



# NUL20

SEPTEMBER 2019



NUL20 is een platform voor informatie en opinievorming over woonbeleid en stedelijke ontwikkeling in de regio Amsterdam. Het platform bestaat uit het tijdschrift (4x per jaar), een digitale nieuwsbrief (maandelijks), een website met actuele nieuwsverslaggeving en het debatprogramma PakhuisNUL20 (4x per jaar).

NUL20 wordt mogelijk gemaakt door bijdragen van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC), de gemeente Amsterdam (Wonen, Grond & Ontwikkeling), de Metropoolregio Amsterdam en !WOON.

Het tijdschrift wordt kosteloos toegezonden aan beleidsmakers, projectleiders, bewonersvertegenwoordigers, politici en andere betrokkenen bij het woonbeleid in de regio Amsterdam.



Indische Buurt Geslaagde menging of yuppenbuurt in wording?



20 jaar stedelijke vernieuwing

De herovering van de Javastraat

- 4 DOSSIER **INDISCHE BUURT**
- 4 Twee decennia stedelijke vernieuwing
- 8 "Na de moord op Van Gogh ben ik actief geworden"
- 12 De herovering van de Javastraat
- 16 Jong gezin kiest vaker voor regio Haarlem en Amstelveen
- 20 BOUW - BERICHTEN OVER NIEUWBOUW
- 22 Internationaal verzet tegen stijgende huren
- 26 Zo reguleert Groningen de verkamering
- 28 Woondeal moet zorgen voor meer betaalbare woningen
- 30 INTERVIEW Harro Zanting (Dudok Wonen)
- 32 Hoe rijk zijn de corporaties nu eigenlijk?
- 36 LOPENDE ZAKEN
- 38 Samenwerkingsafspraken: corporaties voldoen aan afspraken betaalbaarheid
- 40 Straks verschillende inkomsgrenzen voor sociale huurwoningen
- 43 DE KWESTIE 'Stop de verkoop van corporatiewoningen'
- 46 LEESKAMER

Alle artikelen uit alle jaargangen van NUL20 zijn online beschikbaar via onze site [nul20.nl](http://nul20.nl). De nummers zijn bovendien in pdf-formaat te downloaden.  
**ABONNEE ADMINISTRATIE**  
 Bij voorkeur via onze website [www.nul20.nl](http://www.nul20.nl) of via mail [abo@nul20.nl](mailto:abo@nul20.nl)

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

TEL:  
 020-693.7004

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

ADRES:  
 Mr. Arntzeniusweg 20  
 1098 GP Amsterdam

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

REDACTIERAAD:  
 André Buys (Rigo)  
 Laura Uittenboogaard  
 (RVE Grond en Ontwikkeling)  
 Jeannette Kuipers (RVE Wonen, Amsterdam)  
 Ingrid Houtepen (!WOON)  
 Annegien Krugers Dagneaux (PMB, Amsterdam)  
 Lisan Wilkens (MRA)  
 Berthilde Lammertink (AFWC)

FOTOGRAFIE:  
 Nico Boink

VORMGEVING:  
 Pieter Lesage

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

DRUK:  
 Vellendrukkerij BDU Barneveld

### NUL20 nr. 100 TERUGBLIK IN BEELD

- 10 1. Bouwen, bouwen, bouwen
- 11 2. Stedelijke vernieuwing
- 15 3. De bewoner - WiA, WiRA en WiMRA
- 19 4. Woonfraude - Vakantieverhuur, onderhuur, verkamering
- 25 5. Agenten, leraren, verpleegkundigen en de scheefwoner
- 29 6. Verduurzaming, epc, energielabel, gasloos, klimaatneutraal
- 34 7. Metropoolregio Amsterdam
- 38 8. De woningcorporatie: naar grote hoogte, terug in het hok en voorzichtig er weer uit
- 42 9. Verkoop sociale huurwoningen
- 43 10. Zelfbouw
- 45 11. Woonruimteverdeling, doelgroepen en de 'ongedeelde stad'





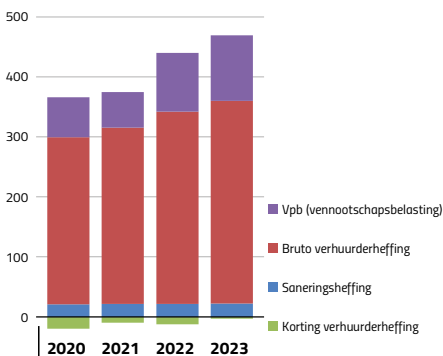
Jong gezin kiest voor regio



Internationaal verzet tegen stijgende huren



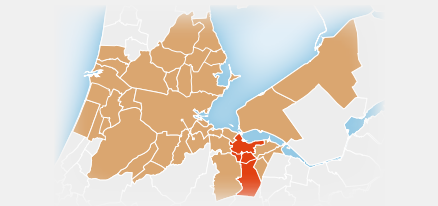
Zo reguleert Groningen verkamering



Hoe rijk zijn de corporaties nu eigenlijk?

#### Woningcorporaties in de MRA: Dudok Wonen

In een serie belicht NUL20 de visie en opgaven van woningcorporaties die buiten de hoofdstad in de Metro-poolregio actief zijn. Wat houdt hen bezig? Wat zijn hun prioriteiten? Vierde in de reeks is Dudok Wonen, actief in het Gooi.



# Honderd

☒ MET GEPASTE TROTS kan ik u hierbij het honderdste nummer van NUL20 aanbieden. En met enige schroom moet ik toegeven dat ik ook al die honderd nummers lang dit redactioneel commentaar schrijf. Dat had ik natuurlijk niet aan zien komen toen we in 2002 met het blad begonnen. Format ontwikkelen, de uitgeveractiviteiten eromheen opzetten en het blad tot wasdom laten komen. Een jaar of drie, dat was de periode die ik zo'n beetje voor ogen had bij de start.



Fred van der Molen  
Hoofdredacteur  
NUL20

Het is wat anders gelopen. En met veel plezier. En met dank aan de partners die al die jaren NUL20 mogelijk hebben gemaakt. Mocht ik in de beginjaren nog de angst hebben gehad dat de onderwerpen op een gegeven moment wel besproken zouden zijn: niets bleek minder waar.

Het eerste nummer van NUL20 kwam uit in maart 2002, journalistiek gezien een goed moment. De woningproductie verkeerde in malaise. En waar problemen zijn, is debat; waar schaarste is, moet worden gekozen. Waar oplossingen worden gevraagd, openbaren zich tegenstrijdige visies. Niks te klagen dus wat dat betreft. Aan onderwerpen heeft het sinds de start nimmer ontbroken.

Inmiddels bepaalt het woondossier - de nieuwe wooncrisis - eindelijk ook de nationale agenda. Dat heeft verbluffend lang geduurd. Voor ons is dat reden genoeg er een schepje bovenop te doen. Op papier, en steeds meer online.

Het eerste nummer kwam uit tijdens een bouwstagnatie, het vijftigste nummer tijdens de kredietcrisis. Inmiddels is het weer crisis, maar ditmaal een heel andere. Er is sprake van een totaal overspannen markt in een periode van hoogconjunctuur. Met alle plagen die daar bij horen: onbetaalbare woningen en ellenlange wachtlijsten.

Dit jubileumnummer bestaat uit een aantal pijlers. We kijken terug op een stedelijk vernieuwingstraject dat zich in onze hele bestaansgeschiedenis heeft voltrokken: dat van de Indische Buurt in Amsterdam-Oost. Daarnaast hebben we een aantal jubileumpagina's waarin we via bijzondere foto's van onze vaste fotograaf Nico Boink terugblikken op een aantal terugkerende thema's uit onze bestaansgeschiedenis. Ten slotte presenteren we een bescheiden woordenlijst met termen en jargon uit 20 jaar woonbeleid, ter lering ende vermaak. De rest van het nummer is wat u gewend bent: business as usual.

Veel leesplezier!

Twee decennia vernieuwing Indische Buurt

# Geslaagde menging



*Het laatste grote project van de Alliantie in de Indische Buurt. Nieuwbouwblok 'De Zeebloem' in de Molukkenstraat met 130 sociale huurwoningen*

☒ TJEERD HERREMA KIJKT om zich heen op het terras van de Coffee Company aan het Javaplein. Aan de ene tafel zit een student achter een latte macchiato in zijn laptop verdiept. Verderop kletsen twee jonge moeders aan een houten picknicktafel over hun opvoedproblemen, daarbij niet gehinderd door hun jengelende kinderen. Het is een wonderlijk contrast met hoe hij het plein in 1999 als kersverse stadsdeelvoorzitter van Zeeburg aantrof. “Ik schrok mij wezenloos. Hier werden op klaarlichte dag drugsdeals gesloten en hingen er veel onduidelijke types rond met een houding dat zij de baas waren. In feite was dat ook zo. Er was op het stadhuis weinig aandacht voor deze uithoek van de stad.”

In dat eerste jaar liep Herrema mee in drie stille tochten, omdat er weer een tiener was neergestoken of -geschoten. Hij beseftte dat het aanpakken van de onveiligheid een harde voorwaarde zou zijn om de buurt op te knappen. De vooroorlogse woningen in het noordwesten van de Indische Buurt kampten met achterstallig onderhoud. En de straten en pleinen zagen er afgeleefd en versleten uit. Samen met de politie startte hij daarom een offensief met cameratoezicht en een eropaf-aanpak om

de overlast van criminele jongeren in te dammen. Hij kreeg daarbij hulp van een voormalig politieagent die bij het stadsdeel was komen werken en goed in de buurt was ingevoerd: Ahmed Marcouch.

## SCHIMMIGE BELWINKELS

De focus lag in die eerste jaren op de Javastraat en omgeving. Daar hadden zich in de loop van de jaren negentig allerlei belwinkels en groentezaken gevestigd die op papier wel erg weinig omzet draaiden om de huur van te kunnen betalen. Veel panden waren in handen van particuliere verhuurders die hun bezit slecht onderhielden. Voor de sociale huurwoningen in de straten erachter had de toenmalige woningcorporatie De Dageraad (nu de Alliantie) al een voorraadbeheerplan opgesteld. De meestal kleine appartementen zouden worden opgeknapt en deels samengevoegd en verkocht. Met het stadsdeel was ook afgesproken dat er in de sociaal-economische positie van de buurt zou worden geïnvesteerd. “Stadsvernieuwing moet vooral over mensen en minder over stenen gaan”, aldus Herrema.

Woningvoorraad	Indische Buurt West (M31)				Indische Buurt Oost (M32)			
	1999		2018		1999		2018	
sociale verhuur corporaties	5.054	76,3%	3.234	49,5%	3.928	83,2%	3.096	60,9%
vrijesectorhuur corporaties			357	5,5%	-	-	294	5,8%
Particuliere verhuur	1343	20,3%	1138	17,4%	638	13,5%	607	11,9%
Eigenaar/bewoner aantal	223	3,4%	1807	27,6%	174	3,7%	1084	21,3%
<b>Totale woningvoorraad</b>	<b>6620</b>		<b>6.536</b>		<b>4720</b>		<b>5.081</b>	

Bron: OIS.

# of yuppenbuurt in wording?

In de afgelopen twintig jaar is de Indische Buurt ingrijpend vernieuwd. Enkele duizenden sociale huurwoningen werden opgeknapt, gesloopt, gedeeltelijk samengevoegd en deels verkocht. Straten en pleinen kregen een facelift en de criminaliteit en sociale problemen werden aangepakt. Anno 2019 staat de wijk er beter voor dan ooit. Al maken stadsdeel en corporaties zich zorgen over kwetsbare groepen en de groeiende kloof tussen arm en rijk. {Jaco Boer }

Toen de afspraken in 2006 vernieuwd moesten worden, zocht De Dageraad contact met de twee andere corporaties in de wijk: Ymere en Eigen Haard. Ze kwamen tot een gezamenlijk bod richting stadsdeel. Differentiatie van de woningvoorraad en een integrale aanpak waren daarin sleutelwoorden. Het aandeel sociale huurwoningen moest binnen vier jaar zo'n 10 procentpunt worden teruggebracht. Met de samenvoeging en gedeeltelijke verkoop van een deel van de corporatiewoningen zou de Indische Buurt ook voor beter verdienende bewoners aantrekkelijker worden. De corporaties boden ook aan te investeren in bedrijfsruimten voor startende ondernemers en woon-/werk-woningen. Voor projecten op sociaal gebied werd gemikt op bijdragen uit nationale en Europese potjes. Het stadsdeel was enthousiast en sloot op basis van het corporatiebod een convenant dat de belangrijkste leidraad voor de vernieuwing werd.

## "HET WAS EROP OF ERONDER"

Gebiedsontwikkelaar Hillechien Meijer van de Alliantie was de afgelopen vijftien jaar met toenmalig directeur Larry Bath intensief bij de aanpak betrokken. Ze is uitgesproken positief over de resultaten van de vernieuwing. "We hebben in grote lijnen bereikt wat we van plan waren. Toen ik in 2004 begon, stond de buurt er erg slecht voor. Het was erop of eronder. Inmiddels zijn er duizenden woningen opgeknapt en kwamen er door verkoop en samenvoeging nieuwe groepen in de buurt wonen. Veel straten en pleinen liggen er beter bij dan ooit."

De Alliantie heeft een kleine tweeduizend woningen aangepakt waarvan het overgrote deel is gerenoveerd. Op twee sloop-/nieuwbouwprojec-

ten in de Molukkenstraat en Borneostraat na is de corporatie klaar met haar deel van de vernieuwingsoperatie.

Hoeveel de plannen uiteindelijk hebben gekost, kan Meijer niet precies aangeven. "Je praat over een proces van vijftien jaar waarin prijzen nogal eens veranderen. Veel projecten zijn wel duurder uitgevallen dan we hadden begroot. Bij de twee laatste projecten aan de Molukkenstraat en de Borneostraat bleek bijvoorbeeld de technische staat van de panden te slecht om ze te kunnen renoveren, waarna sloop volgde. Op sommige locaties zoals het Makassarplein, is ook extra geïnvesteerd om de leefbaarheid te verbeteren. In 2009 hebben de drie corporaties ook nog maatschappelijk vastgoed van het stadsdeel overgenomen. Maar die intentie was al opgenomen in het convenant."

## DICHTZETTEN VAN PORTIEKEN

Eigen Haard heeft inmiddels ook een flink deel van zijn bezit in de Indische Buurt ingrijpend vernieuwd. Iets meer dan negenhonderd hoofdzakelijk vooroorlogse woningen zijn opgeknapt of gesloopt en nog zo'n tweehonderd appartementen worden op dit moment of binnenkort aangepakt. Driekwart van het programma bestaat uit renovatieprojecten. Daarbovenop heeft de corporatie veel kleine ingrepen gedaan in de stadsvernieuwingsblokken uit de jaren tachtig. Dankzij maatregelen als het dichtzetten van portieken en het aanbrengen van extra verlichting kon de onveiligheid in deze straten terug worden gedrongen.

Ook gebiedsontwikkelaar Imke Veltmeijer van Eigen Haard is positief over het resultaat. Ze vindt het ook bijzonder dat alle partijen zo lang

## PROGRAMMA INDISCHE BUURT IN CONVENANT 2007

Sociale huurwoningen:

- renovatie: 1.400
- samenvoeging: 160
- verkoop: 800
- sloop: 870
- nieuwbouw: 750 sociale huur-/koopwoningen
- realisering van 2.000 m<sup>2</sup> aan woon-/werk-woningen
- realisering van 300 m<sup>2</sup> aan bedrijfsruimte voor starters
- opknappen en beter onderhouden van de openbare ruimte (straten/pleinen)
- aanpakken van onveiligheid/criminaliteit en sociale problematiek
- gezamenlijke corporatie-investeringen 2007-2010: €275 miljoen



Gerantolostraat. Links de stadsvernieuwing begin jaren tachtig; rechts een gerenoveerd complex van Eigen Haard

intensief met elkaar hebben samengewerkt, ondanks veranderende omstandigheden zoals het verdwijnen van stedelijke vernieuwingsgelden en de fusie van stadsdeel Zeeburg met Oost. Ze ziet wel nieuwe opgaven op de buurt afkomen, vooral op sociaal gebied. “Denk aan de huisvesting van kwetsbare groepen, waardoor de leefbaarheid onder druk kan komen te staan. Of ouderen die de deur niet meer uitkomen. Hoewel het met de buurt beter gaat dan tien jaar geleden, groeit de tweedeling tussen mensen die wel en niet in de samenleving kunnen meekomen. Daar moeten we met elkaar alert op zijn.”

## OVER EN NIET MÉT DE BUURT

De tevredenheid over de vernieuwingsoperatie wordt breed gedeeld, maar wel is er kritiek op de geringe rol van bewoners. Zo vindt ex-deelraads-lid Peter Sijtsma dat er lange tijd vooral óver de buurt in plaats van mét de buurt over sloop of renovatie is gesproken. Tijdens zijn raadsperiode lag hij als PvdA'er dan ook regelmatig met de bestuurders uit zijn partij en de coalitie in de clinch over de aanpak van de vernieuwing. Als langjarige bewoner van de Javastraat en eigenaar van een lijstenmakerij aan het Javaplein zag hij de 'tante Annies en Ome Jans' gedeeltelijk plaatsmaken voor 'yuppen'. “Ik ben blij dat het beter gaat met de buurt en ook de menging van oude en nieuwe bewoners heeft in grote lijnen goed uitgekapt. Maar de corporaties hebben wel onnodig veel woningen gesloopt door jarenlang het achterstallig onderhoud op te laten lopen. Door al die samenvoegingen is de samenhang in de buurt ook een stuk minder geworden. Op die appartementen komen toch vooral mensen af die er maar korte tijd wonen en weinig aan de buurt bijdragen. Ik

In dat eerste jaar liep Herrema mee in drie stille tochten, omdat er weer een tiener was neergestoken of -geschoten.

## STRIJD OM DE BERLAGEBLOKKEN

In de artist impression zag het er prachtig uit. Aan het einde van de opgeknapte Javastraat zou op de plek van drie verwaarloosde woningblokken een levendig stadsplein komen. Een nieuw hart van de wijk! Stadsdeel en complexeigenaar Ymere zagen het helemaal zitten, maar hadden niet gerekend op het felle verzet van de zittende bewoners en het Cuypersgenootschap. Toen duidelijk werd dat de kleine woningen ooit door Berlage waren ontworpen, kreeg het verzet tegen sloop wind in de zeilen. Achter de rug van stadsdeelvoorzitter Herrema om stapten enkele bezorgde ambtenaren naar de minister die de blokken de status van rijksmonument gaf. Sloop was daarmee onmogelijk geworden. Nadat hun ergste verontwaardiging was gezakt, spraken stadsdeel en Ymere af de drie blokken met kleine woningen te renoveren en in een mix van koop en sociale huur aan starters en studenten beschikbaar te stellen. “Achteraf gezien ben ik blij dat de woningen zijn behouden. Zo kwam er een nieuwe groep bewoners naar de wijk die zeker heeft bijgedragen aan de opwaardering van de Indische Buurt”, concludeert regiomanager Chris Pettersson van Ymere.



De Berlageblokken in 2004

zou zelf ook snel weer vertrekken als ik 1400 euro per maand moet neerleggen voor een bescheiden huurwoning in de Javastraat.”

Nico Papineau Salm, die Tjeerd Herrema in 2006 als stadsdeelvoorzitter opvolgde, weersprekt de kritiek van Sijtsma dat bewoners een onbeduidende rol in de vernieuwing speelden. “Participatie is voor ons altijd een belangrijk uitgangspunt geweest. Per woonblok werden altijd bewonersbijeenkomsten over de vraag slopen of renoveren georganiseerd.”

Over de rol van de corporaties is hij ook positiever, al begrijpt hij niet dat ze op dit moment zo weinig in het middensegment investeren om de groeiende kloof tussen sociale huur en koop te dichten. “Volkshuisvesting anno 2019 is breder dan het bouwen van huurwoningen tot 700 euro. Daar mogen ze in Den Haag best eens wat harder voor lobbyen.”

Hij hoopt vooral dat er de komende jaren ook meer aandacht komt voor oudere migranten. Die wonen nu vaak op een bovenetage en komen de deur niet meer uit. “Het zou mooi zijn als er voor die groep meer initiatieven in de sfeer van het groepswonen ontstaan.”

Met het laatste punt wordt Salm op zijn wenken bediend. Huidig stadsdeelvoorzitter Maarten Poorter vertelt dat hij samen met een groep Turkse ouderen op zoek is naar een locatie voor een collectief woonproject. “Als het niet lukt in de bestaande bouw, moeten we kijken naar nieuwbouwprojecten, binnen of buiten de buurt.”

## NIEUWE UITDAGINGEN

Nu de fysieke vernieuwing bijna is afgerond, willen stadsdeel en corporaties meer aandacht gaan geven aan de huisvesting van kwetsbare groepen. Naast oudere migranten zijn dat ook ex-psychia-

Bewoners	Indische Buurt West		Indische Buurt Oost	
	2005	2018	2005	2018
Gemiddeld huishoudinkomen (NL=100)	76,4	85,6	76,4	80,6
Aantal bijstandsgerechtigden	1270	748	1094	781
Aandeel niet-westerse bewoners	56%	46%	58%	52%
Eigenaar/bewoner aantal	223	1807	174	1084
	2005	2015	2005	2015
Tevredenheid bewoners (WiA)	6,0	7,5	5,9	7,3

Bron: OIS.

**De Alliantie:  
“We hebben in grote lijnen bereikt wat we van plan waren.”**

trische patiënten en daklozen. Al zijn op dat gebied volgens Poorter in sommige delen van de Indische Buurt de grenzen wel bereikt.

Beide partijen hebben ook afgesproken verdere mogelijkheden te onderzoeken om woningen en de leefomgeving te verduurzamen. En ook de hardnekkige armoede en sociale problemen in de buurten ten zuiden van de Insulindeweg vragen aandacht. “Het activeren en faciliteren van bewonersnetwerken speelt daarin een grote rol,” aldus Poorter.

Nadat Eigen Haard daar zijn laatste renovatie- en nieuwbouwprojecten heeft opgeleverd, rest nog de aanpak van het Sumatraplantsoen. Dan gaat het niet alleen over een fysieke opknappbeurt. De afgelopen jaren is het plein uitgegroeid tot een hangplek van criminele jongeren. Fietsboxen worden regelmatig opengebrouwen, waarbij eenmaal een gealarmeerde bewoner het ziekenhuis is ingeslagen. De sfeer op het plein is regelmatig grimmig. Poorter: “Na enkele recente schietincidenten hebben we er camera’s opgehangen en sturen we er vaker de straatcoach op af. Met bewoners zijn we ook in gesprek om het nogal onoverzichtelijke plein een grote opknappbeurt te geven zoals we dat eerder bij het Makassarplein deden. Er blijft dus nog genoeg te doen.” □



Interview: Firoez Azarhoosh, actief buurtbewoner

# “Na de moord op Van Gogh ben ik actief geworden”

Firoez Azarhoosh kun je gerust een actieve buurtbewoner noemen: mede-oprichter van buurtcentrum Meevaart, de man achter Buurtbalie Indische Buurt, lid van Samen Vooruit Indische Buurt en betrokken bij tal van andere bewonersinitiatieven. Hij ging in 1990 in de Indische Buurt wonen. Hoe kijkt hij aan tegen 20 jaar stedelijke vernieuwing? {Fred van der Molen}

☒ “HET WAS GEEN fijne buurt. Wel leefbaar, maar vaak onguur, met veel drugsoverlast en criminaliteit. Bij mij is een paar keer ingebroken. De Javastraat was een verpauperde straat met een eenzijdig winkelaanbod. Eerlijk gezegd sliep ik er alleen maar. Ik werkte toen bij de gemeente Den Haag.

Ik ben actief geworden na de moord op Theo van Gogh in 2004. Er was in de wijk een hele gespannen sfeer, meer polarisatie. Ik was in mijn werk intensief met sociaal beleid bezig, maar echt vanuit de systeemwereld. En nu gebeurde dit om de hoek. Toen dacht ik: nu moet ik echt iets doen. Zo ben ik begonnen en ik ben er nooit meer van losgekomen.

De ontwikkelingen gaan hier zo snel. Er is nu een totaal andere populatie dan pakweg zeven jaar terug. Gentrification? Zeker, maar is dat slecht? Elke ontwikkeling heeft zijn voor- en nadelen. Nu is de retoriek dat arme bewoners de buurt worden uitgedreven. Toen ik hier kwam wonen was het verhaal dat de autochtone bevolking naar Purmerend en Almere werd verdrongen omdat hier allochtonen kwamen wonen. De stad verandert telkens. Je moet bij elke ontwikkeling de ongewenste effecten proberen tegen te gaan.

Ik ken zelf overigens maar één persoon die vanwege sloop of renovatie niet is teruggekeerd in de buurt. Zij kreeg een veel mooiere woning in Noord aangeboden. En ik weet dat veel gezinnen naar grotere woningen in bijvoorbeeld Nieuw-West zijn verhuisd.

De corporaties hebben dat over het algemeen heel netjes gedaan. Het was wel heel lang een top-downproces. Pas vanaf 2012-13, toen de vernieuwing al flink was gevorderd, schoven er bewoners aan in de stuurgroep Samen Vooruit Indische Buurt. Daar ben ik er één van. Wat betreft de fysieke vernieuwing is de betere huisvesting van ouderen en andere kwetsbare groepen vaak onderwerp van gesprek geweest. Wij zijn daarnaast heel erg gericht op civiele rechten van bewoners, zoals het recht op zelfontplooiing. Er is nog heel veel armoede in deze buurt, vooral ten zuiden van de Insulindeweg.

De stedelijke vernieuwing heeft veel goeds gedaan. Soms hadden fysieke ingrepen zoals het afsluiten van een doorgang direct een gunstig effect op de veiligheid en de overlast. Er is natuurlijk ook een waterbedeffect. Na de vernieuwing en herinrichting van het Makassarplein in combinatie met meer politiecontrole hebben hangjongeren een andere ontmoetingsplek gezocht. Nu zijn er forse leefbaarheidsproblemen rond het Sumatraplantsoen.

Ik maak me het meeste zorgen over de armoedeproblematiek en de toenemende polarisatie. Dat is niet zozeer arm tegen rijk, maar wel botsende leefstijlen. Een deel van de bevolking heeft helemaal de aansluiting gemist met de moderne samenleving.

Meer participatie, wijkgericht werken? De retoriek van het huidige college is vergelijkbaar met die uit de Vogelaar-jaren, maar in de praktijk probeert de bureaucratie alles centraal aan te sturen en in protocollen vast te leggen. Tot vier jaar terug had de Indische Buurt een voorbeeldfunctie wat betreft bewonersinitiatieven. Ik kan nog niet voorspellen welke kant het nu opgaat. Mensen participeren niet op commando. Maar wie weet...” □







## EEN OUDE AMBACHTSSCHOOL ALS VLEGWIEL

Voor Tjeerd Herrema was het leegkopen van het ROC-schoolgebouw op het Timorplein een buitenkans. Het pand zou in de vernieuwing van het noordwesten van de buurt als vliegwiel kunnen fungeren. Herrema kwam ter ore dat Stayokay een locatie zocht voor een nieuw hostel. Zij hadden weer contact met Kriterion en via andere kanalen kwam ook het Sociaal Instituut in beeld dat aan de achterkant vergader- en werkruimten wilde realiseren. Omdat de Alliantie al miljoenen in de renovatie van haar woningen stak, vroeg Herrema Ymere om het project op te pakken. Ymere had die truc eerder toegepast met de herontwikkeling van Het Sieraad in de Baarsjes. Op voorwaarde dat Stayokay haar deel van het pand zou aankopen ging Ymere akkoord en stak 9 miljoen euro in de verbouwing. Het stadsdeel kwam over de brug met nog eens 3 miljoen.

Volgens regiomanager Chris Pettersson van Ymere heeft het project inderdaad voor een keerpunt in de ontwikkeling van de buurt gezorgd. Uit een RIGO-onder-



Timorplein in 2019 met uiterst rechts de vestiging van StayOkay

zoek bleek dat al twee jaar na oplevering van het gebouw de woningen eromheen meer in waarde waren gestegen dan verder weg gelegen panden. Niet dat Ymere zelf van de zwaar onrendabele investering profiteerde. Vooral de Alliantie en particuliere eigenaren hadden bezit in de directe omgeving. Pettersson tilt

daar niet zo zwaar aan. "Als corporaties zagen we de vernieuwing van de wijk als een gezamenlijke opdracht. De Alliantie heeft in zijn eentje ook wel eens een dure parkeergarage gebouwd om de parkeerdruk in de wijk te verminderen. Tegen zulke investeringen werd destijds anders aangekeken dan nu."



IJburg 2003

## BOUWEN, BOUWEN, BOUWEN

☒ "BOUWEN, BOUWEN, BOUWEN. Over één ding is Amsterdam het eens." Dat stond op de cover van het eerste nummer in 2002. De bouw stagneerde en ook de ontwikkeling van IJburg kwam niet op gang. NUL20 stond op de zandplaat en volgde de ontwikkeling van IJburg tot op de dag van vandaag. Hetzelfde geldt voor de vele andere grote projecten, zoals de Noordelijke IJ-oevers, het Amstelkwartier, Zeeburgereiland, het project Inverdan in Zaanstad, de Sniep en Holland Park in Diemen enzovoort.

Steeds weer wordt 'bouwen, bouwen, bouwen' genoemd als remedie voor woningschaar-

ste en daarmee samenhangende woonplagen: oplopende wachttijden, stijgende huren, onbetaalbare koopwoningen. De productie kwam na 2002 op gang en zakte na de kredietcrisis weer ver terug. "Het wordt nooit meer zoals het was", klom het zelfs vanaf de burelen van het Amsterdamse stadhuis. Deze bouwcrisis leverde wel creativiteit, nuttige saneringen en bijzondere initiatieven op. Zo doken onderwerpen als cpo, organische stedenbouw, co-creatie, de kluswoning en klantgericht ontwikkelen in NUL20 op. Maar *das war einmal*. Het draait weer om de aantallen.

### WOORDENLIJST - OOGST VAN 17 JAAR WOONBELEID

**30%-NORM** - PvdA-erfgoed. De 'heilige' 30%-norm stond in Amsterdam lang voor het minimum-aandeel sociale huur bij grote nieuwbouwprojecten.

**BLOKHOKKEN** - Minister Blok paste in 2014 de WWS-puntentelling zo aan dat nieuwbouwappartementen tot 40m<sup>2</sup> al in de vrije sector vielen. Bestuurders

in Utrecht en Amsterdam, de steden waarvoor het was bedoeld, zezen deze 'handreiking' af.

**BOUWENVELOP** - Naam voor set vaste afspraken (de envelop) tussen gemeente Amsterdam en ontwikkelaars, die ontwikkelaars speelruimte moest geven en einde moest maken aan eindeloze onderhandelingen over de grondprijs.

**BUURTBUDGET** - Belangrijk onderdeel van aanpak Vogelaarwijken: buurt beslist zelf over besteding van wijkmiljoenen; het geld werd opgehoest door woningcorporaties.

**CAMPUSCONTRACT** - Eerste grootschalige tijdelijke contractvorm: na beëindiging van de studie was het voortaan na uiterlijk een half jaar wegwezen.



## STEDELIJKE Vernieuwing

☒ VANAF MEDIO JAREN negentig gaat de sloopkogel in de Bijlmerflats. In alle NUL20-jaren is de vernieuwing van Zuidoost een thema gebleven. Met de sloop van Bijlmerflats en de toevoeging van laagbouw werd voor honderden miljoenen een nieuwe toekomst voor het gebied geschapen. Nu wordt in Zuidoost het kantorenbied Amstel III getransformeerd tot een woonwerkwijk.

Nog vaker schreven we over de ambitieuze ‘stedelijke vernieuwing’ van de Westelijke Tuinsteden. Om van andere vernieuwingsgebieden, probleemwijken, krachtwijken, Vogelaarwijken, Focusgebieden of Ontwikkelbuurten maar te zwijgen. En ook buiten Amsterdam bezocht NUL20 vernieuwingsgebieden dan wel probleemwijken zoals Poelenburg in Zaandam.

Geuzenveld 2003, uitzicht op twee nieuwbouwcomplexen, onderdeel van ‘Operatie Parkstad’, de vernieuwing van Nieuw-West.

**CPO** - Collectief particulier opdrachtgeverschap. Zelfbouw door een groep.

**DONNERPUNTEN** - Bijnaam voor de ‘schaarstepunten’ die minister Donner introduceerde om de factor ‘locatie’ mee te wegen in het WWS. De locatiefactor is inmiddels afgeleide van de WOZ-waarde.

**EMANCIPATIEMACHINE** - Term gemunt door Maarten van Poelgeest om de betekenis van de stad te duiden: jongeren gaan naar de stad voor studie en werk, ontwikkelen zich daar en trekken in de fase van gezinsvorming veelal naar de regio.

**ENERGIELABEL** - Eenheid om de energieprestatie van een woning aan te duiden en te visualiseren: van A tot G of van groen tot rood.

**ENERGIENEUTRAAL** - Aanduiding dat iets - bijvoorbeeld een woning - netto geen of heel weinig energie gebruikt.

'Misschien gaat het nu wel weer te goed'

# De herovering van de

Als onderdeel van de vernieuwing van de Indische Buurt ging ook de Javastraat, ooit wel het afvoerputje van de stad genoemd, op de schop. Pand voor pand hebben stadsdeel, corporaties, politie en andere gemeentelijke diensten de winkelstraat, aangepakt. Hoe ging dat in zijn werk? En hoe kijken bestuurders en andere betrokkenen terug op het resultaat? {Joost Zonneveld }

☒ EEN MAN MET grijze baard en een knalrode leren jas stapt op zijn gifgroen gekleurde fiets, een keurig gekapte yup in een strak gestreken overhemd loopt voorbij gevolgd door een vrouw met hoofddoek die een kinderwagen voor zich uit duwt. Welkom in de Javastraat, ook wel het hart, de aorta of ruggengraat van de Indische Buurt genoemd. Die medische metaforen zijn niet toevallig: de Javastraat 'leeft' niet alleen, er zijn ook chirurgische ingrepen nodig geweest om de licht krommende straat uit het begin van de twintigste eeuw in Amsterdam-Oost weer tot leven te wekken.

Meesterschoenmaker Mo die al sinds de eeuwwisseling in de straat werkt, is vooral tevreden over 'de structuur' die nu in de straat is gekomen. "De chaos is verdwenen. Vroeger was het een rommeltje, nu kunnen bezoekers veilig over de brede stoepen lopen, de meeste winkels zien er aantrekkelijk uit. Er is meer rust, de Javastraat straalt

weer iets uit waar ze in winkelstraten in de buurt echt jaloers op zijn."

## ANDERE VOORZIENINGEN

In de jaren negentig had de winkelstraat - en eigenlijk de hele Indische Buurt - een heel ander en veel beroerder imago. "We wilden deze buurt loswrikken door de Javastraat meer elan te geven," weet Stephan Steinmetz nog, destijds stadsdeelvoorzitter van het toenmalige stadsdeel Zeeburg. "Het winkelaanbod was diverser dan vaak werd gedacht, maar daar was te weinig oog voor. De buurt had een slecht imago en we hadden niet zozeer in de Javastraat, maar wel in de oude Indische Buurt te maken met meerdere drugspannen."

Criminaliteit en drugs waren op veel meer plekken in de stad een probleem, maar volgens Steinmetz drukte dat negatieve stempel extra sterk op de Indische Buurt, een arbeiderswijk die vanaf eind jaren zeventig in verval raakte. "Wij wilden niet mee in het bevestigen van de Indische Buurt als de hel op aarde, omdat we wisten dat de meeste mensen hier een normaal leven leidden. We wilden het beeld kantelen door te proberen de Javastraat aantrekkelijker te maken."

Dat was ook alle reden voor, bevestigt Steinmetz: "Het was een duffe boel, het aantal groentewinkels van migranten nam toe ten koste van de fietsenmaker en de banketbakker en er bestond spanning tussen allochtone en autochtone ondernemers."

Het toenmalige stadsdeelbestuur probeerde ook in de jaren negentig al in te zetten op meer gevarieerde horeca. Steinmetz: "Er waren wel veel oude bruine kroegen, maar die waren weinig aantrekkelijk. We waren bezig de Indische Buurt een meer gemengde buurt te maken, door een deel van de sociale huurwoningen te verkopen. Daar hoorden ook andere voorzieningen bij. Met veel moeite kregen we het voor elkaar dat het voormalige Badhuis op het Javaplein een eetcafé werd. Dat

Javastraat, café De Rooij



# Javastraat



voelde als een overwinning, ook al hebben opeenvolgende ondernemers het niet lang volgehouden.”

Daarnaast kwam er een winkelstraatmanager, werd er nagedacht over eenrichtingsverkeer in de straat om de verkeerschaos te beteugelen en ontstonden er ideeën voor een kasbah, een overdekte markt. “Maar dat lukte niet omdat we met veel verschillende en vaak ook onduidelijke eigenaren van panden te maken hadden.”

## PANDEN AANKOPEN

Hoewel volgens Steinmetz kleine successen werden geboekt om de buurt en ook de Javastraat van nieuw elan te voorzien, overheerst bij hem het idee dat het stadsdeel ‘tegen de klippen op’ probeerde een verandering in gang te zetten. Dat veranderde pas toen de corporaties in het nieuwe millennium mee gingen doen. Het stadsdeel ontwikkelde met de Alliantie, Ymere en Eigen Haard een vernieuwingsplan waarbij de Javastraat een belangrijke rol kreeg toebedeeld. Toenmalig stadsdeelvoorzitter Tjeerd Herrema: “De corporaties zeiden: wij investeren niet als de veiligheid niet op orde is. Dat heeft toen topprioriteit gekregen. Onder meer door belwinkels en andere zaken met veel bezoekers en nauwelijks omzet door te lichten. Nieuwe vestigingen werden extra gescreend ook al waren de juridische mogelijkheden beperkt. Met de corporaties hebben we afgesproken dat we die panden gingen heroveren.”

Daarbij werden verschillende instrumenten gebruikt. Zo speelde het splitsingsbeleid een rol, waardoor het aantrekkelijk werd voor particulieren de etages boven de winkels aan particulieren te verkopen. Daar vestigden zich nieuwe bewoners die zich aan de buurt verbonden. Daarbij is geprobeerd, volgens Herrema ‘met stadsvernieuwingsgelden als smeerolie’, om panden in de

**‘We wilden deze buurt loswrikken door de Javastraat meer elan te geven’**

straat op te knappen. “Als de Alliantie ging investeren, dan probeerden ze de particuliere verhuurders in de nabije omgeving te verleiden hetzelfde te doen.” En volgens regiomanager Chris Pettersson kocht Ymere destijds enkele winkelpanden aan om invloed uit te oefenen op het winkelbestand. “Dit kwam ten goede aan de uitstraling van de straat en de leefbaarheid in de buurt.”

## GAME CHANGERS

Veruit het grootste deel van de panden in de Javastraat was en is echter in particulier bezit. “Het

bleek heel moeilijk te achterhalen wie de verhuurder was, het ging vaak om brievenbusfirma's of bv's op de Kaaimaneilanden," zegt Jan Hoek die in de periode 2002-2010 stadsdeelbestuurder in Zeeburg was. "We hebben er heel veel energie in gestoken om te proberen het gesprek aan te gaan met die eigenaren, maar erg succesvol is dat niet geweest. Toch hebben de enkele succesvolle voorbeelden wel de gewenste verandering teweeg gebracht, denk ik." Hoek noemt de komst van woonwinkel Licht en Meubels en de Java Bookshop als game changers in de Javastraat. "De komst van die zaken, zo'n tien jaar geleden, is het directe gevolg van de inzet van corporaties en stadsdeel om een ander soort winkels aan het bestaande aanbod toe te voegen." Op dat moment was een geleidelijke verandering van het woningbezit (meer koop) al in gang gezet en de herinrichting van de Javastraat een feit. Door te kiezen voor brede stoepen, nieuwe bomen en minder parkeerruimte, heeft de straat ook een nieuwe aanblik gekregen. Hoek: "Dat geeft nieuwe ondernemers ook vertrouwen. Ik denk dat de integrale aanpak van corporaties en stadsdeel samen hier echt het verschil heeft gemaakt. De herprofilering van de Javastraat met een eigentijdse en frisse uitstraling, de pandgerichte aanpak, de komst van bioscoop

## "De Javastraat straalt weer iets uit waar ze in winkelstraten in de buurt echt jaloers op zijn"

Studio K en hotel Stayokay aan het nabijgelegen Timorplein en het toestaan van meer horeca in de Javastraat hebben ertoe geleid dat de Indische Buurt niet meer een hoekje in de stad was, maar daar volwaardig deel van uit ging maken."

Na de crisis droeg het oplevend economisch tijden de grote woningbehoefte bij aan de groeiende populariteit van buurt en winkelstraat. Maarten Poorter, stadsdeelvoorzitter van Oost, ziet dat mensen echt voor de Indische Buurt kiezen. "Juist vanwege de diversiteit in de buurt en ook vanwege het bijzondere winkelaanbod in de Javastraat. Het investeren in de uitstraling is daarbij van belang geweest, maar ook de pandgerichte aanpak. Zo is nauw samengewerkt met de politie om ieder pand waar vermoedens bestonden van malafide praktijken door te lichten. Dat in combinatie met het stimuleren van de komst van ondernemers die iets toevoegen aan de straat, is een aanpak die nu elders in de stad navolging krijgt."

### DIVERSITEIT BEHOUDEN

De vraag is nu hoe toekomstbestendig de Javastraat is. Wat gaat de verdere verschuiving naar online-verkoop betekenen? Kunnen de gevestig-



*Schoenmaker Mo: "Het zou zonde zijn als we de toegenomen diversiteit in de straat weer kwijtraken."*

de ondernemers voldoende meebewegen met de wensen van nieuwe bewoners in de buurt? Hoe lang houden de nieuwe hippe ondernemers het vol? Bij schoenmaker Mo komt iedereen binnen en hij weet dan ook goed in te spelen op de veranderingen in de buurt. Maar hij krijgt wel al signalen dat collega's aan het einde van de contractperiode te maken krijgen met forse huurverhogingen. "Nu zie ik om die reden nog geen ondernemers vertrekken, maar ik denk dat we dat in de komende vijf jaar wel gaan voelen als straat. Het zou zonde zijn als we de toegenomen diversiteit in de straat weer kwijtraken."

### STOP OP HORECA

Uit het recente onderzoek 'De staat van de straat' in opdracht van de gemeente Amsterdam blijkt volgens Poorter dat de Javastraat momenteel goed in balans is. Stadsdeelbestuurder Rick Vermin: "Straten als de Haarlemmerdijk in het centrum zijn doorgesloten. Hopelijk gebeurt dat hier niet, maar we kunnen dat proces moeilijk sturen." Poorter: "Het is afwachten, maar wat mogelijk helpt, is dat de bevolkingssamenstelling in de Indische Buurt niet rigoureus veranderd is. Bovendien hebben we een stop gezet op de verkoop van sociale huurwoningen en op de toename van horeca in de Javastraat. De goedkope groenteboer en de hippe koffiezaak kunnen zo hopelijk naast elkaar blijven bestaan."

Poorter probeert de ondernemers nu mee te krijgen in een meer robuuste samenwerking, juist om de huidige diversiteit en aantrekkelijkheid te behouden. Daar hebben de ondernemers nog niet veel oren naar. Het lukt het stadsdeel bijvoorbeeld niet om de ondernemers een bedrijveninvesteringzone (BIZ) te laten vormen. Waarom het niet lukt? Poorter: "Misschien gaat het nu wel te goed met de Javastraat." ▢



### BEWONER - WIA, WIRA, WIMRA

☑ **VANAF DE START** steekt NUL20 tweejaarlijks de thermometer in de stad, en sinds enkele jaren ook in de hele regio. Met dank aan het grootschalige WiA-, WiRA- en nu WimRA-onderzoek weten we wat bewoners van hun buurt vinden, en hoe ze oordelen over de leefbaarheid en criminaliteit. Het rapportcijfer van bijna alle buurten steeg, onvoldoendes werden zesjes.

Jan van Galenstraat, maart 2016. Illustratie bij artikel over stijgende waardering van de Jan van Galenbuurt. Het rapportcijfer is in twee jaar gestegen van 6,8 naar 7,4

### WOORDENLIJST - OOGST VAN 17 JAAR WOONBELEID

pag 11

**ERFPACHT** - Veel Amsterdamse gebouwen staan op gemeentegrond waarvoor pacht wordt betaald. Verworden tot bestuurlijk hoofdpijndossier dat ondanks overstapregeling niet gesloten lijkt te kunnen worden.

**EXTRAMURALISERING** - Nieuwe kijk op wonen en zorg, mede ingegeven door bezuinigingen: minder snel naar en minder lang in een zorginstelling, zo lang mogelijk zelfstandig wonen.

**FRIENDS-CONTRACTEN** - Samen een woning huren, zonder het met elkaar te doen/een huishouden te vormen. Naam komt van tv-serie Friends.

**GASLOOS** - Woning zonder gasaansluiting. Volgens het klimaatakkoord zijn alle woningen in Nederland gasloos in 2050.

**GENTRIFICATIE** - Opwaardering van een wijk op sociaal, cultureel en economisch gebied. Gaat gepaard met een stijging van vastgoedprijzen en veranderende - hoger opgeleide en rijkere - bevolking.

**GLUURVERHOOGING** - Term gemunt door de Woonbond voor de 'inkomensafhankelijke huurverhoging'; 'gluur' omdat verhuurders een indicatie krijgen van het inkomen van bewoners.

pag 19

'Emancipatiemachine' helpt niet iedereen vooruit

# Jong gezin kiest vaker voor

Jonge gezinnen verlaten in grote aantallen de stad. Weinigen zal afgelopen zomer dit bericht zijn ontgaan. Maar werd hier ook in eerdere jaren al niet melding van gemaakt, soms met even alarmistische ondertoon? Is het iets om ons zorgen over te maken, of heeft Amsterdam na de crisis gewoon zijn oude 'roltrapfunctie' terug? {Johan van der Tol }

▫ "HET AANTAL VERTREKKENDE jonge gezinnen is inderdaad nooit zo hoog geweest", zegt Hester Booi, senior onderzoeker bij de dienst Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS). Maar ze haast zich het beeld te nuanceren: "Het lijkt zich te stabiliseren, en Amsterdam telt natuurlijk heel veel twintigers en dertigers, die weer nieuwe jonge gezinnen zullen vormen."

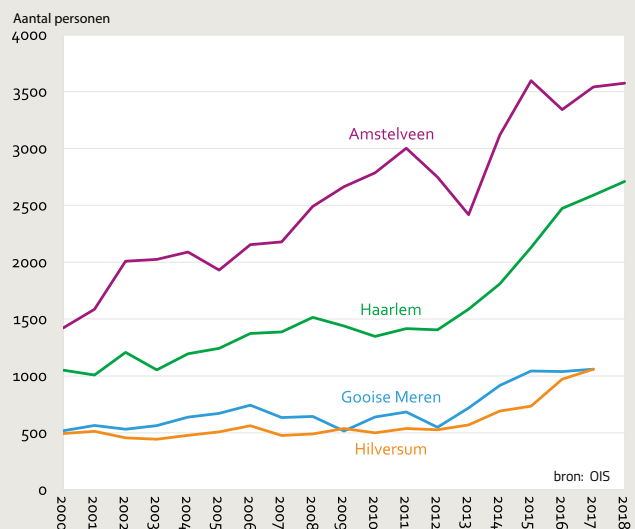
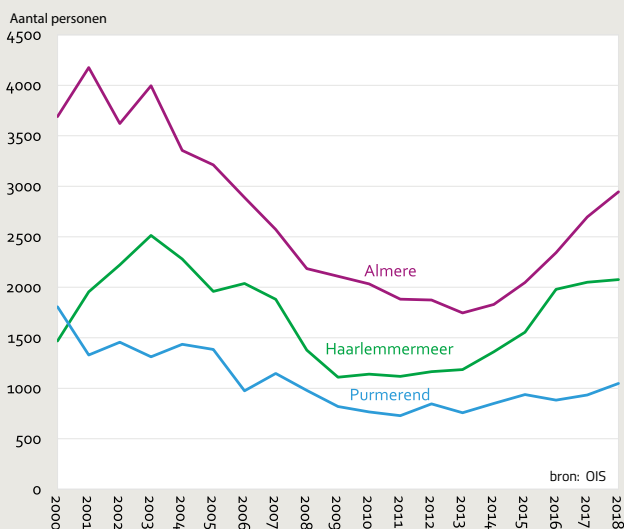
Uit onderzoek van Booi en Lia Karsten, associate professor aan de Universiteit van Amsterdam, blijkt dat het aantal jonge gezinnen ondanks het vertrek gelijk blijft en het totale aantal gezinnen - dus ook die met oudere kinderen - zelfs nog licht toeneemt. Dat komt vooral doordat oudere kinderen langer thuis blijven wonen, waarschijnlijk omdat ze moeilijk betaalbare eigen woonruimte kunnen vinden in de stad. De toename van het aantal gezinnen houdt echter geen gelijke tred met de bevolkingsgroei van de stad. Daardoor zou het aan-

deel van de gezinnen geleidelijk afnemen, als deze trend doorzet.

## RIJKERE GEZINNEN

Het toegenomen vertrek is meer dan een inhaalslag na de crisis: het gaat deels ook om een andere groep dan voorheen die verhuist. Uit onderzoek van Karsten blijkt dat veel huishoudens eerst in Amsterdam kijken bij het zoeken naar meer vierkante meters woonruimte - het belangrijkste criterium bij een verhuismens. Omdat Amsterdam vaak te duur is, wordt in steeds wijdere cirkels om de stad heen gezocht. Daarbij wordt rekening gehouden met de afstand tot het werk en de mogelijkheid zorgtaken te verdelen. "In Amsterdam zijn afgelopen jaren veel huishoudens bijgekomen van mensen die hoogopgeleid zijn en die veel verdienen", vertelt Booi. "Zij kunnen het zich veroorloven

## NAAR WELKE GEMEENTEN VERHUIZEN AMSTERDAMMERS?



Deze grafieken laten duidelijk zien dat traditionele overloopgemeenten als Almere en Purmerend aan populariteit hebben ingeboet, terwijl Amstelveen en Haarlem meer in trek zijn. Overigens laat de helft van de vertrekkers een huurwoning achter en de andere helft een koopwoning. Van de vertrekkers betreft 63 procent een koopwoning in de regio (bij hogere inkomens is dat 76%). Bij minder dan 10 procent van de vertrekkers gaat het om een verhuizing naar een sociale huurwoning in de regio.



# regio

naar de regio te verhuizen, ondanks de hoge huizenprijzen daar.”

De rijkere huishoudens hebben ook een duidelijk andere voorkeur voor vestigingsplaatsen. Waar vroeger Almere, Haarlemmermeer en Purmerend de belangrijkste overloopgemeenten waren, werken nu Haarlem, Amstelveen en omgeving en het Gooi als een magneet voor Amsterdamse gezinnen.

De vestigingskeuze naar bestedingsmogelijkheden werkt regionale segregatie in de hand, waarbij het noorden armer is dan andere delen van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Binnen de MRA

bestaat daar een zekere wrevel over. Volgens Zaan-dam zou de gemeente Amstelveen wel wat meer sociale huurwoningen mogen bouwen om meer evenwicht in de regio te krijgen.

## VOORZIENINGEN

Is het erg als het aandeel gezinnen in de stad afneemt? Anders dan de alleenstaande expats die er niet zelden voor in de plaats komen, zijn gezinnen volgens Booi en Karsten een stabiele, bindende factor in de stad. “Ze hebben oog voor de publieke



### GEWOON BUITEN KUNNEN SPELEN

Frank Schalken verruilde deze zomer met zijn gezin een bovenwoning aan de Eerste Kostverlorenkade in West voor een huis met een tuin in Castricum. Al toen de kinderen klein waren, overwoog het gezin een vertrek uit Amsterdam. Maar toen kregen ze de mogelijkheid de bergruimte op zolder van de benedenburen erbij te kopen en bij de woning te betrekken. Daarmee hadden ze een voor Amsterdamse begrippen ruime maisonnettewoning.

Toch begon het na verloop van tijd weer te knagen: wel jammer dat de kinderen (nu 6 en 8) niet zonder begeleiding buiten konden spelen. “En tegen de tijd dat ze dat wel zouden kunnen, zouden ze te oud zijn voor de speelplaats”, aldus Schalken.

Wat ook meespeelde, was dat het gezin al een strandhuisje in Castricum bezat. “Daardoor leefden we ’s zomers in gescheiden werelden. Het was lastig als wij in het huisje wilden zijn, maar de kinderen dingen in de stad moesten doen. Nu is het meer één geheel.”

Dat hij nu voor zijn werk in Amsterdam moet forenzen, maakt Schalken niet zoveel uit. Met de trein is hij immers in zo’n 25 minuten op het Centraal. Daarbij woont zijn vrouw nu dicht bij haar werk in Noord-Holland.

“Ons oude huis is - het is een beetje een clichéverhaal - gekocht door een alleenwonende expat die zich wil settelen in de stad en bezig is Nederlands te leren”, zegt Schalken tot slot, zich realiserend dat Amsterdam met hun vertrek weer een klein stukje is veranderd.

ruimte en zijn een schakel tussen verschillende sociale lagen en netwerken”, zegt Karsten. “Met name allochtone gezinnen uit de middenklasse zijn belangrijk in die rol. Gezinnen zijn ook van belang voor het behoud van allerlei voorzieningen voor onderwijs, cultuur en sport.”

Schoolbestuurder Marius Voerman vertelt dat de terugloop van het aantal leerlingen zo'n drie jaar geleden een hoogtepunt bereikte, maar nu voor de openbare basisscholen in West tot staan is gebracht. Voerman is scheidend bestuurder van Amsterdam-West Binnen de Ring (AWBR), waar de achttien openbare basisscholen in Amsterdam-West onder vallen. “Alleen rondom het Westerpark loopt het leerlingenaantal terug. Maar verder is het totale aantal gelijk gebleven. Ons marktaandeel is zelfs toegenomen, wat betekent dat andere scholen in West het minder goed doen.”

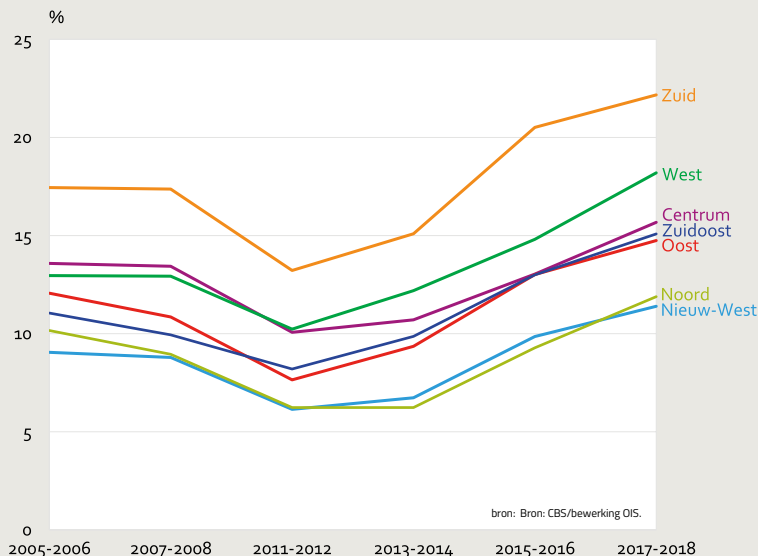
## EMANCIPATIEMACHINE?

In de jaren negentig werd de term ‘roltrap’ gemunt voor het verschijnsel waarin jongeren uit het hele land zich in de stad vestigen, daar studeren, carrière maken, een gezin stichten en zich uiteindelijk settelen in de regio. In 2005 promoveerde de latere GroenLinks-wethouder Maarten van Poelgeest een variant van dat begrip: de stad als emancipatiemachine. Karsten heeft altijd kritiek gehad op het veronderstelde emancipatoire karakter van de suburbanisatie: “Mijn onderzoek laat zien dat door de nabijheid van werk en voorzieningen als kinderopvang en scholen, de stad bij uitstek een plek is waar werk en zorgtaken eerlijker door vaders en moeders worden gedeeld. Juist in de groeikernen is sprake van scheve verhoudingen wat dit betreft”.

Tot slot vindt Karsten de aanwezigheid van kinderen van belang voor wat ze ‘het verhaal van de stad’ noemt. “Herinneringen over opgroeien in stad en buurt worden verteld en doorgegeven aan de volgende generatie. Zo ontstaat een gelaagd beeld

## VERTREK VAN GEZINNEN UIT AMSTERDAM NAAR STADSDEEL

In de grafiek is duidelijk te zien dat na de crisisjaren 2008-2014 het vertrek toeneemt. Uit de stadsdelen Zuid en West vertrokken relatief de meeste gezinnen, uit Noord en Nieuw-West de minste. Het gaat hier om gezinnen met kinderen tot 12 jaar.



over het leven in de stad. Elke stad heeft mensen nodig die daar geworteld zijn”.

“Er wordt bij nieuwbouw veel aandacht besteed aan de verdeling sociale huur, middensegment en koop. Maar niet aan het type huishoudens dat we daar willen hebben. In plaats van de huidige ontwikkeling van verkamering, waardoor de stad steeds ontoegankelijker wordt voor gezinnen, zouden we moeten overwegen nieuwe toewijzingsregels te ontwikkelen die bijdragen aan een inclusieve stad, waar ook gezinnen met kinderen deel van uitmaken. Een echte stad is immers een diverse stad.” □

## MEER RUIMTE IN DIEMEN

Lieke van de Voort is deze zomer met haar gezin verhuisd van De Baarsjes naar Diemen. Voor velen is dat eigenlijk nog Amsterdam en Lieke ziet het als een voordeel dat je er met de tram naar de stad kunt.

“We woonden met twee kinderen op 65 m2 en hadden maar twee slaapkamers. Maar iets met drie slaapkamers en een tuintje is in Amsterdam niet betaalbaar. Onze oude buurt vonden we hartstikke leuk, maar die waar we naartoe gaan is wel wat kindvriendelijker. Je kunt ze buiten laten spelen zonder dat je veel naar ze hoeft om te kijken.”

“We zijn na Amsterdam eerst in Haarlem gaan kijken, maar dat was ook nog iets te duur. Daarna in Noord, maar daar hadden we niet direct een klik mee en het is minder goed bereikbaar. Hilversum vonden we een leuke, groene omgeving, maar toen werd fase 10 van de Sniep in Diemen aangeboden. Dat trok ons heel erg, het is goed bereikbaar en er komen veel mensen in dezelfde levensfase te wonen.”

“Wat we wel zullen missen is dat we zomaar een cafeetje kunnen binnenlopen en dat de supermarkt, de kleermaker en noem maar op op loopafstand zijn.”





### WOONFRAUDE - VAKANTIEVERHUUR, ONDERHUUR, VERKAMERING

WIE VAKANTIEHUUR ZEGT, zegt Airbnb. Ons eerste artikel over vakantieverblijf dateert van 2012. Daarna volgden vele. Toen nog een spannend verschijnsel. Inmiddels is vakantieverblijf even populair als het wordt verafschuwd. Illegale vakantieverblijf valt onder wat we 'woonfraude' zijn gaan noemen. Daar hoort ook bij hennepcultuur in woningen, onwettige verhuur en illegale onderhuur. Dat laatste is van alle tijden. Het was in de vorige eeuw - naast kraken - een min of meer geaccepteerde manier om de stad in te komen. Woningcorporatie Het Oosten stelde in 2002 zelfs voor om alle onderhuurders met een 'generaal pardon' te legaliseren. Dat plan viel niet in goede aarde. Nooit meer van gehoord.

Aziatische toerist in 2014, cover van een themanummer over vakantieverblijf.

### WOORDENLIJST - OOGST VAN 17 JAAR WOONBELEID

pag 15

**GROTE VEREENVOUDIGING** - Term geïntroduceerd door wethouder Duco Stadig. Hij kwam in 2004 onder deze noemer met tal van maatregelen om de bureaucratie aan te pakken en om de woningproductie op te krikken.

**H-WOORD** - De H staat voor hypotheekrenteaftrek. Lang stond er een politiek taboe op beperking daarvan. Rutte gebruikte de kredietcrisis om - heel voorzichtig - te doen waar elke deskundige al tijdens toe opriep.

**INSPRAAK** - Wettelijk recht van ingezetenen en belanghebbenden om betrokken te worden bij voorbereiding van gemeentelijk beleid.

**INSTITUTIONELE BELEGGER** - Investerende partij die vooral voor pensioenfondsen in woningen en ander onroerend goed belegt.

**KLIMAATNEUTRAAL** - Een woning die netto geen CO2 produceert.

**KLUSWONING** - Woning die nog moet worden opgeknapt of afgebouwd door de koper.

**KRACHTWIJKEN** - Newspeak voor achterstandswijken ten tijde van ministerschap Vogelaar. Zie ook Vogelaarwijken. Latere Amsterdamse varianten: focusgebieden, ontwikkelbuurten.

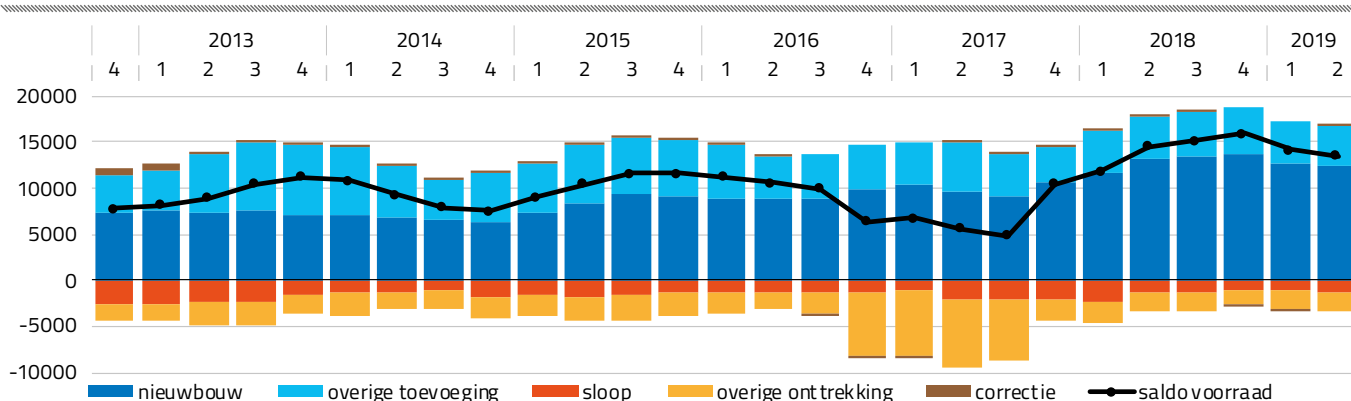
pag 25

## Veel minder woningen opgeleverd in regio Amsterdam

✘ In de Metropoolregio Amsterdam (MRA) werd in het eerste half jaar van 2019 bijna 20 procent minder woningen opgeleverd dan in dezelfde periode een jaar eerder, zo blijkt uit een NUL20-analyse van CBS-cijfers. De afname is vooral het gevolg van een teruglopende productie in Amsterdam: 2.580 tegenover 4.197 in 2018 (-39%). Maar ook elders werden aanzienlijk minder woningen opgeleverd. In het eerste half jaar werden in de MRA 5.798 woningen opgeleverd, tegenover 7.120 in 2018.

Het is nog vroeg om te beoordelen of er sprake is van een trendbreuk. Oplevercijfers worden met name in de hoofdstad sterk beïnvloed door toevallige opleverdatums van grote woningcomplexen voor studenten en jongeren. Bovendien is in 2018 in Amsterdam een recordaantal van 8.639 woningen in aanbouw genomen. Er zit dus op korte termijn nog veel in de pijplijn. Ook het aantal vergunde nieuwbouwwoningen liep landelijk wel maar in Amsterdam het eerste half jaar niet terug.

### MRA, WONINGPRODUCTIE 4-KWARTALEN VOORTSCHRIDDEND



## Woontoren in centrum Zaandam

✘ Zaandam krijgt er een woontoren bij met 103 huurappartementen aan de Provincialeweg dichtbij station Zaandam. De ontwikkelaars zijn KPO Planontwikkeling en Bot Bouw Initiatief. In 2020 start volgens planning de bouw. Het ontwerp is van Liesbeth van der Pol (Dok Architecten). "Het is een eigenzinnige toren, een gebouw met karakter. Zaans gekleed, met geglazuurde bakstenen in Zaanse groene tinten. Een krachtige Zaanse dame", aldus Van der Pol. De ontwikkelaars zijn met een nog onbekende institutionele belegger in gesprek over verkoop. Volgens wethouder Mutluer zal de woontoren toegankelijk zijn voor huishoudens met een inkomen van modaal tot anderhalf maal modaal. Mutluer: "In de nabijgelegen wijk de Zaanse Helden en het Noorschebos komen ook nieuwe sociale huurwoningen. Zo proberen we alle Zaankanters een passend woningaanbod te bieden."

## Syntrus koopt complex in stationsgebied Noord

✘ Syntrus Achmea heeft voor twee pensioenfondsen 163 nog te bouwen middenhuur-appartementen gekocht in Amsterdam-Noord. De woningen komen in het nieuwe stationsgebied van de Noord/Zuid-lijn en variëren in grootte tussen de 40 en 74 m<sup>2</sup> (gemiddeld 57 m<sup>2</sup>).

Met de gemeente zijn afspraken gemaakt om de betaalbaarheid van de huren te waarborgen. Over de precieze aard van die afspraken geven beide fondsen geen nadere toelichting. Ook de gemeente Amsterdam hult zich in stilzwijgen. Syntrus eist wat betreft de aanvangshuur, toekomstige huurverhogingen en de duur van de afspraken geheimhouding, aldus een woordvoerder.

De gemeente, Stadgenoot en Syntrus Achmea namen in 2016 het initiatief om samen langjarig te investeren in het Wallengebied. Daarvoor werd 1012Inc (nu Stadsgoed) opgericht. Als onderdeel van de overeenkomst kreeg Syntrus Achmea het recht om op enkele andere locaties in Amsterdam woningen te ontwikkelen. De acquisitie in Amsterdam-Noord is daarvan het eerste resultaat. De oplevering staat gepland in het eerste kwartaal van 2023.



## Almere is 44 starterswoningen rijker

✘ Woningcorporatie de Alliantie levert deze maand de 44 tijdelijke woningen van C3 Living op. De woningen blijven vijftien jaar staan en zijn bestemd voor starters in de leeftijd van 22 tot 27 jaar. Het zijn kleine appartementen van 30 m2 die vooraf in de fabriek zijn gebouwd. Ze zijn all-electric, energiezuinig en aangesloten op zonnepanelen. De verwarming is aan het plafond bevestigd om ruimte te besparen. De bewoners krijgen een vijfjarig jongerencontract. De huur is maximaal 500 euro.

In de wijk Tussen de Vaarten in Almere Stad levert de Alliantie in deze periode ook een project op met veertig permanente sociale huurwoningen. Het complex Discushof wordt een mix van jong en oud. "In de woningen bij de entrees en op de hoeken wonen straks senioren met het idee dat zij de ogen en oren van het nieuwe wijkje worden", licht gebiedsontwikkelaar Jolanda Niessen van de Alliantie toe. De woningen zijn gebouwd rondom een binnenterrein.



## Ook sociale huurwoningen in Gouwpark Zaandam

✘ Het bestemmingsplan van Gouwpark, de geplande nieuwbouwwijk op het terrein van het voormalig Zaan Medisch Centrum in Zaandam is naar de gemeenteraad. Er is ruimte voor 250 woningen. De nieuwe buurt gaat voor 30 procent bestaan uit sociale woningbouw. In de door HSB Ontwikkeling en Wilma Wonen Bouw te ontwikkelen buurt komen ook woningen speciaal voor starters op de woningmarkt. Gouwpark behoort tot de 'Top 16 woningbouwplannen' die Zaanstad versneld wil realiseren. De bouw kan naar verwachting starten in het eerste kwartaal van 2020.

Meer info: [www.gouwpark.nl](http://www.gouwpark.nl).



## Bijzonder renovatieproces van gemengd complex

✘ In Amsterdam-Noord renoveert Rochdale vier complexen met gemengd eigendom in de Vogelbuurt. Omdat er naast huurders ook eigenaar/bewoners bij betrokken zijn, was naast de Kaderafspraken een geheel nieuwe blauwdruk van het renovatieproces nodig. Voor zover bekend vindt dit voor het eerst op deze schaal plaats.

De Kaderafspraken gaan over inspraak, rechten en vergoedingen van en voor huurders, en over de fasering. Maar bij VvE's ligt alles anders. Rochdale heeft een en ander in elkaar gepuzzeld tot één traject. Na een geslaagd proefproject met zes woningen aan de Rietzangerweg (zie foto) krijgen alle ruim honderdvijftig woningen onder meer nieuwe kozijnen, dubbelglas, uitwendige dakisolatie en vernieuwde dakgoten en dakkapellen. De corporatiewoningen krijgen ook standaard mechanische ventilatie en gedeeltelijk nieuwe plafonds. Aan de huiseigenaren worden deze inwendige ingrepen als optie aangeboden.

Begeleidend architect Philip Breedveld van Archivolt heeft tot taak de monumentale panden zoveel mogelijk in oude luister te herstellen.



## Bouw gestart van Zandpoort in Almere

✘ De bouw van de eerste woningen in de wijk Zandpoort in Almere-Poort is gestart. Deze eerste bouwfase bestaat uit 43 koopwoningen. In totaal komen er 124 koopwoningen - twee-onder-een-kap en in een rij. Volgens wethouder Veeningen ligt in de nieuwe wijk de focus op het buitenleven. "De huizen staan straks dicht bij het strand, maar ook de stad is nabij."

Meer info: [www.devonderij.nl](http://www.devonderij.nl).

Steeds meer wereldsteden proberen huurprijzen te beteugelen

# Internationaal verzet tegen stijgende huren

Stedelingen en stadsbesturen komen wereldwijd in verzet tegen de almaar stijgende huurprijzen in grote steden. Lagere en middeninkomens worden daardoor de stad uit gedwongen. Steeds meer steden proberen het tij te keren. Beleggers kijken intussen met argusogen naar maatregelen voor meer overheidsregulering. {Janna van Veen }



Londen, april 2018. Demonstratie tegen nieuwe wetgeving sociale huursector. Demonstranten claimen dat lagere inkomens daardoor definitief de stad worden uitgeprijsd. Foto: Shutterstock.

☒ “HET IS ONACCEPTABEL wat er wereldwijd gebeurt op het gebied van huisvesting. Wonen is een mensenrecht maar is voor veel mensen inmiddels onbetaalbaar geworden als gevolg van privatisering, deregulering en globalisering in de jaren tachtig.” Aan het woord is VN-rapporteur voor huisvesting Leilani Farha. Zij brak tijdens het International Social Housing Festival in juni in Lyon een lans voor overheidsinterventie om de woningmarkt te reguleren.

Volgens Farha moeten mensen meer in opstand komen. “Overheden laten de ongelijke situatie op de woningmarkt bestaan en in veel gevallen wordt beleggers die exorbitant hoge huurprijzen vragen, de hand boven het hoofd gehouden. Er moet een wereldwijde beweging op gang worden gebracht om het recht op betaalbare woonruimte terug te eisen. Huisvesting mag niet langer een manier zijn om kapitaal te parkeren en alleen nog beschouwd worden als handelswaar.”

Ook wetenschapper Richard Florida waarschuwde in 2017 in zijn boek ‘The New Urban Crisis’ voor de dramatische gevolgen van de inmiddels doorgeslagen gentrificatie. In succesvolle steden worden de huizenprijzen dusdanig opgejaagd dat alleen rijken het zich nog kunnen veroorloven om er te wonen. Huishoudens met een lager en middeninkomen moeten wijken volgens het principe van ‘The winner-take-all urbanisme’. Het is bovendien een zichzelf versterkend proces, concludeert Florida: rijke wijken of stadsdelen worden rijker, arme worden armer.

## HUURPLAFOND IN BERLIJN EN BARCELONA

Farha’s oproep tot meer verzet vindt gehoor. In Berlijn gingen in het voorjaar tienduizenden mensen de straat op om te protesteren tegen de verkoop van zevenhonderd huurappartementen aan een grote belegger en de stijgende huurprijzen die daarvan het gevolg zijn. Het linkse stadsbestuur kocht de appartementen zelf op en nam direct een aantal maatregelen om de woningmarkt te reguleren.

Zo worden vanaf 2020 de huurprijzen voor vijf jaar bevroren (met terugwerkende kracht) en er wordt een huurplafond vastgesteld. Overtreders van de nieuwe wet riskeren een boete van vijf ton. In Berlijn zijn de huizenprijzen in tien jaar tijd verdubbeld, terwijl het gemiddelde inkomen nauwelijks is gestegen.

Het bevroren van de huurprijzen in Berlijn is een testcase voor andere steden. Beleggers zullen alles uit de kast halen om de maatregel aan te vechten. De financiële repercussies van het huurplafond zijn dan ook enorm. Zo kelderde de koers van Deutsche Wohnen, een van de grootste Duitse vastgoedbedrijven met ongeveer 167.000 appartementen, waarvan 70 procent in Berlijn, direct met 15 procent. Deutsche Wohnen is in juni direct een charmeoffensief gestart. Het bedrijf belooft bij



Berlijn, april 2019.  
foto: Shutterstock

toekomstige huurverhogingen rekening te houden met het inkomen van de huurder. Er komt geen verhoging als de huurder meer dan 30 procent van zijn netto-inkomen aan huur besteedt. De grootste Duitse verhuurder Vonovia, reageerde op de aanzwellende kritiek door senioren vanaf

## 'Huisvesting mag geen manier zijn om kapitaal te parkeren'

70 jaar een 'huurgarantie' te geven: "hun appartement blijft betaalbaar als de lokale vergelijkbare huurprijs verandert".

### LEEGSTANDSBOETE

Diverse Europese hoofdsteden – waaronder Amsterdam – hebben op initiatief van burgemeester Ada Colau van Barcelona de VN opgeroepen om stadscentra te beschermen tegen speculanten, beleggers en massatoerisme. De Catalaanse regering nam onlangs op eigen initiatief een wet aan om een plafond op te werpen voor de huurprijzen. In vier jaar tijd stegen de huurprijzen in de Catalaanse hoofdstad met 40 procent.

De activistische burgemeester Colau zette de hakken in het zand en heeft onder meer de strijd aangeboden tegen leegstand, een van de exces-

sen van de huizen crisis. Twee investeringsmaatschappijen die grote appartementenblokken in het stadscentrum langere tijd leeg lieten staan – omdat leegstaande panden meer opbrengen bij verkoop – hebben een boete opgelegd gekregen van maar liefst 2,8 miljoen euro. Plaatselijke media spreken van een oorlogsverklaring aan het adres van de beleggers. Een burgemeester in Spanje heeft meer bevoegdheden dan in Nederland en Colau zint intussen op meer maatregelen om de huurmarkt te reguleren.

### HOGERE OVERDRACHTSBELASTING

Er zijn meer Europese steden die pogingen doen de huur- en koopprijzen enigszins te beteugelen. In Londen is een groot tekort aan betaalbare woningen, het sociale segment is de afgelopen decennia sterk teruggelopen en in de vrije sector is een huur van 1.600 pond voor een appartement met twee slaapkamers vrij gemiddeld. Steeds meer mensen uit cruciale beroepsgroepen verlaten daardoor de stad.

Initiatieven en subsidieregelingen om ontwikkelaars te stimuleren meer 'betaalbare' woningen te bouwen, hebben maar beperkt succes, zo blijkt uit een inventarisatie van het FD. Als voorbeeld wordt Nine Elms genoemd, het grootste Londen- nieuwbouwproject op de zuidelijke oever van de Thames. Van de 20.000 nieuwe woningen die daar komen, wordt slechts 17 procent betaalbaar. En 'betaalbaar' in Londen betekent 80 procent van de markthuurl.

### AMSTERDAM: "NOG IN GESPREK MET BELEGGEREN"

Wethouder Ivens stelt dat het door de IVBN aangeboden 'middenhuurakkoord' niet definitief is afgewezen. De gesprekken gaan door. Hij wijst er wel op dat een overeenkomst met de IVBN niet leidt tot afdwingbare afspraken met individuele ontwikkelaars.

Meer succes zou de invoering van een gedifferentieerde overdrachtsbelasting hebben om buy-to-let tegen te gaan. Beleggers die woningen niet voor eigen bewoning kopen, vallen in een hoger tarief.

In Parijs stegen de huurprijzen tussen 2005 en 2015 met vijftig procent. Na het instellen van een 'huurplafond' - een maximum-huurprijs afgeleid van een 'referentieprijs' - stabiliseerde de huurprijs. In 2017 verklaarde de rechtbank deze maatregel echter nietig maar na aanpassing van de wetgeving kon het huurplafond per 1 juli dit jaar opnieuw worden ingevoerd. Maar ook ditmaal zal de rechter zich erover moeten buigen; de nationale unie van huiseigenaren heeft inmiddels een klacht ingediend.

## INKOMENSEISEN MIDDENHUUR

Nederland heeft in vergelijking met veel andere landen een grote gereguleerde huursector (een uitzondering is Wenen, waar 62 procent van de bewoners een woning van de gemeente huurt). In de vrije huursector (boven de €720) is het echter 'wat de gek ervoor geeft', tenzij bij uitgifte van nieuwbouwprojecten afspraken zijn gemaakt.

Maar steden onderzoeken toch voorzichtig welke mogelijkheden ze nog wel hebben om de huren in de vrije sector enigszins aan banden te leggen. Een originele route koos de gemeente Den Haag. Sinds 1 juli gelden daar maximum inkomenseisen voor vrije sector huurwoningen tot 185 punten. Hiermee moet de slaagkans van middeninkomens om een huurwoning te vinden verbeteren (zie kader).

Nederlandse gemeenten hebben eigenlijk alleen bij nieuwbouw de mogelijkheid om afspraken over de huurhoogte te maken. Die arrangementen, tot dusver altijd van tijdelijke aard, kunnen via het bestemmingsplan of de erfpachtvoorwaarden (Amsterdam) worden vastgelegd. Tot op zekere hoogte dan: het moet wel commercieel interessant blijven voor beleggers om woningbouwprojecten te ontwikkelen.

De gemeente Utrecht gaat ook de strijd aan met de hoge huurprijzen en heeft in samenspraak met marktpartijen, corporaties en provincie, het Actieplan Middenhuur ontwikkeld. De uitgangspunten: huren tussen 720 en 1000 euro, oppervlakte minimaal vijftig vierkante meter, huurprijsstijgingen voor de komende twintig jaar van maximaal de inflatie plus een procent per jaar. In het 'Akkoord van Utrecht' willen de betrokken partijen bovendien vastleggen dat ze onder deze voorwaarden borg staan voor de bouw van zeventuizend middenhuurwoningen. Een enigszins vergelijkbaar aanbod heeft de vereniging van institutionele beleggers IVBN aan Amsterdam gedaan (zie kader)

## NOODKNOP

En dan is er de roemruchte Noodknop Middenhuur. Minister Ollongren heeft beloofd na het zomerreces nu echt met een voorstel te komen. Daarmee kunnen wethouders tijdelijk een maximum-huurprijs instellen, gebaseerd op een percentage van de WOZ-waarde. De IVBN is fel tegen een 'noodknop'. Dat zou géén oplossing zijn voor schaarste en excessen, en op lange termijn investeerders van deze markt wegjagen.

Vooruitlopend op de voorstellen van de minister heeft de IVBN deze zomer een 'middenhuurakkoord' gepresenteerd. Het plan bestaat uit drie pijlers: een toezegging om de woningproductie in Utrecht en Amsterdam te verdubbelen, het beperken van jaarlijkse huurstijgingen tot 1 procent boven inflatie, het aanbieden van een kwart van de vrijkomende woningen onder de 950 euro aan mensen met een 'sleutelberoep' en het beperken van huurverhogingen elders. Maar dan moet wel de noodknop van tafel. Het wachten is nu op de bevindingen van de minister. Zowel G4-wethouders als vastgoedsector wachten gespannen af. □

## DEN HAAG: VERGUNNING VOOR MIDDENSEGMENT

De nieuwe huurregel in Den Haag houdt in dat voor vrije sector huurwoningen tot 185 punten volgens het waardeeringsstelsel (WWS) een vergunning nodig is. Die woningen mogen alleen worden verhuurd aan middeninkomens tot maximaal 57.000 euro voor één persoon, of 67.000 euro voor een stel; 185 punten komt in het WWS overeen met een maximumhuur van 950 euro.

Het gaat niet om huurregulering; het staat verhuurders vrij voor deze woningen meer huur te vragen, maar de gemeente Den Haag bepaalt wie er recht op heeft. De slaagkans voor middeninkomens neemt daardoor toe. Door het beperken van de vraagkant kan deze maatregel eventueel wel een dempend effect op de huurprijzen hebben.

### 'KOM IN ACTIE!'

Kom in actie, zegt VN-rapporteur voor huisvesting Leilani Farha. Dat doet in Nederland in elk geval de Amsterdamse publicist Kees Hudig. Hij richtte een jaar geleden de website Global Housing Debt op. Hierop worden onder meer internationale artikelen gepost die te maken hebben met 'financialisering' en 'commodificatie' van huisvesting. Hudig wil inwoners van Europese steden daartegen mobiliseren. Dat lukt nog niet erg in Nederland. Dat komt volgens de activist doordat men zich nauwelijks bewust is van wat er gaande is op de woningmarkt. Hudig pleit voor het instellen van een Woningbouwfonds zoals dat er ook was tot in de jaren zestig: 'de tijd dat de overheid nog zelf iets aan volkshuisvesting deed'. "Dat hele systeem is op de schop gegaan, geheel volgens de neoliberale agenda, en de verantwoordelijke bestuurders lopen nog steeds aan de leiband van de grote investeerders met alle gevolgen van dien voor de woningmarkt. Geld kun je tegenwoordig bijna gratis lenen. Ook op Europees niveau zou geïnvesteerd kunnen worden in publieke woningbouw met geld van de Europese Investeringsbank." Hudig pleit ook voor het uitbreiden van het woningwaarderingssstelsel ('puntenstelsel') naar de vrije huursector.

Zie: <https://www.globalhousingdebt.org/nl/>

Een ander actiesite is: <https://www.housingforall.eu/nl/wonen-moet-sociaal-betaalbaar/>



**AGENTEN, LERAREN EN VERPLEEGKUNDIGEN EN DE SCHEEFWONER**

AGENTEN, LERAREN EN verpleegkundigen. Deze beroepsgroepen worden steevast van stal gehaald om aan te tonen dat er iets mis is op de Amsterdamse woningmarkt. Nu omdat ze geen betaalbare woning meer kunnen vinden. In 2002 omdat er onvoldoende aantrekkelijke koopwoningen zijn voor "hogere en middeninkomens" aldus minister Remkes in ons eerste nummer. Remkes: "Mensen uit die groepen trekken hun consequenties en stemmen met de verhuiswagen. Daardoor verliest de stad mensen die keihard nodig zijn, zoals agenten, leraren en verpleegkundigen".

**SCHEEFWONER**

Een andere oudgediende is de 'scheefwoner'. Het begrip werd politiek explosief bij het instellen van de EU-inkomensgrens voor sociale huurwoningen in 2011. Toen werden ineens hele volksstammen 'scheefwoner' en daarmee ook scheef aangekeken. De meeste scheefwoners zijn overigens huishoudens met een bescheiden middeninkomen. In 2018 rekenden we het nog weer eens uit. Slechts 3 procent van de sociale huurders in de Metropoolregio Amsterdam verdient meer dan 2x modaal. Anderzijds: dat zijn toch wel 10.000 corporatiewoningen.



Illustratie bij eerste grondige analyse in NUL20 van het fenomeen scheefwonen in 2003

**WOORDENLIJST - OOGST VAN 17 JAAR WOONBELEID**

pag 19

**LABELSTAPPEN** - Maat voor effect energiebesparende maatregel. Voorbeeld: renovatie van woning naar energielabel G naar B is vijf labelstappen.

**LEEGSTANDBEHEERDER** - Antikraakbureaus nieuwe stijl

**LIBERALISERING** - Term voor woningen die worden overgezet van gereguleerde huursector

naar de marktsector. Dan kan vanaf 145 punten in het WWS.

**MGE** - Maatschappelijk Gebonden Eigendom. Containerbegrip voor allerlei vormen van eigenwoningbezit in de sociale sector. Koper betaalt niet het volle pond, en rekent pas bij vertrek definitief af met verkopende corporatie.

**ONRENDABELE TOP** - Het verschil tussen de investering in sociale nieuwbouw en de bedrijfswaarde ervan over een periode van 50 jaar. De bedrijfswaarde = toekomstige huuropbrengsten minus lasten.

**ONTWIKKELBUURT** - Nieuwste term in Amsterdam voor Focusgebied, Krachtwijk, Prachtwijk, Vogelaarwijk dan wel achterstandsbuurt.

pag 29

# Zo reguleert Groningen

Groningen maakt het particuliere verhuurders moeilijk om nog meer woningen te verkameren. De nieuwe verhuurvergunning moet huurders beter beschermen tegen kwalijke praktijken van verhuurders. “Mocht een huisjesmelker toch de fout in gaan, dan treden we hard op”, aldus de verantwoordelijk wethouder. Voorbeeld voor Amsterdam? { Bert Pots }

## VERKAMERING IN AMSTERDAM

Het is een groeiend fenomeen in Amsterdam: beleggers die huizen kopen en opdelen in kleinere kamers die ze vervolgens verhuren. Inmiddels zijn volgens gemeente opgave zo'n 11.500 woningen op deze manier verkamerd en verhuurd. Vaak zonder dat sprake is van de daarvoor vereiste vergunning. Voor volgend jaar zet Amsterdam een limiet op het aantal vergunningen per woonblok en per wijk om te voorkomen dat huizen, straten of buurten gedomineerd worden door concentraties jongeren. Het quotum is vastgesteld op 5 procent per wijk of 25 procent per gebouw. Voor heel de stad betekent dit dat maximaal 13.405 vergunningen worden verstrekt.

IN DE STAD Groningen (ruim 200.000 inwoners) wonen van oudsher veel studenten. Heel veel studenten. Volgens Roeland van der Schaaf, wethouder Wonen en Ruimtelijke Ontwikkeling, studeert één op de vijf Groningers aan de universiteit of een van de hogescholen. Van de 40.000 studentenkamers is 70 procent in handen van particuliere verhuurders. Het merendeel van de kamers bevindt zich in de historische binnenstad of in de oude wijken daar omheen.

Het huidige gemeentebestuur – een coalitie van GroenLinks, PvdA, D66 en ChristenUnie – vindt het belangrijk om de markt voor studentenkamers stevig te reguleren, zo zegt de sociaal-democraat Van der Schaaf. Die strikte opstelling is volgens hem de uitkomst van een lange, niet altijd makkelijke discussie in de samenleving. “Al lange tijd wordt er door binnenstadbewoners geklaagd over afnemende leefbaarheid door de groei van het aantal studentenkamers. Denk aan overlast van feestjes of aan grote aantallen fietsen in voortuinen. Buurten verliezen door de komst van steeds meer studenten hun gemengde karakter. Maar in de plaatselijke politiek werd daar jarenlang heel verschillend over gedacht. Groningen is een trotse studentenstad. De aanwezigheid van zoveel studenten is van grote directe en indirecte economische betekenis. Bovendien rekenden de meer liberaal georiënteerde partijen het niet direct tot de taak van de gemeente om de woningmarkt van studenten te reguleren. Maar uiteindelijk hebben partijen elkaar toch kunnen vinden in een stevige bestuurlijke aanpak.”

## REM OP VERKAMERING: 15% MAX

Afgelopen zomer legde Van der Schaaf het ook al eens uit aan zijn Amsterdamse collega Ivens. “Wij hebben een aantal stappen gezet. Allereerst hebben we een rem gezet op voortgaande verkamering. Een eigenaar van een woning moet daarvoor over een onttrekkingsvergunning beschik-

ken. Die wordt alleen nog afgegeven in straten waar minder dan 15 procent al in beslag wordt genomen voor studentenhuysvesting. Wij hebben die norm vastgelegd in bestemmingsplannen. Maar daarnaast is ook een omgevingstoets belangrijk. De gemeentelijk wijkmanager wordt gevraagd om te bekijken of op een bepaalde plek de leefbaarheid niet te zeer wordt aangetast als er nog studentenkamers bij zouden komen. Vooraf is dus niet duidelijk wat de uitkomst zal zijn. Maar bij een te hoog percentage óf een negatief oordeel over toekomstige leefbaarheid, wordt geen vergunning verstrekt.”

Van der Schaaf zal niet zeggen dat uitbreiding van het aantal kamers daarmee zo goed als onmogelijk is geworden, maar de groei is er wel uit. “In het huidige financiële klimaat zien we dat particuliere beleggers steeds meer belangstelling krijgen voor woningvastgoed, maar toch krijgen we betrekkelijk weinig verzoeken voor verkame-

**‘Even simpelweg een pandje omzetten naar studentenkamers is bij ons niet meer aan de orde’**

ring. Veel vaker is sprake van integrale verhuur van een compleet pand.” De deur is niet helemaal dicht, aldus de wethouder. “Als bij herontwikkeling van een locatie de conclusie is dat een bepaald pand toch vooral geschikt is voor studentenhuysvesting, dan zullen wij het verstrekken van een onttrekkingsvergunning in overweging nemen. Maar dan hebben we het over bijzondere omstandigheden. Even simpelweg een pandje omzetten naar studentenkamers is bij ons niet meer aan de orde; ook omdat we geen splitsingsvergunning verstrekken voor woonruimte kleiner dan 50 m<sup>2</sup>.”

# de verkamering



*Groningse rijtjeswoning die door een aantal studenten wordt bewoond. Sinds dit jaar mag maximaal 15 procent van de woningen in een straat worden verkamerd. Of minder, als de leefbaarheid wordt aangetast...  
foto: Reyer Boxem.*

## VERHUURVERGUNNING

En dan heeft de gemeente dit jaar ook een vergunning voor kamerverhuur geïntroduceerd. Met name om huurders beter te beschermen tegen malafide praktijken van verhuurders. “Elke verhuurder of bemiddelaar moet nu de beschikking hebben over zo’n vergunning. Alle verhuurders hebben aan het begin van 2019 zo’n vergunning gekregen, maar mochten misstanden aan het daglicht komen dan zullen we optreden. Via het opleggen van boetes. En uiteindelijk door het intrekken van de vergunning.”

Dat vraagt handhavingcapaciteit. Van der Schaaf geeft toe dat dat ook in Groningen niet makkelijk is te realiseren. “De gemeente heeft het financieel niet makkelijk, maar wij zullen daadwerkelijk optreden als ons klachten bereiken.” Het is nog te vroeg om te beoordelen of verhuurvergunning effect heeft, maar volgens de wethouder is het aantal klachten wel al gedaald. Er is nog geen enkele vergunning om kamers te exploiteren introkken.

## OOK NIEUWBOUW

In de politieke discussies over de invoering van een vergunningenstelsel kwam de vrees naar voren dat na regulering van de kamermarkt het aantal beschikbare kamers afneemt, dan wel dat studenten door het intrekken van de verhuurvergunning op

straat zouden komen te staan. “Het intrekken van een vergunning gaat niet van vandaag op morgen, maar wij zien het ook als een belangrijke taak meer nieuwe woonruimte te realiseren”, aldus Van der Schaaf. “Dat doen we door de bouw van nieuwe complexen mogelijk te maken. Speciaal daarvoor hebben we een vijftal ontwikkelzones aangewezen. Bijvoorbeeld in de wijk Paddepoel, een vrij monotone uitbreidingswijk uit de jaren zestig en zeventig

**“Al lange tijd wordt er door onze binnenstadbewoners geklaagd over afnemende leefbaarheid”**

van de vorige eeuw. Bouw van studentenhuysvesting is aantrekkelijk vanwege de nabijheid van de campus van de Hanzehogeschool. De komst van studenten is ook een manier om zo’n wijk minder eenzijdig te maken.”

Hij verwacht voor dit jaar de oplevering van zo’n 1.500 nieuwe woonunits. De jaren daarna is nog zo’n aantal voorzien. De gemeente is daarbij niet alleen afhankelijk van plaatselijke corporaties. “Ook investeerders zijn in Groningen serieus geïnteresseerd in de ontwikkeling van nieuwe studentenhuysvesting”, aldus de wethouder. □

## REGULERING IN ANDERE STUDENTENSTEDEN

In meer steden wordt de verkamering aan banden gelegd. Zo verbiedt Den Haag in vijf wijken kamerverhuur aan meer dan drie personen per adres. In Enschede is per buurt een maximum gesteld aan het aantal onzelfstandige woningen met drie of meer personen. En in Tilburg mag een pand niet aan meerdere mensen worden verhuurd als binnen een straal van 50 meter al een studentenhuys aanwezig is.

Neuzen Rijk en regio Amsterdam dezelfde kant op

# Woondeal moet zorgen voor meer betaalbare woningen

Rijk, provincie en 32 gemeenten van de Metropoolregio Amsterdam gaan langjarig samenwerken om de woningbouwproductie te versnellen, de leefbaarheid van wijken te vergroten en excessen aan te pakken. Dat spraken ze af in de 'Woondeal' die de partijen 5 juli ondertekenden. Wat er aan de deal ontbrak was extra geld. Prinsjesdag was toen nog ver weg.

{ Fred van der Molen }



DE WOONDEAL IS meer een 'samenwerkingsagenda' dan een echte deal. Concrete financiële toezeggingen vanuit het Rijk zijn er nauwelijks en ook andere toezeggingen zijn omzichtig geformuleerd. Het belang van de deal is niettemin dat de verschillende bestuurslagen tot een gezamenlijke visie zijn gekomen op de opgaven in de regionale Amsterdamse woningmarkt. Dat is wel eens anders geweest. Zo erkent 'Den Haag' nu dat er een betaalbaarheidsproblematiek is rond wonen in de regio en dat de investeringscapaciteit van de regionale woningcorporaties onvoldoende is.

De MRA-woondeal bevat een overzicht van bestaande afspraken over de gewenste woningproductie tot 2025 - zo'n 15.000 woningen per jaar -, een lijst met versnellingslocaties en een toekomstbeeld. Daarbij wordt benadrukt dat deze toevoegingen hand in hand moeten gaan met investeringen in mobiliteit, zonder overigens dat daar financieel invulling aan wordt gegeven. Wel draagt de minister 2 miljoen euro bij aan woningbouw en gebiedsontwikkeling rond NS-stations in Purmerend

en Zaanstad. Ook krijgen Amsterdam en Zaanstad elk een half miljoen voor de aanpak van malafide huisjesmelkerij respectievelijk wijkvernieuwing. Verder komt er een wetsvoorstel dat gemeenten in staat moet stellen vakantieverblijf beter te reguleren.

## EEN NOODKNOP, MAAR WANNEER?

De winst voor de MRA is er in gelegen dat er een gezamenlijke visie is geformuleerd over het te voeren beleid. Zo wordt vastgesteld dat er vooral extra woningen voor lage en middeninkomens moeten bijkomen en dat ruimtelijke segregatie moet worden tegengegaan. Burgemeester Halsema concludeert: "De woondeal opent de deur naar nieuwe maatregelen op het gebied van huurregulering en rond de investeringscapaciteit van corporaties."

Ollongren erkent de problematiek van de betaalbaarheid. In de woondeal kondigt ze aan met maatregelen te komen om excessieve huurstijgingen in de vrije huursector tegen te gaan. Ze zegt in het document nogmaals toe met een 'nood-

knop' - een huurplafond gebaseerd op de WOZ-waarde - te komen, waarmee gemeenten excessief hoge huren kunnen tegengaan, en te kijken naar aanpassingen van het puntenstelsel (WWS). Dit laatste omdat de WOZ daarin in de regio Amsterdam een veel te bepalende rol heeft gekregen. De minister 'overweegt' het aandeel van de WOZ te maximaliseren op een derde van het totaal aantal punten van een woning.

## VRIJSTELLING VERHUURDERHEFFING

De Amsterdamse wethouder Ivens vindt de belangrijkste winst van de woondeal op korte termijn de vrijstelling van de verhuurderheffing voor nieuwe tijdelijke woningen. "Daarmee erkent Den Haag bovendien voor het eerst dat de investeringscapaciteit van corporaties onvoldoende is."

Egbert de Vries, directeur van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, sluit zich daar bij aan: "Wij zijn ongelukkig blij met de woondeal. Wij zien dit vooral als het begin van iets. Alle partijen onderschrijven de analyse van het Waarborgfonds dat de investeringscapaciteit van de corporaties onvoldoende is om aan alle opgaven te voldoen. De corporaties moeten 5.000 woningen per jaar bouwen in de MRA én verduurzamen. We kunnen nog twee jaar op de huidige voet verder, maar daarna voldoen we niet meer aan de wettelijke financiële normen." (Zie artikel 'Hoe rijk zijn de corporaties eigenlijk pag. 34)

## TIJDELIJKE WONINGEN

Om de druk op de woningmarkt op korte termijn te verlichten, wil de MRA ten minste 3.000 flexwoningen realiseren. Dit zijn tijdelijke woningen voor mensen die snel aan een woning moeten worden geholpen. De minister ondersteunt dit voorstel met een wetswijziging die deze woningen vrijstelt van verhuurderheffing. Bovendien mogen tijdelijke woningen straks 15 jaar in plaats van 10 jaar op dezelfde plek blijven staan. ▢



## VERDUURZAMING, EPC, ENERGIELABEL, GASLOOS, KLIMAATNEUTRAAL

☒ ZEKER, SPOUWMUURISOLATIE EN dubbelglas worden al decennia ingezet, maar energiebesparing en verduurzaming zijn deze eeuw pas echt op de woonagenda gekomen. Het energielabel werd pas in 2011 een factor in het puntenstelsel. Ons eerste grote 'energiedossier' dateert uit 2007. Inmiddels is 'Energie en Duurzaamheid' uitgegroeid tot een zeer omvangrijk NUL20-dossier. Laatste cijfer: in 2018 plaatsen de woningcorporaties in Amsterdam 25.000 zonnepanelen op 6.000 woningen

Plaatsing van zonnepanelen. Illustratie bij themanummer *Duurzaam bouwen, Duurzaam wonen* in 2010

### WOORDENLIJST - OOGST VAN 17 JAAR WOONBELEID

pag 25

**PARKSTAD** - 'Operatie Parkstad' was de naam van de grootschalige stedelijke vernieuwing van Amsterdam Nieuw-West.

**PO** - Particulier opdrachtgeverschap, zie 'zelfbouw'.

**ROLTRAPREGIO** - Term om verhuisbeweging tussen stad en ommeland te duiden: jongeren uit hele land trekken naar de stad voor studie en werk, maar strijken in de fase van

gezinsvorming vaak in de directe regio neer.

**ROWO** - Rolstoelwoning

**SCHEEFWONER** - Sociale huurders die meer verdienen dan de inkomensgrens die daarvoor geldt.

**SEGREGATIE** - Proces waarin bevolkingsgroepen, die naar inkomen, etnische achtergrond of opleidingsniveau zijn

te onderscheiden, steeds meer in gescheiden buurten gaan leven.

**SENIORENMAKELAAR** - Begeleider die proactief senioren ondersteunt bij eventuele verhuizing naar meer geschikte woning.

**SOLIDS** - Naam voor bestemmingsvrije en flexibele casco huurruimtes, waarvan Stadgenoot twee complexen realiseerde. Min of meer mislukt experiment.

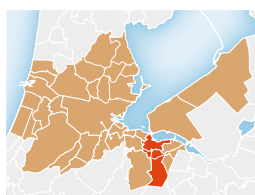
pag 35

# 'We hebben geld, geef on

Dudok Wonen beschikt over voldoende investeringscapaciteit, maar het ontbreekt in het Gooi aan nieuwbouwlocaties. Verdergaande verdichting op stationslocaties zou enig soelaas kunnen bieden, meent Harro Zanting. "In Hilversum mag het wel wat hoger en dichter. Met een lagere parkeernorm." { Bert Pots }

## DUDOK WONEN

Dudok Wonen is met name actief in Hilversum en Gooise Meren. Ook wordt voor het eerst in Almere gebouwd. Ruim **6.500** sociale en middensegment huurwoningen. **1.600** sociale koopwoningen. Dudok verkoopt de meeste woningen met de formules 'Koop Goedkoop' en 'Kopen naar Wens', beide zogeheten sociale koopproducten. Kopers kunnen daardoor voor een lagere prijs een huis kopen. Daar staan wel plichten en verbintenissen tegenover, zoals het recht op terugkoop door de corporatie.



Woningcorporaties in de MRA: Dudok Wonen

In een serie artikelen belicht NUL20 de visie en opgaven van een aantal woningcorporaties die buiten de hoofdstad in de Metropoolregio actief zijn. Wat houdt hen bezig? Wat zijn hun prioriteiten? Deze keer *Dudok Wonen*.

DE WONINGPORTEFEUILLE VAN de Gooise woningcorporatie Dudok Wonen is relatief oud. Veel bezit dateert uit de jaren dertig of is van vlak na de Tweede Wereldoorlog. Een niet onbelangrijk deel is ooit ontworpen door vermaarde architecten, heeft een monumentenstatus of maakt deel uit van een beschermd stadsgezicht. Er is weinig plek voor nieuwbouw, zegt directeur Harro Zanting: "De plaatsen in het Gooi liggen van oudsher ingeklemd tussen natuurgebieden. Dat betekent dat er nooit veel ruimte is geweest voor woningbouw. We kennen dus geen vinex-wijken. Van stadsuitleg is vrijwel geen sprake. Nieuwbouw is afhankelijk van de herontwikkeling van bestaande locaties."

Hij prijst zich gelukkig als ergens in het Gooi kleinschalige complexen aan de portefeuille kunnen worden toegevoegd. Zo heeft Dudok een woongebouw met veertig appartementen gekocht op het terrein van de voormalige cacaoafabriek Bendorp in het hart van Bussum. Ook is hij blij met 26 nieuwe woningen aan de Anthony Fokkerweg in Hilversum. Gebouwd wordt er nog in Hilversum-Zuid. "Onze meest omvangrijke herontwikkellocatie betreft de nieuwe invulling van de locatie van een oud verzorgingshuis. Daar ontstaat een gemengd, heel duurzaam buurtje met woningen voor jong en oud."

Makkelijk is die herontwikkeling niet, aldus Zanting. "We hebben te maken met sterk stijgende bouwkosten. Woningbouw krijgen we nog wel voor elkaar, maar de plannen voorzien ook in de bouw van een parkeerdek. De kosten daarvan zijn dermate hoog - de overheid stelt steeds meer eisen aan dergelijke bouwwerken - dat we met de gemeente in gesprek zijn over aanpassing van die plannen."

## DE LUCHT IN

Het is niet alleen het gebrek aan locaties dat hem parten speelt. "In de gemeenteraad van Hilversum is niet iedereen overtuigd van de noodzaak om te groeien. Zij vinden het prima dat de Metropool-

regio Amsterdam groeit, maar de Hilversumse bevolking hoeft volgens sommige partijen niet te groeien. Natuurlijk willen we onze heidegebieden behouden, maar dan zouden we wel vaker kunnen kiezen voor hogere gebouwen. Voor verdichting. Van mij mag het allemaal wel wat moderner."

Kansen ziet hij op stationslocaties. "Hilversum werkt aan plannen voor het stationsgebied. Naar mijn smaak is daar ruimte voor wat meer hoogbouw. Anders gaat het in woningaantallen niet hard genoeg. Met wat eigentijdsere parkeernormen en een ander mobiliteitsbeleid. Denk niet langer aan anderhalve parkeerplek per sociale huurwoning, maar biedt ruimte aan deelauto's. Maar hoogbouw en verdichting zijn politiek niet haalbaar."

## SOCIALE KOOPWONINGEN

Dudok Wonen verkoopt jaarlijks zo'n honderd bestaande huurwoningen. Zanting: "Bij de verkoop hanteren wij duidelijke inkomensgrenzen (tot €48.655, nvdr). Jonge mensen met een middeninkomen komen in het Gooi anders niet aan de bak. En mocht de koper na een paar jaar vertrekken, dan hebben wij recht van eerste koop." Soms worden woningen teruggekocht. "We zijn dat niet verplicht, maar als het maatschappelijk nodig is dan brengen we zo'n woning terug in de sociale voorraad. Het liefst stoppen wij al onze verkoopopbrengsten in sociale nieuwbouw. Dat is de beste bestemming, maar dat is vanwege onvoldoende ruimtelijk beleid niet mogelijk. Daarom zijn we vorig jaar noodgedwongen begonnen aan het terugkopen van woningen. Ook dat is een goede bestemming; het sociale woningaanbod moet goed zijn."

## GEEN PRESTATIEAFSPRAKEN

Juist die verkoopstrategie bracht Zanting vorig jaar in conflict met de gemeente Gooise Meren. De politiek aldaar wil de sociale huurvoorraad absoluut niet laten krimpen. "Vorig jaar zijn er

# s locaties'

Dudok Wonen wil ook via sociale koopwoningen zoveel mogelijk mensen onderdak bieden.

om die reden geen prestatieafspraken gemaakt in Gooise Meren. Inmiddels zijn we opnieuw met elkaar in gesprek. We vinden beiden een groot sociaal aanbod belangrijk. Dudok wil dat bereiken door toevoeging. Bovendien is vernieuwing nodig om ons aanbod beter te laten aansluiten op de wensen van het groeiende aantal een- of tweepersoonshuishoudens. Binnen politieke partijen groeit het besef dat nieuwbouw nodig is." Zanting heeft goede hoop dat het dit jaar wel tot afspraken met gemeente en huurders komt.

## UITWIJKPLAATS ALMERE

Dudok is ook actief geworden in Almere. "In het verleden hadden wij wel belangstelling voor bouwprojecten in De Bilt of Bilthoven, maar die liggen in een ander woningmarktgebied. Aan de westkant is wel eens gedacht aan Weesp, maar die gemeente gaat fuseren met Amsterdam en dan laat ik woningbouw liever over aan de Amsterdamse corporaties. Dan resteert alleen nog Almere." Daar wordt nu naar Hilversum voorbeeld het concept 'In between places' gerealiseerd. "In Hilversum hebben we een gebouw gemaakt speciaal voor woningzoekenden die met spoed tijdelijk onderdak nodig hebben. Denk aan mensen die na een echtscheiding op straat staan. Zij kunnen maximaal twaalf maanden in het pand verblijven. Niet alle huurders blijven zo lang. Sommigen hebben na drie of vier maanden hun leven weer op de rails en vertrekken naar een andere plek. Maar weinig huurders blijven een vol jaar. Almere heeft ons gevraagd dit concept ook in Almere te realiseren. Ook daar zijn spoedzoekers."

Uitbreiding van de activiteiten in Almere is volgens Zanting 'denkbaar'. "Wij hebben investeringscapaciteit beschikbaar, maar ook daar liggen de locaties voor sociale woningbouw niet voor het oprapen. En mocht Hilversum wel een sprong voorwaarts maken en bij wijze van spreken om duizend woningen vragen, dan krijgt het Gooi prioriteit. Dat is onze bakermat." ▫



## HARRO ZANTING

Harro Zanting (47) volgde in 2014 Leon Bobbe op als directeur-bestuurder. Vorig jaar werd hij herbenoemd voor een periode van vier jaar. Vanaf 2010 was Zanting als directeur Public Value al werkzaam bij Dudok Wonen.

Hoe rijk/arm zijn de corporaties nu eigenlijk?

# Olifant in de kamer: de verhuurderheffing

Elke keer als de verhuurderheffing ter discussie wordt gesteld, ontspint zich een discussie over de vermeende rijkdom van de Nederlandse woningcorporaties. En in het kielzog: het nut en de noodzaak van verkoop van sociale huurwoningen. Ook deze zomer weer. Klotst het geld over de plinten of houden corporaties te weinig over om te investeren in nieuwbouw en verduurzaming? {Fred van der Molen}

## OPLOPENDE HEFFINGEN:

2017:

**€1,7 miljard**

2021:

**€2,6 miljard**

(bron: Aedes)

▣ WONINGCORPORATIES HEBBEN 18 miljard winst gemaakt, schreef VVD-kamerlid Daniël Koerhuis deze zomer in een tweet. Nu maakt Koerhuis op dit medium wel vaker fabelachtige berekeningen. Zo berekende hij eerder dat in Amsterdam in 7,5 jaar tijd alle woningen naar statushouders gaan, omdat jaarlijks zo'n 13 procent van de vrijkomende woningen aan hen wordt toegevoegd: 7,5 x 13 procent is immers 100 procent...

Maar in dit geval klopt er wel iets van: de Nederlandse corporatiesector maakt de laatste jaren inderdaad miljardenwinsten. Op papier dan: de winst komt grotendeels uit de waardestijgingen van hun woningen. Die zit in de stenen. Als die waarde niet wordt verzilverd, kun

**WSW: ongeveer de helft van de corporaties in de MRA kan bouwopgave en verduurzaming niet behappen.**

je daar weinig mee. Verzilveren kan alleen door uit te ponden, niet bepaald de kerntaak van de woningcorporatie. De oppositie tegen verkoop van sociale huurwoningen is bovendien de afgelopen jaren toegenomen, niet alleen bij huurdersorganisaties, maar ook bij gemeentebesturen en corporaties zelf. Dat er een 'overschot' aan sociale huurwoningen zou zijn, kun je gezien de

oplopende wachtlijsten immers moeilijk meer volhouden. Voor complexgewijze verkoop, in de crisisjaren onderdeel van saneringen, is helemaal weinig steun meer. Met de kennis van nu valt vast te stellen dat eerder verkochte complexen vaak weer zijn doorverkocht aan buitenlandse investeerders, waardoor de facto tientallen miljoenen euro's aan maatschappelijk geld zijn 'weggelekt'.

## BELEIDSWAARDE IS VEEL MINDER DAN MARKTWAARDE

Terug naar de winsten. Het vastgoed van woningcorporaties wordt gewaardeerd op de marktwaarde in verhuurde staat. Een corporatie is echter geen commerciële belegger, maar een beheerder van betaalbare huurwoningen voor huishoudens met een bescheiden inkomen. Daar zitten allerlei verplichtingen en toezeggingen aan vast. Voor het WSW en toezichthouder Aw is dat reden om in 2018 een nieuw waardebegrip te introduceren, de 'beleidswaarde'. Daarbij worden allerlei maatschappelijke verplichtingen die zijn verbonden aan de woningen verdisconteerd in de marktwaarde. Die beleidswaarde komt veel lager uit dan de marktwaarde. Bij De Key is bijvoorbeeld in 2018 de marktwaarde van het vastgoed in verhuurde staat 5,45 miljard euro, terwijl de 'beleidswaarde' iets minder dan de helft is: 2,66 miljard euro.

Maar er is meer: Koerhuis c.s. tellen de winsten en verliezen van alle corporaties bij elkaar op, terwijl het om zelfstandige organisaties gaat met elk hun eigen jaarrekening en financiële buffers. Er zijn rijke en arme corporaties, er zijn





Amsterdam (Nieuw-)West

corporaties met grote opgaven en corporaties die zich kunnen beperken tot beheer. De rijke corporaties hebben niet noodzakelijk de grootste opgaven. Die totaal is kortom niet te maken, tenzij je er één nationale woningcorporatie van maakt. Maar de politiek heeft na de eerdere financiële excessen om allerlei goede redenen juist besloten eerdere fusiegolven een halt toe te roepen.

### GEZEUR OVER HEFFING

Een veel gehoord geluid op Twitter is ook of dat gezeur over die verhuurderheffing niet eens kan stoppen. Corporaties, neem je verlies! Maar dat is Aedes niet van plan. Volgens de branchevereniging van woningcorporaties kán de oplopende belastingdruk namelijk niet langer worden genegeerd door het Rijk. Die druk loopt deze kabinetperiode op met een miljard, van 1,7 miljard in 2017 (1,5 miljard verhuurderheffing en 200 miljoen vennootschapsbelasting) tot 2,6 miljard euro in 2021, aldus Aedes. Dat bedrag wordt dus jaarlijks uit de sociale huursector getrokken. Met rente-uitgaven van die grootte zouden de corporaties tientallen miljarden extra kunnen investeren.

Er begint wel iets te bewegen. De toezichthouder Autoriteit woningcorporaties (Aw) waarschuwde vorig jaar voor de effecten van stijgende belastingdruk. Momenteel vindt een groot onderzoek plaats naar de 'opgaven en middelen' van de Nederlandse corporaties. Die opgaven zijn naast het reguliere beheer, het betaalbaar houden van de huren, het verduurzamen van 2 miljoen woningen én het verhogen van de nieuwbouwproductie.

### GRENS IN ZICHT IN REGIO AMSTERDAM

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft recentelijk een interessante doorrekening gemaakt van de investeringscapaciteit van de woningcorporaties in de Metropoolregio Amsterdam (MRA), als onderdeel van de beraadslagingen rond de regionale 'woondeal'. De conclusie: dit gaat op de langere termijn vastlopen. Of in verluierend beleidsjargon: 'De grens is in zicht'.

Het WSW heeft voor het berekenen van de investeringsmogelijkheden van de corporaties in de MRA een drietal scenario's doorgerekend: ten eerste als het beleid niet wordt gewijzigd én de corporaties jaarlijks 4.500 woningen bouwen; en varianten met extra investeringen in nieuwbouw (+500) en verduurzaming.

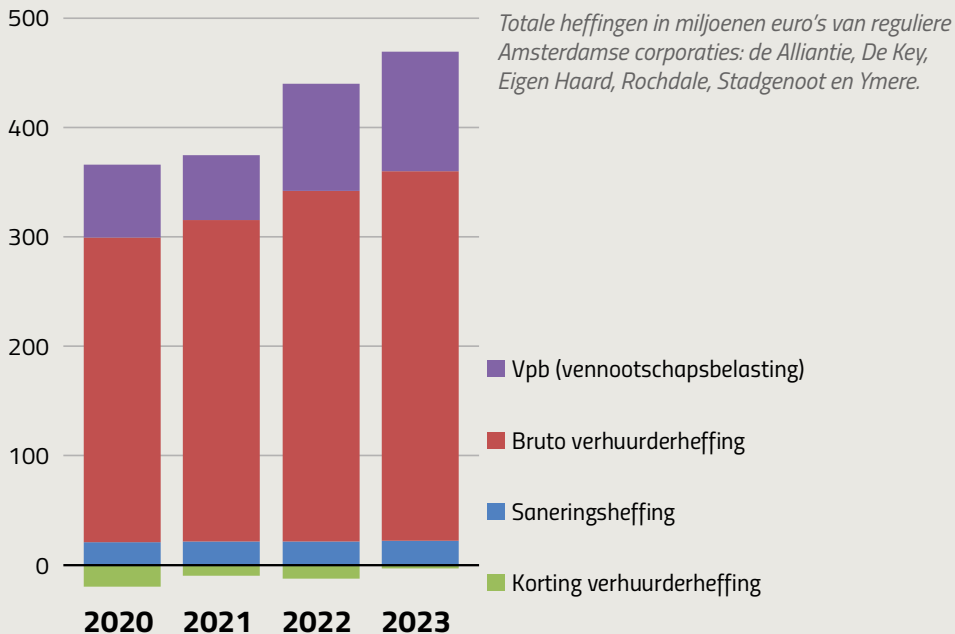
Uit de rekensommen blijkt dat ongeveer de helft (15) van de woningcorporaties in de MRA deze extra opgaven op termijn niet kan behapen. Deze vijftien corporaties vertegenwoordigen 51,5 procent van het balanstotaal in de MRA. Geen verrassende conclusie. Maar politiek feit is dat ook minister Ollongren deze mismatch onderkent. Ze heeft immers haar handtekening gezet.

### MINDER WONINGVERKOOP?

De steun voor verkoop van corporatiewoningen is de afgelopen jaren afgebromd, bij huurdersorganisaties, bij gemeenten en ook bij de woningcorporaties zelf. In Amsterdam hebben corporaties vanaf 2016 de verkoop sterk teruggebracht. Maar de in de AFWC verzamelde Amsterdamse woningcorporaties hebben bij de start van de gesprekken over nieuwe prestatieafspraken een duidelijk schot voor de boeg gegeven: zolang het Rijk op grote schaal geld onttrekt aan de sector, blijft woningverkoop onontbeerlijk om de ambitieuze gemeentelijke doelstellingen te verwezenlijken.

## OPLOPENDE LASTEN, ZO ZIT HET:

Tot eind jaren tachtig investeerde de landelijke overheid miljarden in de 'volkshuisvesting'. Inmiddels is de sociale huursector voor het Rijk een inkomstenpost geworden. De komende jaren gaan bij ongewijzigd beleid de heffingen nog flink oplopen. Neem als voorbeeld de zes grote Amsterdamse corporaties. De AFWC berekende dat de verhuurderheffing voor hen gaat oplopen van 280 miljoen euro in 2020 naar 340 miljoen in 2023, een stijging van meer dan 20 procent. Vijfenzestig procent daarvan betreft de Amsterdamse woningvoorraad, 35 procent woningen in de rest van de MRA. Daarnaast stijgt ook de vennootschapsbelasting (Vpb) flink vanwege veranderde wetgeving.



De AFWC concludeert dat de oplopende lasten ertoe leiden dat de Amsterdamse corporaties op de langere termijn steeds minder kunnen doen voor de stad. "Dit vergt vooral een stevige bijstelling van het regeringsbeleid." Voor de korte termijn houden de corporaties onverkort vast aan de verkoop van sociale huurwoningen. Dat blijkt uit het onlangs gepubliceerde bod van de negen corporaties aan de gemeente voor de dit najaar te maken nieuwe prestatieafspraken. De corporaties zetten in op de bouw van gemiddeld jaarlijks 2.500 nieuwe sociale huurwoningen in de hoofdstad zelf. Dat is een verdubbeling van het aantal dat zij de afgelopen jaren hebben gebouwd. Deze productie vraagt een investering van meer dan 2 miljard euro over de periode 2020-2023. De ingeplande verkoopopbrengsten bedragen circa 1,5 miljard euro. De corporaties verkochten vorig jaar in Amsterdam 852 bestaande corporatiewoningen aan particulieren, waarvan 727 voormalige sociale huurwoningen.

zet onder de woondeal. Geld levert dat vooralsnog overigens niet op.

Veel hangt natuurlijk af van de gekozen variabelen. Koerhuis c.s. zullen aanvoeren dat de corporaties dan maar meer woningen moeten verkopen. De WSW is uitgegaan van een jaarlijkse opbrengst uit woningverkoop van gemiddeld 450 miljoen euro voor de MRA-corporaties. Meer gaat het niet worden, eerder minder verwacht het WSW. De steun voor woningverkoop brokkelt immers af.

De ene corporatie staat er financieel veel beter voor dan de andere. Een interessante vaststelling is dat een nieuwbouwopgave van 5.000 per jaar financieel haalbaar is als we alle corporaties in de regio fictief samenvoegen. Maar het WSW wijst dat idee direct af: zo'n corporatie wordt 'too big to fail', een systeemrisico voor de hele sector. Niet voor niets is vastgelegd dat een individuele corporatie een geborgde schuld mag hebben van maxi-

maal 3,5 miljard euro. Wat wel kan, is dat rijkere corporaties in de MRA taken overnemen van corporaties die krap bij kas zitten. Dat gebeurt al op enige schaal. Zo is Eigen Haard actief geworden in de Haarlemmermeer, omdat het Ymere ontbrak aan investeringsruimte.

## GEEN GELD VOOR DE GROTE ENERGIETRANSITIE

Het WSW concludeert: de corporaties in de Metropoolregio Amsterdam kunnen een productie van 5.000 sociale huurwoningen nog jaren volhouden onder de huidige omstandigheden. MAAR: dan moet wel de woningverkoop op het huidige peil blijven én dan moeten de rijkere corporaties in de regio de armere gaan bijstaan. Voor de grote verduurzamingsopgave, inclusief het gasloos maken van woningen, ontbreken sowieso de middelen. ▫



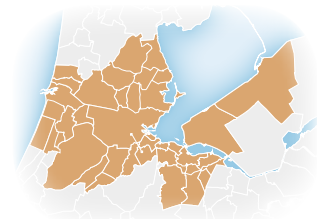
Almere-marketing in 2005

## METROPOOLREGIO AMSTERDAM

☒ NUL20 BEGON ALS een puur Amsterdams tijdschrift. Maar woningzoekenden houden zich niet aan gemeentegrenzen. Zo werd in de loop der jaren de scope breder. Dat valt niet altijd mee. Ook niet voor de hoofdstad zelf overigens. Amsterdam onderhoudt een ingewikkelde relatie met zijn buurgemeenten. Anders dan veel andere wereldsteden heeft de hoofdstad geen enkele zeggenschap over de rest van de agglomeratie. En buurgemeenten, met uitzondering van Weesp, willen dat vooral zo houden. Dus wordt er sinds het mislukken van de stadsprovincie in 1995 regionaal gepolderd. Soms met tegenzin, maar alle gemeenten begrijpen dat ze slecht zonder elkaar kunnen. De totstandkoming van WoningNet met het gemeenschappelijk aanbod van sociale huurwoningen uit zestien gemeenten was een mijlpaal.

NUL20 schreef veel over de onderlinge verhuisstromen tussen gemeenten, ook wel geduid met kekke termen als 'emancipatiemachine' voor Amsterdam en 'roltrapregio' voor de ommelanden van de stad: daar waar de ouder geworden jongeren in de gezinsfase vaak neerstrijken.

In de loop der jaren zijn allerlei poldergremia opgericht en weer ontbonden. Eerst het ROA, daarna de Stadsregio en nu de Metropoolregio Amsterdam (MRA), een monsterverbond van 32 gemeenten van Velsen tot Lelystad. Maar het blijft ingewikkeld, want gemeentebestuurders worden toch primair geacht iets voor hun eigen inwoners te betekenen.



### WOORDENLIJST - OOGST VAN 17 JAAR WOONBELEID

pag 29

**SPLITSINGSVIJVER** - De totale voorraad appartementen van woningcorporaties die juridisch zijn gesplitst waardoor ze afzonderlijk zijn te verkopen.

**SPREIDINGSBELEID** - Beleid om kansarme bevolkingsgroepen gespreid te huisvesten om cumulatie van problemen in bepaalde wijken tegen te gaan.

**TRANSFORMATIE** - De bestemming van een gebouw of gebied veranderen, bijvoorbeeld door een leegstaand kantoor of bedrijventerrein een woonfunctie te geven.

pag 38

## Proef met zonnestroomopslag in batterij geslaagd

☒ Opslag van zonnestroom kan een bijdrage leveren aan verlaging van de servicekosten en een vermindering van de CO<sub>2</sub>-uitstoot. Zo concluderen de Alliantie en Iwell na een proef met de plaatsing van een batterij in een appartementengebouw.

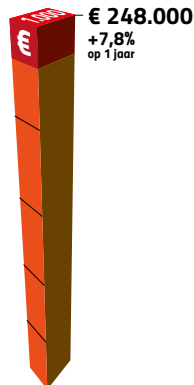
Vorig jaar plaatsten woningcorporatie de Alliantie en Iwell zo'n batterij. "Algemene ruimtes energieneutraal maken met zonnepanelen doen we op meer plekken. Wat dit vernieuwend maakt, is dat door de batterij twee keer zoveel energie binnen het gebouw blijft. Het afgelopen jaar hebben we in dit gebouw zo'n 3.000 kilogram CO<sub>2</sub> minder uitgestoten", aldus Eddo Rats, regiodirecteur van de Alliantie.

De batterij verlaagt ook stroompieken, bijvoorbeeld wanneer de lift in beweging komt. Daardoor kan het gebouw toe met een goedkopere netaansluiting. Iwell biedt de batterij te huur aan.



## Nooit waren huizen zo duur

☒ De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is in 2018 voor het vierde jaar op rij gestegen, aldus de laatste CBS-cijfers. Op 1 januari 2019 bedroeg de gemiddelde woningwaarde 248.000 euro, 7,8 procent meer dan een jaar eerder. Dit is de hoogste stijging sinds jaren en nimmer waren woningen zo duur. In Rotterdam steeg de gemiddelde woningwaarde met bijna 16 procent het hardst. De Metropoolregio Amsterdam (MRA) kwam uit op 11 procent. In de hoofdstad zelf is de gemiddelde woningwaarde nu 378.000 euro, 64 procent meer dan in 2014.



## Prijsvraag circulaire oplossingen

☒ Vijf grote Amsterdamse woningcorporaties gaan in het kader van een prijsvraag circulaire oplossingen beproeven. De gemeente Amsterdam stelt daarvoor subsidie beschikbaar. De deelnemers krijgen tot 27 september om hun projectvoorstel verder te ontwikkelen en partners te selecteren. Er is 50.000 euro beschikbaar voor de uitvoering van drie concepten met de meeste potentiële impact en relevantie. Eind november maakt de jury die bekend.

Doel van de prijsvraag is het ontwikkelen van praktijkervaring en kennis over circulaire principes bij de renovatie, sloop/nieuwbouw en transformatie van de woningvoorraad. De vijf deelnemende corporaties zijn de Alliantie, De Key, Eigen Haard, Stadgenoot en Rochdale.

## "Onvoldoende lastenverlichting voor corporaties en huurders"

☒ Het kabinet heeft op Prinsjesdag een aantal maatregelen aangekondigd om de woningnood te bestrijden. Een bouwfonds met 'maximaal een miljard' moet als smeermiddel gaan dienen om nieuwbouwprojecten voor gemeenten rendabel te maken. En corporaties die investeren in nieuwbouw krijgen korting op hun fiscale lasten. Daar staat tien jaar lang 100 miljoen per jaar voor klaar.



Egbert de Vries (AFWC)

De plannen van het kabinet leiden niet echt tot lastenverlichting voor corporaties en hun huurders, zo schrijft de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) in een reactie op de Miljoenennota. Branchevereniging Aedes sluit zich daarbij aan.

Of de vele woningzoekenden in de Metropoolregio meer kansen krijgen op een nieuwe woning in de komende jaren, is sterk afhankelijk van de verdeling van de beloofde fiscale kortingen, zo constateert het AFWC.

De nu geboden korting van 100 miljoen per jaar compenseert niet eens de toename van de heffingen. Die loopt deze kabinetsperiode namelijk op met een miljard, van 1,7 miljard in 2017 (1,5 miljard verhuurderheffing en 200 miljoen vennootschapsbelasting) tot 2,6 miljard euro in 2021, aldus de branchevereniging Aedes. "Het kabinet zorgt dus eerst voor een gapende wond en komt dan met een pleistertje," aldus Marnix Norder van Aedes.

Alleen al de dertig corporaties in de regio Amsterdam betalen 400 miljoen euro verhuurdersheffing. Daar komt de oplopende vennootschapsbelasting inclusief de ATAD-heffing nog bovenop.

Begin juli sloot minister Ollongren een 'woondeal' met de Metropoolregio Amsterdam (zie pag.28). Daarin zaten nog nauwelijks financiële handreikingen.



## Parteon: 200 gasloze energieneutrale woningen in 2020

✘ Parteon wil uiterlijk volgend jaar tweehonderd woningen gasloos en energieneutraal maken. Parteon spreekt van 'opgewekt wonen': dat is wonen zonder gas, met energie van zonnepanelen en een warmtepomp. "Dergelijke woningen zijn goed voor het milieu én de energierekening van onze bewoners", aldus de corporatie. Parteon benadert bewoners van huurwoningen die daarvoor geschikt zijn. Te beginnen in Assendelft. Eerder al werden in samenwerking met Urgenda achttien woningen voorzien van zonnepanelen en een warmtepomp.



## Woonbond: boete voor te hoge huren

✘ Te hoge huurprijzen moeten worden afgestraft met een boete. Daarvoor pleit de Woonbond in een 'zespuntenplan' voor de aanpak van misstanden in de particuliere huursector. De Woonbond stelt voor om het vragen van een te hoge huur voor gereguleerde woningen (tot 720 euro) voortaan als economisch delict te behandelen. "Nu moeten verhuurders de huur verlagen wanneer een huurder dit via de Huurcommissie afdwingt. Maar er volgt geen straf", aldus Erik Maassen van de Woonbond. "Dat houdt voor de verhuurder een prikkel in stand om het te blijven proberen."

De Woonbond stelt verder voor de route naar de Huurcommissie ook open te stellen voor vrije sector woningen met een huur tot 1.000 euro. Ook wil de Woonbond dat de overheid huisjesmelkers en verhuurmakelaars die in de fout blijven gaan steviger aanpakt. Ten slotte zou een landelijk expertiseteam gemeenten moeten helpen bij het opzetten van huurteams, aldus de Woonbond.

## Veel drugsgeld in vastgoed

✘ In de strijd tegen het witwassen van crimineel geld zouden vastgoedtransacties afhankelijk moeten worden van instemming van de lokale overheid. Dat stellen Pieter Tops (hoogleraar bestuurskunde) en Jan Tromp (onderzoeksjournalist) in een in opdracht van de gemeente uitgevoerde verkenning van de Amsterdamse drugswereld. In Amsterdam is vaak niet te achterhalen wie de echte koper is van onroerend goed. En waar het geld vandaan komt. De onderzoekers stelden zich in 'De achterkant van Amsterdam' de vraag wat het effect is van grote sommen crimineel geld op de stad. Een deel van dat geld wordt in vastgoed geïnvesteerd. Een leidinggevende uit de financiële wereld denkt dat de sterke prijsstijgingen op de Amsterdamse huizenmarkt mede komen door investeringen uit het criminele milieu.



Marieke van Doorninck

## "Afhandeling overstap erfpacht gaat nog jaren duren"

✘ De afhandeling van de overstap naar het nieuwe erfpachtsysteem neemt nog enige jaren in beslag. Dat heeft wethouder Marieke van Doorninck laten weten aan de gemeenteraad. De afhandeling van alle ingediende aanvragen verloopt ondanks de inzet van extra ambtenaren erg traag. Dit najaar wordt nog rekening gehouden met een toevloed aan nieuwe aanvragen. Erfpachters die voor 1 januari 2020 een aanvraag indienen, kunnen een beroep doen op de huidige gunstige voorwaarden.



## Nieuw probleem: te warme woningen

Hitte wordt een onderwerp voor verhuurders nu het klimaat verandert en woningen steeds beter geïsoleerd zijn. Bij Ymere en Stadgenoot zijn klachten binnengekomen over hoge binnentemperaturen. In beide gevallen gaat het om vrij nieuwe woningen. Huurders van een woning van Ymere op IJburg werden zo wanhopig over het uitblijven van een oplossing dat ze naar de rechter stapten. De bewoners ervaren gezondheidsklachten en slaapproblemen als gevolg van de hitte. Op een normale dag is het bij hen 27 graden, in de zomer geregeld 38 graden of meer. De rechter ziet dat als een gebrek aan de woning, dat Ymere dient op te lossen. Ymere heeft tijdens de zitting toegezegd uitgebreid onderzoek te gaan doen. Dat loopt tot eind september.

Ook bewoners van het complex Costa Rica van Stadgenoot klagen over de warmte als de zon op hun woning staat. Ook Stadgenoot heeft een onderzoek naar het binnenklimaat toegezegd.



## DE WONINGCORPORATIE: NAAR GROTE HOOGTE, TERUG IN HET HOK EN NU VOORZICHTIG ER WEER UIT

IN DE 100 nummers NUL20 schreven we vaak en veel over de activiteiten van woningcorporaties. Op de eerste rij kon u daardoor de opkomst en gedeeltelijke deconfiture van de woningcorporatie volgen. Na de 'bruteringsoperatie' in 1995 moesten corporaties omschakelen van een beherende organisatie naar een initiërende rol als maatschappelijke onderneming. Het economisch tij zat mee. De slagkracht en de ambities van de corporaties konden daardoor, mede dankzij vele fusies, steeds groter worden. Ze verbreedden hun maatschappelijke rol, bouwden - zeker in Amsterdam - het merendeel van alle nieuwbouwwoningen, saneerden hele wijken en investeerden op verzoek in brede scholen, kerken, buurthuizen, culturele centra en hoerenbuurten.

Bij de Amsterdamse Parkstaddeal in 2007 nemen de corporaties zelfs de volledige kosten en risico's van de fysieke vernieuwing voor hun rekening. Drie jaar later - een crisis verder - blijkt deze afspraak onbetaalbaar. Er volgen landelijk affaires en schandalen (SS Rotterdam, Vestia-derivaten, Maserati-man) en de politiek grijpt in. En zoals zo vaak, slaat dat door. Het werkterrein wordt uitgekleeft en de corporaties worden opgezaald met een bizarre verantwoordingsbureaucratie. Bovendien wordt met de verhuurderheffing een forse greep in de kas gedaan.

Inmiddels heeft de sector stevig gesaneerd en zich financieel hersteld. De slinger beweegt zich weer de andere kant op. De oproep aan corporaties om meer te doen, klinkt luider en luider: meer bouwen, ook voor middeninkomens, sneller verduurzamen. Nu nog dat laatste zetje: die malle verhuurderheffing afschaffen.

Uitreiking van de NUL20 Gouden Baksteen in december 2007 aan Rochdale-directeur Hubert Möllenkamp. Rochdale leverde dat jaar maar liefst 1012 woningen op in Amsterdam. Niet veel later blijkt dat de ondernemende corporatiedirecteur een verkeerde afslag heeft genomen. In 2008 wordt Möllenkamp geschorst en jaren later veroordeeld wegens malversaties en het aannemen van steekpenningen. De 'Maserati-man' wordt een symbool van wat er mis is gegaan in de corporatiesector. Voor Rochdale volgen vanaf 2008 jaren van saneringen.

### WOORDENLIJST - OOGST VAN 17 JAAR WOONBELEID

pag 35

**TREINTJESMODEL** - Metafoor voor exploitatiemodel van woningcorporaties waarbij nieuwbouw (aankoppelen van een woning) wordt gefinancierd met de verkoop van bestaande ('afgekoppelde') woningen.

**VAKANTIEVERHUUR** - Zeg maar: Airbnb. Tijdelijke verhuur van de eigen woning via online platform aan toeristen. Een sympathiek idee dat tot overlast en zelfs tot ontwrichting van populaire steden leidde. Eerste artikel in NUL20 in 2012.

**VERHUURDERHEFFING** - Uniek in de wereld: belasting op goedkope huurwoningen. Werd in 2013 geïntroduceerd en inmiddels betalen de corporaties samen bijna 2 miljard euro per jaar.

pag 42



Rol van woningcorporaties in middensegment neemt af

# Corporaties voldoen aan afspraken rond betaalbaarheid

De gesprekken over de Amsterdamse prestatieafspraken na 2019 zijn in volle gang. Maar hoe zit het met halen van de 'ambities' die in Samenwerkingsafspraken 2015-2019 zijn vastgelegd? Die liggen geheel op koers, zo valt te concluderen uit de monitor Samenwerkingsafspraken 2018 van de gemeente en het Jaarbericht van de AFWC. Ondertussen blijft het aandeel sociale huurwoningen in de hoofdstad wel afnemen. {Fred van der Molen}

IN AMSTERDAM MAKEN gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties prestatieafspraken in een vierjarige cyclus. Belangrijke 'ambities' van de huidige 'Samenwerkingsafspraken' waren het

Volgens de afspraken dienen de corporaties minimaal 75 procent van de vrijkomende zelfstandige sociale huurwoningen (inclusief studentenwoningen) onder de zogeheten aftoppingsgrenzen te

## De gemiddelde verkoopprijs van een corporatiewoning is ruim 320.000 euro, bijna het dubbele van tien jaar eerder

aanbieden van meer betaalbare woningen, het verhogen van de nieuwbouwproductie van sociale huurwoningen en het toewerken naar een stabiele voorraad van sociale huurwoningen. Uiteindelijk doel was een duurzaam en dynamisch evenwicht in de sociale huursector: verkoop, sloop of liberalisatie van sociale woningen zou vanaf 2019 in evenwicht moeten komen met de toevoeging ervan. Het Jaarbericht 2019 van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties maakt duidelijk dat de corporaties in 2018, evenals eerdere jaren, de meeste doelstellingen realiseren. Ondertussen blijft het aandeel sociale corporatiewoningen in de stad dalen, vorig jaar van 39 naar 38 procent. Dat komt mede door de hoge nieuwbouwproductie van andere woningen.

### AANBIEDINGSAFSPRAKEN

Wat is er van de huidige aanbiedingsafspraken terechtgekomen? Volgens afspraak dienden de corporaties per 1 januari 2019 ten minste 162.000 sociale huurwoningen in bezit te hebben. Dat zijn er 165.568. Daar kan dus een vinkje.

verhuren. Aan deze afspraak voldoen ze ruimschoots, in alle stadsdelen. Dit percentage nam toe van 62 procent in 2015 tot 87 procent in 2017. Ook een vinkje. De keerzijde is wel dat de slaagkansen van iets hogere inkomens enorm zijn geslonken.

### ROL CORPORATIES IN MIDDENSEGMENT NEEMT AF

Een koopwoning is voor middeninkomens in grote delen van de stad onbetaalbaar geworden. Dat geldt ook voor de woningen die corporaties verkopen. De gemiddelde verkoopprijs was vorig jaar ruim 320.000 euro, bijna het dubbele van tien jaar eerder. De laagste prijzen worden gerealiseerd in Zuidoost (ruim 219.000 euro). Ook in het middeldure en dure huursegment (>711 euro) wordt het aanbod van de corporaties kleiner: van 2.050 woningen in 2016 naar 1.071 woningen vorig jaar.

Volgens afspraak bieden de corporaties minimaal 65 procent van de vrijsectorhuur aan in het middensegment (<€1.003, prijspeil 2018) en bedraagt de

gemiddelde huur van deze woningen maximaal 885 euro. Die afspraak wordt bijna gehaald: 68 procent; gemiddelde huurprijs 886 euro.

Corporaties liberaliseerden in 2018 overigens veel minder woningen dan in voorgaande jaren, van 869 in 2015 naar 210 vorig jaar. Conclusie: de corporaties hebben aan de afspraken voldaan maar hun rol in het middensegment neemt af.

### NIUWBOUW

De corporaties hebben in De Samenwerkingsafspraken 2015-2019 een ambitie vastgelegd om gemiddeld 1.200 sociale huurwoningen per jaar in aanbouw te nemen, waarvan achthonderd reguliere (niet zijnde studentenwoningen). Dat laatste lukte niet in 2015 en 2016, maar daarna kwam de vaart er in zodat de afgesproken gemiddelde jaarproductie alsnog is gerealiseerd. In 2017 en 2018 werden 1.448 en 1.465 reguliere huurwoningen in aanbouw genomen. In totaal startten de corporaties met de bouw van 2.216 woningen in 2017 en 2.809 in 2018. □

[Het Jaarbericht 2019 van de AFWC is te downloaden via \[afwc.nl\]\(http://afwc.nl\)](#)

### AMSTERDAMSE CORPORATIES 2018

Woningvoorraad

Aantal woningen: **184.483**  
 Aantal sociale huurwoningen: **165.568**  
 Aandeel sociale huurwoningen: **38%**  
 Onzelfstandige huurwoningen: **>9.000**  
 Nieuwbouw: **2.809**,  
 inclusief **681** tijdelijke woningen.  
 Verkoop: **852**  
 Liberalisering: **210**  
 Sloop: **226**

Nieuwe verhuringen

Sociale verhuringen: **7.516**  
 ■ waarvan **87%** onder aftoppingsgrens  
 ■ waarvan **30%** (2.389 woningen) naar 'urgenten': voormalig daklozen, statushouders en uit maatschappelijke opvang.  
 In vrije sector: **1.071**,  
 waarvan via friendscontracten: **61**

# 'Verpleger, leraar en politieag

Minister Ollongren wil de inkomensgrens voor sociale huurwoningen koppelen aan de grootte van het huishouden. In haar wetsvoorstel mogen alleenstaanden nog maar maximaal 35.000 euro verdienen, terwijl de grens voor meerpersoonshuishoudens opschuift naar 42.000 euro. Ook wil de minister de zogeheten scheefwoners zwaarder aanpakken. {Fred van der Molen }

☒ VOOR SOCIALE HUURWONINGEN is er nu voor alle typen huishoudens één inkomensgrens van ongeveer 38.000 euro. Minister Ollongren wil twee inkomensgrenzen, gekoppeld aan de grootte van het huishouden. De facto krijgen daardoor minder eenpersoonshuishoudens toegang tot de sociale huursector. De inkomensgrens voor singles gaat omlaag naar 35.000 euro; die van gezinnen schuift op van 38.000 naar 42.000 euro. Volgens minister Ollongren is deze maatregel er "voor de agent en de verpleger". Maar die moet dan niet alleen wonen. Aedes en de Woonbond komen daarom tot een geheel andere beoordeling:

"Het kabinet maakt hiermee een politieke keuze over de rug van mensen die dringend op zoek zijn naar een huis". Maar niet alleen singles, ook gezinnen met een bescheiden inkomen vallen buiten de boot, zo concluderen beide belangenorganisaties.

Zij omarmen overigens het idee van inkomensgrenzen per huishoudtype, maar dan met drie - hogere - grenzen: voor eenpersoonshuishoudens tot 38.000 euro, voor tweepersoonshuishoudens tot 42.000 euro en voor huishoudens met drie of meer personen tot 52.000 euro.

Overigens hebben woningcorporaties nu ook al ruimte om zo'n 10 procent (en tijdelijk zelfs 20 procent) van de vrijkomende woningen aan middeninkomens toe te wijzen. In de praktijk blijken ze die ruimte maar beperkt te gebruiken.

## "IK STA MET MIJN RUG TEGEN DE MUUR"

Niet alleen huurders in de vrije sector zuchten onder de snel stijgende huren. Neem mevrouw Astrid Bouwens (60). Door jaren van stevige huurstijgingen in combinatie met ingewikkelde regels rond inkomensondersteuning, houdt ze nu nauwelijks nog geld over om eten te kopen. Haar gehele inkomen gaat op aan vaste lasten.

Zij trok in 2006 met haar zoon in een gereguleerde particuliere huurwoning in Nieuw-Sloten met een huur van 575 euro. Dat zit goed, dacht ze toen. Maar door opeenvolgende verhogingen is de huur inmiddels gestegen naar 800 euro. Toen haar zoon nog thuis woonde kreeg ze huurtoeslag. Daarna niet meer, omdat de inkomensgrens voor toeslag voor eenpersoonshuishoudens veel lager ligt (=€22.700). Daarna kwam ze in een Catch22-situatie. Ze werd na een ziekte werkloos. Toen zou ze de huurtoeslag heel goed kunnen gebruiken. Maar daar had ze inmiddels geen recht meer op, omdat de huur boven de liberaliseringsgrens ligt. Verzoeken aan de particuliere verhuurder om de huur te bevriezen waren aan dovemansoren gericht; ongetwijfeld gaat hij ook dit jaar de maximale huurverhoging weer doorvoeren. Ze staat met de rug tegen de muur. Er is maar een oplossing, zeggen ook alle instanties waar ze te rade gaat: verhuizen. Dat wil ze ook wel, maar wel in de buurt. En dan het liefst gelijk naar een 55plus-flat, anders is er in de toekomst wellicht weer een dure verhuizing nodig. Maar met haar 19 jaar inschrijfduur blijkt dat nog knap lastig. Ze heeft al zes keer bot gevangen. En dan is er nog een complicatie. De huren in de 'seniorenflats' liggen ook al rond de 720 euro per maand. En omdat ze inmiddels weer (onregelmatig) werkt, schommelt haar netto inkomen rond de 1.350 euro per maand. Daardoor valt ze net buiten toeslagregelingen voor zorg en huur. "Ik kan beter niets doen, dan hou ik meer over."

## SCHEEFWONERS

Middeninkomens die al in een sociale huurwoning wonen, kunnen forse huurverhogingen krijgen als het wetsvoorstel wordt aangenomen. Nu geldt er een maximale inkomensafhankelijke

**Aedes en Woonbond willen ook differentiatie inkomensgrenzen, maar wel hogere.**

huurverhoging van 4 procentpunt boven inflatie. Straks kan de huur met een vast bedrag worden verhoogd van maximaal 100 euro.

Omgekeerd maakt het wetsvoorstel het mogelijk om 'dure scheefwoners' een tijdelijke huurkorting te geven. Zo kunnen huurders bijvoorbeeld tegemoet worden gekomen als hun financiële omstandigheden verslechteren, zonder dat de verhuurders voor altijd aan lagere huurinkomsten



# ent wordt juist kans ontnomen'



vastzitten. Of particuliere verhuurders hier ook op kunnen worden aangesproken, is de vraag.

## REACTIES

Het wetsvoorstel wordt dit najaar behandeld. Tal van huurdersorganisaties en woningcorporaties hebben kritiek op de plannen. De bezwaren richten zich vooral op de hoogte van de grenzen en de mogelijkheden om huren sneller te verhogen. Fundamenteel is de kritiek van een veertigtal woningcorporaties dat eerder het pamflet 'Een huurwoning: geen voorziening maar een huis' publiceerde. Zij zien het wetsvoorstel als een volgende stap in de 'residualisering' van de sociale huursector: uitsluitend voor de laagste inkomens. Die eenzijdige bewoning gaat tot een cumulatie van problemen leiden, zo waarschuwt Stefan van Schaik (bestuurder Wooncompagnie) namens al deze corporaties.

Zoals gezegd stellen Aedes en de Woonbond in een gezamenlijke reactie dat de voorgestelde inkomensgrenzen veel te laag zijn. De AFWC pleit in ieder geval voor een overgangsregeling voor eenpersoonshuishoudens die straks na jaren wachten buiten de boot vallen, omdat ze ineens te veel verdienen.

De Amsterdamse corporaties (AFWC) zijn niet blij met de verhoogde grenzen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging. Ollongren heeft niet alleen die grenswaarden verhoogd maar ook voorzien van een maximum (zie tabel).

Volgens het recentelijk opgerichte Huurdersnetwerk Amsterdam (HNA) doet het wetsvoorstel meer kwaad dan goed. Het beleidsdoel van de minister is primair "het overhevelen van grote groepen naar de vrije markt en de daarbij horende veel hogere huurniveaus", concluderen Han Wanders en Kay Rutten namens het HNA. "Dat is op z'n zachtst gezegd opportunistisch, en op geen enkele manier een oplossing van de woningnood." □

(zie [www.nu120.nl](http://www.nu120.nl) voor uitgebreidere reacties)

## EFFECTEN WETSVORSTEL VOOR HUURDERS

### • Inkomensgrens sociale huurwoning

Nu	Straks (wetsvoorstel)
€ 38.000	-> voor alleenstaanden €35.000 -> voor meerpersoonshuishoudens €42.000

### • Inkomensafhankelijke huurverhoging

Nu	Straks (wetsvoorstel)
Vanaf € 42.436	-> voor alleenstaanden vanaf €45.000 -> voor meerpersoonshuishoudens vanaf €52.000

Maar de toegestane huurverhogingen worden ook vergroot. Nu is de maximale verhoging inflatie + 4,0 procentpunt. Straks komt er een maximale huursprong: 50 euro per maand (tot liberalisatiegrens!) voor de hoge middeninkomens en maximaal 100 euro voor de hoge inkomens, althans voor zover het puntenstelsel WWS dat toelaat:

### • Toegestane maximale huurverhoging

Nu	Straks (wetsvoorstel)
inflatie +4%	eenpers.huishoudens €45.000-55.500      Max. € 50 tot de liberalisatiegrens
	Eenpers.huishoudens >€55.000      Max. €100 tot max. WWS-huurprijs
	Meerpersoons €52.000-74.000      Max. € 50 tot de liberalisatiegrens
	Meerpersoons >€74.000      Max. €100 tot max. WWS-huurprijs

liberalisatiegrens 2019 = €720

*Geen uitzonderingen meer:* De huidige uitzondering voor de inkomensafhankelijke verhoging voor AOW-gerechtigden en grote gezinnen (vier of meer personen) komt in het wetsvoorstel te vervallen.

*Huurkorting bij terugval in inkomen:* huurders kunnen in aanmerking komen voor tijdelijke korting op de inkomensafhankelijke huurverhoging. Deze verlaging is maximaal de correctie van de laatste drie extra verhogingen.

### • Optrekken lage huren

Huurders met een huur onder de 300 euro kunnen te maken krijgen met een extra verhoging. De maximale verhoging is 25 euro per maand. Nu is dat inflatie + 2,5 procent.



## VERKOOP SOCIALE HUURWONINGEN

☑ EIND VORIGE EEUW valt het besluit dat de Amsterdamse corporaties van 2000 tot 2010 28.600 woningen mogen verkopen. Doel was het aandeel koopwoningen op te krikken van 18 naar 35 procent. Veel starters en lage middeninkomens konden daardoor een woning kopen, want zo waren de prijzen toen. Vooral in Zuidoost en Noord slaan ze hun slag.

Het verkoopconvenant is daarna diverse keren verlengd en aangepast. De corporaties krijgen daarbij de ruimte om in totaal 35.000 woningen te verkopen. Er zijn vanaf 1998 een kleine 30.000 sociale huurwoningen verkocht. Bij de laatste 'Samenwerkingsafspraken' is vastgelegd dat het aantal corporatiewoningen niet onder de 162.000 mag zakken.

Weerstand tegen verkoop is er altijd geweest. Maar met het groeien van de wachtlijsten en het ontbreken van betaalbare alternatieven is die sterk gegroeid. De verkoop is inmiddels fors teruggebracht. Het dilemma: zonder de inkomsten uit verkoop kunnen de corporaties veel minder investeren in nieuwbouw en verduurzaming. Voorspelling: dit dilemma zal ook de komende jaren een NUL20-onderwerp blijven. Zie de pagina *De Kwestie* rechts.

December 2014. Verkoop sociale huurwoningen in de Nieuwe Hoogstraat, Centrum Amsterdam

### WOORDENLIJST - OOGST VAN 17 JAAR WOONBELEID

pag 38

**WIBO-WONING** - Wonen in een beschermende omgeving. Bepaald type zorgwoning geschikt voor rolstoelen, bestemd voor senioren die ondersteuning nodig hebben maar wel zelfstandig kunnen wonen.

**VOGELAARWIJKEN** - Achterstandswijken die door minister Vogelaar werden aangewezen tot Krachtwijken; deze wijken kregen veel extra geld.

**WONINGDELEN** - Constructie waarbij meer huurders een woning delen. Goede manier om woningen effectief te gebruiken, maar ook om meer te verdienen aan woningverhuur. Verandert bovendien het karakter van buurten.

**WONINGCORPORATIES** - De eigenaren van 2,4 miljoen sociale huurwoningen; sinds de nieuwe Woningwet en de Verhuurderheffing zijn het gekortwiekte grootmachten.

**WOONCOACH** - (Vrijwillige) begeleider die veelal senioren ondersteunt bij eventuele verhuizing naar meer geschikte woning. Er zijn in sommige gemeenten/bij sommige corporaties ook professionele 'seniorenmakelaars'.

pag 44

# 'Stop de verkoop van corporatiewoningen'

Het bod van de Amsterdamse corporaties voor de nieuw te maken prestatieafspraken voorziet in de verkoop van honderden corporatiewoningen per jaar. Volgens Egbert de Vries, directeur van de AFWC, zijn die verkopen noodzakelijk om voldoende te kunnen investeren in nieuwbouw en woningverbetering. SP-fractievoorzitter Erik Flentge is (nog) niet overtuigd van de noodzaak. "Toenemende woningnood maakt dat we ontzettend zuinig moeten zijn op de bestaande voorraad."

NUL20

DE  
KWESTIE

DE KWESTIE

Discussieer mee over  
actuele onderwerpen  
op ons online FORUM:  
[www.nul20.nl/forum](http://www.nul20.nl/forum).

## JA

Erik Flentge  
fractievoorzitter  
SP



✚ "IK BEGRIJP de moeilijke financiële positie waarin corporaties verkeren. Zij moeten steeds meer geld afdragen aan het Rijk. De verhuurderheffing stijgt telkens opnieuw. De nieuwe belasting ATAD heeft ernstige financiële gevolgen en daar staat veel te weinig compensatie tegenover.

Maar zijn grootschalige woningverkoop dan het logische antwoord? We hebben in Amsterdam te maken met toenemende woningnood. Steeds vaker worden we geconfronteerd met economisch daklozen. Zij zijn gebaat bij snelle herhuisvesting, maar kunnen nergens terecht. Herhuisvesting is overigens ook in het belang van ons allemaal. Als mensen langdurig dakloos zijn, dan zal de samenleving uiteindelijk worden geconfronteerd met een hoge zorgrekening. Daarom dus moeten we ontzettend zuinig zijn op de bestaande woningvoorraad.

Bovendien. Amsterdam is een gemengde stad. En moet een gemengde stad blijven. Het college wil jaarlijks 7.500 woningen bijbouwen. De plannen van de corporaties voorzien in een daadwerkelijke groei van hun sociale woningvoorraad met netto vijfhonderd woningen per jaar; minder dan zeven procent van de totale groei.

Het behoud van het gemengde karakter van de stad lijkt dan verder weg dan ooit. Ook dat maakt dat we niet zo maar akkoord kunnen gaan met de uitverkoop van het corporatiebezit. En eerst helder willen hebben of er geen andere manieren zijn om de sociale woningvoorraad sterker te laten groeien. Wat eenmaal weg is, krijgen we niet terug."



## NEE

Egbert de Vries  
directeur Amsterdamse  
Federatie van Woningcorporaties

✘ "DE CORPORATIES hebben naar de meest optimale oplossing gezocht. Als we doorgaan met de verkoop van woningen, dan kunnen we met de opbrengsten daarvan de woningvoorraad laten groeien. Met vijfhonderd woningen per jaar.

Dat is een belangrijke trendbreuk. In Amsterdam krimpt de sociale woningvoorraad al jaren achter elkaar. Weliswaar is de voorraad groter gebleven dan we in het verleden met de gemeente hebben afgesproken; het aantal sociale huurwoningen neemt af. Die trend kunnen we nu keren.

En daarmee leveren we ook een bijdrage aan de gemengde stad. We moet wel op de juiste manier rekenen. Als in de stad jaarlijks 7.500 woningen worden bijgebouwd, dan is de feitelijke groei van het aantal woningen lager. Er is altijd ook sprake van sloop en vervanging van verouderde panden.

Wellicht komt de vraag op: kunnen corporaties dan niet meer geld lenen om zo minder te hoeven verkopen? Ook daar hebben we in de voorbereiding van ons bod door een externe partij naar laten kijken. Corporaties lenen een miljard bij. Nog meer gaat niet lukken. Dat stuit op grote bezwaren van onze toezichhouders. Ons voorstel is echt de beste oplossing. Minder inkomsten door lagere verkopen zullen er direct toe leiden dat we of minder kunnen bijbouwen of minder kunnen investeren in de verduurzaming van onze woningvoorraad."



Almere Poort, 2010

## ZELFBOUW

☒ TOENMALIG MINISTER REMKES zei begin deze eeuw te streven naar 30 procent zelfbouw. Dat zou een revolutie voor Nederland betekenen. Er is dan ook weinig van terecht gekomen, behalve in Almere. Dat is mede dankzij Adri Duivesteijn de grootste zelfbouwstad van Nederland geworden. Nergens zijn zoveel zelfbouwwoningen gebouwd en nergens vind je zo'n groot en divers aanbod met kavels waarop je zelf een huis mag ontwerpen en bouwen.

In Amsterdam werd zelfbouw in de crisisperiode omarmd door wethouder Van Poelgeest. Pioniers, architecten en kleine aannemers grepen hun kans. Maar inmiddels wordt het gewenste streefaantal van vijfhonderd zelfbouwwoningen in Amsterdam al jaren niet meer gehaald. Toch te lastig voor een stad die in snel tempo wil verdichten?

### WOORDENLIJST - OOGST VAN 17 JAAR WOONBELEID

pag 42

**WOONCONTAINER** - Container geschikt gemaakt voor bewoning, vooral ingezet voor studentenwoningen. Leon Bobbe, destijds directeur van het Gooise Patio, pitchte in 2003 in NUL20 het idee van een landelijke wooncontainerbank.

**WOONFRAUDE** - Alle vormen van fraude met woningen, zoals illegale onderhuur, gebruik als hotel, illegale

vakantieverhuur of als locatie voor hennepteelt.

**WOONSERVICEWIJKEN** - Term voor buurt met extra zorg- en welzijnsvoorzieningen, waardoor bewoners er langer kunnen blijven wonen. Ingehaald door de tijd, net als zijn voorganger 'de woonzorgzone'. Sinds de extramuralisering worden bewoners geacht in de hele stad langer te kunnen blijven wonen.

**WOONZORGZONE** - Term en concept met een kort leven. De woonzorgzone werd opgevolgd door de woonservicewijk en dat was ook geen blijvertje. (zie woonservicewijk).

**ZELFBOUWWONING** - Woningen die niet door corporaties of ontwikkelaars maar door bewoners zelf worden gebouwd, of met henzelf als opdrachtgever.



## WOONRUIMTEVERDELING, DOELGROEPEN EN DE 'ONGEDEELDE STAD'

☒ VEELBESPROKEN ONDERWERP IN 100 nummers NUL20 is de wijze waarop de sociale huurwoningen worden 'verdeeld' in de regio Amsterdam. Elke vier jaar willen nieuwe wethouders en ook corporaties de methodiek op de schop nemen, maar de geschiedenis leert dat vergaande voorstellen rond dit thema vele nota's en discussies later veelal eindigen in kleine bijstellingen.

Het is ook lastige materie. De wachtrijen zijn lang en wie is het zieligste?

Want wie kan er allemaal niet op eigen kracht in woonruimte voorzien? De lijst wordt steeds langer. Dat zijn naast de reguliere sociale huurders jongeren, statushouders, ex-psychiatrische patiënten, voormalig daklozen, senioren, studenten. En oh ja ... de middeninkomens.

☒ OOK TERUG VAN nimmer weggeweest: **de ongedeelde stad**. Of wat hipper: de 'inclusieve stad'. De uitgesproken ambitie van elk Amsterdams college is dat iedereen, rijk of arm, overal in de stad moet kunnen wonen. In de statistiek dan, in de praktijk is het natuurlijk hondsmoeilijk om überhaupt een woning te krijgen.

Tot de jaren negentig van de vorige eeuw was het nog relatief simpel. Ruim 80 procent van de woningen behoorde tot de gereguleerde voorraad en daar woonde dus een gemengd publiek. De tijden veranderden. Amsterdamse ontwikkelde zich tot een 'creatieve kennisstad'. Er kwam behoefte aan betere woningen, aan koopwoningen. Bij stedelijke vernieuwingsprojecten werd een expliciete doelstelling gemengde wijken te creëren door koopwoningen toe te voegen. Streven voor de Bijlmer: van 93 naar 55 procent sociale huur; voor de Westelijke Tuinsteden: van 76 naar 45 procent. Inmiddels eet het succes van de stad zijn eigen kinderen op: binnen de de Ring verdwijnt de betaalbare woningvoorraad - voor lagere én middeninkomens - in snel tempo.

Stadsgesprek in 2011, een van de publieke bijeenkomsten destijds over het aanpassen van de woonruimteverdeling. Foto bij artikel 'Woonruimteverdeling op de schop'.

Gevonden  
op  
het  
web



#### CORPORATIEBEZIT IN HELE MRA

Van wie zijn de corporatiewoningen in deze straat? Heeft Ymere ook bezit Lelystad? Hoe oud zijn de corporatiewoningen in deze Haarlemse wijk? Op deze vragen vindt u razendsnel een antwoord via de digitale kaart van het woningcorporatiebezit. Voor het eerst staat nu het corporatiebezit in alle 32 gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam, van IJmond tot Lelystad, erop.

[https://maps.amsterdam.nl/afwc\\_2019/](https://maps.amsterdam.nl/afwc_2019/)

#### WAAR NOG DROGE VOETEN?

We krijgen door klimaatverandering vaker te maken met extreme regenbuien. Met name in steden kan het regenwater niet altijd tijdig worden afgevoerd. Op deze kaart kun je zien waar je bij hoosbuien in Amsterdam wateroverlast kunt verwachten. Zo blijkt de hele Amsterdamse Rivierenbuurt - what's in a name? - een groot 'regenwaterknelpunt'. Bij hevige neerslag kan het zijn dat het water tegen de gevels staat en het verkeer door ondergelopen straten moet ploegen.



<https://maps.amsterdam.nl/rainproof/?LANG=nl>

#### ZUIDOOST IN BEELD

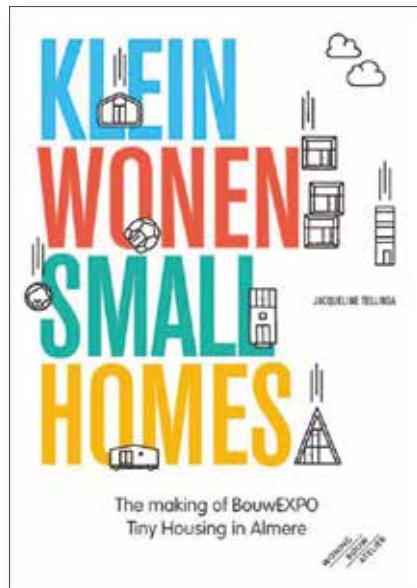
BouwWoonLeef maakte een aantal informatieve video's over alle bouwplannen in Amstel III, Amsterdam Zuidoost. De grote opgave: hoe kan het nieuwe woongebied links van het spoor, worden verbonden met de Bijlmerbewoners aan de andere kant. Je kunt ze vinden op het BWL youtubekanaal of via de video/foto-pagina van de NUL20-site.

<https://www.nul20.nl/video>



## Klein wonen – Small houses

In 1950 vormde minder dan tien procent van de mensen een eenpersoonshuishouden. Nu woont ruim een derde van alle Nederlanders alleen. Verwacht wordt dat dat aantal in 2050 is opgelopen tot de helft. Daar moet de woningvoorraad op worden aangepast, schrijft wethouder Loes Ypma van Almere in het voorwoord van Klein wonen - Small houses. In die gemeente werd in 2016 de prijsvraag 'Bevrijd wonen georganiseerd. Jouw tiny house in Almere' uitgeschreven in samenwerking met het Woningbouwwaterliet. Uiteindelijk werden zestien ontwerpen geselecteerd voor de BouwEXPO Tiny Housing en ook gebouwd op een kavel van 1400 vierkante meter op het Home-ruskwartier.



In het boek 'Klein wonen - Small houses' van planoloog Jacqueline Tellinga wordt het

hele proces van de prijsvraag, de besluitvorming en de bouw van de zestien kleine woningen uitgebreid beschreven. De ontwerpen variëren van vrijstaand tot geschakeld of gestapeld en worden allemaal bewoond. Deze woningen moeten dienen als inspiratiebron voor de bouw van veel meer van dit soort woningen.

Almere is volgens wethouder Ypma door de BouwEXPO in elk geval anders gaan denken over de eigen woningvoorraad. Ruim een derde van de bewoners van Almere is inmiddels alleenwonend terwijl de woningvoorraad nog altijd voornamelijk bestaat uit grondgebonden eengezinswoningen. Hoogste tijd dus om in te spelen op de demografische ontwikkelingen.

Tellinga gaat ook in op de internationale context van de tiny-house-beweging. De oorsprong ligt in de Verenigde Staten - ook al het land van de trailerparken - waar na de kredietcrisis in 2007 werd gezocht naar alternatieve woonvormen. Er is inmiddels een wereldwijde Tiny House Movement en ook op de website Tiny House Nederland is alles te vinden over deze vorm van klein wonen die ook alles met duurzaamheid te maken heeft. Via deze website kunnen belangstellenden zelfs een online cursus 'Jouw Tiny House - van droom naar realiteit' volgen.

Interessant boek voor zowel mensen die zelf overwegen in een dergelijk project te stappen als voor bestuurders die zich willen oriënteren op deze trend van kleiner en bewuster wonen.

*Klein wonen - Small houses. Auteur en samensteller Jacqueline Tellinga. Paperback, 320 pag. met 250 illustraties. Nederlandse en Engelse tekst. €19,95. Uitgave van Woningbouwwaterliet en Uitgeverij THOTH.*



## De stad van de toekomst

📖 Tien teams van experts werkten een jaar lang intensief samen aan ontwerpstudies voor de vijf grootste steden onder leiding van BNA. De ontwerpvisies zijn aangevuld met beschouwingen en interviews met betrokkenen en diverse experts. Voor Amsterdam is het plan voor Haven-Stad onder de loep genomen.

*Stad van de toekomst, tien ontwerpvisies voor vijf steden. uitgever BNA.*

*Verkrijgbaar via [www.naibooksellers.nl](http://www.naibooksellers.nl). Nederlandse + Engelse tekst, €29,95.*



## AFWC Jaarbericht

📖 In juni kwam traditiegetrouw het Jaarbericht uit van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, berstensvol cijfers over de staat en ontwikkeling van de Amsterdamse corporatiesector. Met een speciaal dossier over Slotmeer, vernieuwing in de herkansing.

*Gratis te downloaden van de site van de AFWC: [www.afwc.nl](http://www.afwc.nl)*



## Regenbestendige Gebiedsontwikkeling

📖 Studie van Amsterdam in samenwerking met Waternet die zich richt op het regenbestendig maken van nieuw te ontwikkelen gebieden. Maar het maakt tevens duidelijk wat er in bestaande stad moet gebeuren om wijken beter voor te bereiden op extreme hoosbuien. Er hoort een interactieve kaart bij (zie linkpagina bij LINK).

*Het rapport Regenbestendige Gebiedsontwikkeling bestaat uit drie delen die gratis zijn te downloaden via [Rainproof.nl](http://Rainproof.nl)*



## Buurten samen bouwen

📖 De centrale vraag die Erna van Holland en Sander van der Ham in 'Buurten samen bouwen' trachten te beantwoorden: hoe maak je van stedelijke vernieuwing een succes? Hoe voeg je succesvol nieuwe woningen toe aan buurten die liefde en aandacht nodig hebben en niet alleen om een fysieke aanpassing vragen? Boek in opdracht van ERA Contour.

*Buurten Samen Bouwen. Redactie: Erna van Holland en Sander van der Ham. Uitgever; nai010. Hardcover, 216 pag. €39,95.*



## Baumeister B6, gasthoofdredacteur Reinier de Graaf

📖 Van het Duitse Baumeister verscheen een bijzonder juni-nummer met als gasthoofdredacteur architect Reinier de Graaf. Van Jeroen van der Veer werd een doorwrocht artikel over de recente geschiedenis van de sociale huursector opgenomen. En hoe EU-regels en nationale politiek de Nederlandse corporatiewoning meer naar de marge drongen.

*<https://curated.baumeister.de/en/reinier-de-graaf/>*



# WONEN EN BOUWEN IN DE METROPOOLREGIO AMSTERDAM

