

NUL20

WWW.NUL20.NL

Twéemaandelijks – september 2003 #10

Blik op de regio

Woningmarkt stoort zich niet aan stadsgrenzen

**Hogere
huren in
populaire
buurten?**

HET NUL20 RONDETAfelDEBAT





11

Jaap van der Aa:
toekomst Almere ligt aan het water

- 4 Gemeenschappelijke ruimte **Kort nieuws**
- 8 Eerste verdieping **Blik op de regio**
Regio bouwt te weinig in de sociale sector
Interview: Jaap van der Aa over de toekomst van Almere
Regionale woningdistributie blijft bestuurlijke splijtzwam
- 17 Als ik het voor het zeggen had **Maarten Kloos**
- 18 Amsterdam in Beeld **Samen op de fiets**
- 20 Tweede verdieping **Wordt het nog wat met de verkoop van corporatiewoningen?**
- 23 Rondetafeldebat **De (on)wenselijkheid van een meer marktconform huurbeleid**
- 26 Kort **Zoeken op postcode: 1019 KE**
- 27 Kort **AWV pakt illegale onderhuur aan**
- 28 Op stap naar het **Karthuizerhof**
- 31 Domweg gelukkig **Emma Brunt**
- 32 Woonbarometer **Geen relatie tussen huurprijs en populariteit**

NUL20



NUL20 rondetafeldebat:
hoe (on)wenselijk is een
marktconform huurbeleid?

23



Verantwoording cover:
Bewerkte satellietfoto van ESA

NUL20 is een opiniërend tijdschrift over woonbeleid in Amsterdam. Het tijdschrift verschijnt tweemaandelijks in opdracht van de Dienst Wonen, de stadsdelen, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en het Amsterdams Steunpunt Wonen.

NUL20

Het blad wordt kosteloos toegezonden aan beleidsmakers, projectleiders, bewoners-vertegenwoordigers, politici en andere betrokkenen bij het woonbeleid in Amsterdam. U KUNT VIA DE WEBSITE WWW.NUL20.NL EEN NUMMER OF ABONNEMENT AANVRAGEN.

ABONNEE ADMINISTRATIE
Bij voorkeur via onze website www.nul20.nl
of via mail abo@nul20.nl
ANDERS: Drukkerij Stolwijk
Industrieweg 23
1115 AD Duivendrecht
(020) 698-0701

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – september 2003 #10

20

Wordt het nog wat met de verkoop van sociale-huurwoningen?



Voor oplossen ergste woningnood heeft Amsterdam de regio hard nodig

8

Eerlijke huren

Marktwerking in de huursector en scheefwonen waren belangrijke thema's in ons vorige nummer. Diverse media vonden daarin materiaal om de komkommertijd door te komen. Toen federatiedirecteur Hans van Harten vervolgens zijn idee om de huren van gewilde woningen te verhogen verder concreetiseerde, was de beer los. Het Parool had voor deze zomer zijn Monster van Loch Ness te pakken.

Van Harten pleitte voor meer marktwerking in de huursector om de doorstroming te bevorderen en daarmee scheefwonen en illegale onderverhuur tegen te gaan. Waarom speelt de locatie in de huurprijs nauwelijks een rol, terwijl dat voor zowel kopers als huurders een belangrijk criterium is, was zijn retorische vraag.

Zijn voorstel vond – niet verrassend – bijval in corporatiekringen, maar de huurdersorganisaties schoten het voorstel – evenmin verrassend – volledig af. Bij de meeste Amsterdamse politieke partijen – van links tot rechts – kreeg Van Harten evenmin de handen op elkaar, zij het om zeer uiteenlopende re-

denen. Dat de discussie met onverminderde kracht wordt voortgezet is niet vreemd, want vanaf medio 2005 moet landelijk een nieuw huurstelsel worden ingevoerd. De gedachtevorming daarvoor is allerminst afgerond, om het eufemistisch te zeggen. Er is dus voor corporaties, huurders en woningzoekenden veel te winnen of te verliezen.

Het leek ons zinvol het debat niet alleen via ingezonden stukken te voeren. NUL20 organiseerde daarom eind augustus een rondetafelgesprek over de noodzaak en wenselijkheid van een meer marktconform huurbeleid. Een verslag daarvan vindt u in dit nummer.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur
fred@nul20.nl

In het volgende nummer:

- De herstructurering van Zuidoost

HOOFDREDACTEUR:
Fred van der Molen (fred@nul20.nl)
REDACTIE:
Bas Donker van Heel
Jaco Boer
Janna van Veen
Johan van der Tol (eindredactie)

VASTE MEDEWERKERS
Liesbeth Klumper
Bert Pots

TEL: 020-693.7004
MAIL: redactie@nul20.nl
ADRES: Mr. Arntzeniusweg 20-2
1098 GP Amsterdam

AAN DIT NUMMER WERKTEN MEE:
Emma Brunt, Maarten Kloos,
Jeroen van der Veer

REDACTIERAAD:
Arian Boersma (Dienst Wonen)
André Buys (Rigo Research)
Frank Kuiper (HA)
Michaela Hanssen (ASW)
Jan Willem Kluit (AFWC)
Jeroen Montauban (Dienst Wonen)
Judith de Jong (stadsdeel Oud-West)

FOTOGRAFIE Nico Boink
VORMGEVING Pieter Lesage
DRUK Drukkerij Stolwijk

Artikelen uit NUL20 worden gearchiveerd bij nul20 Online: www.nul20.nl

Haarlemmermeer voor beperkte groei

De Haarlemmermeer kan na 2015 alleen beperkt groeien. De komende decennia kunnen in de polder niet meer dan negentienduizend nieuwe woningen worden gebouwd. De uitbreiding mag het huidige ontspannen en suburbane karakter van de gemeente niet aantasten. Dat is de inzet van burgemeester en wethouders voor de komende 3e Noordvleugelconferentie.

Tot nu toe hield de gemeente in haar toekomstvisie rekening met de bouw van twaalfduizend woningen na het afsluiten van het Vinex-bouwprogramma. Dat aantal mag van het college met zeventienduizend worden opgerekt. De extra bouwopgave, te realiseren na 2020, is volgens hen noodzakelijk vanwege de grote woningbouwbehoefte in het noordelijke deel van de Randstad en het ontbreken van uitbreidingsmogelijkheden in Haarlem en Leiden.

De portefeuillehouders ruimtelijke ordening en verkeer van gemeenten en provincies in de Noordelijke Randstad proberen 19 september overeenstemming te bereiken over bruikbare scenario's voor de bouw van 150 duizend woningen. In de aanloop naar de conferentie heeft het college drie varianten bestudeerd. De taakstelling voor Haarlemmermeer en Bollenstreek varieerde van een echt stedelijk gebied met 50 duizend nieuwe woningen en een zeer geringe groei voor Almere tot een omgekeerde situatie: een Groot-Almere en slechts 20 duizend woningen in Bollenstreek en Haarlemmermeer. De jongste keuze zit daar tussenin, maar dan ontstaat volgens het college op de centrale as Haarlemmermeer-Amsterdam-Almere wel de gewenste dynamiek. Ook blijft de bereikbaarheid redelijk.

Aan de uitbreiding in de Haarlemmermeer worden strenge voorwaarden verbonden. Om een woonmilieu met bijzondere kwaliteit te realiseren, zijn in het zuidelijke en westelijke deel van de polder zware investeringen in natuur en water noodzakelijk. De bereikbaarheid van Schiphol en Hoofddorp moet zijn gegarandeerd. En de bereikbaarheid van de regio moet worden verbeterd door doortrekking van provinciale wegen naar Zuid-Holland en een nieuwe verbinding tussen de Schiphollijn en de spoorlijn Den Haag-Haarlem. De bescheiden groei van Haarlemmermeer betekent dat in de Bollenstreek ruimte moet worden gevonden voor tienduizend woningen. Mocht dat niet mogelijk blijken, dan betekent dat voor burgemeester en wethouders niet dat de ontbrekende aantallen dan in de Haarlemmermeer kunnen worden gevonden. [BP]



In september hervat projectontwikkelaar MAB de renovatie van de dertien gebouwen op het Westergasfabriekterrein aan de Haarlemmerweg. De verbouwing heeft ernstige vertraging opgelopen door onder meer de vondst van asbest en bezwaarschriften van omwonenden die grote verkeersoverlast vrezden tijdens culturele evenementen op het terrein. Het park zelf werd 7 september officieel geopend. Donderdag 25 en vrijdag 26 september wordt op het Westergasfabriekterrein de internationale conferentie Creativity and the City gehouden. Burgemeester Job Cohen gaf vast een voorzetje met de stelling dat Amsterdam zijn creatieve potentie moet koesteren. Dat de stad dat ook

daadwerkelijk doet zal niet iedereen beamen. Er wordt al jaren geïmagineerd tegen de culturele leegloop van de hoofdstad. Een groot aantal panden die een culturele bestemming hadden – waaronder enkele gekraakte pakhuizen – werd de afgelopen jaren gesloopt of kreeg een commerciële bestemming. Ook zijn diverse theatergroepen die op het Westergasfabriekterrein verbleven vertrokken naar elders, omdat zij de kosten na de renovatie niet kunnen dragen of omdat de ruimte die ze terugkrijgen te klein is. Op de conferentie spreken onder meer Niall Kirkwood, decaan van de Harvard Designschool en Richard Florida, schrijver van het boek *The Rise of the Creative Class*. [JW]

Idee woonstrippen getest in spelvorm

Dezer weken schuiven teams van corporatiemanagers, ambtenaren, huurdersvertegenwoordigers, consumenten en politici aan tafel bij de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties om het Grote Woonstrippenspel te spelen. Het gaat hier om een voorstudie, maar dan in een originele vorm gegoten. Op basis van de ervaringen met het spel wordt besloten of het ontwikkelen van een pilot met het woonstrippensysteem zinvol is. De woonstrippenkaart is een idee van Rob Donninger, directeur woondiensten van De Dageraad. Hij constateert dat het huidige woningaanbodstelsel te veel alles of niets is voor woningzoekenden. Dat levert daarom ongewenst strategisch gedrag op, bijvoorbeeld van huurders die hun woning aanhouden zonder dat ze er zelf wonen. Donninger stelt voor via

'de woonstrip' een soort marktwerking te introduceren in de huurmarkt. Woningzoekenden bouwen rechten op in de vorm van woonstrippen, maar niet alleen door te wachten (de woonduur). Ook het opleveren van een lege woning levert strippen op. Zo kunnen twee mensen die gaan samenwonen bijvoorbeeld hun rechten (= strippen) bij elkaar optellen door twee lege woningen achter te laten. De 'waarde' van de woning wordt uitgedrukt in strippen. Woningzoekenden kunnen met strippen bieden op vrijkomende woningen. Het idee heeft nu, mede dankzij steun vanuit de SEV (Stichting Experimentele Volkshuisvesting), het proefballonstadion verlaten. Maar of het spel wordt vervolgd met een concrete pilot ligt nog volledig open. De ervaringen met het spel spelen daarbij een rol.

Aanbod sociale-huurwoningen klimt uit dal

Na jaren van krimp neemt het aanbod van sociale-huurwoningen in de regio Amsterdam weer toe. In 2002 werden ruim tweeduizend woningen meer aangeboden: 17.881, vergeleken bij 15.800 in 2001. Dat blijkt uit de Jaarrapportage Woonruimtebe-middeling 2002 van het ROA en het Platform Woningcorporaties ROA-gebied. De stijging doet zich voor in alle grote ROA-gemeenten en is voornamelijk te danken aan de toene-mende nieuwbouw. De mutatiegraad is toe-genomen van 5,6 naar 6,4 procent. Het ruimere aanbod komt met name star-ters ten goede. In Amsterdam zagen die hun inschrijfduur afnemen van acht naar 7,4 jaar. De woonduur van doorstromers is gedaald

van 14,4 naar 14,2 jaar. Van de nieuwe huurders in de Amsterdamse sociale huursector bestaat 49% uit starters. Met de komst van WoningNet in mei 2001 hebben woningzoekenden een beter inzicht gekregen in het aanbod in andere gemeen-ten. Ruim een kwart van de reacties betrof een woning buiten de eigen gemeente, een lichte stijging ten opzichte van 2001. Opmer-kelijk genoeg is de daadwerkelijke verhuis-stroom tussen gemeenten juist afgenomen, van 18,5 procent in 2001 naar 17 procent in 2002. Er wordt dus wel meer regionaal geke-ken, maar minder gehuurd. Kennelijk dein-zen veel regionale woningzoekers uiteinde-lijk terug voor een stap over de gemeente-grens. Ook zullen veel nieuwkomers het in woonduur vaak afleggen tegen lokale woningzoekers. De daling van het aandeel intergemeentelijke verhuizingen is wellicht het gevolg van een 'boeggolf-effect', zegt de opsteller van het rapport, AFWC-medewer-ker Jeroen van der Veer. Veel woningzoe-kenden die al jarenlang graag naar een ande-re gemeente wilden (vooral van Amsterdam naar buiten) zijn waarschijnlijk al in 2001 vertrokken, direct nadat WoningNet hun horizon verbreedde. Het aandeel nieuwe ver-huringen aan ingezetenen steeg in de gro-tere gemeenten Haarlemmermeer (42 naar 52%) en Zaanstad (67 naar 75%), maar ook in Purmerend, Beemster, Landsmeer Ouder-Amstel en Uithoorn. Het aandeel van de Amsterdammers onder de nieuwe huurders nam in deze gemeenten af.

Zie ook het artikel Regionale woningdistributie blijft bestuurlijke splijtzam op pagina 14. De Jaarreportage Woonruimtebe-middeling is aan te vragen bij het ROA-secretariaat, t: 020 - 5273 700 of e: regio-huis@roa.nl. Downloaden kan ook, vanaf www.roa.nl.

AANBOD SOCIALE HUURWONINGEN IN ROA-GEBIED

Gemeente	Aanbod 2002	Aanbod 2001
Amsterdam	12.913	11.266
Zaanstad	1.623	1.587
Purmerend	901	794
Haarlemmermeer	811	607
Amstelveen	619	559
Uithoorn	184	209
Wormerland	176	122
Waterland	136	146
Diemen	122	156
Aalsmeer	107	69
Edam-Volendam	96	105
Ouder Amstel	79	49
Landsmeer	41	44
Zeevang	28	20
Beemster	25	47
Oostzaan	20	20
ROA totaal	17.881	15.800

IJburg, een wijk voor iedereen?

De BurgerIJ, een samenwerkingsverband van belangenorganisaties van zorgge-bruikers, start eind september een actie rond het thema 'IJburg, een wijk voor iedereen'. De organisatie brengt in herinnering dat jaren geleden door de gemeente Amsterdam, stads-deel Zeeburg en ziektekostenverzekeraar ZAO is besloten dat IJburg een wijk moet worden waar iedereen die dat wil zelfstandig kan

wonen, dus ook ouderen en mensen met een beperking. De BurgerIJ wijst erop dat die keu-ze consequenties heeft voor het ontwerp van woningen en woonomgeving. Bovendien moe-ten bedrijven, scholen, winkels, corporaties en voorzieningen erop ingericht zijn dat een deel van hun klandizie bestaat uit mensen met een beperking.

Meer informatie: 020-5230130.

Tegenstrijdige regelgeving gezocht

Bureau Woningbouwregie roept betrokkenen bij de woningbouw op vertragende en tegenstrijdige regelgeving te melden waar ze in hun werk op stuiten. Het bureau gaat vervolgens kijken of ze simpeler, sneller en meer uitnodigend kunnen worden toegepast. Bevindingen kunnen worden gemaild naar bwr@bwr.amsterdam.nl. Ze zullen worden gebruikt bij de voorbereiding van de volgende Platformbijeenkomst die het Bureau Woningbouwregie organiseert en die gewijd is aan regelgeving. Die bijeenkomst vindt op 23 oktober plaats. Het initiatief lijkt op het Meldpunt Strijdige Regels dat het ministerie van Economische Zaken dit voorjaar opende voor ondernemers. Bij een tussentijdse evaluatie half augustus bleken daar bijna vierhonderd knelpunten te zijn gesignaleerd. Daarbij waren ook veel klachten uit de bouwwereld, met name over het Bouwbesluit en brandveiligheids- en arbo-regels. De openstelling van dit meldpunt van EZ, www.strijdigeregels.nl, is met een maand verlengd tot 1 oktober. [JVDT]

400 euro voor 9 m², wie biedt meer?

De woningnood onder studenten leidt tot dwaanzinnige kamerprijzen. Vooral in Amsterdam worden woekerprijzen gevraagd, tot 400 euro voor een kot van 9 vierkante meter. Dat blijkt uit een onderzoek van de Landelijke Studentenvakbond (LSVB). De bond bestudeerde 25 willekeurige kamers in een twaalfstal studentensteden. Daarbij werden de gemiddelde huurprijzen per vierkante meter vastgesteld en de meest opvallende uitschieters naar boven geselecteerd. Met een gemiddelde huurprijs van 26,7 euro per vierkante meter, bijna het dubbele van de maximaal toegestane 14,15 euro voor een gemiddelde kamer, is Amsterdam koploper. Het wordt op de voet gevolgd door Utrecht met 25,2 euro en op enige afstand door Rotterdam (19 euro), Groningen (17,6) en de andere studentensteden. Andere opvallende huren in Amsterdam: 350 euro voor een kamer van 6 vierkante meter en 600 euro voor 14 vierkante meter. [JVDT]

Woningzoekende wil minder regels

Woningzoekenden willen minder regels en meer keuzevrijheid bij het verkrijgen van een sociale-huurwoning. Dat blijkt uit een enquête die het NIPO heeft uitgevoerd in opdracht van Aedes, de landelijke vereniging van woningcorporaties.

Aedes en veel corporaties vinden dat het huidige verdeelsysteem zoals dat is geregeld in de Huisvestingswet moet worden versimpeld. Ook woonconsumenten blijken te kiezen voor duidelijke, maar minder regels, zo meldt Aedes. Meer dan de helft (56 procent) vindt dat voorwaarden aangaande economische en sociale binding met een gemeente of regio moeten worden afgeschaft.

Veruit de meesten blijven echter inschrijfduur zien als het meest rechtvaardige criterium bij toewijzing. Loting (34 procent) en volgorde van reageren op een aanbod (17 procent) worden minder als optie gezien. Ruim driekwart wil vasthouden aan de voorrang voor urgenten. Verder blijkt dat woningzoekenden meer informatie willen over een aangeboden woning, bijvoorbeeld over de toekomstige huurprijsstijging, de woonomgeving en bewonerssamenstelling van de wijk. Betere informatievoorziening zou het aantal weigeringen van een woning kunnen doen teruglopen. De Huisvestingswet wordt dit najaar geëvalueerd. [JVD]

Studenten worden weer gezien

Studentenhuisvester Intermezzo en De Key starten begin 2004 een gemeenschappelijke internetsite voor studenten die een kamer zoeken. Hiermee krijgen studenten met enkele muisklikken een overzicht van het volledige aanbod aan kamers en kleine woningen van Intermezzo en De Key in Amsterdam, Diemen, Amstelveen en Hoofddorp.

Uiteindelijk moet de site uitgroeien tot één groot virtueel loket voor studentenhuisvesting, waarmee zowel studenten als verhuurders een beter inzicht krijgen in vraag en aanbod. Intermezzo en De Key overleggen met andere corporaties over eventuele samenwerking. Samen zijn ze met bijna achtduizend stuks al de grootste aanbieder van studenteneenheden in Amsterdam en omstreken.

Studenten zijn weer helemaal terug als doelgroep voor huisvesters. Dat leidt niet alleen tot nieuwe initiatieven en samenwerking, maar ook tot stevige concurrentie bij de ontwikkeling van nieuwe locaties. Stichting Keetwonen dreigde deze zomer zelfs met juridische stappen tegen stadsdeel Amsterdam-Noord, nadat de opdracht voor het neerzetten van ruim driehonderd tijdelijke studenteneenheden op de voormalige NDSM-werf onverwacht aan de Delftse studentenhuisvester DUWO in combinatie met Patrimonium werd gegund. Eerder had Keetwonen samen met Intermezzo een vergelijkbaar plan met wooncontainers ingediend bij het stadsdeel. Ook De Key en de Dageraad dongen samen mee met een plan voor 250

prefab-woningen. Keetwonen heeft geen gevolg gegeven aan het dreigement. Maar dat zou volgens Quinten de Gooijer van Stichting Keetwonen alsnog kunnen gebeuren, als overleg met Noord over een nieuwe locatie voor het containerplan niets oplevert.

Ook voor de ontwikkeling van ongeveer duizend tijdelijke studenteneenheden aan de Wenckebachweg in de Watergraafsmeer zijn meerdere partijen in de race, in ieder geval Keetwonen en De Key. De studentenhuisvesters begrijpen dat de gemeente en Noord de laagste prijs en gunstigste voorwaarden willen bedingen. Maar er klinkt ook kritiek op deze omslachtige toewijzingsmethode. Volgens Jan Roodenburg, Manager Vastgoedbeheer Intermezzo, zouden ze een locatie net zo goed direct aan een corporatie kunnen toewijzen. "Vooral bij de ontwikkeling van tijdelijke studentenhuisvesting zijn de verschillen tussen de partijen gering. Die zitten vooral in de financiële risico's die ze voor hun rekening willen nemen", aldus Roodenburg.

De samenwerking tussen DUWO en Patrimonium manifesteert zich overigens ook Zuid-oost. Hier vult de nieuwkomer op de Amsterdamse markt de sloopflat Echtenstein van Patrimonium tot juni 2004 met studenten. Die betalen slechts een 'gebruiksvergoeding' van 125 tot 135 euro, waarmee geen sprake is van huurbescherming. De studenten zijn verplicht zelf voor een basisstoffering van gordijnen en vloerbedekking te zorgen. [JVD]

Bouwplannen Houthavens nog niet van tafel

Stadsdeel Westerpark houdt hoop op woningbouw aan de Houthavens. Nieuw onderzoek moet aantonen dat er geen sprake zal zijn van geluidsoverlast. Onderzoek en nieuwe procedures om

goedkeuring te krijgen zal het bouwprogramma in ieder geval één tot twee jaar vertragen.

De Raad van State vernietigde eind juli de bestemmingsplannen voor de bouw van 950 woningen en 70.000 m² bedrijventerrein. Het bestemmingsplan voor de woningen werd afgekeurd, omdat niet voldoende is aangetoond dat geen sprake zal zijn van geluidsoverlast. Het stadsdeel heeft alleen de geluidsbelasting vanuit industriegebied Westpoort bekeken. Met het geluid uit Amsterdam-Noord en door scheepvaart- en treinverkeer werd geen rekening gehouden. Het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein is afgekeurd, omdat hier volgens het huidige rijksbeleid geen kantoren mogen worden gerealiseerd.

Westerpark verwacht alsnog te kunnen aantonen dat

het met de geluidsoverlast zal meevallen. Zodra dat het geval is, meent het stadsdeel ook alsnog toestemming voor de bedrijvenstrook te krijgen. Als er zekerheid is over het realiseren van de woonpieren, zou de aanleg van het bedrijventerrein beter gemotiveerd kunnen worden.

Het stadsdeel ziet ook positieve kanten aan de uitspraken. De Raad van State meent dat de overlast op het gebied van geur en stof binnen aanvaardbare grenzen blijft. Verder wordt onderkend dat de bouw van woningen in dit gebied goed past in het beleid van rijk en provincie.

Aanvankelijk was het de bedoeling nog dit jaar met de bedrijvenstrook te beginnen. Voor de woningbouw zou halverwege volgend jaar de eerste paal de grond in gaan. [BP]



Nieuwbouw ARCAM open



Enkele maanden later dan gepland opent op 24 oktober stichting Architectuur Centrum Amsterdam (ARCAM) haar nieuwe pand aan het Oosterdok. Het futuristische paviljoen van architect René van Zuuk aan de Prins Hendrikkade zal naast galerie ook dienst doen als informatie- en servicepunt voor architectuur en stedenbouw.

In en vanuit het nieuwe pand zal ARCAM – net als vroeger – tentoonstellingen organiseren, publicaties verzorgen en discussies uitlokken over actuele kwesties. Op de begane grond is daarvoor een ruime expositieruimte ingericht, waar tot half december een tentoonstelling over het fenomeen ‘verbouwen’ wordt georganiseerd. Boven deze verdieping ligt het kantoor van de organisatie, terwijl de onderste etage aan het water geschikt is voor vergaderingen, discussiebijeenkomsten en de ontvangst van (school)groepen. Architectonisch en inhoudelijk past het paviljoen dat 2,5 miljoen euro heeft gekost, goed in de plannen van de gemeente om het Oosterdok om te vormen tot een Blauw Museumplein. Het ARCAM-paviljoen is gratis toegankelijk en geopend van dinsdag t/m zaterdag tussen 13 en 17 uur. [JB]

Voorlopig geen studenten in Amsterdamse AZC's

In Amsterdam zullen op korte termijn geen studenten in asielzoekerscentra (AZC's) worden gehuisvest. De gemeenteraad en het ministerie van VROM zien in de asielzoekerscentra die nu in rap tempo leegkomen een mogelijke oplossing voor de kamernood. Maar in Amsterdam doet de eerste mogelijkheid voor herbestemming zich pas volgend jaar voor.

De projectgroep Studentenhuisvesting van de Dienst Wonen onderzocht op aandringen van de Amsterdamse gemeenteraad of leegkomende asielzoekerscentra in de stad bestemd kunnen worden voor studenten. “We zitten er bovenop, maar vooralsnog zijn er nog geen centra die op korte termijn voor studenten kunnen worden bestemd,” laat Heleen Hof van de dienst weten.



Het vijfjarig huurcontract van het asielzoekerscentrum in Osdorp is afgelopen, maar de prefabwoningen zullen niet worden bestemd voor studentenhuisvesting. In januari start het COA met het uitplaatsen van asielzoekers uit hun tijdelijke behuizing in Osdorp. Het AZC wordt gesloopt zodra de laatste bewoners zijn vertrokken. Er was een tijdelijke bouwvergunning afgegeven en de grond krijgt weer zijn groenbestemming terug.

AZC De Klenken in Zuideramstel komt in 2004 leeg. Wat de volgende bestemming van dit voormalige verzorgingstehuis wordt, is nog onbekend. Eigenaar van het gebouw is woningcorporatie Het Oosten. Volgens woordvoester Caroline Sijtsma is de kans groot dat het gebouw wordt gesloopt en de vrijkomende grond bestemd wordt voor nieuwbouw. “Maar daarover is nog geen definitief besluit genomen. We zullen tegen de tijd dat het contract met het COA afloopt kijken wat op dat moment interessant is. Alle mogelijkheden zijn nog open, dus ook die van studentenhuisvesting.” [VVV]

Dit type prefab-woningen wordt veel gebruikt voor asielzoekerscentra. Dit complex staat in Amsterdam Noord.

Luxe koopwoningen Olympisch Kwartier geschrappt

Bouwfonds Ontwikkeling en AM Wonen hebben de voorbereidingen gestaakt voor de bouw van 125 luxe koopappartementen in het prestigieuze nieuwbouwproject Olympisch Kwartier in stadsdeel Oud-Zuid. In enkele maanden tijd was slechts een handvol woningen verkocht. Stadsdeel en ontwikkelaars overleggen nu over de bouw van kleinere en goedkopere koopwoningen in het gebied.

De luxe uitgevoerde koopwoningen met een oppervlakte tussen de 70 en 260 vierkante meter hadden minimaal € 350.000,- moeten opbrengen. Voor penthouses gold een bedrag van € 1,3 miljoen. Zelfs voor het gewilde Zuid bleek dat in de huidige markt een brug te ver. Volgens Kiki Kip, projectwoordvoester van Oud Zuid, betekent het schrappen van de luxe appartementen niet dat er geen koopwoningen in het gebied zullen komen.

“Eerder moet je denken aan kleinere en goedkopere koopwoningen.” Peter Krop, directeur AM Wonen Amsterdam (nieuwe combinatie van Amstelland Wonen en Multi Development Corporation), bevestigt dat in die richting wordt gedacht. “In de oude opzet waren de woningen gemiddeld 136 vierkante meter groot. Dat kun je terugbrengen naar bijvoorbeeld 115.” Omdat voor de nieuwe huizen opnieuw vergunningen moeten worden aangevraagd, rekent Krop op een vertraging van minimaal een half jaar.

Met de 285 sociale-huurwoningen en 412 luxe huurappartementen die ook in het Olympisch Kwartier worden gebouwd, gaan de zaken voorspoediger. Eind juli sloot het stadsdeel een convenant met woningbouwvereniging Ons Huis en ontwikkelaar Eigen Haard Olympus Wonen voor de bouw van de huurhuizen. Naast tweehonderd reguliere huurwoningen gaat het om vijftien zogeheten fokus-woningen voor gehandicapten, tien woningen voor een ouderenwoongroep en vijftig wibo-woningen (wonen in beschermde omgeving). Ook realiseert Ons Huis tien koopwoningen om de tekorten op de sociale huurpanden te compenseren. Oplevering staat gepland voor april 2004. De bouw van de luxe huurappartementen is vorig jaar al gestart waardoor BPF Vastgoed eind september al kan beginnen met de verhuur van de eerste panden. [JB]

Regio bouwt te weinig in sociale sector

Stedelijke vernieuwing Amsterdam

De komende zeven jaar willen de gemeenten in het ROA en Almere samen meer dan zeventigduizend nieuwe woningen bouwen. Bijna dertig procent daarvan staat in de sociale sector gepland, maar in de afgelopen jaren is het aandeel van nieuwe goedkope huurwoningen weggezakt tot onder de vijftien procent. Het gebrek aan betaalbare huizen en het uitblijven van regionale afspraken over de herhuisvesting van Amsterdamse stadsvernieuwingsurgenten zijn een serieuze bedreiging voor de stedelijke vernieuwing in Amsterdam.

Jaco Boer

De woningmarkt stoort zich niet aan stadsgrenzen. Starters uit Amstelveen of Diemen proberen een goedkope huurwoning in de hoofdstad te vinden, terwijl jonge gezinnen uit de stad steeds vaker op zoek gaan naar een huis in een groene buurgemeente. Dus overleggen lokale bestuurders – hoewel de vorming van de stadsprovincie is afgeblazen – steeds intensiever in organisaties als het



ROA (Regionaal Orgaan Amsterdam) of het Noordvleugel-overleg. Je zou daarom verwachten dat er ook duidelijkheid bestaat over het aantal nieuwe woningen dat in de komende jaren in de regio moet worden gebouwd. Maar vreemd genoeg ontbreekt zo'n overzicht. Het is daardoor onbekend of lokale doelstellingen als het vernieuwen van naoorlogse woonwijken in regionaal verband haalbaar zijn. De afgelopen jaren heeft het ROA met jaarlijkse rapportages en de ont-

en Almere tot 2010 in kaart gebracht, met een geschatte onderverdeling naar het aantal goedkope huur- en koopwoningen. Bij het afbakenen van de laatstgenoemde categorie is in de meeste gevallen uitgegaan van de grenzen zoals die door de gemeente zelf dan wel het ROA zijn gehanteerd in hun publicaties. Voor alle duidelijkheid: onder goedkope/betaalbare huur verstaat het ROA woningen met een huur tot de aftoppingsgrens van de individuele huursubsidie voor één – en tweeper-

Voor het oplossen van de ergste woningnood heeft Amsterdam de regio heel hard nodig

wikkeling van een eigen woningmarktinformatiesysteem (Swingroa) wel meer duidelijkheid geschapen in de ontwikkelingen op de regionale woningmarkt. Maar aan een totaaloverzicht van de geplande woningbouw in de regio heeft het zich ook niet gewaagd. Begrijpelijk is dat wel. Veel nieuwbouwplannen van gemeenten zijn weinig 'hard' en worden voortdurend uitgesteld. Getallen zijn daardoor al snel niet meer actueel. Bovendien hanteren gemeenten verschillende definities voor het afbakenen van de sociale sector. Sommige gebruiken de aftoppingsgrens van de huursubsidie voor één- en tweepersoonshuishoudens, anderen leggen de scheiding iets hoger of lager. Het is daardoor moeilijk een gedetailleerd overzicht van de bouw van deze categorie huizen te geven. Over deze opgave kan alleen bij benadering iets worden gezegd.

Dat maakt het niet minder interessant om – met al die onzekerheden in het achterhoofd – te proberen een overzicht te geven van de geplande nieuwbouwproductie. Als uitgangspunt is de door bestuurders gewenste nieuwbouw in het ROA

soonshuishoudens (in 2000: € 412 per maand). Bij goedkope/betaalbare koopwoningen lag de grens in 2000 op grofweg € 125.000 conform de definitie uit het Woningbehoeftenonderzoek 2000 van onder meer het CBS.

Woningtekort

Uit het overzicht (zie tabel) valt meteen op dat Amsterdam tot 2010 met 28 duizend stuks de meeste nieuwbouwhuizen wil neerzetten. In de Beleidsovereenkomst Wonen 2001-2002 onderschrijven alle betrokken partijen dat er per jaar

(ON)GEWENSTE VERGEZICHTEN

Bundelen is beter dan verspreiden. Onder dat motto lanceerde stedenbouwkundige Tjeerd Dijkstra vorig jaar een opvallend plan voor de 36 duizend nieuwe huizen die zijn woonplaats Waterland volgens de provincie vòòr 2030 moet bouwen. Concreet pleit de voormalige Rijksbouwmeester voor drie nieuwe stedelijke kernen in de Purmer en het onder water zetten van de rest van de polder. Zo kan worden voorkomen dat het gebied alsnog sluipenderwijs verstedelijkt terwijl Waterland een oplossing vindt voor haar waterbergingsprobleem (zie www.purmer-meer.nl). Het plan voor Purmerstad doet denken aan een ander plan voor grootschalige verstedelijking van een voormalige watervlakte: de Haarlemmermeerstad. De bouw van dertig- tot veertigduizend nieuwe huizen tussen Hoofddorp en Nieuw-Vennep werd begin vorig jaar door Tweede-Kamerlid Adri Duivesteijn (PvdA) gepresenteerd als alternatief voor de verspreide verstedelijking uit de Vijfde Nota van partijgenoot Jan Pronk.

Purmerstad en Haarlemmermeerstad zijn prikkelende oplossingen voor een verstedelijking waar niemand op zit te wachten, maar die er uiteindelijk toch komt. Maar ze kampen met hetzelfde probleem: de grote huizen aantallen en ferme penseelstrepen op maagdelijke landkaarten doen de meeste bestuurders huiveren. Liever houden ze de blik op de komende vijf jaar gericht en dan zijn er helemaal niet zoveel huizen nodig. Hoewel de provincie Noord-Holland in haar streekplan voor Noord-Holland Zuid een onderzoek naar Purmerstad heeft aangekondigd, zijn de plaatselijke wethouders er niet voor te porren. Het is te groot en te ingrijpend, luidt hun commentaar. Lokale tegenstand is er ook tegen Haarlemmermeerstad. Bovendien zijn Schiphol en de provincie vooralsnog tegen.

Maar met de recente keuze van het Noordvleugel-overleg om de nieuwbouwpoging tot 2030 te concentreren op de as Haarlemmermeer-Amsterdam-Almere staan Duivesteijn en zijn aanhangers sterker dan ooit.



in gevaar

minimaal vierduizend woningen bij moeten worden gebouwd. Wanneer alle vage en rijpe plannen bij elkaar worden opgeteld, komt het aantal geplande huizen nog veel hoger uit dan dit streven (68 duizend huizen in plaats van 28 duizend tot 2010). Maar de ervaring leert dat hooguit 40 procent van deze plannen verder komt dan de tekentafel. IJburg inclusief Zeeburgereiland neemt met 18.500 woningen een flinke hap uit de geplande woningbouw tot 2010. Ook de noordelijke en zuidelijke IJ-oeveren, de Zuidas en de stedelijke vernieuwingsprojecten in Noord, Amsterdam-Zuidoost en de Westelijke Tuinsteden leveren de komende jaren vele duizenden extra huizen op.

Goede tweede in de regionale nieuwbouwproductie is Almere met zestien duizend nieuwe woningen, waarvan een flink deel zal verrijzen in de nieuwe Almeerder stadsdelen Almere Poort en Almere Hout. Almere Poort zal het eerst worden ontwikkeld, waarbij tegelijk de laatste open gaten van Almere Buiten gevuld zullen worden. Pas in de tweede helft van dit decennium komt ook de bouw van Almere Hout (totaal twintigduizend huizen) goed

PLANNEN VOOR WONINGBOUW IN AMSTERDAMSE REGIO T/M 2010

	Nieuwbouw t/m 2010	Nieuwe goedkope huur	Nieuwe goedkope koop
Regio Noord			
Purmerend	2.630 ¹	669 ¹	120 ¹
Zaanstad	5.950 ¹	1.190 ^{1,3}	1.190 ^{1,3}
overig ROA Noord	2.965 ⁴	400 ²	450 ²
Regio Zuid			
Amstelveen	2.770 ¹	280 ^{3,4}	280 ^{3,4}
Haarlemmermeer	12.300 ¹	4.200 ^{3,4}	4.200 ^{3,4}
Uithoorn	1.000 ²	200 ^{2,3}	200 ^{2,3}
overig ROA Zuid	1.070 ⁴	378 ^{2,3}	378 ^{2,3}
Amsterdam	2.8000 ¹	8.400 ^{3,4}	8.400 ^{3,4}
Almere	16.000 ¹	3.200 ¹	1.600 ¹
Totaal ROA+	72.685	21.087 ³	21.087 ³

¹ gebaseerd op gemeentelijke informatie

² gebaseerd op ROA-notitie "Programma Betaalbare Woningen" (april 2002)

³ aantal is goedkope huur- en koopwoningen samen

⁴ eigen berekening a.d.h.v. gemeentelijke informatie / ROA-notitie

op gang met het project de Noorderplassen. Almere wordt op de voet gevolgd door de Haarlemmermeer met ruim twaalfduizend woningen, die vooral zullen verschijnen in de Vinexlocaties Getsewoud, Floriande, Vijfhuizen en Toolenburg-Zuid. Het gaat hier voornamelijk om eengezinswoningen voor jonge gezinnen uit de regio.

In totaal zijn er grofweg voor het ROA-gebied plus Almere tot 2010 ruim 72.500 nieuwe woningen gepland. Jaarlijks gaat het dus om ruim tienduizend nieuwe huizen.

Bij deze schatting is voor de kleine gemeenten in ROA-Noord en ROA-Zuid (excl. Uithoorn) uitgegaan van een toekomstige productie die ongeveer gelijk is aan die van de afgelopen zeven jaar (respectievelijk 2965 en 1070 huizen). Voor het ROA zonder Almere gaat het om jaarlijks gemiddeld achtduizend woningen (totaal 56.500 nieuwe huizen). Dat is te weinig om de verstedelijkingsafspraken tussen het ROA en het Rijk (90 duizend nieuwe huizen erbij tussen 2000 en

2010) na te komen. Van de 72.500 geplande nieuwe huizen in het ROA en Almere moeten er in ieder geval ruim 21 duizend in de sociale sector vallen (goedkope huur en koop samen). Dat is 29 procent van het totaal aantal geplande nieuwe huizen. Daarbij valt op dat Zaanstad, Uithoorn en Amstelveen met 10 tot 20 procent daar ruim onder liggen en Haarlemmermeer met 34 procent er iets boven zit. De rest houdt in de planning gewoon vast aan de Vinex-norm van 30 procent.

Droom of werkelijkheid?

Maar in hoeverre gaat die geplande nieuwbouw er daadwerkelijk komen? In de bouwwereld staat tussen droom en daad een steeds grotere wereld van praktische bezwaren. De afgelopen vijf jaar was de bouwproductie zeer matig. Positief is evenwel dat bouwers zich bescheidener lijken op te stellen, als gevolg van de recessie en de nasleep van de parlementaire enquête naar bouwfraude; aangezien de kantoormarkt volledig verzadigd is, wordt woningbouw weer interessant. Daarbij werken gemeenten - al dan niet opgejut door de aanjaagteams van voor-

Nieuwbouw in Zaandam, gezien vanaf de Joop den Uyl-brug



Nieuwbouw in Nieuw Vennep. Tussen Hoofddorp en Nieuw-Vennep zou nog ruimte zijn voor een nieuwe stad van zo'n dertig- tot veertigduizend nieuwe huizen. Maar of 'Haarlemmermeerstad' er gaat komen is nog zeer de vraag.



malig VROM-minister Henk Kamp - hard aan het vereenvoudigen van regels. Negatief is dat de vraag naar duurder woningen is ingezakt, waardoor de financiering van volledige bouwprogramma's op losse schroeven komt te staan. Op zijn minst kost het tijd om programma's om te gooien. Toch lijkt na het dieptepunt in het jaar 2000 de nieuwbouwproductie weer de weg omhoog terug te vinden. Voor 2001 meldde het ROA in zijn jongste jaarrapportage over de regionale woningmarkt alweer een productie van tienduizend huizen in de regio plus Almere. Dat zijn er duizend meer dan gemiddeld in de afgelopen zeven jaar.

Als naar de resultaten uit het verleden in het hele ROA-gebied en Almere wordt gekeken, dan lijkt het erop dat de geplande productie van tienduizend huizen per jaar gehaald kan worden. Maar er zijn grote verschillen in de kansen die gemeenten hebben om de geplande opgave te realiseren. Met nog geen 2300 te bouwen woningen per jaar tot 2010 zit Almere bijvoorbeeld ruim onder de 3400 die het in 2001 neerzette, en onder het jaarlijkse gemiddelde van ruim drieduizend in de periode 1995-2002. Als er geen gekke dingen gebeuren, moet de opgave voor Almere dus goed haalbaar zijn. Ook voor de Haarlemmermeer lijken de kaarten gunstig te liggen met een jaarlijkse bouwopgave van gemiddeld 1750

woningen. Dit aantal ligt ruim beneden de 2400 nieuwe huizen die de gemeente in 2001 bouwde, hoewel het hoger is dan de geleverde prestaties tussen 1995 en 2002 (jaarlijks gemiddeld 1100 nieuwe huizen). Maar dan Amsterdam. In de afgelopen zeven jaar bouwde de stad volgens de ROA-jaarrapportage jaarlijks gemiddeld 3050 woningen, maar zoals bekend stortte in 2000 de bouwproductie in tot slechts 1200 woningen. Dat was wel het dieptepunt, met een productie van 1881 woningen in 2001 en 2393 woningen in 2002 is het noodzakelijke jaargemiddelde van vierduizend nog steeds ver uit het zicht. Voor het oplossen van de ergste woningnood heeft Amsterdam de regio dus heel hard nodig.

Stedelijke vernieuwing in gevaar

Het grootste probleem lijkt echter het realiseren van voldoende goedkope huur- en koopwoningen te worden. De regionale bestuurders blijven in hun planning optimistisch uitgaan van een aandeel van minimaal 30 procent, maar de resultaten uit het verleden maken dat onwaarschijnlijk. Volgens de Jaarrapportage 2002 Regionale Woningmarkt van het ROA is in het ROA-gebied plus Almere tussen 1995 en 2001 het aandeel sociale huurwoningen in de nieuwbouw gehalveerd naar slechts 13 procent. Zelfs Amsterdam - traditioneel de

grote gangmaker in dit segment - kwam in 2001 niet verder dan 14 procent, terwijl Almere extreem laag scoorde met een aandeel van 10 procent. Ook wanneer het (slinkend) aandeel betaalbare koopwoningen in de nieuwbouwproductie erbij wordt opgeteld, wordt al sinds 2001 het heilige Vinex-percentage van 30% sociale sector niet meer gehaald. Hoe dat dan wel zou moeten gebeuren in de komende jaren, is niet bekend.

Het achterblijven van de bouw van nieuwe woningen in de sociale sector heeft grote gevolgen voor de stedelijke vernieuwingsoperatie die Amsterdam de komende jaren wil uitvoeren. Om de woningvoorraad van de hoofdstad diverser te maken, moeten de komende jaren tienduizenden sociale-huurwoningen plaatsmaken voor nieuwe koopwoningen. Daarvoor moeten eerst de bewoners van de slooppanden naar een andere woning verhuizen. De Amsterdamse Federatie van Woningbouwcorporaties heeft berekend dat het aantal gedwongen verhuizingen de komende jaren daardoor wel eens kan verdubbelen tot drieduizend gevallen per jaar. Op de vastgelopen Amsterdamse woningmarkt is voor deze groep onvoldoende plaats, dus kijkt Amsterdam met een vragende blik naar de regio-gemeenten. Maar die zitten niet te springen om weinig verdienende stadsvernieuwingsurgente uit de stad.

Tot nu toe heeft overleg hierover binnen het ROA weinig opgeleverd. Ook de regionale woonvisie die dit najaar naar buiten komt, zal daar weinig aan veranderen. In conceptversies van dit rapport wordt alleen gesproken over de noodzaak van regionale afspraken. Geen woord over een concrete verdeling.

Eigen inwoners eerst

Zelfs als bestuurders van regiogemeenten zich welwillender naar de hoofdstad opstellen, is het onzeker of ze wel in staat zijn om Amsterdamse stadsvernieuwingsurgente op te vangen. De regionale nieuwbouw in de sociale sector blijft achter. Het ROA constateert dan ook in zijn jongste jaarrapportage dat de betaalbare huurvoorraad buiten Amsterdam - Almere en de rest van het ROA-gebied - niet veel groter meer is dan de groep eigen inwoners die vanwege hun inkomen voor deze huizen in aanmerking komen ('primaire doelgroep'). De regio heeft dus steeds minder goedkope huizen 'over' om de problemen van haar grote broer op te lossen. Het reserveren van schaarse betaalbare woningen voor stadsvernieuwingsurgente uit Amsterdam gaat onherroepelijk ten koste van de eigen zwakkere bevolkingsgroepen. En dat is moeilijk te verkopen aan stemmende burgers die vaak toch al niet zo positief zijn over de overloop uit de grote stad. ■

Jaap van der Aa, directeur projectbureau Toekomst Almere:

“Toekomst Almere ligt aan het water”

Jaap van der Aa:

“De derde verbinding met de rest van de Randstad moet een brug over het IJ-meer worden. Voor zowel spoor- als wegverbindingen.”



Jaap van der Aa, directeur van het projectbureau Toekomst Almere, kiest voor een complete stad aan de voet van een spectaculaire brug over het IJ-meer. Maar die nieuwe stad kan alleen ontstaan als er goede afspraken worden gemaakt over gronduitgifte en gemeentefinanciën. Anders kan Almere maar beter niet uitbreiden.

Bert Pots



Kan Almere na 2010 uitgroeien tot een stad van 400 duizend inwoners? Deze vraag moet Jaap van der Aa, oud-wethouder van Amsterdam, nog dit jaar beantwoorden. Zijn projectbureau werkt in opdracht van Rijk, gemeente Almere en provincie Flevoland aan een integraal ontwikkelingsplan voor Almere. Ook Amsterdam en de provincies Noord-Holland en Utrecht geven steun aan het project. ‘Integraal’ houdt in dat Van der Aa

niet alleen naar de bouw van huizen en kantoren moet kijken, maar ook naar natuurontwikkeling, waterberging, verkeer en vervoer en sociaal-culturele voorzieningen.

Oud-minister Kamp noemde de toekomstige uitbreiding van Almere eerder de grootste verstedelijkingsopgave van Nederland. “Het huidige Almere met 165 duizend inwoners is in ongeveer 25 jaar gebouwd. Een dergelijke bouwopgave is in Nederland niet eerder geklaard. Alle andere steden zijn door de eeuwen heen organisch gegroeid. Ook hebben we relatief kleine dorpen van grote nieuwbouwwijken voorzien. Een stad met 400 duizend inwoners binnen vijftig jaar bouwen, dat is

helemaal een ongekende opgave. Het risico dat we catastrofale fouten maken, is enorm.”

De discussie over de doorgroei naar een echt grote stad vindt zijn basis in de Vijfde nota ruimtelijke ordening. “In het noordelijke deel van de Randstad moeten 150 duizend extra woningen worden gebouwd. Waar moet dat gebeuren? Het is zonde ons prachtige cultuurlandschap vol te bouwen, dus is er gekozen voor meer stedelijkheid. Amsterdam ziet kans binnen de stadsgrenzen grote aantallen woningen te bouwen, net als de andere steden in de regio. Maar dan nog is sprake van een groot tekort,” aldus Van der Aa.



Uitbreiding wegcapaciteit onontkoombaar

Is er een Uitweg voor Almere?

Nu al loopt het verkeer op de A1 twee keer per dag vast, maar als Almere doorgroeit tot een superslaapstad, zullen de files op een gigantische manier toenemen. Ingrijpende maatregelen zijn nodig. Dat vinden alle partijen die zitting nemen in het project De Uitweg. Maar welke? Pas in de loop van september zal blijken of de diverse betrokken overheden, werkgevers- en natuurorganisaties elkaar kunnen vinden in een gemeenschappelijk advies. De Uitweg staat voor een spannende finale.

Bert Pots

In het project De Uitweg zijn overheden en maatschappelijke organisaties begin vorig jaar samen gaan zoeken naar oplossingen voor zowel de bereikbaarheid, als de toekomstige ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied. Oud-minister Pieter Winsemius treedt op als onafhankelijk voorzitter. Vanuit de overheid zijn Almere en Amsterdam, drie provincies en twee regionale bestuursorganen vertegenwoordigd. Drie departementen zijn als adviseur aanwezig. Verder doen Natuurmonumenten, de gezamenlijke milieufederaties en werkgeversorganisatie VNO/NCW-West mee.

“Het is een rijkgeschakeerd gezelschap met heel verschillende belangen en inzichten,” zegt projectmanager Fike van der Burght. Eerst hebben alle partijen geïnventariseerd hoe groot de bereikbaarheidsproblemen zijn. “Als Almere tussen 2010 en 2030 met 60 duizend woningen groeit, zullen de files op een gigantische manier toenemen. Op de A1 is de verkeerscongestie nu al groot. En die zal sterk verergeren, door de groei van Almere en door toename van de werkgelegenheid rond Amsterdam en Schiphol. Alle partijen onderschrijven de noodzaak van ingrijpende maatregelen.”

Ook is er overeenstemming over de onontkoombaarheid van een pakket aan maatregelen.

“Automobiliteit valt te beperken door verbetering van het openbaar vervoer. Nu al neemt meer dan de helft van de forenzen in Almere de trein naar Amsterdam CS. Spoorwegverdubbeling tussen Amsterdam en Almere biedt tot 2020 soelaas. We denken aan de bouw van transferia. Er is brede steun voor een aantal prijsmaatregelen: een heffing in de spits en grootschalige uitbreiding van betaald parkeren. Maar uitbreiding van de wegcapaciteit is, hoe je het ook wendt of keert, uiteindelijk onontkoombaar.”

Drie varianten

Voor de korte termijn wordt door De Uitweg aangedrongen op het voortvarend ombouwen van vluchtstroken in extra rijbanen. En voor de lange termijn zijn drie uitbreidingsvarianten bestudeerd. Een nieuwe verbinding A6-A9 via een tunnel langs het Naardermeer en onder het Gein. Een tunnel van Almere-West onder het IJ-meer naar het vasteland ten westen van Muiden en aansluitend uitbreiding van de Gaasperdammerweg. En een stroomlijnvariant voor-

Almere zou na 2010 door de bouw van minimaal zestigduizend woningen aan die vraag kunnen voldoen. “De ruimte is beschikbaar. Almere wil wel uitbreiden, maar ziet niets in de komst van nog meer van hetzelfde.”

Eenzijdige woonstad

Van der Aa schetst een weinig aantrekkelijk beeld van het huidige Almere. “Het is een eenzijdige woonstad zonder stedelijk leven, met vooral middenklasse rijtjeswoningen. Er zijn weinig voorzieningen. Je bent er aangewezen op Amsterdam, Utrecht of het Gooi. Omgekeerd blijkt Almere niet echt in staat bezoekers van buitenaf aan te trekken.”

Zelfs het etiket van een veilige stad verbleekt allengs. De laatste jaren

neemt de criminaliteit er sterk toe. Van der Aa maakt een vergelijking

met de Amsterdamse Westelijke Tuinsteden of de Bijlmer. “Daar hebben we eenzijdige steden laten ontstaan. Nu zitten ze daar in de problemen. Als Almere de eenzijdigheid niet doorbreekt, krijgen we vroeg of laat ook problemen. De eerste signalen daarvoor dienen zich nu al aan.”

Ook kampt Almere met een gebrekkige bereikbaarheid. “Voor de huidige stad zijn de bestaande verbindingen al zwaar onvoldoende. Automobilisten moeten zich tevreden stellen met de Hollandse Brug en de Stichtse Brug. Dagelijks staan

grote groepen inwoners in de file op weg naar hun werk in Amster-

dam of Schiphol. Tegen 2010 is ook voor de spoorcapaciteit het einde ook in zicht. Groei kan geen gestalte krijgen zonder flinke investeringen in mobiliteit.”

In het integraal ontwikkelingsplan wil Van der Aa de bouwstenen aandragen voor een aantrekkelijke, vitale en sociaal duurzame stad. “Het gaat erom stedelijke leven te organiseren. Plekken te maken waar mensen dichtbij elkaar wonen. Waar leven is, waar kunstenaars en studenten willen komen. Dat kan naar ons idee heel goed aan de kust. We beschikken over een prachtige kilo-

eterslange kustlijn, maar de huidige stad is helemaal van de dijk afgebouwd. Het IJ-meer moet op een aantal plaatsen de stad binnenkomen. En via eilanden kan de stad het water in, al is dat niet absoluut noodzakelijk. Langs die boulevard is sprake van wonen en werken in hoge dichtheden. Er is ruimte voor een festivalgebouw, een musicaltheater en een overdekte markt. Er bestaan geweldige mogelijkheden voor jachthavens en stranden. Die nieuwe stad, waarvan een tweede in Nederland niet te vinden is, wordt in ons denken bekroond met een spectaculaire brug. Als projectbureau zeggen we, zonder dat het door alle bestuurlijke partners is geaccepteerd, dat de derde verbinding met de rest van de Randstad een brug over het IJ-meer moet worden.

“Het risico dat we catastrofale fouten maken, is enorm”



Tunneltracé: nieuwe verbinding tussen de A6 en de A9



Stroomlijntracé: bestaande infrastructuur op de A6, de A1 en de Gaasperdammerweg



IJmeertracé: tunnel onder het IJmeer en vergroten capaciteit Gaasperdammerweg

ziet in opwaardering van de huidige infrastructuur, inclusief uitbreiding van de Hollandse Brug.

“Een brug over het IJ-meer is door ons bewust niet bekeken. Voor de natuur- en milieuorganisaties is deze optie onbespreekbaar wegens Europese habitat vogelrichtlijnen. Bovendien moeten dan in Almere zelf de verbindingen worden gewijzigd,” aldus Van der Burght.

Over de drie wel bestudeerde varianten verschillen de partijen vervolgens sterk. “Noord-Holland is tegen de tunnel onder het Gein en kiest voor de stroomlijnvariant. Flevoland wil juist de tunnel onder het IJ-meer en de Amsterdamse wethouder Van der Horst voelt wel iets voor een weg op palen. Stadsdeel Zuidoost steunt de stroomlijnvariant mits de Gaasperdammerweg verdiept komt te liggen en deels wordt overdekt. Het wordt heel spannend of

betrokkenen elkaar alsnog kunnen vinden.”

Midden september is de ondertekening van een gezamenlijk manifest voorzien. Mocht overeenstemming uitblijven, dan nog wil Van der Burght niet spreken van een mislukt project. “We hebben wel degelijk iets bereikt. Het bereikbaarheidsprobleem wordt door iedereen erkend. Ook is er unanimitieit over de noodzaak van een pakket aan maatregelen. En er is overeenstemming over de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied.”

De Uitweg onderscheidt drie gebieden. Het noordelijke deel langs het IJ-meer moet beter worden ontsloten. Nieuwe strandjes aan een natuurboulevard kunnen een alternatief vormen voor het in de zomer onbereikbare Zandvoort. Het gebied van het Naardermeer tot aan de Ankeveenseplassen kan worden omgevormd tot een natuurlijk wetland, waar waterberging

en natuurbeheer kunnen samengaan.

En tussen Amsterdam-Zuidoost en de Vecht kan een nieuw parklandschap ontstaan. “Recreatie en chique wonen kunnen wellicht samengaan. Er is een duidelijke behoefte aan meer ruimte voor dagrecreatie, gebieden in de stijl van het Twiske en Spaarnwoude. Bovendien willen we onderzoeken of nieuwe landgoederen kunnen worden ontwikkeld, met bebouwing die aansluit bij de huidige bouwstijlen aan Gein en Vecht. Wellicht is bebouwing mogelijk langs het Amsterdam-Rijnkanaal. Het zou tegemoet kunnen komen aan de wens om riant te wonen. Het is van het grootste belang een visie voor het gebied te ontwikkelen. Nu al is sprake van verrommeling. Boerderijen krijgen gaandeweg andere functies, zonder dat sprake is van sturing. Wij zullen Den Haag vragen ons concept verder uit te werken.”

Voor zowel spoor- als wegverbindingen.”

Dat hij daarmee direct de duurste oplossing aandraagt, kan hem in dit stadium van planvorming niet deren. “Die brug geeft de gewenste stedelijke spanning. Er zijn in Scandinavië, de Verenigde Staten en Japan prachtige voorbeelden van geweldige bruggen. Natuurlijk is verbreding van de Hollandse Brug goedkoper, maar het gaat om meer dan alleen het aantal auto's dat een brug kan verwerken. De goede bereikbaarheid van onze kustlijn maakt het gebied veel aantrekkelijker om vastgoed te ontwikkelen. De meerwaarde daarvan is niet in cijfers uit te drukken.”

De vroegere plannen voor de aanleg van de Markerwaard voorzagen eveneens in een verbinding door het

IJ-meer, zo betoogt Van der Aa. “Natuurlijk zal er discussie zijn, maar het IJ-meer is in feite al een stedelijke baai, onder meer door de aanleg van IJburg. Een mooie brug kan de kwaliteit van het meer alleen maar verhogen.” Hij maakt zich

daarbij nog geen zorgen over de financiële haalbaarheid. De aanleg van die derde brug is niet binnen tien jaar aan de orde. Voor die periode moet de Rijksoverheid nog haar plannen opstellen.

Natuurontwikkeling

Behalve voor een dichtbebouwde stad aan het IJ-meer, zal Van der Aa voorstellen doen voor natuurontwikkeling, waterberging en nieuwe

woningbouw aan de oostzijde van de huidige stad. “Richting Lelystad en de Veluwe, hebben we ruimte voor een grote ecologische verbindingzone. Het is mogelijk de Oostvaardersplassen te verbinden met de Veluwe. Er zijn goede mogelijk-

heden voor plassen, moerasachtige gebieden en duinlandschappen. Het is mogelijk de zandlaag tussen de bovenste en onderste kleilagen te verwijderen. Dan ontstaat vrij goedkoop een waterrijk gebied, geschikt voor natuurontwikkeling, maar ook voor de dringend noodzakelijke extra waterberging. En we kunnen een Nieuw Gooi aanbieden met ruimte voor woontorens en villa's. Juist het Amsterdamse bedrijfsleven

heeft veel behoefte aan chique landelijk wonen.”

Wil zo'n grootschalige stedelijke ontwikkeling enige kans van slagen hebben, dan moet volgens Van der Aa beslist aan twee voorwaarden worden voldaan. “Allereerst moet de gronduitgifte goed worden geregeld. De huidige stad is op goedkope grond gebouwd. Bij de overdracht van gronden aan de gemeente in de jaren tachtig was de prijs erg laag. Almere heeft daar veel winst op kunnen behalen. Dat geld was vervolgens dringend nodig om de stad op te bouwen. Tegenwoordig verkoopt het Rijk de grond tegen de economische waarde. Het is dan zeer de vraag of er winst kan worden gemaakt. Een dergelijk risico kan de gemeente, gezien de enorme omvang van het

“Zonder goede afspraken geen groei”

DE AS AMSTERDAM-ALMERE

Planvorming over de toekomst van Almere in handen van een oud-wethouder van Amsterdam? Tien jaar geleden zou dat niet voor de hand hebben gelegen, beaamt Jaap van der Aa. "Toen was de sfeer dat de regio zou moeten meebetalen aan Amsterdamse voorzieningen en dat voorafgaand aan samenwerking eerst een regionaal democratisch bestuursorgaan vorm moest krijgen. In de heftige discussies over het bestuurlijke stelsel hebben beide steden zich van elkaar afgekeerd." Volgens hem is die tijd echt voorbij. "Almere gaat zichzelf meer zien als onderdeel van de regio. En ook in Amsterdam verandert de sfeer. In de tweede periode van mijn wethouderschap heb ik bewust ingezet op meer

samenwerking. Wethouder Duco Stadig praat vandaag heel anders over Almere, dan acht of negen jaar geleden. En ook toekomstige generaties bestuurders zullen erkennen dat Amsterdam geen complete stad meer is." Meer samenwerking is onontkoombaar. "Ik verwacht echt niet dat na de bouw van een spectaculaire brug de bedrijven in de rij zullen staan. Zo werkt het niet. Almere moet bij de acquisitie veel actiever samenwerken met Amsterdam. Dat zou kunnen - de plaatselijke politiek moet daar zelf over beslissen - door op grote schaal grond te leveren voor de gezamenlijke grondbank van Amsterdam, Schiphol en Haarlemmermeer."

project, nooit of te nimmer dragen. Het projectbureau vindt daarom dat het Rijk over de brug moet komen. Laten we een ontwikkelingsmaatschappij oprichten waar het Rijk zijn gronden inbrengt. Pas als de grond is verkocht, dan kan het Rijk incasseren. De ontwikkelingsmaatschappij is niet alleen betrokken bij de grond voor huizen, kantoren en bedrijven, maar verzorgt ook natuurontwikkeling en waterberging."

De tweede voorwaarde heeft betrekking op de gemeentefinanciën. "De systematiek op basis waarvan de gemeente geld krijgt, loopt achter de feiten aan. Voor een gemeente die alleen maar hard groeit ontstaat een permanente achterstand. Zolang er voldoende geld wordt verdiend aan de grondopbrengsten, is er geen probleem. Maar bij economische tegenslag of fluctuaties op de huizenmarkt, kunnen binnen de kortst mogelijke tijd enorme problemen ontstaan. Wij mogen niet het risico lopen dat er voor gewone gemeentelijke taken, als de bouw van scholen, geen geld voorhanden zal zijn."

Bestuursakkoord

Het ontwikkelingsplan moet de aanzet vormen tot onderhandelingen

over een bestuursakkoord tussen Rijk, provincie en gemeente. Of hij erin zal slagen alle partijen te overtuigen, valt nog niet te overzien. "We zitten in een economisch moeilijke tijd. Minister Dekker heeft wel gezegd prioriteit te zullen geven aan woningbouw. De keuze voor het inbrengen van grond om pas over twintig jaar geld terug te zien, is wel een grote stap."

Als niet aan de financiële voorwaarden wordt voldaan, vindt Van der Aa het absoluut onverantwoord de stad te laten groeien. "Zonder goede afspraken is het veel verstandiger na 2010 te stoppen, en te wachten tot de nood zo hoog is, dat men het er wel voor over heeft zo'n nieuwe complete stad te bouwen."

Alternatieven zijn er volgens hem nauwelijks. "Het moet nog maar blijken of het Amsterdam lukt de totale noordelijke IJ-oever te ontwikkelen. En de bevolking daarin mee te krijgen. Nu al wordt de roep steeds sterker, dat het met de uitbreiding van de stad wel genoeg is. Of neem de Haarlemmermeer. Daar zal uiteraard worden gebouwd, maar nooit op de schaal van Almere. En al helemaal niet met de stedelijke kwaliteit die wij aan onze kust wel kunnen bieden." ■

Wat is de uiterste houdbaarheidsdatum van de ROA-raam

Regionale woning

Een jaar geleden lukte het niet om de 'raamovereenkomst woonruimteverdeling ROA-gebied' te actualiseren. De meningsverschillen tussen de zestien gemeenten en de betrokken corporaties waren te groot. Een oplossing is er nog steeds niet. Wel is er veel onderzoek gedaan. Het genuanceerde taalgebruik daarin kan de tegenstellingen tussen starters en doorstromers, gemeenten en corporaties, buurgemeenten en Amsterdam niet verhullen. Staat de regionale woningdistributie onder druk?

Bas Donker van Heel

‘Eerst meer cijfers verzamelen’, heette het voorjaar 2002, na het stranden van het Voorstel op Hoofdlijnen. Het eerdere rapport van Jan Roncken (Laagland’advies/ORKA-advies) is inmiddels aangevuld met een aantal recente studies van RIGO Research en Advies. Aan feiten geen gebrek, maar veel nieuwe inzichten heeft het niet opgeleverd. De ‘hoofdlijnen’ zijn nog hetzelfde: woonduur staat gelijk aan inschrijfduur, en gemeenten mogen hun eigen inwoners niet voortrekken. Als dat er in de praktijk toe leidt dat plaatselijke starters het onderspit delven, dan is dat sneu, maar zo werkt het open ROA-distributiesysteem. Als de nieuwe inwoners van Purmerend bestaan uit oudere Amsterdamse doorstromers, en in



FEITEN EN CIJFERS

De huidige ROA-raamovereenkomst dateert uit 1997.

De afspraken hebben betrekking op zelfstandige sociale huurwoningen.

Woon- en inschrijfduur zijn aan elkaar gelijk bij toewijzing.

Het grootste deel van de woningzoekenden zoekt lokaal.

De meeste verhuizingen vinden plaats binnen de eigen gemeente.

In Amsterdam komt 92 procent van de nieuwe huurders uit de eigen gemeente.

In Purmerend en Beemster ligt dit percentage veel lager, resp. 27 en 22 procent.

Van de huishoudens die op zoek zijn naar een woning in een andere gemeente, komt minimaal 20 procent uit Amsterdam. In Diemen en Ouder-Amstel ligt dit aandeel op 50 procent.

Er staan nu 8940 starters te wachten op een woning in Amsterdam.

Amsterdam en Diemen zijn de enige gemeenten met een negatief migratiesaldo (er vertrekken meer mensen dan er bijkomen). Amsterdammers gaan met name naar Haarlemmermeer, Zaanstad en Purmerend.

Vrijkomende woningen komen vaak uit de particuliere sector.

vereenkomst?

distributie blijft bestuurlijke splijtzwam

groeiende mate allochtonen, het zij zo. Of toch niet?

In Haarlemmermeer en Purmerend ziet men inderdaad met lede ogen de effecten van de regionale markt voor sociale-huurwoningen. Gezien de demografische opbouw is hier sprake van een grote groep starters (60% in Purmerend), terwijl de aangeboden woningen - met tuin - aansprekend zijn voor doorstromers van buiten, lees: Amsterdam. En elders maken starters even weinig kans. Woningen reserveren voor doelgroepen kan, op grond van medische of sociale indicaties. De voorwaarden bepaalt een gemeente zelf. Maar oneigenlijk gebruik is in strijd met de regels van de raamovereenkomst van het Regionaal Orgaan Amsterdam. Een gemeente die iets voor haar starters wil doen, moet dus streven naar een percentage woningen dat zelfstandig mag worden toegewezen. Zo ver waren we een jaar geleden al. Zij het dat de genoemde percentages fluctueerden tussen 25 en 40 procent.

De wens om de laatste raamovereenkomst aan te passen, bestond dus al veel langer, zeker in Purmerend. Daar heeft men op basis van de jongste RIGO-cijfers een noodverband gelegd. Vrijkomende woningen worden 'gelabeld' voor starters. Overigens, voor starters uit alle betrokken gemeenten. "We hadden en hebben moeite met het begrip 'woonduur' dat doorstromers bevoordeelt", zegt Rogier van der Laan, hoofd van de afdeling Wonen van Purmerend. "Als het aan ons ligt wordt woonduur afgeschaft. Misschien dat er een alternatief is te bedenken dat starters als regionale categorie gelijke kansen biedt. Ik zie gelukkig wel dat corporaties op zoek gaan naar moderne middelen. Denk aan de woonstrippenkaart. In Amsterdam heeft men lang een wat ideologi-

sche starheid vertoond."

Wie denkt dat deze opstelling voorbehouden is aan bepaalde plaatselijke partijen die opkomen voor de 'eigen' bevolking, heeft het mis. Het onbehagen heeft zich in

Purmerend van rechts tot links in de raad genesteld. De raad en het college willen volgens het Purmerendse raadsakkoord naar een systeem van regionale inschrijving. Dat betekent zoveel dat iedereen die actief een woning in de ROA-regio zoekt, zich inschrijft. Vanaf dat moment begint de meter pas te tellen.

Kruiwagen met kikkers

Zo'n regeling past niet binnen de huidige raamovereenkomst. Purmerend wacht netjes af en voert onderhandelingen in daartoe geëi-

gende kanalen. Zoniet een ROA-gemeente als Landsmeer. Daar heeft men op eigen gezag een regeling met inschrijfduur ingevoerd. Die geldt overigens zowel voor Landsmeeders als voor woning-

zoekenden van buiten. Alle huurwoningen (1199) worden hier via de gemeente toegewezen. (Aangezien er achthonderd inschrijvingen zijn en er jaarlijks zo'n veertig huurwoningen vrijkomen ligt de wachttijd tussen de tien en twaalf jaar.) Landsmeer is niet de enige gemeente die zo werkt. Ook Edam/Volendam en Oostzaan zijn notoire Einzelgänger of vrije radicalen. De vraag is of je zo de gemeenschappelijke raamovereenkomst niet ondergraaft. Sterker, of dit nog wel strookt met de Huisvestingswet.

"Het 'arrogante' Amsterdam moet nu rekening houden met de wensen en meningen van die gemeenten"

De man die hier alles van weet is burgemeester Hoffscholte van Aalsmeer, DB-lid van het ROA en voorzitter van de Stuurgroep Wonen van het orgaan. Hij kan uit hoofde van zijn functie dan ook "nog niet zeggen of aanpassing van de raamovereenkomst nodig is". Maar na lezing van de rapporten blijft wel de conclusie (van vorig jaar) staan dat "het linksom of rechtsom knelt". "Het aanbod wordt kleiner en er komen meer woningzoekenden", zegt Hoffscholte. "Maar ik maak uit de rapporten op dat de pijn gelijk wordt verdeeld. Het is nu aan de portefeuillehouders en de koepels van corporaties en huurders om hun zegje te doen. Het eindrapport gaan we 10 oktober bespreken in de stuurgroep wonen. Het is belangrijk dat nu de mening van consumenten is gepeild. Ook dat nemen we mee."

Maar is de gegroeide praktijk in gemeenten als Landsmeer geen aanleiding om in te grijpen?

Hoffscholte: "Het ROA is een over-



Burgemeester Hoffscholte van Aalsmeer: "Het ROA is een overlegorgaan, we kunnen niets afdwingen."

legorgaan, we kunnen niets afdwingen.”

Maar de provincie kan dat wel. Is er geen overleg? Hoffscholte: “Zeker, ik heb contact met de provincie. We hebben afgesproken te wachten op het eindrapport. We moeten de zaak eerst helder maken voor alle zestien gemeenten.”

En de Huisvestingswet dan? “We kunnen als regio binnen het kader van de wet onderlinge afspraken maken, maar het is afzonderlijke gemeenten niet gegeven om eigen regels te maken. Kijk, ik ben een bestuurder. Ik weet dat wethouders lokaal onder druk staan door de spanning op de huurmarkt. Maar er mag geen hek om iedere gemeente komen te staan! We moeten er samen uitkomen. Het is een kwestie van geven en nemen.”

Regionale kernvoorraad

Maarten van Poelgeest, fractievoorzitter van GroenLinks in Amsterdam, ziet door de groeiende huurproblematiek de hoofdstad (binnen de A10) als ‘emancipatiemachine’ in gevaar komen. “De stad binnen de ring A10 is al bijna gesloten voor starters. Je komt Amsterdam bijna alleen nog maar in als je een truc toepast. In een sloopflat in de Westelijke Tuinsteden gaan zitten en dan een jaar later hopen dat je als stadsvernieuwingurgent iets anders krijgt. Vroeger kwam je hier als jongere werken of studeren en vertrok je weer als je een gezin kreeg. Nu wil men per se die middengroepen in de stad houden.”

Hij gaat door: “Er worden nu veel kleinere huurwoningen verkocht, waardoor kapitaalkrachtige mensen de stad binnenkomen. Starters komen er niet meer tussen. De stad verandert. Je ziet ook dat studenten in hun complexen blijven hangen. Vroeger stroomde je door naar een etagewoning driehoog achter. Dat



gebrek aan doorstroming geldt overigens voor de hele regio. Ik zou Duco Stadig willen uitnodigen om eens uit te laten rekenen hoe het met de kernvoorraad+ staat in de hele ROA-regio. We zitten immers

Purmerend: “weg met de ‘woonduur’”

in één distributiesysteem? Mij zou het niet verbazen als de voorraad in het hele ROA-gebied kleiner is dan de doelgroep.”

Er is nog een probleem dat in ROA-verband moet worden opgelost. Door de stadsvernieuwing is behoefte aan woonruimte voor veel urgenten die hun woning gerenoveerd of gesloopt zien worden. Het is de vraag of Amsterdam daar zelf in kan voorzien. Niek Krouwel, senior beleidsmedewerker van de Dienst Wonen, hoopt op een regionale oplossing. Vooral nog tegen beter weten in, dat wel. “We praten straks volgens berekeningen van de AFWC over twee- tot drieduizend uitplaatsingen per jaar. Een ver-

dubbeling van de huidige aantallen. Dan wordt het erg moeilijk om een woning in de eigen wijk of stad te vinden. Dat het vaak gaat om lagere inkomensgroepen maakt het extra ingewikkeld. Regionale

bestuurders lopen hier niet warm voor.”

Maar stedelijke vernieuwing vindt ook buiten Amsterdam plaats?

“Klopt. We moeten het samen met andere gemeenten oplossen. Dat zou de ROA op moeten pakken. In alle gemeenten is een goede woonruimteverdeling een steeds lastiger probleem, dus we hebben een



Rogier van der Laan, hoofd van de afdeling Wonen. “Als het aan ons ligt wordt woonduur afgeschaft. Ik zie gelukkig wel dat corporaties op zoek gaan naar moderne middelen. In Amsterdam heeft men lang een wat ideologische starheid vertoond.”

gemeenschappelijk belang. Een negatief voorbeeld is het onderling concurreren om bedrijfsvestigingen. Daarvan profiteren alleen die bedrijven. Maar het is voor alle aangrenzende gemeenten interessant als er een grote onderneming bijkomt. Op die manier moet je ernaar kijken.”

Een complicatie is de lokale binding van politici. Krouwel stelt voor een groter schaalniveau te kiezen. Zo zou je het ROA-gebied kunnen laten besturen via democratisch gekozen regiovertegenwoordigers. Laten we zeggen, de provincie Noord-Holland-zuid.

Krouwel: “Het woord ‘stadsprovincie’ is nog steeds beladen, maar sinds het referendum van 1994 over de stadsprovincie is veel veranderd. Amsterdam was toen in vele ogen een ‘arme’ stad, maar staat er nu een stuk beter voor. Bijvoorbeeld dankzij de herijking van het Gemeentefonds. We zijn door de economische groei steeds knapper in de ruimte komen te zitten. Voor woningbouw en bedrijfsvestigingen zijn we afhankelijker van de omliggende gemeenten. Het ‘arrogante’ Amsterdam moet nu dus echt rekening houden met de wensen en meningen van die gemeenten.” ■

NAAR EEN NIEUWE RAAMOVEREENKOMST?

Volgens Erik Lubberink, beleidsmedewerker van het ROA, zal in 2003 geen nieuwe raamovereenkomst tot stand komen, zoals eerder gepland. Het overleg gaat door. “Het systeem hoeft niet rigoreus aan te passen, bijvoorbeeld door inschrijfduur in te voeren. Er mag best lokale beleidsvrijheid zijn, met het oog op doelgroepen.” Gemeenten als Landsmeer, Oostzaan en Edam/Volendam hoopt hij wel mee te krijgen bij de latere actualisering van de ROA-overeenkomst.

als ik het voor het zeggen had

De stad van overmorgen

Natuurlijk zou het een ramp zijn als ik het ooit echt voor het zeggen had. Een ramp, omdat ik het veel te druk zou krijgen. Heel veel dingen in Amsterdam moeten namelijk volgens mij anders of op zijn minst ingrijpend genuanceerd.

Om te beginnen een weinig originele opmerking: het denken over het wonen in Amsterdam moet beginnen met de constatering dat de stad een groot huis is, een huis met een onwaarschijnlijke variëteit aan ruimtes. Aan dat idee moet - en dat kan niet vaak genoeg worden gezegd - onder alle omstandigheden zo lang mogelijk worden vastgehouden. Voortdurend moet het hele huis worden beschouwd, want alleen zo kan het in al zijn complexiteit worden onderhouden en verbeterd.

Ook woonbeleid kan op geen enkel moment losgezien worden van alle andere zaken die maken dat de stad een stad is. De basis van de woonkwaliteit in de stad wordt al gelegd waar gesproken wordt over de vorm van de stad, de ligging ten opzichte van andere steden, het landschap en de zee, en de organisatie van het mechanisme dat we stad noemen, zowel in logistieke als in ruimtelijke zin. Hier komen de verhouding tussen bebouwd en onbebouwd, de verschillende karakters die de openbare ruimte kan hebben en de mogelijke kwaliteit van de ontsluiting al aan de orde. En het eerste wat je bij een eeuwenoude stad als Amsterdam dan ook het beste kunt doen, is door je oogharen de contouren bestuderen. Je ontdekt dan onmiddellijk dat zowel tegenstellingen (bijvoorbeeld tussen stad en ommeland) als samenhangen (bijvoorbeeld binnen de wijken) op grote schaal zouden moeten worden versterkt. Concrete uitdaging die een hoge prioriteit heeft, is het creëren van een goede, directe relatie met Zaanstad.

ir Maarten Kloos

Maarten Kloos, directeur Architectuurcentrum Amsterdam (ARCAM), is van oorsprong architect. Hij was jarenlang werkzaam in het onderwijs en als architectuurcriticus (De Volkskrant, Archis). In 1995 nam hij het initiatief tot het maken van de 'ARCAM KAART' die het denken over de toekomstige inrichting van de Amsterdamse regio een nieuwe impuls gaf.

Dit leidde tot het samenstellen, een paar jaar later, van de 'Nieuwe Kaart van Nederland' die inmiddels een officieel beleidsinstrument van het Ministerie van VROM is.

Meer info over ARCAM: www.arcam.nl

Wat betreft het verkeer en vervoer moet er structureel worden geëxperimenteerd met andere, nieuwe en lichtere typen van openbaar vervoer en de parkeergarage moet alvast, gelijke tred houdend met de ontwikkeling van de auto, een van de meest vanzelfsprekende en populaire voorzieningen (technisch geavanceerd, schoon en veilig) worden die letterlijk overal te vinden is.

Ten aanzien van het wonen is de grootste uitdaging het maken van een waarlijk democratische woonverdeling, zowel uitgaande van de gedachte dat het wonen diffuus verknoopt is met de stad (waarbij van concentraties van verschillende categorieën woningen en soorten buurten geen sprake meer is) als van het gangbare idee dat wijken en buurten met een eigen specifieke identiteit de basis vormen.



Met alle mogelijke varianten daartussen. Zo moet meer ruimte worden gecreëerd voor nieuwe vormen van wonen en voor nieuwe clusters van bestaande vormen. Ook moet veel meer worden geëxperimenteerd met verschillende dichtheden (IJburg afmaken en verdichten!) en met hoogbouw (onder andere in delen van Noord).

Bindende factor is en blijft de openbare ruimte en vooral het water. In een stad als Amsterdam, die één grote goed toegankelijke waterkant zou moeten zijn, kan niet genoeg aandacht worden geschonken aan de betekenis daarvan. Eigenlijk zou het water het hele denken moeten beheersen, natuurlijk niet uit nostalgische overwegingen, wel in een poging nieuwe ruimten te ontdekken.

Op alle mogelijke manieren moet voortdurend worden geprobeerd op een eigentijdse manier om te gaan met verworvenheden uit het verleden en vanuit kritisch respect dóór te gaan waar de bouwers van vroeger - verantwoordelijk voor de grachtengordel, de laat-19^e-eeuwse en vroeg-20^e-eeuwse wijken, de majestueuze Westelijke Tuinsteden en de stadsvernieuwing - hebben moeten stoppen. Dit met als doel een levende stad maken die herkenbare sporen uit het verleden draagt en waarin het heden op een authentieke manier voelbaar is, maar die vooral toekomstgericht is. Ik zou een nieuwe, compacte gemeentelijke dienst oprichten die zich geheel moet richten op de toekomst van de toekomst, op de stad van overmorgen. ■



De parade van de witte vader



Zoef! de witte vader
zwoegt het ros doorheen de straten
het kind nogal bedwelmd
op de stang of achterop
gebeugeld of gehelmd
weet niet van de trots
van vader, die op de korte baan
vaak 3 maal daags
zijn kans benut.



Wordt het nog wat met de verkoop van sociale huurwoningen?

Corporaties: kwaliteitseisen en lage

De verkoop van corporatiewoningen komt zeer moeizaam op gang. Er zijn – behalve de ingezakte markt – legio verklaringen voor de magere verkoopcijfers. De meningen over het effect van het convenant Verkoop Sociale Huurwoningen lopen uiteen. Het blijft de vraag of het lukt om het eigenwoningbezit te vergroten van 18 procent nu naar 35 in 2010, maar de corporaties komen wel op stoom: het tweede kwartaal van 2003 werden bijna 2500 woningen gesplitst.

Janna van Veen

Anderhalf jaar geleden werd voor de tweede maal een convenant Verkoop Sociale Huurwoningen ondertekend. De doelstellingen van het eerste convenant uit 1998 werden bij lange na niet gehaald. Hans van Harten, directeur van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC): “Het eerste convenant was vooral een beleidsvoornemen, waarin de taakstelling voor de

betrokken partijen omschreven was. In het tweede convenant zijn de procedures helder vastgelegd. Zo is gekozen voor loskoppeling van splitsen en verkopen, zodat je op een gegeven moment een vijver vol woningen hebt die gereed zijn voor de verkoop. Die splitsingsprocedure wordt centraal uitgevoerd door het Ontwikkelingsbedrijf.”

Hadden volgens het eerste convenant de stadsdelen nog een doorslaggevende stem bij de verkoop van corporatiewoningen, nu staan de corporaties zelf aan het roer. Tenminste... Volgens de nieuwe regels ontwikkelen de stadsdelen slechts een politieke visie op de samenstelling van de woningvoorraad. Daarna wordt beoordeeld of de verkoopplannen van de corporaties stroken met dat beleid. Zo niet, dan wordt er onderhandeld. Die politieke visie liet in veel stadsdelen lang op zich wachten, vooral door bestuurswisselingen na de gemeenteraadsraadsverkiezingen in maart 2002. In diezelfde maand werd het convenant ondertekend. Inmiddels hebben alle stadsdelen hun beleidsvisie klaar. Met de verkoop wil het desondanks niet vlotten.

Te lage huren in sommige delen van de stad vormen een heel groot knelpunt, zei Van Harten al tijdens een bijeenkomst in juni waar de stagnerende verkoop centraal stond. De AFWC-directeur pleitte een maand later via de media voor huurverhoging in gewilde buurten als de Jordaan en de Pijp. Hoopt Van Harten dat zo'n maatregel vooral stimulerend is voor de verkoop van huurwoningen? “De ervaring heeft ons geleerd dat huurders van goedkope huurwoningen vaak niet geïnteresseerd zijn in koop omdat ze daar financieel alleen maar op achteruit gaan. Maar waar het mij vooral om gaat is om de huizenmarkt in zijn geheel gezonder te maken.”

Beleidsadviseur Jeroen Frissen verduidelijkt: “Je hebt in Amsterdam een grote kloof tussen mensen die al jaren in een woning zitten – of dat nou koop of huur is – en nieuwkomers en zij die gaan verhuizen. Je bent in de laatste twee gevallen altijd duurder uit. Dus blijven mensen zitten waar ze zitten en dat stagneert de doorstroming, terwijl de corporaties het bij verkoop toch ook vooral moeten hebben van woningen die vrij komen. Daar waar die kloof tussen huren en kopen kleiner is – met name in de periferie zoals in Noord en Zuidoost – zie je dat er veel meer huurwoningen verkocht worden dan bijvoorbeeld in de binnenstad.”

Er wordt nogal eens getwijfeld aan de kwaliteit van te koop aangeboden corporatiewoningen. Volgens Van Harten ten onrechte. “Er zijn in het convenant afspraken gemaakt over kwaliteitscontrole en alle woningen moeten aan minimale kwaliteitseisen voldoen. Sterker nog, in het convenant is de lat wat dat betreft hoger gelegd dan wettelijk noodzakelijk en ook hoger dan het niveau waaraan particuliere verkopers moeten voldoen.” Van Harten noemt de verkoop van huurwoningen ‘de motor voor andere ambities in de stad’. “Dit soort ingrepen heeft in de kantlijn altijd wat nadelige effecten. Maar daar moet je niet teveel op inzoomen. Wel moet je voortdurend uitleggen wat je doet, want voor dit soort ingrijpende operaties heb je draagvlak nodig. Ik denk dat dat draagvlak echter steeds groter wordt en ik ben absoluut niet pessimistisch over de toekomst.”

Maatwerk

Koploper bij de verkoop van huurwoningen in 2002 was woningbouwvereniging Het Oosten. In totaal werden bijna 180 woningen in Amsterdam verkocht. Directeur

Een renovatieproject van de AWW op de hoek Bestevaertstraat/Bos en Lommerweg. Tien van de twaalf huurwoningen worden verkocht. De vraagprijs varieert van 117 tot 138 duizend euro.



huren belemmeren verkoop

Jan Hoff denkt dit jaar op ongeveer 250 verkochte woningen uit te komen. "En daar zijn we, gezien de ingezakte markt, dik tevreden mee." Het geheim? "We leveren maatwerk," zegt Hoff. Hij legt uit: "We hebben in de eerste plaats vrij veel woningen in de verkoop. Op dit moment ongeveer vierduizend, voornamelijk portiek- en galerijwoningen. Het aanbod is dus groot, maar we verkopen maar de helft. We zorgen er wel voor dat we geen hele blokken tegelijk verkopen, zodat de corporatie het grootste aandeel houdt in de VVE. Dat heeft tot gevolg dat wij verantwoordelijk blijven voor het onderhoud. Dat vinden potentiële kopers een veilig idee en kan ze net over de streep trekken. Tenslotte bieden we de zittende huurder tien procent korting op de verkoopprijs, onder voorwaarde dat binnen een halfjaar tot koop wordt overgegaan."

De woningen worden door de corporatie zelf verkocht en daarna ook beheerd. Het Oosten is overigens pas drie jaar geleden begonnen met de verkoop van sociale huurwoningen. Voor die tijd was koophuur veel gebruikelijker. Koophuur houdt in dat de huurder alleen de binnenkant van de woning koopt en het casco huurt. Ook in deze constructie geldt dat de corporatie verantwoordelijk blijft voor het onderhoud. Toen de overheid een einde maakte aan de fiscale aftrekbaarheid van koophuur, verloor deze 'cascoverhuur' zijn aantrekkelijkheid. "Het is jammer dat die mogelijkheid is weggefallen. Vooral voor mensen met wat minder geld was het een aantrekkelijke optie."

'Voortdurend vernieuwen'

Juli vorig jaar nam woonstichting De Key een aantal verkoopbevorderen-

de maatregelen. Door zaken als levering 'vrij op naam', gedeeld eigendom en uitgestelde betaling hoopt deze corporatie meer huurders tot verkoop te bewegen. Onder het motto 'voortdurend vernieuwen' zijn inmiddels vierduizend huurwoningen van De Key verkoopgereed gemaakt. In 2002 verkocht De Key ruim honderd woningen. En dit jaar gingen tot nu toe ongeveer 130 huurwoningen van de hand. Daarbij werden 41 zittende huurders eigenaar, maakten elf kopers gebruik van de uitgestelde betaling en dertien van gedeeld eigendom, waarbij De Key voor 25 procent eigenaar blijft. Zeventien huurders maakten geen gebruik van een van de regelingen. Een bescheiden resultaat vindt Jan Willemse, verkoopmedewerker van De Key. Zijn verklaring: "Ik denk dat het gewoon niet genoeg is om mensen over de streep te trekken. Het

verschil tussen de woonlasten bij huur en bij koop is in de meeste gevallen nog steeds veel te groot." Over de uitvoering van het convenant is Willemse niet tevreden. "Het is één groot garantieverhaal. De kwaliteitseisen die gesteld worden aan een woning die je in de verkoop wilt brengen zijn bij na-oorlogse woningen vaak nog wel te halen, maar bij oudere absoluut niet. De mensen die die kwaliteit toetsen, zitten dan ook regelmatig met de handen in het haar, omdat ze niet weten wat ze met al die eisen aan moeten. Het enige aspect dat al langer goed loopt is het verkoopgereed maken van woningen. Maar dat heeft puur te maken met het feit dat we daar in de loop der jaren steeds bedrevener in zijn geworden. Dat is zeker niet de verdienste van het convenant. Een aantal bepalingen daarin werkt alleen maar belemmerend."

VERKOOP AAN PARTICULIER PER CORPORATIE

	Totaal 1998-2002	Woningbezit (1- 1-2003)	%
Nieuw Amsterdam	502	9.785	5,1
De Key	490	24.952	2,0
Het Oosten	434	13.134	3,3
Woningbedrijf	246	37.371	0,7
De Dageraad	240	18.773	1,3
Eigen Haard Olympus Wonen	225	37.901	0,6
Patrimonium	59	12.215	0,5
AWV	22	17.472	0,1
Zomers Buiten	8	9.647	0,1
Totaal 1998-2002	1.996	181.250	

Verkoopcijfers van corporatiewoningen aan particulieren vallend onder het eerste convenant. De verkopen van koploper Nieuw Amsterdam, dat een deel van zijn woningbezit in Zuidoost van de hand deed, vallen overigens officieel buiten dit convenant. Het Oosten en De Key zijn de actiefste verkopers. De corporaties PWV Wonen, Rochdale en Woonzorg verkochten daarentegen geen enkele woning. Bij deze cijfers van de Federatie wordt uitgegaan van de datum van het koopcontract. Het Ontwikkelingsbedrijf (OGA) gaat uit van de leveringsdatum (de overdracht) en komt daardoor tot andere totalen. Op jaarbasis verschillen deze aanzienlijk, over de gehele periode minder: 2156 bij het OGA tegenover 2226 bij de Federatie. Eigen Haard en Olympus Groep zijn per 30 december 2002 gefuseerd tot 'Eigen Haard Olympus Wonen'; alle verkopen stonden op naam van de Olympus Groep.

Bron: AFWC, Jaarboek 2003.

GESPLITSTE EN VERKOCHE WONINGEN IN 2003

Corporatie	2e convenant periode tot 1 juni 2003		Verkocht in 2003
	Aanvraag	Gesplitst	
Het Oosten	1016	1812	103
De Key	0	3302	70
Woningbedrijf Amsterdam	115	679	48
Dageraad (De Alliantie)	662	227	31
Eigen Haard Olympus Wonen	4	436	27
Nieuw Amsterdam			7
AWV			5
Patrimonium	769	456	5
Zomers Buiten			3
Ons Belang			2
Ons Huis			1
Rochdale	855		0
PWV Wonen		1	0
Totaal	3.421	6.913	302

Het aantal splitsingsaanvragen en gesplitste woningen per stadsdeel in de periode van 1 januari 2002 t/m 1 juli 2003 en het aantal verkochte woningen in het eerste half jaar van 2003. Om de verkoop op gang te brengen moeten corporaties een grote voorraad van potentieel verkoopbare woningen creëren: de vijver om uit te vissen. De eerste stap daartoe is het splitsen van woningen. Dat komt op gang. Het tweede kwartaal van 2003 werden bijna 2500 woningen gesplitst. Vastgesteld kan worden dat Het Oosten en De Key veruit de grootste 'vijvers' aanleggen; AWV, Rochdale, Woonzorg, Zomers Buiten hebben nog geen woning gesplitst.

Bron: Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA), Afdeling Splitsen augustus 2003.

De verkoopmethodes van woningstichting Patrimonium verschillen nauwelijks met die van Het Oosten. Toch verkocht deze corporatie in 2002 slechts negentien woningen. Wel werden 292 woningen in twee complexen in Bos en Lommer al op voorhand aan een belegger verkocht. Verkoopmanager F. Janse: "We hebben die woningen aan een derde verkocht, omdat we dringend geld nodig hadden om te kunnen investeren in lopende projecten. De woningen blijven wel gewoon bij ons in beheer en worden nu te koop aangeboden aan de zittende huurders, of wanneer een woning leeg komt. Dat we nog maar zo weinig woningen hebben verkocht, komt bovendien doordat we nu pas klaar zijn met het voorbereidende proces."

In totaal heeft Patrimonium op dit moment ongeveer zeshonderd woningen 'verkoopklaar'.

De Algemene Woningbouwvereniging (AWV) verkocht in 2002 slechts twee van de in totaal achttienduizend woningen die deze corporatie in bezit heeft. Dat is niet verwonderlijk, aangezien AWV-directeur Ton de Roo de verkoop van huurwoningen tot zijn afscheid in april 2002 bewust tegenhield. Met de komst van de nieuwe directeur Gerard Anderiesen is de koers gewijzigd. Verkoopcoördinator Richard Egberts startte het verkoopproces een half jaar geleden en hoopt binnen een á twee maanden te kunnen beginnen met het aanbieden van woningen. "Ook de AWV zal mee moeten met de stroom. Behalve dat er druk wordt uitgeoefend door de rijksoverheid, hebben we ook dringend geld nodig voor onder meer de herstructurering van de Westelijke Tuinsteden."

Via drie verschillende makelaars hoopt AWV dit jaar vijftig huurwoningen te verkopen, maar uit gegevens van het OGA kunnen we opma-

GEMIDDELDE VERKOOPPRIJZEN PER STADSDEEL IN 2002		
	Aantal woningen	Prijs in €
Centrum	5	187.900
Westerpark	7	151.135
Oud-West	14	170.715
Zeeburg	42	149.923
Bos en Lommer	6	154.838
De Baarsjes	9	143.885
Noord	102	141.498
Geuzenveld/Slotermeer	6	119.437
Osdorp	16	179.364
Slotervaart/Overt. Veld	10	174.575
Zuidoost	91	143.228
Oost/Watergraafsmeer	14	123.546
Oud-Zuid	22	227.443
Zuideramstel	32	155.683
Totaal	376	152.719
Totaal aantal verkocht	512	

Gemiddelde verkoopprijs per stadsdeel in 2002. Niet van alle verkochte woningen zijn de verkoopprijzen bekend. In totaal zijn er 512 corporatiewoningen aan particulieren verkocht. De Federatie gaat uit van de datum van het koopcontract.

Bron: AFWC jaarverslag 2002.

ken dat er op 1 juni 2003 nog geen enkele splitsingsakte van een AWW-woning is gepasseerd. Egberts bevestigt dat het splitsen moeizaam verloopt: "Er is weliswaar overeenstemming tussen de verschillende partijen, maar op uitvoeringsniveau kom je toch nog allerlei strubbelingen tegen. Maar misschien ligt dat ook aan onze eigen onervarenheid met deze materie."

Het Woningbedrijfsstelsel deed in 2002 weliswaar 187 huurwoningen van de hand, maar daarvan werden er 131 verkocht aan andere corporaties. Emile Spek van het Woningbedrijf: "We hebben deels woningen geruild met andere corporaties en deels verkocht. Zo hebben we bezit in de Westelijke Tuinsteden geruild met onder meer Far West en De Key om slagvaardiger te kunnen optreden in het gebied. Maar we hebben ook tweekamerwoningen en HAT-eenheden geruild met Intermezzo voor eengezinswoningen in de Haarlemmermeer. We willen ons meer op de regionale en eengezinsmarkt richten en Intermezzo krijgt op deze manier weer meer woningen voor studenten en starters in bezit. Financieel zijn we er niet echt iets mee opgeschoten." Spek is overigens wél tevreden over de gang van zaken sinds de ondertekening van het nieuwe convenant. "Er is veel meer dan voorheen sprake van gelijkschakeling van proce-

dures bij de verschillende partijen. Bovendien zijn ze versoepeld. We hebben het verkoopprogramma - dat in eerste instantie nogal kleinschalig was - in 2002 uitgebreid. Sindsdien verkopen we een aantal woningen per week en ik denk dat dat er in de toekomst nog meer worden."

Meldpunt leegstand

Een doorn in het oog van vrijwel alle partijen is de vaak lange leegstand van huurwoningen die voor de verkoop bestemd zijn. Begin dit jaar voerde Werkgroep Wonen De Pijp actie tegen langdurige leegstand van huurwoningen door een tiental woningen van De Dageraad een maand lang bezet te houden. Otto Keyzer van de werkgroep: "We wilden met die bezetting een signaal afgeven aan de woningcorporaties en de politiek. Aan het eind van de actie hebben we de sleutels overhandigd aan het stadsdeel. Het heeft wel resultaat gehad. Het stadsdeel is in elk geval allerter op leegstand en sommige woningen zijn weer terug in de verhuur gebracht."

Frans de Roos, gebiedsontwikkelaar in De Pijp voor De Dageraad, erkent het probleem van leegstand. "Achteraf was het niet slim om die woningen leeg te laten staan, want daarmee bind je de kat op het spek. De reden voor die soms langduri-

ge leegstand had te maken met de stroperigheid van de voorbereidingsfase. Maar het signaal was duidelijk. Een aantal woningen dat in die periode leegstond is terug in de verhuur gebracht, een aantal is verkocht en enkele woningen zijn tijdelijk verhuurd." Bij dat laatste wordt de huurwet omzeild door het afsluiten van een gebruikersovereenkomst. De tijdelijke bewoner wordt dan alleen servicekosten in rekening gebracht. De Roos: "Maar dat is voor ons een kostbare oplossing, dus als het even kan gaan de woningen terug in de verhuur als verkoop echt niet lukt."

In april voerde de Ouderen Adviesraad Oud-West (OAR) eveneens actie tegen leegstand van huurwoningen en er verscheen een zwartboek na de 'week van de leegstand'. In die week werden in Oud-West bijna zeshonderd leegstaande woningen geteld. Eerder verzette de OAR zich tegen de goedkeuring van het stadsdeelbestuur om de komende jaren 3065 huurwoningen in de verkoop te brengen. Argument: de meeste ouderen kunnen niet kopen en op deze manier komen er steeds minder betaalbare huurwoningen beschikbaar op de toch al krappe markt voor ouderen.

Huurdersvereniging Amsterdam, een van de partijen die het convenant ondertekenden, is op dit moment bezig met het opzetten van een Meldpunt Leegstand. Woordvoerder Bastiaan van Perlo: "Leegstand van huurwoningen is wat ons betreft onaanvaardbaar. Maar we beseffen ook dat het soms niet anders kan. Is leegstand echt onoverkomelijk, stel dan een maximum termijn van bijvoorbeeld drie maanden. Lukt het niet om binnen die termijn tot verkoop over te gaan, dan moeten die woningen weer onmiddellijk in de verhuur worden gebracht." ■

Rondetafeldebat over de wenselijkheid van meer marktconforme huren

Hogere huren in populaire buurten?

Deze zomer woedde in de Amsterdamse media een felle discussie over het voorstel van Federatiedirecteur Hans van Harten om de huren in gewilde wijken hoger te maken. Om de doorstroming te bevorderen, scheefwonen en illegale onderhuur tegen te gaan, betoogde Van Harten. De reacties waren heftig. Huurdersvertegenwoorders zagen er een truc in om de huren te verhogen. De corporaties zouden met dit pleidooi voor meer marktconforme huren definitief hun sociale geweten verliezen. NUL20 organiseerde onder leiding van hoofdredacteur Fred van der Molen een debat over het onderwerp. Een samenvatting.

Johannes van der Tol
Fred van der Molen

Het schot voor de boeg

ELSINGA: Mijn grote vraag bij de pleidooien van Van Harten en Aedes voor 'eerlijke' of meer marktconforme huren is wat dat nu eigenlijk zijn. Gaat het om een huurprijs die aansluit bij populariteit van buurten, dan zeg ik prima. Maar betekent 'marktconform' wat de gek ervoor geeft. Dan zeg ik nee. Een corporatie moet staan voor betaalbare huren, ook in Amsterdam."

VAN HARTEN: "Wat de gek ervoor geeft zal nooit het uitgangspunt van de corporaties zijn. Corporaties hebben een sociale doelstelling en staan voor betaalbare huurwoningen. Ik hecht ook aan de huurbescherming, maar ik vind wel dat in het huidige puntenstelsel de locatie onvoldoende wordt meegewogen. Dat kan betekenen dat woningen in populaire buurten een wat hogere maximaal toegestane huur krijgen. We hebben met de huidige regels nauwelijks ruimte om te differentiëren. Ik pleit voor meer speelruimte."

OLIJ: "Maar waarom ben je hier nu over begonnen? Je wilt de huren in populaire buurten verhogen om scheefwonen en illegale bewoning tegen te gaan en de doorstroming te bevorderen. Maar hét punt is dat de woningmarkt op slot zit omdat er niet wordt gebouwd. Daarom wordt er nauwelijks meer verhuisd en gaat iedereen piepen. Die doorstroming komt echt niet op gang op het moment dat jij de huren verhoogt."

VAN HARTEN: "Natuurlijk moet er gebouwd worden. Als corporaties zich ergens druk om maken, dan is dat het vlot trekken van de productie. Maar we moeten ook iets aan andere onderliggende problemen van de woningmarkt doen. De segmenten van goedkoop tot duur sluiten in Amsterdam niet goed op elkaar aan. Een betere relatie tussen door de consument gevoelde kwaliteit – en die heeft ook met locatie te maken – en de huurprijs zou heel heilzaam zijn voor de huurmarkt. Het gaat op de woningmarkt om pull- en pushfactoren: naast een aantrekkelijk aanbod moeten er redenen zijn voor scheefwoners om uit de bestaande woning te gaan."

STEGINK: "Met huurbeleid los je nooit de krapte op de woningmarkt op. Jouw pleidooi komt er simpel op neer dat huren hoger worden, dat je meer betaalt voor hetzelfde. Dat schiet niet op. Scheefwonen of illegale bewoning los je niet op met huurverho-

ging. Dat zijn symptomen van de woningnood. Die is gewoon weer terug."

Scheefwonen een probleem?

ELSINGA: "Scheefwonen is niet fout, het is een onderdeel van een wooncarrière. Probleem in Amsterdam is alleen dat de woningmarkt verstopt zit. Over het algemeen stromen mensen vanzelf door. Ze verdienen op een gegeven moment zoveel dat ze iets anders zoeken. Scheefwonen is wel een probleem als mensen met een heel lage huur in zeer aantrekkelijke woningen zitten. Daar moet balans in komen. Maar corporatiewoningen moeten altijd betaalbaar blijven, dus binnen de grenzen van het huurstelsel."

HENK STEGINK: "Laten we over dat scheefwonen helder zijn. Daar hebben we bewust voor gekozen in Amsterdam. We hebben in de beleidsovereenkomst afgesproken dat er een kernvoorraad met overmaat blijft. Dat is niet per ongeluk, maar om de huishoudens met de laagste inkomens te beschermen. Dat betekent ook dat in een deel van de kernvoorraad andere huurders zitten. Dat is helemaal niet erg en het gaat ook nog eens segregatie tegen. Bovendien zit het gros van de scheefwoners net boven de primaire doelgroep. Dat zijn geen mensen die tonnen verdienen."

VAN HARTEN: "Ik heb ook helemaal niets tegen scheefwonen. Mensen moeten zelf weten waar en hoe ze willen wonen, maar ik vind wel dat ze daarvoor dan een reële prijs moeten betalen."

OLIJ: "Je hebt toch een sfeer gecreëerd dat scheefwoners niet deugen en niet weg willen uit de goedkope woningen. Maar het gros wil wel weg als ze zich kunnen verbeteren. Bovendien is scheefwonen van alle tijden."

Woningwaardering

STEGINK: "Dat het woningwaarderingstelsel moet worden gemoder-

Van links naar rechts:

Marja Elsinga, senior onderzoeker van het onderzoeksinstituut OTB (TU Delft).

Hans van Harten, directeur van de Amsterdamse Federatie van Woningbouwcorporaties.

Bouw Olij, woordvoerder Volkshuisvesting van de Amsterdamse PvdA-fractie.

Henk Stegink, bestuurslid van de Huurdersvereniging Amsterdam en werkzaam bij de Woonbond





“Ik heb ook helemaal niets tegen scheefwonen. Mensen moeten zelf weten waar en hoe ze willen wonen, maar ik vind wel dat ze daarvoor dan een reële prijs moeten betalen.”
Hans van Harten

niseerd, OK. De woonomgeving mag daarin een grotere rol spelen. Maar je moet wel goed weten hoe je die populariteit dan meet, want dat fluctueert nog al. Er mag best worden gekeken naar locatie als die waardering op een simpele, controleerbare en uit te leggen manier tot stand komt.”

VAN HARTEN: “Je kunt toch makkelijk in het woningwaarderingssysteem de WOZ-waarde als maatstaf nemen, waardoor woningen met een hoge WOZ-waarde een aantal extra punten krijgen en omgekeerd. Dat is eenvoudig, objectief en uit te leggen. Bovendien wordt het elke vier jaar geactualiseerd.”

OLIJ: “Maar je haalt er toch steeds weer die markt bij. Je gaat mechanismen van de koopsector invoeren in die niet bestaande markt van de huurwoning. De principiële vraag is toch of we vinden dat mensen die niet zo rijk zijn ook overal mogen wonen in de stad. We waren er toch altijd trots op dat op de mooiste plekken in Amsterdam ook betaalbare huurwoningen stonden?”

VAN HARTEN: “Daar zijn we ook trots op en dat willen we ook zo houden. Maar woningzoekenden ervaren de woningmarkt wel als een echte markt en ze gedragen zich er ook naar. Het gaat me ook niet om de absolute stijging, maar om de verhoudingsgetallen. In het centrum zijn de WOZ-waardes het hoogst en de huren het laagst; in Zuidoost is het omgekeerd. Dat zegt toch dat die marktwerking – ik noem het zo nog maar even – onvoldoende in ons systeem zit.”

STEGINK: “Het is maar de vraag of de

WOZ-waarde zoveel zegt over de woonkwaliteit. Laten we huur blijven koppelen aan de objectieve kwaliteit.”

ELSINGA: “Het gaat in je betoog, Hans, de hele tijd weer om die marktwerking. Maar het blijft onduidelijk wat je daar precies mee bedoelt in de huursector. Aan de ene kant gaat om populariteit van de woonomgeving. Als je die kostenneutraal wilt invoeren als kwaliteitscriterium in een woningwaarderingssysteem dan heeft niemand daar waarschijnlijk een probleem mee. Dat betekent alleen dat huren in populaire buurten iets hoger liggen en in andere wat lager.

Maar tegelijkertijd suggereren termen als ‘markthuren’ dat de huren in populaire buurten onbetaalbaar worden voor de doelgroep. Gevoegd bij het verhaal dat corporaties niet genoeg inkomsten genereren, sluipt dat er steeds in.”

VAN HARTEN: “Het invoeren van kwaliteitscriteria is precies wat ik wil. En ook is mijn insteek dat de doelgroep ook in populaire buurten kan blijven wonen. Ik wil geen voor de doelgroep onbetaalbare buurten creëren.”

STEGINK: “Maar dat past wel precies in het verhaal van Aedes. Je hebt zwaar de verdenking op je geladen dat je achter Aedes aanloopt. Zeker gevoegd bij uitspraken van andere Amsterdamse corporatiedirecteuren.”

VAN HARTEN: “De kritiek dat corporaties hun sociale geweten verliezen wil ik ten zeerste bestrijden. We delen de visie op de ongedeelde stad. Maar nu is het zo dat corporaties de middelen die ze beschikbaar hebben niet doelmatig kunnen inzetten. Dat heeft te

maken met die gebrekkig werkende woningmarkt. We hebben een overmaat aan goedkope woningen van bijna 70 procent. In delen van de stad woont bijna de helft scheef. Daar moet je iets aan doen.”

STEGINK: “Ja, maar het zou een misser van de eerste orde zijn als je zegt: we creëren een groter aanbod voor middengroepen door de bestaande woningen alleen maar in huurprijzen te verhogen. Essentieel blijft voor ons dat de hoogte van de huurprijzen gekoppeld blijft aan de kwaliteit van woningen.”

VAN HARTEN: “Maar woonomgeving is ook een kwaliteitscriterium.”

Genoeg alternatieven

STEGINK: “In het systeem van de huurprijzbescherming wordt niet een redelijke huur vastgesteld in Delfzijl of Amsterdam, maar een maximum. Toen sociale verhuurders in 1993 meer vrijheid kregen hun eigen huurbeleid te voeren, zat de gemiddelde huurwoning op 62 procent van de maximale huur. Nu is het landelijk gemiddeld zo’n 67 procent (Amsterdam zit op 73 procent, oftewel een gemiddelde huur van 295 euro, redactie). Dat betekent dat je er nog flink wat bovenop kunt zetten zonder ook maar iets aan het systeem te veranderen. Ik snap daarom niet waarom je dit oprakelt.”

OLIJ: “Ik zie ook niet dat corporaties binnen het huidige stelsel onvoldoende mogelijkheden hebben om beter te differentiëren. Vergeet niet dat verhuurders ook nog de mogelijkheid hebben gekregen dertig punten erbij te tellen, omdat de verouderingsaftrek wordt afgeschaft. Dat is een grote schande, maar dat hebben jullie wel gekregen. Ik hoor jullie niet eens zeggen: Tweede Kamer, bedankt.”

VAN HARTEN: “Die verouderingsaftrek speelt grotendeels in de particuliere sector. In de tweede plaats is het plafond voor maximaal redelijk voor vier

jaar bevroren, alsof er geen prijsstijgingen zijn geweest. Ten derde: wat je ook aan het maximum doet, je hebt er niet veel aan als je in de jaarlijkse huurronde de huren maar stapje voor stapje mag verhogen. Binnen de huidige afspraken mogen corporaties bovendien op bedrijfsniveau de totale huursom niet meer verhogen dan 0,4 procent boven de inflatie. Daarmee kun je maar heel beperkt sturen. De enige mogelijkheid die we hebben is via harmonisatie (bij leegkomende woningen, redactie). Dat gaat bij het huidige kleine aantal mutaties per jaar zo traag dat het wel twintig jaar duurt voordat we alle huren op het gewenste niveau hebben gebracht. Los van het feit of dat in populaire woonbuurten het maximum zou moeten zijn.”

De middelen

ELSINGA: “Even terug naar de financiële middelen van corporaties. Mijn vraag is waarom corporaties de oplossing voor de stagnerende doorstroming de hele tijd zoeken in het huurbeleid. OK, er is scheefbewoning. Zeker, huurwoningen worden nauwelijks verkocht, waardoor de ingecalculerde opbrengst niet beschikbaar komt voor herstructurering en nieuwbouw. Dat is een probleem. Maar waarom zeg je dan: de huren moeten omhoog? Als je de kloof tussen huur en koop kleiner wilt maken, kun je toch ook iets doen aan de koopkant? Verkoop onder voorwaarden, maatschappelijk gebonden eigendom, er zijn zoveel mogelijkheden.”

VAN HARTEN: “Dat gebeurt ook. En dat vind ik een goede zaak.”

STEGINK: “Dat gebeurt nauwelijks.”
OLIJ: “Dat gebeurt voor geen meter. Daarbij hebben wij de corporaties een Vangnet NV aangeboden, waarbij de gemeente garandeert onverkochte woningen over te nemen. Dat hebben jullie geweigerd, Hans. Als je dat niet wilt, goed. Maar dan nu niet zeuren over geldgebrek.”



VAN HARTEN: "Maar het feit dat er weinig woningen worden verkocht, heeft ook te maken met het grote verschil met kunstmatig laag gehouden huren"

OLIJ: "Heb je hem weer. De huren worden niet kunstmatig laag gehouden. Je moet je niet spiegelen aan de gekte van de koopmarkt. Die prijzen zijn zo gestegen, dat je die kloof niet kunt overbruggen. Maar dan gaat het alleen om zittende huurders die hun eigen woning niet willen kopen. Dat is niet erg, als er maar voldoende wordt gebouwd. Dan komt er vanzelf voldoende vrij. Jij zegt: huurders leren wennen aan hogere woonlasten. Daar maak ik bezwaar tegen, want daarvoor zijn de corporaties niet opgericht."

ELSINGA: "Want wat was nu de oorspronkelijke bedoeling van de federatie met het begrip marktwerking en markthuren? Was dat om de woonomgeving een grotere rol te geven in het puntenstelsel? Dat kan een huurneutrale operatie zijn. Of moeten in zijn algemeenheid de huren omhoog om extra inkomsten te genereren?"

VAN HARTEN: "Mijn invalshoek is niet direct extra huurinkomsten genereren. Er moet een betere afspiegeling komen tussen prijs en kwaliteit op de woningmarkt. Woonconsumenten waarderen wijken heel verschillend, terwijl we daar in het huurprijsstelsel helemaal geen rekening mee houden."

STEGINK: "OK, maar waar zou je dan minder vragen?"

VAN HARTEN: "Ik begon de discussie met: Vlissingen is iets anders dan Amsterdam, en misschien moet de maximaal toegestane huur in Amsterdam wat omhoog en in Vlissingen wat omlaag. Misschien moet binnen Amsterdam een differentiatie naar stadsdelen komen."

OLIJ: "Maar je zegt ook: we laten geld liggen."

VAN HARTEN: "Ja, ik zou graag willen dat we scheefwoners een reële prijs laten betalen, niet één die bedoeld is voor de lagere inkomens. Die middelen kunnen we benutten voor andere groepen."

OLIJ: "Dat kán niet anders!"

VAN HARTEN: "Dat kan wel anders. En misschien moeten we op termijn – maar nu praat ik voor mezelf – wel af van die kernvoorraadbenadering. Een alternatief is een systeem van slaagkansen, waarbij we een bepaald gedeelte van alle toewijzingen per stadsdeel reserveren voor lagere inkomens. Andere huurders maken dan



"Het zou een misser van de eerste orde zijn als corporaties een groter aanbod voor de middengroepen creëren door bestaande woningen alleen maar in huurprijs te verhogen."

Henk Stegink

ook kans op die woning, maar betalen meer.

STEGINK: "Als we dat slaagkansenverhaal beperken tot toewijzing, en het loskoppelen van een hogere huur voor scheefwoners, valt er met ons over te praten. Maar zo'n gesprek komt erg onder druk te staan door uitspraken over eerlijke en marktconforme huren, want dat betekent kennelijk altijd meer huur. Ons uitgangspunt zal zijn dat we de absolute garantie krijgen dat ieder huishouden uit de primaire doelgroep recht houdt op een betaalbare huurwoning. Daar krijgen we het nog moeilijk genoeg mee. Al is het alleen maar vanwege de consequenties voor de huursubsidie."

OLIJ: "Ik ben heel sceptisch over dat slaagkansenverhaal. Dan gaan we weer veel energie steken in omtrekkende bewegingen. Als je geen woningen hebt, heb je ook geen slaagkans. Zo simpel is het. Ik zie bovendien al gebeuren dat eerst alle woningen worden opgetrokken naar kostprijsniveau. Vervolgens zeg je: ik geef lage inkomens een korting; dat regel ik wel met afslaghuren. De huurder wordt daarmee dus afhankelijk van zowel meneer Zalm voor de huursubsidie als de corporatiedirecteur. Voor je het weet wordt hij getraceerd op een armoedeval van hier tot Tokio."

VAN HARTEN: "Dat zal wel meevallen."



"Het gaat in je betoog, Hans, de hele tijd weer om die marktwerking. Maar het blijft onduidelijk wat je daar precies mee bedoelt."


Marja Elsinga

Maar Bouwe, nu komen mensen met een laag inkomen het centrum bijna niet meer in."

OLIJ: "Waar we terug zijn bij het uitgangspunt, de bouwstagnatie. Corporaties moeten nu niet al hun pijlen op de koopsector zetten. Laat ze tijdelijk meer sociale huurwoningen bouwen, nu de koopmarkt stagneert. Als die later aantrekt, verkoop je die gewoon."

VAN HARTEN: "Die benadering spreekt mij heel erg aan. We kunnen best om de herstructurering op gang te krijgen tijdelijk meer dan 30 procent sociaal bouwen. Dat zijn dan geen sociale huurwoningen voor de eeuwigheid, maar een soort uitgestelde markt-woningen. Maar dat neemt niet weg dat als de huurprijs een betere afspiegeling is van de waardering door de bewoners, de woningmarkt beter functioneert." ■

"Als je geen Vangnet NV wilt, goed. Maar dan nu niet zeuren over geldgebrek." Bouwe Olij

Op zoek naar **1019 KE** 

De flat die in geen boek voorkomt

Zomaar een buurt, straat of gebouw - of toch niet? Over de bewoners en de huizen achter iedere postcode valt wel iets te zeggen. Neem nu 1019 KE. Waarom staan er in het flatgebouw de Watertoren aan de Van Eesterenlaan in Zeeburg zoveel huizen te koop?

Johan van der Tol

Op de woontoren is maar een enkel bordje van een makelaar te zien. Bewoners en makelaar reageren verbaasd als ze horen over het grote aanbod. Maar huizenzoekers hebben in gebouw de Watertoren aan de Van Eesterenlaan keus te over. Begin augustus stonden maar liefst elf van de 59 woningen te wachten op nieuwe eigenaars; een daarvan was onder voorbehoud verkocht.

Een appartement op een van de

middelste verdiepingen staat al bijna een jaar te koop. De eigenaar is gaan samenwonen, en zijn partner wilde liever een huis met een tuin. "Dat is in Amsterdam niet makkelijk te vinden." Het werd Uitgeest. Voor de eigenaar is het gissen waarom de verkoop zo slecht loopt. "Over het gebouw ben ik zeer positief. Het is een heerlijke plek om te wonen. Maar er staat hier in de omgeving te veel in de verkoop. Kopers kunnen kieskeurig zijn als ze liever een houten vloer en stucwerk willen hebben, of als ze op een hogere verdieping willen zitten." Zijn partner vult aan dat er in Zeeburg en in dit segment veel speculatief is gekocht, door mensen die niet van plan waren er lang te wonen. "Die bederven nu de markt." Verder steekt het dat de Watertoren altijd wat onderbelicht is gebleven. "We hebben boeken over Zeeburg en daar staat dit gebouw niet één keer in. Wel die Oostblok-achtige JJ-toren bij de Albert Heijn, die is kennelijk architectonisch interessanter. Maar goed, dat zal wel onze persoonlijke frustratie zijn."

Waar deze eigenaar spreekt over een "rotmarkt" is zijn vroegere buurvrouw van enkele verdiepingen hoger een stuk positiever. Maar haar huis staat dan ook pas drie maanden te koop. Ze is met haar man vanwege gezinsuitbreiding naar een ruimer huis met tuin gaan omzien. In Amsterdam hebben ze nog op de Schellingwouderdijk een woning bezichtigd, maar die bood niet de ruimte die ze zochten. Uiteindelijk kochten ze in Almere, maar ze wonen er nog niet. Ze vertelt dat ook de directe burens het "spectaculaire uitzicht" op het Oostelijk Havengebied hebben verruild voor groen en meer leefruimte. Die burens zijn enkele maanden geleden naar IJburg vertrokken. Hun huis staat nog te koop. De bewoonster beaamt dat het gros van de appartementen in

de Watertoren eigenlijk starterswoningen zijn. Ze zijn met gemiddeld honderd vierkante meter niet krap, maar tellen slechts twee slaapkamers.

Eveline Keur van De Eilanden Makelaardij vertelt dat ze net een woning in het gebouw heeft verkocht: "Het verloop is hier misschien wat groter. Mensen die kinderen krijgen zullen er niet lang blijven wonen. Die gaan naar nieuwbouw in IJburg of buiten de stad."

De verkopers zeggen dat er wel belangstellenden zijn, maar dat een serieus bod uitblijft. Voor de driekamerwoningen met balkon en parkeerplaats in de kelder worden prijzen gevraagd van rond de drieton euro. "Die prijs wordt niet meer gehaald", aldus Keur. In juli ging een woning voor 247.500 euro van de hand, blijkt uit gegevens van het Kadaster. Dat is zonder de in pandige parkeerplaats die voor 35 duizend euro werd aangeboden. De driekamerwoningen van het in 1997 opgeleverde complex kostten volgens een van de woningaanbieders indertijd rond de 285 duizend gulden.

Een bewoonster heeft geen makelaar in de arm genomen en biedt het huis aan op haar eigen website. De druk om te verkopen blijkt niet erg groot. "We kijken gewoon of het lukt. Het is leuk om weer eens ergens anders te wonen, en wel lekker om iets groters te hebben. Maar we willen wel in de buurt blijven." Volgens een schatting van de Nederlandse Vereniging van Makelaars staat in Amsterdam 6 procent van het eigenwoningbezit te koop. Makelaar Keur over het hoge aanbod van tegen de 20 procent in de Watertoren: "Er zijn in de buurt wel meer plekken waar wat meer te koop staat. En er zijn periodes van betere verkoop en periodes waarin het wat minder gaat." ■



Koppeling van gegevens uit bevolkingsregister blijkt uiterst effectief

AWV intensiveert jacht op onderverhuurders

Het aantal gevallen van onderhuur in Amsterdam is nog groter dan gedacht. Dit concludeert de Algemene Woningbouwvereniging (AWV) na een proefproject waarbij een nieuw wapen in de strijd tegen onrechtmatige bewoning werd getest: vergelijking van gegevens uit het bevolkingsregister met het totale bestand van de corporatie. Dat blijkt zeer effectief. De methode gaat verder dan die van Zoeklicht, maar voldoet volgens uitvoerder Abdel Karim aan privacy-regels. "Je moet alles doen om onrechtmatige bewoning tegen te gaan."

Janna van Veen

Abdel Karim van AWV houdt zich al drie jaar fulltime bezig met het bestrijden van onrechtmatige bewoning. In het voorjaar werkte hij aan een project dat in samenwerking met de

"In de meeste gevallen willen onderverhuurders iemand uit de brand helpen"

Dienst Wonen tot stand is gekomen. Voorheen ontving de corporatie slechts tweemaandelijks van de Dienst Wonen de adressen van AWV-woningen waar de hoofd-

huurder was uitgeschreven zonder de huur op te zeggen. Maar nu werd het totale bestand van AWV-woningen tegen het licht gehouden en uitgebreide informatie voor verder onderzoek aangeleverd. Op de lijst van de gemeente staan 88 'verdachte' adressen. Daarvan werden er tot nu toe 55 onderzocht. In 34 gevallen zegde de huurder alsnog op; in slechts twee waren daarbij juridische maatregelen nodig. In vier gevallen was toch niets aan de hand; de rest loopt nog.

Dat is een hoge score. Voorheen werd onrechtmatige bewoning vooral bestreden na meldingen van medewerkers en bewoners, en via de actie Zoeklicht. Karim: "We halen nu veel meer zaken boven water dan bij Zoeklicht, waar het effect zich vaak beperkt tot het opschonen van vuile bestanden. We bouwen van iedere zaak een dossier op, zodat je met een onderbouwd verhaal naar de kantonrechter kunt stappen, wanneer dat nodig is. Bovendien is dit geen eenmalige actie."

AWV is zeer actief in het bestrijden van onrechtmatige bewoning. Sinds een jaar heeft Karim een fulltime collega. Volgens Hester van Buren, hoofd Sociaal Beheer, zijn de resultaten goed. "Vorig jaar hadden we 108 gedwongen huuropzeggingen. Dat is tien procent van het totaal aantal mutaties; een hele hoge score.

Door gegevens te koppelen en actiever op te sporen denken we nog veel hoger uit te komen."

De speurders kijken overigens niet alleen in het bevolkingsregister,

maar gebruiken ook kadastrale gegevens om na te gaan welke huurders onlangs een eigen woning hebben gekocht. Karim: "Uit het pilotproject blijkt dat veel huurders hun woning aanhouden nadat ze elders een huis hebben gekocht. Overigens vaak om iemand uit de brand te helpen. In de meeste gevallen worden geen abnormaal hoge huren gevraagd." Als de onderhuurder meewerkt is AWV soepel, zegt Karim. "We proberen altijd oplossingen te zoeken voor de onderhuurder. Deze kan soms tijdelijk in een woning worden ondergebracht die op de nominatie staat om gesloopt te worden. We zijn er absoluut niet op uit om de onderhuurders aan te pakken, maar het gaat ons expliciet om de onderverhuurder. Het is namelijk een vicieuze cirkel: mede door het verschijnsel onrechtmatige bewoning komen er weinig woningen vrij, waardoor starters niet aan de bak komen en dan maar gaan onderhuren. Die cirkel moet doorbroken worden."

Tegen de actie Zoeklicht werd jaren geleden geprotesteerd omdat het vergelijken van gegevens van diverse instanties te privacygevoelig zou zijn. Eind jaren negentig werd het project zelfs tijdelijk stopgezet na acties van het Autonoom Centrum. Hoewel het verstrekken van informatie in het kader van de pilot nog verder gaat, hebben corporaties en gemeente een modus gevonden die aan alle privacyregelgeving voldoet. Karim ziet daarom geen enkel bezwaar: "Wij krijgen geen directe toegang tot de gegevens van de gemeente. Wat wij doen is volkomen rechtmatig en gaat wat mij betreft zelfs nog niet ver genoeg. Je moet alles doen om onrechtmatige bewoning tegen te gaan. Dat is voor mij prioriteit nummer een," zegt Karim vastbesloten. ■

ZOEKLICHT

De publiciteitscampagne voor de actie Zoeklicht werpt zijn vruchten af. Het aantal meldingen via de 'kliklijn' is gestegen naar gemiddeld zestig per maand. Dat was tot een jaar geleden nog 75 per jaar. Sinds 1998 tot juni dit jaar werden ruim 55 duizend adressen onderzocht door middel van bestandsvergelijking. Daarvan zijn er bijna tienduizend geselecteerd als 'onderzoekswaardig'. Recente resultaten zijn daarvan niet voorhanden. In de periode oktober 1998 tot november 2001 kwamen in totaal 231 onrechtmatig bewoonde woningen weer beschikbaar voor de corporaties en 106 voor de Dienst Wonen. Ook werden er 109 huurders gelegaliseerd en in 82 gevallen kwam de rechtmatige huurder terug op de woning.



Op stap naar...het Karthuizerhof

Wonen in monumenten wordt stuk duurder

Amsterdam telt ruim zeventienduizend beschermde rijksmonumenten en vijfhonderd gemeentelijke. Als het aan het stadsdeel Centrum ligt komen er van die laatste categorie nog eens duizend bij. Een rijk bezit, maar met behoud en herstel zijn hoge kosten gemoeid. Een nieuwe huurprijsberekening maakt het verhuurders sinds 1 juli mogelijk meer geld te vragen voor woningen in monumenten. De bewoners van het Karthuizerhof in de Jordaan, zijn er niet blij mee. Net als de Huurdersvereniging Amsterdam.

Johan van der Tol

Het is rustig deze zomeravond op het Karthuizerhof. Veel bewoners zijn met vakantie. Vanuit een enkele woning is gepraat te horen, of klinkt het gedempte geluid van een muziekinstallatie. Doorgaans worden op dergelijke avonden stoelen naar buiten gesleept, om op de lommerrijke binnenplaats te kunnen genieten van het weer. Nu zijn er slechts twee bewoners te zien,

die op een bankje in de weer zijn met een stapel papieren. "Hier is iemand vergeten de oude en nieuwe kale huur in te vullen", zegt een van de twee. Het zijn bezwaarformulieren tegen de recente huurverhogingen die straks "als een bezwaarschriftenbom" op de mat van Woningbedrijf Amsterdam moeten ploffen.

Eigenlijk was het een van de eerste sociale-huisvestingsprojecten in Amsterdam, zo kunnen hofbewoners met een zekere trots ver-

koop onderdak. Maar de bewoners vrezen dat het met die sociale huisvesting op het hofje over enkele jaren grotendeels is gedaan, omdat veel huren dan fors zullen zijn opgetrokken. Vandaar de actie. Ze hebben hun hoop gevestigd op een omissie die ze menen te hebben geconstateerd in de aankondiging van de huurverhoging. En daarbij is het ook een protest uit voorzorg. Zodat bij eventuele latere procedures niet gezegd kan worden: 'waarom heeft u toen niet gepro-

'Het toeristenseizoen is geopend, maar je mag er niet op schieten'

tellen. Vanaf de zeventiende eeuw tot de jaren zeventig van de vorige eeuw vonden weduwen en andere alleenstaande vrouwen er goed-

testeerd?'

Ton Hageraats betaalt sinds 1 juli negen procent meer huur. Hij heeft een maximale verhoging van 13,61



euro gekregen, omdat zijn huur volgens het nieuwe systeem uitzonderlijk laag was. Hageraats komt na de verhoging uit op een nog bescheiden kale huur van 171 euro voor zo'n 35 vierkante meter. Dat heb je als je er al 25 jaar woont en nooit grote huursprongen hebt gemaakt. Ook bij de grote renovatie van 1986 was de verhoging bescheiden. Daarbij werd de vroegere turfzolder die over het hele complex liep verbouwd tot woonruimte.

Oh kijk, een student!

Peer Maas (25), student aardwetenschappen, is van ver na de renovatie. Hij woont aan de straatkant van het complex, in een onzelfstandige HAT-eenheid waarin hij een douche deelt met twee andere woningen. Peer doet vooral mee uit solidariteit. Zijn huurverhoging is beperkt gebleven tot vier procent, omdat hij als laatkomer vierenhalf jaar geleden begon met een hogere instaphuur. Hij betaalt nu 190 euro voor zijn 26 vierkante meter. "Inclusief deze kast. Kijk wat lekker diep die is". Het is naar Amsterdamse begrippen een schappelijke huursom. "Ja, als je hoort om wat voor bedragen het gaat", zo relateert Maas het huurdersleed. Maar toch vindt hij het protest nodig, al was het maar omdat het Woningbedrijf de laatste jaren steeds slechter reageert op klachten over met name vocht-overlast. Hij wijst op de vocht- en schimmelplekken rond zijn keukentje. "Toch zonde van zo'n monument."

Een ander minpunt is dat zijn halve benedenwoning op het noorden ligt en donker is, maar verder is het natuurlijk een schitterende plek. Alleen kunnen de toeristen soms een plaag zijn. "Staat er zo'n groep voor het raam terwijl je zit te werken en dan hoor je: 'Oh kijk,

WAT IS EEN MONUMENT?

Volgens artikel 1 van de Monumentenwet 1988 zijn monumenten "alle vóór tenminste vijftig jaar vervaardigde zaken welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde". Er zijn rijksmonumenten en gemeentelijke. De laatste zijn voornamelijk van lokaal belang. De monumentale status stelt eisen aan renovatie en onderhoud, zonder dat daar automatisch een subsidie voor de eigenaar tegenover staat. De eisen zijn niet verschillend voor gemeentelijke of rijksmonumenten. De monumentenstatus betekent niet dat er niets mag worden veranderd aan een gebouw, maar voor een verbouwing is een aparte vergunning nodig. Aanwijzing van monumenten gebeurt door de minister van OC en W (rijksmonumenten) of het college van burgemeester en wethouders (gemeentelijke monumenten) – op eigen initiatief, of op voordracht van eigenaren of organisaties die zich volgens hun statuten bezighouden met herstel en behoud van monumenten. Ook de onafhankelijke Amsterdamse Raad voor de Monumentenzorg (ARM) kan monumenten voordragen. Deze raad geeft het college gevraagd en ongevraagd advies op het gebied van monumentenzorg en adviseert ook over plaatsing op de monumentenlijst. Het gemeentelijke bureau Monumenten & Archeologie (bMA) houdt het Amsterdamse monumentenregister bij, maakt

beschrijvingen van monumenten die worden verbouwd en van panden die zijn voorgedragen voor de monumentenstatus. Het bureau fungeert als kenniscentrum op het gebied van monumentenzorg. Ook stedenbouwkundige structuren zoals de Amsterdamse binnenstad kunnen monumentale waarde hebben. Daarom is de binnenstad in januari 1999 tot beschermd stadsgezicht verklaard. Voor het gebied is een Waarderingskaart Beschermd Stadsgezicht getekend waarop alle gebouwen van voor 1940 in ordes zijn verdeeld naar hun betekenis voor het stadsbeeld. Orde 1 wordt gevormd door de rijks- en gemeentelijke monumenten. Orde 2 bestaat uit gebouwen die van groot belang zijn wegens hun stedenbouwkundige of architectonische waarde. Orde 3 bevat panden die niet bijzonder bijdragen aan het stadsbeeld. Stadsdeelwethouder Guido Frankfurter wil de komende vier jaar bijna duizend panden uit voornamelijk orde 2 tot gemeentelijk monument maken. Het gaat daarbij om jongere bouwkunst uit 1850-1940. Naast de binnenstad zijn ook Ransdorp, Holysloot en Durgerdam beschermd stads-/dorpsgezicht. Mogelijk wordt een dergelijke status ook aangevraagd voor andere delen van de stad, zoals het Plan van Berlage of heel Oud Zuid. Voor huurwoningen in monumenten gelden geen aparte toewijzingsregels, maar de wachttijden zijn erg lang.

een student!'", aldus Maas. "Het toeristenseizoen is geopend, maar je mag er niet op schieten, hè?" Hoe komt een student van 20 aan een woning als deze? Toeval en veel geluk, zegt Maas. Zijn huidige mede-douchegebruikers mochten een nieuwe buur voorgedragen. Omdat ze al wat ouder zijn kenden ze niemand in hun directe omgeving die een kamer zocht. Via via kwam Maas als eerste in beeld. Enkele smalle, steile trappetjes leiden naar de maisonnette waar Juul de Weijer en Karin Maurer en hun twee kinderen van 17 en 14 jaar wonen. De driekamerwoning is met ongeveer tachtig vierkante meter een van de grootste op het hofje. Daarnaast heeft het stel nog de beschikking over een atelier-ruimte van zo'n vijftig vierkante meter. De Weijer en Maurer stonden aanvankelijk niet zo stil bij de huurverhoging, maar besloten toch aan de actie mee te doen. Een argument dat meer wordt gehoord op het hofje: het complex is ooit gerenoveerd met subsidie voor sociale huisvesting; dan moeten het ook

sociale-huurwoningen blijven. De hoofdwooning van De Weijer en Maurer behoort met een nieuwe huur van 264 euro nog ruim tot de sociale voorraad. "Maar we hebben de huren gezien van mensen die hier nieuw zijn gekomen. En dan

schrik je wel." De huurharmonisatie blijkt ook de mogelijkheid tot woningruil te beperken, zegt De Weijer. Kandidaten deinzen terug voor de hoge huur. Niet dat ze zelf weg willen, na bijna drie decennia. De privacy van

DE UTRECHTSE METHODE

Tot twee jaar terug werd de huurprijs van een monument in Amsterdam vastgesteld met een voor velen ondoorzichtige rekenmethode waarbij de investeringen, onderhoudskosten en de restestand werden betrokken. Dit systeem is vervuld voor de zogenoemde Utrechtse methode, die sinds 1 januari dit jaar volledig wordt toegepast. Hierin wordt de maximaal redelijke huur vastgesteld op basis van het puntenstelsel, met een opslag van 30 procent voor alle rijksmonumenten en 15 procent voor gemeentelijke monumenten die staan in een beschermd stads-/dorpsgezicht. De eigenaar moet kunnen aantonen dat hij ten minste 2.273 euro (5.000 gulden) heeft geïnvesteerd in het behoud van beeldbepalende elementen. De hogere maximaal redelijke huur kan pas worden gevraagd bij verhuizing. Vanwege het grotere verschil met de maximaal redelijke huur kregen veel zittende huurders te maken met een verhoging van 5 procent in plaats van 3 of 4. Bij een heel lage huur kon de verhoging nog groter zijn. De huur hoeft overigens niet altijd hoger uit te vallen met de Utrechtse methode. Sommige kleine monumentwoningen met weinig comfort leveren juist een lagere huur op. De kantonrechter heeft echter bepaald dat de verhuurder alsnog de 'Amsterdamse methode' mag hanteren als de Utrechtse ongunstiger voor hem uitpakt. Dat mag tot 1 juli 2005, wanneer een nieuw huurprijsstelsel wordt ingevoerd. Hoe dat er precies gaat uitzien is nog onduidelijk.

de gezinsleden laat weliswaar te wensen over, met een badkamer die alleen bereikbaar via een kinderslaapkamer en het ouderlijk bed op een entresol in de huiskamer. Maar het is gewoon een goede stek. “We zouden kunnen uitzoeken of we de woning kunnen kopen.”

Zwaar middel

Woningbedrijf Amsterdam zegt in een reactie dat het met die onttrekking aan de sociale voorraad wel meevalt. Het verloop is klein, en harmonisatie ineens naar 130 of 115 procent van maximaal redelijk (zie kader ‘De Utrechtse methode’) komt daardoor weinig voor. En bij harmonisatie verdwijnen deze woningen lang niet altijd uit het sociale segment, stelt het Woningbedrijf. “Helaas is het zo dat een aantal monumenten met een sociale functie niet bewoond wordt door de doelgroep”, zegt een woordvoester. Met de meeropbrengst van de duurdere monumentwoningen kunnen de panden monument-



‘De renovatie kan zonder de monumentenstatus vaak eenvoudiger en goedkoper’

waardig worden onderhouden en beheerd.

De Huurdersvereniging Amsterdam (HA) heeft haar pijlen gericht op het plan om in de binnenstad duizend extra monumenten aan te wijzen. Secretaris Fred Gersteling vindt plaatsing op de monumen-

tenlijst in veel gevallen een te zwaar middel om de panden te beschermen. Veel woningen in monumenten zullen onbetaalbaar worden voor mensen met een laag inkomen, vreest de HA. Ook verhuurders staan er volgens Gersteling niet om te springen, omdat

een monument veel rompslomp en kosten met zich meebrengt. “De renovatie van veel panden kan zonder de monumentenstatus eenvoudiger en goedkoper, omdat dan bijvoorbeeld niet de authentieke materialen hoeven worden gebruikt. Wellicht zijn er andere middelen ter bescherming voorhanden, bijvoorbeeld de waarderingskaarten (zie kader ‘Wat is een monument’, jvdt)”, aldus Gersteling.

Ondanks de problemen met de rendementen is het Woningbedrijf Amsterdam, de grootste woningenbezitter van de stad, blij met zijn zeshonderd monumenten, die ongeveer 2300 woningen bevatten. Manager Vestiging Binnenstad Eric van Kaam: “We zijn trots dat we een bijdrage kunnen leveren aan het behoud van het sociaal en cultureel erfgoed.”

De bezwaarschriften-inzamelaars in de binnentuin van het Karthuizerhof maken ondertussen een tussenbalans op: 24 stuks op 68 woningen. Niet gek, gezien de vakantiestilte op het hofje. ■

Rectificatie

De Geuzentuinen wél volgens plan afgebouwd



Bij het artikel ‘Liever een huurhuis’ in de vorige NUL20 plaatsten we bij deze foto een ondertekening over het Parkrandgebouw in Geuzenveld-Slotermeer.

Op de foto staat echter De Geuzentuinen, een project bestaande uit drie tuinen, drie parkeergarages, 76 huur- en 62 koopwoningen. De Geuzentuinen is een gezamenlijk project van Het Oosten en De Key. De ontwikkelaars zijn De Principaal en Kristal, de architect Faro. De eerste huurder betrok eind mei zijn woning. Het project wordt volgens plan afgebouwd. Het Oosten neemt alle huurwoningen en de onverkochte koopwoningen af.

Zie voor meer info: www.geuzentuinen.nl.

Het Parkrandgebouw is nog niet zover. Het ontwerp werd onder invloed van de gewijzigde vraag meermalen aangepast. Eerst werden de geplande luxe koopwoningen verkleind en het aantal inpandige parkeerplaatsen teruggebracht. Later besloot woningcorporatie Het Oosten alle koophuizen in de verhuur te doen.



Domweg gelukkig,

Estafette column met reflecties
op het stedelijk leven.

Van J.C. Bloem naar Emma Brunt

Publiciste Emma Brunt schrijft onder meer
als vaste columniste in Het Parool

... in Almere. Het vakantiegevoel begint al zodra ik het weggetje naar mijn volkstuin insla, want aan weerszijden staan bomen, erg veel bomen naar stadse begrippen, en er lopen meestal wel wat paarden in het weiland van de manege. Kijk ik naar die paarden, dan zie ik in de verte bovendien de dijk langs het Gooimeer, zodat ik weet dat er water in de buurt is. Heel veel water alweer, en het lijkt alsof je dat ook kunt ruiken, want het is hier altijd fris en vochtig. Alsof het zojuist geregend heeft en het gras nog nadampt. Mijn buurvrouw op de tuin beweert dat de nabijheid van al dat water iets te maken heeft met de kwaliteit van de wolkenluchten in onze polder. Ik zou niet weten of dat klopt, ik ben tenslotte geen meteoroloog, maar een feit is dat er op elk uur van de dag van die uitgestrekte witte bollenvelden voorbijrijven en dat de zon hier een stuk royaler ondergaat dan in Amsterdam.

Er zijn trouwens ook nog andere dieren, zoals heel kleine kwikstaartachtige vogeltjes, halftamme konijnen, reeën die over de hekken springen om je pas geplante klimrozen op te vreten, en zelfs een paar vossen die je alleen 's nachts te zien krijgt, in het licht van de koplampen. In mijn tuinvijver huizen uiteraard beestjes op bescheidener schaal, waarbij ik vooral de libellen en de kikkers wil noemen, want die zijn hier ook mooier dan elders: azuurblauwe libellen en elegant gestreepte kikkertjes met bronskleurige oogleden.

Eigenlijk is dit dus wel een plek waar je voor je plezier zou willen wonen, en veel volkstuinders doen dat ook, die gaan elk jaar in april al "over" zoals dat heet in het jargon. Met hun hele hebben en houden, kinderen en poezen inclusief. Die komen hoogstens één keer in de maand naar de stad, om hun post op te halen. Je kunt ze direct herkennen aan de ruim bemeten oppervlakte van de zonnepanelen op hun dak en aan de schotelantenne, want de vaste bewoners hebben behoefte aan televisie en stopcontacten. Net als hun volwassen kinderen, want als je een groot deel van je jeugd hebt doorgebracht op de tuin, zit het er dik in dat je later ook zo'n tuinhuisje koopt, liefst pal naast dat van je ouders. Op die manier zijn er al hele familieenclaves ontstaan: driegeneratiehuishoudens naar vooroorlogs, dorps model.

Maar ik woon alleen, wat in feite betekent dat ik er nooit echt woon, want ik vind het na zonsondergang niet prettig om daar in mijn eentje te zitten. Te afgezonderd, te stil, en niemand om mee te praten bij het licht van de vuurkorf en de tuinfakkeltjes.

Dat is alleen leuk als je de helft van een koppel bent. En met Almere heb ik ook al niets, als stad. Almere lijkt me vooral erg geschikt voor jonge gezinnen, die op loopafstand van de lagere school willen wonen, in een buurt met veel verkeersdrempels, maar ik heb andere wensen: café's, bioscopen, nachtwinkels en het geruststellende geroezemoes van een buurt die ook na twaalven nog lang niet uitgestorven is.

Maar jammer is het wel, want op de keper beschouwd kan mijn stadshuis niet aan mijn tuinhuis tippen. En mijn twee katten zouden ook veel gelukkiger zijn als ze zomers buiten mochten wonen om op de kwikstaartjes te loeren. Ik doe ze tekort, ik doe mezelf tekort, maar zelfs al had ik zo'n zonnepaneel en zo'n foieilleijke schotelantenne, dan nog betwijfel ik of ik het zou durven. Misschien zou ik me eenzaam gaan voelen, een beetje verdwaald tussen al die op gezinnen berekende barbecues en opblaasbadjes: in de stad valt het niet op als je alleen bent, terwijl zo'n leeg grasveld onder de sterrenhemel vrij genadeloos is. Maar wie weet komt daar toch nog verandering in, want binnenkort krijg ik een kleinkind, en dan kunnen we met zijn tweeën kijken naar de Grote Beer of luisteren naar de regen.

Dat lijkt me een groot geluk. ■

GEDICHT VAN J.C. BLOEM

*Natuur is voor tevredenen of legen.
En dan: wat is natuur nog in dit land?
Een stukje bos, ter grootte van een krant,
Een heuvel met wat villaatjes ertegen.*

*Geef mij de grauwe, stedelijke wegen,
De in kaden vastgeklonken waterkant,
De wolken, nooit zo schoon dan als ze, omrand
Door zolderramen, langs de lucht bewegen.*

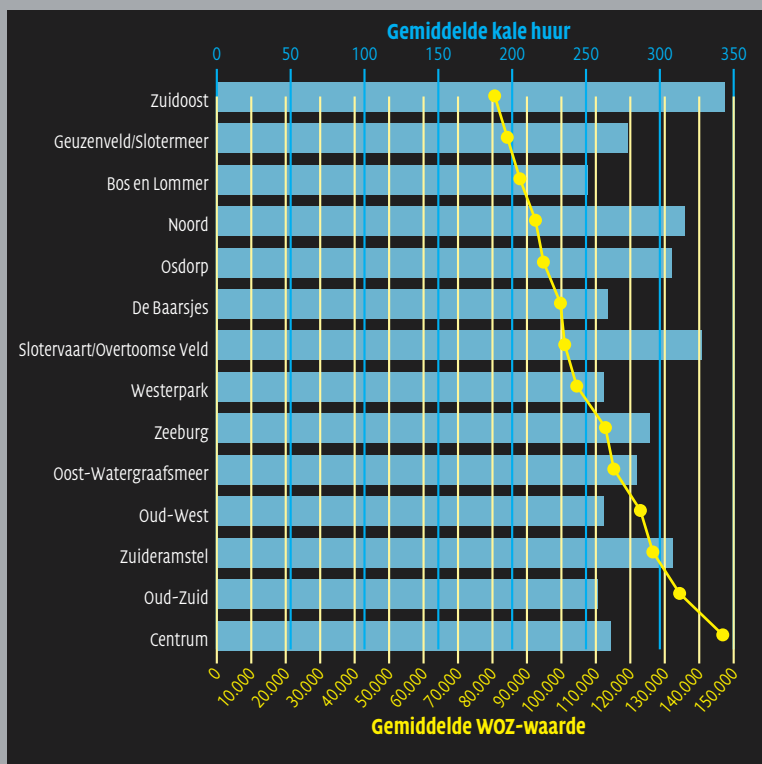
*Alles is veel voor wie niet veel verwacht.
Het leven houdt zijn wonderen verborgen
Tot het ze, opeens, toont in hun hoge staat.*

*Dit heb ik mijzelve overdacht,
Verrengend, op een miezerige morgen,
Domweg gelukkig, in de Dapperstraat.*

Geen relatie tussen huurprijs en populariteit

De gemiddelde kale huur van Amsterdamse corporatiewoningen is per 1 januari 2003 295 euro per maand. Bij het huidige woningwaarderingstelsel is er in de sociale huursector geen relatie tussen huurprijs en populariteit van woningen en wijken. De prijsstelling is volgens het 'puntenstelsel' grotendeels gebaseerd op de woninggrootte en -voorzieningenniveau; de woonomgeving speelt anders dan bij koopwoningen nauwelijks een rol in de prijs. Tot welke paradoxale situatie dit in de praktijk soms leidt, blijkt uit onderstaande grafiek.

GEMIDDELDE KALE HUUR EN WOZ-WAARDE VAN CORPORATIEWONINGEN



RELATIE TUSSEN HUUR, WOZ-WAARDE, AANTAL REACTIES EN RAPPORTCIJFER

	Gemiddelde kale huur in € per maand (per 01-01-2003)	Gem. WOZ-waarde corporatiewoningen (per 01-01-1999)	Reacties via WoningNet na mei 2002	Rapportcijfer buurt WIA 2001
Zuidoost	344	80.633	76	6,5
Geuzenveld/Slotermeer	278	84.297	92	6,5
Bos en Lommer	251	87.956	101	5,4
Noord	317	92.478	76	7,1
Osdorp	308	94.786	87	6,6
De Baarsjes	265	99.723	93	6,2
Slotervaart/Overtoomse Veld	328	100.960	74	6,5
Westerpark	262	104.458	105	6,6
Zeeburg	293	112.784	123	6,3
Oost-Watergraafsmeer	284	115.205	124	7,0
Oud-West	262	122.930	168	7,1
Zuideramstel	309	126.540	100	7,6
Oud Zuid	258	134.314	163	7,6
Centrum	267	146.834	153	7,7
Amsterdam Totaal	295	104.486	101	6,9

Het stadsdeel Zuidoost heeft de hoogste gemiddelde huur van Amsterdam, maar de laagste WOZ-waarde.

In stadsdeel Centrum daarentegen ligt de gemiddelde WOZ-waarde het hoogst, maar de huur ver onder het Amsterdamse gemiddelde. Hetzelfde geldt voor populaire stadsdelen als Oud Zuid en Oud-West.

Dat de locatie in de sociale huursector wel degelijk een belangrijke rol speelt in de populariteit, blijkt duidelijk uit het aantal reacties op woningen die worden aangeboden via WoningNet. Er wordt het meest gereageerd op woningen in Oud-West, Centrum en Oud Zuid. Dat zijn ook stadsdelen die op de koopmarkt 'gewild' zijn getuige de relatief hoge WOZ-waarden. Bovendien geven de bewoners hier hoge rapportcijfers aan de buurt volgens het onderzoek Wonen in Amsterdam. In Slotervaart/Overtoomse Veld, Zuidoost en Noord wordt weinig gereageerd en ligt de WOZ-waarde onder het Amsterdamse gemiddelde.

Huurders blijken zich op de woningmarkt net zo te gedragen als kopers. De gewildheid komt evenwel niet in de prijs tot uitdrukking, maar in de woontuur die woningzoekenden bereid zijn in te leveren voor een sociale huurwoning. Als woningzoekenden dan eenmaal zo'n goedkope huurwoning op een populaire plek hebben bemachtigd, zijn ze niet zo snel geneigd weer door te stromen naar een andere woning.

In de sociale huursector telt de opgebouwde woontuur binnen de regio Amsterdam. Mensen van buiten de regio maken daardoor geen kans. Ze moeten zich richten op het kleine vrije-marktsegment. Door de geringe omvang van dat segment zijn de prijzen zeer hoog. Het aanbod aan huurwoningen onder de 1.000 euro op de site www.funda.nl is op de vingers van een hand te tellen. Onder deze huurgrens treffen wij vooral garages aan. ■

Jeroen van der Veer, afwc