

NUL20

WWW.NUL20.NL
JUNI 2019 #99



ALMERE
**Hier is
nog ruimte**



Hier is nog volop ruimte

Alle bouwprojecten en -plannen

Lessen van Oosterwold

Alle artikelen uit alle jaargangen van NUL20 zijn online beschikbaar via onze site nul20.nl. De nummers zijn bovendien in pdf-formaat te downloaden.
ABONNEE ADMINISTRATIE
 Bij voorkeur via onze website www.nul20.nl of via mail aba@nul20.nl

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

TEL:
 020-693.7004

MAIL:
redactie@nul20.nl

ADRES:
 Mr. Arntzeniusweg 20
 1098 GP Amsterdam

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

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

FOTOGRAFIE:
 Nico Boink

VORMGEVING:
 Pieter Lesage

ADVERTENTIES:
 zie info op www.nul20.nl

DRUK:
 Vellendrukkerij BDU Barneveld

4 DOSSIER **ALMERE**

4 **Hier is nog volop ruimte voor nieuwbouw**

10 **De lessen van Oosterwold**

14 **Interview: Arjan Deutekom, directeur van GoedeStede**

16 **Bouwwoede of bouwdynamiek?**

20 **Urgenda meets Stadgenoot, een goed gesprek**

22 **Nieuwe Blog: Wendy gaat van het gas**

23 **Markt versus regulering**

26 **BOUW - BERICHTEN OVER NIEUWBOUW**

28 **Achterstallig onderhoud, taai materie**

30 **REKENKAMER Resultaten WoON 2018**

32 **Ook in Noord wordt nog altijd gekraakt**

34 **Mijn.corporatie.nl**

36 **DE KWESTIE**

38 **LOPENDE ZAKEN**

40 **LEESKAMER**

42 **Purmerend bouwt zelf huurwoningen**

43 **AFWC-katern Vernieuwing Slotermeer**

56 **BAROMETER Huurverhogingen 2019**

NUL20

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

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

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



Hoeveel verbouwing kan een buurt aan?



Urgenda meets Stadgenoot



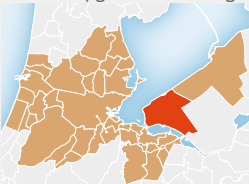
Achterstallig onderhoud, taaie materie



Tijd voor meer regulering?

Woningcorporaties in de MRA: GoedeStede

In een serie belicht NUL20 de visie en opgaven van woningcorporaties die buiten de hoofdstad in de Metropoolregio actief zijn. Wat houdt hen bezig? Wat zijn hun prioriteiten? Derde in de reeks is GoedeStede, actief in Almere.



Room to move

HET ZIJN TERUGKERENDE onderwerpen in NUL20: de overspannen woningmarkt en de belabberde positie van woonstarters in de regio Amsterdam; én de vele maatregelen om er iets aan te doen. Zonder al die inspanningen zou het er ongetwijfeld een stuk beroerder voorstaan. Maar tegen mondiale macro-economische trends is het moeilijk opboksen. Zo ligt de gemiddelde WOZ-waarde van Amsterdamse woningen in 2018 de helft hoger dan in 2014 en wacht een starter gemiddeld 11 jaar op zijn eerste sociale huurwoning.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur
NUL20

Maar dan is er Almere, op minder dan een half uur van Amsterdam-Centrum. Vanuit buitenlands perspectief is dit Amsterdam-Oost. Wat een groen, wat een ruimte! En hoeveel woning krijg je daar nog altijd voor je euro, ondanks de 12,5 procent WOZ-waardestijging in 2018. Ja, want ook daar gaat het nu hard. Maar daar breekt nog de pleuris uit wanneer de grondprijs van een zelfbouwkavel wordt verhoogd naar 75 euro per m². Dat is weliswaar in Oosterwold waar je de helft van de grond moet gebruiken voor stadslandbouw. Maar toch.

Hoog tijd kortom voor een uitgebreid dossier over de oostflank van de Metropoolregio Amsterdam. We inventariseren de bouwproductie en -plannen in Almere. En spreken met de verantwoordelijke wethouders die nog volop broeden op een nieuwe woonvisie. De groeistad van weleer groeit in ieder geval weer stevig. Als een volgende crisis geen roet in het eten gooit, komen er nog vele jaren zo'n 1.500 à 1.600 woningen bij. Daarbij zitten zeer onderscheidende woonmilieus, terwijl ook zelfbouw een prominent onderdeel blijft van de Almeerse bouwprogrammering. In de meest radicale vorm vindt dat plaats in Oosterwold. Het verhaal dat bewoners daar ook de gebiedsontwikkeling doen, inclusief de aanleg van wegen en waterzuivering, kent u nu wel. Maar wat zijn de lessen voor de gemeente - en gemeenten met vergelijkbare plannen - nu het gebied uit zijn pioniersfase komt? In welke mate kun je wetgeving en zorgplichten buiten de orde verklaren? Dit en veel meer in dit nummer. Veel leesplezier.

Slotermeer: vernieuwing in de herkansing

Een speciaal katern over de vernieuwing van Slotermeer, geproduceerd in opdracht van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties.

Vanaf pag. 43





Groeistad Almere is bezig met een groeisput

Hier is nog volop ruimte

Na de crisis wordt in Almere weer driftig gebouwd. Bijzondere projecten als DUIN en Nobelhorst lokken ook veel kopers en huurders van buiten de polder. De groeiende populariteit van de polderstad zet de betaalbaarheid van woningen wel onder druk. Met goedkope zelfbouwkavels, meer appartementen en een stevig sociaal nieuwbouwprogramma wil het stadsbestuur ook de lagere inkomensgroepen blijven bedienen. { Jaco Boer }

▣ HET WAS VOOR Paul Kösters (65) en zijn vrouw geen uitgemaakte zaak dat ze in Almere een woning zouden kopen. Ze hadden eerst gekeken in Ouderkerk aan de Amstel, waar ze elkaar hadden leren kennen. Daar konden ze geen ruim appartement vinden en in de overspannen huizenmarkt van Amsterdam hadden ze geen trek. Van een kennis hoorden ze dat er in de polder nog volop grote en betaalbare woningen waren te vinden. Tijdens een weekendje fietsen door Almere namen ze ook een kijkje in de kustzone van Poort. Het was liefde op het eerste gezicht. “Hoe ze hier

de huizen in een duinlandschap hebben gebouwd is echt bijzonder. Het is er ook heel rustig waardoor je het gevoel hebt op vakantie te zijn.”

Inmiddels wonen Paul en zijn vrouw alweer twee jaar met plezier in hun ruime woning in DUIN. In hun vorige woonplaats komen ze alleen nog om familie te bezoeken. “We doen ons best om in Almere in te burgeren. Zo gaan we regelmatig naar een kerkcafé in Poort en onderhoud ik een moestuin op het terrein van theatergroep Vis à Vis.” De twee zijn via de Hollandse brug ook snel in het Gooi, waar ze graag fietsen. “Als de water-



Almere Poort



Waterwoningen aan het Starleypad



Nobelhorst

voor nieuwbouw

temperatuur weer wat hoger wordt, gaan we ook vaak even zwemmen bij het Almeerderstrand. Dat is vijf minuten lopen van ons huis.”

CRISISBESTENDIG

Paul Kösters en zijn vrouw zijn niet de enige bewoners van DUIN die hun vooroordelen over Almere overboord hebben gezet en naar de polder verhuisden. Projectdirecteur Maarten Janssen van de ontwikkelende belegger Amvest vertelt dat zeker 70 procent van de huidige bewoners eerder in de Amsterdamse regio of het Gooi woonde. De rest komt uit Almere. Met de ontwikkeling van de nieuwe wijk, waar de komende jaren zo'n drieduizend woningen in verschillende categorieën worden gebouwd, stak de marktpartij zijn nek uit. Vlak voor de crisis won ze de gemeentelijke prijsvraag met het idee om woningen in een kunstmatig duinlandschap te bouwen. “We hebben ons daarna natuurlijk wel afgevraagd of we met het plan door moesten gaan. Maar we kunnen op deze prachtige locatie zo'n bijzonder woonmilieu realiseren dat we besloten om door te gaan met het project. Een crisis gaat ook ooit weer voorbij.”

Van de eerste tweeduizend woningen zijn er inmiddels meer dan vijfhonderd opgeleverd en ruim vierhonderd in aanbouw. De belangstelling

van kopers en huurders is groot. Terwijl de nieuwe wijk in snel tempo vorm krijgt, is Janssen met zijn

'Zeker 70 procent van de DUIN-bewoners komt uit de Amsterdamse regio of het Gooi'

hoofd alweer bij een volgend iconisch project: de Floriadewijk in Almere-Stad. Als onderdeel van de internationale tuinbouwexpositie ontstaat aan het Weerwater de komende jaren een nieuwe klimaatneutrale woonbuurt met minimaal 660 woningen. Het is de bedoeling dat ongeveer de helft van de eengezinswoningen en appartementen klaar is als de Floriade in april 2022 zijn deuren opent. Een deel daarvan zal eerst dienst doen als expo-paviljoen en wordt na het evenement omgebouwd tot woning. Het is een ambitieuze doelstelling, beaamt Janssen, maar realistisch. “Begin 2020 start onze partner Dura Vermeer Vastgoed al met de bouw van het eerste woningcontingent.”

KWALITEIT TOEVOEGEN

Het stadsbestuur is blij met de bijzondere woonmilieus die partijen als Amvest en Dura Vermeer

ALMERE IN CIJFERS

203.990 inwoners in 2018

(350.000 in 2040)

84.161 woningen

(2018) waarvan 26% soc. huur, 7% VSH en 67% koop; 57% rij-/hoekwoningen, 25% appartement en 18% vrijstaand

+60.000 geplande nieuwbouwwoningen

(2013-2033) waarvan 17% is gerealiseerd.

☞ Lees door op pagina 8

NIEUWBOUWLOCATIES ALMERE

(projecten met meer dan 10 woningen)

De komende jaren worden in Almere duizenden woningen gebouwd. Een belangrijk deel daarvan komt in de stadsdelen Poort, Hout en Stad (Centrum). In Poort ligt een accent op de deelprojecten DUIN (3.000 woningen) en Stadstuinen (3.600 woningen), waarmee het stadsdeel tegen 2027 afgebouwd moet zijn. In Hout zijn het vooral Nobelhorst (4.000 woningen) en Oosterwold (15.000 woningen) die met hun hoge productieaantallen opvallen. Net als in het naastgelegen villapark Vogelhorst speelt zelfbouw hier een belangrijke rol. In Buiten worden de komende jaren vooral inbreidingsprojecten in het centrum en locaties rond de Evenaar ontwikkeld, met een belangrijke rol voor de corporaties. Deze zijn ook betrokken bij de (bescheiden) stedelijke vernieuwing in Haven, waar in de kustzone ook duurdere koop en vrije sector huurwoningen (VSH) komen. In Stad vallen vooral de transformatieplannen voor de stationsomgeving (2.000-2.500 woningen) en de nieuwbouw op het Floriadeterrein (660 woningen) op. Voor de periode na 2025 beschikt Almere met het nieuwe stadsdeel Pampus (40.000 woningen) over een belangrijke troef.

POORT

Zicht op Duin:

- **69** appartementenblokken (elk 12-15 woningen) in aanbouw/verkoop/gepland (verschillende ontwikkelaars, o.a. ISPA Vastgoed; start bouw 2021/2022)

Stadstuinen: 3.600 woningen:

- **550** in **Olympiakwartier-West/Zandpoort** (Dura Vermeer/de Alliantie; 162 soc. huur appt, 124 grondgebonden koopwoningen, 213 grondgebonden VSH-woningen en 51 zelfbouw kavels; in aanbouw/ontwikkeling sinds 2017).

- **750** in **Olympiakwartier-Oost** (100% appt; in ontwikkeling)

- **2.400** in **Europakwartier Oost 1 en 2** (70% grondgebonden woningen in deel 1 + 80% grondgebonden woningen in deel 2)

Duin: 3.000 woningen in totaal (vóór 2024 waarvan 10% soc. huur).

Nu bekende bouwplannen:

- **88** soc. huur appt (blok K; de Alliantie; in aanbouw)

- **72** soc. huur appt (Kop Noord; de Alliantie; oplevering 2021)

- **249** koop-/VSH appt en **109** koop-/VSH grondgebonden woningen (Amvest; in aanbouw)

- **68** koopappt, **50** grondgebonden koopwoningen en **20** zorgwoningen (Amvest; start bouw 2020)

- diverse vrije kavels (Amvest/gemeente)

Homeruskwartier:

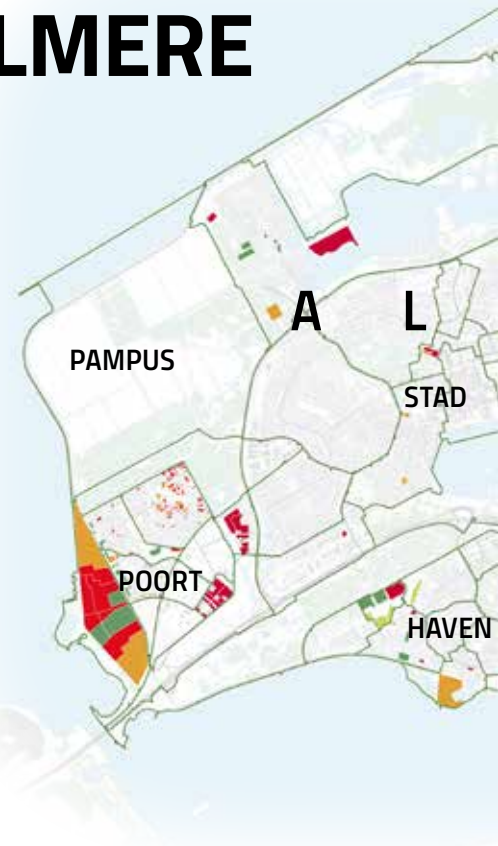
31 soc. huur appt (Pygmalionstraat; de Alliantie; oplevering juni 2019), enkele blokken met koopappt (ontwikkelaar nog onbekend; tenders in 2019)

Europakwartier West:

38 soc. huur appt ('De Lage Landen'; de Alliantie; net opgeleverd)

Columbuskwartier:

35 soc. huur appt (Henry Stanleystraat; de Alliantie; zorgwoningen; oplevering 2021)



HAVEN

De Marken:

20 soc. huur ('De Dubbeldekker'; GoedeStede; in mede-opdrachtgeverschap met senioren; oplevering 2020)

De Wierden:

58 soc. huur appt ('Hart van de Wierden'; de Alliantie; o.a. seniorenwoningen; oplevering juni 2019) en **40** soc. huur appt ('Kimwierde'; Ymere; seniorenwoningen; oplevering eind 2019)

Centrum:

28 middensegment huurappt ('Sluisgarage'; de Alliantie; oplevering 2021)

Kustzone: gepland circa **240** MSH-/koopwoningen en -appt

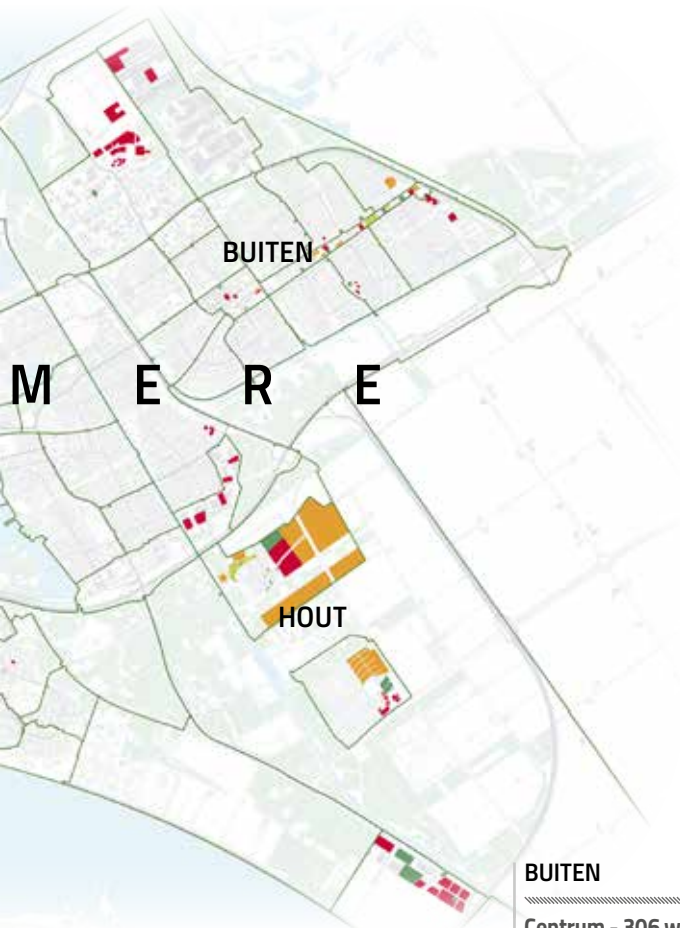
Overgooi: diverse vrije kavels (gemeente)



Nobelhorst



Duin



- project gereed
- in verkoop, aanbouw of uitgegeven
- in ontwikkeling in 2019
- studie/ontwikkeling na 2019

HOUT

Nobelhorst: 4.000 woningen in vier fases
 Programma Nobelhorst: 20% soc. huur (Ymere), 50% koop/VSH (Dura Vermeer) en 30% zelfbouw. Hoofdzakelijk grondgebonden woningen.

Nu bekende bouwplannen:

Nobelhorst 2e fase - 421 woningen:

70 koop- en 26 soc. huurwoningen (start bouw zomer 2019) en 100 zelfbouw (gemeente; 2019); 155 koop- en 70 soc. huurwoningen (start bouw 2020)

Nobelhorst 3e fase - 400 woningen:

160 koop-/VSH-woningen, 120 soc. huurwoningen en 120 zelfbouw-woningen (start bouw in 2020)

Vogelhorst:

diverse zelfbouw-kavels (gemeente) en koop-villa's (diverse ontwikkelaars); in ontwikkeling

Oosterwold: 15.000

(zelfbouw)woningen gepland; in ontwikkeling

BUITEN

Centrum - 306 woningen:

-157 soc. huur appt ('Carambeï' en 'Bolívar'; GoedeStede; starterswoningen; oplevering 2019)

-76 soc. huur appt (transformatieproject 'Molenwiek'; de Alliantie; senioren-/zorgwoningen; oplevering begin 2020),

-73 koopappt ('ExtraVert'; Trebbe Wonen; start bouw eind 2019)

Eilandenbuurt:

39 soc. huur appt ('AanMere'; GoedeStede; zorgwoningen; oplevering 2019)

Indische Buurt:

95 soc. huur appt ('Madrona'; GoedeStede; oplevering 2020)

Tussen de Vaarten:

44 tijdelijke soc. huur appt (Jozef Israëlstraat; De Alliantie; jongerenwoningen; oplevering zomer 2019)

Stripheldenbuurt:

113 woningen ('Stripmaker'; Goede Stede; 90 soc. huur en 23 VSH; 35% appt; oplevering 2020) en 25 zelfbouw-kavels ('Wikihouse'; gemeente)

PAMPUS

Gepland: **40.000 woningen** (na 2025)

STAD

Centrum

Stationsomgeving: gepland **2.000-2.500** appt (deels via transformatie; soc. huur/VSH/koop; accent op studenten/starters/senioren; oplevering 2025)

Voetnoot: **150** appt (soc. huur/VSH; oplevering 2022)

Kavel 5.2: **150** appt (na 2022)

West

Literatuurwijk: **12** soc. huur (transformatieproject in Poëziestraat; de Alliantie; zorgwoningen; oplevering sept 2019)

Kruidenwijk: **38** koopappt en **6** koopwoningen (transformatieproject 'Kruidenhof'; ISPA Vastgoed; start bouw sept 2019)

Oost

Waterwijk: **35** soc. huur (GoedeStede; oplevering 2020) en **56** soc. huur (de Alliantie; seniorenwoningen; oplevering 2021)

Tussen de Vaarten: **40** soc. huur (Fanny Blankers Koen-park; de Alliantie; oplevering zomer 2019)

Floriadewijk:

660 woningen (onderzoek naar enkele honderden woningen extra);

waarvan 50 koopappt, 120 soc. huur appt, 80 VSH appt, 160 VSH-grondgebonden woningen, 150 eengezinskoopwoningen, 40 vrije kavels en 60 drijvende woningen (ruim 50% oplevering in 2021/2022; Amvest/Dura Vermeer/corporatie)





Vastgoed toevoegen aan de stad. Jarenlang stond Almere vooral bekend om zijn goedkope eengezinswoningen die de uitgestrekte nieuwbouwwijken vulden. Met de zelfbouwrevolutie van voormalig wethouder Adri Duivesteijn begon dat beeld te kantelen. Projecten als DUIN en het dorpse Nobelhorst in Almere-Hout hebben die transitie verder versterkt en lokken steeds meer bewoners van het oude land. De nieuwbouwprojecten brachten niet alleen een ander imago, maar hebben ook een belangrijk aandeel in de opgeveerde woningproductie. Volgens cijfers van het CBS werden zowel in 2017 als in 2018 ruim 1.600 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Inclusief transformaties is volgens de gemeente de woningvoorraad het afgelopen

In Almere worden ook weer flinke aantallen sociale huurwoningen gebouwd. In de Wierden bouwt Ymere een complex met 40 woningen.

'In de polder krijg je nog waar voor je geld'

jaar zelfs met 1.849 stuks gegroeid. Dat is minder dan de drieduizend woningen die Almere in het vorige millennium soms in een jaar wist te realiseren, maar hoger dan de duizend opleveringen die vlak voor de crisis werden gehaald.

De gemeente wil de komende jaren tempo houden in de nieuwbouw en mikt daarbij op 1.500 tot 1.600 nieuwe huizen per jaar. Toch wil wethouder Maaïke Veening van Ruimtelijke Ontwikkeling niet te veel op hoge aantallen focussen. De groei moet juist worden ingezet om meer kwaliteit aan de stad toe te voegen. "We hebben het geluk dat we zowel aan transformatie en inbreiding in bestaande wijken kunnen werken, als ruimte hebben voor nieuwbouw die niet ten koste gaat van het groen." Langjarige prognoses van de gemeente gaan uit van een jaarlijkse behoefte aan 1.100-1.900 woningen. Dat zullen niet alleen maar eengezinswoningen moeten worden. "Er is een grote behoefte aan appartementen voor senioren en

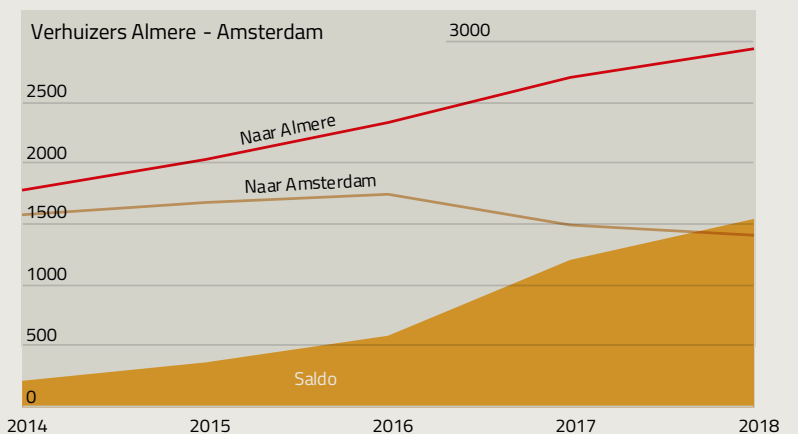
starters in het betaalbare en het middensegment." Vooral jongeren vissen bij hun zoektocht naar een woning steeds vaker achter het net, met de oplopende wachttijden voor sociale huurwoningen en een snelle stijging van de kooprijzen. Zo verdubbelde tussen 2007 en 2017 de wachttijd voor Almeerders bij Woningnet tot gemiddeld 9,2 jaar. Een koper moest in 2018 gemiddeld 12 procent meer voor een woning neerleggen dan het jaar ervoor, toen de stijging met 17 procent nog fors was. Een gemiddelde koopwoning in Almere kostte afgelopen jaar 268.428 euro, een absoluut record voor de stad.

VEERTIG PROCENT SOCIAAL

Betaalbaarheid is dan ook een belangrijk thema in de nieuwe woonvisie die het stadsbestuur later dit jaar wil uitbrengen. "Kopers van buiten Almere schrikken niet van een vierkantemeterprijs van 2.500 euro, maar voor onze starters en huishoudens met een modaal inkomen zijn zulke bedragen echt een probleem", legt wethouder Wonen Loes Ypma uit. In het Europakwartier (Poort) wil ze daarom binnenkort een pilot starten met goedkope, kleinere zelfbouwkavels die worden aangeboden in combinatie met een starterslening. "Het programma 'Ik Bouw Betaalbaar in Almere' dat we voor lagere inkomensgroepen hadden ontwikkeld, is door de snelle prijsstijgingen voor deze doelgroep buiten bereik geraakt."

VAN AMSTERDAM NAAR ALMERE EN VICE VERSA

In de crisisjaren leek Almere uit de gratie bij Amsterdamse kopers en huurders. Trokken er volgens het Amsterdamse OIS in 2004 nog 3.272 hoofdstedelingen naar de polderstad, tien jaar later waren dat er nog maar 1.782 bij een gelijkblijvend aantal vertrekkers naar de regio. De gemeente verklaarde de teruggang destijds uit het achterblijvende woningaanbod. Door de crisis lag de woningbouw in Almere bijna volledig stil. Sinds de heimachines weer overuren maken, verhuizen ook meer Amsterdammers naar de nieuwe stad, tot 2.945 mensen in het afgelopen jaar. Het negatieve migratiesaldo met Almere is de afgelopen jaren ook veel groter geworden dan met Haarlem, Amstel-Meerlanden of de Zaanstreek. Directeur Marieke Mentink bij Dura Vermeer Hengelo, dat met Nobelhorst en de Floriadewijk aan twee iconische projecten bouwt, begrijpt wel waarom steeds meer Amsterdammers zich aan de overzijde van de Hollandse Brug vestigen. "Almere zet steeds meer in op wijken die over een sterke identiteit beschikken. Bovendien krijg je in de polder nog waar voor je geld."





Voor Paul Kösters (65) was de nieuwbouwwijk DUIN liefde op het eerste gezicht. "Hoe ze hier hebben gebouwd is echt bijzonder. Je hebt het gevoel op vakantie te zijn."

De wens om meer betaalbare woningen toe te voegen komt ook terug in de stevige prestatieafspraken die het stadsbestuur met de drie corporaties heeft gemaakt. Tot 2022 gaan de Alliantie, Ymere en GoedeStede tussen 2.000 en 2.500 nieuwe sociale huurwoningen in Almere bouwen die grotendeels aan de eigen inwoners worden verhuurd. Met 718 opgeleverde woningen zaten de corporaties afgelopen jaar goed op schema. Het aandeel sociale nieuwbouw binnen de totale productie lag met 40 procent ook vrij hoog. Toch zijn

Bouwtempo van 1.500 tot 1.600 woningen per jaar

deze aantallen maar net voldoende om de groeiende vraag naar sociale huurwoningen bij te benen. Aan de ambities van de corporaties ligt het niet. "Ik word geregeld aan mijn jasje getrokken of we nog grond in de aanbieding hebben", vertelt Ypma. Zowel de Alliantie als GoedeStede laat weten het bezit in Almere in de komende vijf jaar uit te willen breiden met zo'n duizend woningen in het sociale segment (zie ook pag. 14).

TRANSFORMATIE

Een deel van die nieuwbouw vindt plaats in het kader van stedelijke vernieuwing in Buiten en Haven. Het slopen en vernieuwen van complexen in bestaande wijken is voor de nog jonge stad vrij nieuw. "Vooral in Haven willen veel senioren vanuit hun eengezinswoning doorstromen naar een appartement", verklaart Ypma. De stad wil daarnaast op vijf locaties leegstaande kantoorparken ombouwen tot gemengde woon-werkwijken met veel appartementen. Rond de treinstations liggen bovendien nog ruime mogelijkheden om te verdichten. Voor het Stationskwartier in het centrum van de stad mikt Veeningen bijvoorbeeld op de bouw van 2.000-2.500 woningen voor starters, studenten en senioren. Elders in de binnenstad kunnen zeker nog enkele duizenden appartementen worden toegevoegd.

ZELFBOUWSTAD

Naast alle projectmatige bouw blijft Almere de komende jaren ook zelfbouwkavels aanbieden. Het stadsbestuur reserveert ongeveer een kwart van alle grond voor dit segment. Nu het Homerus- en Columbuskwartier bijna klaar zijn, ligt de komende jaren het accent op Nobelhorst, Vogelhorst en Overgooi. Meestal wordt de helft van de kavels verkocht aan Almeerders. Twintig tot dertig procent gaat naar kopers uit de Amsterdamse regio. Er was afgelopen jaar wel enige discussie over de verkoop van incurante zelfbouwkavels aan kleine ontwikkelaars die de open gaten in zelfbouwwijken wilden dichten. Veeningen begrijpt heel goed dat bewoners hun buurt een keer afgebouwd willen zien. Toch wil ze op een aantal plekken zelfbouwers nog een kans geven. "Sommige kavels lagen op een rare hoek of waren te groot. Die bieden we nu aan in andere formaten." Dat het bij een deel van de onverkochte kavels om collectieve zelfbouwlocaties ging, is voor de stad ook geen reden om die niche niet langer te bedienen. "Cpo-projecten hebben een positief effect op het samenleven in een wijk." □



Almere Poort



In Almere Poort is vanaf juli 2017 een buurtje met Tiny Houses gerealiseerd. Dit buurtje is ontstaan uit een prijsvraag. De winnaars mochten hun project realiseren in Homeruskwartier.

Wetgeving en zorgplichten zijn niet zomaar uit te schakelen

De lessen van Oosterwold



In Almere Oosterwold wordt een radicale vorm van organische gebiedsontwikkeling beproefd. De bewoners zoeken het zelf maar uit; niet alleen de bouw van hun huis, maar ook de aanleg van wegen en waterzuivering. Dat bezorgt niet alleen bewoners vele 'uitdagingen', maar ook de betrokken overheden. Bovendien zijn wetgeving en zorgplichten niet zomaar uit te schakelen. Wat zijn de eerste lessen van Oosterwold? {Fred van der Molen}

▣ OOSTERWOLD - HET landgoed van initiatieven - is een plek waar men unieke woonwensen kan realiseren. Dat blijkt ook uit de film 'De Spelers van Oosterwold' van Marit Geluk. Zo bouwen gescheiden ouders met hun nieuwe relaties twee aparte woningen met kamers van de gemeenschappelijke kinderen ertussen. Zo trekt een initiatiefnemer gevelmuren op van autobanden en bouwen anderen ruime betaalbare woningen met een bouwskelet dat voor stallen wordt gebruikt. Weer een ander wil Spaanse scharrelvarkens houden en droomt al van de Pata Negra waarin de biggen zullen eindigen. En een groep die een woongemeenschap is gaan vormen, zag er geen been in tijdens de bouw langdurig in Yurts te wonen. "Knijp me in de arm, denk ik soms. Hebben we dit echt gerealiseerd," zegt een bewoonster in de film terwijl ze tevreden over haar perceel uitkijkt.

Het is goed dat bewoners in de film nog even benadrukken hoe bijzonder het wonen hier is, want

wie met Oosterwold-pioniers in gesprek raakt, wordt snel overdonderd door de vele uitdagingen en problemen waar men mee te maken krijgt bij dit concept van ultieme zelfbeschikking. Dit is zelfbouw 3.0. Rioolbuizen en gasleidingen komen er niet. Kopers moeten zelf hun kavel bouwrijp maken, hun afvalwater zuiveren, hun nutsvoorzieningen regelen en wegen aanleggen en beheren. Er zijn geen blauwdrukken van de toekomstige wijk. Wel zijn er condities, voorwaarden en spelregels waaraan kavelkopers zich dienen te houden. De meest in het oog springende is dat minimaal 50 procent van de kavel moet worden gebruikt voor stadslandbouw.

VOLGENDE FASE

De eerste pioniersfase is voorbij. Oosterwold slaat aan. Inmiddels wonen er ruim zevenhonderd mensen. De snelheid van de kavelverkoop wordt volgens

gebiedsregisseur Werner Brouwer nu vooral afgeremd door het concept van de organische ontwikkeling: "Je kunt geïnteresseerden wel overal stippen laten zetten, maar de kavels moeten wel opvolgend zijn. Toekomstige burens moeten hun plannen op elkaar afstemmen. Dat kost veel tijd."

Vanaf de start heeft niet alleen het gebied maar ook het gemeentelijk beleid zich 'organisch' ontwikkeld. Niet alles is tevoren uitgestippeld en uitgedacht. Problemen werden aangepakt als ze zich aandienen, indachtig een motto van Loesje: "Beter een paar losse eindjes dan een vastzittende knoop."

Maar ruim anderhalf jaar geleden begon men zich op het stadhuis in Almere toch wel serieus zorgen te maken over een aantal knelpunten en problemen in het concept.

Die zorg betrof vooral zaken waar normaal gesproken overheid of nutsbedrijven zich over ontfermen, maar waarvoor in Oosterwold de verantwoordelijkheid aan bewoners is overgedragen. Zaken als wegbeheer, afvalwaterzuivering, handhaving en planning van voorzieningen. Daarbij dienden zich meer fundamentele vragen aan. Bijvoorbeeld of de gemeente niet op termijn kan worden aangesproken op een zorgplicht op diverse terreinen.

AFVALINZAMELING

Een manifest probleem was de afvalinzameling. Tot begin vorig jaar waren er tijdelijke depots voor huisvuilcontainers. Daar wilden direct omwonenden begrijpelijkerwijze vanaf. De gemeente stelde zich aanvankelijk op het standpunt dat bewoners dit ook in

zelfbeheer konden en dienden op te lossen. Dit is immers Oosterwold, daar bemoeien we ons niet mee.

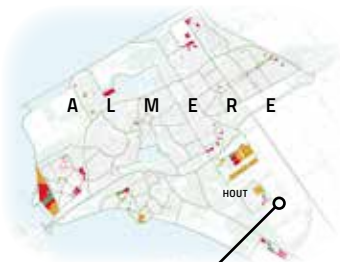
Zo dacht een deel van de bewoners er zelf ook over, terwijl anderen liever zagen dat de gemeente het huisvuil ging ophalen. Brouwer: "Daar is inmiddels toe besloten. We kijken nog naar alternatieve methoden van inzameling en tariefdifferentiatie, maar dat doen we voor heel Almere."

"Uiteindelijk heeft de gemeente een zorgplicht ten aanzien van afvalinzameling", voegt adviseur Menno van Vliet toe. "Dat vloeit voort uit de milieuwetgeving. Bewoners hebben wel gekeken of het huisvuil niet door een bedrijf kon worden ingezameld. Dat blijkt in de praktijk duurder dan via de gemeente. Sommige dingen blijken we als overheid best effectief te doen."

PARADOX VAN HET ZELFBEHEER

Van Vliet bracht voor het college in zijn tijdelijke functie als 'coördinator gemeentelijke rol Oosterwold' naast de afvalinzameling tal van andere probleemvelden in kaart. Een bijkomende zorg is dat Oosterwold gemeente, waterschap en Rijksvastgoedbedrijf op tal van terreinen eerder meer tijd kost dan minder. De paradox van het zelfbeheer. Wat moest dat worden als er wordt opgeschaald naar uiteindelijk 15.000 woningen?

Van Vliet: "In de praktijk kost het onbekende, het experimentele, het anders doen, meer tijd. Niet alleen bij de wegen, maar ook bij het ophalen van huisvuil, straatnaamgeving, waterkwaliteit, vergunningverlening, vormgeven aan participatie, kabels



OOSTERWOLD

4.300 hectare
in Almere en Zeewolde

Ruimte voor 15.000
woningen

Minimaal de helft
van de kavel moet
worden gebruikt
voor stadslandbouw,
maximaal een kwart voor
woning en schuren.

Welstandsvrij

Zelfbouw en zelfbeheer,
ook van infrastructuur



Helifytenvijver. Elke eigenaar moet waterberging én afvalwaterzuivering op de eigen kavel regelen. Daartoe worden zowel organische (helifytenvijver) als technische reinigingssystemen gebruikt.



en leidingen, toezicht en handhaving, gegevensmanagement, enz.”

Hij geeft een voorbeeld. Bewoners willen de maximumsnelheid op hun wegen verlagen van 60 naar 30 kilometer. “Het is een particuliere weg. Een kavelvereniging kan een bord neerzetten en als weggebruiker hoor je je daar ook aan te houden. Maar als de gemeente wil handhaven moet er een verkeersbesluit aan ten grondslag liggen. Maar de wegenverkeerswet eist op 30 kilometerwegen een ander wegprofiel, met snelheidsvertragers. Maar dat kun je niet zomaar doen. Hulpdiensten hebben eisen in verband met aanrijtijden; en 30 km-zones vind je veelal alleen in bebouwde kom. Dreig je met zo'n besluit Oosterwold om te zetten van buitengebied in bebouwde kom? Dat zou dan weer tot een kettingreactie van zorgplichten leiden. Kortom: over al dit soort thema's moet je in gesprek met bewoners en advies vragen aan deskundigen.”

KAVELWEGVERENIGINGEN

De wegen zijn misschien wel het grootste probleem van Oosterwold. De opgave die bij bewoners is neer-

GEDOE ROND GRONDPRIJS

Almere verhoogde in februari de grondprijzen in Oosterwold van gemiddeld 42 naar 74 euro per m². Dat heeft verantwoordelijk wethouder Maaike Veeningen geweten. Tot in het tv-programma Radar werd ze aangesproken op haar 'onbetrouwbare overheid'. De gedupeerden in kwestie waren enkele honderden geïnteresseerden die wel in een - soms langdurig - voorbereidingstraject zaten, maar nog geen definitieve overeenkomst hadden gesloten. Voor deze groep was de onverwachte verhoging - de prijzen waren al drie jaar niet substantieel verhoogd - zuur. Voor zo'n 340 initiatiefnemers is een overgangsregeling gemaakt. Circa zeventig aangemelde 'gedupeerden' komen daar niet voor in aanmerking. Om herhaling te voorkomen wordt de grondwaarde voortaan jaarlijks aangepast aan de marktwaarde.

gelegd om gezamenlijk wegen aan te leggen en te beheren is enorm. Dat vraagt veel kennis, tijd en onderhandelingsvaardigheden. Tal van Oosterwolders zitten in meer dan één kavelwegvereniging; die van je eigen weg én in die van een (hoofd)ontsluitingsweg. Vorig jaar sprak NUL20 met Jacqueline de Ruiter. Zij zat in verenigingsbesturen van niet minder dan drie wegen. De vereniging had toen net een tijdelijke plak asfalt op de onsluitingsweg gelegd. Ook was net besloten grond aan te kopen om een verbindingsweg en een brug aan te leggen. “Niemand wilde die weg langs zijn kavel. Maar als je met elke wens rekening houdt, loopt elke weg dood. Het verenigingsbestuur is net een soort overheid. En we worden ook zo bejegend, tot schelden aan toe...”

Kun je dat bewoners eigenlijk wel aandoen, wegen aanleggen en beheren?

Gebiedsregisseur Brouwer vindt van wel: “Dat wegen in beheer zijn bij een kavelwegvereniging hoeft niet problematisch te zijn. Maar wel als het om onsluitingswegen gaat waar je niet langs woont. Op een gegeven moment moet je met zijn honderden besluiten nemen. Dat werkt niet. We hebben nu voor het eerst besloten een nieuw gebied in kleinere deelgebieden te knippen en de doorlopende hoofd-ontsluitingsweg zelf te verlengen.”

HANDHAVING

Oosterwold kent een aantal spelregels die samenhangen met de ontwikkelingsfilosofie. Maar wie ziet toe op de naleving? Tot dusver is de praktijk die van een 'piepsysteem'. Bij een verzoek om handhaving komt de gemeente in actie. Maar de Oosterwolders zijn net mensen. Er wordt illegaal bijgebouwd, eigenaren trekken de publieke 'doorwaadbare zones' bij hun erf of maken ze ontoegankelijk, en met de verplichte stadslandbouw wordt soms een loopje genomen.

Kun je dat bewoners eigenlijk wel aandoen, wegen aanleggen en beheren?

Van Vliet: “Er wordt gewerkt aan een handhavingsstrategie. Alles wat we doen of laten werkt door in de verdere ontwikkeling van het gebied.”

Brouwer: “Je hebt in Oosterwold niet veel regels. Als je die belangrijk vindt, moet je er ook op handhaven. Dat gaan we ook doen, anders hou je de principes van Oosterwold niet overeind. Dat wordt best lastig. Zo werken we bijvoorbeeld voor de stadslandbouw aan specificaties. Maar met hoeveel fruitbomen of kippen doe je aan stadslandbouw?”

VOORZIENINGEN

Locaties voor voorzieningen voor onderwijs, sport, cultuur, zorg of winkels zijn niet ingepland in Oosterwold. Brouwer: “Dat wordt óók aan het eigen initiatief overgelaten. Een bekende keten wil nu een

supermarkt beginnen in het gebied. Prima. Maar die moet wel aan dezelfde eisen voldoen en dus de helft van de kavel voor stadslandbouw reserveren. En wat leuk is: ze pakken dat heel serieus op.”

Van Vliet wijst er op dat de gemeente wettelijke plichten heeft, zoals het voorzien in onderwijshuisvesting. “Daar moet je regie op voeren. We hebben gelukkig een weer vrijgekomen kavel kunnen claimen voor een basisschool, maar we liepen achter de feiten aan.”

Dat risico is er ook rond de planning van sport- en cultuurvoorzieningen, waarvan de behoefte ook in samenhang met Nobelhorst moet worden gezien.

WEL EEN RIOOL?

Een heikel punt is de waterzuivering. Oosterwold is niet aangesloten op een rioolsysteem. Elke kavelseigenaar wordt geacht zowel de waterberging als de afvalwaterzuivering op de eigen kavel te regelen. Daartoe worden zowel organische (helofytenvijver) als technische reinigingssystemen gebruikt.

Een jaar geleden luidde het Waterschap de noodklok. Het water dat veel systemen loosden, voldeed

‘Organische gebiedsontwikkeling kan heel goed samengaan met een rioolsysteem’

niet aan de kwaliteitsnormen. Brouwer: “Het beeld was eerst dramatisch. Inmiddels gaat het een stuk beter. Maar het blijft kwetsbaar. Ik raad nu in ieder geval alle initiatiefnemers aan een collectieve oplossing te zoeken.”

Van Vliet: “Uiteindelijk kunnen we deze aanpak niet volhouden. Zowel het Waterschap als wij hebben er uitgebreid onderzoek naar laten doen. Zelfs als de individuele reinigingssystemen goed werken, overschrijden we vanaf zo’n 1.500 inwoners-equivalenten de lozingsnormen. Vroeger of later gaat iemand ons aan onze wettelijke verplichting houden.”

Steeds nadrukkelijker komt in de nieuwe uitleggebieden de aanleg van een rioolsysteem of althans ‘iets met pijpjes’ (Van Vliet) in beeld. Dat kan door aansluiting op het hoofdriool, maar er zijn varianten mogelijk met kleine gedecentraliseerde zuiveringscentrales en/of scheiding van zwart en grijs water.

Van Vliet: “Wat uit het laatste onderzoek blijkt, is dat het concept van organische gebiedsontwikkeling heel goed kan samengaan met het gebruik van een rioolsysteem. Je vraagt je dan wel af waarom daar een taboe op is gekomen. De grondlegger Adri Duivesteijn wilde de bewoners zeggenschap geven over de gebiedsontwikkeling. Dat is nog steeds een mooie gedachte. Maar er is een soort idee ingeslopen dat het paradijs in zicht is als de overheid zich nergens mee bemoeit. Terwijl we misschien wel wat gedoe voor bewoners hadden kunnen voorkomen.” □

SOCIALE HUUR

Naast de koopwoningen van de zelfbouwers moeten er in Oosterwold ook woningen in het betaalbare segment komen, waaronder sociale huurwoningen. In totaal circa 30 procent. Dat schiet nog niet op. Tot dusver heeft geen enkele corporatie er bouwplannen. Coöperatief woonfonds Meerwonen realiseerde wel een initiatief in de sociale huursector, maar enkele maanden terug ontplote de samenwerking met Diamondiaal, een woonproject bedoeld om statushouders en (andere) mensen met onvoldoende middelen een dak boven het hoofd te bieden. Een deel van de - soms illegale - bewoners is toen ontruimd. De vrijgekomen kamers zijn opnieuw in de verhuur gebracht.



'Gemeente, geef ons vol

Woningcorporatie GoedeStede wil in vier jaar tijd duizend goedkope huurwoningen in Almere bijbouwen, maar het ontbreekt aan voldoende bouwlocaties. Directeur Arjan Deutekom roept de gemeente op duidelijke keuzes te maken om doorstroming te bevorderen. En hij wil af van het loten: een draak van een instrument. { Bert Pots }

GOEDESTEDE

Werkgebied: Almere

Bezit:
ruim **8.000** woningen

Voor de helft grondgebonden woningen; voor de rest gestapelde bouw. De portefeuille weer-spiegelt de groei van Almere. De woningen bevinden zich door de hele stad. De oudste zijn inmiddels veertig jaar oud en komen in aanmerking voor hoogneuveurovatie.

DE NOOD IS hoog, zo zegt Arjan Deutekom. "Onze woningmarkt staat onder druk. Almere biedt onvoldoende aanbod voor jonge, in de stad geboren en getogen woningzoekenden. Zij bevinden zich in goed gezelschap van de mensen die een huurwoning in het middensegment of een betaalbare koopwoning zoeken. Die zijn er ook niet genoeg. En voor mensen die de maatschappelijke opvang moeten verlaten, hebben we evenmin voldoende huisvesting beschikbaar."

Kortgeleden heeft GoedeStede in het centrum van Almere-Buiten een complex met zestig tweekamerwoningen van circa 50 m² tegen een huur van rond de 600 euro in gebruik genomen. "Daar hebben maar liefst 1.250 mensen op gereageerd. De vraag komt vooral van mensen uit Almere zelf. De kortste inschrijftijd lag op minimaal zeven jaar. Dat betekent dat jongeren van onder de 25 jaar simpelweg niet aan bod komen."

SCHIJNEERLIJKHEID

De gemeente Almere werkt aan een nieuwe woonvisie en daarin moeten volgens Deutekom duidelijke keuzes worden gemaakt. "De gemeente moet doorstroming bevorderen en extra dynamiek genereren. Onze mutatiegraad is laag. We hebben nog geen zeshonderd mutaties per jaar. Als onze huidige huurders makkelijker zouden kunnen doorstromen naar een huur- of betaalbare koopwoning in het middensegment, dan zouden wij onze sociale doelstelling beter kunnen invullen." Ook zou hij graag een einde zien aan de afspraak dat 50 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen via loting wordt aangeboden. "Dat is een draak van een instrument. Het geeft een soort van schijneerlijkheid, maar loting zorgt ervoor dat de sociale voorraad niet optimaal wordt ingezet. Eeuwig zonde. Dat percentage mag naar nul." Verder heeft Deutekom zijn bedenkingen bij bepaalde labels, zoals woningen voor jongeren onder de 23 jaar. "Als we echt keuzes moeten maken, dan is een eigen woonplek

voor een 23-plusser belangrijker dan een woning voor een jonger iemand. Die laatste kan makkelijker nog een tijdje thuis blijven wonen of we moeten voor die groep een apart product maken."

De drie Almeerse corporaties hebben het nieuwe college het gezamenlijke aanbod gedaan in de huidige bestuursperiode zo'n 2.500 goedkope huurwoningen te bouwen. De helft wordt gebouwd door de Alliantie. Ymere tekent voor 250 woningen en GoedeStede neemt 1.000 woningen voor zijn rekening. "We hebben de nodige plannen in de pijplijn, maar het realiseren van dat aantal is een opgave. Ik durf nu niet te beloven, dat we het gaan halen. Er is al een jaar voorbij en er zijn nog niet voldoende bouwlocaties gevonden. We hebben wat klein bier. Hier en daar kan bedrijfsonroerend goed worden omgezet naar wonen, maar de meters moeten komen van nieuwbouwlocaties."

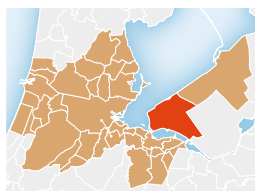
NIET ALLE GROEN IS HEILIG

Naar zijn smaak zou er wel wat vaker in open ruimtes mogen worden gebouwd, maar het groen heeft in Almere een bijna heilige status. "Als we de ko-

'Loten is een draak van een instrument'

mende twintig jaar willen uitgroeien tot een stad met 350.000 inwoners, dan kunnen we ons niet beperken tot de bestaande buitengebieden of binnenstedelijke verdichting rond bijvoorbeeld station Almere-Centrum." Ook heeft hij kritiek op het gemeentelijk grondbedrijf. "Het realiseren van koopwoningen levert wellicht meer geld op, maar de gemeente moet voldoende oog houden voor de maatschappelijke opgave waar Almere voor staat."

Verder ondervindt GoedeStede de gevolgen van toenemende bouwkosten. "Dat wordt een probleem.



Woningcorporaties in de MRA:
GoedeStede

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

doende bouwlocaties'

'De gemeente moet doorstroming bevorderen en extra dynamiek genereren'

Tot op heden hebben we onze bouwplannen nog allemaal kunnen rond rekenen. Ook als een gebouw wat duurder is. Wij zijn kortgeleden met Trebbe begonnen aan de bouw van Madrona; hoogbouw met uitzicht over de Oostvaardersplassen. Maar of het volgende nieuwbouwproject nog past, dat is de vraag. De markt is de markt."

BOUWEN VOOR MIDDENSEGMENT

GoedeStede wil in de toekomst ook meer investeren in het middensegment. "We hebben bij de verplichte scheiding een kwart van ons bezit, woningen met meer dan 170 WWS-punten, in de niet-DAEB tak (=commerciële afdeling, nvdr) ondergebracht; het gaat om woningen die het absoluut waard zijn om in het middensegment te worden verhuurd. Daarvan is zo ongeveer de helft inmiddels geliberaliseerd. De inkomsten in dat bedrijfs onderdeel maken het mogelijk om investeringen te doen in woningen tot 850 euro. We denken daarbij aan combinatieprojecten met sociale en vrije sector huurwoningen."

De oudste woningen van GoedeStede dateren uit het einde van de jaren zeventig. Die komen inmiddels in aanmerking voor een grote onderhoudsbeurt. Daarbij verbetert de corporatie ook de energetische kwaliteit. Deutekom kiest voor 'een nuchtere, no regret aanpak'. "We maken labelsprongen, maar kiezen niet per se voor triple A. Dat kan niet uit. De staat van ons bezit – wij behalen in de Aedes Benchmark een dikke A - maakt dat ook niet dringend noodzakelijk. Bovendien hebben we nog dertig jaar de tijd om tot CO2-neutraliteit te komen."

LABELSPRONGEN

Bij woningverbetering is de eigen onderhoudsfilosofie leidend. "Wij doen aan groot onderhoud na twintig, veertig en zestig jaar. Dat zijn ook de momenten waarop we labelsprongen willen maken. Na twintig en veertig jaar vernieuwen we bijvoor-



beeld de cv-installatie. Dat zorgt voor een stap in de energie-index, maar grondige aanpak van het casco, zoals zwaardere gevelisolatie, vervanging van de beglazing of een nieuw pannendak, volgt pas na zestig jaar."

Alleen als het technisch en financieel interessant is, dan krijgen extra duurzaamheidsmaatregelen wel gestalte. "Wij onderzoeken of bij een veertig jaar oud complex het complete dak kan worden geïsoleerd. De prijs daarvan bedraagt negen ton, maar vanwege de beschikbaarheid van een omvangrijke subsidie is dat mogelijk financieel interessant. Maar we leggen vervolgens niet voor een paar ton zonnepanelen op dat dak." ▢

ARJAN DEUTEKOM

Directeur-bestuurder van GoedeStede sinds september 2001. Deutekom (56) begon zijn carrière bij de toenmalige Dienst Volkshuisvesting van de gemeente Amsterdam. Daarna werkte hij voor de ACOB, Het Oosten, Patrimonium en bij Talis in Nijmegen.

Hoeveel verbouwingen kan een buurt aan?

Bouwwoede of bouw

De ongekeerde populariteit van Amsterdam en de almaar oplopende vierkantemeterprijzen dwingen de gemeente andermaal tot regulering. Na het beteugelen van de vakantieverhuur, gaat de gemeente nu de sterk toegenomen bouwdrift op, aan en onder bestaande woningen beperken. Maar de grote vraag is: waar ligt de balans? {Joost Zonneveld}

DE ACTIEGROEP 'STOP de bouwwoede' richt zich in eerste instantie op de stadsdelen Zuid en West. Het aantal verleende omgevingsvergunningen bedroeg daar vorig jaar 1.326 respectievelijk 931, bijna de helft van het stedelijke totaal van 4.700 vergunningen. Bovendien is de afgelopen twee jaar sprake van een explosieve stijging. Grootste ergernis: bewoners zien in korte tijd de achtertuinen volgebouwd worden. Fike van der Burght, die al jaren in de Helmersbuurt woont, benadrukt dat haar onvrede over de bouwwoede niet simpelweg Nimby-gedrag is. "Natuurlijk, ik heb er zelf ook last van, maar het is vooral een zorg om de toekomst van de stad. Van heel veel mensen in de buurt krijg ik signalen dat het echt de verkeerde kant op gaat."

Van der Burght is een van de mensen achter actiegroep 'Stop de bouwwoede'. "Het volbouwen van achtertuinen en het onderkelderen van zowel de bestaande panden als de uitbouwen daarachter, leidt ertoe dat complete groene binnengebieden worden dichtgezet. De binnentuinen zijn waterbuffers voor heftige regenbuien en de kelders vormen barrières voor grondwaterstromen. Wat eenmaal gebouwd is, draai je niet meer terug. Het is absurd om te bedenken dat de gemeente aan de ene kant probeert te stimuleren dat de stad klimaatbestendig wordt en aan de andere kant toestaat dat we steeds minder groen krijgen."

Oud-West heeft niet alleen te maken met een ongekeerde bouwwoede, het is al een van de dichtstbevolkte gebieden van Amsterdam en daardoor ook een van de warmste delen van de stad. Maar het is niet alleen hittestress die Van der Burght zorgen baart. Ze ziet haar geliefde buurt ook in recordtijd van sfeer veranderen: "De druk van grote en kleine ontwikkelaars is aanzienlijk. Het voordeel van de een is het nadeel van velen. Dit was altijd een heel diverse buurt. Maar kunstenaars en sociale huurwoningen verdwijnen, terwijl onze groene binnentuinen op agressieve wijze worden volgebouwd. Dat heeft niets met de buurt te maken, het is een jacht op vierkante meters en dus

op geld." Van der Burght snapt dat een buurt kan veranderen, maar de snelheid en de ongecontroleerde manier waarop al die bouwwerkzaamheden plaatsvinden, gaan haar veel te ver.

MAATSCHAPPELIJK BELANG

Er is ook een ander geluid. Jan Overtoom, regio-manager Randstad Noord bij Bouwend Nederland, vindt juist dat de aangekondigde maatregelen van de gemeente om de bouwdrift in te tomen veel te ver gaan. "Begrijp me niet verkeerd: ik woon zelf in het centrum van Amsterdam en heb een langdurige kwestie gehad over een grote uitbouw naast mijn huis. Maar dat is precies mijn punt: de ontwikkelaar die daar bezig was, lapte regels aan zijn laars en wilde op een gemakkelijke manier geld verdienen. Wat de gemeente nu doet is de goeden laten lijden onder de kwaden."

Overtoom wijst op de grachtenpanden die al eeuwenlang de ene na de andere verbouwing en uitbreiding hebben ondergaan. "Een stad hoort in beweging te zijn. Tijdens de crisis was dat minder,

'Onze groene binnentuinen worden op agressieve wijze volgebouwd'

nu weer meer, het zijn golfbewegingen. Maar laten we nu niet proberen om investeringen die mensen in de stad willen doen, te beteugelen. In iedere wereldstad zie je dit soort ontwikkelingen. Dat is niet tegen te houden en met de energietransitie in het verschiet móet er ook nog heel veel verbouwd en vertimmerd worden in de bestaande stad." Overtoom vindt wel dat de overlast moet worden beperkt. De gemeente moet handhaven en streng toezien op de uitvoering van op-, aan- en onderbouwingen.

dynamiek?



De regiomanager vindt dat gezinnen die vanwege de komst van een kind een extra kamer kunnen gebruiken, niet moeten worden gedwarsboemd. “Er zijn genoeg voorbeelden van mensen die nu vrezen voor hun uitbreidingsplannen. De mensen die dat proberen tegen te houden, zijn degenen die het zelf allemaal al op orde hebben.”

Maar Van der Burght vindt dat het maatschappelijke probleem simpelweg te groot is om daar rekening mee te houden. Ze heeft het gemeentebestuur aangesproken op het rentmeesterschap, op de verantwoordelijkheid om de stad leefbaar te houden voor toekomstige generaties en daarom de bouwdrift af te remmen. En dan gaat het nog niet eens over scheuren en verzakkingen van belendende panden door rigoureuze verbouwingen.

WORSTELING

Zie hier het veld waarbinnen het Bestuurlijk Team Aanpak Bouwdynamiek, dat bestaat uit wethouder Marieke van Doorninck, en de stadsdeelbestuurders Sebastiaan Capel (Zuid) en Melanie van der Horst (West), een balans moet zien te vinden. Want dat er een ‘nieuw evenwicht’ zal moeten komen, is wel zeker. De gemeente kondigde in februari van dit jaar aan achttien maatregelen te onderzoeken tegen de bouwdrift.

Van der Horst: “Het aantal kleine vergunningen, voor bijvoorbeeld opbouwen en onderkelderingen, zet buurten onder druk en heeft gevolgen als het gaat om de klimaatbestendige stad, het architectonische beeld, privacy en zontoetreding.”

1e Helmersstraat

Volgens Van der Horst is het 'een worsteling' hoe hier een goede balans in te vinden. "We snappen dat mensen willen verbouwen om de kwaliteit van hun woning te verbeteren, maar we willen ook niet dat er problemen met het grondwater ontstaan door onderkeldering van woningen."

Capel drukt zich in vergelijkbare woorden uit als hij zegt dat er nu 'te veel ruimte is om te bouwen'. Hij heeft het over nieuw beleid waarin wel mogelijkheden moeten blijven bestaan om te bouwen, maar de negatieve effecten zoveel mogelijk worden ingetoomd. De eerste tekenen zijn er al. Zo neigt Capel er naar om bewoners te laten kiezen: "Een uitbouw of een kelder. Niet alles tegelijkertijd." Een bewuste keuze voor beperkte uitbreiding van een woning kan mensen helpen, maar ontwikkelaars die even snel geld willen verdienen, moeten buiten de deur gehouden worden, zo is de gedachte.

VERGUNNINGVERLENING OPGESCHORT

En voor stadsdeel West geldt dat de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit heeft genomen op het bestemmingsplan Oud-West, waardoor aanvragen van bewoners voor bepaalde omgevingsvergunningen worden aangehouden totdat er nieuw beleid is. Van der Horst heeft beloofd de bewoners in Oud-West van wie de plannen voor kelders in hun tuinen nu zijn aangehouden, uiterlijk 1 juli duidelijkheid te geven.

Hoe het nieuwe beleid er precies uit komt te zien, is nog niet duidelijk. Het Bestuurlijk Team Aanpak Bouwdynamiek onderzoekt momenteel, onder meer met een coördinator bouwdynamiek, de mogelijkheden die de gemeente heeft om nieuw beleid vorm te geven. Zo is het generiek rijksbeleid dat een woning vier meter vergunningsvrij mag worden uitgebouwd. Toch experimenteert stadsdeel Zuid nu met het beperken van uitbouwen in de Pijp. In sommige bestemmingsplannen is vastgelegd dat onderkeldering van tuinen is toegestaan. Aanpassing daarvan vraagt simpelweg tijd. Wel zit er rek in de uitzonderingen die de gemeente op bestemmingsplannen kan maken. Van der Horst: "Bij het optoppen van woningen was het devies eerst: ja dat kan, mits er geen serieuze bezwaren zijn. Dat hebben we nu omgedraaid naar nee, tenzij er goede redenen zijn om dat wel te doen."

Naast de juridische mogelijkheden kunnen de onderzoeken die de gemeente uit laat voeren, ook hun effect gaan hebben op de bouw mogelijkheden in en onder achtertuinen. Zo bleek onlangs dat te veel kelderbakken op een beperkt oppervlakte serieuze problemen op kunnen leveren voor de grondwaterstand. Maar wat dit precies gaat betekenen? Wanneer is sprake van te veel kelders? Kunnen de effecten voor de grondwaterstand ook gecompenseerd worden? Moet de bouw van kelders hoe dan ook aan banden gelegd worden? Het is nog onduidelijk hoe diep in de tuin de nieuwe balans precies komt te liggen. □

'Al zeven uitbouwen met kelders er onder. Ik kan ze zo aanwijzen vanuit mijn tuin'



HEEL VEEL KELDERBAKKEN

"Een, twee, drie," wijst Elisa van Riessen, "daar aan de overkant vier en vijf en dan aan de andere kant nog twee. Zeven uitbouwen met kelders er onder. Ik kan ze zo aanwijzen vanuit mijn tuin." Van Riessen woont al twintig jaar in de Eerste Helmersstraat in Oud-West. Ze kan de contouren van de volgende kelderbakken in het groene binnengebied al zien. In de tuin van twee burens zijn werklui bezig ruimte te maken voor kelders met een uitbouw er bovenop. Van Riessen ervaart veel geluidsoverlast van de werkzaamheden die al maanden duren en nog lang niet klaar zijn. "Denk aan het slaan van damwanden, het wegdrillen van betonnen vloeren en een dieselmotor die de hele dag voor mijn deur staat te ronken." Bovendien vreest ze voor de grondwaterstand en daarmee voor de gevolgen voor de houten fundering onder haar woning. "Maar het ergste is natuurlijk dat het hier steeds minder groen wordt en we straks tegen een vierenhalve meter hoge muur aan zitten te kijken." Het betekent minder zon en een minder aantrekkelijk uitzicht. En dat terwijl de eigenaar volgens haar alleen maar uit is op winst maken. "Hij heeft al meerdere panden in de buurt gekocht, opgeknapt en uitgebreid. Hij woont er dan een paar jaar met zijn gezin en verkoopt het dan met hoge winst door. Dat is zijn verdienmodel. Het zou zo mooi zijn geweest als hij met wat meer gevoel voor de buurt had uitgebreid. Minder groot, met meer respect voor het groen en beter passend bij de architectuur van de woningen."

'Meer sturen op toewijzing'

Buurtten met veel sociale huur raken overbelast door de toestroom van kwetsbare bewoners. Ook in Amsterdam. Eigen Haard en Stadgenoot toonden zich tijdens een gezamenlijke 'stakeholdersdialoog' vorige maand voorstander van beïnvloeding van de instroom en van gevarieerde wijken. "Niet meer dan 65 procent sociale woningbouw." { Bert Pots }

AEDES HEEFT VORIG jaar landelijk onderzoek gedaan naar de veerkracht in het corporatiebezit. Met een duidelijke conclusie. Met name buurten met veel corporatiebezit dreigen door de sterke instroom van kwetsbare bewoners overbelast te raken. Volgens Jeroen Frissen, één van de onderzoekers, worden de verschillen tussen buurten groter. "In ons land neemt de segregatie eerder toe dan af. In buurten die voor tweederde of meer uit sociale huurwoningen bestaan, neemt het aandeel kwetsbaren fors toe. In buurten waar het percentage sociale huur relatief laag is, neemt dit aandeel een beetje af."

Op verzoek van Eigen Haard en Stadgenoot heeft Frissen specifiek naar de ontwikkeling van buurten in de MRA gekeken. "In Amsterdam wonen relatief veel kwetsbare bewoners. En het aandeel kwetsbaren in de sociale huur neemt ook hier toe. Maar de concentratie in specifieke buurten is minder groot. Dat komt vooral doordat sociale huurwoningen, anders dan bijvoorbeeld in Utrecht, relatief goed over de stad zijn verspreid."

Volgens hem geldt dat alleen niet voor alle buurten. Uit zijn analyses blijkt dat bijvoorbeeld in delen van Noord (Nieu-

wendam), Zuidoost (Holendrecht en Bijlmer-Centrum) en Nieuw-West (Wilde-manbuurt) sprake is van een toename van kwetsbare bewoners en een afname van de leefbaarheid. "We zien buurten waar in toenemende mate sprake is van overlast. Buurten ook waar kwetsbare bewoners wel in grote getale instromen, maar niet vertrekken. De stad als geheel ontwikkelt zich positief, maar buurten met veel licht verstandelijk beperkte bewoners lijken resistent te zijn tegen deze positieve ontwikkelingen."

ROTTERDAMWET

Wat staat Amsterdam te doen? Volgens Evelien Tonkens, hoogleraar burgerschap en humanisering van de publieke sector aan de Universiteit voor de Humanistiek, kan geen enkele buurt zo'n sterke concentratie van problemen verdragen. Gemeenten en corporaties moeten werken aan verdunning. Bestuurder Bert Halm van Eigen Haard is voorstander van een structurele verlaging van het aandeel sociale huur. "Die buurten moeten voor niet meer dan 65 procent bestaan uit sociale woningbouw", aldus Halm.

Ook wordt gedacht aan beïnvloeding van de instroom van kwetsbare bewoners. Zaanstad heeft voor de wijk Poelenburg eerder een beroep gedaan op de zogeheten 'Rotterdamwet'. Mensen met inkomen uit arbeid en een startkwalificatie krijgen in Poelenburg voorrang op een woning. Daarnaast kan worden gedacht aan toewijzing van woningen aan mensen die specifiek wat willen bijdragen aan een buurt. "Via prestatieafspraken met de gemeente moet het mogelijk worden in een aantal buurten de instroom te beperken", zo zegt bestuurder Marien de Langen van Stadgenoot. Dat aantal moet volgens hem wel beperkt blijven. "Er is altijd verzet tegen een dergelijke maatregel. Ook moet rekening worden gehouden met een 'waterbed-effect': andere buurten moeten dan meer kwetsbare mensen opvangen."

ONDERSTEUNING DICHTBIJ

Tijdens de stakeholdersdialoog toonde De Langen zich ook ontvankelijk voor de oproep van Tonkens om de afstand van bijvoorbeeld corporaties tot de bewoners te verkleinen. Volgens haar voelen veel mensen in achterstandswijken zich 'onbeschermd, onveilig, onmachtig en overbodig'. "Publieke organisaties houden te grote afstand tot de bewoners van dergelijke wijken. Buurtbewoners met een verstandelijke beperking willen geen digitaal loket, maar een ontmoeting met echte mensen." Ook is Tonkens ervan overtuigd dat er in die buurten nog steeds mensen wonen die zich willen inzetten voor hun eigen buurt. Maar zij moeten dan wel kunnen rekenen op een 'professionele achtervang'. Wijkagenten, welzijnswerkers, wijkbeheerders en huismeesters van woningcorporaties. De Langen erkent dat ook zijn corporatie zich bij de digitalisering van de dienstverlening uit veel buurten heeft teruggetrokken. "In een aantal buurten moet Stadgenoot weer zichtbaar worden", aldus de bestuursvoorzitter. ▢

RIGO onderzocht in opdracht van branchevereniging Aedes het effect van de instroom van kwetsbare huurders op de leefbaarheid in wijken. Het eindrapport *Veerkracht in het Corporatiebezit* is te downloaden vanaf de site van Aedes.





Stadgenoot meets Urgenda. Marien de Langen in gesprek met Marjan Minnesma

URGENDA-MANIFEST

Voor Urgenda is de verhuurderheffing de sleutel tot het versneld energie-neutraal maken van de corporatievoorraad. Als die wordt geschrapt, dan kunnen corporaties met die kasstroom miljarden lenen om in relatief korte tijd 1,4 miljoen woningen te verduurzamen. Meer dan 170 corporaties steunden dit voorstel, maar in de regio Amsterdam zijn de geesten verdeeld: Stadgenoot, Ymere en Rochdale schaarden zich niet achter het Urgenda-manifest.

OPMERKELIJK FEIT: WONINGBOUWCORPORATIE Stadgenoot steunde begin dit jaar niet de oproep van Urgenda om de verhuurderheffing op te schorten in ruil voor extra investeringen in de verduurzaming van corporatiewoningen. NUL20 bracht daarom beide partijen bij elkaar. Corporatiebestuurder Marien de Langen legt uit: "Wij zijn niet tegen die oproep, maar Stadgenoot staat ook voor andere belangrijke opgaven. Amsterdam kent een schreeuwend woningtekort. En door toenemende instroom van kwetsbare bewoners worden wij geconfronteerd met een groot sociaal vraagstuk. Mocht de verhuurderheffing verdwijnen, dan vinden we beschikbaarheid en leefbaarheid belangrijker dan verduurzaming. Onze huurders denken daar ook zo over."

VEERTIG MAATREGELEN

Marjan Minnesma, directeur van stichting Urgenda, heeft begrip voor die keuze. Maar denkt juist dat haar voorstel nieuwe mogelijkheden biedt die vermaledijde verhuurderheffing ter discussie te stellen. "De rechter heeft uitgemaakt dat Nederland in 2020 de CO2-uitstoot ten opzichte van dertig jaar geleden met 25 procent moet zien te verminderen. Als het kabinet niet met extra maatregelen komt, dan gaat dat niet lukken. Daarom hebben wij veertig heel verschillende maatregelen bedacht. De inzet van de verhuurderheffing voor versnelde verduurzaming van de corporatie-

voorraad is onze eerste maatregel. Gebruik dat als hefboom om van die heffing af te komen, zou ik zeggen."

Urgenda maakt met Parteon in Wormerveer op kleine schaal rijwoningen energieneutraal voor maximaal 35.000 euro per woning. De bewoners besparen daardoor 120 tot soms wel 200 euro in

De Langen: "We vinden beschikbaarheid van woningen en leefbaarheid van wijken belangrijker dan verduurzaming"

de maand aan energiekosten. Tegenover de aanpassing van de woning staat een huurverhoging van 50 euro in de maand. "De mensen houden dus iedere maand een flink bedrag over. Met die opbrengst kunnen we draagvlak creëren voor e-neutraliteit. In de politiek. En bij de huurders."

VERKEERDE KEUZE

Bovendien, zo betoogt Minnesma, zijn rijwoningen, twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen de grote verbruikers. "Energiebesparing zou zich allereerst op die grondgebonden woningen moeten richten. Daar is makkelijk winst te behalen, maar de overheid kiest voor de corpora-

Ook Urgenda ziet niets in nul-op-de-meteraanpak van portiekflats

'All-electric is goed betaalbaar'

Vergeet die nul-op-de-meteraanpak bij portieketagewoningen. Extreme isolatie is veel te duur. En stadsverwarming is evenmin de juiste route. Daarover zijn Stadgenoot-bestuurder Marien de Langen en Marjan Minnesma, directeur van Urgenda het eens. Beperkte woningisolatie en gebruik van infrarood-panelen, elektrische geisers en inductiekookplaten zijn een betaalbaar alternatief. { Bert Pots }

tiesector als startmotor. Dat is volgens mij de verkeerde keuze. Dat blijkt ook wel; het wil namelijk niet erg vlotten. Zij zitten al jarenlang in allerlei convenanten en samenwerkingsverbanden. De sector neemt deel aan het Energieakkoord, maar de opbrengst is gering."

De Langen herkent de redenering. "Ook binnen Aedes hebben we gediscussieerd over de focus op energiebesparing bij eengezinswoningen. Dan kan er tempo worden gemaakt, maar juist de gemeente Amsterdam verlangt van ons dat we de verduurzaming van al die portiek-etagewoningen versnellen." Volgens Minnesma ontbreekt het bij veel lokale bestuurders aan voldoende kennis. "Wij pakken in Amsterdam appartementen aan. Soms is extra isolatie noodzakelijk, maar de meeste appartementen kunnen met gebruik van infrarood-panelen, een elektrische geiser voor de productie van warm water en een inductiekookplaat gasloos worden gemaakt. Dat kan nu al voor 10- tot 15.000 euro. Als we geduld opbrengen en eerst die makkelijke eengezinswoningen verbeteren, dan zal in de tussentijd de prijs van infrarood-panelen en heaters omlaag gaan en wordt all-electric in al die appartementen goed betaalbaar."

HOGЕ KOSTEN

Dan hoeft er volgens Minnesma ook niet ontzettend veel geld te worden geïnvesteerd in de aanleg van dure warmtenetten. Bovendien heeft zij kri-

tie op de toekomstige voeding van het Amsterdamse warmtenet. Voor haar is de bouw van een grote biomassacentrale in Diemen een buitengewoon slecht idee. "Biomassa stoot meer CO2 uit per kilowattuur dan kolen. En we moeten tot 2030 niet de situatie nog eens verslechteren. Handhaaf tot het beschikbaar komen van warmte op basis van geothermie dan maar de huidige gascentrale." Ook De Langen plaatst vraagtekens bij het duurzame karakter van het warmtenet, maar meer nog maakt hij zich zorgen over de prijs van een woningaansluiting. "De aanleg van die infrastructuur is ontzettend kostbaar en zal uiteindelijk aan ons worden doorberekend. Dat kunnen we op dergelijke schaal simpelweg niet betalen."

Wat staat corporaties wel te doen? Minnesma bepleit een verstandige keuze. "De oplossing van sommige corporaties om extreem te isoleren, een 'totale theemuts' over een complex te plaatsen, doet de energievraag wel stevig afnemen, maar de kosten daarvan zijn zo hoog dat naar mijn gevoel daarbij de juiste balans ontbreekt."

ALL-ELECTRIC

Ook voor De Langen is dat geen route. "Eigen Haard heeft dat geprobeerd in de Wegener-Sleeswijkbuurt, maar dat is financieel absoluut niet haalbaar. Niet dat er geen geld is. We hebben de komende jaren 85 miljoen euro beschikbaar voor extra isolatiemaatregelen, maar zo'n grote

LABELSTAPPEN MAKEN

Stadgenoot maakt 'labelstappen' door bij woningverbetering en planmatig onderhoud gevels en daken te isoleren, en beglazing en installaties te vervangen. Bij mutatieonderhoud wordt standaard een inductiekookplaat geïnstalleerd. Volgens de eigen CO2-monitor is daardoor tussen 2010 en 2017 de uitstoot met 14 procent gedaald. Verder stimuleert de corporatie het gebruik van zonnestroom. Zo is recentelijk het dak van seniorencomplex De Drecht in Amsterdam-Holendrecht voorzien van 1.516 zonnepanelen. De komende vier jaar wil Stadgenoot via Energy Service Company Zongenoot nog duizenden woningen voorzien van zonnepanelen.



Minnesma: "Verkeerde keuze om de corporatiesector als startmotor van de verduurzaming te nemen."

bouwkundige ingreep is veel te duur." Hij is wel gecharmeerd van een betaalbare all-electric oplossing. "Maar dat roept ook weer vragen op. Kan het elektriciteitsnetwerk die extra vraag verstouwen? Is de plaatsing van infrarood panelen op-schaalbaar?" Minnesma ziet weinig beletselen. "Het elektriciteitsnetwerk is in ons land standaard dubbel uitgevoerd. Mits wetgeving wordt aangepast, dan kan de elektriciteitsleverantie tamelijk makkelijk worden verzwaard. En het gebruik van infrarood-panelen blijkt in veel appartementen effectief. We hebben dat inmiddels bij meer dan honderd woningen op allerlei manieren uitgetest. Als de warmte niet door gebrek aan isolatie zo naar buiten vliegt, dan blijkt infrarood voldoende comfort te bieden. Tegen een heel aantrekkelijke prijs; zonder dat plaatsing van een kostbare warmtepomp noodzakelijk is." □



Nieuwe blog op NUL20-website

Wendy Koops oriënteert zich op een gasloze toekomst

Wendy Koops is huiseigenaar in de Amsterdamse wijk Banne Noord. Dat is niet alleen een zogeheten 'ontwikkelbuurt', het is ook een van de eerste wijken die 'van gas los' gaan. Maar hoe? En wat betekent dat voor de buurt en vooral voor haar als huiseigenaar? In een maandelijkse blog volgen we haar zoektocht.

BLOG #01 Help, aardgasvrij begint bij mij

☒ VORIG JAAR, MEI 2018, bij een informatiebijeenkomst van de gemeente, dringt het opeens tot Wendy door: Amsterdam Aardgasvrij begint bij haar. Letterlijk. Daar zijn gegronde redenen voor, horen we: openbare ruimte en infrastructuur moeten toch al hoognodig op de schop. Maar wat is nu precies het plan? Wat is de klimaatwinst en wat betekent het voor haar?

BLOG #02 Ruis via de WhatsApp-groep

☒ HET IS EEN zegen en het is een vloek: de groepsWhatsApp. Soms lossen daar problemen als sneeuw voor de zon op. Soms is het strontvervelend. En vaak laat het je in vertwijfeling achter. Wat is waar en niet waar in dit aardgasvrij dossier. Wat moet Wendy debunkten, negeren of toch verder onderzoeken?

BLOG #03 Regel die gebouwgebonden financiering

☒ DE VERDUURZAMINGSPARADOX: SINDS Wendy weet dat de gemeente de aardgaskraan in haar wijk wil dichtdraaien, heeft ze weinig meer in de verduurzaming van haar huis geïnvesteerd. Net als veel andere Nederlanders wacht ze op... de overheid: wat wordt het plan en welke mooie financiële regelingen komen er?

Waar blijft de noodknop?

Nu de druk op de woningmarkt steeds verder toeneemt en de betaalbaarheid afneemt, zwelt de roep om overheidsingrijpen en meer regulering aan. "Amsterdam, grijp de macht terug van de markt", was zelfs de oproep van Geert Mak bij de laatste Staat van de Stad in de Amsterdamse Stadsschouwburg. Maar simpel is dat niet. De marktdruk is enorm, wetgeving wordt in Den Haag gemaakt en beleggers wegtreiteren brengt de bouwproductie in het slop. {Fred van der Molen}



☒ "UW VIJFJAARSCONTRACT LOOPT binnenkort af. De huur van uw woning is opnieuw getaxeerd en wordt aangepast aan de huidige marktomstandigheden. Uw huur gaat van 850 naar 1600 euro."

Dit soort prijsverhogingen zijn niet ongewoon bij huurders van particuliere huurwoningen in Amsterdam. Bij de institutionele verhuurders zijn de prijsverhogingen gematigder, maar ook daar komen de jaarlijkse stapsgewijze verhogingen uiteindelijk bij de 'marktprijs' uit. Zo bedroeg in 1998 de gemiddelde aanvangshuur voor de huurwoningen van Bouwinvest op het Java-eiland iets meer dan 600 euro. Na het aflopen van de erfpachtafspraken zijn vanaf 2011 de huren stapsgewijs verhoogd tot 1.467 euro. Voor nieuwe huurders bedraagt de huur 1.600 euro voor een woning van 90 m².

Volgens huurdersvereniging JR Java is de huur in de periode 2010–2015 met 22 procent gestegen, terwijl er in die periode nauwelijks inflatie was (2,8%). Het gevolg is volgens de huurdersvereniging dat de woningen voor veel van de oorspronkelijke huurders onbetaalbaar zijn geworden. In 2017 en 2018 vertrokken bijna tweehonderd huurders.

In het huuradvies voor 2019 heeft JR Java aan Bouwinvest voorgesteld de huren voor de komende drie jaar te bevriezen en daarna alleen met de inflatie te verhogen. Bouwinvest gaat daar niet in mee. Per 1 juli 2019 gaat de huur met 3,1 procent omhoog.

Vesteda, een andere grote pensioenbelegger in de vrije sector, ligt in de clinch met huurders in het hele land, mede vanwege moeilijk te motiveren hoge servicekosten. Daarbij is het onderhoud

bij diverse luxe complexen onder de maat, zo omhulde NRC eind mei.

Het beeld: vrije sector huurders hebben weinig rechten.

DEREGULERING

Sinds 2008 groeit Amsterdam met zo'n 10.000 inwoners per jaar, terwijl de woningproductie daar ver bij achterblijft. De woningprijzen - koop en huur - zijn geëxplodeerd, en de schokgolf daar-

Geert Mak: "Amsterdam, grijp de macht terug van de markt"

van strekt zich uit tot voorbij de grenzen van de metropoolregio.

Woningen worden voor grotere groepen huishoudens onbetaalbaar. Veel factoren spelen daarbij een rol: de populariteit van de stad, het toe-

nemende toerisme, immigratie, de bouwstagnatie tijdens de crisis, minder baanzekerheid. Maar de prijsopdriving wordt ook aangewakkerd door twee decennia neoliberal overheidsbeleid, beoogt onder andere UvA-wetenschapper Cody Hochstenbach. Daar zit wat in. Zo zijn de mogelijkheden van tijdelijke verhuur verruimd en is het gereguleerde deel van de huursector door opeenvolgende maatregelen verkleind: verkoop van corporatiewoningen, bevrozing van de liberaliseringsgrens, aanpassing van het woningwaarderingssysteem (WWS). De meest ontwrichtende maatregel is ongetwijfeld de opname van de WOZ in het WWS geweest. Kregen huurwoningen in populaire woongebieden er met de zogeheten 'Donnerpunten' nog 25 punten bij, nu is dat in Amsterdam al gemiddeld zo'n 56 punten, oftewel 40 procent van het wws-puntentotaal. Het gevolg daarvan is dat praktische elke huurwoning bij mutatie kan worden geliberaliseerd. Geen wonder dat huurders soms tienduizenden euro's krijgen aangeboden om te vertrekken. Daarna is het immers kassa.

NOODKNOP?

Gemeenten kunnen nauwelijks iets doen aan de prijsstijgingen in de vrije huursector. Van het Rijk is weinig steun te verwachten voor aanpassing van het puntenstelsel of meer regulering. Minister Ollongren heeft wel aangekondigd een 'noodknop' te overwegen om excessieve prijsstijgingen in de middeldure huursector (tijdelijk) tegen te gaan. Maar de uitwerking laat op zich wachten, ongetwijfeld mede vanwege een intensieve lobby uit de vastgoedsector tegen dit voornemen. Woningmarktdeskundigen Friso de Zeeuw en Johan Conijn begrijpen overigens de vrees van de beleggers. Het verhoogt het risicoprofiel van nieuwe investeringen. Want als er eenmaal een noodknop is, kan de politiek er ook gaan draaien (zie kader).

Wethouders van grote steden kunnen niet meer dan 'de gekte op de woningmarkt' (Laurens Ivens) een heel klein beetje afremmen. De Amsterdamse wethouder Ivens kondigde recentelijk een aantal maatregelen aan om woningverhuur aan toeristen of kamergewijze verhuur te beperken en verder te reguleren. Dat moet onder andere het 'omkatten' van woningen tot lucratieve verhuurobjecten ontmoedigen.

Het succes van deze maatregelen hangt in hoge mate af van een effectieve handhaving. Dat blijkt een taaie materie. Het wemelt in deze hoek van de woningmarkt van illegale praktijken, sluiptwegen en creatieve ontwijkingsconstructies; er is domweg te veel geld mee te verdienen.

Recent onderzoek van het Kadaster maakt duidelijk dat steeds meer woningen door particuliere verhuurders worden opgekocht. In 2017 is in Amsterdam 11 procent van de verkochte koopwoningen omgezet in huurwoningen; in een zes-tal wijken - en in het stadshart van Amstelveen -

Gemeenten kunnen nauwelijks iets doen aan de prijsstijgingen in de vrije huursector. Van het Rijk is weinig steun te verwachten voor aanpassing van het puntenstelsel of meer regulering.

zelfs meer dan 20 procent. Johan Conijn vindt dat maatschappelijk ongewenst (zie pag.25). De meest effectieve remedie daartegen is volgens hem het verhogen van de overdrachtsbelasting voor niet-eigenaar/bewoners. Dat heeft in Engeland goed uitgedrukt.

NIEUWBOUW

Veel meer invloed hebben gemeenten op de nieuwbouw. Amsterdam kan via erfpachtvoorwaarden stevig sturen op het bouwprogramma: hoeveel sociale huurwoningen, hoeveel middeldure woningen, welk type woningen. Andere gemeenten kunnen via bestemmingsplannen ook hun wensen opdringen aan ontwikkelaars. Maar in beide gevallen zit er wel een grens aan: het moet voor ontwikkelaars financieel interessant blijven om te bouwen.

Geld is het probleem niet. De Nederlandse woningmarkt is hot bij beleggers. In 2018 werden wederom records gebroken. In totaal werd voor 8,5 miljard euro in huurwoningen geïnvesteerd, een toename van 63 procent ten opzichte van 2017 (aldus Capital Value). Het merendeel daarvan is gebruikt om bestaande woningportefeuilles over te nemen. Dat is niet per se goed nieuws voor de huurders. Maar beleggers bouwen ook veel. In de periode 2013 - 2017 realiseerden commerciële partijen in Amsterdam meer dan 40 procent van de nieuwbouwproductie.

De pensioenbeleggers en ontwikkelaars begrijpen ook dat er een grens ligt aan de woonlasten die Nederlandse huishoudens kunnen dragen. In de regio Utrecht presenteerden ze samen met de woningcorporaties een 'Biedboek Middenhuur' waarin ze aanbieden 7.000 middeldure huurwoningen te bouwen in combinatie met een gematigde jaarlijkse huurstijging (inflatie +2% op portefeuilleniveau). De set voorwaarden had veel gemeen met een eerder aanbod van ontwikkelaars, beleggers en corporaties in Amsterdam onder de noemer Platform Amsterdam Middenhuur.

Het nieuwe Amsterdamse college heeft dit voorstel naast zich neergelegd. Men wil veel strenger sturen op de blijvende betaalbaarheid van middeldure huurwoningen. Beleggers dreigden daarop Amsterdam de rug toe te keren. Achter de schermen gaan de gesprekken door. Maar ondertussen daalt de animo om op tenders in te schrijven.

"Ik snap de wethouders", zegt emeritus-hoogleraar Friso de Zeeuw elders op deze pagina. "Maar we zitten in Nederland met bekende partijen waarvan we willen dat die pensioengeld fatsoenlijk investeren. Die moet je niet wegtreiteren. Blijf met elkaar in gesprek. Zorg dat de bouwproductie nu in hoog tempo doorgaat."

De andere emeritus-hoogleraar, Johan Conijn, sluit zich daarbij aan: "Voor de gemeente zou de belangrijkste prioriteit moeten zijn: hoe voorkom je dat institutionele beleggers minder gaan bouwen. Nog liever een onbetaalbare woning dan geen woning." □



De mening van Friso de Zeeuw en Johan Conijn

Extra regulering?

Gemeenten proberen met extra regulering en maatregelen wonen betaalbaar te houden. Friso de Zeeuw (emeritus hoogleraar Gebiedsontwikkeling) en Johan Conijn (directeur Finance Ideas en emeritus hoogleraar Woningmarkt) geven hun mening.

NOODKNOP

Minister Ollongren wil steden toestaan excessieve huurverhogingen in het middensegment tegen te gaan met de zogenaamde 'noodknop'-maatregel: een maximale huur gebaseerd op de WOZ-waarde.

DE ZEEUW: "Ik ben niet enthousiast. Je moet altijd goed nadenken over de neveneffecten. Regulering leidt snel tot aarzeling in de markt. Misschien waar het echte excessen betreft. Maar de vraag is dan hoe je dat borgt. Je moet de uitwerking in ieder geval niet aan gemeenten overlaten."

CONIJN: "Mijn zorg is steeds: hoe voorkom je dat institutionele beleggers minder gaan bouwen. Met zo'n maatregel loop je dat risico, anders zou ik er geen moeite mee hebben. Je kunt wel zeggen dat het alleen voor de bestaande voorraad geldt, maar elke nieuwbouwwoning is na oplevering ook een bestaande woning. Amsterdam heeft een huurgrens van 3 procent van de WOZ-waarde genoemd. Dan wordt er niet meer gebouwd. Bij 6 procent raakt het de beleggers niet rechtstreeks. Maar het grote probleem van zo'n noodknop is: zodra zo'n maatregel bestaat kan het percentage worden aangepast. Dat geeft dus een extra risico voor beleggers."

HOGERE OVERDRACHTSBELASTING VOOR BELEGGER

DE ZEEUW: "Moet je sowieso niet aan beginnen. Dat geeft nodeloze complexiteit en gedoe, en vermoedelijk allerlei ontwijkingsmanoeuvres."

CONIJN: "Buy-to-let heeft een enorm versturende werking op de koopwoningmarkt, met name op de onderkant ervan. Starters delven het onderspit. Ik zie geen enkele maatschappelijke meerwaarde daarvan. Hetzelfde probleem speelde in Engeland. De invoering van een gedifferentieerde overdrachtsbelasting heeft daar gunstig uitgedrukt. Wellicht was het psychologisch effect nog wel belangrijker dan de feitelijke kosten. Het moet wel gericht zijn tegen de omzetting van bestaande koopwoningen in huurwoningen."

WOONPLICHT/VERHUURVERBOD VOOR NIEUWBOUW KOOPWONING

DE ZEEUW: "Daar kan ik me iets bij voorstellen. Maar als dit gebeurt in combinatie met kooprijzen beneden de marktwaarde, dan wil ik er wel voor waarschuwen dat de eerste koper geen vermogenscadeautje krijgt."

CONIJN: "Deze voorwaarde is ook in het verleden toegepast om ervoor te zorgen dat gewenste toevoeging aan de woningvoorraad daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Ik zie daar geen bezwaar tegen."

STRENGERE VOORWAARDEN NIEUWBOUW MIDDENSEGMENT HUURWONINGEN

Grote steden willen nieuwe huurwoningen ook in de verdere toekomst betaalbaar houden.

DE ZEEUW: "Ik snap de wethouders. Maar bij elke maatregel moet je afwe-

gen wat de gevolgen zijn voor de productie. Voor een exploitatietermijn van 15 jaar kun je goed afspraken maken over een gereguleerde huurprijs. Bij 25 jaar begin je al te morrelen aan de financiële modellen van pensioenbeleggers. Dus dan moet er voldoende bandbreedte in zitten om risico's op te vangen. De eis van een eeuwigdurende huurprijsbegrenzing, zoals het Amsterdamse college voorstond, is een vorm van semi-onteigening. Je moet je afvragen of je de avonturiers die wel aan zulke tenders meedoen, wel wilt hebben. We zitten in Nederland met bekende partijen, waarvan we willen dat die pensioengeld fatsoenlijk investeren. Die moet je niet wegtreiteren. Blijf met elkaar in gesprek. De tijd blijft niet zo. Zorg dat de bouwproductie nu in hoog tempo doorgaat."

CONIJN: "In de periode 2013 – 2017 hebben beleggers in Amsterdam 42 procent van de nieuwbouw voor hun rekening genomen. Verdere regulering in het middensegment dreigt dat op het spel te zetten. Blijf daar als gemeente ook oog voor hebben. Een tender uitgeven, betekent niet per definitie dat er ook wordt gebouwd. Je hoort nu regelmatig dat bekende partijen afhaken. Mede door de sterk stijgende bouwkosten staan de rendementen van beleggers onder druk. Meer regulering kan net de figuurlijke druppel zijn. Voor de gemeente zou de belangrijkste prioriteit moeten zijn: hoe voorkom je dat institutionele beleggers minder gaan bouwen. Nog liever een onbetaalbare woning dan geen woning."



Verkoop woningen Van der Pekbuurt

✳ De volgende stap in de renovatie van de Van der Pekbuurt in Amsterdam-Noord is de verkoop van 64 woningen. Dura Vermeer, die de woningen eerder overnam van Ymere, verkoopt ze en knapt ze op.

Eerder renoveerde Ymere 190 woningen in samenwerking met Dura Vermeer. Bij deze renovatie is het aanzicht in ere hersteld met nieuwe houten kozijnen in de originele kleuren uit die tijd. Ook de koopwoningen worden opgeknapt met hetzelfde oog voor de historie. De woningen krijgen naast nieuwe kozijnen met dubbel glas, een volledig nieuw binnenpakket, waaronder nieuwe installaties, ventilatiekanalen en rookmelders.

Het renovatieproject van Ymere won in 2018 de Amsterdamse Nieuwbouwprijs en de Arie Kepplerprijs. De Van der Pekbuurt is een beschermd dorps- en stadsgezicht. De woningen zijn tussen 1918 en 1926 gebouwd voor arbeiders naar een ontwerp van Jan Ernst Van der Pek.

Start woningbouw op Centumeiland

✳ De woningbouw op het Centumeiland van IJburg is gestart. Uiteindelijk komen er 1.500 woningen op het eiland, in meerderheid zelfbouwoningen. Centumeiland is onderdeel van de '2e fase van IJburg', een project met zo'n 10.000 woningen, verdeeld over Centrum-, Strand- en Buiteneiland. Naast de 70 procent zelfbouwkevels realiseren corporaties op Centumeiland 20 procent sociale woningbouw. De resterende 10 procent is bestemd voor commerciële ontwikkeling. Naar verwachting is de wijk in 2026 klaar.

Centumeiland is de grootste zelfbouwlocatie van Amsterdam. Alle huishoudens op Centumeiland worden op een collectief warmte- en koudeopslagsysteem aangesloten. De openbare ruimte wordt rainproof ingericht: regenwater wordt niet afgevoerd via het riool, maar stroomt rechtstreeks de straten af naar groene parkjes in de wijk.



Woningcorporatie bouwt ook middeldure huur in Almere

✳ De Alliantie bouwt niet alleen sociale huur maar ook 98 vrije sector huurwoningen in de wijk Zandpoort in Almere (Olympiakwartier). Het gaat om 58 eengezinswoningen en veertig appartementen voor het middeldure huursegment. De appartementen komen te liggen aan het plein bij het treinstation. Eerder realiseerde de Alliantie in Zandpoort 58 energiezuinige sociale huurwoningen naar aanleiding van de Goedhuur-prijsvraag. De opgave daarbij was woningen te bouwen met zeer lage energielasten voor een maximale kale huur van 550 euro. De Alliantie en Trebbe realiseren naast de 58 Goedhuurwoningen ook 44 andere één- en tweelaagse sociale huurwoningen in de wijk.

In Zandpoort komen zo'n 550 woningen. Het wordt een levendige, duurzame wijk met afwisselende buurtjes en veel ruimte voor (eetbaar) groen. In Zandpoort zijn naast koophuizen en zelfbouwoningen ook sociale en middenhuurwoningen te vinden. Dura Vermeer bouwt naast de koopwoningen ook woningen voor de Alliantie.

Sneller starten met Haven-Stad

✳ Amsterdam wil de start van de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk in het Westelijk Havengebied naar voren halen. In het ideale geval zou de woningbouw al over drie jaar starten. Een belangrijke voorwaarde is dat er hoogwaardig openbaar vervoer naar de wijk komt.

De nieuwe wijk Haven-Stad wordt in fases ontwikkeld. De eerste woningen in Sloterdijk Centrum zijn al opgeleverd en de komende jaren worden daar circa 1.500 woningen gebouwd. De nu aangekondigde versnelling heeft betrekking op het gebied bij Minervahaven-Zuid, Sportpark Transformatorweg, rondom Amsterbaken en Sloterdijk Noord.

De gemeente benadrukt bestaande afspraken met het bedrijfsleven te respecteren. Tien jaar geleden werd met het bedrijfsleven de afspraak gemaakt dat ten minste tot 2029 geen sprake zou zijn van woningbouw. Eventuele woningbouw mag kortom de bedrijfsvoering van ondernemingen niet belemmeren.

Wel kijkt de gemeente of de geluids- en milieucontouren van de bedrijven in de Coen- en Vlothaven eerdere planvorming en woningbouw toestaan.

Haven-Stad is het meest omvangrijke te ontwikkelen woon-werkgebied in de regio Amsterdam. Het gaat om twaalf deelgebieden waarin 40.000 tot 70.000 woningen moeten komen.

Herinrichting Amstelstationsgebied klaar

☒ De herinrichting van de openbare ruimte, de verplaatsing van de vervoersroutes en de bouw van een grote fietsenstalling zijn klaar. Wat nog rest is de bouw van twee woonblokken met voorzieningen aan de overzijde van het station. De twee gebouwen moeten ruimte bieden aan maximaal 25.500 m² vloeroppervlak voor huurwoningen, detailhandel (waaronder een supermarkt), voorzieningen, broedplaats met werkruimten voor kunstenaars en een ondergrondse parkeergarage. Het woonprogramma is gericht op middeninkomens en gezinnen.



816 huurwoningen voor Amvest in Amstel III

☒ Amvest heeft namens Aegon 816 te bouwen huurwoningen aangekocht in het project SPOT Amsterdam aan de Hogehilweg in Amsterdam Zuidoost. Het gaat om 108 sociale huurwoningen, 520 middeldure huurwoningen en 188 duurdere huurwoningen (> €1.000).

SPOT is een belangrijk onderdeel van de transformatie van Amstel III naar een gemengde woonwerkbuurt. Het ensemble biedt straks

woonruimte voor zo'n 1.200 tot 1.600 Amsterdammers. Deze transactie bevestigt volgens directeur Enno Otten van ontwikkelaar COD het vertrouwen vanuit de markt in de groot-schalige gebiedstransformatie.

Bij de aankoop hoort ook 20.000 m² bedrijfsruimte. Het is niet vanzelfsprekend dat huurwoningen, kantoren en voorzieningen in één hand blijven. Maar Amvest wil graag een vinger aan de pols houden rond de gebieds-

ontwikkeling in de wijk, zodat de voorzieningen goed aansluiten bij bewoners en gebruikers. Er komt plek voor nieuwe werkconcepten, boetiekjes, creatieve werkruimten voor kleine ambachten, scholen en kleinschalige horeca. Verder zijn diverse deelvoorzieningen voor scooters, fietsen en auto's gepland en collectieve ruimtes. Hoge woontorens en kleinere appartementengebouwen wisselen elkaar straks af aan pleintjes en groene straten.



Bouw je eigen wikhuis

☒ Heb je altijd al je eigen woning willen ontwerpen én bouwen? Ben je starter op de woningmarkt? Het project WikiHouse De Stripmaker biedt ruimte aan 28 betaalbare woningen van 50 tot 90 m² in Almere Buiten. Er zijn drie woningtypen beschikbaar: vrijstaand, hoek- en tussenwoning.

Voor de woningen wordt gebruik gemaakt van de WikiHouse-bouwmethode. Dit is een digitaal geproduceerd houtskelet bouwpakket. Voor de woningen op De Stripmaker wordt een speciale 'WikiHouse-toolbox' ontwikkeld; een blokkendoos met verschillende bouwelementen om zelf het casco vorm te geven. Als het ontwerp klaar is, freest een computergestuurde zaag plaatmateriaal tot handzame onderdelen. Die vormen gezamenlijk het bouwpakket.

In 2018 realiseerde het Woningbouwatelier in Almere het eerste Nederlandse WikiHouse.

Bouw van 'Gare du Nord' gestart

☒ Bij het beginpunt van de Noord/zuidlijn in Amsterdam is de bouw van Gare du Nord gestart. Het gaat om 184 huurappartementen voor Alterra Vastgoed en 177 studenteneenheden voor Woonstichting De Key. Ook komen hier twee viersterrenhotels (met in totaal 304 kamers) voor Hotel Noord Holding en een garage. Het gebied ligt tussen de Nieuwe Purmerweg, de Ring A10, het Olof Palmeplein en het Noordhollandsch Kanaal.



'Je kunt er lang op bezuinigen voordat er wat omvalt'

Achterstallig onderhoud, taaie materie

Woningonderhoud. Het is net als met bruggen en kademuren: je kunt er lang op bezuinigen zonder dat je er veel van merkt. Maar eens komt de rekening. Gelukkig schroeven de woningcorporaties het tempo en de budgetten voor renovatie weer op. En in Amsterdam zette wethouder Ivens de 'woningkwaliteit' in de vorige bestuursperiode op de politieke agenda. {Fred van der Molen }

▣ "IK ZIE EEN parallel met de jaren zeventig", zegt Maarten de Boer, als hij terugkijkt op de afgelopen jaren. Hij was onder wethouder Jan Schaefer hoofd Stadsvernieuwingsbeleid. Heel veel wijken in de hoofdstad stonden er toen slecht bij: "Die problemen waren veroorzaakt omdat decennia voorrang werd gegeven aan het oplossen van de woningnood. Ten koste van tijdig onderhoud. We zaten toen met een enorme achterstand."

Amsterdam heeft gewoon veel oude woningen van matige kwaliteit. Met de Stadsvernieuwing en later de Stedelijke Vernieuwing kwamen grote renovatie- en vernieuwingstrajecten op gang. Tot de economische crisis. Die raakte ook de woningcorporaties vol in de flank, waarna ze vervolgens

gevraagd om een programma woningverbetering van gelijke status als het nieuwbouwprogramma." Die bijdrage was mede namens Bart Stuart, voorzitter huurdersvereniging Van der Pekbuurt.

LOSZITTENDE GEVELDELEN...

De Boer is voorzitter van het Bewonersplatform Vogelbuurt en IJplein in Amsterdam-Noord. Hij hoeft bij wijze van spreken maar uit zijn raam te kijken om voorbeelden te geven. De noordelijke punt van de Vogelbuurt is zo'n wijk die dringend gerenoveerd moet worden. Bewoners overhandigden in oktober 2017 een zwartboek met onderhoudsklachten bij eigenaar De Key. De woningcorporatie is nu bezig met het opstellen van een onderhoudsplan voor de 'Vogelpunt'. Maar grotere delen van Noord kampen met achterstallig onderhoud. Uit de gemeentelijke rapportage Woningkwaliteit (maart 2019): "In een (..) complex van bijna 210 woningen zijn op aandringen van de gemeente in verband met de veiligheid van bewoners en passanten loszittende geveldelen verwijderd. Het herstel van dit complex wordt in overleg met bouwtoezicht van het stadsdeel gemonitord. Van circa 30 particuliere woningen in Noord zijn de verbeterwerkzaamheden in uitvoering of is een handhavingszaak gestart. Van de slechtste woningen is er één gesloopt en één in overleg met de eigenaar buiten gebruik gesteld."

Het goede nieuws: na 2012 hebben de corporaties hun renovatieprogramma's flink opgeschroefd. Stadsbreed nam het aantal hoogniveau-renovaties van corporatiewoningen toe van 582 in 2012 naar 2.261 in 2018, het niveau van voor de crisis. (zie grafiek). Vanaf 2013 hebben in Noord 1.734 woningen een hoogniveau-renovatie ondergaan.

Stadsbreed nam het aantal hoogniveau-renovaties van corporatiewoningen toe van 582 in 2012 naar 2.261 in 2018

ook werden onderworpen aan een strenger toezichtregime en oplopende heffingen. Zij traptten veelal noodgedwongen vol op de rem. Niet alleen in de nieuwbouwprogramma's maar ook in het onderhoud. Het dieptepunt was 2012, toen in heel Amsterdam nog maar 582 corporatiewoningen een hoogniveau-renovatie ondergingen.

De Boer: "Onderhoud is de makkelijkste post om te bezuinigen. Je kunt het lang uitstellen voordat er wat omvalt. En met de enorme druk op de woningmarkt, lag bij het eerste herstel ook bij de politiek de focus volledig op de nieuwbouwproductie. Ik zie nog altijd een disbalans tussen investeringen in nieuwbouw en woningverbetering. Daarom hebben we in maart in een raadsadres



Dakgoot hoek Putterstraat-Sijsjesweg

VOCHT EN SCHIMMEL

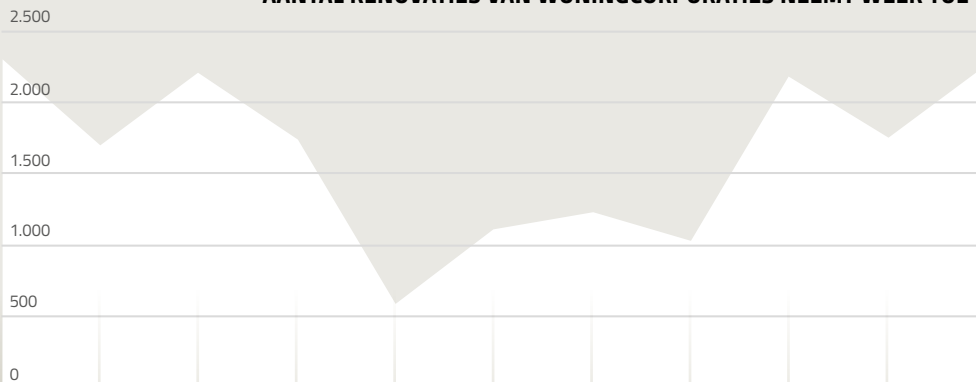
De stad kan een vergelijking met de jaren zeventig natuurlijk glansrijk doorstaan. Grote delen staan er spic en span bij. In de betere wijken wordt zelfs steen en been geklaagd over de aanhoudende verbouwwerkzaamheden van huiseigenaren. Maar in andere delen van de stad - met name in Nieuw-West en Noord - is veel achterstallig onderhoud. Tot de meest gehoorde klachten van huurders horen vocht en schimmel. De aanpak daarvan blijkt

een taaie materie, zo lezen we in de nota Woningkwaliteit, waarin de resultaten van het Programma Woningkwaliteit zijn verzameld.

SP-wethouder Ivens bracht met dit programma in de vorige collegeperiode het thema woningonderhoud weer hoger op de politieke agenda. Er kwam een meldpunt 'Woningcheck' voor ernstige klachten, er werden projecten rond vocht- en schimmelklachten, galerijvloeren en installatiekeuringen uitgevoerd en voorlichtingscampagnes op touw gezet.

⊗ Lees door op pagina 30

AANTAL RENOVATIES VAN WONINGCORPORATIES NEEMT WEER TOE



Het aantal hoognieveurenovaties van Amsterdamse corporatiewoningen heeft weer het niveau van voor de crisis. Hoognieveurenovatie houdt in een minimale investering van 25.000 euro in verbeteringen. Dat is dus exclusief verhuiskostenvergoeding, communicatie, proceskosten etc.

Bron: AFWC, Jaarbericht 2018 en 2019.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
de Alliantie				164	77	66	108	63	228	348	80
De Key				18	41	71	0		54	56	424
Eigen Haard				275	105	297	453	323	176	174	184
Far West				0	113	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Rochdale				989	37	22	119	368	0	438	680
Stadgenoot				20	0	385	187	18	1273	442	584
Ymere				279	209	268	363	257	445	298	309
Totaal	1745	1109	1230	1029	2176	1756	2261				

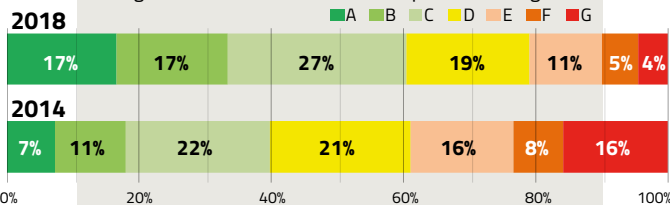
De resultaten over 2017 en 2018 laten zien dat een goede woning niet vanzelfsprekend is. Bij 3.385 woningen werd geconstateerd dat niet aan de wettelijke minimumkwaliteit voldaan is. Bij 440 woningen is een gevaarlijke situatie beëindigd via een (vaak tijdelijke) noodmaatregel. Bij uitgevoerde installatiekeuringen bleek in 85 procent van de bezochte woningen de gas- en/of elektra-installatie niet aan de wettelijke norm te voldoen.

Veel ergernis en ongemak bezorgen vocht- en schimmelklachten. Onhandig bewonersgedrag maakt de problemen overigens vaak erger. Maar niet zelden is een fundamentele aanpak nodig om de oorzaken echt uit te bannen. Dat blijkt ingewikkeld. Zo hebben een adviseur van de GGD en een van de Alliantie als pilot beiden acht woningen geïnspecteerd. Voor de woningen zijn in totaal 58 adviezen geformuleerd voor het tegengaan van vocht en schimmel. Van de 31 technische adviezen zijn er zeventien overgenomen en dertien verworpen door de Alliantie. Verhuurders wachten met ingrijpende maatregelen liever tot complexen als geheel een grote onderhoudsbeurt krijgen. De aanleg van nieuwe ventilatiesystemen kan dan hand in hand gaan met verduurzamingsmaatregelen. Dat is niet alleen financieel veel effectiever, maar voorkomt ook precedenten en willekeur in behandeling van huurders. Niettemin wordt in de evaluatie Stichting!WOON aangehaald dat de indruk bestaat dat corporaties vocht- en schimmelklachten de afgelopen twee jaar serieuzer zijn gaan oppakken. □

ENERGIELABELS

Renovaties zijn hét moment om woningen complexgewijs te verduurzamen. Volgens de afspraak in het Convenant Energiebesparing Huursector streven de woningcorporaties ernaar hun woningen in 2021 sectorbreed op gemiddeld energielabel B te hebben. Dat lijkt onhaalbaar voor de Amsterdamse corporatiesector. Begin 2018 had 34 procent van de woningen label A of B.

Energielabels van Amsterdamse corporatiewoningen



Situatie aan het begin van het betreffende jaar. Het gaat om de energielabels die bij de corporatie bekend zijn, inclusief prelabels (dus niet alleen afgemelde labels). In 2014 was van 17 procent van de woningen het label niet bekend, in 2018 nog van 5 procent. Sinds 2015 worden de energielabels overigens anders berekend.

Bron: Jaarbericht 2019 van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. Het Jaarbericht is vanaf 2 juli te downloaden: www.afwc.nl

Spanningsindicator
 ■ weinig spanning
 ■ minder spanning
 ■ gemiddelde spanning
 ■ meer spanning
 ■ veel spanning



▢ VAN HET DRIEJAARLIJKSE WoON-onderzoek gaat een geruststellend beeld uit. De relatieve woonlasten voor huurders en eigenaren zijn de laatste jaren gemiddeld niet toegenomen. Binnen de koopsector kwam de verhuisdynamiek weer op gang; er verhuizen veel meer huishoudens dan drie jaar geleden. En ingezet beleid slaat aan: het kleine middeldure huursegment is sinds 2012 met zo'n 60 procent toegenomen.

Maar dat zijn gemiddelden. Een andere waarheid: de 20 procent minst welvarende huishoudens besteedt gemiddeld bijna de helft van het inkomen aan woonlasten. En in de overspannen woningmarktregio Amsterdam besteden huurders gemiddeld 38,1 procent van hun inkomen aan wonen en in Amsterdam zelf 40,5 procent. Overigens zijn de huurstijgingen in de sociale huursector ook in de regio Amsterdam gestabiliseerd. Voor huiseigenaren ligt de zogeheten woonquote een stuk lager dan voor huurders: 29 procent (Amsterdam 32%).

AFNAME SCHEEFHEID

Een kwart van de huishoudens in de huurtoeslagdoelgroep woont eigenlijk te duur: in een woning met een huur boven de aftoppingsgrens. Deze 'dure scheefheid' nam tot 2015 nog toe, maar daalde daarna met circa 56.000 tot nog circa 346.000 in 2018. De invoering van passend toewijzen heeft aan die kentering bijgedragen. Corporaties wijzen bovendien veel minder woningen aan hogere inkomens toe dan ze formeel mogen (=20%). De vraag is er wel: verhuisgeneigde midden- en hogere inkomens die willen huren, zoeken voor een belangrijk deel een geregleerde huurwoning.

Huurders met een hoog of middeninkomen wonen steeds vaker in een geliberaliseerde huurwoning, maar hurende middeninkomens wonen nog steeds in meerderheid in de geregleerde huursector. Deze goedkope scheefheid nam tussen 2015 en 2018 wel verder af met bijna 75.000 huishoudens tot circa 457.000.

De populatie van corporatiewoningen verandert er wonen steeds minder huishoudens met een inkomen uit loon en steeds minder zelfstandigen.

Daar is ie weer: het grote woononderzoek, voer voor data-analisten

WoON 2018

De resultaten van het driejaarlijkse WoON-onderzoek zijn er weer. Deze grootschalige dataverzameling is een must voor onderzoekers en beleidsmakers in de woonsector. De algemene trends zijn geruststellend, maar de situatie in de regio Amsterdam wijkt nogal af van het landelijke beeld. De hoofdstad zelf is een dure plek om te wonen. Maar dat wisten we al. {Fred van der Molen }

WONINGTEKORT

Het grote probleem van de woningmarkt zit echter niet in de statistieken over huurquotes, woonquotes of zelfs gemiddelde huurprijzen per m2. Het grote probleem is het nijpende tekort aan (betaalbare) woningen in die gebieden waar mensen willen wonen.

Ook hier is het landelijke beeld geruststellend: sinds 2012 nam de woningvoorraad in Nederland toe met 427.000 woningen (61.000 per jaar), terwijl het aantal huishoudens 'slechts' toenam met zo'n 345.000. Maar deze statistiek geeft geen inzicht in hoeveel jongvolwassenen hun wooncarrière uitstellen, geen woning kunnen vinden of kunnen betalen op een plek die aan hun wensen voldoet. Ook opvallend: het aantal alleenstaanden en 65-plussers groeit, maar de grootste vraag van mensen die willen verhuizen is naar eengezinskoopwoningen. Slechts een beperkte groep potentiële doorstromers kiest bij verhuizing opnieuw voor een huurappartement.

WONINGMARKTREGIO AMSTERDAM (MRA)

	Nederland	MRA
HUURWONINGEN		
huurprijs per m2:		
- gereguleerd corporatie	€5,18	€6,15
- Gereguleerd particulier	€6,41	€7,97
- Vrije sector huur	€10,05	€12,52
Woonuitgaven	€683	€751
huurquote	25%	26%
woonquote	35%	35%
KOOPWONINGEN		
WOZ eengezinswoning	€273.770	€333.900
WOZ appartement	€207.690	€287.460
Woonlasten per maand	€992	€1.088
woonquote	28%	29%

De Woningmarktregio Amsterdam bevat 32 gemeenten met zeer verschillende woonmilieus, van IJmuiden tot Lelystad, van Beemster tot Hilversum.

ment. Oudere huishoudens richten zich vaak op een huurappartement, maar verhuizen weinig.

VERHUISDYNAMIEK

Nederland veerde op na de crisis. Sinds 2015 werd er weer veel meer verhuisd, in totaal met maar liefst 30 procent. Dat gold voor alle huishoudensgroepen. Het aantal koopstarters nam tussen 2015 en 2018 aanmerkelijk toe, maar vooral de doorstroming binnen de koopsector kreeg een enorme impuls. Vooral gezinnen en paren in de leeftijd van 35 jaar en ouder verhuisden vaker dan in de voorgaande periode. Door het aantrekken van de woningmarkt zijn veel van deze huishoudens in staat geweest hun oude woning te verkopen en een nieuwe woning te kopen. □

TRENDS 2015-2018

Woonlasten ten opzichte van inkomen niet gestegen

Jongere huishoudens besteden groter deel inkomen aan wonen dan oudere

Armste huishoudens besteden relatief het meeste aan woonlasten

Dure en goedkope scheefheid is afgenomen

WOONLASTEN ZIJN LAATSTE JAREN NIET TOEGENOMEN

Huurders (naar inkomen)	Huurquote		Woonquote	
	2015	2018	2015	2018
Aandachtsgroep huurtoeslag	26%	24%	38%	37%
Overige corporatiedoelgroep	30%	30%	39%	39%
Middeninkomens	24%	25%	32%	32%
Hoge inkomens tot 2x modaal	21%	22%	27%	28%
Hoge inkomens vanaf 2x modaal	16%	17%	21%	21%

AMSTERDAM IS EEN DURE PLEK OM TE WONEN

	Nederland	MRA	Amsterdam
woonquote huurders	35%	35%	40,5%
woonquote eigenaren	28%	29%	32%

Amsterdamse huurders spenderen gemiddeld 40,5 procent van hun besteedbaar inkomen aan woonlasten. Voor eigenaren is dat 32 procent, oftewel 1.128 euro per maand.



Op de Distelweg werd enige maanden de voormalige machinekamer onder dit plateau door drie kunstenaars gekraakt. Op 24 mei brandde de 'bunker' volledig uit.

Wet Kraken en Leegstand heeft geen einde gemaakt aan het kraken

Ook in Noord wordt nog

De Wet Kraken en Leegstand heeft het kraken beperkt maar er geen einde aan gemaakt. NUL20 maakt een rondje door Amsterdam-Noord. Onder het motto 'Stop de uitverkoop van de stad' werden daar het laatste half jaar onder meer een kerk, een bunker en een voormalig café gekraakt. En ook weer ontruimd trouwens. Omwonenden zijn vaak wel blij met de krakers: beter dan die langdurige leegstand. {Janna van Veen }

▣ NA BIJNA VIJF jaar leegstand was er vanaf februari negen weken lang weer volop leven in de Augustinuskerk op de Nieuwendammerdijk. Iedere zondagavond hielden de krakers 'open keuken', een organist bespeelde het monumentale orgel en er werden workshops, yogasessies en zangavonden gehouden.

In het Rijksmonument uit 1889 werd in 2014 de laatste dienst gehouden. Het gebouw werd door het bisdom voor een symbolisch bedrag verkocht aan projectontwikkelaar Nedstede. Die wil er luxe appartementen in bouwen. Dat vlot nog niet erg. Bovendien is de buurt tegen; die wil liever een maatschappelijke functie.

In februari werd de kerk gekraakt; eind april werden de krakers na een kort geding op straat gezet. Een petitie van omwonenden met zeshonderd handtekeningen mocht niet baten. Zij stelden voor de krakers in de kerk te houden totdat er een definitieve bestemming is gevonden. "Doodzonde dat ze ons de kans niet hebben gegund om de buurtactiviteiten

verder te ontwikkelen", zegt kraker Kasper. "Nu heeft leegstandsbeheerder Adhoc de sleutel gekregen voor bewoning door Antikraak. Maar daar heeft de buurt niets aan. We zijn nog in gesprek, maar ik verwacht daar weinig van. We hebben al wat andere panden op het oog om te kraken maar die kerk was echt een geweldige locatie voor een maatschappelijk doel."

Op dezelfde dijk staat een woning die na vier jaar leegstand volkomen verkrot is. Ook daarin huisden tot voor kort krakers. Inmiddels is de eigenaar aangeschreven: deze krijgt maximaal een jaar de tijd om iets aan de woning te doen. De krakers zijn verdreven en de eigenaar laat nu een familielid de woning beheren.

BROEDPLAATS?

Aan de gevel van een winkelpand met bovenwoning op de Meeuwenlaan hangt een spandoek met een tekst tegen de ontruiming van het ADM-terrein. Een buurman vertelt dat in het pand al twee jaar krakers wonen. Er blijkt een rechtszaak te lopen tegen de eigenaar die het pand lang liet verkommeren. De krakers willen geen publiciteit.

Aan de andere kant van Noord, op de Distelweg, werd enkele maanden geleden een voormalige machinekamer van de Distelwegpont gekraakt. Op 24 mei brandde de 'bunker' volledig uit. NUL20 sprak eerder met Robbert, een van de krakers: "We hebben deze bunker gekraakt omdat er door het gemeentebestuur steeds minder creatieve plekken overblijven. We zijn met bureau Broedplaats en het stadsdeel in gesprek om hier een plek te maken waar jonge kunstenaars kunnen werken en exposeren. We maken



Voormalig café Koffiehuis Kadoelen aan de Landsmeerdijk. Na de ontruiming dit voorjaar begon de eigenaar direct met de sloop van het dorpsmonument. De illegale sloop werd stilgelegd. De eigenaar wil op die plek twee jaren '30 villa's bouwen. Dat plan is eerder afgewezen. De impasse duurt voort.

altijd gekraakt

daarmee ook de entree van de nieuwe woonwijk die hier gebouwd wordt een stuk aantrekkelijker.”

Bekender is de kraak en ontruiming van een voormalig café aan de Landsmeerdijk. De eigenaar begon direct na de ontruiming met de sloop van het pand; hij wil op die plek twee woningen bouwen. Maar de sloop van het dorpsmonument was illegaal en de eigenaar werd teruggefloten. Buurtbewoners koesteren nog altijd de hoop dat het pand zijn horecafunctie terugkrijgt. Op de gevel staan leuzen gekalkt tegen de slooppoging van de eigenaar.

VERKROTTEN

Op het Zuideinde verblijven al een half jaar krakers in een huis op een soort eilandje dat vanaf de straat niet zichtbaar is. Er hangt een uithangbord aan het hek van Vereniging Villa Tortuga. Ook deze krakers claimen dat ze zich in willen zetten voor de buurt. Vooralsnog blijkt daar niet zo veel van. We spreken de buurman. Die vindt het best dat de krakers er zijn: “Het huisje staat al vijftien jaar te verkrotten. De gemeente is komen kijken, omdat andere bewoners hebben geklaagd. Maar er wordt niet ontruimd, omdat de eigenaar niet aangeeft wat hij van plan is met het pand. Wat mij betreft mogen de krakers blijven: zij zorgen ervoor dat er geen onveilige situaties ontstaan door vandalisme.”

Op de Oostzanerdijk staat ook een verkrot pand. Dit dijkhuis staat tot grote ergernis van de burens al minstens vijf jaar leeg en is enkele malen gekraakt geweest. Inmiddels heeft de eigenaar een bouwvraag ingediend voor twee nieuwe woningen op die

plek. Daar maken buurtbewoners weer bezwaar tegen. Het ontwerp zou indruisen tegen het dorps karakter van de dijk. Het pand zou nu bewoond zijn tegen leegstand, zo is op een briefje te lezen, maar burens zien er zelden iemand.

POLITIEK

In 2017 presenteerde de VVD-fractie een zwartboek over het Amsterdamse gedoogbeleid rond kraken. Dat zou leiden tot meer overlast, geweld en schade. Krakers zouden volgens de VVD in Amsterdam vrij spel hebben bij panden en terreinen waar nog geen concrete plannen voor bestaan. Naar aanleiding van recente ontruiming stelde de fractie van Bijl juist kritische vragen in hoeverre het beleid van ‘niet ontruimen voor leegstand’ nog wel opgaat. En of de gemeente wel handhaaft bij langdurige leegstand.

Het kraken is kortom met de introductie van de wet Kraken en Leegstand niet verdwenen, langdurige leegstand evenmin. ▢



Na bijna vijf jaar leegstand was er vanaf februari negen weken lang weer leven in de Augustinuskerk op de Nieuwendammerdijk.

www.mijn.corporatie.nl

Banken, energiebedrijven, verzekeraars en overheden digitaliseren hun dienstverlening steeds verder. Woningcorporaties behoren niet tot de digitale trendsetters. Dat vinden huurders ook niet nodig, blijkt uit recent onderzoek. Maar de 'digitale huurder' wil wel graag meer online kunnen regelen. Wat is de stand van zaken? NUL20 gaat op bezoek bij Ymere en de Alliantie. {Joost Zonneveld }

ONDERZOEK DIGITALE HUURDER

USP Marketing Consultancy deed onderzoek naar digitale dienstverlening bij corporaties. Het ging om een online enquête, dus de onderzoeksgroep beperkt zich tot computergebruikers. Deze 'digitale huurder':

- gebruikt wel andere digitale diensten, maar in meerderheid (55%) nog niet bij de corporatie.
- wil wel meer digitaal contact, mits snel en goed. Ook moet persoonlijk contact mogelijk blijven.
- waardeert enorm de flexibiliteit en snelheid van bepaalde applicaties zoals een reparatie-app.
- vertrouwt de corporatie wat betreft het beheer van privé-gegevens.
- vindt dat het niveau van de digitale dienstverlening nog achterloopt. Huurder en corporatie hebben overigens nog steeds voornamelijk telefonisch contact.

▣ VAN COMMUNICATIE VIA Whatsapp of chatbots tot een persoonlijke omgeving (portal) op de website. Wie online winkelt, een reis boekt of zijn belastingaangifte indient, verwacht van een woningcorporatie niet minder dan dat hij zijn gegevens kan inzien en online een verzoek of klacht kan indienen, 24 uur per dag. Uit recent *online* onderzoek van USP Marketing Consultancy blijkt dat digitale huurders – de groep die werd bereikt met dit online onderzoek – inderdaad dergelijke mogelijkheden van woningcorporaties verwachten. Corporaties zijn daar ook van doordrongen, zegt Christiaan Koenders, manager klantcontact bij Ymere. "Sinds een jaar of drie is de hele sector ermee bezig."

PERSOONLIJK CONTACT

Waarom lopen woningcorporaties niet voorop met digitale dienstverlening? Daar zijn meerdere redenen voor. Zo vraagt een deel van de doelgroep om direct persoonlijk contact. Dit kunnen oudere huurders zijn, maar bijvoorbeeld ook laaggeletterden. Amsterdam telt 150.000 mensen die moeite hebben met lezen, schrijven en computervaardigheden. Bekend is dat een aanzienlijk deel daarvan een sociale huurwoning bewoont. "Er zal altijd een groep blijven die we via persoonlijk contact moeten blijven bedienen", zegt Koenders.

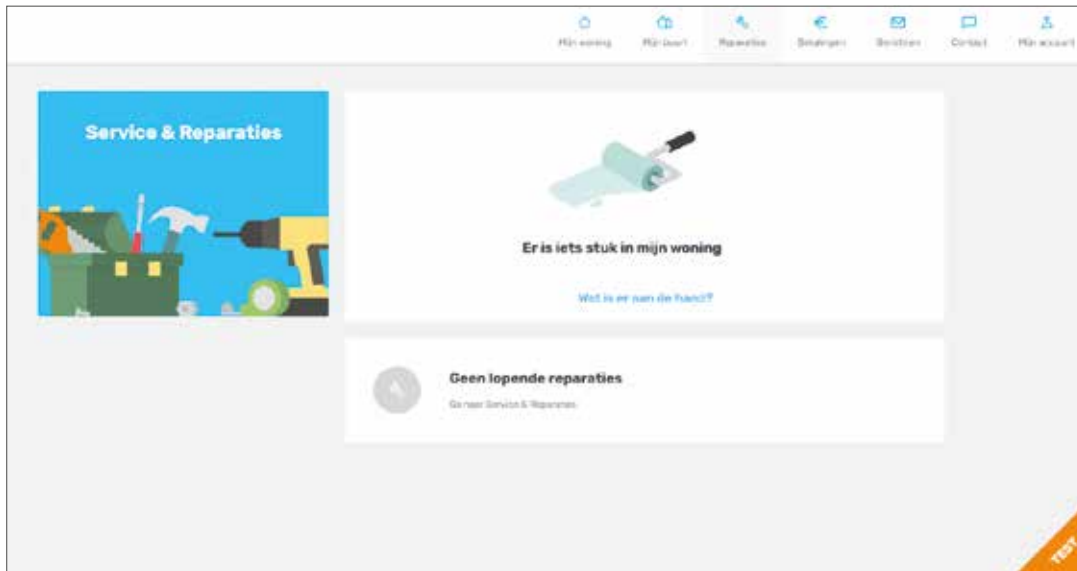
Daarnaast hebben huurders en daarmee ook de woningcorporaties niet zelden met ingrijpende situaties te maken. Renske Zwart, interim-programmamanager digitalisering bij de Alliantie: "Overlast van burens, verhuizen, problemen in de woning. Het zijn acute of emotionele momenten voor bewoners. Dan kan persoonlijk contact gewenst zijn."

Dan is er de financiële kant. Digitale dienstverlening vraagt een flinke investering. Zwart: "Online dienstverlening vraagt om ingrijpende veranderingen in de organisatie. Dat moet je eerst goed geregeld hebben." Dan gaat het om de *backoffice*. Ymere had mede door de vele fusies op een gegeven moment tientallen systemen naast elkaar draaien. Die zijn inmiddels gemigreerd naar één infrastructuur. "Daardoor kunnen we verschillende diensten integreren en dat is noodzakelijk voor prettig gebruik door huurders." Ook de onderzoekers van USP wijzen op de noodzaak van geïntegreerde backofficesystemen.

MINDER TELEFOONTJES

Zowel Zwart als Koenders ziet een toenemende behoefte onder huurders om meer online te regelen. Hoewel Zwart geen cijfers kan noemen, is het telefonische contact met huurders sinds 2017 sterk gedaald sinds de Alliantie met Whatsapp, Twitter en Facebook is gaan werken. "We denken dat huurders zich sneller geholpen voelen. Ze hoeven in ieder geval niet meer aan de telefoon met een muzikje te wachten." De Alliantie is bezig om de 'Mijn Alliantie-app' verder te ontwikkelen, zodat reparatieverzoeken direct naar de aannemer verstuurd worden. "We gaan onze digitale activiteiten in de komende jaren verder uitbreiden. Papieren brieven gaan we zoveel mogelijk vervangen door e-mail en ook de behoefte aan een persoonlijk gesprek kan digitaal starten." Koenders spreekt in dezelfde termen. "Het is wel prettig om een huurder in levenden lijve te zien en voor de huurder om de nieuwe huurwoning





Webpagina voor aanvraag reparatie van De Alliantie (testversie)

te bekijken, maar in principe kan zelfs de ondertekening van het huurcontract online gebeuren.”

“Ymere is de afgelopen jaren met verschillende interactieve digitale middelen begonnen”, zegt Koenders. “Denk aan de app HuisjeHuisje voor woningruil en onze Y-store voor woningverbetering. We zijn ook begonnen met webformulieren voor onder meer reparatieverzoeken, huur-opzeggingen en betalingsregelingen. En met de inzet van Whatsapp. Zonder dat we daar cam-

'In principe kan zelfs de ondertekening van het huurcontract online'

pagne voor hebben gevoerd, hebben huurders dat ontdekt en binnen een jaar verloopt ongeveer 15 procent van het contact met huurders op die manier. Wij denken dan ook dat dit snel kan gaan groeien.”

De website van Ymere gaat in het vierde kwartaal van dit jaar ingrijpend op de schop. “We zijn bezig een ‘Mijn Ymere’-omgeving te ontwikkelen waar huurders kunnen inloggen, hun gegevens inzien en bijvoorbeeld afspraken kunnen maken of rekeningen betalen.” De noodzaak om tijdens werktijden te bellen neemt daarmee af, waardoor de 400.000 tot 500.000 telefoontjes die de corporatie – die 80.000 woningen beheert – jaarlijks krijgt, drastisch verminderen.

SNEL REAGEREN NOODZAAK

Online verwachten gebruikers wel sneller een reactie. Uit het USP-onderzoek blijkt dat digitale huurders die ontevreden zijn over de snelheid of kwaliteit van de reactie, de volgende keer toch weer gaan bellen. Volgens Koenders is het daarom van belang dat de middelen die ingezet wor-

den niet alleen overzichtelijk zijn maar elkaar ook ondersteunen. “We hebben eerder geëxperimenteerd met chatbots, maar dat werkte niet. Als onze nieuwe interactieve website wordt gelanceerd, zijn chatbots wel nuttig, omdat huurders dan met ondersteuning van chatbots zelf zaken direct kunnen regelen.” Ook de Alliantie is bezig met de inzet van chatbots, zegt Zwart.

Verdere digitalisering kan nog tot een flinke efficiëntieslag leiden, verwacht Koenders. Op termijn kan volgens hem wel tot 80 procent van het klantcontact digitaal gebeuren. In de komende drie jaar verwacht hij een toename van 15 naar 30 procent. Als dat gebeurt, zal het klantcontact verschuiven van telefonie naar digitaal, wat ook zal leiden tot besparingen op personeel. “Op een aantal afdelingen zullen we dan minder mensen nodig hebben.”

Zwart geeft aan dat de Alliantie besparingen in geld en tijd in wil zetten voor meer persoonlijk contact met huurders. Zowel Zwart als Koenders wijst er op dat de dienstverlening aan de huurder het uitgangspunt moet zijn en niet de – verwachte – kostenbesparing. Koenders: “Anders probeer je iets op te dringen wat onze huurders misschien helemaal niet willen gebruiken. Service en gebruiksgemak voor onze huurders staat voor ons voorop.” □

VIRTUELE MEDEWERKER DIE LUISTERT

Rochdale, Parteon en twee andere corporaties hebben een geslaagde proef gedaan met een spraakgestuurde chatbot voor reparatieverzoeken. Deze virtuele medewerker kan volgens Cecile Engelsma van Rochdale ook laaggeletterden en visueel beperkten een goede dienstverlening bieden: “Je kan gewoon tegen de chatbot praten en dat maakt het laagdrempelig.” Een voorbeeld: een klant zegt dat de kraan in de badkamer lekt. De chatbot weet dat de klant een serviceabonnement heeft en maakt geheel geautomatiseerd een afspraak voor de reparatie.

De ontwikkeling van de spraakgestuurde chatbot is onderdeel van de Vernieuwingsagenda van Aedes. De corporaties onderzoeken nu of ze ook samen kunnen werken aan een volwaardige virtuele medewerker.

Nu ook al voorrangregelingen binnen stadsdeelgrenzen?

'Geef bewoners Zuidoost voorrang bij nieuwbouw in Am

JA

Dirk de Jager

Lid dagelijks bestuur stadsdeel Zuidoost



+ "WONINGZOEKENDEN UIT Zuidoost met een laag of middeninkomen hebben grote problemen met het vinden van een passend huis. Maar niet alleen daar; er zijn meer plekken in de stad waar dat probleem speelt. Een voorkeursbehandeling is in het belang van de buurtbinding. Neem Zuidoost. Daar voelen mensen zich betrokken bij elkaar. Daar hebben zij hun familieverbanden. Die verbanden zijn belangrijk voor de ontwikkeling van de gemeenschap.

Daarom vind ik het belangrijk dat bij uitbreiding van de woningvoorraad - Amstel III wordt de komende jaren getransformeerd naar een gemengd woon- en werkgebied - een substantieel deel van de nieuwbouwproductie beschikbaar komt voor die gemeenschap. Zodat die zich verder kan ontwikkelen. En dat het niet zo gaat als bij de vernieuwing van de Bijlmer; toen kwamen mensen in onder meer Al-

mere terecht, terwijl ze graag in hun eigen stadsdeel hadden willen blijven wonen.

Ik denk daarbij aan voorrang in de volle breedte. Niet alleen in de sociale sector, maar ook bij middenhuurwoningen en in het duurdere segment. Wij pleiten overigens niet voor een hek om ons stadsdeel. Amsterdam is een open stad. We zijn een open samenleving. Er moet dynamiek zijn. Ik heb ook geen precies percentage in mijn hoofd. Daarover moeten we in de stad een goed gesprek voeren, maar een derde deel voor de lokale gemeenschap, wellicht veertig procent, lijkt mij niet onredelijk. Want als we alles open zouden laten, dan hebben onze jonge bewoners, feitelijk alle jonge Amsterdammers, nauwelijks nog een kans op de woningmarkt. Als onze kinderen niet meer in de stad kunnen wonen, dan wordt de ziel van de stad kapot gemaakt. Daar gaat het mij om."



JA

Thijs Kroese,
PvdA-wethouder wonen
in Purmerend

EERDER IN DE KWESTIE

'Laat de gemeente zelf woningen bouwen'

De woningnood in de metropoolregio is groot. Kunnen gemeenten niet zelf (tijdelijke) woningen bouwen? PvdA-wethouder Thijs Kroese van Purmerend voegt de daad bij het woord. Zijn gemeente investeert miljoenen in de bouw van een paar honderd tijdelijke woningen. Het Amsterdamse VVD-raadslid Hala Naoum Néhme vindt dat geen gemeentelijke taak. "De gemeente moet de kaders scheppen, waarbinnen anderen hun kerntaken kunnen waarmaken."



NEE

Hala Naoum Néhme,
VVD-raadslid
in Amsterdam

stel III'

NEE

Hester van Buren

Bestuursvoorzitter Rochdale

✘ HET IS een begrijpelijke eerste gedachte: geef mensen uit de buurt voorrang op een nieuwe woning. Maar daarmee maken wij het voor mensen van buiten moeilijk om zich bij ons te vestigen. Juist die mogelijkheid moeten wij hen niet willen ontnemen. Alle woningzoekenden hebben wensen en behoeften. Daarin spelen vele aspecten een rol; niet alleen de nabijheid van familie, maar ook de aanwezigheid van werk of een vertrouwde leefomgeving. Zij hebben wellicht de wens in een buurt te wonen waar kinderen veilig buiten kunnen spelen.

Natuurlijk, binding met de buurt is belangrijk. Dit draagt immers bij aan sterke buurten. Dat gebeurt echter niet, als voorrang voor mensen uit de buurt ten koste gaat van de mogelijkheid van anderen óók in een huis en een wijk te wonen, die op dat moment bij hun woonwensen past. Om wat voor redenen dan ook.

Bij de
transformatie van Amstel
III moeten woningzoekenden uit
Zuidoost met voorrang in aanmerking
komen voor een nieuwbouwwoning.
"Dat is in het belang van de gemeenschap.
Dan kan die zich verder ontwikkelen", zo
zegt stadsdeelbestuurder Dirk de Jager
(GroenLinks). Voor Hester van Buren,
directievoorzitter van Rochdale, past
voorrang voor buurtbewoners niet
bij een inclusief
Amsterdam.

Als we hekjes om buurten zetten, dan maakt het bovendien nóg meer uit waar je geboren bent. Dan wordt iemand een centrum- of een Bijlmerkind. Dat is niet de inclusieve stad die wij als woningstichting voor ons zien. Voor een stad die mensen zoveel mogelijk kansen wil bieden, is het juist belangrijk dat iedereen mee kan dingen naar een woning op de plek die op dat moment bij het eigen leven past. Al die mensen moeten evenveel kans kunnen maken op een prachtige eengezinswoning met een tuin in Zuidoost of dat centraal gelegen appartement in de binnenstad.

In de ideale toekomst zouden huurders wat mij betreft moeten kunnen reageren op woningen in het hele land, net als mensen die particulier huren of een huis kopen. Want verhuishensen van mensen gaan vaak over gemeente- en regiogrenzen heen."



NUL20

DE KWESTIE

DE KWESTIE

Discussieer mee over
actuele onderwerpen
op ons online FORUM:
www.nul20.nl/forum.



JA

Cees Loggen,
Lijsttrekker VVD NH

EERDER IN DE KWESTIE

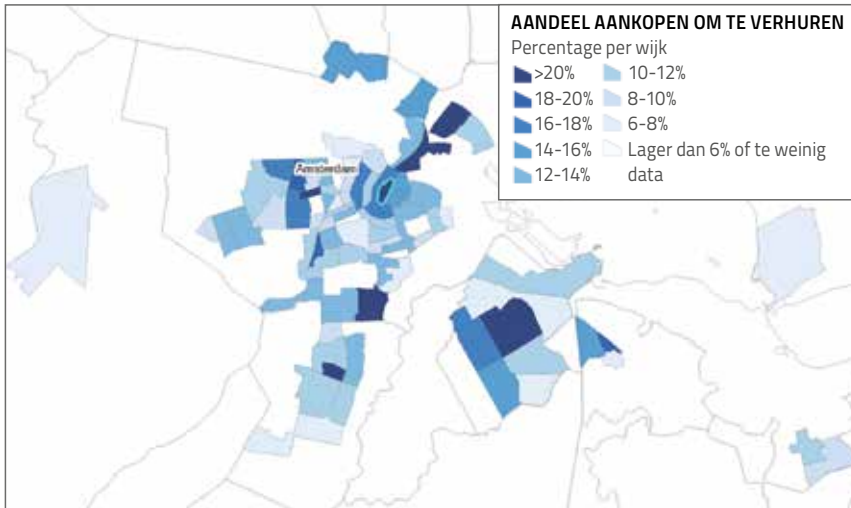
'Bouw vaker aan randen van steden en kernen'

Woningnood en woningbouw waren een belangrijk thema bij de Statenverkiezingen in Noord-Holland. Moet er toch niet wat vaker in buitengebieden worden gebouwd? VVD-lijsttrekker Cees Loggen wil in de toekomst minder streng zijn. Mits sprake is van een reële woningvraag en extra investeringen in natuurkwaliteit. Hij vindt Zita Pels, lijsttrekker van GroenLinks, tegenover zich. Zij gelooft heilig in de meerwaarde van binnenstedelijke woningbouw.



NEE

Zita Pels,
Lijsttrekker GroenLinks NH



In tal van wijken meer dan 20 procent buy-to-let

✳ Elf procent van de Amsterdamse koopwoningen die in 2017 op de markt zijn aangeboden, is gekocht door een particuliere verhuurder. In zes wijken ligt het aandeel door particuliere verhuurders gekochte koopwoningen boven de 20 procent. Dat gaat ook op voor het stadshart van Amstelveen. Dat blijkt uit een landelijk onderzoek van het Kadaster.

Particulieren kopen steeds meer koopwoningen met het oog op verhuur: van 2 procent in 2009 naar 5 procent in 2017. In Amsterdam, Delft, Den Haag, Groningen en Leeuwarden werd zelfs meer dan 10 procent van de koopwoningen gekocht door een particuliere verhuurder. In deze steden concentreert de verkoop zich in bepaalde wijken. De top6 in Amsterdam, met meer dan 20 procent, zijn Burgwallen-Oude Zijde (35,1%), IJplein/Vogelbuurt (27,4%), Buikslotermeer (27,0%), Buitenveldert (22,2%) en Van Galenbuurt (20,1%).

Deel Bijlmer beschermd stadsgezicht

✳ Het zogeheten 'Bijlmermuseum' wordt een gemeentelijk beschermd stadsgezicht. Dat betekent dat de situatie ongeveer zo blijft als hij nu is. Wel blijft er ruimte om in de plinten van de flats nieuwe functies te creëren. In het gebied liggen de flats Gooioord, Groeneveen, Grubbehoeve, Kikkestein, Kleiburg en Kruitberg.

In het gebied tussen de Bijlmerdreef, de Groesbeekdreef, de 's Gravendijkdreef en Karspeldreef, is nog een karakteristiek deel van het stedenbouwkundig plan voor de Bijlmer aanwezig, zoals hoogbouwflats, de hoge metrobaan, de onderliggende groen- en waterstructuur en de oorspronkelijke fiets- en voetgangersbruggen.



Voorrang voor jongeren, onderwijzers en verplegers

✳ In navolging van regiogemeenten gaat ook Amsterdam de eigen jongeren voorrang geven. Dan gaat het om jongeren die de afgelopen tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken in de gemeente hebben gewoond. De voorrang geldt alleen voor jongerenwoningen die met een vijfjarencontract worden verhuurd. Een deel van die woningen is overigens gereserveerd voor jongeren uit de maatschappelijke opvang, een ander deel (ongeveer een kwart) wordt verloot. Niet-Amsterdammers kunnen wel aan de loting meedoen.

Ook mensen die in Amsterdam minimaal 20 uur per week werken in de zorgsector of het onderwijs, krijgen voorrang op bepaalde woningen. Dit kunnen zowel sociale als middeldure huurwoningen zijn. De nieuwe voorrangregels gaan in per 1 januari, tenminste, als de raad akkoord gaat.

Driejarige woonplicht

✳ De Amsterdamse gemeenteraad wil een woonplicht voor kopers van middeldure nieuwbouwwoningen. Volgens de aangenomen motie moet een koper minimaal drie jaar in zijn nieuwe huis blijven wonen. De maatregel is bedoeld voor woningen in de prijsklasse tussen 175.000 en 297.000 euro. Volgens PvdA-fractievoorzitter Sofyan Mbarki is de maatregel nodig om speculatie met koopwoningen tegen te gaan. Uitzonderingen blijven mogelijk, bijvoorbeeld bij een echtscheiding.

De breed gedragen motie kreeg opmerkelijk genoeg geen steun van coalitiepartij D66. Raadslid Alexander Hammelburg vond de motie voorbarig. Zijn fractie wacht liever het voorstel van wethouder Ivens voor een generieke woonplicht af. Dat voorstel komt waarschijnlijk begin volgend jaar.

Studentenkamer kwijt na vakantieverhuur

✳ Vier studenten zijn hun kamer kwijtgeraakt na illegale vakantieverhuur, zo meldt Duwo. Naast ontbinding van het huurcontract hebben zij een boete gekregen. "Verhuur aan toeristen lijkt voor een student een leuke inkomstenbron. Maar studenten die dat doen, maken zich schuldig aan illegale onderverhuur", aldus de studentenhuusvester. Onderverhuur is met toestemming wel mogelijk als een student tijdelijk gaat studeren of stage lopen in een andere stad.



In de complexen Gouden Leeuw en Kleiburg in Amsterdam Zuidoost werden eerder op grote schaal etages verkamerd. In eerste instantie zonder vergunning. Gemeentelijke controles leidden in 2017 tot een hausse aan vergunningsaanvragen voor woningdelen. Nog altijd worden in delen van Zuidoost veel koopwoningen aan particuliere verhuurders verkocht. (Zie kaart linkerpagina)

Kamerverhuur aan banden

✘ Amsterdam past wederom het beleid rond woningdelen aan. De nadruk ligt nu op het terugdringen van de overlast en het beschermen van het leefklimaat in buurten. Er komt per wijk én per gebouw een maximum aan de kamergewijze verhuur van woningen. Iedere kamerhuurder dient voortaan een individueel huurcontract te krijgen. Dit zorgt voor meer rechtsbescherming en reguleert de huren. Verhuur wordt daardoor een stuk minder lucratief. Ook de mogelijkheden van de zogenaamde hospitaerverhuur worden beperkt. Er mag maximaal één huishouden inwonen bij de verhuurder en de verhuur mag pas ingaan als de verhuurder er zelf twee jaar heeft gewoond. Mantelzorgers en familieleden zijn daarvan uitgezonderd.

In de huidige praktijk wordt bij kamerverhuur vaak een gezamenlijk huurcontract afgesloten waarbij elke huurder hoofdelijk aansprakelijk is voor de totale huur. Een andere variant is dat er één of twee hoofdhuurder(s) op het huurcontract staan en de rest als onderhuurder woont.

Het quotum per gebouw is vastgesteld op zo'n 25 procent. Van een Amsterdams huis met drie of vier woonlagen krijgt maximaal één appartement een vergunning voor kamergewijze verhuur. Het quotum per wijk wordt 5 procent van het totaal aantal woningen in de wijk met een oppervlakte van minimaal 60m². Deze vergunningen zijn tijdelijk. Bij overschrijding wordt er geloot.

De extra eisen voor geluidsisolatie komen te vervallen bij het omzetten naar maximaal drie kamers. Als de raad de voorstellen overneemt, worden ze per 1 januari 2020 van kracht.

Flexwoningen mogen 15 jaar blijven staan

✘ Tijdelijke woningen mogen straks 15 jaar blijven staan. En een prefabwoning kan rekenen op vrijstelling van de verhuurderheffing. Dit voorstel van minister Kajsa Ollongren maakt deel uit van de Nationale woonagenda. Flexwoningen moeten soelaas bieden aan mensen die met spoed een woning nodig hebben, zoals (internationale) studenten, mantelzorgers en mensen in een ruzie-scheiding.

Onder de noemer van de Crisis- en Herstelwet wordt het mogelijk om 15 jaar in plaats van 10 jaar af te wijken van het bestemmingsplan als een locatie geen woonbestemming heeft. Dat maakt de exploitatie financieel rendabeler. De maatregelen ondersteunen de zogeheten woondeals die de minister met diverse regio's aan het sluiten is. Begin juni tekende de minister afspraken met de Metropoolregio Rotterdam Den Haag, nadat eerder afspraken waren gemaakt met de stad Groningen en de regio Eindhoven. De woondeal met de Metropoolregio Amsterdam is nog altijd niet rond.



Tijdelijke wooneenheden in Elzenhagen (Amsterdam Noord)

PERSONALIA



✘ **Bob van der Zande**, Programmamanager Bouwen en Wonen, is na veertig jaar gestopt bij de gemeente Amsterdam. Van hem had het niet gehoeven. Hij is dan ook direct gestart als zelfstandig adviseur op het domein van 'stedelijke strategie'.

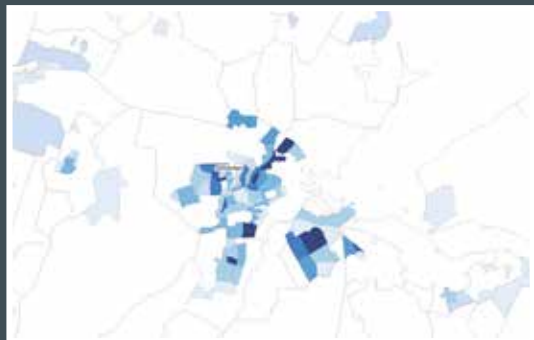


✘ **Pim Hogenboom** is de nieuwe directeur Wonen bij Eigen Haard. Hij volgt Elke Heidrich op. Zij gaat na bijna 40 jaar volkshuisvesting met vroegpensioen. Hogenboom was tot 1 juni manager strategie bij Eigen Haard.



✘ Directeur **Frank van Dooren** vertrekt op 1 juli bij ZVH uit Zaandam. Hij gaat met pensioen. Van Dooren leidde de woningcorporatie elf jaar.

Gevonden
op
het
web



BUY-TO-LET 1

Eindelijk is daar hét onderzoek naar buy-to-let, door het Kadaster in opdracht van de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur. Wat blijkt: landelijk valt het kopen voor verhuur reuze mee, maar in bepaalde wijken van grote steden ligt het aandeel wel boven de 20 procent. Op de site van de Rli staat een interactieve kaart die op wijkniveau de omzettingen geeft.

www.rli.nl

BUY-TO-LET 2

Ook RTL onderzocht de omvang van buy-to-let op basis van CBS-data en presenteert de resultaten op postcode-niveau ook op een interactieve kaart. Toch zijn de verschillen met het Kadaster-onderzoek niet helemaal te verklaren door het afwijkende schaalniveau.



<https://www.rtlnieuws.nl/nieuws/artikel/4698976/duizenden-koopwoningen-naar-pandjesbazen-starters-de-dupe>

RUIMTE ZOEKEN IN DE STAD

In de stedelijke regio's is ruimte schaars. Om die ruimte te lokaliseren, voor woningen, bedrijven, recreatieplekken of infrastructuur, heeft Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) een model ontwikkeld om ruimtelijke dichtheden en mate van functiemenging te berekenen: RUDIFUN; met interactieve kaarten. Voor de MRA is een 'story board' gemaakt.

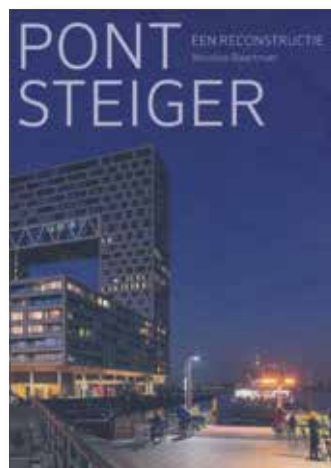
<https://www.pbl.nl/publicaties/ruimtelijke-dichtheden-en-functiemenging-in-nederland-rudifun>



Pontsteiger, een reconstructie

👁 Niet alleen vanuit Amsterdam-Noord gezien, maar ook vanuit andere delen van de stad torent het Pontsteigergebouw aan de Tasmanstraat boven alle andere bebouwing uit. En iedereen heeft er een mening over. Zoals het de echte Amsterdammers betaamt, heeft het gebouw van 90 meter hoogte met het typische poortvormige ontwerp inmiddels diverse bijnamen gekregen waaronder het weinig elegante 'schijthuis'.

Het ontwerp zou bovendien 'buiten proporties' zijn en 'veel te poenig voor Amsterdam, want gebouwd voor de rijken'. Het ontwerp van architecten Floor Arons en Arnoud Gelauff wordt echter ook volop geprezen en is onlangs genomineerd voor de NBA-prijs 'Gebouw van het jaar 2019'.



Maar er is heel wat water door het IJ gestroomd sinds het architectenduo in 2007 de ontwerpprijs won voor de bouw van deze icoon in de Houthaven. Aan de hand van foto's en tekeningen en 27 waarheidsgetrouwe getuigenissen van de architecten, projectontwikkelaars, beleidsambtenaren, bouwvakkers en vertegenwoordigers van woningcorporaties, wordt door auteur Nicole Baartman een uitermate boeiend beeld geschetst van de moeizame totstandkoming van het gebouw, en overigens ook van de woonwijk Houthaven als geheel. Voor de eerste steen gelegd kon worden, waren er tien jaar verstreken.

Aanvankelijk waren de woningcorporaties Rochdale, De Key en Ymere betrokken bij de ontwikkeling, zoals zij betrokken waren bij hele vernieuwing van de Spaarndammerbuurt en het Houthavengebied. Maar dat was nog in de hoogtijdagen van de corporatie als 'maatschappelijke onderneming'. Daar paste de ambitieuze bouw van een 'landmark' nog prima bij. De crisis en discussies over de grondprijzen gooiden roet in het eten en in 2013 stapten de ontwikkelende partijen definitief op. Dura Vermeer en Bouwinvest nemen het stokje over. De uiterlijke vorm blijft overeind, binnen dit skelet verandert er veel: andere woningen, andere aantallen, andere doelgroepen. Dan kan de bouw eindelijk beginnen. En ook dat gaat niet zonder slag of stoot, zo getuigen de vele betrokken partijen in het boek, dat vol staat met foto's uit heden en verleden en schetsen, tekeningen en artist impressions van het gebouw.

Journaliste Nicoline Baartman geeft in het boek een intrigerend en soms ontluisterend inkijkje in alle intriges die zich vormen bij een enorm bouwproject als Pontsteiger. Ook wordt de lezers een interessant portret van het architectenduo voorgeschoteld. Verder besteedt Baartman aandacht aan de nieuwe ontwikkelingen in de Houthavens en de rest van de Spaarndammerbuurt. Baartman heeft werkelijk alles uit de kast getrokken en het resultaat is een zeer prettig leesbaar en vanuit veel invalshoeken heel interessant boek over de totstandkoming van een iconisch bouwwerk. Lezen!

'Pontsteiger, een reconstructie'. Auteur en samensteller: Nicoline Baartman. Uitgeverij Thoth, ISBN 9789068687750. Prijs 24,95. 240 pagina's.



Kopen om te verhuren

📺 Eindelijk is daar hét onderzoek naar buy-to-let. Er is veel gespeculeerd over de omvang, maar nu is er dan het voorlopig definitieve antwoord van het Kadaster naar de omvang van deze trend. Zie ook de verwijzing naar de interactieve kaart onder LINK.

Kopen om te verhuren, Onderzoek naar veranderingen in eigendomsverhoudingen op de woningmarkt. Auteurs: Frank van der Harst en Paul de Vries. Opdrachtgever: Raad voor de leefomgeving en infrastructuur. Gratis te downloaden van de site van de Rli (www.rli.nl)



Verkenning van de rechtvaardige stad

📺 Voor hun essay 'Verkenning van de rechtvaardige stad: stedenbouw en economisering van de ruimte' spraken stedenbouwkundigen Simon Franke en Wouter Veldhuis met tientallen deskundigen en betrokkenen, lazen boeken en rapporten en organiseerden een werkconferentie. Het resultaat is dit essay over de negatieve gevolgen van de markteconomie voor de stad.

*Verkenning van de rechtvaardige stad: stedenbouw en economisering van de ruimte. Auteurs: Simon Franke en Wouter Veldhuis. Uitgever: Trancity*Valiz; 72 pag. €14,50. Het essay is gratis te downloaden via de website www.trancity.nl. ISBN 978-94-92095-59-6.*



Werken aan Wonen

📺 De derde druk van het boek Werken aan Wonen - huisvesting in Nederland is al weer lang en breed verschenen. Vanwege de vele ontwikkelingen op het gebied van huisvesting, mede door forse beleidswijzigingen en nieuwe wetgeving, besloten de schrijvers het boek ingrijpend te herschrijven. Nieuw is de rol van de wijkanalyse. De eerste druk verscheen in 2009.

Werken aan wonen: huisvesting in Nederland, 3e herziene uitgave 2018. Uitgever Couthinho. Auteurs Siep van der Werff en Jan Kok. 336 pag. 34,50. ISBN: 9789046906323 (incl. onbeperkt toegang tot de website).



Nieuw prefab-woningaanbod moet spoedzoekers aan woning helpen

Purmerend bouwt zelf huurwoningen

Minister Ollongren stimuleert de bouw van prefabwoningen voor 'spoedzoekers'. Tijdelijke woningen mogen straks 15 jaar blijven staan in plaats van 10. En prefabwoningen worden vrijgesteld van de verhuurderheffing. De gemeente Purmerend had daarvoor al besloten zelf dit soort woningen te bouwen, voor eigen rekening en risico. { Bert Pots }

☒ "DE WACHTTIJD VOOR een appartement, de makkelijkst bereikbare sociale huurwoning, is bij ons opgelopen tot tien tot twaalf jaar. De wachttijd voor een eengezinswoning is al gauw achttien of negentien jaar. Dat is een groeiend probleem in de stad", zo zegt PvdA-wethouder Thijs Kroese. Purmerend wordt bovendien geconfronteerd met een oplopend aantal urgente gevallen. "Voor die mensen kunnen we feitelijk niks doen. Zij komen volgens onze verordening niet in aanmerking voor urgentie, maar er speelt bij hen wel een belangrijke sociale problematiek."

De wethouder noemt het voorbeeld van een 29-jarige man met onvoldoende inschrijfduur. De huiselijke omstandigheden zijn buitengewoon slecht. Hij kan niet overweg met zijn stiefvader, moet eigenlijk het ouderlijk huis uit, maar er is geen woning te vinden. Acute woningvraag komt in Purmerend ook van mensen die worden geconfronteerd met scheidingsperikelen. "Die mensen kunnen niet meer onder één dak leven, maar de gemeente kan voor hen niks betekenen", aldus Kroese.

Corporaties mogen 5 procent van de vrijkomende woningen buiten de lijst om aan dergelijke spoedgevallen toewijzen, maar dat aantal is onvoldoende. De plaatselijke huurmarkt kent maar weinig beweging. Het aantal 'spoedzoekers' is aanmerkelijk groter.

TIJDELIJKE WONINGEN

De gemeente Purmerend heeft kortgeleden besloten dan maar zelf voor eigen rekening en risico tijdelijke sociale huurwoningen te bouwen voor dergelijke 'spoedzoekers'.

Het bedrijf De Meeuw gaat de 118 makkelijk verplaatsbare woningen bouwen, verspreid over vier locaties. Het gaat om plekken waar pas op langere termijn

gebouwd gaat worden, zoals de locatie van een oud schoolgebouw midden in een woonwijk, een rand langs een bedrijventerrein en een strook bij de MBO-campus.

De huurcontracten hebben een looptijd van maximaal twee jaar

Andere locaties zijn nog in onderzoek. Uiteindelijk verwacht de gemeente zo'n tweehonderd woningen te realiseren. Na tien jaar verhuizen de woningen naar andere locaties. De bouw vraagt een investering van negen miljoen euro. Wethouder Kroese maakt zich geen financiële zorgen. De business case is over een periode van twintig jaar sluitend. Minister Ollongren stimuleert de bouw van prefab-woningen voor 'spoedzoekers'. Eind mei maakte ze bekend dat deze woningen niet tien maar vijftien jaar mogen blijven staan. Bovendien worden prefab-woningen vrijgesteld van de verhuurderheffing.

MEER SOCIALE HUUR

Waarom laat de gemeente dat niet over aan de plaatselijke corporaties? "Wooncompagnie was bereid veertig tijdelijke woningen te realiseren. Intermaris heeft ons duidelijk gemaakt dat zij hun investeringscapaciteit inzetten voor permanente woningbouw. Vorig jaar hebben we met onze corporaties goede afspraken gemaakt over herstructurering van de sociale woningvoorraad en nieuwbouw. De komende tien tot twaalf jaar zullen zij, met name Wooncompagnie en Intermaris, netto 1.100 woningen toevoegen. Die woningen zijn ontzettend hard nodig. Wij proberen die productie via afspraken met grondeigenaren – altijd 30 procent sociale woningbouw - zo goed mogelijk te faciliteren en pakken zelf het andere stuk."

MAXIMAAL TWEE JAAR

Het grote voordeel van tijdelijke bouw: het kan snel, zonder langdurige procedures. De eerste woningen worden direct na de zomer al opgeleverd. De huurcontracten hebben een looptijd van maximaal twee jaar. De huurders betalen gemiddeld 500 euro per maand. Zeventig procent is bestemd voor 'spoedzoekers'. Om het gevoel te voorkomen dat alleen 'ruzie met ouders' een huurwoning binnen handbereik kan brengen, wordt de overige dertig procent van de woningen via loting verhuurd. Kroese verwacht dat met

name jonge woonstarters langs die weg hun eerste woning kunnen vinden.

De woningtoewijzing komt in handen van het eigen WMO-loket. "Zij hebben heel goed in beeld waar een bepaalde woningvraag speelt. Onze mensen kunnen ook beoordelen welke plek voor iemand het beste is: een woning met wat meer vertier nabij het centrum of beter een rustige plek. Waar nodig zullen zij hen ondersteunen bij het vinden van een definitieve oplossing", aldus de wethouder. Mensen met een zware zorgvraag zijn van toewijzing uitgesloten. Voor het contractbeheer na toewijzing, het sociaal beheer, het contact met buurt en het onderhoud van de complexen wordt nog een externe partij aangezocht. □



Wethouder
Thijs Kroese

SLOTERMEER

Vernieuwing in de herkansing

amsterdamse
federatie van
woningcorporaties

Dit katern
is geproduceerd in
opdracht van de Amsterdamse Federatie van
Woningcorporaties.
De tekst is ook opgenomen in het Jaarbericht
van de AFWC dat 1 juli verschijnt.
Zie www.afwc.nl.



De uitdagingen: verdichting, verduurzaming en ruime inspraak

Slotermeer: vernieuwing in

Tien jaar later dan gedacht gaat de laatste fase van de vernieuwing van Nieuw-West nu echt van start: de aanpak van Slotermeer. Er ligt een principenota en veel bewoners kunnen niet wachten tot hun huizen worden aangepakt. De tijden zijn beter, maar er zijn ook uitdagingen bijgekomen, zoals ingrijpender duurzaamheidseisen, grotere participatie en meer nadruk op de maatschappelijke opgaven. En er is veel minder geld. Corporaties doen intussen alles om het gehavende vertrouwen bij bewoners te herstellen.

Elke dinsdag kookt pastor René de Cock soep van geredde groenten. Daar kunnen bewoners van de Lodewijk van Deysselbuurt gratis gebruik van maken.



de herkansing

☒ HET LIJKT ALSOF het is afgesproken. Keer op keer worden we in het buurtpunt van Rochdale op de Burgemeester Van Leeuwenlaan 'gestoord' door bewoners die iets komen melden of vragen. Projectmanager Wonen Ronald van Dijk van Rochdale vertelt dat het voormalige winkelpand is ingericht als laagdrempelig contactpunt voor de buurt, mede met het oog op de omvangrijke ingreep die de Van Deysselbuurt te wachten staat. Alleen al in 2018 werd het buurtpunt zo'n negenhonderd keer bezocht door mensen die informatie en advies vroegen. En de bekendheid van het buurtpunt neemt toe in de twaalfhonderd woningen tellende wijk rondom de Lodewijk van Deysselstraat in Slotermeer.

De bezoekers van vandaag komen melden dat de verlichting in hun trappenhuis het niet doet, of ze geven zich op voor de schoonmaakservice voor hun portiek. Van de laatste bezoekers, een echtpaar, draait de vrouw zich onderweg naar de deur nog even om. Oh ja, vraagt ze schijnbaar terloops, wanneer is onze woning aan de beurt voor de renovatie? Als Van Dijk het adres hoort, vertelt hij dat er voor deze bewoners nog voor de zomervakantie een informatiebijeenkomst wordt gehouden.

LAAGGELETTERD

De korte gesprekjes illustreren dat het buurtpunt geen overbodige luxe is. Maar liefst 45 procent van de bewoners van de Van Deysselbuurt is laaggeletterd. Die mensen kunnen hun vragen moeilijk via een website, per e-mail of zelfs telefoon stellen - soms zijn immers handen en voeten nodig. "Er komen hier mensen die niet eens kunnen uitleggen waar ze wonen", aldus Van Dijk.

Er is Rochdale veel aan gelegen nauw contact met zijn huurders te onderhouden en hun vertrouwen te herwinnen. Veel huurders zijn op zijn minst sceptisch nadat er tien jaar geleden als gevolg van de crisis een dikke streep ging door plannen om hun buurt met sloop/nieuwbouw en renovatie onder handen te nemen. Ook bij deze vernieuwingsronde luidt het credo dat het niet bij de woningen alleen moet blijven. Sociaal-economisch hebben veel bewoners ook een opkонтje nodig.

Tegelijkertijd duurt het voor veel bewoners nog jaren voordat ze voor een nieuwe of vernieuwde woning aan de beurt zijn. Om in de tussentijd de leefbaarheid op peil te houden leggen Rochdale-medewerkers systematisch huisbezoeken af om de technische staat van de woningen op te nemen en eventuele gebreken te verhelpen. Bij het bezoek wordt ook gepolst of er andere hulpvragen zijn bij het huishouden. Als de bewoner daarvoor toestemming geeft, worden deze hulpvragen doorgespeeld naar andere maatschappelijke instellingen, als Sezo of het Ouder- en kindteam (OKT).

Deze en andere organisaties hebben zich ook gevestigd in het buurtpunt van Rochdale. Ze verzorgen samen het integraal sociaal spreekuur voor de buurt. Hulpvragen kunnen hier vaak direct, zonder mail of telefoontje, worden doorgegeven.

VERSNIPPERING

"Toen ik me hierin ging verdiepen viel me de versnippering in het maatschappelijke aanbod op, en dat het niet duidelijk is wie ergens over gaat in de ontwikkelbuurten", aldus Van Dijk. Rochdale is niet de enige corporatie die deze versnippering signaleert. "We staan nu natuurlijk nog aan het begin van de vernieuwing, maar er mist een plek waar alles samenkomt,

CASCOLAND

Net als bij eerdere stadsvernieuwingsrondes worden in de Van Deysselbuurt kunstenaars ingezet om met hun creatieve aanpak een rol te spelen in het verbeteren van de leefbaarheid in de buurt. Voor Rochdale vormt de inzet van het kunstenaars- en ontwerperscollectief Cascoland een belangrijk instrument voor het contact met en het activeren van bewoners. Cascoland kreeg de beschikking over winkelruimte in de Lodewijk van Deysselstraat. Die ziet er inderdaad erg casco uit - aanvankelijk zat er zelfs geen wc in. Een in de ruimte gebouwde kas biedt in de winter - terwijl de deur altijd uitnodigend open staat - enige warmte-isolatie en maakt ook multifunctioneel gebruik mogelijk.

Cascoland verleent onderdak aan 'eendagszaken' van buurtbewoners die graag een onderneming willen starten, maar voor wie het tekenen van een markthuurcontract nog een te grote stap is. Hier kunnen ze één of enkele dagdelen per week ervaring opdoen met hun zaak. Zo heeft Souad er donderdagmiddag een naaiatelier en geeft ze er de volgende ochtend een naaiworkshop.

Een van de ondernemers bij Cascoland, Naima, heeft inmiddels de overstap gemaakt naar een eigen ruimte verderop in de straat, waar ze Marokkaanse massages verzorgt. Op dinsdagmiddag verandert de winkelruimte in een gratis restaurant. Pastor René de Cock kookt dan soep van geredde groenten, die anders zouden worden weggegooid. "Die eet hij dan onder een goed gesprek op met zijn gasten", vertelt Roel Schoenmakers van Cascoland. ▣



één enkel aanspreekpunt”, zegt Niels Raat, assetmanager van Stadgenoot. “Daardoor gaan de sociale ingrepen niet hand in hand met de fysieke.” Vroeger had je voor die coördinerende rol inderdaad Bureau Parkstad, beaamt Raat. “Daar schijnt een bepaalde aversie tegen te zijn. Maar er waren ook goede redenen om het zo te doen.”

Bureau Parkstad was een gemeentelijk projectbureau dat van 1999 tot 2007 de stedelijke vernieuwing in heel Nieuw-West coördineerde. Het werd door velen, al dan niet terecht, beschouwd als een bureaucratische bulldozer.

BURGEMEESTER RÖELLSTRAAT

Nieuw-West staat voor een flinke verdichtingsopgave. Alle ogen zijn daarbij gericht op de 2,5 kilometer lange Burgemeester Röellstraat. Volgens de principenota kunnen na een herprofilering aan de noordkant van de straat blokken met accenten tot acht lagen hoog worden gebouwd.

Alleen al in de Van Deysselbuurt moeten zo'n zeshonderd woningen worden bijgebouwd. Uitgangspunt is namelijk dat het aantal sociale huurwoningen van 1200 gelijk blijft, maar

dat het aandeel sociale huur wordt teruggebracht van bijna 100 procent naar 60. Gemeente, stadsdeel en corporaties hebben afgesproken dat de Röellstraat geen gouden randje wordt, dus dat daar ook sociale en middenhuur wordt gebouwd.

Voor de corporaties zou het bovendien handig zijn als buurtbewoners kunnen worden geherhuisvest in de nieuwbouw van de Röellstraat. Voor de Van Deysselbuurt gaat dit helaas niet op, omdat de Röellstraat daar achterin de planning zit.

Maar voordat in de Röellstraat gebouwd kan worden, moeten nog de nodige hobbels worden genomen. Welk deel van de wijk wordt bijvoorbeeld betrokken bij de participatie? Leidingen moeten worden verlegd, waaronder die voor stadswarmte, en de straat moet een nieuw profiel krijgen. Ook is er overeenstemming nodig tussen gemeente en corporaties over de kosten van het bouwrijp maken. De gemeente wil (een deel van) de nieuwbouw met tenders in de markt zetten. Maar de bouwpercelen zitten pal tegen eengezins- en duplexwoningkjes van corporaties, die zouden moeten worden gesloopt. Wie gaat dat betalen en wat voor korting krijgen de corporaties dan als ze op de Röellstraat mogen bouwen?



In een winkelpand van Rochdale in de Lodewijk van Deysselstraat zit buurthuis Social Garden. Het wordt, net als verscheidene andere buurtkamers in de omge-

ving, gerund door studenten van de organisatie VoorUit. Die wonen gratis in corporatiewoningen in ruil voor 10 uur gemeenschapswerk per week ten behoeve van de sociale cohesie.

Samen met Cascoland en enkele buurtbewoners hebben de studen-

ten de moestuin achter Social Garden, aangelegd op een voormalig stuk kijkgroen, nieuw leven ingeblazen, vertelt coördinator Claire Verhulst. De studente algemene sociale wetenschappen werkt al tweeënhalve jaar voor VoorUit, eerst in de Kolenkitbuurt. Ze heeft vertrouwen in de toekomst van de Van Deysselbuurt. “Je ziet al die organisaties die zich met een buurt bezighouden en bewoners laten vaak weten dat ze het heel fijn vinden wat er allemaal in de buurt gebeurt. De Kolenkitbuurt is ook een stuk beter geworden. Lastig is wel dat we daar bewoners hebben zien wegtrekken, bijvoorbeeld naar Slotermeer, omdat ze de nieuwe woning niet konden betalen.” ▢

Vooruit-studenten begeleiden spelactiviteiten.





Initiatiefnemer Peik Suyling
(2e van links) heet elke donderdag
bewoners welkom in zijn mobiele bakkerij De Eenvoud.

Volgens Raat van Stadgenoot kunnen corporaties en gemeente elkaar flink in de wielen rijden als ze zich strikt houden aan de regels van het Amsterdams Convenant Erfpacht (ACE). De grondexploitatie van de Röellstraat is belangrijk, omdat bijvoorbeeld ook de inrichting van de openbare ruimte in de Van Deysse- en Couperusbuurt er mee wordt betaald. Raat: "Als we er ieder alleen op onze eigen manier naar blijven kijken, dan komt er geen oplossing. We moeten naar het gezamenlijk belang kijken."

Dat wordt een hele puzzel.

GASLOOS

Het huidige college heeft de ambitie uitgesproken de hele stad in 2040 van het gas af te willen hebben. Voor nieuwbouwwoningen is wettelijk vastgelegd dat ze geen aardgas aansluiting krijgen. Maar de gemeente eist nu ook dat te renoveren wonin-

gen in de Van Deyssebuurt en elders in Slotermeer van het gas gaan. Het warmtenet ligt dan voor de hand, omdat onder de Röellstraat een warmteleiding ligt.

Rochdale heeft inmiddels in de Van Deyssebuurt de eerste woningen opgeknapt. Dat was een grote onderhoudsbeurt in bewoonde staat. Voor verreweg het grootste deel van de buurt zijn er plannen om op hoog niveau te renoveren of om te slopen en nieuw te bouwen. Bij deze operatie is de vraag hoe de verduurzaming vorm te geven: alle woningen op het stadswarmtenet? De kosten daarvan zijn hoog. Voor Rochdale en andere corporaties staat de betaalbaarheid voor de huurders voorop. Daarnaast is het de vraag of de gemeente gaat meebetalen. Rochdale heeft nog geen definitief besluit genomen om bij alle blokken in de ontwikkelbuurten op stadswarmte over te gaan. Dat er druk zit op het dossier, is duidelijk, want de eerste peildata in de Dobbebuurt zijn al afgegeven. Daar worden naar het zich nu laat aanzien de eerste blokken in ieder geval wel op het stadswarmtenet aangesloten.

INTEGRAAL SOCIAAL SPREEKUR

Armoede, daaruit voortvloeiende schulden, werkloosheid en slechte taalvaardigheid. Dat zijn de meest voorkomende problemen onder bewoners, vertelt Simone de Jonge. Ze bemant het integraal sociaal spreekuur in de buurtpunten van Rochdale in de Van Deysse- en Dobbebuurt. Anucha el Morabet, programmamanager van Stadsdeel Nieuw-West en oprichter vanuit de gemeente, vertelt waarom het spreekuur nodig is: "We hebben ertoe besloten omdat we grote groepen bewoners niet bereikten met onze voorzieningen en omdat de professionals in de uitvoering

uit verschillende organisaties minder goed met elkaar samenwerkten". Onder meer maatschappelijk dienstverleners Samen Doen en Sezo doen mee aan het spreekuur. Die kunnen er voor zorgen dat de klant bij de juiste zorgpartij terecht komt. "Het is laagdrempelig en een klant hoeft niet allerlei loketten af." En het werkt, voegt De Jonge eraan toe. "Professionals weten elkaar snel te vinden. De inloop neemt steeds meer toe en er komen mensen regelmatig terug. Die weten dat je hier geholpen kunt worden. Het wordt dus steeds bekender." El Morabet: "Het is

een voorloper van de nieuwe wijkzorg die in ontwikkeling is."

Het spreekuur staat ook in nauw contact met de afdeling Werk, Participatie en Inkomens en het Ouder Kind Team. "We hebben net afgesproken dat hier collega's van het WPI gaan zitten die bewoners kunnen koppelen aan werk", aldus El Morabet. El Morabet onderzoekt nu de mogelijkheden voor een integraal sociaal spreekuur in Osdorp. "Maar dat is veel lastiger, omdat we daar nog geen partij als Rochdale hebben gevonden die een ruimte beschikbaar stelt en meedenkt over de opzet." ▣

Vernieuwing Geuzenveld-Slotermeer



■ **DE ALLIANTIE** heeft vorig jaar de laatste van de ongeveer 250 gerenoveerde en nieuw gebouwde woningen opgeleverd. Voor de bouwvak zullen ook de laatste van de 112 woningen van de Alliantie in de Dobbebuurt zijn gerenoveerd. De woningen aan de Burgemeester Fockstraat en de Speelmanstraat hebben nu energielabel A, maar zijn niet gasvrij.

De Alliantie is van plan 282 woningen en drie bedrijfsruimten in de Nieuwenhuysenbuurt te slopen en te vervangen door vierhonderd nieuwe woningen. Ze voert momenteel gesprekken met het bewonersplatform en de bewonerscommissie. Het bewonersplatform wordt betrokken bij het maken van een nieuw stedenbouwkundig plan. Herhuisvesting eerste fase is volgend voorjaar voorzien.



Taalles in 'De Buurtslager'

■ **EIGEN HAARD** gaat haar blokken aan de Bernard Loderstraat ingrijpend renoveren. De corporatie voert momenteel overleg met de huurders over de uitvoering en verwacht eind dit jaar te kunnen beginnen met de uitvoering. Eigen Haard wil veertig woningen boven een plint met bedrijfsruimten in de Bernard Loderstraat slopen en vervangen door nieuwbouw.

Eigen Haard pakt haar woningen in de Wegener Sleeswijkbuurt ingrijpend aan. In de eerste fase zijn een beperkt aantal woningen verduurzaamd tot nul-op-de-meter. Dat project is tijdelijk stilgelegd na bezwaren van bewoners. De aanpak van de volgende fases wordt onderzocht.

De ingrijpende renovatie van de Airey-blokken is begin 2019 voltooid.

De corporatie gaat op termijn in gesprek met bewoners van de ruim vierhonderd duplexwoningen in de Dichtersbuurt over een keuze voor renovatie of sloop/nieuwbouw.

■ **ROCHDALE GAAT** de komende jaren ongeveer vijfhonderd woningen renoveren in de Dobbebuurt. In de Van Deyselbuurt staat de aanpak van zo'n 1200 woningen in verschillende fasen en in deelprojecten op stapel. Deels renovatie, deels sloop/nieuwbouw. In de eerste fasen is er al overleg met projectcommissies en de eerste deelprojecten zijn inmiddels gestart. Andere deelprojecten volgen pas jaren later.

Langs de Röellstraat in de Van Deyselbuurt worden 56 eengezinswoningen gesloopt om plaats te maken voor hoogbouw in verband met verdichting. De bewoners zijn geïnformeerd, maar het gaat nog jaren duren voordat er definitieve bouwplannen zijn.

Verder zijn er sloop/nieuwbouwplannen voor de Struijckenkade (66 woningen van Rochdale, 55 van Stadgenoot).



Accordiola in De Schakel



NIEUWENHUISENBURT

BERNARD LODERSTRAAT

DOBBEBUURT

DICHTERSBUURT

COUPERUSBUURT

■ **STADGENOOT VERWACHT** eind 2020 helemaal klaar te zijn met het opknappen van de Bakemabuurten in Geuzenveld. Dan zijn er tegen de zeshonderd woningen gerenoveerd of nieuw gebouwd.

De 144 woningen in de Blomwijkerbuurt krijgen een grote opknappbeurt in bewoende staat, waarna ze comfortabeler en energiezuiniger zullen zijn. De werkzaamheden starten nog in 2019.

Medio 2020 hoopt Stadgenoot te beginnen met de bouw van 116 woningen op de plek van het Diderotblok, een bedrijfsverzamelgebouw aan de Descartesstraat.

De woningen die Stadgenoot verhuurt aan en in de omgeving van de Struijckenkade zijn toe aan vernieuwing. De corporatie overlegt met huurders over de opties van renovatie of sloop/nieuwbouw.

Verder hoopt Stadgenoot voorjaar 2020 te beginnen met de sloop/nieuwbouw van 146 woningen en zeven bedrijfsruimten aan de Nolensstraat in Geuzenveld. Nolensstraat Zuid is het laatste complex in de Dudokbuurt dat aangepakt moet worden.

Op termijn begint Stadgenoot aan de aanpak van de zeshonderd duplexwoningen in de Couperusbuurt. Die aan de Röellstraat worden hoogstwaarschijnlijk gesloopt. Er is nog geen planning voor. Eerst wordt samen met bewoners en gemeente gewerkt aan een gezamenlijk participatieplan.

■ **YMERE HEEFT** een plan voor de renovatie van 144 woningen in het Hof van Descartes in voorbereiding. De ambitie is om nog tientallen woningen toe te voegen. Ze is met de bewonerscommissie in overleg over het plan.



OPNIEUW ONRUST IN DE COUPERUSBUURT

Andries van Vonno en zijn vrouw wonen 26 jaar tot hun genoegen in de Couperusbuurt in Slotermeer. Ondanks de zeer bescheiden afmeting van de duplexwoning (32 m²) wil het echtpaar hier zeker nog de komende zes jaar – tot aan Van Vonno's pensioen – blijven wonen. Daarna is het plan naar Friesland te verhuizen, waar zij de laatste jaren vaak komen en waar vrienden wonen.

Van Vonno is twaalf jaar voorzitter van de bewonerscommissie van het complex van zevenhonderd van deze 'tiny houses' geweest. De afgelopen twee jaar moest hij wegens persoonlijke omstandigheden verstek laten gaan, maar sinds een paar maanden is hij weer in functie en volop actief.

"Sinds ik weer actief ben voor de bewonerscommissie, probeer ik afspraken te maken met verhuurder Stadgenoot en !WOON maar dat is tot nu toe niet gelukt. Toch is dat hard nodig: de plannen die er tien jaar geleden waren voor sloop en/of renovatie zijn toentertijd uitgesteld, enerzijds door zware druk vanuit onze bewonerscommissie en anderzijds door de crisis. Maar in 2020 worden nieuwe plannen gepresenteerd. En we willen als bewonerscommissie wel graag een dikke vinger in de pap hebben als het om de toekomst van onze buurt gaat."

Er is in de tussentijd wel flink wat veranderd in het wooncomplex. Zo'n tweehonderd woningen zijn tijdelijk verhuurd aan studenten, starters en alleenstaande statushouders. Ook is een aantal cliënten met een beperking van Philadelphia Zorg in de buurt geplaatst. Verder is een viertal woningen samengevoegd voor gezinnen met minimaal twee kinderen.

De bewonerscommissie heeft geen bezwaar tegen die veranderingen, maar is zeer gespist op de nieuwe plannen van Stadgenoot. Van Vonno: "Tien jaar geleden wilden ze met allerlei oneigenlijke argumenten sloop er door drukken. Wij hebben de stadsdeelraad daarvan weten te overtuigen, waardoor deze woningen er nu nog steeds staan."

Van Vonno moet toegeven dat de woningen inmiddels niet meer in beste staat verkeren. "Eigenlijk had er allang gerenoveerd moeten worden want alle huizen hebben vochtproblemen. Er zal dus misschien deels gesloopt moeten worden en waarschijnlijk kunnen de meeste bewoners daar inmiddels wel mee leven. Maar wat we in elk geval niet willen is dat er vervolgens gebouwd gaat worden voor de rijken. Ik merk dat er nu al weer veel onrust is in de buurt, omdat er van alles wordt beweerd terwijl er nog niets concreet is. Ik hoop in elk geval snel meer duidelijkheid te krijgen voor de bewoners." ▣

Andries van Vonno



WIJKMEESTERS

Eigen Haard gaat aan de slag in de Dichtersbuurt, ten oosten van de Van Deysselbuurt. "De buurt heeft de potentie nieuwe groepen als stedelijk georiënteerde gezinnen en sociale stijgers vanuit Nieuw-West aan te trekken door de nabijheid van Plein '40-'45 en de Sloterplas", zo staat in de principenota te lezen. Tien jaar geleden werden de ruim vierhonderd duplexwoningen aangemerkt als sloop/nieuwbouwbuilt. Eigen Haard heeft nu wel een voorkeursscenario, maar werkt de definitieve keuzes voor renovatie of sloop/nieuwbouw verder uit in overleg met de bewoners, vertelt strategisch adviseur Linda Stefels.

Naast de Röellstraat heeft de Dichtersbuurt nog een andere rand waar kan worden verdicht: langs de Slotermeerlaan. Hier wordt de eerste fase van de aanpak gepland, waardoor in de gestapelde nieuwbouw gelijk een slag kan worden gemaakt met de herhuisvesting in de eigen buurt. "Maar wij zijn niet de enige corporatie die straks in Slotermeer bezig is. We moeten steeds overleggen en goed samenwerken om ervoor te zorgen dat het allemaal wel gaat lukken met die herhuisvesting."

De verdichting in dit deel van Slotermeer is niet alleen nodig vanwege de druk op de Amsterdamse woningmarkt. Ook kan de wijk meer variatie in het woningaanbod gebruiken, terwijl het aantal sociale huurwoningen gehandhaafd blijft. "Het zijn nu allemaal sociale huurwoningen. Door het aanscherpen van de toewijzingsregels, is hier een concentratie van mensen met een sociale achterstand ontstaan. Dat is niet goed voor de leefbaarheid", aldus Stefels.

Om die leefbaarheid op peil te houden is ook Eigen Haard, net als de andere corporaties, zichtbaar aanwezig in de wijk. Wijkmeesters zijn een aanspreekpunt ter plaatse voor bewoners. Eigen Haard heeft in het gebied ook enkele buurtthuiskamers waar buurtactiviteiten worden georganiseerd.

DE UITDAGINGEN VAN VAN EESTEREN

De Alliantie heeft na de recentelijk afgeronde opknappbeurt van woningen in de Dobbebuurt en de Anton Struikbuurt nog één groot project lopen in Slotermeer: de sloop/nieuwbouw van 282 woningen en drie bedrijfsruimten in de Nieuwenhuysenbuurt, aan het eind van de Burgemeester de Vlugtlaan.

Voor mensen in de eerste fase die enigszins in de buurt willen blijven wonen, zijn er direct herhuisvestingsmogelijkheden, vertelt gebiedsontwikkelaar Fennie Kerdijk. In de nabijgelegen Struikbuurt zijn 28 tijdelijk bewoonde nieuwbouwwoningen



PARTICIPATIE OP BUURTNIVEAU

Naast een strenge verduurzaming en de stevige verdichtingsopgave vormt een uitgebreide participatie een derde grote uitdaging bij deze vernieuwingsronde. De gemeente heeft grote ambities wat dit betreft: niet alleen op complexniveau mogen bewoners meepraten en -beslissen, maar ook op buurtniveau. Organisatie voor bewonersondersteuning !WOON, heeft er zelfs een heel nieuw team voor in het leven geroepen, zo vertelt adviseur Kevin van Beek van !WOON. "Het gaat om heel veel zaken buiten de woning. De openbare ruimte, voorzieningen, het stedenbouwkundig plan en de sociale pijler", aldus Van Beek. Een belangrijke taak wordt straks het echt betrekken van de

mensen om wie het gaat, naast de gebruikelijke buurtburgemeesters. Bijvoorbeeld kinderen als het om speelplaatsen gaat. !WOON heeft door zijn jarenlange ondersteuning van bewonerscommissies en huurderskoepels al een uitgebreid netwerk in de vernieuwingsgebieden, maar is dat nu aan het uitbreiden met onder meer bezoeken aan moskeeën.

Van Beek benadrukt dat de mensen van !WOON geen belangenbehartigers of mediators zijn. "Wij denken met de bewoners mee, vertalen complexe vraagstukken en adviseren ze bij het stellen van vragen."

"Het is wel zoeken naar de juiste rollen bij de

buurtparticipatie. Op complexniveau zijn de kaderafspraken duidelijk. Op buurtniveau is het nog aftasten wat elke partij doet, waar de bewoners over gaan en waarover niet, en wat voor kader er van tevoren moeten worden gesteld. Er zijn ook andere partijen bij betrokken, zoals Nuon als het om stadsverwarming gaat. Maar de intentie om alle bewoners te betrekken, is hartstikke groot. De uitgangspunten zijn goed, de inspraak gaat in de geest van de kaderafspraken, en er is ruim geld uitgetrokken voor bewonersondersteuning." ▣

GEEN GROTERE WONING NA GEZINSUITBREIDING

Thiam Bachizah woont sinds vier jaar in een benedenwoning van ongeveer 40 m² in de Haspelstraat in de Dobbebuurt in Slottermeer. Hij kreeg die toegewezen na zijn scheiding, maar is inmiddels hertrouwd en heeft bovendien een baby van vijf maanden. En zijn twee oudere kinderen uit het eerdere huwelijk logeren ieder weekend bij hun vader. Deze tieners delen die twee dagen per week de enige slaapkamer in het huis. Krap dus, of eigenlijk in het weekend niet te doen, aldus Thiam. "Mijn dochter en zoon slapen dan in de enige slaapkamer. Eigenlijk zijn ze met 14 en 16 jaar te groot om een kamer te delen,

maar dat kan nu niet anders. Wij slapen met de baby in de woonkamer.

Zijn woning uit de jaren vijftig gaat Rochdale grondig renoveren. "We hebben Rochdale om een grotere woning gevraagd, maar we moeten tot 2022 wachten wanneer er gerenoveerd gaat worden. Dan kunnen we voorrang krijgen op WoningNet voor een grotere woning. Het probleem met het krijgen van een ander huis is dat de oudsten niet officieel bij ons staan ingeschreven. Bovendien was ik nog alleen toen ik deze woning kreeg toegewezen. Toen had ik nog wel genoeg ruimte om de oudsten te ontvangen. Maar

het blijkt dus niet zo makkelijk om te verhuizen na gezinsuitbreiding."

"Het duurt nog bijna drie jaar voor de renovatie begint. Dat is voor ons veel te lang", zegt Bachizah. "Het is mooi dat de woningen worden opgeknapt, maar wij krijgen daar geen extra ruimte door. Ik probeer ook al een tijdje onze woning te ruilen met een grotere woning buiten de stad. Er zullen toch genoeg mensen zijn die in Amsterdam willen wonen en voor wie een kleinere woning geen bezwaar is? Tot nu toe is dat echter nog niet gelukt. Maar we blijven het proberen want woningruil lijkt de enige mogelijkheid voor ons." ▣



Burg. Röellstraat

en in de iets verder gelegen Dobbebuurt 38 hoogwaardig gerenoveerde woningen voor hen beschikbaar.

Het is de bedoeling dat in de Nieuwenhuysenbuurt wordt verdicht, met zo'n 150 woningen. Bij de eerdere grootschalige vernieuwingsronde in Nieuw-West werd de bestaande strokenbouw regelmatig doorbroken door meer gesloten blokken. Dat is onder meer gebeurd in de Staalmanpleinbuurt in Slotervaart, die door ingrepen van de Alliantie een ander aanzicht heeft gekregen.

Nu is de bestaande strokenbouw van Van Eesteren het uitgangspunt voor het nieuwe plan. Dat levert volgens Kerdijk uitdagingen op: "We hadden hier liever een hovenstructuur gehad om het iets knusser te maken. Het vele kijk- en semi-openbare groen geeft de woningen iets anoniems. We worstelen met de vraag hoe we de verbondenheid van de woning met de straat kunnen verstevigen. We denken dan bijvoorbeeld aan meer woonkamers en entrees aan de straatkant", zegt Kerdijk.

Wellicht dat hier ook nog andere oplossingen voor worden bedacht samen met de bewoners. Want geheel in de geest van deze vernieuwing mogen die meepraten over het stedenbouwkundig plan, dus ook de openbare ruimte. "En we beschouwen hen als experts als het erom gaat hoe je hier het beste kunt wonen."

Corporatie Ymere staat met de renovatie van de 144 woningen in de Descartesbuurt voor een overzichtelijke opgave vergeleken met de vernieuwing aan de andere kant van de Röellstraat. Ze overlegt hier momenteel met de bewonerscommissie over. Ymere wil dat de portieketagewoningen gasloos worden en stadsverwarming krijgen. Ook wordt gekeken of er nog enkele tientallen woningen extra gecreëerd kunnen worden op de zolders en in de plinten met bedrijfsruimten. Dat laatste hangt af van het overleg met de bewoners en stadsdeel, zegt regiomanager Marjolein Cazemier. ▢

FRASCATI BUITEN DE RING

Bewoners van Slotermeer die wat cultuur wilden opsnuiven, moesten tot voor kort vaak de Ringweg oversteken of naar de Meervaart. Maar dat is aan het veranderen. Zo is het Van Eesterenmuseum de etalage voor het nog jonge fysieke erfgoed van de wijk. En afgelopen jaar werden de verhalen van bewoners verwerkt in de voorstellingenreeks Radio van Deyssel, een samenwerking tussen Frascati Producties en theatermaker Hanna Timmers. Iedere voorstelling, opgevoerd in een tot minitheater omgebouwd winkelpand in de Lodewijk van Deysselstraat, draait om een thema, bijvoorbeeld wonen of ondernemen in de buurt. En iedere voorstelling wordt druk bezocht, vertelt Timmers. Door mensen uit de buurt, maar ook uit andere delen van de stad. Ook zijn bewoners zelf onderdeel van de voorstelling. Spraakmakend daarbij was het meisje dat in de eerste voorstelling vertelde over de toestand van haar huis. Mede door dit optreden werd de woning vroegtijdig gerenoveerd. Hanna Timmers en Frascati Producties maken ook volgend seizoen nieuwe afleveringen van Radio van

Deyssel. Elke maandag zijn theatermaker Hanna Timmers en 'social designer' Luca van Slagmaat op het Lambertus Zeilplein om mensen uit te nodigen hun verhalen te vertellen. ▢





■ Aan het Hoekenespad heeft Eigen Haard dit voorjaar twaalf ruime eengezinswoningen (tot zeven kamers) opgeleverd naast een blok dat Stadgenoot eerder had neergezet. De woningen hebben stadsverwarming en zonnepanelen. Het totale project met dertig eengezinswoningen en veertien appartementen heeft ook een parkeergarage. De woningen van Eigen Haard zijn met voorrang toegewezen aan grote gezinnen.

■ Aan de Van Suchtelen van de Haarestraat is Eigen Haard begonnen met de voorbereiding van de bouw van twee blokken met eengezinswoningen en appartementen. Het gaat om 181 huur, sociaal en midden-segment, en 61 koop. De oplevering is in 2022 gepland.

■ In de nieuwe woonwijk het Scheepvaartkwartier bij het Osdorpplein heeft Stadgenoot dit voorjaar veertien appartementen en achttien eengezinswoningen opgeleverd.

■ Ymere rondt de renovatie van 216 portieketagewoningen in de metselwerkblokken in de Reimerswaalbuurt half juli af. Ongeveer 40 procent van de bewoners keert vanuit een wisselwoning terug in hun eigen woning, circa 40 procent heeft een woning buiten het project gevonden. De overigen keren terug in de eigen buurt. Een modelwoning dient als referentie voor de stucwerkblokken.

De planvorming voor de 270 woningen in de stucwerkblokken is gestart. Ook hier krijgen de huurders de mogelijkheid om met een stadsvernieuingsurgentie naar elders te verhuizen. De woningen worden gasloos door aansluiting op het stadswarmtenet. De peildatum is aangevraagd; start uitvoering

staat voor het 2e kwartaal 2020 gepland. Blok 4 in de Reimerswaalbuurt is gesloopt en bij blok 5 wordt na de bouwvak gestart met de sloop. De grond gaat rond begin december 2019 terug naar de gemeente, die er een tender voor nieuwbouw voor uitschrijft.

■ Ymere is sinds 2002 betrokken bij de vernieuwing in drie fasen van de Waterschapsbuurt in De Punt. Fase 1A en fase 2 zijn gerealiseerd. Over fase 1B en 3 overlegt Ymere met de bewonerscommissie en de gemeente. De start van de aanpak staat gepland voor eind 2020.

■ Ymere wil tachtig tot honderd sociale huurwoningen realiseren aan Meer & Vaart, waar nu onder meer het Talentenhuis staat. Het stedenbouwkundig plan voorziet in de toevoeging van ca. vierhonderd woningen. Start bouw op zijn vroegst in 2023.

■ De Alliantie heeft renovatieplannen voor 244 woningen in de Staalmanplein- en Jacob Geelbuurt. De gebouwen worden flink geïsoleerd, krijgen zonnepanelen op het dak en worden aangesloten op het warmtenet. De woningen aan de Hemsterhuisstraat in de Jacob Geelbuurt krijgen één gemeenschappelijke warmteaansluiting, in plaats van iedere woning voor zich. Volgens de Alliantie scheelt dit de bewoners zo'n 200 euro per jaar aan verwarmingskosten.

■ De Key werkt in de Delflandpleinbuurt aan het project Lieven, waar in totaal 1.200 studenten en andere jongeren komen wonen. Elders in de Delflandpleinbuurt, aan de Poeldijkstraat, bouwt De Key nog eens vijfhonderd woningen voor studenten en starters. De bouw begint deze zomer.





Project Lieven

Veel extra jongerenhuisvesting in Nieuw-West

Jonge woonstarters hebben een slechte uitgangspositie in Amsterdam. Hun kans op een reguliere sociale huurwoning is minimaal. Gelukkig is er sinds enkele jaren wel een speciaal bouwprogramma voor jongerenwoningen. Corporaties realiseren jongerenwoningen zowel in tijdelijke gemengde woonprojecten in combinatie met statushouders, als in permanente wooncomplexen. De Key specialiseert zich zelfs in de bouw van studenten- en jongerenwoningen. Met name in Nieuw-West is de woningstichting zeer actief.

☐ DAT STARTTE MET Startblok in Riekerhaven, een groot tijdelijk wooncomplex waarin werd gepioneerd met het gemengd huisvesten van Nederlandse jongeren en statushouders. Daar woont sinds 2017 ook Marvin Jansen(23): “Een vriend van mij woonde daar al en zijn huisgenoot vertrok. Hij mocht zelf een nieuwe bewoner voordragen. Je moet dan wel aan alle inkomenseisen voldoen en een motivatiebrief schrijven.”

Het idee om jonge statushouders te mixen met Nederlandse jongeren pakt volgens Marvin goed uit. “Zij zijn nu ge-

woon leeftijdsgenoten net als alle anderen die hier wonen. En ik ben soms verbaasd over het hoge niveau waarop sommigen van hen Nederlands praten. Dit is volgens mij de beste manier om te integreren.”

In Startblok doen bewoners veel zelf. Marvin is inmiddels verantwoordelijk voor de planning en uitvoering van het technisch onderhoud aan alle 556 wooneenheden. Dat stopt straks na twee jaar. “De laatste maanden mag ik afmaken bij de Key als beheerder jongerenhuisvesting. Misschien houd ik daar uiteindelijk een vaste baan aan over.”

Het grootste nieuwbouwproject van De Key in Nieuw-West is Lieven. In de Delflandpleinbuurt bouwt De Key ca 1.200 wooneenheden voor woonstarters, studenten en andere jongeren. Zo'n 450 woningen daarvan zijn voor woonstarters en vallen niet onder studentenhuisvesting. Lieven is een woonconcept voor jongvolwassenen tussen 18 en 28 jaar waar zelfbeheer, ontmoeting en initiatieven van (buurt) bewoners centraal staan. Lieven 1 is inmiddels opgeleverd. De oplevering van Lieven 2 en Lieven 3 wordt eind juli verwacht en van Lieven 4 en 5 dit najaar. Het laatste gebouw is naar verwachting in 2021 klaar. Elders in de Delflandpleinbuurt, aan de Poeldijkstraat, bouwt De Key nog eens vijfhonderd woningen voor studenten en starters. De bouw begint deze zomer. ☐





AMSTERDAM NIEUW-WEST

Aantal inwoners:	157.964
Aantal woningen:	69.001
<i>Aantal woningen per corporatie:</i>	
Eigen Haard:	6.925
De Alliantie:	5.406
De Key:	3.698
DUWO:	421
Rochdale:	4.850
Stadgenoot:	8.388
Woonzorg:	710
Ymere:	3.739
Totaal:	34.137

*Bron: OIS Amsterdam en AFWC Databank 2019
(per 01-01-2019, incl. onzelfstandige eenheden)*

GEUZENVELD-SLOTERMEER

Inwoners:	45.940
Woningen:	19.105
Van corporaties:	67 %

COUPERUSBUURT

Aantal woningen:	906
Van corporaties:	86 %

LODEWIJK VAN DEYSELBUURT

Aantal woningen:	1.410
Van corporaties:	90 %

DICHTERSBUURT

Aantal woningen:	515
Van corporaties:	95 %

Bron: Gemeente Amsterdam

BUURTKAMERS EN BUURTPUNTEN IN NIEUW-WEST

Eigen Haard: twee buurtkamers in Slotermeer: De Dichter (Slotermeerlaan 38), de Buurtslager (Bernard Loderstraat 45), Buurtwerkkamer in Geuzenveld, verwacht later dit jaar in de Nicolaas Ruychaverstraat 22 (samen met Rochdale, Stadgenoot en gemeente Amsterdam).

De Alliantie: twee buurtkamers in Slotermeer: Tante Ali (Burgemeester Vening Meineszlaan 185) en de Dobbekamer (Theodorus Dobbestraat 185)

Rochdale in Slotermeer: Cascoland, Frascati en de Kluswerkplaats (laatste binnenkort, alle in Lodewijk van Deyselstraat), en twee buurtpunten (Burgemeester de Vlughtlaan 43 en Burgemeester van Leeuwenlaan 63).

Ymere in Osdorp: Buurtbeheerbedrijf Nieuw Reimerswaal (BBNR, Osdorper Ban 951).



Colofon katern Slotermeer
Opdrachtgever: AFWC

Teksten:
Johan van der Tol (hoofdartikel)
Janna van Veen
Fred van der Molen (hoofdredactie)
Fotografie: Nico Boink
Opmaak: Imaginist
Productie: Fred van der Molen

Huurverhogingen 2019

ALLE HUURDERS HEBBEN voor 1 juni weer een brief over de jaarlijkse huurverhoging gekregen. Sociale huurders die al een stevige huur betalen, worden gespaard, terwijl de grote corporaties in de regio Amsterdam de huren van hun goedkope woningen veelal maximaal verhogen.

In de sociale huursector zijn de jaarlijkse aanpassingen wettelijk strak gereguleerd. Dit is het derde jaar van de gemaximeerde 'huursomstijging'. Dat betekent dat een corporatie de huren over het gehele woningbezit gemiddeld met inflatie + 1 procent mag verhogen. Dat is inclusief nieuwe verhuringen (met huurharmonisatie). Dit jaar komt dat uit op 2,6 procent. De grote corporaties in de regio Amsterdam hebben daar ook naartoe gerekend. Alleen Ymere komt uit op 1,9 procent huursomstijging.

Maximale huurverhoging per woning 2019

Onzelfstandige woning	3,1%
Inkomen < €42.436	4,1%
Inkomen > €42.436	5,6%

Binnen dit kader van de huursom kan elke corporatie haar eigen invulling geven. De ene woning wat meer, de andere wat minder. Dit alles weer binnen grenzen: de maximale verhoging bedraagt 4,1 procent voor lagere inkomens tot 42.436 euro en 5,6 procent voor inkomens daarboven.

VERHOOGING LAGERE INKOMENS

Op detailniveau verschilt het huurbeleid van de grote corporaties in de regio Amsterdam aanzienlijk, zo blijkt uit de tabel. Maar er is een duidelijke rode draad: de huren van goedkope woningen stijgen sneller dan die van dure. Daarbij gebruiken corporaties verschillende stafels, maar ze hanteren allemaal de voor huurtoeslag belangrijke 'aftoppingsgren-

INKOMENSAFHANKELIJKE HUURVERHOOGING (INKOMEN >€42.436)

Huidige huur	Stadgenoot	Rochdale	Ymere	Eigen Haard*	De Key	de Alliantie*
< €424	5,6%	5,6%	5,6%	5,4 - 5,6%	5,6%	5,6%
€424 - €651	5,6%	5,6%	5,6%	5,4 - 5,6%	5,6%	5,6%
€651 - €720	4,9%	4,2%	5,6%	5,4 - 5,6%	5,6%	5,6%
> €720	teveel variatie voor tabel					

Eigen Haard = mate van verhoging is afhankelijk van afstand tot maximale huurprijs volgens WWS

HUURVERHOOGING VOOR INKOMENS TOT € 42.436

Huidige huur	Stadgenoot	Rochdale	Ymere	Eigen Haard*	De Key	de Alliantie*
< €424	4,1%	4,1%	4,1%	1,2 - 3,5%	3,0%	1,6 - 2%
€424 - €512	1,6%	2,6%	3,6%	1,2 - 3,5%	3,0%	1,6 - 2%
€512 - €607	1,6%	2,6%	2,9%	1,2 - 3,5%	3,0%	1,6 - 2%
€607 - €651	1,6%	1,6%	0,3%	1,2 - 3,5%	3,0%	0,0%
€651 - €720	1,0%	0,0%	0,0%	1,2 - 3,5%	1,6%	0,0%

* Bij Eigen Haard, de Alliantie is de huurverhoging ook afhankelijk van de afstand tot maximale huur. De Key verhoogt tijdelijke contracten met 1,6%

zen' als grenswaarden. Voor huishoudens met een laag inkomen wordt daardoor de huurverhoging gecompenseerd door de huurtoeslag.

Boven de 651 euro huur beperken alle corporaties de verhoging tot inflatieniveau of lager; Rochdale, Ymere en de Alliantie verhogen hun huren boven de 651 euro zelfs helemaal niet, althans voor lagere inkomens. Voor woningen in de prijs-categorie tot 424 euro verhogen Rochdale, Stadgenoot, Ymere de huur met de maximaal toegestane 4,1 procent.

Eigen Haard en de Alliantie - niet toevallig corporaties met veel woningen buiten Amsterdam - kijken ook nog naar het verschil tussen de huidige huur en de maximale huur. Als dat verschil groot is, gaat de huur meer omhoog. Datzelfde doet De Key alleen met zijn woningen in Zandvoort.

De Key verhoogt de huren van studenten- en jongerenwoningen met een tijdelijk huurcontract alleen met de inflatie. DUWO past een staffel toe; de gemiddelde verhoging komt uit op 2 procent voor zelfstandige woningen en 1,7 voor onzelfstandige.

VERHOOGING HOGERE INKOMENS

Sinds enkele jaren kunnen verhuurders de sociale huren extra verhogen voor huur-

ders met een hoger inkomen. De grenswaarde is dit jaar 42.436 euro. Alle grote Amsterdamse corporaties maken daar gebruik van. Ymere, De Key en de Alliantie hanteren de maximaal toegestane verhoging voor huren onder de sociale huurgrens (=€720). Die is dit jaar 5,6 procent. Stadgenoot en Rochdale temperen de inkomensafhankelijke verhoging voor huren boven de 651 euro. Eigen Haard varieert een beetje tussen de 5,4 en 5,6 procent afhankelijk van het verschil met de maximale huurprijs volgens het WWS.

SOCIAAL HUURAKKOORD?

Alle grote reguliere corporaties in de regio Amsterdam met uitzondering van Ymere realiseren de maximaal toegestane huursomstijging van 2,6 procent. Dit is het wettelijke plafond (inflatie + 1 procent) van huurverhoging én harmonisaties én nieuwe liberalisaties samen. Ymere komt uit op 1,9 procent.

Maar eind 2018 sloten Woonbond en Aedes toch een nieuw Sociaal Huurakkoord waarin de gemiddelde huurverhoging de komende drie jaar beperkt wordt tot de inflatiecorrectie? Dat klopt. Daar houden de Amsterdamse corporaties zich dus niet aan. Dat kunnen zij doen omdat deze afspraak nog niet in wetgeving is omgezet. Zij motiveren deze opstelling naar hun huurderskoepels met een verwijzing naar hun grote opgaven op het gebied van onder andere nieuwbouw, verduurzaming en onderhoud, hun rentelasten en de oplopende heffingen. Maar ook als de afspraken uit het akkoord in wetgeving worden gegoten, blijft een opslag van 1 procent tot de mogelijkheden behoren. Dat kan namelijk in regio's "die onevenredig hard geraakt worden in hun investeringscapaciteit". □