

Loten om een woning - de praktijk

Corporaties zijn aan het **herbronnen**

Zeeheldenbuurt - 15 jaar vernieuwing

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – november 2013 #71

GLUREN BIJ DE BUREN UTRECHT KATERN



Waar maakt wethouder Isabella zich druk om?

Het zijn toptijden voor studentenhuisvesters

Tijd van grote sloop/nieuwbouw is voorbij

Jebber: de woning na het campuscontract

Rondje Utrecht:

Lombok, Kanaleneiland en Leidsche Rijn





Lombok



Kanaleneiland



Leidsche Rijn



8 *Gilbert Isabella:*
"Het Rijk heeft de verplichting de huurtoeslag te garanderen"



28 *Utrechtse woningcorporaties:*
grote sloop/nieuwbouw-programma's zijn voorbij



12 *Ton Jochems (SSH):*
"Het zijn fantastische tijden voor studentenhuisvesters"



15 *Hausse aan commerciële investeringen in studentenhuisvesting*

Corporatiesector is aan het herbronnen



37

Tour d'Utrecht

Ze zullen het wellicht thuis niet vertellen, maar burgemeesters van Almere en Utrecht kunnen in het buitenland worden aange- troffen met een T-shirt aan of button op met de tekst I AMSTERDAM. Haarlemmermeer, Amstelveen, Almere, Lelystad, Zaandam en zelfs - onofficieel - Utrecht horen namelijk allemaal tot die economische zone die in het buitenland aan de man wordt gebracht als Amsterdam Metropolitan Area, kortweg AMA. En dat is een 'property hotspot', aldus burgemeester Van der Laan in een advertorial ter gelegenheid van de recente vastgoedbeurs Expo Real in München.

Maar dat is niet de belangrijkste reden waarom NUL20 in dit nummer uitpakt met een stevig Utrecht-katern. De oude Domstad heeft namelijk veel gemeen met Amsterdam - naast dat ze straks ook start- plaats van een grote wielerronde wordt: een historische binnenstad, een grote en snel groeiende studentenpopulatie, een flinke vernieu- wingsopgave en onafgebouwde uitleglocaties. De politieke agenda van wethouder Isabella van Wonen en Ruimtelijke Ordening lijkt dan ook veel op die van zijn Amsterdamse collega's Ossel en Van Poelgeest. Ook in Utrecht krimpt de reguliere bouwproductie, schrappen cor- poraties projecten, explodeert de bouw van studentenwoningen en is er een tekort aan vrije sector huurwoningen. En ook in Utrecht groeit de zorg over de betaalbaarheid van de huursector.

Ten slotte is Utrecht dit jaar de gastheer van de Woontop van de G4 (18 november).

Alle reden kortom om eens te gluren bij de bureu.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur NUL20

4 NIEUWSOVERZICHT

8 **Utrecht Katern**

- 8 **INTERVIEW:** *Gilbert Isabella - wethouder gemeente Utrecht*
- 11 *Reactie Freek Ossel*
- 12 *Ton Jochems (SSH): "studentenhuisvesting kan wel wat soberder"*
- 15 *Hausse aan commerciële investeringen studentenhuisvesting*
- 18 *Jebber: wonen na het campuscontract*
- 19 *De metamorfose van Lombok*
- 22 **COLUMNS:** *Marien de Langen - van 030 naar 020*
Martin Mulder - van 020 naar 030
- 24 *De broze toekomst van Kanaleneiland*
- 28 *Utrechtse corporaties: sloop/nieuwbouw raakt uit*
- 31 *In Utrecht draait de roltrap sneller*
- 32 *Leidsche Rijn*
- 37 **EERSTE VERDIEPING** *Corporatiesector zoekt zijn plek in nieuwe werkelijkheid*
- 40 **KORT BESTEK** *Zeeheldenbuurt is (bijna) af*
- 42 **KORT BESTEK** *Ervaringen met loten om een woning*
- 43 **KORT BESTEK** *Consequenties Energieakkoord*
- 44 **FOCUS** *Rijkshemelveert*
- 47 **LEESKAMER**
- 48 **BAROMETER** *Huren gaan nog verder omhoog*

NUL20

OP DE HOOGTE BLIJVEN?

Het belangrijkste woonnieuws kunt u volgen:

DAGELIJKS → www.nul20.nl

→ **Twitter:** @nul20

MAANDELIJKS → **nieuwsbrief**

TWEEAANDELIJKS → **tijdschrift**

PAKHUISNUL20 - 25 NOVEMBER 20:00

De talkshow over Amsterdamse woonkwesties

• **Debat: hoe betaalbaar blijft de sociale huurwoning?**

Met: Ronald Paping (Woonbond), Jeroen Olthof (PvdA-wethouder Zaanstad), Anne Wilbers (Alliantie Amsterdam), Mieke van den Berg (Eigen Haard); inleiding: Steven Kromhout (Rigo)

• **Is Amsterdam nu aantrekkelijk genoeg voor investeerders?**

Met: Bob van der Zande (OGA), Bob Jansen (Lingotto) en Evert Meijer (Syntrus Achmea)

• **Pitch: woontoren Amstelkwartier**

• **Grootschalige jongerenhuisvesting bouw je zo!**

→ [Zie het volledige programma op nul20.nl](http://www.nul20.nl)

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

Het tijdschrift verschijnt tweemaandelijks, de nieuwsbrief maandelijks. NUL20 wordt mogelijk gemaakt door bijdragen van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, de Dienst Wonen Zorg en Samenleven, Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, de stadsdelen en de Stadsregio.

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

Het Utrecht Katern is mede mogelijk geworden door een bijdrage van de Stichting Utrechtse Woningcorporaties (STUW), de gemeente Utrecht en de provincie Utrecht. Naar een idee van Arian Boersma.

Alle artikelen uit alle jaargangen van NUL20 zijn online beschikbaar via onze site [nul20.nl](http://www.nul20.nl). De nummers zijn bovendien in pdf-formaat te downloaden.

ABONNEE ADMINISTRATIE

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

ANDERS : Prezco, o.v.v: Nul20, postbus 31, 1112 AS Diemen, 020 - 3989190

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

TEL: 020-693.7004

MAIL: redactie@nul20.nl

ADRES: Mr. Arntzeniusweg 20
1098 GP Amsterdam

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

REDACTIERAAD: André Buys (Rigo)
Bart Truijens (OGA)
Niek Krouwel (Dienst Wonen, Zorg en Samenleven)
Jacqueline van Loon (ASW)
Joop de Haan (Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer)
Muk van Ravels (Stadsregio)
Niels Raat (AFWC)
Winnie Terra (Huurdersvereniging Amsterdam)

FOTOGRAFIE: Nico Boink

VORMGEVING: Pieter Lesage

ADVERTENTIES: zie info op www.nul20.nl

DRUK: Prezco bv

Hogere hypotheek voor energiearme woning en funderingsherstel

De inkomenscriteria voor een hypothecair krediet worden op 1 januari verruimd. Voor energie-neutrale ('nulopdemeter') woningen mag van de standaard inkomenscriteria worden afgeweken tot een maximumbedrag van 13.500 euro. Banken wordt ook - onder voorwaar-

den - toegestaan van de hypotheek-normen af te wijken als er sprake is van een noodzakelijke woningverbetering, zoals funderingsherstel. Met de wijzigingen wordt volgens de betrokken ministers op verantwoorde wijze extra financieringsruimte geboden aan huiseigenaren.

Nieuwe woontoren op Zuidas



Eind november start de bouw van 900 Mahler aan de Amsterdamse Zuidas. De woontoren telt 22 verdiepingen en bevat 127 woningen, een commerciële plint en een ondergrondse parkeergarage. Inbo tekende voor G&S Vastgoed een ontwerp in een klassieke New Yorkse stijl. Syntrus Achmea Vastgoed neemt tachtig huurwoningen af met een optie op nog eens dertig woningen. In de top van het gebouw komen 17 koop-penthouses van gemiddeld 180 m² met grote terrassen en uitzicht over de stad.

Positief resultaat Vereveningsfonds

Het Vereveningsfonds van Amsterdam laat voor het eerst in negen jaar een positief resultaat zien. Zo schrijft wethouder Van Poelgeest van Grondzaken de gemeenteraad. Het positieve resultaat is bereikt door langlopende grondexploitaties zonder zekere afzetmarkt te schrappen.

De gemeente werkt sinds vorig jaar alleen nog aan plannen waarvan de opbrengsten zeker zijn. Ook kijkt de gemeente niet langer dan vier jaar vooruit. Volgens Van Poelgeest ondervindt Amsterdam nu de voordelen van de vele investeringen in

grond uit het verleden. Private partijen kunnen makkelijk aan de slag zonder dat de gemeente veel extra kosten hoeft te maken.

De stand van het Vereveningsfonds wordt voor 2016 geschat op 52 miljoen euro. De wethouder gaat voorzichtig om met dat resultaat. De 30 miljoen euro die voor de oostelijke ontsluiting en het afmaken van IJburg 1 nodig is, ontbreekt nog in de berekeningen. Of ruimte ontstaat voor nieuwe investeringen is afhankelijk van nieuwe spelregels. Die worden begin 2014 aan de gemeenteraad voorgelegd.

Sociale huur duurder dan koop

Mensen die nu een sociale huurwoning in de Randstad betrekken, zijn vaak duurder uit dan kopers. Dat schrijft de Volkskrant op basis van eigen onderzoek. De krant onderzocht de woonlasten in de regio's Amsterdam, Utrecht en Rotterdam-Rijnmond. Eventuele huurtoeslag is daarbij overigens niet meegerekend.

De afgelopen jaren is kopen goedkoper geworden omdat de rente laag is en de prijzen zijn gezakt. De huren van sociale huurwoningen gaan echter in snel tempo omhoog. "Het heersende beeld dat wonen in een sociale huurwoning goedkoop is en kopen duur, klopt niet meer", zegt de Amsterdamse hoogleraar woningmarkt Johan Conijn in de Volkskrant.

In de regio Rotterdam zouden nieuwe huurders zonder huurtoeslag ruim een derde meer betalen per vierkante meter dan kopers. Alleen in Amsterdam zijn sociale huurappartementen nog wel een fractie goedkoper per vierkante meter, maar pakken eengezinswoningen wel duurder uit. Huurders van vrije-sectorwoningen betalen de hoofdprijs. Zij betalen in alle onderzochte regio's ongeveer twee keer zo veel als kopers van vergelijkbare huizen.

Betaalbare studentenwoningen in Nispa-gebouw

Het leegstaande Nispa-kantoor (vroeger Rabobank) dichtbij het AMC wordt omgebouwd tot 348 studentenappartementen. De transformatie van Blue-Gray, zoals het complex vanaf nu heet, is de eerste fase van de ontwikkeling van een campus op bedrijventerrein Amstel III voor maximaal 1200 studenten. De kale huurprijs voor een appartement gaat 350 euro bedragen, beduidend lager dan bij eerdere transformatieprojecten zoals Campus Diemen Zuid.

De voorinschrijving van Blue-Gray start op 24 oktober. Naar verwachting worden de appartementen vanaf het begin tweede kwartaal

van 2014 opgeleverd. De huurprijs ligt onder de huurtoeslaggrens voor 23-jarigen, waardoor elke student in aanmerking komt voor huurtoeslag. De appartementen worden verhuurd met een campuscontract. Het appartementencomplex is gelegen aan de Meibergdreef, recht tegenover het AMC en direct naast metro- en treinstation Holendrecht. Initiatiefnemers van Blue-Gray zijn de heer Tilma, de Katwijkse Exploitatie Maatschappij en Stadium Capital Partners. De ontwikkeling en de voorbereiding van verhuur en beheer worden begeleid door het TransformatieTeam.nl.

→ www.Blue-Gray.nl



Twee tenders gegund voor middeldure huurwoningen

Amsterdam heeft twee tenders gegund aan partijen die complexen met middeldure huurwoningen willen ontwikkelen. AM en MN zijn uitverkoren om een woontoren op Overhoeks (Noord) te realiseren. Lingotto, APF International en Hurks vastgoedontwikkeling wonnen de aanbesteding voor het Amstelkwartier in Oost.

Het complex op Overhoeks komt achter het Grootlab en wordt 75 meter hoog. Er komen circa 150 huurwoningen in, grotendeels in het middensegment.

De keuze voor gebiedsontwikkelaar AM en vermogensbeheerder MN kwam tot stand na een selectieprocedure. MN is een van de grootste pensioenuitvoerders en vermogensbeheerders van Nederland.

De geplande 70 meter hoge woontoren op het Amstelkwartier zal 160 huurwoningen voor het middensegment bevatten. De toren gaat @Home Amstelkwartier heten. De gemeente heeft de plannen beoordeeld op twee criteria: de hoogte van de optiebieding en de energiezuinigheid van het gebouw. De winnende partij, consortium van Lingotto, APF International en Hurks vastgoedontwikkeling, scoorde op beide onderdelen het beste. Voor het energieconcept van @Home Amstelkwartier is een samenwerking met INNAX aangegaan.

Voor beide selectieprocedures heeft de gemeente Amsterdam een nieuwe werkwijze gehanteerd, waardoor de procedure is ingekort en gewerkt wordt met een gefaseerde contractvorm. Met het ondertekenen van de optieovereenkomst verwerft de ontwikkelaar enkel het exclusieve recht tot grondafname. Vervolgens krijgt hij nog tijd om het plan verder uit te werken en daarna over te gaan tot definitieve grondafname. Hiermee wordt het risico zowel voor de ontwikkelaar als de gemeente ingeperkt.

Start nieuwbouw Breehoorngebied

Rochdale heeft bekendgemaakt dat dankzij de participatie van Syntus Achmea het sloop/nieuwbouwprogramma in het Breehoorngebied doorgang kan vinden. Achmea neemt een deel van de nieuwe woningen over voor verhuur in de vrije sector.

Nadat Rochdale al was gestart met het uitplaatsen van de bewoners van de betreffende huizenblokken, kwam de corporatie met het bericht dat het geld voor nieuwbouw ontbrak. Dankzij de participatie van Achmea kan er alsnog worden gebouwd. In deze 'eerste fase' worden oude woningen

gesloopt en komen tachtig nieuwbouwwoningen terug. Op dit moment vindt asbestsanering plaats in de al langer leegstaande woningen. De sloop start deze maand. Naar verwachting wordt in april gestart met bouwen.

Breehorn ligt in het vernieuwingsgebied Nieuwendam-Noord tegenover het Waterlandplein. Deze buurt werd onlangs herdoopt tot 'Waterlandpleinbuurt'. Breehorn wordt een kindvriendelijke wijk waar een autovrije wandelstrook de gehele buurt doorkruist en twee nieuwe basisscholen met elkaar verbindt.



ASW bestaat 25 jaar

Het Amsterdams Steunpunt Wonen vierde op 3 oktober zijn 25-jarig bestaan. Wethouder Freek Ossel bood de jubilaris een geldbedrag aan namens de gemeente en de Amsterdamse woningcorporaties: een check van 10.000 euro, te besteden aan een bijzonder buurt-participatietraject. Ossel prees de organisatie voor haar goede balans tussen actievoeren en resultaatgericht werken. "Aan de ene kant is het ASW voor de gemeente vaak een luis in de pels, maar ze helpen ons ook partijen bij elkaar te brengen en ergens uit te komen."

Ossel memoreerde het verleden van het ASW, dat 25 jaar geleden ontstond uit het samengaan van een zevental clubjes die zich alle met huurders- en bewonersbelangen

bezighielden. Sinds de start wordt het ASW geleid door Eef Meijerman, in de woorden van Ossel iemand met een groot overlevingsinstinct, "en dat bedoel ik als een compliment".



Sinds enkele jaren vormt Meijerman samen met Jacqueline van Loon de directie. In haar openingswoord beschreef ze hoe de werkwijze van het ASW is opgeschoven van belangenvertegenwoordiger naar adviseur: "In de beginjaren was het

vooral 'wij samen tegen', de latere periode kenmerkt zich vooral door "wij samen voor". Ze ziet het als opdracht voor de komende periode dat "het 'wij' nog inclusiever wordt". De onderliggende boodschap: dat

bewoners een meer gelijkwaardige positie krijgen in de driehoek gemeente, corporaties en huurders. Het programma rond de jubileumviering stond in het teken van de mogelijkheden en bedreigingen van de doe-het-zelf-samenleving.

Elseviergebouw wordt studentenhuus

DUWO en Rochdale bouwen het Elseviergebouw in Amsterdam-West om tot studentenhuusvesting en bedrijfsruimte. Het gebouw van twaalf verdiepingen bevat ongeveer 12.000 m² vloeroppervlak. Rochdale kocht het pand zes jaar geleden in betere tijden aan. Samen met partner DUWO is nu gekozen voor transformatie naar studentenhuusvesting. Knevel Architecten maakte een ontwerp waarin het gebouw voor een groot gedeelte wordt vernieuwd. Op de begane grond en de dakverdieping komen kleinschalige bedrijfsruimten, in de overige lagen 267 studentenwoningen. Een dubbele gevel moet het snelweggeluid dempen. Hierin is een gekleurd kader opgenomen dat zowel voor een eigentijdse uitstraling moet zorgen als het ontwerp van Dudok respecteren.

Vernieuwing Kolenkitbuurt gaat door



Op 30 oktober 2013 is de eerste paal geslagen van de Titaan, vlakbij metrostation De Vlugtlaan in Amsterdam. De bouw is een volgende stap in de vernieuwing van de Kolenkitbuurt. Het startsein werd gegeven door portefeuillehouder Godfried Lambriex van stadsdeel West en bestuurder Jan van den Berg Jeths van Eigen Haard. Eigen Haard vernieuwt de komende jaren alle woningen in het middegebied van de Kolenkitbuurt. In totaal gaat het om ongeveer vijfhonderd appartementen en eengezinswoningen. Veel bewo-

ners van sloopwoningen kunnen direct verhuizen naar nieuwbouw, waardoor ze niet tweemaal hoeven verhuizen.

Eigen Haard bouwt in het gebied ook een school en commercieel en maatschappelijk vastgoed. Bijzonder is dat de woningcorporatie ook de openbare ruimte vernieuwt.

De Titaan bestaat uit 57 sociale huurwoningen en 56 vrije sector huurwoningen met parkeerplaatsen. De oplevering staat gepland rond de jaarwisseling van 2014-2015. Eerder bouwde Eigen Haard al de New Kit in de Kolenkitbuurt.

Aantal ontvangers huurtoeslag stijgt

Het aantal huurtoeslagontvangers stijgt sinds het uitbreken van de crisis. In 2010 steeg het aantal ontvangers met 3,6 procent en de voorlopige cijfers over 2011 en 2012 laten een voortzetting van deze ontwikkeling zien. Het uitgekeerde bedrag nam daarentegen in 2012 af ondanks de gestegen huren. Dat is het gevolg van de zogeheten 'kwaliteitskorting', zo blijkt uit het Jaarverslag Wet op de huurtoeslag dat minister Blok naar de Kamer stuurde.

In 2010 ontvingen 1,28 miljoen bewoners huurtoeslag. Dat aantal is volgens de voorlopige cijfers in 2012 gegroeid naar 1,36 miljoen, een stijging van 5,6 procent. Vooral het aandeel van eenpersoonshuishoudens onder de 65 jaar stijgt.

Het uitgekeerde bedrag per ontvanger nam wel iets af: in 2012 was het gemiddeld 2096 euro, tegen 2120 in 2011. Deze daling is het gevolg van de 'kwaliteitskorting': bij huren boven de kwaliteitskortingsgrens (€374,44) wordt 10 procent gekort op de extra huurtoeslag. Naast deze grens is er ook nog een aftoppingsgrens (€535,91 of € 574,35), waarboven de toeslag niet meer toeneemt ongeacht de huurhoogte. Het is volgens minister Blok kabinetsbeleid om met deze kortingen "mensen te stimuleren om een bewustere keuze te maken voor meer of minder woonkwaliteit en in relatie daarmee de daarbij passende huurprijs."

De totale uitgaven aan huurtoeslag zijn in 2012 met 2,7 procent toegenomen tot ruim 2,84 miljard euro.

Start De Halve Maen op Overhoeks

De wijk Overhoeks in Amsterdam-Noord krijgt verder gestalte met de bouw van De Halve Maen, een appartementencomplex met 86 vrije sector huurappartementen variërend van 55 tot 135 vierkante meter. Alle zijn voorzien van een royale buitenruimte en een ondergrondse parkeerplaats.

Ymere realiseert het gebouw voor vermogensbeheerder Bouwinvest. Begin november is het startsein gegeven. De geplande oplevering is eind 2014.

Bouwinvest investeert zeer actief in Amsterdam en draagt, met ongeveer duizend woningen (bijna) in aanbouw, substantieel bij aan het vergroten van het vrije sector huurwoningaanbod in de stad. Eerder dit jaar leverde de vermogensbeheerder het complex De Heelmeesters op in het Eenhoorngebied bij de Ringdijk. In hetzelfde gebied bouwt Bouwinvest een woontoren met middeldure huurwoningen naast het oude Casa 400.

De ontwikkeling van Overhoeks is sterk vertraagd door de crisis. Oorspronkelijk zouden Ymere en ING het gebied ontwikkelen, maar ING trok zich begin 2011 grotendeels terug. Viviane Regout, directeur Projectontwikkeling Ymere, is dan ook blij met de samenwerking met Bouwinvest. "We zijn jaren bezig om van Overhoeks een bruisend gebied te maken. Partijen als Bouwinvest maken het mogelijk om Overhoeks een stapje verder te brengen".



Nieuwe Warmtewet

Op 1 januari wordt de nieuwe Warmtewet van kracht. Bewoners met collectieve warmtevoorzieningen moeten daarmee worden beschermd tegen te hoge tarieven. Er komt een maximumtarief voor warmte. Huurders van woningen met blokverwarming, stadsverwarming of collectieve warmtepompen hebben minder invloed op hun energietarieven en stookkosten. De nieuwe warmtewet moet hun positie versterken, onder andere door een maximumtarief. De Woonbond schat in dat het maximumtarief op 25 euro per gigajoule uitkomt, met een vastrecht van 260 euro.

De nieuwe wet schrijft bovendien voor dat het warmteverbruik per

woning (of eventueel per complex) wordt opgemeten door middel van gigajoulemeters. Verhuurders van woningen met blokverwarming worden straks door de wet gezien als energieleveranciers. Ze zullen dan ook een schriftelijke leveringsovereenkomst moeten sluiten met hun huurders. Huurders hebben daarbij in het kader van de Overlegwet een gekwalificeerd adviesrecht.

Niet alle huurders met collectieve warmtevoorzieningen kunnen zich verheugen op lagere energiekosten per 1 januari. Volgens de Woonbond moeten met name huurders met blokverwarming rekening houden met hogere kosten.

Schoonschip bouwt drijvend ecologisch dorp

De gemeente heeft de waterkavels in het Johan van Hasseltkanaal in Amsterdam-Noord aan Schoonschip gegund. Deze groep zelfbouwers mag daar zijn plan voor de meest duurzame woonwijk van Europa realiseren. Er zijn nog flink wat hobbels te nemen, waaronder het wijzigen van het bestemmingsplan. Streven is niettemin om over anderhalf jaar te starten met de bouw. In eerste instantie was er sprake van maximaal dertig kavels voor net zoveel huishoudens. Dat plan is bijgesteld. Thomas Sykora van

Schoonschip: "Wanneer we aan het oude plan hadden vastgehouden, zouden de kavels rond de vier ton per stuk gaan kosten. Dat is alleen bereikbaar voor mensen met heel veel geld, terwijl ons streven juist is om een wijk te bouwen voor mensen met een diverse achtergrond. Daarom is ervoor gekozen op sommige kavels twee tot drie waterwoningen neer te leggen. In totaal gaat het om 47 huishoudens die een plek krijgen. Twee tot vier waterwoningen worden uitgegeven in sociale huur." Struikelblok voor de ontwikkeling van de ecowijk leek lang de aanwe-

zigheid van het afvalverzamelpunt aan het kanaal. Het afvalpunt zal vooralsnog niet worden gesloten, maar met het aanpassen van opeeningstijden en het plaatsen van een geluidswal hoopt het stadsdeel te kunnen voldoen aan de milieuregels. Ook het aanwezige vervuilde slib op de bodem van het kanaal kan een probleem worden bij het slaan van palen voor de steigers. Sykora: "Er zijn natuurlijk nog heel veel zaken die geregeld moeten worden en problemen die moeten worden opgelost. Maar als alles rond is hebben we echt een unieke plek in Amsterdam."

Hof van Eland wint Nieuwbouwprijs

De Amsterdamse Nieuwbouwprijs is uitgereikt aan een zelfbouwinitiatief van drie gezinnen. Midden in de Jordaan realiseerden zij zes eengezinswoningen met een gemeenschappelijk hofje: het Hof van Eland. Het zelfbouwproject is opgezet door een aantal vrienden. Bewoner en architect Bastiaan Jongerius staat samen met Niels Bon, projectontwikkelaar bij Eigen Haard, aan de basis. Het project bestaat uit vier eengezinswoningen en twee appartementen. Hof van Eland won vóór Piri Reis en Oosterdokseiland.



Minister: "Invoering inkomensafhankelijke huurverhoging goed verlopen"

De problemen met de invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging vielen mee en voor de problemen die er wél waren is de rijksoverheid niet aansprakelijk. Dat schrijft minister Blok in een brief aan de Tweede Kamer. Aedes, de koepel van woningcorporaties, vindt dat de minister wel heel luchtig over alle invoeringsproblemen heen stapt. Problemen rondom de invoering werden met name veroorzaakt door de korte in-

voering. Hij vindt het eindresultaat "acceptabel".

Maar volgens Aedes doet de brief onvoldoende recht aan de vele hindernissen die woningcorporaties hebben ondervonden. In 15 procent van de gevallen konden corporaties daardoor geen inkomensafhankelijke huurverhogingen doorvoeren, terwijl ze dit wel van plan waren.

De Belastingdienst verstrekke in totaal bijna 1,9 miljoen inkomensindicaties. Het huishoudinkomens van 67 procent was lager dan 33.614 euro, van 11 procent tussen 33.614 en 43.000 euro, en van 16 procent hoger dan 43.000 euro.

De Huurcommissie kreeg ruim zesduizend bezwaarschriften binnen. Meer dan 60 procent daarvan had betrekking op de inkomensafhankelijke verhogingen. Bij een derde van de gevallen is uitspraak gedaan. Daarbij is in driekwart van de gevallen de verhuurder in het gelijk gesteld.

Bij de Amsterdamse corporaties hebben zo'n 4500 huurders bezwaar gemaakt, zo meldde eerder de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC). Van 3250 bezwaarschriften huurverhoging zijn 1340 bezwaren toegekend en 1360 afgewezen. Ruim vijfhonderd huurders trokken hun bezwaar in. Van de 1150 overige bezwaren werd 80 procent afgewezen. In totaal zijn 1.690 bezwaren doorgestuurd naar de Huurcommissie.



ringstermijn, het ontbreken van ervaring bij verhuurders en Belastingdienst, incomplete WOZ-bestanden van gemeenten en woningadministraties die niet up to date waren,

Leon Bobbe topman bij De Key

Leon Bobbe (58) wordt de nieuwe topman bij Woonstichting De Key. Hij volgt Rob Haans op die op 1 oktober in dienst treedt bij collega-corporatie de Alliantie. Bobbe is sinds 2002 directeur-bestuurder bij wooncorporatie Dudok Wonen in Hilversum. Hij treedt half januari in dienst bij De Key.



De Raad van Commissarissen van De Key heeft, anders dan bij saneerder Haans, ditmaal weer een directievoorzitter gekozen uit de corporatiesector: "Gezien zijn ervaring, gedrevenheid, kennis van het werkveld en verbindende kwaliteiten past hij uitstekend bij de ambities van De Key", aldus Frank de Grave, voorzitter van de RvC.

Leon Bobbe heeft zich bij Dudok onder andere beziggehouden met herstructureringsprojecten als Liebergen en Godelindebuurt, waarbij het behoud van cultureel erfgoed centraal stond. Daarnaast heeft hij innovatieve woonformules in de praktijk gebracht zoals de 'Sociale Koop', een koopconstructie voor lagere inkomens.

“Deze stad kent een zekere disbalans”

Utrecht heeft veel gemeen met Amsterdam. De politieke agenda van wethouder Isabella van Wonen en Ruimtelijke Ordening lijkt dan ook veel op die van zijn Amsterdamse collega's Ossel en Van Poelgeest. Ook in Utrecht krimpt de reguliere bouwproductie, schrappen corporaties projecten en explodeert de bouw van studentenwoningen. De grote zorg: de afnemende betaalbaarheid. | Bert Pots

Als er één ding is waar de Utrechtse wethouder Gilbert Isabella zich zorgen over maakt, is dat de betaalbaarheid van de sociale woningvoorraad. En dat nu juist onder een PvdA-kabinet de woonlasten zo stijgen, 'schuurt' met zijn sociaal-democratische geweten. “Ook in Utrecht ondervindt een grote groep huurders forse problemen door stijgende energielasten en huurverho-

gingen. Dat wordt door het kabinets-beleid alleen maar erger. Het Rijk heeft wat mij betreft in ieder geval de verplichting de huurtoeslag te garanderen. Ik zal daar de landelijke fractie ook op aanspreken.”

Aan de andere kant prijst Isabella zich gelukkig dat Utrechtse corporaties een flink deel van de aanvangshuren vrijwillig onder de huurtoeslaggrens houdt, zonder dat dit in het huidige convenant 'Bouwen aan de Stad' is vastgelegd. “Het is alleen de vraag hoelang zij dat nog kunnen volhouden. De verhuurderheffing dwingt corporaties meer huurinkomsten te genereren. Daardoor gaat het aftoppen van huren steeds meer wringen.”

Isabella voelt daarbij de hete adem van de gemeenteraad in zijn nek. Die volgt uiterst kritisch de huurstijgingen na mutatie. “We doen nu gezamenlijk onderzoek naar de consequenties van het huidige huurbeleid. Het einddoel is daarbij duidelijk. In 2016 moet de stad nog over 44.000 sociale huurwoningen beschikken, verspreid over alle wijken.” Zo staat het ook in 'Bouwen aan de Stad', de samenwerkingsafspraken voor de periode 2011-2015. De wethouder is er echter niet gerust op dat op de middellange termijn voldoende aanbod behouden blijft: “De groep die een beroep doet op de sociale woningmarkt groeit. Over enkele jaren kan zo maar een tekort ontstaan.”

of wordt uitgesteld, omdat corporaties hun leningen niet kunnen borgen. Dat zorgt voor stevige discussies. Het is namelijk niet zo dat een corporatie altijd de slechtste woningen het eerst aanpakt. Zij kan baat hebben bij een renovatieproject in de binnenstad om die woningen vervolgens te verkopen. Maar als bestuurder van deze stad vind ik het belangrijker dat de nog beschikbare middelen eerst worden gebruikt om de slechtste woningen te verbeteren.”

Dat was voor Isabella reden een top-5 van meest urgente renovatieprojecten te maken. “Dan gaat het om huurwoningen waar sprake is van ernstig achterstallig onderhoud. Woningen waar de schimmel op de muren staat en waarvan de aanpak niet nog eens vijf jaar kan wachten. Het opstellen van deze lijst is niet zonder resultaat gebleven. Die vijf projecten krijgen de komende twee jaar een opknopbeurt. De aanpak is wellicht wat minder ambitieus dan eerder bedacht, maar het gaat al gauw om een investering van 40.000 euro per woning. Dat is winst, zeker voor de huurders.”

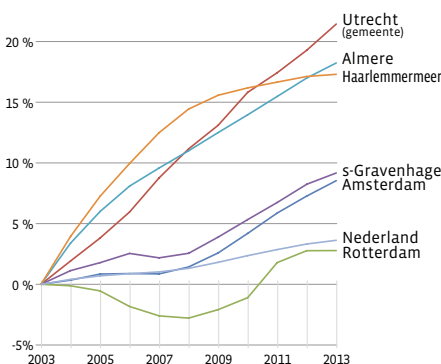
Meer invloed

Isabella verlangt meer zeggenschap over corporaties. “Ik kan nu niet in hun kasboek kijken. Dat is één van mijn kritiekpunten op het huidige systeem. De gemeenteraad spreekt mij maandelijks aan op wat een corporatie doet of na-laat. Vervolgens ga ik daarover met hen in gesprek, maar ik heb nooit een beslissende stem. Het is hun bedrijfsvoering.” Eerder heeft Isabella bij minister Blok en bij de commissie Dekker bepleit de gemeente meer invloed te geven op

UTRECHT GROEISTAD

De bevolkingsgroei in Utrecht ontliet die in Amsterdam in de afgelopen tien jaar in absolute aantallen niet veel. De bevolking van de hoofdstad nam van 2003 tot 2013 met 62.880 mensen toe tot 799.442. Utrecht groeide dezelfde periode met 56.848 tot 322.000 inwoners. Maar Amsterdam was in 2003 bijna drie keer zo groot als Utrecht, waardoor de laatste stad relatief veel sterker groeide.

Percentuele groei van de bevolking



Bron: CBS

In relatieve groei is Utrecht zelfs vergelijkbaar met groeigemeenten als de Haarlemmermeer en Almere. Die enorme bevolkingsaanwas heeft Utrecht natuurlijk vooral te danken aan de grootste vinexlocatie van Nederland: Leidsche Rijn.

Onderlinge spanningen

Isabella constateert met lede ogen dat corporaties hun investeringen in nieuwbouw en renovatie terugschroeven. “Een aantal geplande nieuwbouwen en renovatieprojecten gaat niet door

het investeringsprogramma van corporaties. “Ik hoef echt niet de baas te worden, al lijken corporaties daar nu net zorgen over te hebben. Daarvoor hebben we de minister en het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Maar de gemeenteraad stelt zich steeds kritischer op. De raad vindt het te gek voor woorden dat mensen in een beschimmelde woning moeten wonen. Terecht krijg ik de vraag voorgelegd: wat doet u daaraan? Vaak gaat het om projecten waarvan corporaties al vele malen eerder hebben beloofd dat zij de zaak zullen aanpakken. Elke keer schuift het op. Elke keer wordt het weer wat anders. En elke keer is er wel een of andere reden om nog even niks te doen. Als ik dan word aangesproken op mijn verantwoordelijkheid voor de huisvesting van kwetsbare groepen, dan zou het handig zijn als ik kan zeggen: u gaat het maar doen. In Utrecht mogen corporaties bij woningverkoop een deel van de opbrengst van de erfpachtconversie behouden voor herinvestering in de gemeente. Dan zou ik toch wel graag willen voorschrijven hoe die miljoenen worden besteed.”

“Het Rijk heeft de verplichting de huurtoeslag te garanderen. Ik zal daar de landelijke fractie op aanspreken.”

Grote verschillen

Utrecht is beslist geen ongedeelde stad. De verschillen zijn groot. In de wijk Overvecht aan de noordkant bestaat 85 procent uit sociale huurwoningen. In de binnenstad en omgeving Wilhelminalpark is het precies andersom.



Wethouder Gilbert Isabella: “Corporaties moeten de nog beschikbare middelen eerst gebruiken om de slechtste woningen te verbeteren.”

“De stad kent een zekere disbalans”, bevestigt Isabella zuinigjes. “Maar we proberen daar met een goed afgestemd

bouwprogramma wel wat aan te doen. Jaarlijks brengen we de stadsontwikkeling in beeld. Vervolgens bekijken we of het mogelijk is op bepaalde locaties sociale huurwoningen toe te voegen. Of dat voor een speciale doelgroep, denk aan senioren, moet worden gebouwd.”

De mate waarin dat gaat lukken, laat zich volgens hem moeilijk voorspellen. “Vier maanden geleden kondigden corporaties nog aan helemaal geen investeringen meer in nieuwbouw te zullen doen. Nu het stof is neergedaald heeft Portaal alweer twee nieuwbouwprojecten in Leidsche Rijn aangekondigd.” Maar ook de gemeente Utrecht kijkt nadrukkelijker dan voordien naar andere ontwikkelaars. Isabella: “We proberen binnen- en buitenlandse partijen voor de stad te interesseren en nieuw geld binnen te halen. We zijn met verschillende binnenlandse institutionele partijen in gesprek om op Kanaleneiland wat duurdere nieuwbouw te realiseren.”

Dat is goed voor de doorstroming. En goed voor de afname van het schiefwonen.”

Door de crisis stagneert de vernieuwing in Overvecht, een monotone naoorlogse stadswijk met heel veel groen en veel hoogbouw. De vervanging van zes hoogbouwflats met in totaal 2400 woningen door laagbouw gaat niet meer door. Isabella: “De buurt is daar trouwens niet rouwig om. De bewoners zijn juist voorstander van het handhaven van deze grote, relatief goedkope woningen. Dat sloopplannen worden geschrapt, heeft dus ook een keerzijde. Enerzijds leveren we stevig in op onze pogingen in Overvecht via woningdifferentiatie de leefbaarheid te verbeteren, maar het handhaven van deze woningen versterkt wel de betaalbaarheid van de stad.”

Leidsche Rijn

De economische crisis raakt ook de verdere ontwikkeling van Leidsche Rijn. Uiteindelijk moet aan de westkant

TWEEMAAL BOUWEN AAN DE STAD

In beide gemeenten heet het akkoord met samenwerkingsafspraken tussen gemeente en corporaties *Bouwen aan de Stad*. Anders dan in Amsterdam wordt het Utrechtse document niet mede-ondertekend door een plaatselijke huurdersorganisatie.

Beide akkoorden dateren uit 2011; ze gelden voor vier (Amsterdam) of vijf jaar (Utrecht). Waar in Utrecht nog optimistisch wordt gerept over een nieuwbouwproductie van 6200 woningen (waarvan 2100 in Leidsche Rijn), noemen de Amsterdamse partijen het gezien de economische omstandigheden ‘niet zinvol’ aantallen af te spreken. Overigens werden de Utrechtse doelen al na een jaar bijgesteld.

Wat betreft het bestemmen van corporatiewoningen voor lagere inkomens valt op dat Utrecht vasthoudt aan een ijzeren voorraad van 44.000 sociale huurwoningen (met een huur tot 653 euro, prijspeil 2011). Amsterdam heeft dit systeem in 2007 verruild voor ‘aanbiedingsafspraken’, waarin 70 procent van de goedkopere woningen naar lagere inkomens moet gaan. Deze laatste afspraak is overigens niet haalbaar gebleken.

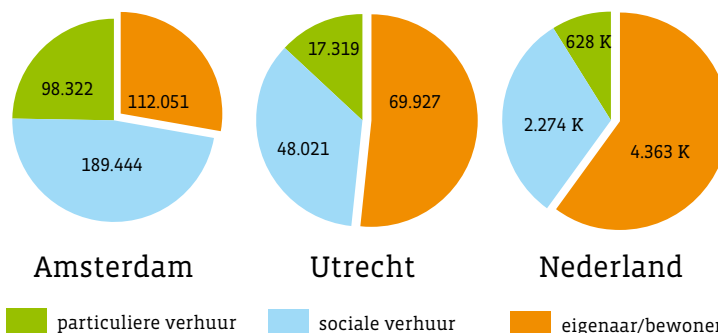
In Utrecht bestaan geen maximumquota voor de verkoop van bestaande corporatiewoningen: als de voorraad van 44.000 sociale huurwoningen maar in stand blijft. Alleen in de wijken Binnenstad en Oost, waar relatief weinig sociale huurwoningen zijn, mogen de corporaties maximaal 5 procent van hun bezit verkopen.

In 2012 verkochten de Utrechtse corporaties 286 woningen (247 in 2011), oftewel 0,6 procent van hun bezit. In Amsterdam waren dat 1828 woningen (1584 in 2011); 1,0 procent van het corporatiebezit in 2012.

De doelgroepen komen in beide beleidsdocumenten vrijwel overeen, behalve dat in Utrecht grote gezinnen niet als aparte aandachtsgroep worden genoemd

MEER (SOCIALE) HUUR IN AMSTERDAM

Ondanks het langjarige verkoopprogramma bestaat bijna de helft van de Amsterdamse woningvoorraad uit corporatiewoningen. De Utrechtse sociale huursector is een stuk kleiner. Ook de particuliere huursector is er een stuk kleiner.



van de stad een gemêleerde wijk met de omvang van een stad als Leeuwarden verrijzen. In Leidsche Rijn hebben de corporaties niet meer de middelen voorhanden om consequent buurten met 30 procent sociale nieuwbouw te realiseren. “Zij richten zich op de bestaande voorraad. Ik had het graag anders gezien, maar je kunt niet zeggen dat Leidsche Rijn daardoor uit balans raakt. Daar ontstaat – met respect voor karakteristieke hoeves en oude laantjes – een prachtige, goed gedifferen-

Ook voor de komende jaren zijn er volgens hem nog voldoende plekken voor duizenden extra studentenwoningen.

Afschrijven

Een flink deel van die nieuwe studentenhuusvesting wordt gerealiseerd door transformatie van kantoren. Het steekt Isabella dat juist het Rijk het wat dat betreft laat afweten.

Zo staat het oude belastingkantoor aan de rand van de binnenstad al bijna vijf jaar leeg. Het Rijksvastgoedbe-

“De raad vindt het te gek voor woorden dat mensen in een beschimmelde woning moeten wonen.”

tieerde, maar wel geheel nieuwe wijk. Met een grote betrokkenheid van bewoners. Het vrijvallen van kavels biedt mogelijkheden om tot een andere invulling te komen.”

Isabella wijst er op dat ook studenten *de gele brug* - de brug over het Amsterdam-Rijnkanaal - oversteken. “Er is al een locatie voor vijfhonderd tijdelijke studenteneenheden. En in Leidsche Rijn Centrum-Noord worden straks de eerste 250 permanente studentenwoningen gebouwd.”

Studentenhuusvesting is booming

Studentenhuusvesting is trouwens toch booming in Utrecht, net als in Amsterdam. Toen Isabella aantrad in november 2011 trof hij een collegeprogramma aan met de magere ambitie van vijfhonderd extra studentenwoningen. Inmiddels staat de teller al op vierduizend.

drijf (RVB) rekent volgens Isabella ten onrechte nog altijd op de hoofdprijs.

Een vergelijkbare discussie tussen gemeente en Rijk tekent zich af rond het voormalig kazerneterrein aan het Merwedekanaal. En als eerdaags het Huis van Bewaring aan het Wolvenplein zijn functie verliest, dan hoeft het RVB echt niet bij hem aan te kloppen.

Liever geeft Isabella het goede voorbeeld. “De gemeente betreft in 2014 een nieuw stadskantoor in het hart van de stad. Dat betekent dat 22 panden een andere bestemming moeten krijgen. De gemeente kan andere partijen niet aanspreken op herbestemming en de noodzaak van afwaardering, als we zelf niet het goede voorbeeld geven. Daarom zullen we onze eigen kantoor-toren aan de Ravellaan voor eigen rekening en risico herbestemmen voor studentenhuusvesting en creatieve bedrijvigheid.” ■

Reactie Freek Ossel

Hoe wordt in Amsterdam gedacht over de afnemende betaalbaarheid van de sociale woningvoorraad, de aansturing van corporaties en de bouw van extra studentenwoningen?

Betaalbaarheid

Freek Ossel deelt de vrees van collega Isabella over de afnemende betaalbaarheid. "Ik ben op zich voorstander van inkomensgebonden huurstijgingen. Mensen met een dikkere portemonnee mogen wel wat meer betalen voor een sociale huurwoning. Bovendien blijft het systeem van huurtoeslagen in stand. Maar ik maak mij wel veel zorgen. Het nieuwe systeem van woningwaardering heeft voor Amsterdam grote gevolgen. De ruimte voor huurstijging neemt nog verder toe. En dat gebeurt op de verkeerde plekken, waardoor de huurniveaus binnen de ring nog verder stijgen. Dat is nadelig voor de ongedeelde stad." "De huurstijgingen leiden er in combinatie met de crisis en het kabinetsbeleid toe dat voor twee groepen betaalbaarheidsproblemen ontstaan. Aan de sociale onderkant, en voor de mensen die boven de huurtoeslaggrens extra moeten betalen. We moeten de effecten nog beter in beeld brengen, maar het is in ieder geval belangrijk te bekijken wat we voor die

twee specifieke groepen kunnen doen. Dat kan door goede afspraken met corporaties. Het zou ook goed zijn als minister Blok ons - voor Utrecht kan dat ook interessant zijn - de ruimte geeft voor lokaal maatwerk en huursombeleid. We moeten de huidige aanbiedingsafspraken kunnen voortzetten. Een andere sleutel voor de betaalbaarheid ligt in het energiebeleid. Corporaties moeten daarvoor kunnen investeren in de wijken met de slechtste woningen."

Aansturing corporaties

Amsterdam kent een lange traditie van prestatieafspraken met corporaties. Moet dit poldermodel plaatsmaken voor strengere aansturing, zoals Isabella suggereert?

Ossel: "Ik ben trots op 'Bouwen aan de Stad' en het vervolg daarop. Die waarde moeten we niet weggooiden. Maar de grote steden moeten wel in staat worden gesteld op basis van woonvisies prestatieafspraken te maken. Een *primus inter pares*-positie. De jongste voorstellen over de scheiding van publieke en commerciële corporatietaken geven ons bij goede uitwerking een positie. Denk er niet te simpel over. Het is belangrijk heel precies te zijn over het type afspraken waar corporaties in moeten meegaan. Maar ze kunnen dienen als stok achter de deur, zonder dat we onze gezamenlijke bouwtraditie vergeten. Daarnaast mogen we wel meer invloed hebben op het investeringsbeleid. Ymere en Stadgenoot geven ons tegenwoordig vroegtijdig inzicht in hun investeringsportefeuille. Daarover voeren we soms stevige gesprekken. Onze wens meer te investeren in verbetering van de bestaande voorraad wordt daar gehoord. Verder blijft versterking van onze toezichthoudende rol - de gemeente is immers achtervang in de borging via het WSW - een belangrijke knop om aan te draaien."

Extra studentenhuisvesting

De gemeente Utrecht gaat nu ook zelf studentenwoningen realiseren in oude kantoren. Ossel gaat dat niet navolgen. "We wilden in deze collegeperiode negenduizend studentenwoningen extra bouwen. En dat gaat lukken ook. Daar zetten we een stimuleringsbudget voor in, maar het is aan de markt en de corporaties om die woningen te realiseren. Die doen dat. Wel hebben we vragen over de betaalbaarheid. Het is ook zaak om goed en goedkoop te bouwen. Dat wordt een thema in de nieuwe afspraken. Daarnaast hoop ik dat we nog meer de stap naar buiten de Ring kunnen maken."



“Het kan wel wat sobe

De Utrechtse studentenhuysvester SSH beheert steeds vaker woningen van andere partijen. Dan gaat het zowel om sloopwoningen van corporaties als complexen die in samenwerking met investeerders zijn gebouwd of getransformeerd. De afgelopen jaren werden studentenwoningen steeds groter en luxer, maar aan die trend komt volgens directeur Ton Jochems een eind: het kan ook wel wat soberder. | Fred van der Molen

Beter gaat het niet worden. Het zijn op dit moment fantastische tijden voor studentenhuysvesters. Alles zit mee: de rente is laag, er zijn locaties in overvloed, beleggers willen graag samenwerken en aannemers berekenen scherpe prijzen.” Aldus Ton Jochems, directeur van het Utrechtse SSH en voorzitter van Kences, de landelijke koepel van studentenhuysvesters. Daar komt nog bij dat de malaise in de corporatiesector paradoxaal genoeg zorgt voor extra studentenwoningen. Complexen waarvan sloop of renovatie is uitgesteld, worden namelijk tijdelijk verhuurd aan studenten. In Amsterdam doen corporaties als Ymere en Stadgenoot dat zelf, maar in Utrecht beheert SSH alle woningen van Mitros die op de nominatie staan te worden gesloopt. Jochems: “We doen dat al bijna tien jaar, maar de laatste jaren heeft het een enorme vlucht genomen. Studenten kunnen veel langer in de woningen blijven dan de bedoeling was. We brengen nu al zo’n 2300 studenten onder in ruim 900 wonin-

gen op Kanaleneiland, in Overvecht en Ondiep. En het bijzondere van ons is dat we iedereen vervangende huysvesting kunnen garanderen op het moment dat men er uit moet.”

Inmiddels gaat deze samenwerking nog een stap verder. De studentenhuysvester

gezet. Het ontbrak de enige studentenhuysvester van Utrecht destijds aan de middelen om huysvesting te bouwen voor de sterk groeiende studentenpopulatie. Jochems: “Dus waren we genoodzaakt elders kapitaal te vergaren. Tot een aantal jaren terug kwam dat geld

“Wij kunnen nu kostendekkend appartementen voor studenten bouwen”

heeft een sloopcomplex van Mitros langdurig in beheer genomen én het onderhoud overgenomen. Jochems: “Mitros heeft de komende zes à zeven jaar geen middelen die locatie te herontwikkelen. Het alternatief was sloop en een braakliggend terrein. Wij stoppen er nu geld in voor basaal onderhoud en veiligheid.”

Exploitant

SSH exploiteert steeds meer woningen van andere partijen. Die koerswijziging is zo’n tien jaar geleden gedwongen in-

van collega-corporaties. We hebben een vennootschap opgericht met zestien corporaties uit het land. En met het Utrechtse Bo-Ex hebben we gezamenlijk complexen gebouwd, op de Uithof en City Campus Max.”

Inmiddels weten ook commerciële beleggers en ontwikkelaars de weg naar de SSH te vinden. Jochems: “Ja, dat is wel een bijzondere ervaring. Tot drie jaar terug moesten we altijd zelf de boer op, maar nu word ik gebeld. Ik kan gewoon kiezen. Dat is een unieke positie.” SSH realiseert momenteel een studentencomplex met Syntrus Achmea.

Het wordt weer soberder

De traditionele studentenhuysvesting bestaat uit complexen met kamers en gemeenschappelijke voorzieningen. Eind jaren negentig kwam de omslag naar zelfstandige studio’s voor studenten, appartementen van zo’n 25-30 vierkante meter inclusief een eigen keuken, douche en toilet.

Jochems: “Je kunt daar wel een heel ideologisch verhaal van maken, maar die omschakeling werd mede veroorzaakt door het afschaffen van huurtoeslag voor kamers. Sindsdien zijn we steeds meer studio’s gaan bouwen. Die verhuren we onder de huurtoeslaggrens voor 23-jarigen. De student betaalt zo’n 370 euro, maar omdat hij 140 euro terug krijgt, woont hij als een vorst voor 230 euro.”



Ton Jochems: “Het zijn fantastische tijden voor studentenhuysvesters”

rder”

Daar moest lang geld bij. Jochems: “Niet alleen was de rente destijds hoger, maar we stuurden ook veel minder op kosten dan nu. Ons uitgangspunt was zelfs dat er best een onrendabel op zo’n woning mocht worden genomen van 20.000 euro.”

Dat is geen duurzaam bedrijfsmodel, in ieder geval niet voor een huisvester die nooit woningen verkoopt. Jochems: “Het typeert de tijd. Gewone corporaties namen nog veel grotere onrendabels op hun woningen. Maar vanaf 2005 zijn we bezig de stichtingskosten omhoog te brengen. Wij kunnen nu kosten-dekkend zelfstandige appartementen bouwen.”

Niettemin gaat de SSH soberder bouwen. Jochems: “Wij vragen ons af hoe lang de omstandigheden zo gunstig blijven als nu. Voor ons als ontwikkelaar, met de lage rente enzovoort, maar ook voor de studenten. De uitgaven aan de huurtoeslag zullen de komende jaren fors oplopen door alle huurverhogingen. Ik kan het niet voorspellen, maar je kunt vermoeden dat er verder gesneden gaat worden in steunmaatregelen voor studenten. Als politici bij zo’n nieuw complex komen kijken, merk ik dat ze verbaasd zijn over de luxe in vergelijking met de kamers uit hun eigen studententijd.”

Jochems denkt ook niet dat het zo erg is als er wat soberder wordt gebouwd: “Ruim 80 procent van ons aanbod bestaat uit collectieve woonvormen. Die zijn onverminderd populair. We willen niet terug naar de jaren zestig met eenheden van zestien kamers. Maar wellicht een kamer of acht op één grote woonkeuken. En dan wel een eigen douche, want niemand beleeft enig plezier van een gezamenlijke douche. De truc is meer aandacht te geven aan de collectieve ruimtes en de plinten, die plekken waar ontmoeting kan plaatsvinden. Dat is natuurlijk wel een zoektocht.”



Casa Confetti

“In Utrecht staat al vijf jaar een belastingkantoor leeg. Echt een schandaal”

KENCES: KAMERNOOD NEEMT KOMENDE JAREN AF

De spanning op de markt voor studentenkamers neemt de komende jaren licht af, aldus Kences, de brancheorganisatie voor studentenhuisvesting. Er zijn tot 2021 nog 18.000 extra studentenkamers nodig, maar de jaarlijkse productie is de komende jaren groter dan de stijging van het aantal uitwonende studenten. De groei van het aantal studenten neemt de komende jaren af, door een minder sterk groeiende instroom en verwachte kortere studieduur. “We dachten dat de nieuwbouwproductie alleen de groeiende vraag bij zou kunnen houden, maar er is nu zelfs kans op het wegwerken van tekorten. Goed nieuws voor toekomstige studenten”, zo stelde Kences-directeur Vincent Buitenhuis in september bij de presentatie van de nieuwste monitor studentenhuisvesting.

Het aantal studenten neemt volgens de monitor tot 2021 met 48.000 toe. In Amsterdam groeit het aantal studenten met 12.000. Daarna volgen Utrecht (4000), Groningen (3600) en Rotterdam (3400). Dat zijn de steden waar nu ook al de meeste studenten studeren.

Meer informatie Kences-onderzoek: → www.wonensstudent.nl

Ook de verhuurderheffing maakt het aantrekkelijker om onzelfstandige eenheden toe te voegen. Jochems: “De heffing geldt alleen voor zelfstandige woningen. Dat kost je zo anderhalve maand huur per jaar.”

Transformatie

De soberder koers van SSH heeft ook gevolgen voor de transformatie-ambities. De studentenhuysvester koopt geen oude panden in de binnenstad meer. Jochems: “Het was lange tijd onze doelstelling gemiddeld zo’n 75 eenheden in dit soort panden te realiseren. Dat is ook goed gelukt. Er zitten monumentale panden bij, studenten wonen er erg graag. Toch zijn we daarmee gestopt. Het kost ons gewoon te veel geld en moeite.

In ombouw van grote leegstaande kantoren is SSH nog wel geïnteresseerd, maar dat lukt bijna nooit. Jochems: “Of de locatie is niet geschikt, of het pand niet, of de eigenaar wil of kan niet voldoende afschrijven. Dat geldt ook voor de overheid. In Utrecht staat al vijf jaar een belastingkantoor leeg. Daar kunnen



City Campus Max. Koop- en huurstudio's voor studenten en starters. Ontwikkeld door Bouwfonds, SSH en Bo-Ex

we tweehonderd studenten in onderbrengen. Alleen de prijs zakt niet naar een realistisch niveau. Dat is echt een schandaal.”

Kamernood

Wat kamernood onder studenten betreft, staan Utrecht en Amsterdam sinds jaar en dag onbedreigd aan kop. Het lijkt voor de studentenhuysvesters dweilen met de kraan open.

Jochems: “Bij kamernood kijkt men meestal naar twee indicatoren: de prijs per vierkante meter in de particuliere voorraad en de wachttijd bij de studentenhuysvesters. In 2000 duurde het bij ons gemiddeld 23 maanden voordat een student een woning kreeg. In 2007 lag dat even op twaalf maanden om daarna weer pijlsnel te stijgen. Maar sinds 2010 is het weer gezakt naar zo’n dertien-veertien maanden. Die afname komt zowel door het campuscontract als het toegenomen aanbod. Echter, op de particuliere markt zie je het tegenovergestelde. Daar blijven de huurprijzen stijgen.”

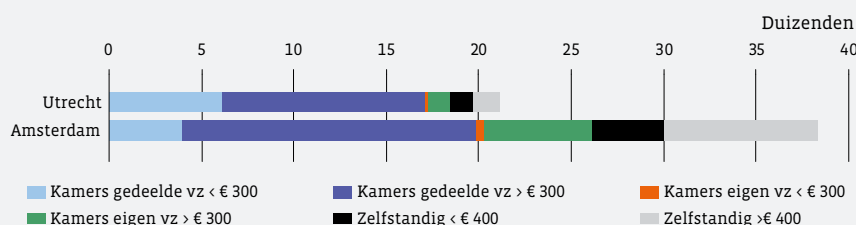
Dat geeft aan dat de marktdruk groot is. En ook blijft: de komende jaren neemt het aantal studenten nog met tienduizenden toe in Nederland (zie kader). Alle reden kortom om nog even door te bouwen, zeker nu de omstandigheden zo gunstig zijn. □



STUDENTENSTAD: UTRECHT VERSUS AMSTERDAM

Utrecht is meer een studentenstad dan Amsterdam. Weliswaar wonen er in Groot Amsterdam (met Amstelveen en Diemen) bijna twee keer zoveel studenten (38.500 tegen 21.200 op 1 oktober 2012), maar op de totale bevolking is hun aandeel een stuk kleiner.

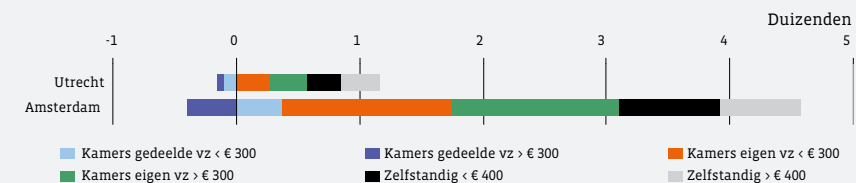
Woonsituatie uitwonende studenten (per 01-10-2012)



Er zijn grote verschillen in de woonsituatie van uitwonende studenten in de twee steden. In Utrecht woont een overgrote meerderheid op een kamer met gedeelde voorzieningen. In Amsterdam is iets meer dan de helft. Het aandeel Amsterdamse studenten dat op een zelfstandige woning woont, is aanzienlijk, ook vergeleken met andere studentensteden.

Beide steden verwachten tot 2012 een toename van het aantal studenten, hoewel de prognoses recent fors naar beneden zijn bijgesteld. In Utrecht rekent men nu met zo’n 5 procent toename, in Amsterdam met 12 procent. Een deel van deze studenten wil in de studiestad wonen. In Amsterdam zouden daarom in 2021 ruim vierduizend extra woningen voor studenten nodig zijn, in Utrecht zo’n duizend.

Gewenst extra aanbod studentenhuysvesting in 2021



Gewenst extra aanbod rekening houdend met de woonwensen van uitwonende studenten.

Bron: Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2013, ABF research

Hausse aan commerciële investeringen in studentenhuisvesting

Voor studenten wordt wel gebouwd

In hoog tempo breidt het aanbod aan studentenhuisvesting uit. In toenemende mate investeren ook commerciële partijen. Vaak kiezen die voor het dure segment. Maar hoeveel studenten kunnen dat betalen? | Bert Pots

“Student woont hier luxer dan thuis”, kopte *Het Parool* bij de oplevering van de eerste appartementen van Campus Diemen Zuid. Afgelopen zomer verhuurde ontwikkelaar André Snippe in ruim vier weken tijd 534 zelfstandige studentenwoningen in wat ooit een troosteloos stuk Diemen was. Over ruim een half jaar volgt de oplevering van nog eens vierhonderd woningen.

Snippe kocht het leegstaande kantorenpark Diemervijver in 2012 voor ruim 15 miljoen euro. Samen met bouwbedrijf Van Wijnen, het vastgoedbedrijf van Marcel Boekhoorn en de FGH Bank investeert hij naar schatting 70 miljoen euro in de ontwikkeling van een studentencampus. De bewoners krijgen de beschikking over een appartement vanaf 27 vierkante meter met eigen badkamer en keuken, tv- en internetaansluiting. De campus naar Amerikaans model biedt sportfaciliteiten, horecabedrijven, een supermarkt en handige voorzieningen als een fietssmaker en een wasserette.

Dat heeft zijn prijs. In totaal betaalt een student 658 euro per maand, 490 euro huur plus 168 euro servicekosten (gas, water, licht, tv, wifi en een fitnessabonnement). “Studenten en hun ouders betalen dat grif,” aldus een woordvoerder van de ontwikkelaar.

Aantrekkelijke markt

Het bieden van meer luxe om te leren en te leven is een groeiende markt. City Living opende de afgelopen twee jaar in Rotterdam en Amsterdam vestigingen van The Student Hotel, die in Den Haag opent in 2014. Het voormalige Elsevier-gebouw in Amsterdam is volgens dit concept getransformeerd tot 707 ingerichte kamers vanaf 600 euro in de maand. Volgens de Schotse investeerder Charlie McGregor is de Amsterdamse markt daarmee niet verzadigd. Hij gaat in de ‘Parool-driehoek’ nog een vestiging voor 570 studenten ontwikkelen.

Vastgoedbedrijf De Waal herontwikkelt in samenwerking met SSH de laagbouw van het voormalige provinciehuis tot studentencampus De Sterren.



“Een huurprijs boven de 500 euro is voor veel studenten te duur”

Vastgoedadviseur Savills ziet grote kansen voor Nederlandse en buitenlandse investeerders in studentenhuisvesting: “Nederland is na het Verenigd Koninkrijk en de Bondsrepubliek een populaire bestemming voor buitenlandse studenten”, zegt onderzoeker Jeroen Jansen. Hij verwacht dat in steden als Amsterdam en Utrecht het aantal buitenlandse studenten – niet alleen uit landen in Europa, maar ook uit Azië en China – blijft toenemen. Bovendien groeit de binnenlandse studentenpopulatie met ruim 15 procent naar landelijk 767.000 studenten in 2025. Ondanks de toenemende belangstelling voor transformatie van leegstaande kantoren, mag volgens Jansen landelijk over tien jaar een tekort van 60.000 tot 65.000

studentenkamers worden verwacht. Op voorwaarde dat de overheid bereid is de huurprijsregels te versoepelen, ziet hij studentenhuisvesting als een zeer aantrekkelijke markt. Met stabiele en hoge rendementen.

Buitenlandse beleggers

Naast de traditionele studentenhuisvesters stap inmiddels een bont gezelschap van kleine en grote investeerders in studentenhuisvesting. De trend is internationaal. Bouwfonds Investment Management, onderdeel van de Rabo Vastgoedgroep, lanceerde dit voorjaar het Bouwfonds European Student Housing Fund, gericht op Duitse institutionele beleggers. Het fonds moet een omvang krij-



Woontoren voor studenten op Kanaleneiland

Een ruim 70 meter hoge woontoren vormt straks de nieuwe entree van Utrecht vanaf de A2. De nieuwe toren op het voormalige terrein van ziekenhuis Oudenrijn zal zelfstandige appartementen en kamers bieden aan vijfhonderd studenten. Naar schatting 80 procent van het gebouw zal bestaan uit zelfstandige wooneenheden van circa 24 m². Deze appartementen worden verhuurd binnen de grenzen voor de huurtoeslag.

De bouw is een project van de Ontwikkelingscombinatie Oudenrijn, een samenwerking van Veluwezoom Verkerk Vastgoedontwikkeling (VolkerWessels), Van Beek & Partners Vastgoedbeleggingen en DID Vastgoedontwikkeling. "We willen op een aantrekkelijke locatie jonge mensen mogelijkheden bieden voor modern wonen. Een nieuw Utrechts perspectief. Naast de woontoren realiseren we appartementen voor starters en wat grotere middeldure huurwoningen. In totaal denken we rond een centrale binnentuin 850 studenten, jongeren en starters een woonplek te kunnen bieden," zo verklaart Frank Verkerk. In het ontwerp blijft een deel van het ziekenhuiscomplex behouden. Het 'zusterhuis' is kortgeleden al in gebruik genomen voor studentenhuysvesting, onder de naam 'De Kwekerij' (90 kamers vanaf 296 euro – 11 m² – alles inclusief, in beheer bij 4-Freedom Vastgoed). Herontwikkeling en nieuwbouw vragen een investering van 80 tot 90 miljoen euro. Diverse binnen- en buitenlandse investeerders hebben volgens Verkerk al belangstelling getoond voor aankoop van delen van het complex.

Het voormalige Oudenrijn-ziekenhuis

Bouwfonds: "Investeren in studentenhuysvesting geeft een aantrekkelijke combinatie van redelijk rendement en gering risico"

gen van 200 tot 300 miljoen euro. Het fonds richt zich op universiteitssteden in Nederland, Duitsland, Frankrijk, het Verenigd Koninkrijk en de Scandinavische landen. Het verwachte jaarlijkse dividendrendement bedraagt circa 4 procent. De eerste institutionele beleggers hebben zich geïnteresseerd. Bouwfonds IM wijst in de onderliggende studie 'Investing in Student Housing' op de aantrekkelijke combinatie van redelijk rendement en gering risico: de vraag naar studentenhuysvesting ziet er op langere termijn zeer stabiel uit. In economisch mindere tijden blijven jongeren eerder langer dan korter studeren; het leegstandsrisico is klein.

Afnemende betaalbaarheid

De vergroting en diversificatie van het aanbod is goed nieuws. Toch maakt de Woonbond zich ook zorgen over de toenemende belangstelling van commerciële partijen voor de studentenmarkt. Directeur Ronald Paping vreest dat de betaalbaarheid verder onder druk komt te staan. "De studiebeurzen worden steeds krappere en de huren gaan omhoog. Het grootste deel van het inkomen van studenten gaat nu al naar de huur. En dat zal alleen maar erger worden, zeker in overspannen markten als Amsterdam. Commerciële beleggers hebben name-

lijk één doel en dat is zoveel mogelijk winst maken. En als de huurprijsregulering wordt versoepeld, dan is het hek helemaal van de dam."

Studentenorganisaties waarschuwen eveneens voor afnemende betaalbaarheid. Volgens Harm de Jong, voorzitter van VIDIUS studentenunie in Utrecht, heeft de student recht op woonruimte in de stad waar hij studeert. Maar De Jong hield eind september de gemeenteraad van Utrecht voor te hopen "dat de student in de stad van kennis en cultuur niet de hoofdprijs hoeft te betalen als het gaat om een dak boven het hoofd en muren om je bed".

Wethouder Freek Ossel van Wonen ziet ook in de Amsterdamse studentengemeenschap toenemende zorgen over de kosten van huysvesting: "Vroeger hadden studentenverenigingen het nooit over de betaalbaarheid. Nu word ik daar steeds vaker op aangesproken. De vraag is of we de goede dingen bouwen. Een grote groep kan dat hoge segment niet betalen. Voor hen moet goed en goedkoop worden gebouwd."

Goedkopere kamers

Wethouder Ossel vindt DUWO-directeur Jan Benschop aan zijn zijde. Bij de opening van de Spinozacampanus in Amsterdam-Zuidoost eind september benadruk-



Bijzondere financiering Spinozacamampus

De bouw van de Spinozacamampus in Amsterdam-Zuidoost is voor 30 procent door particuliere beleggers gefinancierd. Haerzathe Investments Beheer BV ontwikkelde voor de bouw van de zevenhonderd studentenunits een obligatielening van 7,4 miljoen euro. In totaal zijn 296 obligaties in eenheden van 25.000 euro uitgegeven.

“Onder particuliere beleggers bestond veel belangstelling. De vraag was groter dan het aanbod”, zo verklaart directeur Pim Heurman. Hij stelt een rendement van 7,12 procent in het vooruitzicht. Het risico dat het resultaat lager uitvalt is volgens hem tamelijk gering. “De gehele obligatie wordt in vijftien jaar tijd uit de exploitatieresultaten afgelost. We weten ons voor die periode verzekerd van een solide huurder.”

Die huurder is Stichting DUWO. Die huurt het complex voor 2,4 miljoen euro per jaar, jaarlijks geïndexeerd. Alleen als de jaarlijkse aanpassing van de huur daarbij achterblijft, kan het rendement lager uitvallen. Heurman: “We hebben geen zekerheid over het huurbeleid, maar hebben heel voorzichtig gerekend met een gemiddelde stijging van 2 procent per jaar.” Het ‘tijdelijke’ complex wordt in vijftien jaar afgeschreven; van eventuele restwaarde profiteert ook de obligatiehouder.

Deze gunstige verwachtingen zijn volgens Heurman het resultaat van een bijzondere gezamenlijke inspanning. “Met bouwer Plegt-Vos, huurder DUWO en de gemeente hebben we in alle openheid gesproken over de haalbaarheid van een campus met betaalbare studentenwoningen. Iedereen heeft een bijdrage geleverd. En dan blijkt het toch mogelijk om in moeilijke tijden particuliere beleggers te laten bijdragen aan sociale woningbouw.” De bouw van de Spinozacamampus door Plegt-Vos vroeg in totaal een investering van 24 miljoen euro. Rabobank Twente verstrekte een hypothecaire lening voor het resterende bedrag. De huur van een appartement is 365 euro netto, 450 met servicekosten.

te Benschop de noodzaak vaker te kiezen voor goedkopere studentenkamers en minder voor dure projecten. De wens om goedkoop te wonen moet volgens hem de uitbreidingsstrategie bepalen. “Een huurprijs van boven de 500 euro past voor veel studenten niet meer. Het uitbreiden in een hoge prijsklasse - zoals dat momenteel door investeerders steeds vaker gebeurt - is dus niet verstandig.” Particuliere investeerders hebben wel degelijk ook belangstelling voor betaalbare studentenhuysvesting. Neem vastgoedbedrijf De Waal. Dat herontwikkelt in samenwerking met SSH de laagbouw van het voormalige provinciehuis in Utrecht tot studentencomplex De Sterren. De 659 studentenkamers gaan gemiddeld 275 euro kosten, exclusief servicekosten. Het gaat dan om kamers van zo’n 17 m²; men deelt met 9 à 10 mensen gemeenschappelijke voor-

zeningen. Ook de initiatiefnemers van Blue-Gray, het voormalige Nispa-kantoor in Amsterdam-Zuidoost, blijken in staat met commerciële financiering studentenappartementen met 350 euro huur te ontwikkelen.

Voldoende rendement

Maar dan moet alles wel mee zitten, vooral de verwervingskosten van de locatie. Volgens Syntrus Achmea is het realiseren van zelfstandige, betaalbare studentenhuysvesting in de praktijk niet eenvoudig. Daarbij is het rijksbeleid een risicofactor geworden. Vorig jaar waren afspraken in het regeerakkoord over huurprijzen gebaseerd op WOZ-waarde voor beleggers en studentenhuysvesters reden om de ontwikkeling van studentenwoningen stil te leggen. De huidige kabinetsplannen doen meer recht aan de belangen van de institutionele beleggers, zegt di-

rectievoorzitter Henk Jagersma in een verklaring. Een pijnpunt is wel de verhuurderheffing. Die moet volgens Jagersma of kunnen worden gecompenseerd door lagere bouwkosten, of door een lagere grondprijs. ■

COMMERCIELE INVESTEERDERS STUDENTENHUISVESTING

AMSTERDAM

- **GAK-gebouw** - transformatie, koop- en huurstudio's voor jongeren/studenten; AM/Stadgenoot. Opgeleverd
- **Villa Mokum** - nieuwbouw, koop- en huurstudio's voor jongeren/studenten; AM/Syntrus Achmea. In aanbouw
- **Rembrandtparkgebouw** - transformatie naar kamers voor studenten; Pronam Aurora BV/Haagse Hotelschool. Opgeleverd
- **Presto** - nieuwbouw huurstudio's voor muziekstudenten; Domus Planontwikkeling BV / Stichting J. Pietersz Huis. In ontwikkeling
- **The Student Hotel (2x)** - transformatie Elsevier-gebouw en Parool-driehoek naar all-in kamers voor studenten; City Living; 1 opgeleverd, 1 in voorbereiding
- **Campus Diemen Zuid** - transformatie huurwoningen voor studenten; Snippe Projecten, Bouwbedrijf Van Wijnen, Marcel Boekhoorn. Gedeeltelijk opgeleverd
- **Tetterode** - transformatie naar koopstudio's voor studenten; Afima. Opgeleverd
- **Spinoza-campus** - nieuwbouw, Haerzathe Investments/DUWO. Opgeleverd
- **Casa 400** - renovatie, huurkamers voor studenten; Bouwinvest/DUWO. In ontwikkeling
- **Blue-Gray** - transformatie naar kamers voor studenten; Tilma, de Katwijkse Exploitatie Maatschappij en Stadium Capital Partners. In ontwikkeling
- **AmstelHome** - nieuwbouw huurstudio's voor studenten; Verweij. In voorbereiding
- **Ravel Residence** - nieuwbouw huurstudio's voor studenten; Verweij Mungra Vastgoed. In voorbereiding

UTRECHT

- **Oudernijn-ziekenhuis** - (De Kwekerij) transformatie en nieuwbouw naar studio's en kamers voor studenten, jongeren en starters; Veluwezoom Verkerk Vastgoedontwikkeling en Van Beek & Partners; DID Vastgoedontwikkeling /4-Freedom Vastgoed. In ontwikkeling
- **Provinciehuis** - (De Sterren) transformatie, De Waal/SSH. In ontwikkeling
- **Campus City Max** - nieuwbouw koop- en huurstudio's voor studenten en starters; Bouwfonds, SSH en Bo-Ex. Opgeleverd

Studentenhuisvester richt woonbedrijf op voor starterswoningen

Jebber: wonen na het campuscontract

De woningmarktpositie van afgestudeerden is benard. Het einde van het campuscontract komt snel dichterbij, terwijl de sociale huurmarkt potdicht zit en een koophuis of markthuurloning niet haalbaar is. In Utrecht springt studentenhuisvester SSH zelf in dat gat. Met Jebber. | Fred van der Molen

Degeschiedenis van Jebber weerspiegelt de roerige ontwikkelingen in de vastgoedsector sinds de kredietcrisis. Het plan ontstond in 2008, maar al in de beginfase trok medeoprichter Mitros zich terug. Vervolgens ging een streep door het businessplan om een mix van huur- en koopwoningen voor starters op de woningmarkt te bouwen. SSH-directeur Ton Jochems: "Het idee was aanvankelijk 50/50, waarbij de opbrengst van de koop ten goede zou komen aan de huur. Zo dachten we nog vijf jaar terug." Jebber BV bestaat sinds 2010, met SSH als enige aandeelhouder. Jebber staat nu op de kaart als een woonbedrijf voor huurwoningen voor starters. Een 'starter' is bij Jebber iedereen "die minder dan vijf jaar geleden zijn hoogst genoten opleiding heeft afgerond". Ja, over die definitie is heel lang nagedacht en overlegd, bevestigt directeur Monique van Van Loon lachend.

Van Loon is vanaf het prille begin bij Jebber betrokken: "Ons doel is de komende vijf jaar 1500 appartementen in Utrecht te realiseren, mede in samenwerking met Syntrus Achmea. We mikken op huurprijzen tussen de 500 en 800 euro voor twee- of driekamerappartementen van 40 tot 70 vierkante meter."

De Utrechtse gemeenteraad heeft Jebber toestemming gegeven de sociale huurwoningen via loting toe te wijzen. Volgens Van Loon de enige manier om de doelgroep een kans te geven.

Bij gemengde projecten met sociale huur en markthuurloningen werkt Jebber samen met commerciële partijen als Syntrus Achmea. De markthuurloningen zijn daarbij eigendom van de commerciële partner, maar Jebber verhuurt en beheert alle woningen, Jochems: "Dat past ook prima in de gewenste scheiding tussen maatschappelijke taken (DAEB, FvdM) en commerciële activiteiten (niet-DAEB, FvdM). Corporaties zeggen altijd dat de markt het niet doet. Maar wij merken nu dat als je met een goed plan komt, beleggers wel geïnteresseerd zijn."

Projecten

Sinds september heeft Jebber zijn eerste huurders. In de Kaap, een omgebouwd kantoor in Overvecht. Van Loon: "Niet meteen de meest gewilde wijk voor starters, maar er waren toch 548 inschrijvingen voor de 48 appartementen in de sociale huursector (huurprijzen van €575 tot €657, FvdM)". De vraag is dus echt groot. Ook de volgende twee Jebber-projecten worden 'turnkey' opgeleverd. Me-

dio 2014 is 'Buenos Aires', op de kop van Lombok, klaar. Nadat Jebber 56 van de 84 appartementen had afgenomen, kon ontwikkelaar Bouwfonds na jaren voorbereiding eindelijk met de bouw beginnen.

Verder op Lombok trof Jebber een vergelijkbare deal met AM Wonen, waardoor ook de eerste fase van het project Soho District een aanvang heeft genomen.

Het eerste project dat Jebber zelf ontwikkelt is "de Trip" op Rotsoord, een rommelig bedrijventerrein op een steenworp van het Centraal Station. De Trip moet zich ontwikkelen tot een creatieve hotspot voor wonen en werken. Om vast wat levendigheid op het braakliggende bouwterrein te krijgen heeft Jebber er twee tijdelijke gebouwen neergezet voor horeca, detailhandel, creatieve ondernemers en vier startersappartementen.

Wat verder weg - in ieder geval na 2016 - ligt de herontwikkeling van het KPN-terrein aan de Rubenslaan. Op het terrein wil SSH 540 studentenwoningen en Jebber 260 startersappartementen realiseren. Een deel van de KPN-kantoren wordt daarbij getransformeerd. ■



Artist Impression van het complex Buenos Aires op de kop van Lombok. Jebber neemt 56 van de 84 appartementen af. Ontwerp van Marlies Rohmer. Oplevering medio 2014. Impressie: Architectenbureau Marlies Rohmer.



Achterstandswijk transformeert zonder masterplan

De metamorfose van Lombok

Ook Utrecht kent zijn wijken die de afgelopen jaren populair zijn geworden onder hoogopgeleide jongeren. Zo veranderde de achterstandswijk Lombok vanaf de jaren negentig in een aantrekkelijke multiculturele buurt. Waar in Amsterdam de Indische buurt door corporaties en stadsdeel werd aangepakt, heeft haar Utrechtse 'zusje' zich op eigen kracht getransformeerd. | Jaco Boer

Iedereen die de Amsterdamse Javastraat kent, zal de situatie op zaterdagmiddag in de Utrechtse Kanaalstraat bekend voorkomen. Vrouwen met kindwagens en groepjes jonge mannen lopen druk pratend van de ene naar de andere Turkse of Marokkaanse winkel. Hier worden een paar broden ingekocht, daar worden tassen met goedkope groenten volgeladen. Op straat wachten twee dubbel geparkeerde auto's met knipperlichten totdat hun eigenaren van de geldautomaat terugkeren. De rij met wachtende automobilisten erachter groeit langzaam aan. Sommige buurtbewoners ergeren zich

al jaren aan de verkeersdrukke en opstoppingen in de slagader van Lombok. Anderen relativiseren het probleem. Ook Guus Haest is niet erg onder de indruk van de 'chaos'. "Auto's moeten daardoor ook langzamer rijden, wat het verkeer minder gevaarlijk maakt. Het heeft ook wel wat. Dat rommelige past bij het karakter van de buurt."

Sinds het begin van de jaren tachtig woont de stadssocioloog in de multiculturele wijk ten zuidwesten van het centraal station. Hij zag Lombok in de afgelopen decennia ingrijpend veranderen. "Toen ik hier na mijn studie

een etage betrok, was Lombok aan het verloederen. Kopers die elders een woning konden betalen, waren al aan het wegtrekken. Huurders verhuisden naar nieuwe wijken als Kanaleneiland, Overvecht en Lunetten. In hun plaats kwamen er pensions met gastarbeiders. Die kochten later huizen om er met vrouwen en kinderen te gaan wonen. Er vestigden zich ook steeds meer buitenlandse winkeliers. Dat zorgde bij een deel van de oudere buurtbewoners voor veel onmin. Ruzies liepen wel eens uit de hand en werden op straat uitgevochten. Veel mensen hadden in die jaren het gevoel dat de buurt naar de donder ging."



Anderhalve ton voor 50 m²

Het verschil met het huidige Lombok kan bijna niet groter. Sinds het midden van de jaren negentig geldt de buurt in Utrecht als een aantrekkelijke woonwijk, waar je op loopafstand van het centrum charmante arbeidershuisjes kunt kopen. Eerst waren ze nog goedkoop. Inmiddels moet je voor een krappe benedenwoning van 50 vierkante meter met tuin al 150.000 euro op tafel leggen. Het zijn bedragen waar hoogopgeleide

twintigers en dertigers niet van schrikken. Hun aantal is in de afgelopen jaren flink toegenomen. Er wonen nog wel veel laagopgeleide autochtonen en niet-westerse allochtonen - onder wie veel Turken - in de buurt. Maar hun aandeel loopt gestaag terug. Zo nam in de afgelopen twaalf jaar volgens de gemeentelijke statistieken de groep niet-westerse allochtonen in Lombok-Oost af van 43 naar 33,5 procent. In Lombok-West verloopt de verandering iets geleidelijker.

Renoveren, samenvoegen, verkopen

Het noordwestelijk deel van de Indische Buurt in Amsterdam-Oost heeft in de afgelopen jaren een vergelijkbare verandering doorgemaakt. In en rond de Javastraat werden honderden panden opgeknapt en samengevoegd. Anderen maakten plaats voor nieuwe koopwoningen. Een oude school werd omgebouwd tot jeugdherberg en art-house-bioscoop. Het naastgelegen café werd de favoriete plek van studenten en net-afgestudeerden die de oude wijk hadden ontdekt als betaalbare woonlocatie. In hun kielzog trekken nu ook andere Amsterdammers naar de buurt.

Het waren vooral actieve stadsdeelbestuurders en directeuren van woningcorporaties die de opwaardering van de Indische Buurt hebben aangezwengeld. In 2007 spraken zij af om een groot deel van de sociale huurwoningen in het noordwestelijk deel van de wijk op te knappen, samen te voegen of te verkopen. De woningvoorraad werd daardoor gevarieerder. Dat maakte het mogelijk om een ander soort bewoners - hoger opgeleid en met hogere inkomens - naar de wijk te lokken. Met geld uit Europa en Den Haag knapte het stadsdeel ook allerlei straten en pleinen op.

Exit sloopplannen

Lombok is er juist bovenop geholpen door actieve wijkbewoners en -ondernemers die steun kregen van de gemeente, meent zelfstandig adviseur Hans Kars. Als wijkmanager was hij tussen 1987 en 1996 nauw betrokken bij de renovatie van particuliere woningen in de buurt. "Vanaf midden jaren tachtig hebben we in de lange zijstraten van de Kanaalstraat voor zo'n 20 miljoen gulden aan subsidies in particuliere woningverbetering gestoken. Zonder druk van bewoners en winkeliers was dat geld er nooit gekomen. Sommige bestuurders wilden juist woningen slopen om ruimte te maken voor nieuwe wegen. Maar de buurt wist dat te voorkomen."

Guus Haest en molen De Ster

Guus Haest was al vaker langs het molenerf gelopen toen hij als jong broekie in de wijk was komen wonen. Toch ging hij zich pas echt voor de plek interesseren nadat de gemeente had besloten om de zagerij met zijn oude loodsen en molenaarswoning op te laten knappen. Er werd een nieuwe bestemming en huurder voor het hele complex gezocht. Met zijn vriendin en huidige vrouw plus een paar vrienden richtte hij Vereniging Molenerf De Ster op en maakte een plan om de gebouwen een cultureel-creatieve bestemming te geven. "Het leek ons fantastisch om op het erf te wonen en allerlei activiteiten voor de buurt te organiseren. We droomden van ateliers voor kunstenaars, een muziekruimte, kinderopvang en een dierenweide om kinderen dicht bij de natuur te brengen. Het is er uiteindelijk allemaal gekomen. Zelfs de houtzaagmolen die honderd jaar geleden werd afgebroken, hebben we met steun van de buurt, Stadsherstel, en bedrijven en fondsen na tien jaar sparen weer kunnen herbouwen. Subsidie van gemeente en Europa gaf de beslissende duw in de rug. Als er voldoende wind staat, is de molenaar op zaterdag weer aan het zagen. Dan krijgen we veel bezoekers over de vloer: Utrechtse vaders en moeders, oma's en opa's met kleinkinderen, groepjes jongeren of scholieren en Turkse en Marokkaanse families. Al neemt het aantal blanke gezinnetjes met hoogopgeleide ouders de laatste jaren toe."





Na de lange zijstraten van de Kanaalstraat kwamen ook de Daendel- en Van Diemenstraat in Lombok-West aan de beurt. In totaal zijn volgens Kars op deze manier in zijn tijd vele honderden woningen door particuliere eigenaren opgeknapt. Eerder had de gemeente ook huurwoningen aangekocht. Die

Toch is de kans klein dat Lombok een tweede Wittevrouwen wordt. Deze wijk met zijn 19^e-eeuwse arbeidershuisjes en ruimere middenstandswoningen werd eind jaren tachtig ontdekt door hoogopgeleidededelingen. De woningprijzen waren er midden jaren negentig al zo hoog dat starters het wel konden

rafelige randjes. Rond de Bandoengstraat beheert woningcorporatie Bo-Ex bijvoorbeeld een cluster van ruim 350 woningen die tot de goedkoopste van de stad behoren. Dat trekt veel mensen met een krappe beurs en psychische gezondheidsklachten of een verslaving. Bo-Ex heeft wel geprobeerd met bewoners een vernieuwingsplan op te stellen en een deel van de woningen te slopen, maar dat is zeven jaar geleden mislukt. Met pappen en nathouden probeert de corporatie het complex nu in stand te houden. In de ogen van vastgoedontwikkelaars en makelaars is Lombok daarom niet alleen een succesverhaal. Het blijft zeker de komende jaren nog een gemengde buurt waar sjieke shabby naast elkaar bestaan. ■

“Lombok heeft zich vooral op eigen kracht getransformeerd”

zouden immers gesloopt worden. Toen die plannen niet doorgingen, ging een deel weer in de verkoop. De andere panden werden ondergebracht bij de Dienst Woningbeheer, die later opging in Mitros. Het gros van die woningen is in de afgelopen jaren eveneens op de markt gekomen. Op een bescheiden manier hebben sociale huisvesters dus ook bijgedragen aan de opwaardering van Lombok. Al moeten we de rol van corporaties niet overschatten, meent Bo-Ex-directeur Johan Klinkenberg. “We hebben in de jaren tachtig op enkele voormalige bedrijfsterreinen wel een paar honderd woningen gebouwd. Maar de buurt heeft zich vooral op eigen kracht getransformeerd.”

vergeten om hier iets te kopen. Waar Wittevrouwen het karakter van een goeie blanke centrumbuurt heeft aangenomen, kent Lombok nog veel

De lunchroom van Ramazan

In 2007 was Ramazan Ergun al eens in de Kanaalstraat komen kijken. Een vriend had hem getipt dat er een winkelruimte leeg stond. Een jaar later opende hij er zijn bakkerij. De zaken gingen goed. Totdat er op een gegeven moment wel acht Turkse bakkers in de straat zaten. “De omzet vlakke af. Ik moest iets anders verzinnen. Ik heb nog een tijdje geprobeerd met Hollands brood mijn doelgroep te verbreden. Maar dat was niet de oplossing. Toen besloot de gemeente een aantal vergunningen voor daghoreca uit te geven. Daar ben ik meteen op ingesprongen. Vorig jaar heb ik mijn bakkerij omgebouwd tot lunchroom. Ik verkoop nu Turkse pizza’s, börek en soep met een lekker bakje koffie of thee. Met mooi weer kun je ook buiten zitten want als enige ondernemer heb ik een terras in de straat geopend. Als de woningen hier niet zo oud en klein zouden zijn, had ik hier best willen wonen. In Lombok valt altijd wat te beleven. Maar met een vrouw en twee kinderen is Kanaleneiland een betere keuze.”

Niet alleen een succesverhaal

Na de twintigers en dertigers hebben inmiddels ook de grote projectontwikkelaars Lombok ontdekt. Op de kop van de buurt bouwt Bouwfonds naast de nieuwe Turkse moskee 84 appartementen, waarvan twee derde aan Jebber is verkocht. Deze partij is ook betrokken bij de ontwikkeling van het Soho District, een plan van Multi Vastgoed en AM Wonen op het nu nog rommelige terrein tussen de Oude Rijn en de Groeneweg. De komende jaren moeten er 125 woningen en 6000 m² aan bruto winkeloppervlak komen. Met de bouw van deze woningen, waarvan een groot deel in de vrije sector zal worden verhuurd, zal de wijk nog verder van kleur verschieten.



**Amsterdam vergelijkt
zich gewoon niet met
steden uit Nederland.
Oostenburg lijkt dus
op New York, niet op
Rotterdam.**

Marien de Langen: van

“ Als je mijn vader vraagt wat hij is, dan zegt hij Rotterdammer. Hij is geboren in Rotterdam, heeft tot zijn trouwen in 1951 in de havenstad gewoond en woont nu al 62 jaar in Arnhem. Maar die periode in Rotterdam heeft hem gemaakt.

Ik heb ook 23 jaar in Rotterdam gewerkt, vanaf de stadsvernieuwing. In diezelfde periode woonde ik overigens in Amsterdam. Heb een tijdje in Den Haag gezeten, was bestuurder bij woningcorporatie Mitros in Utrecht en zit nu bij Stadgenoot in Amsterdam. Voel ik me nu Rotterdammer, Hagenees, Utrechtenaar of Amsterdammer? Ik voel me een grootstedeling of Randstedeling. Dat klinkt natuurlijk niet, maar toch is het zo. Ik woon en werk in de Randstad, een miljoenenstad. Dat ik nu weer wat Amsterdamser kleur, gaat vanzelf.



Marien de Langen
Bestuursvoorzitter
Stadgenoot

Die vier grote steden zijn allemaal interessant en de verschillen zijn behoorlijk. Amsterdam en Utrecht hebben een sterkere economie dan Rotterdam. Amsterdam en Rotterdam zijn weer veel dynamischer dan Utrecht en de mensen hebben er een sterker gevoel van trots en ambitie. Soms schiet dat zelfs een beetje door. Utrecht is toch een beetje 'doe maar gewoon, dan doe je gek ge-

Martin Mulder: van 020 naar 030

“ Soms geneer ik me een beetje als ik eraan terugdenk: de Amsterdamse stadsvernieuwingsexcursies. Waar we ook kwamen: Rotterdam, Brussel, Deventer, Liverpool, Berlijn, altijd gaf één van ons luidkeels commentaar op wat anderen maakten: met een Amsterdamse grote mond, vaak aangeduid als arrogantie. We woonden en werkten immers in een stad die ooit - zo getuigt de Grachtengordel - het centrum van de wereld was. Dat er ook sociale woningbouw aan diezelfde grachten werd gerealiseerd - al dan niet na lange gevechten met krakers - maakte het verhaal alleen maar mooier. Wie nu door de Dapperstraat loopt, ziet in de zijstraten alle fases van veertig jaar stadsvernieuwing. En in de Bijlmer zie je dat zelfs erge stedenbouwkundige missers niet hoeven leiden tot het getto dat in 1991 in Vrij Nederland werd voorspeld, maar tot een wijk met een ongekende dynamiek. Toen ik in 1999 in Utrecht kwam werken - aan de Amsterdamsestraatweg - leek het grootstedelijke ver weg: de straatwanden waren twee verdiepingen te laag en de 'As van Berlage' was erg so-

ber. Ondiep en Zuilen lagen weliswaar aan de Vecht, maar die was ter plaatse smal en bood slechts uitzicht op de dichte achterkant van de 'damesboten'. Mede gezien de structurele positie van FC Utrecht in de Eredivisie, was het logisch dat niemand in Utrecht arrogant was.

Wel moet ik bekennen dat ik tot dan toe nooit goed naar de binnenstad van Utrecht had gekeken. De overal herkenbare Middeleeuwse en katholieke structuren, de Romeinse lagen onder het Domplein en vooral: de verstilde schoonheid van de Pausdam en Nieuwe Gracht. Ingetogen is het woord wat er bij past. Ingetogen zoals de woningen van Rietveld: het bekende Rietveld-Schröderhuis, maar ook die zorgvuldig gerenoveerde jaren-vijftig-flatjes in Hoograven.

Is het een probleem dat Amsterdammers, zo gericht op hun eigen stad, Utrecht over het hoofd zien? Ja, want Utrecht groeit, crisis of geen crisis. Utrecht wordt leuker. Met 68.000 sfeerbepalende studenten aan hogescholen en de grootste universiteit van Neder-

land. Zeker nu Utrecht duizenden woningen bijbouwt voor die fietsfiles en zelfs fietskettingbotsingen veroorzakende studenten, blijven die studenten in Utrecht wonen en willen ze straks een stedelijke starterswoning of zelfs een eengezinswoning in Leidsche Rijn. Daarnaast heeft Utrecht zijn ooit sfeerbepalende verslaafden weten onder te brengen in voorzieningen als wijkhostels, waarmee het probleem van de rondhangende junks op Hoog Catharijne is opgelost.

Gevolg?

Zowel The Times als CNN meldt nu prominent hoe bijzonder het is in Utrecht: 'de verborgen parel'. Mensen uit de hele wereld moeten nú naar het onontdekte Utrecht komen, waar het nog niet is vergeven van de toeristen en, anders dan in Venetië of Amsterdam-Centrum, nog gewone mensen op straat lopen. Daarnaast wijst lijstjesonderzoek Utrecht aan als de derde gelukkigste stad van de wereld is (na twee Scandinavische steden). IJburg is prachtig en grootstedelijk, in Leidsche Rijn zijn mensen pas écht gelukkig.

030 naar 020

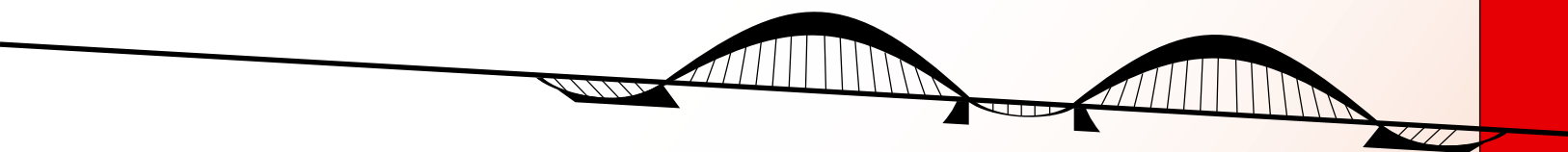
noeg' en daarmee doet die stad zichzelf te kort. De Utrechters onderschatten zichzelf nog wel eens. Ze mogen veel zelfbewuster zijn. Amsterdam heeft op zijn beurt de neiging zichzelf te overschreeuwen. Dat lefgozerige heeft me er eerlijk gezegd ook een tijd van weehouden daar te gaan werken. Ze vinden zichzelf soms al te geweldig, en dat zit heel diep. Ze hebben het zelf niet eens in de gaten. Toch maakt de omvang en complexiteit van de problemen Amsterdam de spannendste stad om te werken. Als je het hier kan maken, kun je het overal maken - al besef ik dat het daarom moeilijk zal zijn nog een overstap te maken. Dat ben ik dan ook niet van plan. Oostenburg, een flinke ontwikkellocatie van Stadgenoot in het centrum van 020, noemde ik een keer een echte Rotterdamse plek. Tegen het zere been! Niet omdat Rotterdam nou de concurrent is of zo, Amsterdam vergelijkt zich gewoonweg niet met andere steden in Nederland. Je hebt Amsterdam en de rest

van Nederland. Oostenburg lijkt dus op New York, of is op zijn minst een Berlijnse plek. Waar Utrecht een landelijke stad met een provinciaal zelfbeeld is, vindt Amsterdam zichzelf een internationale stad met mondaine allure. Waar in Utrecht de rede en de redelijkheid domineren, is Amsterdam de stad van de macht, van de grote mond, van ambtenaren en bestuurders die alleen naar Den Haag gaan om geld op te halen, en dat ook nog in hun dagelijkse kloffie doen. Niks pak aan of stropdas om. Dat licht anarchistische, dat is de republiek Amsterdam. Een stad waar de leefbaren nooit een poot aan de grond hebben gekregen, ik denk omdat Amsterdam een echt multiculturele stad is, waar meer dan honderd nationaliteiten de samenleving vormen en dat ook echt zo gevoeld wordt. Dat zelfbewuste merk ik ook als ik de medewerkers van Mitros en Stadgenoot vergelijk. Als Het Parool een vervelend stukje over ons schrijft, en die krant heeft daar af en toe lol in, heb ik

de volgende dag zonder daar om te vragen een concept ingezonden brief op mijn bureau liggen van iemand die er fel tegenin gaat. In Utrecht was dat niet zomaar gebeurd.

Amsterdam is kosmopolitischer. In het centrum domineren toeristen het straatbeeld, in Utrecht de studenten. Hier hebben we het Rijksmuseum, het Stedelijk, het Van Gogh. In Utrecht is er het Centraal Museum, Spoorwegmuseum en Van Speeldoos tot Pierement. Ook interessant, maar net iets minder aansprekend.

Toch zijn de overeenkomsten voor mijn werk uiteindelijk groter dan de verschillen. Geuzenveld in Amsterdam is vergelijkbaar met Kanaleneiland en Overvecht in Utrecht. In beide steden werken corporaties aan hun basisopgave: mensen met een relatief laag inkomen aan fatsoenlijke woonruimte helpen. Dat doe ik eigenlijk mijn hele werkende leven al en dat wil ik graag blijven doen. ”



Wat is dan precies het probleem? Dat Utrechters de arrogantie missen zichzelf te profileren als 'mooiste verborgen stad ter wereld' of 'stad van de gelukkigste mensen'. Vooral bij plaatselijke columnisten, maar ook bij politici, ambtenaren en gewone mensen bestaat de neiging tot relativeren: "laten we eerst maar eens..." gevolgd door een klagelijke opsomming van losliggende stoeptegels of tramrails waarin rollators blijven steken. Zo'n relativering is terecht als het bijvoorbeeld gaat om instandhouding van 40.000 betaalbare woningen. Die moeten linksom of rechtsom blijven. Tegelijkertijd mag Utrecht de aandacht van CNN en The Times niet veronachtzamen: het is hoog tijd dat Schiphol ook 'Utrecht Airport' wordt. Het aantal bezoekers kan moeiteloos verdrievubbelen en het aantal hotelbedden dus ook. Alleen, daar is waarschijnlijk een stevige dosis arrogantie voor nodig. Arrogantie die Amsterdam - met, mind you, nog geen miljoen inwoners - op de lijst van wereldsteden heeft gebracht en gehouden, al zijn er al tal-



*Martin Mulder
(martin.mulder@utrecht.nl)
Directeur Ruimtelijke en Economische
ontwikkeling, gemeente Utrecht*

loze steden met meer dan 20 miljoen inwoners. Laat ik het maar eerlijk vragen: 020, ik ben er al zo lang weg, mijn Amsterdamse grote mond is al zo geslonken, zelf kan ik het niet meer, maar geef 030 nou eens een onweerstaanbaar arrogant advies waarmee Utrecht de hele wereld overtuigt en tot in de verste hoeken van deze aardbol zichtbaar wordt. ”

Zowel The Times als CNN meldt nu prominent hoe bijzonder het is in Utrecht: 'de verborgen parel'

De broze toekomst van Kanaleneiland

Wat doet een slecht imago met een wijk? Is er bij de herstructurering van krachtwijk Kanaleneiland een alternatief voor de afnemende investeringen van corporaties? Wijkvernieuwing blijft een broos proces. Aldus gebiedsmanager Wim Beelen in gesprek met Joop de Haan, directeur Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer. Kanaleneiland versus De Bijlmer. | Bert Pots

In de jongste editie van de *Utrecht-monitor* klaagt 'slechts' één op de zes inwoners van Kanaleneiland over jongerenoverlast, criminaliteit en drugs-handel. Zes jaar geleden was dat wel anders. Toen haalden rellen in Kanaleneiland-Noord uitvoerig het nieuws. Diverse keren raakten groepen Marokkaanse jongeren slaags met de politie. Wim Beelen, gebiedsmanager Utrecht-Zuidwest: "Ik werk al vanaf eind jaren negentig op Kanaleneiland. Tijdens de onrust in 2007 en 2008 met enige tientallen overwegend Marokkaanse

"Door Leidsche Rijn komt Kanaleneiland midden in de stad te liggen."

jongeren heb ik mij niet onveilig gevoeld, maar die rellen hebben de wijk wel haar slechte imago bezorgd. Tegelijkertijd zorgde die onrust voor versnelling van de gebiedsaanpak. De gemeenteraad eiste toen meer regie en een stevige inhoudelijke ingreep. Daarvoor spraken gemeente en corporaties wel met elkaar over de noodzaak van herstructurering, en er was al een plan voor de aanpak van het centrumgebied, maar er gebeurde nog niet zoveel."

De Haan: "Amsterdam-Zuidoost was een doorgangshuis geworden. De Bijlmer was verworpen tot de wachtkamer van de stad. Was dat hier ook?"

Beelen: "Nee. Op Kanaleneiland hebben zich vanaf de jaren negentig veel allochtone gezinnen gevestigd. Voor

hen vormde de wijk een vaste basis, maar er ontstond wel een soort van generatiekloof. Ouders hadden geen greep meer op hun oudere kinderen." De Haan: "Ik heb dat in de Bijlmer ook gezien. De allochtone jongeren trekken niet naar de binnenstad, maar zoeken in hun wijk naar vertier dat daar niet is."

Beelen: "Er was voor hen weinig te beleven. De gemeente heeft de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in verbetering van de openbare ruimte en het creëren van nieuwe (sport-)voorzieningen. Een buurtcentrum - voor de jongeren die wel wat willen - is uitgebouwd tot een structureel gefinancierd cultuurhuis. En in combinatie met de aanpak van de harde-kern-jongeren, de focus op talentontwikkeling en de introductie

KANALENEILAND: ZO ZIT HET

In de wijk Kanaleneiland wonen ongeveer 11.000 huishoudens. Circa tweederde van de inwoners is van allochtone afkomst. Zij wonen voor ruim tachtig procent in flatwoningen. In vergelijking met andere Utrechtse wijken is er een hoog percentage jongeren (bijna dertig procent).

Kanaleneiland werd in 1958 ontworpen door stedenbouwkundige C.M. van der Stad. Industriële bouwmethodes en de opkomst van de auto waren leidend voor de ontwikkeling van de wijk. Met als gevolg dat Kanaleneiland wordt bepaald door een ver doorgevoerde rechtlijnigheid, een veelvuldige herhaling van hetzelfde gebouwenpatroon en brede doorgaande verkeerswegen. Buurten met vierlaagse portiekflats zonder lift en laagbouwstroken worden geflankeerd door hoogbouw aan de entrees.

De algemene doelstelling voor de vernieuwing is het realiseren van een leefbare, toekomstbestendige wijk waar mensen graag wonen. De diverse plannen richten zich op het terugdringen van criminaliteit en overlast, versterking van de sociale samenhang, het bieden van meer perspectief aan kansarme gezinnen, evenwichtige bevolkingssamenstelling en meer gedifferentieerde woningvoorraad.



Materiaal van de Tentoonstelling Geschiedenis Kanaleneiland. Locatie: 'Popup onder Max'. Organisatie: Meer Merwede (meermerwede.nl)





“Heesterveld: zo kan een ver weggelegd buitengebied ineens een spannende plek worden”

van brede scholen weten we op alle fronten goede resultaten te boeken. Maar het resultaat is broos.”

De Haan: “Wat is er broos aan?”

Beelen: “We zien bij jongeren onder de twaalf jaar toch weer groepen ontstaan die je niet wilt hebben. Dat vraagt om een nieuwe inspanning.”

De Haan: “Het is voor de vernieuwing van de Bijlmer belangrijk geweest, dat de overheid veel dwingender is geworden. De mensen krijgen meer middelen om hun leven vorm te geven, maar we bedienen ons ook van andere normen. De leerplichthandhaving is tegenwoordig veel strenger. Op de roc’s zitten de klassen weer vol.”

Corporaties doen minder

De corporaties hebben inmiddels veel minder investeringsmogelijkheden. Wat betekent dat voor Kanaleneiland? Beelen: “Dat is heftig. We zijn nu met corporaties en marktpartij Heijmans/Proper Stok in overleg over het vervolg van de gezamenlijke grondontwikkelingsmaatschappij voor het centrumgebied van Kanaleneiland. Voor Mitros en Portaal is volledige sloop/nieuwbouw financieel niet meer haalbaar. Dat plaatst ons voor nieuwe vragen. Hoe komen we dan tot een haalbare grondexploitatie? Zijn er nog mogelijkheden voldoende kwaliteit te realiseren? Dat geeft spanningen. Wanneer doe je genoeg? Misschien moet je soms even niks doen, maar dat is een heel lastige keuze. En geen goed signaal.”

De Haan: “Bij ons maakte Rochdale andere investeringskeuzes, haakte Woonstichting De Key eigenlijk af en schuift Ymere een sleutelproject vijf jaar vooruit. En of er dan daadwerkelijk ruimte zal zijn om te investeren, blijft onduidelijk. We krijgen geen garanties.”

Beelen: “Bij ons gaat dat feitelijk niet veel anders. We proberen in onderling overleg wel tot duurzame vernieuwing te komen. Door minder ingrijpende renovaties. Of door toevoeging van minder omvangrijke nieuwbouw. En we proberen wat meer tijd te nemen. Een deel van de projecten in het centrumgebied gaat overigens gewoon door. De bouw van een nieuw roc is gaande. Voor het einde van het jaar start in het centrumgebied de bouw van onder meer een cluster met maatschappelijke voorzieningen, 36 sociale huurwoningen en 50 middeldure eengezinswoningen (zie kader).”

Beleggers willen zekerheid

“We zien de belangstelling van particuliere en institutionele beleggers voor Kanaleneiland toenemen. Tegenover hen moeten we onze plannen en onze organisatie heel goed uitleggen – ze willen op een grondige manier het ware verhaal horen. Maar het resultaat is wel dat bij de pensioenfondsen van Syntrus Achmea het vertrouwen groeit. Daardoor ontstaat mogelijk belangstelling voor andere projecten, zoals de bouw van eengezinswoningen op het terrein van ziekenhuis Oudenrijn.”

SYNTRUS ACHMEA INVESTEERT IN MIDDELDURE HUURWONINGEN

Syntrus Achmea koopt voor één van haar pensioenfondsen vijftig eengezinswoningen in het centrumgebied van Kanaleneiland. De woningen zijn onderdeel van een groot gemengd nieuwbouwproject van ontwikkelaar Heijmans/Proper Stok. De bouw start nog dit najaar.

“We zullen nooit als eerste partij in een dergelijke wijkvernieuwing stappen,” zo verklaart Peter Appelman, directeur woningbeleggingen van Syntrus Achmea. “We kijken altijd grondig naar de ontwikkeling die een gebied doormaakt. Onze fondsen hebben in principe belangstelling voor woningaankopen in de Randstad, maar we willen wel eerst zien en voelen of het met een bepaald gebied goed komt. Corporaties en gemeente hebben de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in verbetering van Kanaleneiland. Die ontwikkeling moet worden afgemaakt. Daarover mag geen onzekerheid bestaan. Ook niet onbelangrijk: de wijk heeft een enorme potentie. Het ligt op fietsminuten van de aantrekkelijke Utrechtse binnenstad en dichtbij belangrijke uitvalswegen. En het betreft in dit geval een goede locatie nabij de Prins Clausbrug, de toegang tot kantorengedrag Papendorp.”

Appelman verwacht grote belangstelling voor de woningen met een huurprijs van 800 tot 950 euro in de maand. “We zien in stedelijke gebieden een toenemende belangstelling voor vrije sector huurwoningen. Ook in wijken waar veel allochtone gezinnen wonen. De kinderen van de oorspronkelijke bewoners zijn steeds vaker hoger opgeleid. Zij wensen in de buurt van hun ouders te wonen, maar zoeken wel meer comfort.” Eerder kocht Syntrus Achmea ook al 31 woningen in het centrumgebied van Kanaleneiland. “Die woningen waren heel snel verhuurd.”

vervolg op p. 27 ➤



Josje Schut ontwerpt mokken. Maaike van Deursen bouwt websites. En kunstenaar Art van Triest werkt in Eiland 8 aan de ontwikkeling van interactieve installaties. Zij behoren tot de 150 creatieve ondernemers die in het centrumgebied van Kanaleneiland een tijdelijke werkplek hebben gevonden.



De huren zijn laag. Een klein atelier (40m²) in een voormalige tweekamerflat kost 170 euro per maand. Een grote woning (ruim 90 m²) - geschikt voor drie personen - doet 630 euro.



Eiland 8 is een initiatief van de corporaties Mitros en Portaal. Acht flats die op termijn ingrijpend worden vernieuwd, zijn tijdelijk beschikbaar gesteld aan kunstenaars en studenten. Daardoor blijft de wijk veiliger en leefbaarder en kan een community van kunstenaars, creatieve ondernemers en studenten groeien.



Van de nieuwe bewoners wordt gevraagd een bijdrage te leveren aan de wijk. Dat varieert tot het aanbrengen van muurschilderingen tot activiteiten voor kinderen in de Kerstvakantie.



Eiland 8

Tijdelijke stek voor kunstenaars en studenten

«*vervolg van p. 25*

De Haan: “Beleggers willen natuurlijk zekerheid. Het moet hen duidelijk zijn dat het goed zit. Of binnenkort goed komt. Dat is wel een andere benadering dan die van corporaties. Zij vervullen niet de rol van trekker.”

Beelen: “We zien dat veel waarde wordt gehecht aan de kwaliteit van de woonomgeving. Syntrus Achmea is ook partij in het startblok naast Campus Max. Daar nemen zij middeldure starterswoningen af.”

Wat mogen we dan in het centrumgebied nog verwachten van corporaties? En zijn er nog mogelijkheden voor uitbreiding van het winkelcentrum?

Beelen: “Voor het uitbreken van de crisis werd gesproken over de uitbreiding van het winkelcentrum met 12.000 m2 winkelruimte. We hebben het nu over een maatje kleiner: 5000 of 6000 m2 nieuwe winkels. Verder proberen we samen met corporaties de best haalbare oplossing te bedenken. Dat is een spannend proces. Het is de kunst de juiste basisingrepen te doen en tegelijkertijd een voldoende aantrekkelijke leefomgeving te maken.”

Nieuwe wegen

De Haan: “Bij ons krijgen nieuwe concepten een kans. Kleiburg, een klassieke Bijlmerflat, is een complex met kluswoningen geworden.”

Beelen: “Dat hoort bij deze tijd. Particulieren hebben wensen en middelen. Ook wij maken plannen om bijvoorbeeld in een van de laagbouwzones kluswoningen aan te bieden.”

Gebeurt dat uit nood? Of mag een wijk blij zijn met die nieuwe energie?

Beelen: “We gebruiken het begrip ‘vrijstaat’. Het is belangrijk mensen in staat te stellen panden te kopen onder voorwaarde dat ze zelf de vernieuwing realiseren. De schaal is misschien wat kleiner dan in Amsterdam, maar we realiseren



ook broedplaatsen (Eiland 8, zie kader). Of een bedrijventerrein met grote mogelijkheden voor kleinschalige, creatieve bedrijvigheid (OPG-terrein).”

De Haan: “In Amsterdam-Zuidoost hebben we samen met Ymere aan Heesterveld een tijdelijke bestemming gegeven, inclusief een facelift. En dat werkt toch heel interessant. Nieuwe mensen krijgen door dat er iets in de wijk kan gebeuren. Als zij zich met de plek verbinden, dan verandert de beleving van het gebied. Dan kantelt het beeld. Dan wordt een ver weggelegen buitengebied ineens een spannende plek. En wordt de stad groter.”

Beelen: “Dat klopt. We zien nog een ander fenomeen. Decennia lang bepaalde het Amsterdam-Rijnkanaal de Westelijke stadstrand. Door de bouw van Leidsche Rijn ontstaat een nieuwe stadsplattegrond en komt Kanaleneiland midden in de stad te liggen. Centrumstedelijke functies verhuizen heel geleidelijk onze kant op. In nieuwbouwwijk Parkhaven zitten horecavoorzieningen waar werknemers van bijvoorbeeld de Rabobank komen voor een zakenlunch. Vroeger zag je dat niet in de wijk.”

Nieuwe bewoners

De Haan: “Wijken als de Bijlmer en Kanaleneiland zijn indertijd ontwikkeld

om de stad groter te maken. Vervolgens brak een periode aan waarin die gebieden werden genegeerd. Nu willen die wijken op een positieve manier een eigen positie in de stad innemen. Bij ons is de crisis een nieuwbouwcrisis. Daarom zoeken we naar tijdelijke functies. Het positieve effect daarvan is dat we andere doelgroepen, zoals studenten en jonge creatieven, ook ruimte kunnen bieden. Daardoor worden we meer onderdeel van de stad.”

Beelen: “Ik zie dergelijke processen ook.”

De Haan: “Het is belangrijk nieuwe groepen te faciliteren, maar het is ook eng om de oorspronkelijke plannen los te laten.”

Beelen: “Tien jaar geleden spraken we niet over de huisvesting van studenten op Kanaleneiland. Toen dachten we aan koopappartementen en eengezinswoningen. Na het succes van Campus City Max – heel spannend indertijd – hebben we het ook over nieuwbouw voor studenten op het terrein van ziekenhuis Oudenrijn aan de westkant van de wijk.”

De Haan: “Die differentiatie is misschien wel duurzamer, dan het herontwikkelen van wijken waarin alleen ruimte bestaat voor sociale huur- en koopwoningen.”



“Sloop/nieuwbouw raakt uit”

Een rondgang langs de Utrechtse corporaties maakt duidelijk dat de nieuwbouwproductie nog veel sterker gaat teruglopen. Ook in investeringen in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed wordt gesnoeid. Belangrijk thema voor de komende jaren: hoe blijft het wonen in de sociale sector betaalbaar? | Fred van der Molen



De komende jaren nemen de Utrechtse woningcorporaties nog maar weinig nieuwbouwplannen in ontwikkeling. Zij hebben hun bouwprogramma's teruggebracht, bevroren of definitief afgelast nu hun investeringsmogelijkheden zijn uitgedund door de vastgoedcrisis, saneringsheffingen, gewijzigde regelgeving, strengere financieringsnormen en de verhuurderheffing.

De gevolgen van deze trendbreuk worden pas goed zichtbaar vanaf 2014, als nog lopende bouwprojecten zijn afgerond. Mitros, de grootste Utrechtse corporatie, leverde in 2012 bijna vijfhonderd woningen op. “En in 2013 zelfs een recordaantal,” voegt bestuursvoorzitter Henk Peter Kip toe.

Hoe valt die enorme productie te rijmen met de klachten over achterstallig onderhoud? Het geld was toch op? Kip, sinds oktober 2012 aan het roer bij Mitros, wordt er vaak op aangesproken:

“Het is lastig te verkopen dat je prachtige nieuwbouw oplevert, terwijl je in dezelfde buurt het opknappen van de allerslechtste woningen moet uitstellen. Maar grote bouwprogramma's ijlen lang na. Het vorige bestuur heeft in het voorjaar van 2012 fors ingegrepen. Alleen die bouwplannen waar-

Van de Utrechtse corporaties heeft Mitros het meest drastisch ingegrepen in de eigen organisatie. Het aantal fte's is van 380 naar 330 teruggegaan, terwijl de directies van de woonbedrijven Utrecht en Nieuwegein in elkaar zijn geschoven. “We hebben de personeelslasten met zo'n 15 tot 20 procent ver-

“Door de verhuurderheffing hebben we zo'n beetje onze hele nieuwbouwproductie geschrapt”

aan Mitros gebonden was, zijn gerespecteerd. De rest is gestopt. Maar het resultaat was ook dat we het opknappen van die slechte woningen naar 2018 hebben moeten opschuiven. Gelukkig hebben we recentelijk nog een aantal nieuwbouwplannen kunnen bijstellen, waardoor we volgend jaar kunnen starten met de aanpak van duizend extra woningen die dat hard nodig hebben.”

laagd. Ik voorzie nu geen grote personeelsreducties meer”, stelt Kip.

Bedrijfslasten terugbrengen

Portaal zit nog midden in een reorganisatieproces: “Op 1 januari 2015 willen we onze bedrijfslasten met 20 procent hebben teruggebracht”, zegt Marco de Wilde, directeur van de Utrechtse vestiging. “Bij Portaal zijn we in de loop van 2011 de investeringsprogramma's gaan temperen. Op grote herstructureringsprojecten zat altijd al een fors tekort. Maar toen de koopmarkt instortte, liepen die tekorten verder op. Dat hebben we proberen op te lossen door optimalisatie of versobering van programma's. We werden echt zenuwachtig toen die DAEB/niet-DAEB-discussie ging spelen.



Henk Peter Kip (Mitros): “We hebben de personeelslasten met zo'n 15 tot 20 procent verlaagd. Ik voorzie nu geen grote personeelsreducties meer.”



Marco de Wilde (Portaal): “We verwachten heel veel van innovatie in de bouwkolom. Die ‘o-op-de-meter-woning’ gaat er komen.”



Johan Klinkenberg (Bo-Ex): “De verhuurderheffing levert op langere termijn onbetaalbare huren op.”

UTRECHTSE CORPORATIES:

- Snoeien stevig in bedrijfslasten
- Minimaliseren nieuwbouwprogramma's
- Kiezen voor renovatie in plaats van sloop/nieuwbouw
- Verwachten dat betaalbaarheid een groot thema wordt



Dat betekent dat corporaties voor de bouw van koopwoningen en duurdere huurwoningen tegen een ander renteregime moeten lenen. Ons beleid was meestal om na sloop een gemengd programma terug te bouwen. Dat werd ineens een stuk lastiger.”

Portaal heeft de omvang van zijn bouwprogramma’s stevig teruggebracht. De Wilde: “Die hangt lineair samen met het geborgde investeringsvolume dat we krijgen van de WSW. In Overvecht Noord willen we dolgraag aan de gang. Hetzelfde geldt voor Kanaleneiland. Dat zijn de twee kwetsbaarste gebieden waar we zitten. We beginnen daar nu wel, maar het is nog onduidelijk in welk tempo we kunnen doorpakken. En het gaat allemaal over renovatie. Sloop/nieuwbouw begint echt uit te raken.”

“Zo’n crisis heeft ook een reinigende werking”

Het kleinere Bo-Ex is de crisis opvallend goed doorgekomen, terwijl het in de periode 2008-2012 toch 1200 woningen neerzette. Maar ook deze corporatie zal de komende jaren weinig woningen meer gaan bouwen. Bestuursvoorzitter Johan Klinkenberg: “Door de verhuurderheffing hebben we begin dit jaar zo’n beetje onze hele nieuwbouwproductie geschrapt.”

En dit terwijl Bo-Ex in het laatste visitierapport wordt getypeerd als een uiterst degelijk bedrijf dat altijd dicht bij zijn kerntaken is gebleven en sterk heeft gestuurd op zijn bedrijfslasten. Directeur Klinkenberg heeft niemand hoeven ontslaan: “Wij hebben altijd goed op de risico’s gelet; geen de-

privaten, geen wilde grondaankopen en geen avonturen met grote koopprojecten.” Bo-Ex moest wel stevig afwaarderen bij de bouw van ouderenwooncentrum Parc Transwijk. Door de vastgoedcrisis moesten de zestig koopwoningen in het gemengde complex worden omgezet in sociale huurwoningen.

Waarom niet naar vrije sector huurwoningen? Klinkenberg: “Dat kregen we niet gefinancierd. Terwijl we dankzij de WSW-borging de financiering voor omzetting naar sociale huur fluitend rond kregen. Jammer natuurlijk, nu laten we meer geld liggen.”

Prioriteiten

De komende jaren zullen de corporaties weinig nieuwe woningen bouwen. Mitros en Bo-Ex gaven grondposities in

Leidsche Rijn terug en in vernieuwingsgebieden werden de ambities op een laag pitje gezet. Kip had het graag anders gezien: “Kanaleneiland is een gebied om je zorgen over te maken. We vinden het belangrijk dat er wat gebeurt. Dat we gestopt zijn in Leidsche Rijn ligt op dit moment meer voor de hand. Misschien verandert het weer op termijn. Het is wel een van de weinige plekken waar we eengezinswoningen kunnen bouwen.”

De prioriteit ligt nu voor alle corporaties bij het opknappen van het bestaande woningbezit. Maar ook Bo-Ex kan zijn afspraken met gemeente en bewoners over renovatieprojecten niet meer nakomen.

Dat komt volgens Klinkenberg vooral door de trage molens van het Waarborgfonds: “Het WSW heeft pas eind oktober een besluit genomen over ons faciliteringsvolume voor 2013. Ik begrijp dat na alle affaires de regels en het risicomanagement worden aangescherpt, maar daardoor hebben we bijvoorbeeld een groot renovatieproject met 348 woningen in Overvecht moeten uitstellen.”

Maatschappelijk vastgoed

Nu de tering naar de nering wordt gezet, kijken corporaties ook kritisch naar uitgaven aan leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed. De Wilde: “We hebben onze investeringen in leefbaarheid gehalveerd naar 1,5 miljoen euro. Corporaties zijn in het verleden voortdurend uitgedaagd om maatschappelijke taken naar zich toe te trekken. Dat gaat niet langer. We trekken nu een duidelijke streep. Armoedebestrijding is toch echt een overheidstaak. Hetzelfde geldt voor het onderhoud van de publieke ruimte.”

Ook Bo-Ex snijdt in de ‘sociale pijler’. Klinkenberg: “We werden bijvoorbeeld

CORPORATIES UTRECHT EN OMGEVING

	Aantal wooneenheden
Mitros	28.579
Portaal Utrecht	19.183
SSH	12.726
Bo-Ex	9.085

Van de STUW, het samenwerkingsverband van de Utrechtse corporaties, is ook GroenWest lid, een corporatie met woningen in Mijdrecht, Vleuten en Woerden.

laatst gevraagd een buurthuis over te nemen. Hebben we nee op gezegd." Mitros wil graag een deel van zijn maatschappelijk vastgoed afstoten.

Kip: "We blijven ons sterk maken voor 'schoon, heel en veilig', maar alleen in de onmiddellijke woonomgeving, niet meer in de openbare ruimte. Wij houden bijvoorbeeld wel het aantal wijkbeheerders en dergelijke op peil, maar de facto zal er minder geld naar leefbaarheid gaan."

Mitros wil ook zijn bezit aan monumenten in de Utrechtse binnenstad verminderen: "Het kost ons geld en onze doelgroep woont er eigenlijk nauwelijks meer in. Op de lange termijn willen we daarom het aantal monumenten voorzichtig terugbrengen. We zijn ervan overtuigd dat dit soort vastgoed ook door particulieren verantwoord beheerd wordt."

Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van het wonen wordt volgens de drie bestuurders een belangrijk thema de komende jaren. De Wilde: "Volgens het kabinet moeten we die heffing terugverdienen via de huren. Ons huurbeleid is afgestemd op wat het Nibud verantwoord vindt. Maar de huren stijgen nu noodgedwongen harder dan de inflatie. Wij zien daar een fors probleem opduiken. Het wordt een enorm spanningsveld tussen rendement, kwaliteit en betaalbaarheid."

Door de wijzigingen in het puntenstelsel zijn de maximumhuren in steden als Utrecht en Amsterdam flink geste-

gen. De huidige huurders betalen gemiddeld slechts 60-70 procent van de huidige maximale huur.

"Politici houden elkaar voor de gek als ze denken dat dit houdbaar is"

Kip: "Een corporatie moet steeds een afweging maken tussen kwaliteit, prijs en aantallen. Den Haag dwingt ons min of meer om de huren te verhogen. Het enige wat je dan nog kunt doen voor lagere inkomens is althans nog een deel van het vrijkomende aanbod relatief goedkoop verhuren." In 2012 bood Mitros een derde van de vrijgekomen woningen aan onder de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag. Anders dan in Amsterdam maken gemeente en corporaties overigens geen 'aanbiedingsafspraken' voor goedkope woningen. In het Utrechtse convent 'Bouwen aan de Stad' wordt geconstateerd dat die kernvoorraad nog groot genoeg is.

Denivellerend effect

Kip vindt het vreemd dat er landelijk nauwelijks politieke discussie is over de ingrijpende denivellerende effecten van het nieuwe huurbeleid. "De meeste politieke partijen zijn voor meer marktconforme huren." Volgens Klinkenberg kijkt de politiek inmiddels niet meer verder dan de begroting voor het volgend jaar: "Men houdt elkaar volledig voor de gek als men denkt dat dit houdbaar is. Let

wel: die verhuurderheffing gaat door na 2017. In de langetermijnprognoses tot 2040 wordt de heffing elk jaar

met de inflatie verhoogd. Het levert onbetaalbare huren op. Je kunt nu al voorspellen dat de huurtoeslag onder druk komt te staan, zeker nu het plan is deze onder te brengen in een overkoepelende huishoudtoeslag. Met een bezuinigingsdoelstelling natuurlijk, zo gaat het altijd."

Klinkenberg: "Om het in perspectief te plaatsen: we betalen in 2015 ruim 7 miljoen aan heffingen, dat is meer dan onze totale personeelslast."

Nieuwe wegen

Het is overigens niet alleen gesomber in de sector. Kip: "Zo'n crisis heeft ook een reinigende werking. We moeten eindelijk weer nadenken vanuit schaarste. En dat genereert veel creativiteit. Dat geldt voor het beperken van de bedrijfslasten en het verkopen van huurwoningen, maar nog sterker voor het efficiënter maken van het bouwproces. De bouwsector is creatiever dan we in twintig jaar hebben gezien. De bouwkosten vliegen omlaag."

Dat ziet De Wilde ook: "We verwachten heel veel van innovatie in de bouwkom. Portaal is bijvoorbeeld betrokken bij de Stroomversnelling. Met vijf andere corporaties en vier bouwbedrijven hebben we ons gecommitteerd aan een plan om 11.000 woningen te renoveren tot een 'o-op-de-meter-woning'." Die moeten er komen door een combinatie van isolatie, slimme installaties en de inzet van lokale, duurzame energie. De huurder betaalt daarna geen energiekosten meer, maar een all-in bedrag voor woonlasten. De Wilde: "Voor huurders wordt de grote winst dat ze een comfortabele en duurzame woning krijgen tegen dezelfde woonkosten. De ambitie is dat we over een jaar of twee een bestaande woning op deze wijze kunnen renoveren voor zo'n 60.000 euro, inclusief de normale opknapbeurt. Ik denk dat het gaat lukken. Er ontwikkelt zich een hele industrie rond duurzaamheid." Portaal start eind dit jaar met de bouw van energienotuloze nieuwbouwwoningen in Nijmegen. In Leidsche Rijn wil Portaal in 2014 33 van deze 'nia-Nesto'-woningen bouwen. ■

Woningtoewijzing: wachttijden en voorrang

De woningtoewijzing verloopt zowel in de regio Utrecht als in de regio Amsterdam via WoningNet. Er is één belangrijk verschil: in Utrecht is in 2007 woonduur als criterium afgeschaft en geldt nu - na een overgangsregeling - alleen nog inschrijfduur. Deze wijziging bracht maar tijdelijk soelaas bij het terugdringen van de wachttijden voor een sociale huurwoning.

De **gemiddelde inschrijfduur** is in Utrecht in 2012 voor starters opgelopen naar 7,1 jaar. In Amsterdam was de gemiddelde inschrijfduur voor starters 8,4 jaar in 2012.

Beide regio's wijzen sinds kort een klein deel van de vrijkomende woningen via **loting** toe. De gelukkige winnaar moet wel voldoen aan passendheidseisen voor bijvoorbeeld inkomen, aantal personen/kinderen en leeftijd.

Net als in de regio Amsterdam hebben kleinere gemeenten in de regio Utrecht **voorrangsregelingen** voor eigen bewoners. Voor kleine kernen in de regio Utrecht geldt de 'kernbinding', waarbij kandidaten ten minste drie jaar onafgebroken ingeschreven moeten staan. Amsterdam kent de voorrangsregeling 'Van hoog naar laag' voor ouderen die binnen hun buurt naar een benedenwoning willen verhuizen. Utrecht heeft een gelijksoortige doorschuifregeling voor aangemerkte 'doorschuifcomplexen'.

Een bijzondere voorrangsregeling in Utrecht is die naar **leefstijl**. Het is een experiment met toewijzing van een aantal woningen in bepaalde wijken. De flats worden met voorrang toegekend aan huishoudens die willen meewerken aan verbetering van het woonklimaat. Iets dergelijks gebeurt in Amsterdam bij tijdelijke huisvesting, bijvoorbeeld met studenten die huiswerkbegeleiding verzorgen.

Maar minder vertrekkers vestigen zich in regio's

In Utrecht draait de roltrap sneller

De Stadsregio Amsterdam functioneert als een zogeheten roltrapregio. Maar hoe zit dat met de U10, de regio die Utrecht vormt met negen omliggende gemeenten? | Johan van der Tol

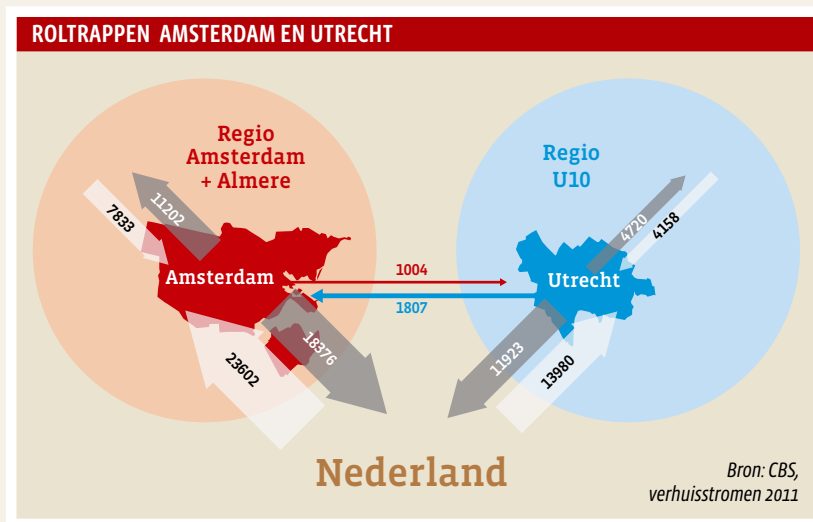
De term roltrapregio komt van de Britse wetenschapper Tony Fielding. Met zijn 'escalator region' beschrijft hij het fenomeen van de dynamische metropool waar jonge mensen heen stromen om te studeren of de eerste stappen in hun carrière te zetten. Als ze wat ouder worden en een gezin vormen, stromen ze voor een groot deel uit naar de directe regio, om daar een groter huis (met tuin) te betrekken. Utrecht is zeker een dynamische stad die veel jongvolwassenen trekt, relatief veel meer dan Amsterdam zelfs. Debet daaraan is natuurlijk de Utrechtse studentenpopulatie, die met 6,5 procent een groot aandeel in de bevolking vormt. In Amsterdam ligt dat percentage rond de 4,5 (afhankelijk van het meetellen van de studenten die in Amstelveen en Diemen wonen).

In Utrecht neemt het aantal inwoners boven de 34 jaar opvallend veel sneller af dan in Amsterdam. Daardoor wordt de leeftijdsgrafiek voor Utrecht een echte 'kerstboom'. Jongvolwassenen blijven in Amsterdam langer hangen. Oftewel: in Utrecht draait de roltrap sneller.

Opmerkelijk is trouwens het 'jongevrouwenoverschot' (20-29 jaar) in beide steden. Vooral Utrecht is in trek bij jonge vrouwen.

U10 een roltrap-regio?

In Utrecht draait de roltrap sneller, maar is de U10 ook een roltrap-re-



gio? Voor zover bekend is daar in het Utrechtse nooit een onderzoek over gepubliceerd.

In Amsterdam is wel onderzoek gedaan naar de roltrapfunctie. Daarin is een duidelijke tendens te zien van startende twintigers die zich in Amsterdam vestigen en zo'n tien jaar later - met een groter huishouden en meer financiële armslag - de stad veruilen voor het groen en de ruimte in de regio. Volgens deskundigen is het van belang de doorgaans goed gekwalificeerde vertrekkers vast te houden in de regio. Want dat trekt bedrijvigheid aan.

Amsterdam en Utrecht hebben een vestigingsoverschot ten opzichte van de rest van het land. En er vestigen zich

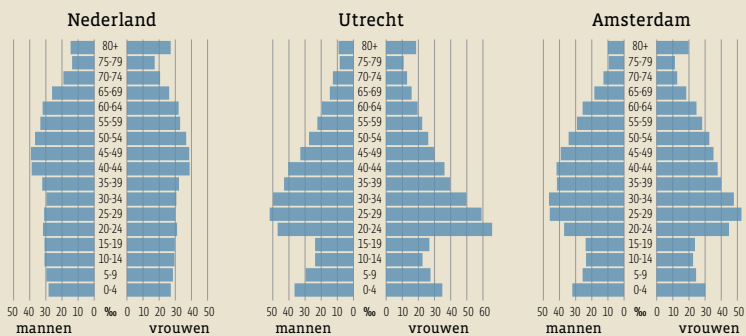
meer mensen vanuit de stad in de omliggende regio dan andersom. Deze tendensen duiden in beide regio's op een roltrapfunctie.

Maar als we kijken naar het aandeel vertrekkers dat kiest voor de eigen regio, dan is dat in Amsterdam aanzienlijk groter. De Stadsregio Amsterdam en Almere zijn beter dan de U10 in staat de stadverlaters, grotendeels goed gekwalificeerde mensen, te accommoderen. Dat is niet alleen in absolute zin zo, maar ook in relatieve zin, als we kijken naar de omvang van de steden en de regio's. Vanuit Amsterdam kiest 38 procent van de vertrekkers voor de eigen regio, vanuit Utrecht is dat 28 procent.

Utrecht raakt zijn vertrekkende inwoners onder meer kwijt aan Amsterdam. In 2011 vestigden 1807 Utrechters zich in Amsterdam, terwijl 1004 Amsterdammers de omgekeerde gang maakten.

De trek naar Amsterdam is mede te verklaren aan de hand van het forensenverkeer. Van 2007 tot en met 2011 pendelden volgens het CBS gemiddeld zo'n zevenduizend werknemers van Amsterdam naar Utrecht. In omgekeerde richting waren dat er aanzienlijk meer: tienduizend. Een deel van deze pendelaars zal uiteindelijk het werk achterna zijn verhuisd.

BEVOLKINGSSAMENSTELLING NAAR LEEFTIJDSCATEGORIE IN PROMILLE OP 1 JAN. 2012



Leidsche Rijn

Vijftien jaar geleden werd op een winderige zandvlakte de eerste woning opgeleverd. Op deze plek ten westen van Utrecht moest een stad van 100.000 inwoners komen. Inmiddels wonen er 72.000. Hoewel veel winkels nog op zich laten wachten, overheerst bij bewoners én gemeente tevredenheid over de resultaten. Maar meningsverschillen zijn nooit ver weg, bijvoorbeeld over het nog te bouwen grootschalige stadscentrum. | **Jaco Boer**



Een complete stad met 31.000 woningen, 720.000 vierkante meter aan kantoren, 270 hectare aan bedrijventerreinen, acht voorzieningencusters, 390 hectare aan parken, twee treinstations en twee nieuwe bruggen over het Amsterdam-Rijnkanaal. Het programma voor Leidsche Rijn zoals stedenbouwkundige Riek Bakker dat in 1995 in haar masterplan opschreef, was niet bepaald bescheiden. Aan de westkant van Utrecht zou uit het niets de grootste Vinexwijk van Nederland verrijzen. In vijftien jaar tijd. Een natte droom voor projectontwikkelaars die op eigen initiatief en op verzoek van het stadsbestuur honderden hectaren aan landbouwgrond opkochten. Voor de gemeente Utrecht was de bouwopgave een enorme uitdaging. Zo'n grote ontwikkeling had ze nog nooit bij de hand gehad. En dan moest er de eerste jaren ook nog worden samen gewerkt met buurgemeente Vleuten-De Meern die hele andere ideeën over Leidsche Rijn had. Ga er maar aan staan.

We zijn achttien jaar en 22.000 woningen verder. "Leidsche Rijn is met zijn Maxi-

maparken Haarrijnse Plas een bijzondere aanvulling op de bestaande stad geworden. De prijs-kwaliteitsverhouding van de woningen is erg aantrekkelijk", vindt directeur Nora Hugenholtz van het gemeentelijk projectbureau. Ook Tjakko Smit, directeur van Bouwfonds ASR en de grootste ontwikkelaar van Leidsche Rijn, blikt met tevredenheid terug: "Kopers uit Utrecht krijgen hier veel waar voor hun geld. De diversiteit aan archi-

dien was aan groen een groot gebrek. Buiten de wijk hadden architecten en opiniemakers ook al snel hun mening klaar. Leidsche Rijn was eentonig en karakterloos. Een slaapstad die door snelweg A2 en het Amsterdam-Rijnkanaal van de bestaande stad was afgesneden. Een gemiste kans. De benaming Vinexwijk stond eigenlijk al voor treurigheid. In de beeldvorming hielp het niet dat de gemeente Utrecht voor Leidsche

'Leidsche Rijners die een spijkerbroek willen kopen, hoeven vanaf 2018 niet meer naar de binnenstad.'

tectuurstijlen is groot. Voor iedereen zit er wel iets bij."

Gesneuvelde ambities

Deze lovende woorden vormen een scherp contrast met de geluiden die in de eerste jaren op de bouwlocatie waren te horen. Bewoners klaagden over te krappe parkeernormen en de vertraagde oplevering van winkels en scholen. Het net van vrije busbanen liet langer op zich wachten dan beloofd. Boven-

Rijn ambitieuze duurzaamheidsdoelstellingen had opgesteld die maar gedeeltelijk werden bereikt. Zo zou de wijk dankzij goede fiets- en openbaar vervoersverbindingen een autoluw karakter krijgen. Maar de vrije busbanen lieten op zich wachten en het autobezit groeide sneller dan verwacht. Veel bewoners gebruikten hun garage ook voor andere zaken dan het stallen van hun auto. De gemeente moest plantsoenen opofferen voor de aanleg van extra





parkeerplaatsen. Ook het dubbele waterleidingnet met minder schoon water voor gebruik in toilet en tuin liep uit op een fiasco. Nadat enkele bewoners ziek waren geworden door het drinken van ‘verkeerd’ water, werd het project stilgelegd. De introductie van een gesloten watersysteem voor de wijk en het gebruik van restwarmte uit de UNA-electriciteitscentrale werden wél een succes.

Meer woning voor dezelfde prijs

Halverwege het vorige decennium begon het beeld van Leidsche Rijn in de publieke opinie uiteindelijk te kantelen. Er verschenen steeds meer verhalen in de kranten over tevreden bewoners. Tjako Smit vindt dat niet zo gek. ‘Vanaf het begin was de realiteit van Leidsche Rijn beter dan het imago. Mensen die hier kwamen wonen, hadden niks met die grote nieuwbouwlocatie maar voelden zich verbonden met de deelbuurten. En in Veldhuizen of Langerak konden ze simpelweg voor hetzelfde bedrag een veel grotere woning kopen dan elders in de regio.’

Volgens Karin van der Weele, namens de gemeente medeverantwoordelijk voor

de woningbouwproductie in Leidsche Rijn, is er ondanks alle negatieve verhalen altijd voldoende belangstelling geweest voor de nieuwe woningen. ‘Je moet niet vergeten dat de Utrechtse woningmarkt net als in Amsterdam behoorlijk onder druk staat. Als er dan eindelijk huizen worden gebouwd met een goede prijs-/kwaliteitsverhouding, worden die goed verkocht.’

Claims terug gegeven

Naast Bouwfonds ASR en andere commerciële projectontwikkelaars hebben ook de Utrechtse woningcorporaties de afgelopen jaren veel woningen in Leidsche Rijn gebouwd. Van de 4500 door hen gerealiseerde woningen in de sociale sector werden er 380 in Maatschappelijk Gebonden Eigendom verkocht. De overige worden in de sociale sector verhuurd. Het is de bedoeling dat uiteindelijk 30 procent van de woningen in Leidsche Rijn uit sociale huur/koop bestaat. Hoeveel woningen iedere corporatie in Leidsche Rijn zou gaan bouwen, werd onderling afgesproken. Mitros en de Woerdense corporatie Groenwest kregen de grootste opgave, de productie-

GROTE VARIËTEIT

Sommigen zien Leidsche Rijn als een grote verzameling rijtjeshuizen. Maar het woonprogramma is veel gevarieerder. Naast appartementen in de sociale huur en luxe villa’s zijn er ook complexen gebouwd voor dementerende ouderen en Chinese bejaarden. Verspreid over het gebied staan zelfs groepjes woonwagens, afkomstig uit het beruchte kamp De Huppel dat enige tijd geleden is opgesplitst. Bijzonder is ook het Groene Sticht, een woonproject waarin voormalig dak- en thuislozen samen optrekken met studenten, gezinnen en verstandelijk gehandicapten. In CPO-project De Kersentuin staan de bewoners vanaf het begin pal voor het milieu en elkaar met een eigen autodeelsysteem, glasvezelnet, amfitheater en gezamenlijke wasmachines. De openbare ruimte wordt door de bewoners zelf beheerd.





‘Utrecht is inmiddels echt mijn stadje’

De familie Egderink verhuisde in 2007 van de Utrechtse wijk Oog in Al naar het net opgeleverde Leidsche Rijn. Bartho Egderink, zelfstandig ondernemer: “We groeiden met drie kinderen uit ons huisje met postzegeltuin en vonden hier een veel ruimere en toch betaalbare woning. En we vinden het allemaal super! Ik heb echt het gevoel dat ik vrijheid heb gekocht.”

Die vrijheid bestaat volgens Egderink onder meer uit het feit dat de kinderen ongehinderd buiten kunnen spelen zonder meteen van de sokken te worden gereden en dat alle voorzieningen op loopafstand zijn. “Ik werk voornamelijk in Amsterdam maar dat is geen enkel probleem sinds de A2 is verbreed. Ik sta misschien twee keer per jaar in de file en dan alleen omdat er een ongeluk is gebeurd. Toen we in 1999 in Utrecht kwamen wonen was dat nog wel anders. Toen nam ik altijd de trein maar dat is nu echt niet meer nodig.”

Leidsche Rijn is dorps maar heeft toch een stedelijk karakter volgens Egderink. “Je hebt hier, maar zeker ook in Utrecht, alles wat je nodig hebt. Het dorps is de sfeer; het feit dat iedereen elkaar zo’n beetje kent via de school en sportclubs van de kinderen. We doen ook veel dingen met de burensamen zoals eten en drinken. Tegelijkertijd mis je hier weinig van de grote stad.”

Egderink noemt Utrecht ‘echt zijn stadje’. “Ik heb in Utrecht gestudeerd en er in die tijd ook gewoond.” Maar het gezin maakt ook regelmatig uitstapjes naar Amsterdam. “Nu de kinderen groter worden – drie meiden van 6, 9 en bijna 11 jaar – doe je dat ook sneller. Die vinden het nu ook leuk om te winkelen of naar een museum te gaan. En laatst was ik een avond alleen in Amsterdam en dan is het ook heel fijn om langs de grachten te lopen. Die diversiteit aan mensen mis je hier wel een beetje. Maar verder is het top om hier te wonen.”



doelstelling voor Portaal en Bo-Ex was kleiner. Iedere corporatie ging ook in zijn eigen gebied aan de slag. Mitros bouwde zo’n tweeduizend koop- en huurwoningen in Terwijde, Parkwijk en het westelijke deel van Langerak. Portaal legde bij de ontwikkeling van zijn 950 woningen in de sociale sector het accent op Vleuterweide, Veldhuizen en delen van Parkwijk.

Bo-Ex was vooral actief in Terwijde. De corporatie heeft daar tot nu toe zo’n 600 woningen gerealiseerd waarvan een klein deel in de marktsector en het sociale koopsegment is verkocht. ‘We zijn pas laat in Leidsche Rijn gaan bouwen, maar hebben alle koopwoningen nog net voor de crisis van de hand kunnen doen’, aldus Bo-Ex directeur Johan Klinkenberg. Na 2008 is met wisselend succes geprobeerd om geplande koopprojecten om te zetten naar vrijesector huur. Afgelopen jaar mislukte op het al-

lerlaatste moment nog een deal met een belegger die interesse had getoond in de overname van een woningblok in Terwijde-Zuid. Voor 2015 staat nog een nieuwbouwblok met sociale huurwoningen in de planning. Maar de opgave in Hoge Weide - 173 huurwoningen - gaf Bo-Ex onlangs aan de gemeente terug. ‘We moesten er tegen de overkapping van de A2 aan bouwen. Met stichtingskosten van rond de 180.000 euro werden die woningen echt te duur.’ Bo-Ex is overigens niet de enige corporatie die bouwclaims heeft teruggegeven aan de gemeente. Sinds 2011 zette Mitros een streep door de bouw van maar liefst 529 huur- en koopwoningen in Leidsche Rijn Centrum, Hoge Weide, ‘t Zand en Rijnvliet.

Plukjes woningen

Voor het projectbureau is de ingezakte productie van de corporaties een tegenval. Jarenlang waren zij een stabiele

Terwijl de commerciële ontwikkelaars begonnen te sputteren over te hoge afzetrisico’s, gingen Mitros, Portaal en Bo-Ex gewoon door





Nu de A2 eindelijk is overkapt, kan hier een gloednieuw centrum komen

factor in de ontwikkeling van Leidsche Rijn. Als de economie even tegenzat en commerciële ontwikkelaars begonnen te sputteren over te hoge afzetrisico's, gingen Mitros, Portaal en Bo-Ex gewoon door met de bouw van sociale huurwoningen. Die tijd is voorbij. Op kleinere schaal wordt er nog wel gebouwd, door corporaties én commerciële ontwikkelaars. Zo ontwikkelt Portaal in Vleuterweide nog 30 zeer energiezuinige huizen. Ook Bouwfonds ASR realiseert in plukjes van vijf of tien woningen nog nieuwe projecten. 'Grondgebonden projecten van rond de twee ton doen het op de markt nog vrij goed. Al willen mensen niet meer een jaar wachten voordat ze kunnen verhuizen', vertelt Smit. Op goede locaties wil het volgens hem zelfs nog wel lukken om grote singelpanden van vier ton aan de man te brengen. Maar projecten met appartementen hebben het in deze tijd erg moeilijk. 'Mensen kiezen dan toch liever voor een optrekkende in de bestaande stad.'

Leidsche Rijn Centrum

Toch staan er nog duizenden appartementen in de plannen van het gemeentelijk projectbureau. Ze moeten de komende jaren vooral op de scheiding van de oude en de nieuwe stad worden gebouwd. Nu de A2 eindelijk is overkapt, kan hier een gloednieuw centrum komen waarmee Leidsche Rijn aan de rest van Utrecht wordt vastgeklonken. De plannen zijn ambitieus. Naast 2600 woningen, 245.000 vierkante meter aan kantoren en 38.000 vierkante meter aan winkels moet hier een cultuurcluster komen met theater, bowlingbaan en bioscoop. Tegen het einde van dit jaar gaat de eerste paal van de eerste fase de grond in, verklaart Hugenholtz van het projectbureau. 'Inwoners van Leidsche Rijn die een spijkerbroek willen kopen, hoeven vanaf 2018 niet meer naar de binnenstad.' De plannen voor het stadscentrum worden door sommige bewoners met scepsis ontvangen. Zo schreef Marco Redeman uit Terwijde dit najaar een kritisch



'Ik mis het kleurrijke, hippe en grootstedelijke van Amsterdam'

Floor Orlemans (werkzaam als zelfstandig ondernemer voor onder andere Akzo Nobel) en haar man verhuisden in 1997 van Amsterdam naar de net opgeleverde wijk Langerak. Ze wilden in verband met hun werk, dat nogal eens van standplaats wisselt, graag centraal in Nederland wonen. "We kwamen hier in een heel nieuwe setting terecht. Iedereen om ons heen was bezig met het krijgen van kinderen, zoeken naar kinderopvang, scholen en sportclubs. In het begin voelde de sfeer voor mij wat benauwend. Iedereen leek elkaar te kennen. Inmiddels geniet ik daar ook wel van." Vooral met kinderen – tien jaar geleden kreeg het stel een tweeling – is het prettig wonen in 'een dorp'. "Je groeit in een omgeving als deze toch meer beschermd op dan in de grote stad. Maar als het aan mij lag en we zouden een huis als dit in Amsterdam kunnen krijgen, zou ik wel terug willen. Ik mis het kleurrijke, hippe en grootstedelijke van Amsterdam". De woning van de familie Orlemans – inmiddels in 2003 verhuisd naar De Woerd - is vrijstaand, gebouwd in de stijl van de jaren dertig, met zolder en kelder en een tuin met schuur. "Het is een echt een klassiek huis met alles erop en eraan en het is heel prettig om in te wonen. En inmiddels ga ik ook steeds vaker naar Utrecht voor een avondje uit. Daar ben je op de fiets binnen een kwartier. Verder zijn alle voorzieningen hier om de hoek en dat is wel zo comfortabel." Of ze zich een echte Utrechtse voelt? "Nou, dat gaat wat ver. Ik verheug me er nu al op dat ik komend weekend een halve marathon loop in Amsterdam, waardoor ik weer eens in het Olympisch Stadion kom. Heerlijk. Maar mijn man en zoon, ook nog wel fan van Ajax, hebben inmiddels een seizoenkaart voor FC Utrecht. Dat lijkt me veelzeggend."





‘De mix van platteland en stad bevalt me goed’

Het deel van de vinexwijk waar Eveline Zevenhuizen in 2007 met haar man neerstreek heet Vleuterweide. Het bevalt prima. Zevenhuizen: “Ik ben een meisje van het platteland en eigenlijk heb je hier van alles wat. Als we de straat uitlopen, zitten we midden in de polder, maar je zit ook zo in het centrum van Utrecht. Dat bevalt me wel, die mix.”

Een keer in de twee weken en in de vakanties komen de kinderen van Zevenhuizens echtgenoot logeren. “Hiervoor woonden we in Nieuwkerk a/d IJssel maar we zochten ook met het oog op de kinderen iets groters en dichter in de buurt van Zeist, waar zij wonen. Ze hebben nu alle twee een eigen kamer en kunnen hier in het dorp kiezen uit wel drie speelplaatsen. Dat is natuurlijk heel fijn.”

De stad Utrecht vindt Zevenhuizen veel prettiger dan Rotterdam, waar ze in het verleden meer op aangewezen was. “Waarschijnlijk omdat het kleiner en overzichtelijker is en daardoor gezelliger.” Met Amsterdam heeft Zevenhuizen geen enkele binding, hoewel ze wel in de hoofdstad werkt. “Ik werk op de Zuidas en kom eigenlijk alleen heel af en toe met collega’s in de stad. Inmiddels voel ik me echt een Utrechter. Misschien komt dat ook doordat mijn man in die stad is opgegroeid en leer je een stad daardoor beter kennen.”

Ongeveer drie jaar geleden is in Nieuw-Vleuten een winkelcentrum geopend. Een hele aanwinst vindt Zevenhuizen. “Het is niet opgezet als al die standaard winkelcentra in het land maar veel prettiger, open en eigenlijk een beetje ouderwets. En je kunt er werkelijk alles vinden wat je nodig hebt.”

NEGATIEVE GRONDEXPLOITATIE

Ieder jaar krijgt de gemeenteraad van het stadsbestuur te horen hoe het staat met de grondexploitatie van Leidsche Rijn. In de jaren negentig sprak de stad af dat het saldo van inkomsten en uitgaven voor de nieuwbouwwijk aan het einde van de rit op nul moest uitkomen. In werkelijkheid heeft het project vooral rode cijfers geschreven. De situatie varieert per jaar. Gaat het goed met de economie en de woningmarkt, dan zijn de verliezen klein of overtreffen de inkomsten uit kaververkoop de uitgaven aan wegen en plantsoenen. In slechtere tijden is het precies andersom en moet de raad zich buigen over ‘optimalisaties’ en ‘herprogramming’ van de woningbouwplannen.

Op 1 januari 2013 had de grondexploitatie een voorlopig negatief saldo van 43,6 miljoen euro dat door optimalisaties en een forse eenmalige uitkering uit de gemeentelijke begroting werd teruggebracht tot een formeel verlies van 7 miljoen. Het tekort was volgens het stadsbestuur vooral te wijten aan een tragere uitgifte van bouwrijpe kavels. Met het aanpassen van het woningbouwprogramma kunnen de tekorten in de toekomst kleiner worden. Zo stelt het bestuur voor om in deelplan Hoge Weide meer eengezinswoningen en minder appartementen te ontwikkelen. Daarmee vermindert de potentiële grondopbrengst, maar de kans dat er daadwerkelijk wordt gebouwd wordt groter.

opiniestuk in AD/Utrechts Nieuwsblad. ‘Dit zijn plannen uit een andere tijd waar we als bewoners niet op zitten te wachten. Niemand kan voorspellen waar we over vijf jaar onze spijkerbroek willen kopen. Het past misschien bij 2008 maar niet bij 2018 waarin we met zijn allen nog vaker op het internet zullen zijn.’ In zijn ogen hebben ontwikkelaar ASR Vesteda en de gemeente zichzelf klem gezet met

onrealistische afspraken waar ze alleen met flinke verliezen onderuit kunnen. Als voormalig procesmanager bij de gemeente Utrecht begrijpt hij goed hoe zo iets werkt. Maar dat mag geen argument zijn om het gebied op te zadelen met tienduizenden vierkante meters aan vastgoed met een onzekere toekomst. ‘In de plannen zit geen enkele flexibiliteit of inbreng vanuit de buurt.’



Herbronnen

Onrust en ongemak beheersen de corporatiesector. Financiële en morele ontsporingen binnen de sector, een ijzige wind uit Den Haag en afnemende investeringsmogelijkheden dwingen corporaties tot een grondige herbezinning. Wat zijn de kerntaken? En hoe ziet de corporatie van de toekomst er uit? | Fred van der Molen

Aanvankelijk leek de kredietcrisis weinig invloed te hebben op de woningcorporaties. Terwijl andere grote ontwikkelaars het gereedschap uit hun handen lieten vallen, bouwden de corporaties noest verder. In 2011 bouwden corporaties landelijk nog zo'n 36.000 woningen, 60 procent van de totale woningproductie. Nog altijd leveren de corporaties een fors aandeel van de nieuwbouwproductie, maar de aantallen nemen nu snel af. Hun investeringsruimte is verdampt, eerst door de vastgoedcrisis en vervolgens door saneringsheffingen (Vestia!) en de draconische verhuurderheffing. Daarbij stellen toezichhouders en banken steeds strengere eisen. De opeenvolging van financiële en morele 'incidenten' schiep het politieke klimaat waarin de kabinetten Rutte I en II de sector een kopje kleiner konden maken. Inmiddels zijn de directiesalarissen begrensd, is het toezicht opgeschroefd en het werkdomein ingeperkt.

Dit overigens met instemming van veel corporatiemedewerkers die na de Vestia-affaire ook hun buik wel vol hadden van ontsporende collega's. "De meeste corporaties hielden zich gewoon bezig met het goed huisvesten van mensen. Maar als sector zijn we onze wortels een beetje kwijtgeraakt", vat voorzitter Marc Calon van koepelorganisatie Aedes het overheersende gevoel samen als hij de kritische zelfanalyse 'De balans verstoord' in ontvangst neemt.

Meer toezicht, maatregelen tegen collega's die niet willen deugen, focus op kerntaken en meer invloed van huurders. Dat is in het kort *the way to go* volgens Calon. Maar hij wil ook duidelijkheid over de publieke opdracht, "zodat iedereen weet wat je wel en niet van woningcorporaties kunt verwachten".



Buurcoöperatie Nobelhorst. Dit initiatief van Ymere en Almere is volgens Adrie Duivesteijn een aanzet tot modern aandeelhouderschap van burgers.

Kerntaken

De laatste jaren vindt binnen de sector een grote omslag plaats. Dat gaat gepaard met herschikkingen in directies en forse reorganisaties. De onontkoombare reactie op eerdere financiële ontsporingen is het aantrekken van het toezicht. Dat geldt voor Aedes, voor WSW en CFV, maar ook voor een nieuwe generatie commissarissen bij corporaties. De hele sector staat op scherp. Daarnaast wordt er ook fundamentele nagedacht over de toekomst van het corporatiebestel. Een opmaat daartoe bood het laatste jaarcongres van De Vernieuw-

de Stad, het platform van grootstedelijke corporaties. Met als veelzeggend motto 'De corporatiesector van de toekomst'. Terug naar de basis, luidt het devies voorzitter Marien de Langen (tevens bestuursvoorzitter van Stadgenoot): "Wij zijn er primair voor de mensen en wijken die zich op eigen kracht niet kunnen redden. Activiteiten die niet tot onze kerntaken behoren, worden alleen ontplooid als de gemeente daarom vraagt en de markt het laat afweten."

Dat klinkt bekend. Deze zinsnede staat bijna exact zo in het akkoord dat minister Blok na de zomer sloot met de wo-

Paul Schnabel: "Zij willen gewoon prettig wonen. Verwacht er dus ook niet teveel van."



Marien de Langen (De Vernieuwde Stad):
 "Wij zijn er primair voor de mensen en kijken die zich op eigen kracht niet kunnen redden"

ningcorporaties. Daarmee lijkt de nieuwe taakomschrijving in grote lijnen wel bepaald. Maar de duivel schuilt ook hier in de details. Want waar leg je de meeste prioriteit? Waar leg je de grens? En wie bepaalt dat?

Neem bijvoorbeeld de doelgroep. Pas sinds 2011 geldt er landelijk een inkomensgrens van 34.000 euro. Daarbij wordt met de enorme lokale verschillen geen rekening gehouden. Een huishouden met een laag middeninkomen valt in Amsterdam snel in de doelgroep "die zich op eigen kracht niet kan redden".

Kerntaken?

Amsterdamse bestuurders vinden dat corporaties een taak hebben in het huisvesten van middeninkomens tussen 34.000 en 43.000 euro. Marien de Langen is het daarmee eens: "Maar dat hangt helemaal af van de lokale en regionale situatie."

Verder is De Vernieuwde Stad opvallend recht in de nieuwe leer geworden: "We moeten dit soort projecten alleen nog maar doen als die lokaal gewenst zijn en er geen marktpartijen te vinden zijn om die voor hun rekening te nemen." Dat corporaties zich moeten blijven ontfemen over bijzondere doelgroepen - studenten, GGZ-patiënten, mensen met een beperking, jongeren - daarover is nauwelijks discussie.

Maar rond het exploiteren van maatschappelijk vastgoed wel. Veel corporaties maken een terugtrekkende beweging. Corporaties hebben in hun rijke jaren tal van investeringen van de gemeente overgenomen, tot en met het inrichten van de publieke ruimte toe. Dat zullen corporaties niet of veel minder doen: geen kerntaak.

Rond investeringen in leefbaarheid en het sociale domein maakt elke corporatie zijn eigen afweging, maar de

Van object- naar subjectsubsidie heet dat in het jargon. Dat klinkt als een plausible route, maar hoe betrouwbaar is de rijksoverheid als het om de hoogte van toeslagen gaat? Een wettelijke huurprijsgrenzen voelt toch een stuk solider dan een toeslag. Ongemakkelijk voor lokale politici en corporaties is dat zij worden aangesproken op de huurhoogte. Tot dusver lukt het gemeenten en corporaties in grote steden nog 'prestatieafspraken' te maken over de beschikbaarheid van goedkope woningen in de hele stad, maar het lijkt onvermijdelijk dat de huren in bijvoorbeeld Amsterdam Centrum fors gaan stijgen.

Toekomstschetsen

Saneringsheffingen, verhuurderheffing en de verplichte scheiding van maatschappelijke (DAEB) en commerciële (Niet-DAEB) activiteiten dwingen

Ria Heldens (ASW): "Als je wilt dat bewoners verantwoordelijkheid nemen, moet je ze ook zeggenschap geven."

rode draad is die van inperking. "Wij zijn er niet voor armoedebestrijding", zegt een corporatiedirecteur elders in dit nummer.

Wel voor betaalbare huisvesting, een van de grote issues de komende jaren. Daarin komt de sector in een lastig parket. De rijksoverheid dwingt corporaties via de verhuurderheffing in de richting van marktconforme huren. Het idee is daarbij dat de overheid de betaalbaarheid garandeert via de huurtoeslag.

corporaties soberder te gaan werken. Dat is organisatiekunde en adequaat management. Dat betekent niet dat er geen plaats meer is voor vergezichten. Misschien geldt zelfs het omgekeerde: nu is het moment om nieuwe wegen in te slaan, binnen de nieuwe politieke kaders.

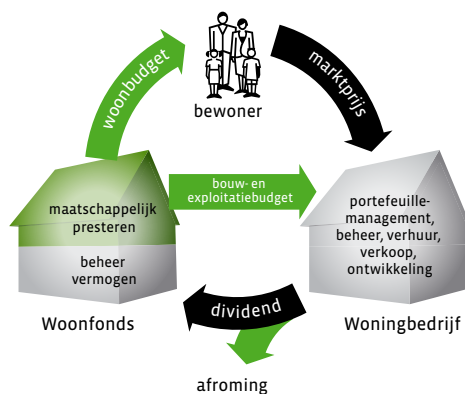
Zo wil De Vernieuwde Stad af van het idee dat men een corporatiewoning huurt voor het leven. De Langen propageert ook in dit bredere verband het voorstel van Stadgenoot om jonge starters eerst een tijdelijk huurcontract van vijf jaar te geven. Na die periode is wel duidelijk of iemand tot de doelgroep blijft horen. Zo zou de mutatiegraad flink kunnen stijgen.

Ymere heeft zelfs vier buitenstaanders verzocht niets minder dan 'een prototype voor de huisvesting van de toekomst' te formuleren. Dat zijn volkshuisvestingspecialist Jan van der Schaar, wethouder Pieter Hilhorst, ondernemer Annemarie van Gaal en Robert Pacques (Young Ymere).

Het is een van de laatste initiatieven van scheidend bestuursvoorzitter Roel Steenbeek. Hij verwacht dat corporaties ook in 2030 nog bestaan, maar wel anders: "Het zouden wel eens 'leefbedrijven' kunnen worden, die kleinschalig opereren, dicht bij de klant. En daarbij samenwerking

TWEEHUIZEN MODEL VAN DUDOK WONEN

De groene pijlen vertegenwoordigen het maatschappelijk budget dat wordt ingezet voor niet-marktconforme activiteiten. Een deel van dat maatschappelijke budget draagt als woonbudget bij aan betaalbaarheid voor bewoners. Op deze wijze kun je volgens Dudok een financieel transparante organisatie opzetten waar belanghebbenden kunnen zien "waar wordt verdiend en waar wordt bediend". Stakeholders, inclusief bewoners, zouden dan daadwerkelijk invloed hebben in het verdelen van het maatschappelijk budget. Een enigszins vergelijkbare splitsing bepleitte hoogleraar Johan Conijn in zijn Vastgoedlezing 2011.



zoeken met andere partijen, meer nog dan nu.”

Wellicht vindt een van die vier ‘kwartiermakers’ nog inspiratie bij Leon Bobbe, de nieuwe directeur-bestuurder van De Key. In zijn vorige bestuursfunctie bij Dudok Wonen lanceerde hij de idee van de ‘vastgoedloze corporatie’. Dat is in het laatste visiedocument van Dudok tot een minder radicaal ‘tweehuisenmodel’ geëvolueerd: met een *Woonfonds* dat het maatschappelijk vermogen beheert en inzet voor maatschappelijke taken, en een *Woonbedrijf* dat voor huisvesting zorgt tegen een marktconforme prijs. (zie kader)

Meer zelfbeheer

Volgens De Langen van De Vernieuwde Stad moet er vooral een einde komen aan het paternalisme van woningcorporaties. “Er zijn weliswaar heel veel initiatieven, pilots en experimenten ge-

Volharding (Capelle), De Samenwerking (Amsterdam) of De Refter (Nijmegen).

Corporaties moeten volgens haar een veel grotere rol gaan spelen bij het opzetten of faciliteren van dat soort zelforganisatievormen. Ze geeft als voorbeeld de Deense ‘woningcorporatie’ KAB, die 50.000 woningen in beheer heeft. Huurders zijn daar op een kleinschalig lokaal niveau georganiseerd en hebben grote mate van zeggenschap over huisregels, onderhoudsprogramma’s en tuinrichting, en daarmee op de huur- en servicekosten.

Wooncoöperatie

Als de term wooncoöperatie valt, mag de naam Adri Duivesteijn niet ontbreken. De voormalige wethouder van Almere heeft zich in zijn ‘afscheidsessay’ *‘De Wooncoöperatie: Op weg naar een zichzelf organiserende samenleving’*

heer van grote delen van de openbare en gemeenschappelijke ruimten.”

Te veel gevraagd

Tal van corporatiemensen moeten overigens niet te veel van al dit soort ‘gekigheid’ hebben. Eerst hebben ze de vastgoedjongens met hun babbels zien komen en nu weer de participatiegroeis. Zij hielden en houden zich liever bij hun kerntaak: het beheren en aanbieden van betaalbare huisvesting. De nieuwe corporatie is gewoon de oude corporatie.

Zij vinden steun bij Paul Schnabel - voormalig directeur van het Sociaal en Cultureel Planbureau. “Verwacht niet teveel van de burger aan zet”, zegt hij in de congresbundel ‘De Corporatiesector van de Toekomst’ van De Vernieuwde Stad.

Schnabel: “De burger aan zet, power to the people, de doe-democratie. (...) Het is bijna alsof men het burgerschap als beroep gaat zien. Maar dat is toch echt teveel gevraagd.” De doelgroep van corporaties is volgens hem sterk aan het veranderen: “Velen van hen komen uit landen waar het algemeen belang traditioneel een veel minder grote rol speelt dan het individuele welzijn. “Zij willen gewoon prettig wonen. Verwacht er dus ook niet teveel van.”

Roel Steenbeek (Ymere): "Corporaties zouden wel eens 'leefbedrijven' kunnen worden, die kleinschalig, dicht bij de klant, opereren."

weest om bewoners zelf de regie over hun woning en buurt te laten oppakken, maar van een sectorbrede benadering is nog geen sprake. Wij willen hier veel nadrukkelijker werk van gaan maken.”

Die handschoen pikt Ria Heldens van het Amsterdams Steunpunt Wonen graag op. Een eerste stap zou volgens haar al zijn dat huurders in staat worden gesteld die dingen zelf te organiseren waar ze servicekosten voor betalen. “Dat begint al heel basaal bij het schoonmaken van het trappenhuis of het tuinonderhoud. Als je wilt dat bewoners verantwoordelijkheid nemen, moet je ze ook zeggenschap geven.”

Ze is de eerste om toe te geven dat lang niet alle bewoners dat willen of aankunnen, maar het omgekeerde is volgens haar ook waar: veel huurders stellen juist prijs op veel meer zeggenschap over de eigen woonomgeving. Dat past ook in de maatschappelijke ontwikkeling. Ze wijst op succesvolle voorbeelden als De Nieuwe Wereld, woongroepen als Tetterode of het Woonkollektief Purmerend, waar bewoners zelf veel doen. Het succes van deze woonvormen blijkt volgens haar uit het feit dat er nauwelijks bewoners weggaan. Heldens wijst ook op goedlopende kleinschalige woningbouwverenigingen of wooncoöperaties. Ze noemt De

sterk gemaakt voor de oprichting van “een eigendomsneutraal woonstelsel, waarbinnen mensen zelf verantwoordelijkheid nemen voor de eigen woon- en leefomgeving”.

Hij ziet wooncoöperaties als een logisch vervolg op het zelfbouwconcept ‘Ik bouw betaalbaar in Almere’ (IbbA). Duivesteijn - toch al nooit een fan van grote woningcorporaties - stelt voor dat corporaties een deel van hun bezit in stappen overdoen aan dergelijke collectieven, waarvan zowel huurders als kopers aandeelhouder kunnen zijn. Daarmee wordt direct kapitaal vrijgemaakt dat nu “verborgen zit onder de woningen van corporaties”. Huurders kunnen via een hypotheek het zake-lijk recht verkrijgen op een woning en het lidmaatschap in de coöperatie. De woning kan in stappen of gedeeltelijk worden aangekocht.

Duivesteijn: “In mijn ogen is een wooncoöperatie niet meer - maar zeker ook niet minder - dan een vorm van gezamenlijk bezit en beheer, van modern aandeelhouderschap van burgers.”

Hij noemt de door Ymere en Almere opgerichte buurtcoöperatie Nobelhorst een eerste aanzet daartoe: “Daar is een formele structuur bedacht, waarmee huurders en kopers gezamenlijk de verantwoordelijkheid krijgen voor het ontwerp, de realisatie en het be-

VOORBEELDEN ZELFBEHEER

De Volharding, Capelle

Woningbouwvereniging met 72 eenzinswoningen, waarvan 49 sociale huurwoningen. 23 zijn indertijd aan de zittende bewoners verkocht. Het bestuur bestaat uit vrijwilligers. → www.wvwdevolharding.nl

Woningbouwvereniging Gelderland

Woningbouwvereniging met 269 woon- en werkeenheden in 28 complexen: de Karakterpanden. Gericht op ‘gemeenschappelijk wonen’ met gemeenschappelijke voorzieningen en veel zelfbeheer.

Huur in de sociale sector. → www.wbvg.nl

De Halve Wereld

Amsterdamse bewonersvereniging die 118 woningen bewonen en gedeeltelijk beheren in een complex tegenover het stadhuis.

Eigenaar is Ymere. → www.dehalvewereld.nl

Amsterdamsche Coöperatieve Woningvereniging Samenwerking

Coöperatie met 862 woningen in Amsterdam-Zuid (rond Harmoniehof). Vrije sector. Het bestuur bestaat uit vrijwilligers. → <http://www.samenwerking.org/>

KAB

KAB uit Denemarken is een non-profit woonbedrijf dat zo'n 50.000 woningen beheert in de regio Kopenhagen. In de Deense wetgeving is vergaande huurdersdemocratie vastgelegd. Op de site van KAB staat een inzichtgevend Engelstalig filmpje. → www.kab-bolig.dk

Periode van vijftien jaar vernieuwing afgesloten

De Zeeheldenbuurt is (bijna) af

Na vijftien jaar is de stedelijke vernieuwing van de Zeeheldenbuurt in Amsterdam West zo goed als afgerond. Wat ooit als 'het vergeten eiland' gold, wordt steeds meer onderdeel van de binnenstad. | Joost Zonneveld

Begin oktober werd aan de Bokkinghangen, een straat in de Zeeheldenbuurt, een gevelsteen met een afbeelding van een haring onthuld, een kunstwerk van Klaartje Kamermans.

"Het is een historische verwijzing", zegt Peter Helderling, directeur vastgoed van Eigen Haard, die vanaf het begin bij de vernieuwing van de buurt betrokken is. "Dit was een buurt van vissers en bijbehorende industrie. Bokkinghangen waren plekken waar haringen werden gerookt en gedroogd."

Het verleden van de buurt is bij de vernieuwing zoveel mogelijk gerespecteerd, van de vele gevelstenen tot en met het herstel van de monumentale Zoutkeetspleinpanden als bijzonder sluitstuk. Helderling: "We hebben vijfhonderd woningen blok voor blok aangepakt. We hebben panden gerenoveerd, bij meer dan honderddertig woningen betonrot aangepakt en in enkele beeldbepalende gebouwen extra geïnvesteerd om het historische karakter van de buurt te behouden."

Vergeten eiland

De Zeeheldenbuurt staat er weer goed bij. In de jaren negentig was dat wel anders, de buurt dreigde af te glijden. Rens Mol, voorzitter van de bewonerscommissie Zeeheldenbuurt, woonde toen al in de buurt. "De gemeente beschreef

onze buurt als 'het vergeten eiland'. Het was duidelijk dat er iets moest gebeuren." Hilderling beaamt dat. "Het zag er toen inderdaad verwaarloosd uit", herinnert hij zich. "We hebben toen een plan gemaakt om de buurt weer op te knappen."

Toch had het volgens Mol niet veel gescheeld of de buurt had een heel ander aanzicht gekregen. "Vanaf het begin wilden wij dat zo min mogelijk ge-

sloopt zou worden, dat de woningen betaalbaar zouden blijven en dat het karakter van de buurt niet aangetast zou worden." En dat was aanvankelijk een lastig proces, zegt de actieve bewoner, omdat Eigen Haard meer wilde slopen dan de bewoners en het stadsdeel. "Toen is er een jaar niet gesproken, totdat de partijen het uiteindelijk toch eens werden."



WESTERZON

Alle woningen in de Zeeheldenbuurt die door Eigen Haard zijn gerenoveerd, zijn bij de renovatie opgekrikt naar minimaal energielabel B. Bovendien hebben enkele woonblokken met sociale huurwoningen zonnepanelen gekregen, iets wat nog vrij uitzonderlijk is in Amsterdam. Het project Westerzon is een samenwerkingsverband tussen stadsdeel West, Eigen Haard en de Zonnefabriek.



”De beeldbepalende panden werden opgeknapt en enkele gebouwen in de Barentszstraat werden gesloopt. Mol: “Wij hebben toen wel gezegd dat we nieuwbouw wilden die in het karakter van de straat paste.” Hij is uiteindelijk, net als Eigen Haard en het stadsdeel, zeer tevreden over de vernieuwing, waarbij de zittende huurders konden blijven. Helderling begrijpt wel waarom maar weinig huurders uit de buurt zijn vertrokken. “Het is een rustige buurt, met de binnenstad om de hoek.”

Betrokken bewoners

Dat huurders konden blijven, heeft de sociale betrokkenheid in de voormalige arbeidersbuurt alleen maar versterkt, denkt stadsdeelbestuurder Godfried Lambriex. Hij prijst de betrokkenheid van de bewoners die een belangrijke rol hebben gespeeld bij de aanpak van de Zeeheldenbuurt. “We zijn het niet altijd eens met elkaar, maar als bewoners hier ergens een mening over hebben, dan laten ze dat duidelijk horen. De bewoners hier zijn goed georganiseerd.” Eigen Haard heeft een deel van de woningen gereserveerd voor de vrije-sectorhuur en heeft een deel van de hand gedaan. Van de 650 sociale huurwoningen zijn er in de afgelopen jaren 160 verkocht. Dat levert niet alleen inkomsten op waarmee de forse investering kan worden verzacht, maar het kwam ook tegemoet aan de wens van het stadsdeel de samenstelling van de buurt gevarieerder te maken. Mol merkt wel op dat nieuwe sociale huurders daarvoor nauwelijks nog de buurt in kunnen komen.

Toch lijkt iedereen het erover eens dat de vernieuwingsoperatie ook op sociaal vlak is geslaagd. Lambriex: “Alleen de doelstelling om de werkloosheid aan te pakken en het inkomen van de be-

woners te beïnvloeden met de vernieuwingsoperatie, is achteraf gezien een beetje naïef. Daar moet je op een heel ander niveau iets aan doen.”

Te doen

Hoewel het afronden van de stedelijke vernieuwing al is gevierd, is de Zeeheldenbuurt nog niet helemaal af. Twee woongebouwen, in totaal toch nog tweehonderd woningen, in de Van Neckstraat moeten nog worden opgeknapt. Eigen Haard is daarover nog met de bewonerscommissie in gesprek. Bovendien is het stadsdeel nog niet klaar met de inrichting van de openbare ruimte. Enkele straten liggen er eind oktober nog opengebroken bij.

Om de openbare ruimte te verbeteren en meer verblijfsplekken te creëren, is de bouw van de beoogde Pontsteigergarage van belang. Daardoor kan de parkeerdruk in de buurt omlaag en kan het stadsdeel het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte beperken. Lambriex verwacht binnen een half jaar zekerheid over de garage. Bovendien zal de ontwikkeling van de Houthaven ertoe leiden dat de Zeeheldenbuurt meer binnen de stad komt te liggen.

Meer reuring

De Zeeheldenbuurt was eeuwenlang een buurt met veel bedrijvigheid, van scheepswerven tot touwslagerijen, maar is sinds begin vorige eeuw steeds meer een woonbuurt geworden, waar in de laatste decennia ook de melkboer, de slager en het postkantoor zijn verdwenen. Zowel stadsdeel als Eigen Haard willen meer dynamiek in de buurt brengen, onder andere door winkels en horeca. Binnenkort opent café-restaurant Mads aan het Zoutkeetsplein. Een goede ontwikkeling, vindt Kees Elfring, eigenaar van het res-

taurant Marius dat aan het prachtige ‘pleintje zonder naam’ in de Barentszstraat is gevestigd. Elfring bestierde eerder een huiskamerrestaurant toen het nog een ‘slonzige’ buurt was. “De buurt is nu opgewaardeerd en dat geldt voor ons op onze nieuwe locatie in de Barentszstraat eigenlijk ook.”

Volgens Elfring is het onvermijdelijk dat de Zeeheldenbuurt onderdeel van de stad wordt. “De ontwikkeling van de Houthaven, de toestroom van mensen die met de pont naar het NDSM-terrein gaan en de horeca die op het Steenen Hoofd komt - de Zeeheldenbuurt is onderdeel van die ontwikkelingen”, aldus Elfring.

Marius trekt niet alleen mensen uit de hele stad, maar ook toeristen en lijkt daarmee een voorbode van nieuwe tijden voor de buurt. Sommige oudere bewoners hebben er moeite mee dat de Zeeheldenbuurt steeds meer onderdeel van de binnenstad zal worden. Zij zien de huizenprijzen stijgen en het soort auto’s op straat veranderen. Elfring: “Ik begrijp dat wel, maar wat is er mis met een leuk buurtje waar ook wat meer levendigheid is?”

BEZWAREN TEGEN WANDELSTEIGER?

Stadsdeel West wil de monumentale meelsteiger bij de Silodam opknappen. Tot ongenoegen van omwonenden, wil het stadsdeel met een extra houten steiger een wandelroute voor toeristen en dagjesmensen creëren. Bewoner Hans van Haastere pleit ervoor om het water zo open mogelijk te houden en vindt dat het stadsdeel niet onnodig moet ingrijpen in de buurt. “De Zeeheldenbuurt is mooi opgeknapt, maar wie zit op dit soort plannen te wachten? Niemand heeft om zo’n wandelroute gevraagd.” De bewoners hebben hun bezwaren naar de Raad van State gestuurd.

“Joepie, een woning”

Niet iedereen hoeft lang op een woning te wachten. Een deel van de sociale huurwoningen in de Stadsregio wordt sinds half april verloot. Uit de eerste ervaringen blijkt dat niet alleen ‘spoedzoekers’ een kansje wagen. | Joost Zonneveld

“Een schot in de roos”, zo noemt Rhea Scheeper de woning die zij met haar jonge gezin in Wormerveer heeft gekregen. “Wij woonden tijdelijk in bij mijn schoonmoeder maar toen we een kleintje kregen, konden

ker: “Wij hadden verwacht dat mensen die op een lootwoning reageren minder zouden weigeren, maar dat valt vooralsnog tegen. In plaats van minder werk levert het ons juist extra belasting op.” Woningzoekenden gebruiken de lo-

slaagkans voor een jonge stedeling met weinig wachttijd te vergroten. Maar we doen al zo veel op dat gebied, zoals via studenten- en jongerencontracten. Als we hier ook aan meedoen, blijven er nauwelijks nog woningen uit deze categorie over om regulier te verhuren.” Ymere heeft al langer ervaring met loten. Vijf jaar geleden begon de corporatie met De Woonversnelling. Jeroen Frissen, directeur Strategie en Beleid: “Wij zetten daarbij loten in om de doorstroming te bevorderen. Als een huurder doorstroomt naar een nieuwe woning, komt de achtergelaten woning weer beschikbaar voor een starter.” Dan zijn dus twee huishoudens geholpen. Ymere doet overigens ook mee aan het nieuwe lotingsysteem voor alle woningzoekenden. Want, stelt Frissen: “Men vindt het prettig om keuze te hebben.”

“Mensen die op een lootwoning reageren, weigeren net zo vaak”

we daar niet blijven. Door mee te loten, konden we dit huis krijgen.” Met vier slaapkamers en de markt van Wormerveer om de hoek, is Scheeper helemaal tevreden.

“Wij hadden maar vier jaar wachttijd. Als we op een woning reageerden waren we vaak nummer zeventig. Nu kregen we in één keer een huis dat voor ons perfect is.”



Sinds dit jaar kun je net als Rhea Scheeper geluk hebben bij het zoeken van een sociale huurwoning. De gemeenten in de Stadsregio Amsterdam hebben namelijk afgesproken 15 procent van het aanbod aan sociale huurwoningen te verloot. Sinds april stellen woningcorporaties daarvoor woningen beschikbaar. Scheeper huurt de woning van het Zaanse Parteon, dat in het afgelopen halfjaar de meeste woningen verlootte. Volgens Cisca Bakker van Parteon biedt loten extra kansen voor mensen die in een lastige situatie zitten: “Voor hen die snel een woning nodig hebben en daar moeite voor doen, is dit een uitkomst.” Maar niet alleen bij dergelijke ‘spoedzoekers’ blijkt loten aantrekkelijk. Bak-

tingsmodule in WoningNet kortom als een extra kansje. En als ze ingeloot worden, kijken ze net zo kritisch naar het aanbod als ze anders zouden doen. En dat kan. Elke woningzoekende kan wekelijks regulier inschrijven op twee woningen én met twee lotingen meedoen.

Parteon gaat ondanks de vele weigeringen gewoon door met het verloot van maximaal 20 procent van de vrijkomende woningen. “In het eerste halfjaar hebben wij aan de gestelde doelstelling voldaan. Dat komt doordat bij ons relatief veel woningen zijn vrijgekomen en wij een uitgebreid en gedifferentieerd aanbod hebben.” Parteon verloot overigens in principe geen grote woningen (met meer dan drie kamers). De woning van Rhea Scheeper was een uitzondering.

Niet enthousiast

Niet alle corporaties zijn overtuigd van het loten. De Alliantie heeft nog steeds geen standpunt ingenomen, al verwacht een woordvoerder dat men op beperkte schaal wel gaat meedoen. Stadgenoot ziet van deelname af: “Loten is met name interessant om de

EEN HALF JAAR LOTEN. DE FEITEN

Er gelden nieuwe regels voor de woonruimteverdeling in de Stadsregio. Sinds dit voorjaar mag maximaal 20 procent van de vrijkomende woningen via loting worden toegewezen. Het streven is uiteindelijk op zo'n 15 procent uit te komen. Zover is het nog lang niet. In het eerste halfjaar is 8,1 procent van de woningen via loting toegewezen, waarvan 21 procent aan doorstromers. Parteon, Rochdale en Ymere zijn koplopers. Deze corporaties hadden ieder eind september ruim zestig woningen door middel van loting toegewezen. Ook lootwoningen worden aangeboden via WoningNet.

PAKHUIS NUL20

Maandag 25 november 20:00 uur

PakhuisNUL20, de talkshow over Amsterdamse woonkwesties

De onderwerpen: blijft de sociale huur betaalbaar? Is Amsterdam nu aantrekkelijk genoeg voor investeerders?

Grootschalige jongerenhuisvesting bouw je zo. Woontoren Amstelkwartier. → Toegang, gratis, aanmelding verplicht: www.nul20.nl

Subsidies aan corporaties worden pas vanaf 2018 uitbetaald

Kantttekeningen bij het energieakkoord

Met het onlangs gesloten energieakkoord moet Nederland een stuk duurzamer worden. De meningen zijn verdeeld of dat met dit akkoord gaat lukken. Corporaties krijgen nauwelijks meer investeringsmogelijkheden, omdat de subsidies pas vanaf 2018 worden uitbetaald. | Joost Zonneveld

Milieuorganisaties, bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties hebben begin september na maanden onderhandelen en onder leiding van de SER een akkoord bereikt over een duurzamer Nederland. Het is een boekwerk vol ambities en maatregelen geworden, waarbij zowel energie besparen als het opwekken van duurzame energie belangrijke pijlers zijn. Het streven is om in 2050 alleen nog duurzame energie op te wekken. In dat jaar moet ook de CO₂-uitstoot 80 tot 95 procent lager zijn dan in 1990.

Om de gestelde ambities te halen, gaan oude kolencentrales dicht en worden maatregelen genomen om de productie van wind- en zonne-energie te vergroten.

Er komt een fonds voor goedkope leningen aan particuliere huiseigenaren die hun huis willen verduurzamen. Voor corporaties is zelfs een subsidie van 400 miljoen euro apart gezet. Echter: de uitbetaling start pas in 2018.

Nog geen praktische betekenis

Het zijn mooie ambities, maar hoe wordt in Amsterdam tegen het akkoord aan-



Gevelisolatie is een cruciaal onderdeel van energiebesparing in de bestaande bouw. Achtergevels worden vaak aan de buitenzijde geïsoleerd. Locatie: Balistraat, project EenBlokStad

gekeken? Wethouder Van Poelgeest is redelijk enthousiast. "Het voornemen om 100 petajoule te besparen, is heel ambitieus. Berekeningen wijzen uit dat

we dat met de voorgenomen maatregelen niet gaan halen. Bovendien wordt de discussie over het subsidiëren van fossiele energie omzeild."

De wethouder probeert al enige tijd om energieslurpende bedrijven, zoals datacenters, te dwingen energie te besparen. "Dat kunnen we doen als de besparende maatregelen binnen vijf jaar terugverdiend kunnen worden. Met dit energieakkoord kunnen we dat gemakkelijker doen." Bovendien voelt Van Poelgeest zich door het akkoord gesterkt in zijn strijd voor meer windenergie.

Voor het verduurzamen van de woningvoorraad biedt het akkoord volgens hem goede kansen. "Door de verhuurderheffing leek het erop dat de woningcorporaties niet voldoende zouden kunnen investeren in het verduurzamen van hun bezit. Nu daar geld voor is vrijge-

WAT ZIJN DE AMBITIES VAN HET ENERGIEAKKOORD?

- Rond 2050 is de Nederlandse energievoorziening volledig klimaatneutraal
- De Nederlandse economie gebruikt ieder jaar 1,5 procent minder energie
- In 2023 is het aandeel hernieuwbare energie 16 procent (in 2020 14 procent)
- De totale Nederlandse CO₂-uitstoot is in 2050 80 tot 95 procent lager dan in 1990
- De gebouwde omgeving is in 2050 energie-neutraal
- Het wordt voor burgers makkelijker en voordeliger om te investeren in energiebesparing en energieopwekking
- De Nederlandse economie krijgt een forse impuls door investeringsafspraken
- De maatregelen leveren minstens 15.000 extra voltijdbanen op, met name in de bouwsector en voor een belangrijk deel in de komende jaren
- De Nederlandse energie-intensieve industrie blijft internationaal leidend in energie-efficiency
- Nederland staat in 2050 in de top 10 van de Clean-Tech Ranking, een internationale ranglijst van landen met slimme duurzaamheidsoplossingen.

bron: SER

maakt, kunnen de corporaties daar wel mee doorgaan.”

Maar bij de corporaties zijn er nog veel vragen. Paul Tuijp, duurzaamheidsexpert van Ymere: “Van ons wordt gevraagd om eerst te investeren, terwijl we op zijn vroegst in 2018 daarvoor de verduurzamingssubsidie kunnen krijgen. Maar het probleem is juist dat het ons nu ontbreekt aan investeringsruimte. Wij hebben onze kredietlimiet bereikt. Wij halen onze eigen duurzaamheidsambities ook niet.”

Tuijp noemt het akkoord een ‘leuk signaal’ maar zegt er vooralsnog niets mee te kunnen. “Op dit moment zijn de randvoorwaarden nog niet duidelijk. Het enige wat we kunnen doen is de labelstapen die we wel maken, goed registreren om daar later eventueel subsidie voor te krijgen.”

Tuijp wijst erop dat juist de corporaties die de subsidie het beste kunnen gebruiken, buiten de boot vallen, omdat ze op dit moment geen middelen hebben om te investeren.

Ook bij Eigen Haard heeft men nog geen idee wat het energieakkoord concreet voor hen betekent. Wybrand Pieksma, adviseur strategie duurzaamheid bij Ei-

zonne-energie-expert en uitvinder van Herman de Zonnestroomverdelers. “Herman is een slimme manier om collectief en financieel voordelig zonne-energie op te wekken. De laatste tijd kloppen steeds meer woningcorporaties bij ons aan.” Brester ziet grote mogelijkheden voor verdergaande duurzaamheidsprogramma’s. “Banken financieren die ook graag.”

Postcoderoosje

Voor burgers en bedrijven wordt het vanaf 2014 fiscaal wat aantrekkelijker om collectief duurzame energie op te wekken met een gezamenlijke windmolen of zonnepanelen op een school of sporthal.

Van Poelgeest is enthousiast over deze 7,5 cent belastingkorting per zelf opgewekte kilowattuur. “De mogelijkheden voor mensen om zelf energie op te wekken en dat ook op vreemde daken te doen, worden veel groter. Dat zal een enorme impuls geven.”

Maar daarover is Brester juist kritisch. Zo wordt de zeggenschap in de praktijk bij de energiebedrijven en niet bij de burger gelegd, kunnen particulieren naar hun investering fluiten als zij verhuizen

Van Poelgeest: “Nu kunnen de corporaties doorgaan met het verduurzamen van hun bezit.”

gen Haard: “Op zich is het een mooi akkoord, maar we weten nog niet hoe het in praktijk uit gaat pakken. Daar komt bij dat de huurwetgeving nog aangepast kan worden.” Volgens Pieksma heeft het energieakkoord voorlopig geen invloed op de plannen van Eigen Haard.

Ketensamenwerking

Eigen Haard en Ymere zoeken liever naar andere financieringsconstructies om meer te kunnen investeren. “Andere partijen erbij betrekken, dat is een weg die wij aan het ontdekken zijn,” zegt Pieksma. “Met stadsdeel West en de Zonnefabriek zijn wij bijvoorbeeld Westerzon gestart, een project voor zonnepanelen op sociale huurwoningen.”

De Alliantie zoekt het ook in samenwerking. De woningcorporatie heeft met enkele bouwondernemingen de joint venture E-Sequent opgestart. Door slimmer en beter samen te werken verwacht men fors te besparen op het verduurzamen van woningen.

Dat corporaties andere wegen zoeken om te blijven investeren in duurzaamheid, merkt ook Christiaan Brester,

buiten hun postcodegebied (postcoderoos) en valt de 7,5 cent belastingkorting in praktijk weg tegen administratiekosten en btw. Bovendien moet de duurzame energiebron in de nabijheid van de woning zijn geplaatst. Ambtenaren bedachten daarvoor het begrip ‘postcoderoosje’. Ook draagt een duurzame energiebron elders niet bij aan het energielabel van de eigen woning.

Brester ziet in het energieakkoord vooral voordelen voor grote bedrijven: “Als particulieren meedoen met stroomopwekking op een extern dak, dan gaat dat af van de mogelijkheden op je eigen dak.” Volgens Brester zijn simpelweg verkeerde keuzes gemaakt. “Het ontbreekt in de paragrafen over lokale duurzame opwekking aan een stabiele regeling voor langere tijd, zeggenschap voor de particulier en een stabiel financieel perspectief.” ■

Bewoners met een ‘verlaten-landje-gevoel’

Rijksheren



Het lijkt een van de best bewaarde geheimen van Nieuw-West: de culturele vrijplaats Rijkshemelveerdienst. De voormalige complexen van de Rijksluchtvaartdienst staan goed verscholen in het groen. En dat vinden de bewoners van de kunstenaarskolonie wel zo prettig. Een aantal van hen woont al sinds het eerste uur op het complex. Zoals kunstenaar Patricia de Ruijter. Voor ze bijna 25 jaar geleden aan de Oude Haagseweg neerstreek, woonde ze drie jaar in een woonwagen op het KNSM-eiland. Patricia: “We moesten daar weg en de Rijkshemelveerdienst was net gekraakt. Een stel creatieve vrienden nodigde mij uit daar ook te komen wonen. Dus ben ik hier met woonwagen en al naartoe getrokken. Ik kraakte uit noodzaak – geen woning, geen geld – maar vooral ook omdat ik op zoek was naar een andere manier van leven. Ik wilde mijzelf mentaal ontplooiën in een vrije ruimte.”

De woonwagens staan nog steeds op het terrein. Patricia exposeert er soms haar tekeningen en foto’s. Met vriend en kind verhuisde Patricia uiteindelijk naar een zelf getimmerde woonruimte in ‘de kubus’, zoals een van de twee voormalige militaire opslagplaatsen wordt genoemd. In de kamer die ook dienst doet als werkkruimte, is een keuken met daarachter een slaapgedeelte. De gemeenschappelijke douches, toiletten en wasmachines zijn een verdieping lager. “Je komt hier regelmatig je burens tegen wanneer je gaat douchen of wassen. Dat heeft wel iets.”

Geen huur

Er wordt geen huur betaald door de bewoners. Wel stort iedereen maandelijks een bedrag in een pot voor onderhoud en energiekosten. De hoogte van die bij-

melvaartdienst

Bijna 25 jaar geleden kraakte een groep kunstenaars twee gebouwen van de Rijksluchtvaartdienst. Deze complexen, ingeklemd tussen de A4 en de Oude Haagseweg, maken deel uit van de Stelling van Amsterdam. Nog altijd bieden deze gebouwen woon- en werkruimte aan ongeveer twintig kunstenaars/ creatieven en hun kinderen. Veel luxe is er niet, maar de bewoners genieten van de vrijheid in hun kleine oase aan de snelweg. | Janna van Veen

drage is afhankelijk van het aantal gezinsleden en omvang van de woon- en werkruimte. Met dat geld is afgelopen zomer onder meer het dak vernieuwd van 'het kasteel' zoals het andere gebouw is gedoopt. Die verbouwing werd uitgevoerd door een aantal handige bewoners. Behalve over bijvoorbeeld grote klussen die gedaan moeten worden, wordt er zo min mogelijk vergaderd. Verder is er geen ballotage wanneer iemand zich op het terrein wil vestigen. Patricia: "Nieuwe bewoners komen hier eigenlijk altijd via via terecht. Je merkt vanzelf of iemand hier thuis-

hoort. Bovendien zijn we niet echt een woongemeenschap in die zin dat we van alles samen doen. Wel wordt er af en toe spontaan samen gegeten in het 'restaurant' hier beneden of buiten op het terrein. En soms vindt er ook kruisbestuiving plaats op creatief gebied." Patricia woont na al die jaren nog steeds met plezier op het complex. "Het is hier een klein paradijs, vlakbij de stad en de uitvalswegen maar toch midden in de natuur. Je hebt hier echt een 'verlaten-landje-gevoel'. We weten al heel lang dat we hier ooit weg moeten. Maar het gevoel van tijdelijkheid

bevalt me juist wel. Daarbij word ik ook door mijn woonomgeving geïnspireerd. Die menging van natuur en stad vind ik heel fascinerend. Ik gebruik dat vaak in mijn fotografie." (te zien op: www.mediakaal.nl)

Een grote familie

Patricia's dochter Tara werd 21 jaar geleden als eerste kind geboren in het gekraakte complex. Haar stoere portret als klein meisje siert de openingspagina van de website. Tara herinnert zich vooral de vele vriendinnetjes die ze had op het terrein. "Die vriendinnetjes





waren eigenlijk meer een soort zusjes. Het voelde als een grote familie. Wanneer je ouders even weg waren, waren er genoeg anderen die op je pasten. Dat voelde veilig. En we waren natuurlijk de hele dag buiten in de natuur.”

Tara studeert inmiddels aan de HvA en woont sinds kort ‘op zichzelf’. Ze heeft een eigen woonruimte met keuken op

dezelfde verdieping als haar ouders. “Op deze manier ben ik toch het huis uit. En voorlopig blijf ik hier nog wonen. Ik ben hier opgegroeid en ben niet anders gewend. Wanneer ik van een vriendin hoor dat ze iets aan haar huis wil veranderen maar dat niet mag van de huisbaas, ben ik weer helemaal blij dat ik hier zit. Hier mag en kan eigenlijk al-

De culturele vrijplaats is een van de best bewaarde geheimen van Nieuw-West

VRIJPLAATSEN EN BROEDPLAATSEN

Culturele vrijplaats Rijkshemelveerdienst is opgenomen in zowel de gemeentelijke lijst van gereguleerde broedplaatsen als die van vrijplaatsen met gedoogstatus. Rijkshemelveerdienst geniet al bijna 25 jaar een gedoogstatus. Op dit moment zijn er nog elf van dit soort gedoogde vrijplaatsen in Amsterdam.

De regulering van culturele vrijplaatsen startte in 1999 met de komst van een gemeentelijk broedplaatsenbeleid. In dertien jaar tijd werd 45 miljoen euro geïnvesteerd in de realisatie van nieuwe woon- en/of werkplekken voor kunstenaars. Op dit moment zijn er ongeveer zestig broedplaatsen in de stad met een gezamenlijk oppervlak van ongeveer 125.000 m². In de broedplaatsen wonen en/of werken rond de drieduizend kunstenaars en andere creatieven. In de vastgelegde doelstelling van het broedplaatsenbeleid tot 2016 wordt gestreefd naar onder meer de realisatie van 10.000 m² nieuwe broedplaatsen per jaar. Voor de gebruikers van de reguliere broedplaatsen is de toekomst redelijk zeker. Dat geldt niet voor de gebruikers van de culturele vrijplaatsen die een gedoogstatus hebben.

Rijkshemelveerdienst lijkt echter voorlopig veilig. In het afgelopen juni vastgestelde bestemmingsplan voor Nieuwe Meer e.o. wordt dit deel van West nog wel van strategisch belang genoemd als verbinding tussen Schiphol en de Zuidas. Maar vooralsnog heeft het de bestemming Groen gekregen in de Hoofdgroenstructuur 2040. Er staan echter wel ontwikkelingen gepland voor de infrastructuur van de Oude Haagseweg als ondersteuning van de recreatieve functie van de Oeverlanden.

Zie ook:

Broedplaatsen: → www.amsterdam.nl/broedplaatsen

Creative Cities Amsterdam Area: → www.ccaa.nl

Rijkshemelveerdienst: → www.rijkshemelveerdienst.com

les. Toch zal ik op een gegeven moment wel een eigen huis willen, denk ik. Als ik ben afgestudeerd. Dan koop ik een badkamer met huis, in plaats van andersom. In je badjas in de kou naar beneden om te douchen went wel, maar is niet altijd even prettig. En ook het gesjouw met houtblokken voor de kachel is wat minder.”

De Rijkshemelveerdienst bestaat niet alleen uit individuele woon- werkruimtes. Jefta, sinds tien jaar bewoner van het terrein en net afgestudeerd aan de Rietveldacademie, geeft een rondleiding langs onder meer gemeenschappelijke werkplaatsen en een professionele dansstudio in de Kubus. Het andere gebouw, het Kasteel, is een kinderrijk complex vertelt Jefta. Daarvan getuigen ook de babywasjes die buiten hangen. Een groepje jongens rent joelend achter elkaar aan met pijl en boog. Het Kasteel heeft een toren die op instorten stond. Maar die is door een van de bewoners weer opnieuw opgebouwd voor hij er zijn intrek nam. Bijna iedereen heeft bovendien een uitbouw aan het complex gebouwd om de woonruimte te vergroten en de meeste bewoners hebben in de loop der jaren hun eigen sanitair aangelegd. Gestookt wordt er voornamelijk op hout dat tegenwoordig in grote hoeveelheden wordt aangevoerd. Jefta: “Het is heel fijn dat je hier alle vrijheid hebt om op je eigen manier te leven en je woonomgeving in te richten zoals je zelf wilt. De combinatie van natuur, cultuur en de stad is natuurlijk ideaal. Ik zou op dit moment nergens anders willen wonen.” Ook Jefta heeft geen eigen badkamer en moet zelfs via een buitentrapp naar het sanitair. “Maakt mij niet uit, al moet ik soms op mijn slippers door de sneeuw. Het is trouwens ook grappig om terwijl je onder de douche staat even bij te kletsen met een van je burens. Waar maak je dat nou mee?”



Patricia de Ruijter



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

De flexibele stad

De Amsterdamse oud-wethouder Duco Stadjig zegt het in zijn voorwoord: de terminologie van de organische stadsvernieuwing doet alweer bijna clichématig aan. Dat neemt niet weg dat flexibele gebiedsontwikkeling momenteel de aangewezen weg lijkt. In dit boek bieden twee geëngageerde ontwerpers daarvoor bruikbare suggesties.

Niet meer denken in vergezichten en grootschalige planning, maar stapsgewijs werken met 'start-beelden' (i.p.v. eindbeelden) en korte terugverdientijden, dat is zo ongeveer de essentie. En dat kon weleens geen tussenoplossing zijn om de crisisperiode te overbruggen, maar het nieuwe normaal. Aldus de auteurs. Zij ordenden de nieuwe begrippen en instrumenten in 'De flexibele stad'. Het zijn intelligente en onafhankelijke denkers, die Bergevoet en Van Tuijl (temp.architecture). Eerder brachten zij de braakliggende grond in Amsterdam in kaart en dat leverde pijnlijke tenen op bij gemeente en ontwikkelaars. Daarbij ging het niet eens om gelijk hebben, maar om aan te geven waar kansen lagen voor tijdelijke ontwikkelingen. Want dat is een kernbegrip in hun filosofie: 'permanente tijdelijkheid'.

Achtereenvolgens beschrijven zij het einde aan de groei en de overgang van een aanbod- naar een vraagmarkt. Goed gedocumenteerd komt dan flexibele ontwikkeling aan de orde, gecompleteerd door tientallen suggesties. Die variëren van procesmatige, juridische en financiële tot ruimtelijke instrumenten, doorgaans in de praktijk getoetst. In de daaropvolgende serie gerealiseerde voorbeelden zien we veel Randstedelijke projecten voorbijkomen.

Neem De Studio, het voormalige GAK-gebouw aan de A10. Wie had kunnen denken dat voor de appartementen in deze grijze kantoorcolos aan de ringweg zoveel belangstelling zou bestaan? In hun analyse beschrijven de auteurs hoe de eigenaren AM Vastgoed en Stadgenoot van sloop en nieuwbouw afstapten en kozen voor kleine koop- en huurwoningen voor starters en studenten. De Studio geldt inmiddels als referentie voor soortgelijke projecten.

De flexibele stad, oplossingen voor leegstand en krimp, Tom Bergevoet & Maarten van Tuijl, nai010 uitgeverij Rotterdam, groot formaat paperback, 218 pagina's, ISBN 9789462080454, €24,50

Atlas AUP gebieden Amsterdam

De reputatie van de naoorlogse tuinsteden uit het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP, 1935-1970) is er de laatste decennia niet beter op geworden. Door de eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad concentreerden zich hier de problemen van de multiculturele samenleving. 'Slaapsteden' was nog de vriendelijkste kwalificatie. Maar het tij keert. Deze uitgave is er een bewijs van.

Esther Agricola, directeur van het Bureau Monumenten & Archeologie van de gemeente Amsterdam, wijst erop dat het AUP de grootste stadsuitbreiding was in het Nederland van de 20^e eeuw. In 1935 al vastgesteld door de gemeenteraad, maar pas na de oorlog in uitvoering genomen. In de decennia daarna verzeen grote aantallen portiek- en galerijflats met open binnentuinen, in een ruime en groene opzet. Lang golden ze als het symbool van de verzorgingsstaat.

Vijftig jaar na de eerste steen walsten bulldozers de eerste woonblokken alweer plat. De cultuurhistorische aspecten deden er op dat moment blijkbaar niet toe. Monumentenzorg doet nu een inhaalslag en bracht de buurten en gebieden in kaart. Letterlijk. Deze topografische waarderingskaarten (die in een map bij het boek zijn gevoegd) geven aan waar de cultuurhistorische zwaartepunten liggen. Tegelijk bieden ze een vogelperspectief van de opzet van deze wijken, de verdeling van steen, groen en wegen. De waarderingskaarten wegen nu mee bij elk besluit over transformatie.

Het boek is opgebouwd uit essays die vooral bestemd lijken voor ontwerpers en stedenbouwkundigen. Het creëren van de enorme stadsuitbreiding was een doordachte exercitie aan de tekenafel. Maakbaarheid was nog geen besmet begrip en de tuinsteden zijn tot in de rijen beplanting het resultaat van een systematische benadering van stedenbouw.

Atlas AUP gebieden Amsterdam, diverse auteurs, Valiz Amsterdam/Bureau Monumenten & Archeologie Amsterdam, groot formaat paperback (met separaat kaartmateriaal), 129 pagina's, ISBN 9789078088424, €39,90



Oude muren, nieuwe burens

Dat een stad voortdurend verandert mag een platitude heten. Maar het levert wel mooi beeldmateriaal op voor een fotograaf die er oog voor heeft. Rogier Alleblas volgde de renovatie van een woonblok in de Gorontolastraat in Amsterdam-Oost en hij deed dat met een warm gevoel voor de betrokkenen. Zijn fotoboek houdt het midden tussen een artistieke en documentaire benadering.

Alleblas spendeerde veel tijd ter plekke en maakte contact met de oude, de tijdelijke en de nieuwe bewoners, en de bouwvakkers. Maar hij ontwikkelde ook een relatie met de huizen, hun interieurs, lege wanden, de erin achtergelaten bezittingen en sporen van huurders. Als de ingrijpende renovatie door de Alliantie eenmaal is voltooid, komen er nieuwe en terugkerende bewoners, vol verwachtingen en plannen. De beelden spreken voor zich. En dat doen ook de teksten, waarvan een aantal rake van Auke Kok. Dit boek is tegelijk een monument voor de steeds hipper Indiische Buurt, die zich lijkt te ontwikkelen tot een nieuwe Pijp.

Een expositie loopt tot half december in de Openbare Bibliotheek, Javaplein 2.

Oude muren, nieuwe burens, auteur/fotograaf Rogier Alleblas, d'Jonge Hond/Uitgeverij Komma Den Haag, gebonden, 160 pagina's, ISBN 9789491525186, €24,95

Maximumhuren verder omhoog

De maximumhuren gaan in Amsterdam verder omhoog als de kabinetsplannen voor aanpassing van het woningwaarderingstelsel (WWS) doorgaan. Vooral in het centrum stijgen de maximumhuren fors. Een groter deel van de huurwoningen binnen de ring kan worden geliberaliseerd.

Minister Blok wil de punten voor woonvorm en woonomgeving vervangen door punten op basis van de WOZ-waarde. Gelijktijdig worden de Donnerpunten (=schaarstepunten) afgeschaft. Omdat de minister de 'verdiencapaciteit' van de verhuurders wil waarborgen, wordt de prijs per punt verhoogd. Daardoor komt de liberalisatiegrens te liggen bij 136 punten (i.p.v. 142 punten, nu €681).

Volgens de minister bepaalt de WOZ-waardering straks zo'n 25 procent van de huurprijs.

Voor Amsterdamse huurders is dat geen goed nieuws. Zowel de Amsterdamse Dienst Wonen Zorg & Samenleven (WZS) als het Wijksteunpunt Wonen hebben berekeningen gemaakt van de effecten. Vergeleken met de huidige situatie (met Donnerpunten) verschuiven de maximale huren van heel veel woningen naar een hogere huurklasse, stelt WZS vast. In de stadsdelen Centrum, Zuid en Oost komt meer dan 40 procent van de huurwoningen boven de liberalisatiegrens, met name van particuliere woningen. In Noord, Zuidoost en in mindere mate Nieuw-West komen daarentegen juist minder woningen in aanmerking voor liberalisering.

Het Wijksteunpunt Wonen heeft voor drieduizend woningen de prijseffecten berekend van het nieuwe WWS: in het centrum krijgen woningen tot gemiddeld 10 punten extra en in marktgebied 3 (grootste deel Noord, Nieuw-West en Zuidoost) tot 13 punten minder, maar dat puntverlies raakt vooral de hogere huursegmenten. Daarbij moet bedacht worden dat de waarde per punt met ruim 5 procent wordt verhoogd.

De maximumhuur van een kleine woning in De Jordaan (48 m²) stijgt daardoor met 100 euro naar 710 euro; die van een appartement in Zuidoost (67 m²) zakt van 671 euro naar 625 euro.

Prestatieafspraken

De maximumhuren van corporatiewoningen vallen in het nieuwe stelsel voor een nog kleiner deel (24%) onder de hoogste aftoppingsgrens van de huurtoeslag (nu <€574). Dat is nu 35 procent. De feitelijke situatie is overigens dat meer dan 80 procent van de Amsterdamse huurders minder betaalt dan 574 euro.

De wethouders Ossel en Van Poelgeest constateren in een brief aan de Raadscommissie BWK dat afspraken met corporaties nu nog belangrijker worden. Volgens de huidige 'aanbiedingsafpraak' bieden corporaties de helft van de vrijkomende corporatiewoningen aan voor een huur onder de hoogste aftoppingsgrens. Corporaties staan onder druk de huren te verhogen om de verhuurderheffing op te kunnen brengen.

Tweede Kamer

Het wijzigingsvoorstel is nog niet door het parlement. SP en PvdA willen voorkomen dat sociale huurwoningen massaal naar de vrije sector gaan. Andere partijen maakten zich ook zorgen over te grote huurstijgingen. Er is bovendien zorg dat huren straks telkens wijzigen als de WOZ-waarden veranderen. De behandeling op 31 oktober werd uitgesteld.

De aanpassing van het WWS kan vanaf 2015 ook bestaande huurders raken. In het Woonakkoord is namelijk afgesproken om dan een huursombenadering in te voeren. Huurders die relatief goedkoop wonen, krijgen dan een hogere huurverhoging dan huurders die al meer betalen. ■

MAXIMALE HUREN

