taak.

Denk niet: een adres is een adres, een woning is een woning. Zo simpel is het nooit in een bureaucratie. Tellen we bijvoorbeeld een recreatiewoning mee als woning, een studentenkamer, een tijdelijke wooncontainer, een waterwoning? In het verleden waren er binnen Amsterdam grote discrepanties in de tellingen van de woningvoorraad, afhankelijk van de dienst waar ze werden bijgehouden. Dat is allemaal in de loop der jaren naar elkaar toegetrokken, waarbij ook is gesnoeid in de vele spellingvarianties om de verdiepingshoogte aan te geven.

“Begin jaren negentig hebben we al een forse slag gemaakt door alle Romeinse cijfers uit de adrestoevoegingen te halen”, vertelt Marco Scheffers, manager Basisinformatie van de gemeente Amsterdam. “Daarna zijn er nog diverse opschoningsacties geweest”.

ningen en recreatiewoningen nu wel meegeteld. Heel verwarrend voor de historische woningvoorraadgrafieken, die ineens vreemde pieken en dalen vertonen zonder dat er veel is bijgebouwd of gesloopt.

Zijn we nu klaar?

Scheffers: “Nog niet, helaas. Toen de BAG in 2009 werd geïntroduceerd, waren er twee uitzonderingen: zelfstandige woningen in zorgcomplexen kregen nog geen eigen registratie als woning. Dat is vorig jaar aangepast. De andere uitzondering speelt bij studentenhuisvesting. In veel studentcomplexen hebben onzelfstandige kamers een eigen huisnummer gekregen. Tot dusver worden die als woning meegeteld, maar dat verandert dit jaar. Daardoor verdwijnen er zo'n 1200-1300 adressen in Amsterdam. Dat is voor ons niet alleen een administratieve aanpassing in de BAG, we realiseren ons dan ook dat dit mogelijk gevolgen heeft voor de bewoner op dat adres voor wat betreft huur, toeslagen, een uitkering of een

oor pieken en dalen



Marco Scheffers, manager Basisinformatie, met collega Ries Visser (links) bij de dienstauto die zorgt voor de panoramische foto's. De foto's worden gekoppeld aan een adres en zijn geometrische plaatsbepaling.

parkeervergunning. Dat betekent dat we hierover voorlichting geven op amsterdam.nl en we onder meer verhuurders en Belastingen informeren over de administratieve verhuizing van de bewoners in deze studentencomplexen.”

Maar dan is het wel klaar. En dan kan de wethouder jullie afdeling flink inkrimpen?

“Een groot deel van het werk om de basisregistraties in te voeren is klaar. Nu is het een kwestie van bijhouden en koppelen. Maar dat is in Amsterdam nog veel werk hoor. Er wordt hier als een gek gebouwd. Wat wij doen is alle nieuwe woningen (en andere panden) invoeren in de BAG op het moment dat hiervoor een omgevingsvergunning wordt verleend. In de toekomst willen we eigenlijk ook de planfase integreren, waardoor we de complete levensloop van het vastgoed - van plan tot sloop - in beeld hebben. Daarnaast zijn er nog genoeg andere wensen vanuit de stad.”

Zoals naar 3D wellicht?

“Een belangrijke wens is inderdaad om vanuit het platte vlak naar 3D-informatie te gaan. Wat we in Amsterdam nu al hebben gedaan, is dat we elk adres hebben voorzien van een geometrische plaatsbepaling en van panoramafoto's zoals bij Google StreetView. Daarvoor hebben we nu zelf een autootje met camera rondrijden. Dat blijkt goedkoper, actueler en flexibeler dan inkopen. We gaan dat ook vanaf het water en zo nodig op de fiets doen. Voorlopig zijn deze beelden alleen voor gemeentelijk gebruik, maar op termijn willen we die openbaar beschikbaar maken.

“Omdat de eigendomsverhoudingen van panden steeds ingewikkelder worden, moeten we naar 3D. Dat is iets wat we met meer gemeenten en diensten als het kadaster moeten doen. We stu-

deren daar nu op, maar met een termijn van vijf jaar denk ik dat we daarmee wel heel ver zijn.”

Een andere innovatie die Scheffers voor zich ziet, is een koppeling met het toekomstige omgevingsloket. Op termijn worden alle omgevingsvergunningen via een landelijk loket verwerkt. “Bouwende partijen zorgen daar voor invoer. Het zou voor ons ideaal zijn als we zo de door hen gebruikte BIM 3D-modellen zouden kunnen importeren, dan hebben we alle gegevens, oppervlakten, indeling, gevelbeeld enz. direct in de basisregistraties. De combinatie van de invoer door bouwende partijen met de gegevens uit basisregistraties zorgt straks voor een versnelling van de toekenning of afwijzing van vergunningen en andere dienstverlening. Daar hebben bedrijven en burgers profijt van.” ■

Tienduizend Energiecoaches gevraagd

Amsterdammers kunnen vanaf oktober een huisbezoek van een energiecoach aanvragen. Men krijgt dan een opgeleide vrijwilliger over de vloer die gratis advies geeft over energiebesparing en bespaarproducten bij zich heeft. De uitvoering van het project is in handen van het Amsterdams Steunpunt Wonen en de Wijksteunpunten Wonen. Aan projectleider Vincent Feith de taak om de Energiecoaches 10.000 Amsterdammers laten te bezoeken voor 2020. | **Fred van der Molen**



In 2013 werd de energiebesparingsactie 'Besparen met de Buren' gehouden in de Van der Pekbuurt.

De energiecoach is niets nieuws. De afgelopen jaren zijn er in de regio Amsterdam diverse projecten geweest waarbij energiecoaches werden ingezet: het ging daarbij veelal om vrijwilligers die na een korte opleiding hun kennis deelden met buurtgenoten. Dat kon zijn via een 'tupperware party', een bijeenkomst in een buurtcentrum, een huisbezoek of bij een 'energiesprek-uur'. Het achterliggende idee is steeds dat de boodschap beter overkomt als bewoners het van hun burens horen in plaats van een anonieme organisatie of via een Postbus 51-spotje. Eigen Haard en De Key hebben momenteel nog een lopend programma met energiecoaches gericht op de eigen huurders. Een van de grotere programma's uit de voorbije jaren was 'Besparen met de Buren', een concept van Twinstone en het Amsterdams Steunpunt Wonen (ASW). De Amsterdamse variant daarvan startte in 2013 in de Van der Pekbuurt met financiële steun van de gemeente, stadsdeel Noord en Ymere. Daarbij werd een nieuwe component toegevoegd: de klussen- de buurtbewoner die een wijkbewoner

helpt met het bevestigen van tochtstrip, brievenbusborstel, radiatorfolie, waterbespaarder of dorpel onder de voordeur. In honderden woningen werden zo kleine aanpassingen aangebracht, met als bijkomend winstpunt dat buurtbewoners elkaar eens ontmoetten. En in opdracht van het stadsdeel liep in Wijksteunpunt Wonen West in 2015 het project De Bespaartas, voor bewoners uit de laagste inkomensgroep. In het nieuwe stadsbrede project wordt voortgebouwd op de kennis die is opgedaan in eerdere projecten, vertelt projectleider Vincent Feith van het ASW.

Bespaarpakket

Vanaf oktober kan elke Amsterdammer zich aanmelden voor een eenmalig gratis huisbezoek van de Energiecoach. Die vertelt hoe de bewoner energie kan besparen door eenvoudige isolatiemaatregelen of door anders om te gaan met verlichting en verwarming. De Energiecoach besteedt bovendien aandacht aan veiligheid. Aanvullend kan direct een koolmonoxidemelder en/of rookmelder worden geplaatst.

En de Energiecoach komt niet met lege handen. Hij heeft een 'bespaarpakket' bij zich waarin onder andere radiatorfolie, tochtstrip, een brievenbusborstel, een waterbesparende douchekop en ledlampen zitten. Uit het aanbod mag de bewoner gratis producten kiezen ter waarde van 15 euro. Aanvullend mag hij andere producten kopen tegen de helft van de inkoopprijs.

Genoeg vrijwilligers?

Feith verwacht geen problemen met het vinden van voldoende vrijwilligers: "Op basis van het eerste persbericht zijn er al 25 reacties binnen en we moeten eigenlijk nog echt starten met de werving. Dat is allemaal nog in ontwikkeling. We zijn in ieder geval van plan te gaan samenwerken met de Vrijwilligerscentrale. Daarnaast werkt de Hogeschool van Amsterdam mee aan het project. Studenten Sociaal Juridische Dienstverlening die zich aanmelden als vrijwilliger, krijgen studiepunten van de opleiding."

Aan het project is een effectonderzoek verbonden. Op basis van eerdere projecten voorspelt Feith dat het energiegebruik met zo'n 6 procent kan teruglopen dankzij de interventie. Dat zou een huishouden gemiddeld een besparing van zo'n 100 tot 120 euro per jaar moeten kunnen opleveren. ■

Meer informatie

website: www.energiecoach.amsterdam.

Deze site is nu nog onder constructie. (Per 20 sept met logo/filmpje en foto's.)

Aanmelden als Energiecoach via de Vrijwilligerscentrale Amsterdam:

<http://vrijwilligersnetwerk.nl>

Aanvraag voor **bezoek energiecoach**: energiecoach@wswonen.nl



Zie deze en andere
boekbesprekingen op
www.nul20.nl/boeken

Over hamsteraars en woningvervuilers

Jaarlijks krijgen Amsterdamse corporaties en hulpverleners te maken met zo'n tweehonderd gevallen van ernstige woningvervuiling. Stadsgeenoot-medewerker en deeltijdstudente Chanti Tjon-A-Joe onderzocht voor haar opleiding en in opdracht van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties hoe de aanpak daarvan in Amsterdam kan worden verbeterd. Haar conclusie laat zich al afleiden uit de titel van haar uitgebreide onderzoeksrapport: Als iedereen nu eens zelfstandig besluit om samen te werken.

Als de situatie echt uit de hand loopt, zoekt veelal de corporatie een grond om in te grijpen. Daarvoor is vaak ook een beoordeling van andere instanties nodig. Maar wat als bijvoorbeeld de GGD de situatie minder ernstig inschat? "Gemeente en corporatie verzanden nog wel eens in een discussie of gemeente (bestuursrechtelijk) of woningcorporatie (privaatrechtelijk) moet optreden", stelt de onderzoeker vast.

De Rotterdamse aanpak verschilt volgens Tjon-A-Joe nogal van de Amsterdamse. Allereerst maakt men daar onderscheid tussen woningvervuilers en obsessieve verzamelaars. Het argument daarvoor is dat deze hamsteraars vaak onverbeterlijke recidivisten zijn die hun eigen gedrag niet als probleem zien. 'Hoarding' is de wetenschappelijke term voor dit ziektebeeld. Dat verzamelen kan overigens van alles zijn, van snorharen, computeronderdelen, huisdieren tot tijdschriften.

Er is geen echt objectieve norm of checklist om de mate van gevaar voor gezondheid of het brandgevaar vast te stellen. Dat leidt niet alleen tot verschil van inzicht, maar ook tot discussie wie er verantwoordelijk is voor opruimen en schoonmaken. Tjon-A-Joe constateert dat er veel knelpunten zijn in de samenwerking op het gebied van signalering, (na)zorg, aanpak, regievoering en financiering. In het onderzoek worden achtergronden van 'hoarders' en woningvervuilers geschetst, en een sociaal en juridisch kader. Naast de conclusies komt de auteur ook met een aantal aanbevelingen. Ze verwijst daarbij nadrukkelijk naar de aanpak in Rotterdam. Daar trekken corporatie en instanties wel samen op, zelfs bij de financiering van het uitmesten van woningen. Bij die gezamenlijke aanpak horen ook goede afspraken over de nazorg. Tjon-A-Joe vindt ook dat verhuurders meer gebruik moeten maken van een gedragsaanwijzing. Bij reguliere woningvervuilers pakt dat vaak positief uit; bij hamsteraars minder. Maar dan nog is met een gedragsaanwijzing wel een eerste stap gezet naar de ultieme maatregel: woningontuiming.

Als iedereen nu eens zelfstandig besluit om samen te werken. Chanti Tjon-A-Joe. Scriptie voor HvA, Sociaal Juridische Dienstverlening. Juni 2016. Opdrachtgever: AFWC. Te downloaden vanaf de site van de AFWC

Ouder worden in de wijk - Stadsdorp de Pijp

In Amsterdam zijn al meer dan twintig zogeheten Stadsdorpen opgericht. Het zijn initiatieven voor en door bewoners die mede veel aandacht krijgen omdat ze passen in de ideologie van de zelfredzame burger en de 'participatiesamenleving'. In het stadsdorp wordt modern nabuurschap nagestreefd, maar dan niet per se van burens maar van wijkbewoners. Het achterliggende idee is dat ouderen daardoor in ieder geval prettiger, maar wellicht ook langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

Studente Christel van Wijk onderzocht voor haar masterscriptie het functioneren van Stadsdorp de Pijp. Zij stelt vast dat Stadsdorp de Pijp zeker bijdraagt aan de participatie van en sociale cohesie tussen buurtbewoners. De ouderen die lid zijn, leren meer buurtgenoten kennen en ervaren dit contact als een meerwaarde.

Bij het Stadsdorp de Pijp zijn veel gelijkgezinden te vinden: relatief jonge, actieve en mondige middel- of hoogopgeleide ouderen. Onder wie veel alleenstaanden en vrouwen. Geen dwarsdoorsnede van de bevolking kortom.

Van Wijk beveelt het Stadsdorp daarom aan meer aandacht te besteden aan promotie en communicatie. Dat veronderstelt dat de Stadsdorpers behoefte hebben aan een veel groter en diverser netwerk, wat natuurlijk maar de vraag is. Ouderen hebben tal van redenen om zich niet aan te sluiten. Dat loopt van geen interesse, geen zin in clubjes tot onbekendheid met het fenomeen. Degenen die wel lid zijn, nemen deel omdat ze behoefte hebben aan gezelligheid en sociale contacten in de buurt.

Van Wijk concludeert dat het Stadsdorp een sterk concept is dat ondersteuning kan bieden bij het langer zelfstandig wonen én kan dienen als belangensbehartiger. Voor de leden werkt het. Als maatschappelijke 'oplossing' voor het wegvalen van professionele initiatieven en ondersteuning heeft het echter zijn beperking. Niet alleen bereikt het Stadsdorp lang niet alle ouderen in de Pijp, respondenten zeggen ook dat het Stadsdorp weinig kan doen bij ernstige ziekte of als ouderen de trap niet meer op komen. Het Stadsdorp gaat meer om de kwaliteit van leven en de invulling van het sociale leven. Het blijkt minder een middel om daadwerkelijk langer zelfstandig te wonen.

Ouder worden in de wijk - Stadsdorp de Pijp. Master-scriptie. Universiteit Utrecht, Faculteit Geowetenschappen. Christel van Wijk stage bij de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties.

Stadsveteranen

Hoe word je gelukkig oud in de stad? Dat is de vraag die Bas Liesker en Meintje Delisse van Heren 5 architecten zich stelden voor het boek Stadsveteranen. Zij introduceren de term 'stadsveteraan' als alternatief voor senior of oudere. Ze hadden niet een bepaalde leeftijd voor ogen, maar een levenshouding: "Voor ons is de stadsveteraan een anticiperende senior, woonachtig in de stad, die zich dingen afvraagt als: Ik ben nu met pensioen, hoe ziet mijn toekomst eruit". Maar ook "Hoe lang kan ik die trap nog op- en afrennen" en "Nu komen er vaak vrienden en kennissen langs, maar blijft dat zo?"

Het gaat in ieder geval om stedelingen op zekere leeftijd die zelf de ambitie hebben om te bepalen hoe ze oud willen worden.

Het boek bevat drie essays. Hoogleraar Jan Laten doet een voorspelling hoe stedelingen in de toekomst willen wonen. Hij schetst een zoektocht naar een woonomgeving met de gewenste combinatie van individuele vrijheid in verbondenheid met anderen. In het tweede essay analyseert Dort Spiering van HAN Built Environment de sterke kanten van het aloude hofje: veiligheid, verbondenheid, vanzelfsprekende ontmoetingsruimte en kleinschaligheid.

Yvon Hoogendijk ten slotte schrijft over 'wonen vanuit levenservaring en ambitie'. Zij is eigenaar van GRIJZELENTE, een adviesbureau voor de ontwikkeling en realisatie van groepswonen van ouderen. Een belangrijk advies: wacht niet het moment van verhuizen af tot het echt moet. Een derde woonfase kan volgens Hoogendijk een nieuw leven inluiden in een omgeving die boeit en bindt, die veiligheid biedt en vitaliteit bevordert. De weerslag van het 'verhalend onderzoek' van Liesker en Delisse neemt het grootste deel van het boek in. Daarin wordt geïnventariseerd welke eisen stadsveteranen stellen aan hun buurt, gebouw en woning. Daartoe hebben ze in een aantal workshops verspreid over Amsterdam groepen stadsveteranen, die vaak al in een netwerk of 'stadsdorp' elkaar ontmoeten, bevraagd. De oogst van dit veldwerk levert geen harde conclusies op, maar schetst wel een aantal trends. De auteurs sluiten voorzichtig af met 'acht kansen om gelukkig oud te worden in de stad'. De stadsveteraan komt er uit als een ambitieuze senior, die behoorlijk uithuizig is, maar hecht aan veiligheid en ontmoetingsmogelijkheden en contacten in de directe woonomgeving. Maar die ook een combinatie van woonwensen heeft die in het perdure Amsterdam lastig te verwezenlijken lijkt.

Stadsveteranen. Heren 5 architecten: Bas Liesker en Meintje Delisse. Prijs € 34, Paperback 129 pag. Te bestellen bij Lulu.com.

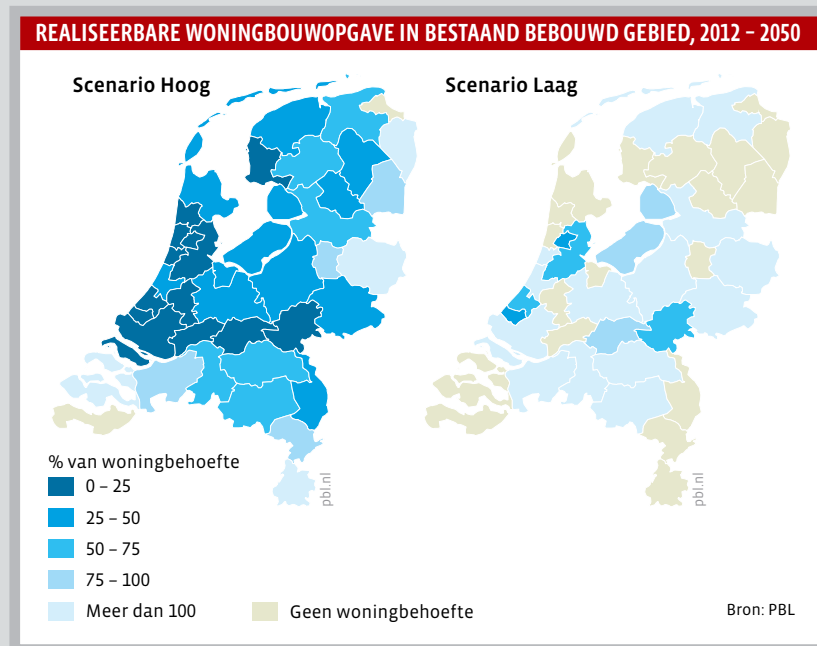
Transformatiepotentie in de bestaande stad

An het begin van de zomer bracht het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) een studie uit naar de mogelijkheden voor woningbouw binnen de stadsgrenzen, afgezet tegen de regionale woningbehoeften tot 2050. De conclusie is dat er in veel stedelijke gebieden nog volop ruimte is voor woningen, namelijk in leegstaande panden en op on- of onderbenutte terreinen.

De regionale verschillen zijn echter groot. In de regio's Amsterdam, Den Haag, Zaanstreek en Arnhem/Nijmegen is er onvoldoende ruimte is om de volledige vraag in bestaand stedelijk gebied op te vangen. Voor andere regio's spelen dat soort problemen niet of minder.

De conclusies zijn van belang voor gemeentelijke bouwplannen. Die dienen namelijk tegenwoordig getoetst aan de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' uit het Besluit ruimtelijke ordening. De strekking daarvan is dat er niet in het weiland mag worden gebouwd als nieuwbouw ook binnenstedelijk kan worden gerealiseerd.

De studie van het PBL is een kwantitatieve analyse met veel aannames en onzekerheden. Neem alleen al de voorspellingen van de toename van het aantal huishoudens tot 2050. Het PBL ontleent een hoog en een laag groeiscenario uit de studie Welvaart en Leefom-



geving (CPB & PBL 2015). Dat levert een behoefte aan extra woningen op met een bandbreedte van 300.000 tot 1,6 miljoen! Ook het landelijk inventariseren van leegstand en onderbenutte gebieden is een complexe aangelegenheid, te meer daar allerlei omgevingsrechtelijke beperkingen (o.a. milieucontouren) mee moeten worden genomen. Onvermijdelijk zijn tal van data verouderd. Zo dateren veel leegstandscijfers van 2012. Afgezien van deze kanttekeningen levert het eindresultaat wel degelijk stof

tot nadenken. Veel gemeenten hebben nauwelijks nog argumenten om in het groen te bouwen: "Landelijk kan bij laag groeiscenario bijna 80 procent van de behoefte aan extra woningen binnenstedelijk worden opgevangen en bij een hoog groeiscenario 35 procent van de totale woningbehoefte."

In Groot-Amsterdam ligt dat anders; in alle groeiscenario's is daar onvoldoende ruimte om de volledige vraag in bestaand stedelijk gebied op te vangen.

Het PBL is zelf de eerste om toe te geven dat de afweging tussen verdichten, transformeren en bouwen op uitleglocaties een ingewikkelde blijft: "Transformatiepotentie mag dan in welke vorm dan ook te berekenen zijn, het is nauwelijks voor de middellange termijn te programmeren." Binnenstedelijk bouwen is bovendien vaak een complexe en dure aangelegenheid, waardoor bouwambities worden afgeremd. En *last but not least* zijn er de onvoorspelbare woonvoorkeuren van toekomstige generaties bewoners.

Buiten beschouwing in deze rekenexercitie blijft het verdichten van bestaande woongebieden. Het PBL stelt wel vast dat verdichting de belangrijkste manier is om de woningvoorraad te vergroten. Meer hoogbouw dus. Maar ja, wie gaat dat de huidige bewoners van te slopen woningen vertellen? ■

WONINGBEHOEFTE PER COROP-REGIO, 2012 - 2050

