

# NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – juli 2006 #27

## DE ONDERKANT VAN DE WONINGMARKT

Wmo: 54 miljoen extra voor aanpak dakloosheid  
Bemoeizorg maakt comeback met Eropaf  
Discus: direct van straat in een eigen woning  
Project Houvast zorg voor huis én werk

Professionaliseringsslag gaande bij raden van toezicht woningcorporaties



‘Heerlijk in  
**mijn huis**  
repeteren wanneer ik wil’

**Ymere hoort het**

Verschillende mensen, verschillende behoeften. Studenten zijn een groep op zich. Ze willen een plek dicht bij het bruisende stadsleven, maar ook een plek om ongestoord te kunnen studeren. Of juist te kunnen studeren zonder anderen te storen, als je op het conservatorium zit bijvoorbeeld. Voor hen renoveerde Ymere My Place. Huisvesting speciaal voor studenten, met deels extra geluidsisolatie. Zodat toekomstige musici naar hartelust kunnen repeteren.

Ymere luistert naar haar bewoners en vertaalt hun wensen naar de meest uiteenlopende woonvormen. Wij willen dat onze woningen zo goed mogelijk aansluiten bij wat de bewoners willen. En dat tegen een redelijke prijs.

Dat kan omdat Ymere één van de grootste woningcorporaties van Nederland is. De balans tussen bouwen en behouden staat

bij ons voorop. En daarom ontwikkelen we niet alleen nieuwe woningen, in de koopsector én de huursector, we beheren ook met zorg onze bijna 49.000 huurwoningen, winkels en bedrijfsruimten. Ymere is actief in de Noordelijke Randstad. Van Almere en Amsterdam tot in Leiden, Hoofddorp en Haarlem. Een gebied vol uitdagingen. De grootste uitdaging: met elkaar prettig wonen. Daar werken wij graag aan mee.

**YMERERE**

Door wonen gedreven

[www.ymere.nl](http://www.ymere.nl)

# NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – juli 2006 #27



20

## Eropaf: bemoeizorg maakt comeback

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.

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](http://WWW.NUL20.NL) EEN NUMMER OF ABONNEMENT AANVRAGEN.



24

## Raden van toezicht corporaties: "Kritische cultuur nog niet vanzelfsprekend"

### Extra woonvormen onder aan woonladder nodig

8



## 14 Alle daklozen onder dak met G4-geld?



- 4 Gemeenschappelijke ruimte **Kort nieuws**
- 8 Eerste verdieping: **Het souterrain van de woningmarkt**
- 8 **Extra woonvormen aan onderkant woningmarkt nodig**
- 12 **54 Miljoen extra om dakloosheid fors te verminderen**
- 16 **Sobere huisvesting voor lastpakken**
- 17 **Houvast: werkervaring voor daklozen**
- 18 **Dakloos en schizofreen en toch direct in een normale woning**
- 20 **Erop af: bemoeizorg maakt comeback**
- 23 Als ik het voor het zeggen had **Co Verdaas**
- 24 Tweede verdieping:  
**Professionaliseringsslag gaande bij raden van toezicht woningcorporaties**
- 27 Kort Bestek **Herrema en Van Gelder over programmakkoord**
- 28 Kort Bestek **Corporaties nemen voortouw bij aanpak Indische Buurt**
- 30 Kort Bestek **Tien tips om de doorstroming te verbeteren**
- 32 Barometer **Bouw brengt Amsterdam weer in beweging**



ABONNEE ADMINISTRATIE  
Bij voorkeur via onze website  
[www.nul20.nl](http://www.nul20.nl)  
of via mail [abo@nul20.nl](mailto:abo@nul20.nl)  
ANDERS: Drukkerij Stolwijk  
Ronde Tocht 2  
1507 CC Zaandam  
075-635-5411

HOOFDREDACTEUR:  
Fred van der Molen ([fred@nul20.nl](mailto:fred@nul20.nl))  
TEL: 020-693-7004  
MAIL: [redactie@nul20.nl](mailto:redactie@nul20.nl)  
ADRES: Mr. Arntzeniusweg 20  
1098 GP Amsterdam

REDACTIE:  
Bas Donker van Heel, Bert Pots,  
Jaco Boer, Janna van Veen,  
Johan van der Tol (eindredactie)  
AAN DIT NUMMER WERKTEN MEE:  
Kees Dignum, Jeroen Singelenberg,  
Oscar Timmers, Co Verdaas,  
Joost Zonneveld

REDACTIERAAD:  
Arian Boersma (Dienst Wonen)  
André Buys (Rigo Research)  
Joop de Haan  
Michaela Hanssen (ASW)  
Jan Willem Kluit (AWV)  
Frank Kuipers (HA)  
Manon Tjoa (AFWC)

FOTOGRAFIE Nico Boink  
(tenzij anders  
vermeld)  
VORMGEVING Pieter Lesage  
DRUK Drukkerij Stolwijk

Artikelen uit NUL20  
worden gearchiveerd bij  
nul20 Online: [www.nul20.nl](http://www.nul20.nl)

## Verbod op fusies woningcorporaties

Het moet afgelopen zijn met de fusies tussen woningcorporaties, vindt de Tweede Kamer. Een krappe meerderheid heeft zich achter een voorstel van PvdA-kamerlid Staf Depla geschaard; fusies die leiden tot woningcorporaties met meer dan tienduizend woningen, zijn niet langer toegestaan. Volgens Depla leiden fusies vaak tot een monopoliepositie en ongewenste machtsconcentratie. Bovendien zijn de beheerslasten van grotere corporaties hoger dan bij kleintjes. Ook hebben fusies een negatief effect op de prestaties. “Niemand wordt beter van het almaar afnemend aantal corporaties. Uit onderzoek van het Centraal Fonds Volkshuisvesting blijkt dat fusies in ieder geval de eerste jaren leiden tot hogere overhead. Fusies veroorzaken intern veel onrust. Daardoor leveren die corporaties mindere prestaties.”

Depla voelt zich gesteund door huurdersorganisaties. Die melden hem dat grote fusies veelal leiden tot toename van de afstand tussen huurder en corporatie en afname van de service.

Zijn motie heeft verstrekkende gevolgen voor de Amsterdamse corporatiemarkt. Daar zullen geen fusies meer kunnen plaatsvinden. Woningbouwvereniging Het Oosten was niet bereikbaar voor commentaar. Juist de Zaanse corporaties ZVH werkt aan een fusie met Het Oosten. Om daarna gezamenlijk één organisatie te vormen met woonstichting De Key. Gedrieën bezitten ze dan een kleine vijftigduizend woningen.

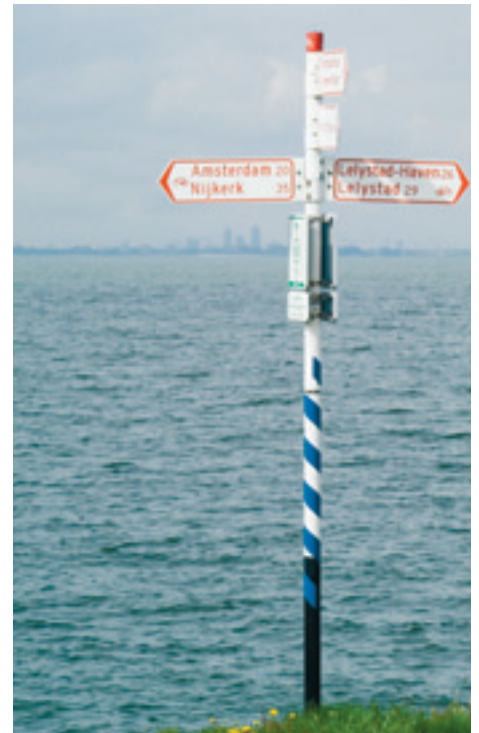
Directeur Van Gelder van De Key veroordeelt de keuze van de Kamer: “Ze voeren een schijn debat. In Amsterdam is tienduizend woningen heel weinig. De Kamer wil ook dat we investeren in veiligheid en leefbaarheid. Daarvoor hebben we een stevige positie in de buurt nodig. En dan moeten we soms fuseren.” [BP]

## Dubbelstad Amsterdam-Almere

De Amsterdamse wethouder Maarten van Poelgeest en wethouder Adri Duivesteijn van Almere zijn het over één ding eens: de bouw van Almere Pampus is van levensbelang voor de vitaliteit van de noordelijke Randstad. In samenhang daarmee dient de natuur verbeterd en de infrastructuur versterkt. Gedurende drie jaar hebben de stedenbouwkundigen Teun Koolkaas en Ellen Marcusse op een bovenverdieping aan het Amsterdamse IJ de toekomstige ontwikkeling van Almere bestudeerd. Die plannen zijn onlangs vastgelegd in het boek *Atelier IJmeer 2030+*. Beide bestuurders omhelzen de uitkomsten van het IJmeer Atelier: Almere gaat over de dijk heen en wordt een echte stad aan het water. Aan het einde van de planperiode is sprake van een dubbelstad met 1,2 miljoen inwoners: 800.000 in Amsterdam en 400.000 in Almere.

“Almere heeft behoefte aan verdere differentiatie van woonmilieus en het betrekkelijke isolement van de stad moet worden doorbroken. Mijn voorganger Arie Willem Bijl heeft het goed gezien: Almere zal zich op verschillende manieren aan het stedelijke weefsel van de regio moeten hechten,” aldus Duivesteijn. Wie het over de Noordvleugel heeft, zegt Duivesteijn, praat over 150.000 extra woningen en 400.000 nieuwe inwoners, de verdere groei van Schiphol en toenemende werkgelegenheid.

“Binnen die grote context is de doorlaatbaarheid – ik weet er geen beter woord voor – van Almere een absolute voorwaarde. Daarom moet prioriteit worden gelegd bij verbetering van de OV-verbindingen, zoals de komst van een lijn door het IJmeer.”



Van Poelgeest is het daarmee eens. “Ik verwacht dat vooral middeninkomens zich aangetrokken voelen tot de woonkwaliteiten van Almere Pampus. Zij zullen regelmatig de behoefte hebben om snel in Amsterdam te zijn. De IJmeerlijn kan op de meest efficiënte manier in dat verlangen voorzien.”

Verder prijst Van Poelgeest de vernuftige manier waarop natuurontwikkeling en verstedelijking bij de voorgenomen schaa sprong in elkaar grijpen. “De natuurkwaliteit wordt hier niet ingezet als alibi om grootschalige nieuwbouw te kunnen realiseren. Maar natuur en verstedelijking zijn samenhangende componenten van dezelfde ontwikkeling.” [BP]

## ‘Ombouw leegstaande kantoren aanjagen’

Met de aanstelling van een speciale ‘kantorenloods’ wil de gemeente Amsterdam de ombouw van leegstaande kantoren naar nieuwe bestemmingen meer vaart geven. Ook wil wethouder Van Poelgeest van Grondzaken de aanpassing van bestemmingsplannen gemakkelijker maken. In Amsterdam staat 20 procent van de kantoren leeg. Voor 1,2 miljoen vierkante meter kantoren wordt naar een huurder gezocht. Ook als de economie aantrekt, zal zich voor een deel van die panden de komende jaren geen gebruiker aandienen. Dat pakt nadelig uit voor de stad. “Leegstand verstoort het marktmechanisme. Het imago van de stad wordt

geschaad en verloedering dreigt,” aldus de wethouder.

De Dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente belegde eind juni een symposium over hergebruik van leegstaande kantoren. Van Poelgeest deed daar een dringend beroep op marktpartijen om vaker tot omzetting van kantoren te komen. “De verandering moet van de markt komen. De gemeente kan dat niet afdwingen. Evenmin heeft de gemeente daarvoor zakken met geld beschikbaar.”

Wel denkt Van Poelgeest de gewenste transformatie te kunnen stimuleren door gebouweigenaren meer faciliteiten te bieden. Een kantorenloods gaat helpen

procedures soepeler te laten verlopen. Verder wil de gemeente meer ruimte bieden voor wijziging van bestemmingsplannen en aanpassing van afspraken over de erfpacht. Ook zal praktische hulp beschikbaar komen bij het oplossen van problemen rond bouwregelgeving.

Een bijzondere verklaring voor de geringe bereidheid van ontwikkelaars om kantoren nieuwe bestemmingen te geven, kwam van de Amsterdamse architect A. van Stigt. Zij bureau zorgt onder meer voor de ombouw van Pakhuis De Zwijger. “Van de beroepsgroep gaat geen stimulans uit. Ze later liever iets nieuws achter. Dat levert ook meer geld op.” [BP]

## Bouwfonds MAB en Rabo Vastgoed investeren in de Bijlmer



**B**ouwfonds MAB en Rabo Vastgoed gaan samen met woningcorporatie Rochdale 1250 koopwoningen bouwen in de D- en K-buurt van de Amsterdamse Bijlmer. De nieuwe woningen maken deel uit van eerder gemaakte afspraken tussen Rochdale en stadsdeel Zuidoost over de ingrijpende vernieuwing van beide hoogbouwbuurten. De partijen investeren in totaal ongeveer 250 miljoen euro in het gebied. De bouw van de eerste huizen moet beginnen in 2008 en vier jaar later zijn afgerond.

Vestigingsdirecteur Zuidoost Eugène van Wees van Rochdale legt uit dat de samenwerking met Bouwfonds MAB en Rabo Vastgoed vooral is ingegeven door de noodzaak om de afzetrisico's van de woningen te verminderen. "Wij ge-

loven heilig in de vernieuwing van de twee buurten, maar de verdiensten op de nieuwe koopwoningen zijn hard nodig om de onrendabele top te financieren van de 1500 nieuwe sociale huurwoningen die wij het stadsdeel ook hebben beloofd." Door het koopproject uit te besteden aan de twee marktpartijen is de corporatie nu verzekerd van een vaste opbrengst en kan zij haar beloften nakomen. Het realiseren van een breder draagvlak onder het koopproject was ook een belangrijke voorwaarde van de raad van commissarissen van Rochdale om definitief in te kunnen stemmen met de aangekondigde fusie met Bijlmercorporatie Nieuw Amsterdam. Per 1 juli zijn beide organisaties financieel volledig in elkaar opgegaan. [JB]

## Breed gedragen bouwplan Haarlemmermeer

**I**n Haarlemmermeer en Bollenstreek kunnen tot 2030 een kleine 25.000 woningen worden gebouwd. Zo blijkt uit een gezamenlijk plan van provincies, gemeenten en waterschappen in de regio. Eind 2004 vroeg minister Dekker de provincies Noord- en Zuid-Holland ruimte te zoeken voor 10.000 tot 20.000 woningen. De betrokken overheden, maatschappelijke organisaties en marktpartijen hebben de afgelopen maand onder voorzitterschap van gedeputeerde Ton Hooijmaijer een breed gedragen plan gepresenteerd.

In de westflank van de Haarlemmermeer is in combinatie met groen en water plek voor ongeveer 10.000 woningen. In de Bollenstreek kunnen buitenstedelijk, onder meer in de nieuwe wijk Bronsgeest Noord in Noordwijk, 3.000 woningen worden gebouwd. In de Haarlemmermeer is er binnenstedelijk nog plek voor 5.000 woningen. En binnen de bestaande bebouwing van de Bollenstreek zijn nog 6700 woningen te realiseren. Hooijmaijers is trots op het resultaat. "Het is een complex gebied. De bedrijvigheid van internationale allure mag niet worden belemmerd. Dit is het best haalbare."

Het plan kan alleen worden gerealiseerd als het Rijk bebouwing in Hoofddorp-West mogelijk maakt. Ook dient in de Bollenstreek ter compensatie voldoende nieuw bollenareaal beschikbaar te komen. Verder zou het Rijk volgens Hooijmaijers de komst van bedrijventerrein Werkstad A4 moeten steunen. [BP]

## Eerste waterkavels IJburg te koop

**N**a twee jaar vertraging begint het OGA eind september met de uitgifte van de eerste 35 waterkavels op IJburg. De aanlegplaatsen voor drijvende woningen op het Steigereiland moeten tussen de 116.000 en 142.000 euro opbrengen en worden in erfpacht uitgeven. De waterwoningen zijn vrij van welstandtoezicht. Kopers hoeven zich alleen te houden aan de eisen van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de bouwenvolop. Na de eerste loting zullen er de komende jaren nog eens 75 andere vrije sector waterkavels worden verloot. De drijvende sociale huurwoningen die eerder werden aangekondigd, zijn wegens een te hoge onrendabele top uit de plannen gehaald. Wel worden er volgend jaar door ontwikkelaar Monteflore en woningcorporatie Eigen Haard in de Waterbuurt West nog eens 39 kant-en-klare waterwoningen in de koop- en middeldure/dure huursector op de markt gebracht.

Het was lang onduidelijk of de ontwikkeling van de Waterbuurt op het Steigereiland wel door kon gaan. Brandweer, Hoogheemraadschap en Rijkswaterstaat stelden iedere keer nieuwe eisen aan de waterkwaliteit en de veiligheid op de steigers. Ook was er onenigheid met de projectontwikkelaar van de naastgelegen Noordbuurt over de afname van voldoende parkeerplaatsen in de toekomstige garages tegenover de waterwijk. Projectleider Marlene Rienstra van het Ontwikkelingsbedrijf vertelt dat die problemen inmiddels zijn opgelost. Er worden plasbermen en ecologische oevers aangelegd om de waterkwaliteit te verbeteren en

woningeigenaren mogen geen koper, lood of zink voor hun gevel gebruiken. Transparante brandschermen gaan op de steigers voor veilige vluchtwegen zorgen. En kavelkopers worden verplicht tot de afname van een parkeerplaats in de garage tegenover hun ligplaats. [JB]



Drijvende woningen in Almere, onderdeel van het project "Gewild Wonen".

## Woningtoewijzing HVO-cliënten versimpeld

Na anderhalf jaar voorbereiding hebben HVO-Querido, WoningNet en de Amsterdamse corporaties onlangs een nieuwe manier van woningtoewijzing voor cliënten van HVO-Querido ingevoerd. Vraag en aanbod worden voortaan via een computersysteem automatisch aan elkaar gekoppeld. Binnen 48 uur nemen de betrokken partijen vervolgens een beslissing over de gevonden combinatie. Met het systeem verloopt de toewijzing niet alleen efficiënter, maar krijgen beleidsmakers ook beter inzicht in deze niche van de woningmarkt.

Op dit moment werken nog maar drie corporaties met het nieuwe computersysteem. Als de proef slaagt, kunnen later dit jaar ook de andere sociale verhuurders mee gaan doen. Met de geautomatiseerde toewijzing komt een einde aan de situatie waarin woonbegeleiders van HVO-Querido bij corporaties individueel een woning voor hun cliënt regelden. Klachten van corporaties over deze praktijk en de verwachte groei van het aantal woningaanvragen vormden de directe aanleiding om de toewijzing anders te organiseren. Jaarlijks worden in Amsterdam enkele honderden mensen via HVO-Querido aan een zelfstandige huurwoning met begeleiding geholpen. [JB]

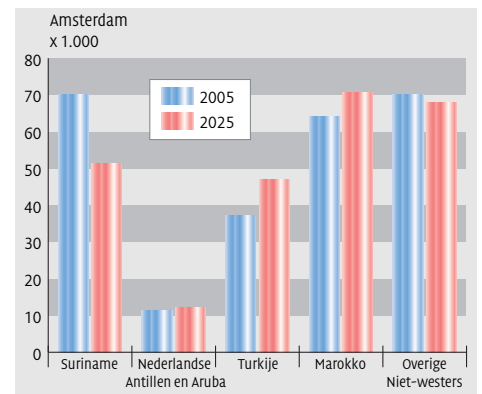
## Waar wonen we in 2025?

Het aandeel allochtonen in Amsterdam en de andere grote steden zal de komende jaren niet verder toenemen, zo blijkt uit cijfers van het CBS en het Ruimtelijk Planbureau. Volgens de nieuwste regionale bevolkings- en allochtonenprognose verhuist een groot aantal naar plaatsen als Diemen en Almere. Daar zal over twintig jaar bijna dertig procent niet-westers allochtoon zijn.

Amsterdam telde vorig jaar 255.000 niet-westerse allochtonen. Ruim een derde van de bevolking. In Almere wonen inmiddels ruim 40.000 niet-westerse allochtonen, bijna een kwart van de bevolking. Dit heeft te maken met suburbanisatie. De laatste jaren is de trek van Amsterdamse Surinamers naar Almere in aantal even groot, als die van autochtone Amsterdammers.

Over twintig jaar is sprake van grote regionale veranderingen. Er zal rond Amsterdam een zone ontstaan met hoge percentages niet-westerse allochtonen. In Diemen en Almere stijgt het percentage naar 28. In Almere betekent dat een toename naar ruim 70.000 niet-westerse allochtonen. Ook in Zaanstad zal zowel het percentage (naar 24) als het aantal (van ruim 20.000 naar bijna 40.000) sterk stijgen.

Het vertrek uit de grote stad leidt ertoe dat in Amsterdam zelf de groei van deze groep vrijwel tot



Bron: Ruimtelijk Planbureau

stilstand komt. De groep tweede generatie niet-westerse allochtonen groeit de komende twintig jaar nog wel. In Amsterdam bedraagt deze groei ongeveer 30.000. Daartegenover staat dat de eerste generatie even sterk afneemt. In 2025 zullen beide groepen vrijwel even groot zijn. In Amsterdam is de komende twintig jaar vooral sprake van een daling van het aantal Surinamers. Het aantal Turken en Marokkanen stijgt nog door geboorte van de tweede generatie. Over twintig jaar is 21 procent van de Nederlandse bevolking 65-plusser. Steeds vaker zijn ouderen van allochtone afkomst. Zo zal in 2025 het aantal niet-westerse allochtonen 65-plussers in Amsterdam zijn verdriedubbeld. [BP]

## Extra woningen voor dak- en thuislozen

De Amsterdamse woningcorporaties stellen voortaan jaarlijks 150 in plaats 50 woningen beschikbaar voor het begeleid huisvesten van dak- en thuislozen en andere kwetsbare groepen.



Wethouder Zorg Marijke Vos

Hans van Harten, directeur van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, maakte dat bekend op het jaarcongres. Wethouder Zorg Marijke Vos toonde zich verheugd: ze had voor de huidige collegeperiode hoogstens op vijfhonderd gerekend. Hierdoor krijgen meer mensen die redelijk zelfstandig kunnen wonen, een nieuwe kans. Bovendien komen in de opvangvoorzieningen plaatsen vrij voor mensen die intensieve begeleiding nodig hebben.

De corporaties eisen wel dat de welzijnsinstellingen voldoende zorg en begeleiding leveren aan deze groepen. Dat geldt in het bijzonder voor diegenen die weer 'gewoon' zelfstandig gaan wonen. Vos zegde die zorg toe en zei een vruchtbare samenwerking met de corporaties te verwachten. Ze maakte van de gele-

genheid gebruik door op het congres de corporaties nog wat gemeentelijke wensen voor te leggen: actief beleid van corporaties om huisuitzettingen tegen te gaan; de bouw van enkele extra voorzieningen voor beschermd wonen en ondersteuning van de gebiedsgerichte aanpak die de zorgsector nastreeft. Ze toonde zich positief over het initiatief van AWV en De Key om 'sobere huisvesting' te creëren voor Amsterdammers die nu wegens ernstige overlast uit hun huis worden gezet. Enkele jaren terug zorgde de overweging van stadsdeel Noord om 'aso-containers' neer te zetten nog voor landelijke beroering. Vos vindt nu dat elk stadsdeel eigenlijk zo'n kleinschalige voorziening nodig heeft om ontruimde probleemhuurders op te vangen. "Dat is beter dan ze op straat zetten. Maar er

is wel ongelooflijk goede zorg en goed beheer nodig, want het kan heel snel mis gaan."

Hester van Buren, directeur woondiensten van AWV, presenteerde het eerste plan voor zes van deze wooneenheden op een grasveld met een aarden wal erom (zie pagina 16 van dit nummer). De locatie wordt nog geheim gehouden totdat het stadsdeel definitief zijn fiat heeft gegeven en de bewoners zijn geïnformeerd. Stan Poels van het betrokken HVO-Querido verwacht niet anders dat de vestiging van deze locaties op bezwaren zullen stuiten: "Dat geldt eigenlijk voor al onze voorzieningen. Het is grotendeels angst. Maar door hele goede afspraken en communicatie met de buurt, blijkt die angst in de praktijk bijna altijd na verloop van tijd te verdwijnen." [FVDM]

# ROC en Het Oosten openen jongerenhotel



Opleidingsinstituut ROC ASA en corporatie Het Oosten openen begin volgend jaar het eerste Amsterdamse werkhôtel voor mbo-leerlingen met gedragsproblemen of een moeilijke thuissituatie. In eerste instantie gaat het om een experiment met veertig jongeren in het gebouw van de voormalige Hendrick de Keyser MTS aan de Krelis Louwenstraat in Bos en Lommer. Maar regiodirecteur Peter Spreeuwers van ROC ASA Amsterdam zegt dat wordt gedacht aan een tweede en derde vestiging, en in totaal honderd plaatsen. Een dergelijk jongerenhotel is al geopend in Leiden. Maar uniek in Amsterdam is de nauwe

band met één enkele school, waar de kinderen overdag naartoe gaan. Dat maakt een strakke regie mogelijk, waarmee ROC ASA problemen zoals die zich voordeden in Leiden denkt te kunnen voorkomen. De school doet, bij afwezigheid van de ouders, al veel aan begeleiding van de 16-, 17-jarigen. Ook zaken als jeugdhulpverlening en schuldsanering kunnen lopen via de school.

In het hotel is toezicht om foute figuren als drugsdealers buiten te houden. Zoals in elk hotel is ook hier een receptie, waar bezoek zich moet melden en bewoners bij het verlaten van het gebouw hun sleutel moeten afgeven. De ka-

mers zijn HAT-achtig, zegt Spreeuwers; met een eigen keukenblok om zelf te koken. De jongeren kunnen twee jaar blijven in het hotel en tekenen een contract waarin ze beloven zich aan de regels te houden. Het belang van de samenwerking met Het Oosten zit niet alleen in de levering van betaalbare hotelkamers. De jongeren hebben ook de mogelijkheid door te stromen naar andere huisvesting na die twee jaar. Anders zouden ze alsnog op straat belanden. ROC ASA werkt ook samen met andere instellingen. Die bieden de jongeren bijvoorbeeld sportmogelijkheden en cursussen aan, en moedigen ze zo aan hun vrije tijd zinvol te besteden. Van dwang is daarbij geen sprake. Organisaties als Impuls, HVO-Querido, Altra jeugdzorg en de Kamer van Koophandel hebben hun steun toegezegd.

Veertig probleemjongeren in een hotel zijn bedreigend voor een buurt, zegt Spreeuwers. “Maar wij proberen het zo op te bouwen dat ze dierbaar zijn in de buurt. Met klussendiensten, stages bij bedrijven die in het gebouw en de omgeving zijn gevestigd, en met vrijwilligerswerk waarvoor de leerlingen studiepunten krijgen.” De school was afgelopen jaren al “uiterst succesvol in de aanpak van jongeren die overal zijn afgetrap”, aldus Spreeuwers. “Tachtig tot negentig procent krijgen we gewoon op orde.” [JVDT]

## Meldpunt Leegstand in Noord

Het Platform Huurders Organisaties Amsterdam Noord (PHOAN) heeft onlangs een Meldpunt Leegstand ingericht. Daarmee hoopt het meer inzicht te krijgen in de langdurige leegstand van sociale huurwoningen als gevolg van de herstructurering of verkoop van corporatiewoningen. Het meldpunt is ondergebracht bij het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag. Margriet Koomen van het betrokken Amsterdams Steunpunt Wonen geeft aan dat er van bewoners veel klachten komen over langdurige leegstand. “Met het meldpunt hopen we concrete gevallen bij het stadsdeel en de betreffende corporaties aan te kunnen kaarten. Er zijn inmiddels voldoende mogelijkheden om via tijdelijke verhuur of bruikleenovereenkomsten iets aan de leegstand te doen.” Het afgelopen jaar zorgde in Noord

vooral de grootschalige leegstand in Het Breed voor veel commotie. Door vertraging in de plannen voor renovatie en verkoop stonden in dit complex van de Woonmaatschappij en Eigen Haard veel woningen langer dan een jaar leeg. Na bemiddeling door het stadsdeel werden er afspraken gemaakt over het weer verhuren van een deel van de leegstaande woningen die voor renovatie in aanmerking kwamen. Voor appartementen die in de verkoop waren gegaan en waar na een jaar nog geen nieuwe bewoners zaten, zouden bruikleenovereenkomsten worden afgesloten. Kenneth Edam van de Woonmaatschappij verklaart dat zijn organisatie daar inmiddels mee is begonnen. “Maar er zal altijd een klein aantal lege woningen nodig blijven voor het helpen van mensen in acute nood.” [JB]

## Appartementen vervangen kantoren

Geen kantoren, maar middeldure huurappartementen. Ontwikkelaar Maarsen Groep ziet definitief af van de bouw van een kantoor van 55.000 m<sup>2</sup> op het Koningin Wilhelminaplein in Amsterdam-Slotervaart. In plaats daarvan verrijzen pal achter het World Fashion Centre een kleine vierhonderd appartementen en maisonnettes. De bouw van de kantoortorens was al begonnen. De fundamenten lagen gereed. “Vanwege de leegstand in de stad zien we toch maar af van de komst van een kantoor. We bouwen liever woningen, ook al is daarvan het rendement aanzienlijk lager. Maar woningen bieden in de huidige markt uiteindelijk meer zekerheid”, aldus een woordvoerder. Daarvoor liet de Maarsen Groep

architect Diederik Dam een geheel nieuw bouwplan maken. De woningen in het zogeheten Oranjekwartier worden in vier torens rondom een binnentuin gebouwd. Daaronder komt een parkeergarage. Aan de zuidzijde wordt een autovrij plein gemaakt, waaraan onder meer een grand café komt. De eerste 166 appartementen worden begin 2008 opgeleverd. De wijziging van de bestemming vormde volgens de ontwikkelaar in dit geval geen probleem. “Doorgaans willen stadsdelen niet aan bestemmingsplannen morrelen. Maar in dit geval was het bestemmingsplan ruim genoeg om de overstap te maken. Het stadsdeelbestuur was ook wel blij met onze woningbouwplannen.” [BP]

# Meer woonvormen nodig aan

*Er is een duidelijke behoefte aan extra woonvormen tussen buiten slapen en wonen in een rijtjeshuis. Dat stelt Jeroen Singelenberg, programmaregisseur 'Keer de verloedering' van de SEV. NUL20 vroeg hem de ontwikkelingen in deze sector te beschrijven. Hij stelt daarbij vast dat we af moeten van het labirint aan circuits en doelgroepen, de verschillende benamingen voor hetzelfde product en dezelfde benamingen voor verschillende producten.*

Jeroen Singelenberg  
Singelenberg is programmaregisseur 'Keer de  
verloedering!' van de SEV

## HET SOUTERRAIN VAN DE WONINGMARKT



In de jaren negentig vond de term het souterrain van de woningmarkt ingang. Tien jaar later kwam het concept van de woonladder bovendrijven: een laddertje dat ten behoeve van problematische doelgroepen door de begane grond van de sociale huursector naar beneden kon worden geschoven. Wat deze en andere metaforen in de eerste plaats duidelijk maken, is dat de reguliere sociale huursector niet de alleronderste regio's van het wonen bedient. Daarbij gaat het niet alleen om de huisvesting van dak- en thuislozen. Zij bezetten wel de onderste tree van de woonladder. Hun aan-

tal is in het Plan van Aanpak Maatschappelijke Opvang van de G4 vastgesteld op 21.800 alleen al voor de vier grote steden. De nieuwe politieke ambitie is dat deze groep binnen enkele jaren onder dak moet zijn.

Maar onder wat voor dak? Het is duidelijk dat zich een aantal stappen bevindt tussen slapen in een portiek en wonen in het rijtjeshuis. Het gaat ook om een veelheid aan 'mensen met problemen' die om diverse redenen niet in staat zijn om gewoon zelfstandig te wonen. Meestal is hun problematiek ook weer niet zo 'zwaar' dat ze in aanmerking komen voor opname in een verblijfsvoorziening of zelfs opsluiting in een gevangenis. Maar in hun eigen belang dan wel in het belang van de maatschappij (overlast) is voor hen wel een bijzondere woonvorm nodig; huisvesting die zich onderscheidt van een gewone woning door een bijzondere locatie, een pakket begeleiding

of woontoezicht en een sober woonprogramma.

### De woonladder

De laatste tijd is het besef doorgebroken dat we geen afdoende antwoord hebben op extreme overlast. Er is klein aantal individuen dat niet plaatsbaar is in een gewone woonbuurt. Door hun gedrag plaatsen zij zichzelf buiten de samenleving. Zij wijzen hulpverleners en woonbegeleiders de deur of houden zich niet aan afspraken. De burens zitten met de gebakken peren. Zij worden bedreigd, durven niet meer te klagen over geluidsoverlast, stank, vervuiling, troep op de stoep, drugshandel. Vaker dan vroeger grijpen verhuurders naar het laatste middel: huisuitzetting. En gemeenten kunnen overlastpanden sluiten met behulp van de Wet Victoria. Maar wat dan? De straat is schoon-geveegd. Is het probleem daarmee opgelost?

De kamerleden Verdaas en Veenendaal trokken zich begin 2005 de problematiek aan. Het concept van de woonladder werd geïntroduceerd. De kamerleden concludeerden dat enkele 'sporten onderaan de woonladder' ontbraken, waardoor het niet goed mogelijk is om genoemde lastpakken enkele treden lager te herhuisvesten in plaats van ze zomaar van de ladder af te donderen. Want dat is in feite de huidige praktijk.

De SEV is met het concept van de woonladder aan de gang gegaan en heeft geprobeerd een constructieve invulling te geven, die breed toepasbaar is op substandard woonvormen aan de onderkant. De bijgaande afbeelding van de woonladder geeft een goed beeld van deze invulling.

De woonladder is in de eerste plaats bedoeld als hulpmiddel bij het lo-

In Denemarken heeft men ongeveer vierhonderd *skaeve huse* (ongewone huizen) op vijftig locaties verspreid gebouwd voor daklozen, overlastgevendende zwervers en zorgmijdende verslaafden.





# onderkant woningmarkt



kaal en regionaal beleid. Na de eerste kortdurende crisisopvang komen diverse doelgroepen aan de onderkant (dak- en thuislozen, huisuitzettingengevallen, doorstromers uit diverse vormen van crisisopvang en uit verblijfsvoorzieningen, ex-gedetineerden) binnen op een bepaald niveau op de ladder, mits er capaciteit is. Beleidsdoel is

Inkomsten	Inhoudingen
Uitkering	Huur
Huursubsidie	Bijkomende woonkosten (o.a. energie)
WMO-subsidie	Kosten zorg en begeleiding
AWBZ-budget	Overige vaste lasten (bv ziektekostenpremie)
Eigen inkomsten	

## Mogelijke posten budgetbeheer cliënten

om ieder individu na korte of langere tijd zo hoog mogelijk op de ladder te krijgen. De onderste trede – buitenslapen - dient zelfs helemaal leeg te worden gemaakt. Dit is althans de ambitie van het Plan van Aanpak van de vier grote steden. Deze opwaartse doorstroming dient te worden gemeten en jaarlijks gerapporteerd, evenals de terugval die helaas plaatsvindt. Op alle treden van de ladder heersen vermoedelijk tekorten. Er is bovendien een sterke versnippering aan de hulpverleningskant met aparte circuits voor doelgroepen. Op de trede van 'terreinbewoning'

heeft bijna geen enkele stad een (le-gaal) aanbod, omdat niemand locaties wil aanwijzen uit vrees voor nimby-effecten. Het aanbod op de trede 'wonen met toezicht' wordt

en capaciteitstekorten bij de schuldsanering. Kortom: het is dringen op de woonladder.

Naar een sluitend stelsel

*Het is niet duidelijk wat van corporaties verwacht mag worden, dus ook niet of zij voldoende presteren*

geregeerd door de AWBZ, waar altijd een chronische schaarste aan indicaties heerst. 'Begeleid wonen' heeft te kampen met een tekort aan (ervaren) begeleidingscapaciteit en een gebrek aan aanbod van woonruimte door corporaties. Hulpverleners klagen over een tekort aan woningen, corporaties over een tekort aan betrouwbare bemoeiering. Bovendien op de trede van de 'Kamers met Kansen' hebben we bovendien te maken met tekorten aan werkervaringsplaatsen, onvoldoende strakke trajectbegeleiding

Welke indeling ook wordt gekozen, bijna nergens in Nederland is sprake van een sluitend stelsel aan de onderkant. Dit zou immers impliceren dat alle betrokken partijen goed samenwerken en dat bewoners vrij kunnen bewegen door de diverse zorgsectoren naar het meest passende niveau op de ladder. Wellicht lukt dit alleen als de financiering via de vraagzijde loopt en niet via de aanbieders. Dit zou neerkomen op een soort persoonsgebonden budget voor personen die niet in staat zijn om zonder hulp hun eigen huishouding te voeren. Bij elke cliënt hoort dan een casemanager en een rekensommetje met inkomsten minus inhoudingen (zie tabel links).

Het plan van Aanpak van de G4 lijkt een eind deze richting op te gaan,

maar nog onduidelijk blijft of echt integrale cliëntvolgende financiering wordt beoogd.

Friesland: naar een regionaal sluitend stelsel

Ondertussen wordt op diverse plaatsen in het land gewerkt aan een breder en beter aanbod aan de onderkant van de woningmarkt. In Friesland bijvoorbeeld zijn de drie betrokken partijen (gemeenten, corporaties en hulpverlenende instellingen) overeengekomen om in 2006 een regionaal sluitend stelsel te ontwikkelen. Dit staat nog in de steigers, maar recentelijk werden op een regiodag waar alle betrokken partijen aanwezig waren, de contouren al zichtbaar. Daar werd ook opgesomd waar het momenteel in Friesland nog aan schort:

- een algemeen tekort aan (direct beschikbare) woonruimte voor mensen aan de onderkant, in het bijzonder voor cliënten van de lokale sociale teams;
- op zijn minst onzekerheid of alle treden van de woonladder wel van voldoende aanbod zijn voorzien en of dit aanbod voldoende



Mike Tuijn en Saskia Bolier van het mobiele team van HVO-Querido op bezoek bij Wilfred, een van de 300 daklozen die door dit team worden gevolgd.



Bewoner van wooncontainer in Maastricht.

Ook in Amsterdam-Noord circuleerde begin 2004 een voorstel om probleemgezinnen buiten de bewoonde wereld te huisvesten. Na landelijke mediabelangstelling verdween de 'aso-container' in een bureaula.

AWV en De Key doen nu weer een nieuwe poging (zie pag. 16).

is gespreid (teveel concentratie in de hoofdstad Leeuwarden);

- onvoldoende samenhang in de keten wat betreft zorg en begeleiding (versnippering tussen en binnen de zorgkolommen);
- lang niet alle gemeenten kennen een heldere en doeltreffende aanpak van woonoverlast, mede als gevolg van het ontbreken van oplossingen voor herhuisvesting;
- huisuitzetting wegens huurschuld komt te veel voor, er wordt nog te weinig gedaan aan schuldp preventie en schuldsanering.

De betrokken Friese gemeenten, corporaties en zorginstellingen hebben besloten vanaf 2006 gezamenlijk actie te ondernemen om deze problemen te lijf te gaan. Het definitieve convenant moet nog worden bekrachtigd, maar zal zeer waarschijnlijk de volgende maatregelen bevatten. De corporaties formuleren een huisvestingsgarantie binnen hun (gezamenlijk) werkgebied, dat wil zeggen dat zij niemand aan de onderkant uitsluiten van huisvesting; alle Friese gemeenten beschikken over een sociaal team, waarvan de taak wordt uitgebreid tot signaleren van de totale behoefte van wonen aan de onderkant door het bijhouden van een Fries cliëntvolgsysteem; de Friese hulpverlenende instellingen uit de maatschappelijke opvang, verslavingszorg, jeugdzorg, GGZ, gehandicaptenzorg (LVG), reclassering, jeugdzorg en vrouwenopvang vormen een ontschot en cliëntvolgend aanbod aan *longstay* wonen met begeleiding/toezicht en eventueel ambulante zorg. Daar waar specifieke

locaties nodig zijn voor hostels of *skaeve huse*, garanderen de gemeenten dat de benodigde locaties (tijdelijk of permanent) beschikbaar zijn en dat zij een *nimby*-bestendig locatiekeuzebeleid zullen ontwikkelen. Voor maximale preventie van huisuitzetting stellen gemeenten en corporaties met politie en welzijn een protocol op voor overlast en huisuitzetting, evenals een beleid voor (huur)schuldpreventie en schuldsanering. Al deze acties worden gestimuleerd, gecoördineerd en gemonitord door een Stuurgroep Sluitende Woonladder. In Friesland kiest men voor de onderkant dus voor samenhang en samenwerking, en tegen concurrentie en marktwerking.

#### Flexibel wonen: onderkantspecialist voor Rotterdam-Rijnmond

In de Rotterdamse regio zijn ongeveer tien woningcorporaties en twintig zorginstellingen actief. Dit leidt tot veel breukvlakken in de woonladder voor mensen aan de onderkant die niet helemaal zelfstandig kunnen wonen. Drie Rotterdamse corporaties hebben in maart 2004 de Stichting Flexibel Wonen opgericht. Deze heeft inmiddels (april 2006) 950 wooneenheden in beheer en levert als kernproduct *woontoezicht*.

Dit werkt als volgt. De klant huurt niet van de corporatie maar van Flexibel Wonen; de klant houdt (indien nodig) zijn individuele contact met een zorginstelling. Elke klant krijgt een woontoezichthouder toegewezen die hem regelmatig thuis komt opzoeken en daarbuiten ook

goed bereikbaar is als aanspreekpunt. Deze woontoezichthouder bemiddelt tussen klant, instanties en bureaus en ziet toe dat er geen overlast optreedt.

Flexibel Wonen heeft sociaal werkers met ervaring op een breed terrein in dienst voor dagelijkse en huiselijke woonbegeleiding voor zeer uiteenlopende doelgroepen. Zij vormen de eerste lijn. Alleen voor problemen die specifieke behandelingsdeskundigheid vereisen, worden zorginstellingen ingeschakeld (GGZ, verslavingszorg, etc). De dienstverlening door de woontoezichthouder wordt voor een groot deel betaald door de drie deelnemende corporaties en voor een kleiner deel door de huurder zelf. Flexibel Wonen kent drie soorten huurcontracten. In de eerste fase wordt meestal het huurcontract nog gekoppeld aan een zorgcontract met een begeleidende zorginstelling. Meestal is dit ook de instelling die de bewoner aangemeld heeft. De tweede fase is zoals boven beschreven. De bewoner heeft dan een huurcontract met Flexibel Wonen en daarnaast een facultatieve relatie met een zorginstelling. In de der-

de fase wordt het contract omgebeld naar een gewone huurverhouding met de woningcorporatie. Flexibel Wonen kan desgewenst nog begeleiding aanbieden, maar deze heeft niet meer het karakter van woontoezicht. Deze drie stappen op de woonladder kunnen worden gezet zonder te verhuizen. Vandaar de naam Flexibel Wonen. Flexibel Wonen maakt nog steeds een flinke groei door. Jaarlijks komen er 150 woningen of kamers bij, waarvoor de corporaties panden aankopen. Verder biedt Flexibel Wonen ook aan om woontoezicht te leveren bij andere wooneenheden die thans door zorginstellingen worden gehuurd van woningcorporaties en doorverhuurd aan cliënten. Gestreefd wordt naar verdere ketenvorming met diverse zorginstellingen.

#### Skaeve Huse in Denemarken

In Denemarken heeft men de *lacunes* helemaal onderaan de woonladder getracht op te vullen door de bouw van ongeveer vierhonderd *skaeve huse* (ongewone huizen) op vijftig locaties verspreid over de steden in het land. Deze houten zomer-



Gast van het passantenhotel Boerhaave van HVO-Querido, hotel voor daklozen in Amsterdam.

huisjes op restlocaties aan de rand van de stad zijn bestemd voor daklozen, overlastgevende zwervers en zorgmijdende verslaafden. Een terreinbeheerder staat de bewoners terzijde, een gemeentelijk klachtenfunctionaris is beschikbaar indien omwonenden overlast onder vinden.

De ervaringen zijn overwegend gunstig. Veel bewoners komen tot rust doordat ze een eigen dak boven hun hoofd hebben en niet meer worden opgejaagd. Zij hebben een gewoon huurcontract voor onbepaalde tijd en er is geen sprake van opgelegde bemoeizorg. Denemarken gaat door met het bouwen van skaeve huse voor mensen die nergens anders terecht kunnen en voor wie stabilisering en rust voorlopig het hoogste doel is.

Een goed voorbeeld is de provinciehoofdstad Viborg met 45.000 inwoners. Onder het motto 'niemand slaapt of hangt hier op straat' is in 1999 door de gemeente een programma gestart dat heeft geresulteerd in vijf locaties en drie locatiebeheerders met in totaal 33 skaeve huse voor diverse doelgroepen, een opvanghuis voor jon-

geren en drie mobiele dagverblijven bij hangplekken (winkelcentra). Daarnaast worden 125 cliënten ambulante begeleid in de normale woningvoorraad. Een team hulpverleners van de Deense YMCA is 7 x 24 uur bereikbaar voor mensen met problemen. Met deze capaciteit heeft Viborg (een stad met een

*Hulpverleners klagen over een tekort aan woningen, corporaties over een tekort aan betrouwbare bemoeizorg.*

sterke regionale opvangfunctie) voorlopig voldoende capaciteit. De organisatie is simpel en doeltreffend.

**Meerdere wegen**

Uit bovenstaande innovatieve projecten blijkt dat er verschillende manieren zijn om een verantwoorde woonladder uit te schuiven tussen beletage en souterrain van de woningmarkt. Het Friese poldermodel, de brede onderkantspecialist in Rotterdam en de Deense gemeente die alles simpelweg regelt totdat er voldoende capaciteit is: het zijn verschillende manieren om

het ideaal van het sluitende stelsel te benaderen.

Waar we in de eerste plaats vanaf moeten in Nederland is het volstrekte gebrek aan transparantie aan de onderkant. Het labyrint aan circuits en doelgroepen, de verschillende benamingen voor een en hetzelfde product en dezelfde

benamingen voor verschillende producten maken het zicht niet helderder: denk bijvoorbeeld aan begrippen als sociaal pension of begeleid zelfstandig wonen of hostels.

Dit komt ten dele doordat steeds nieuwe benamingen worden gelanceerd vanuit een soort politiek correcte preutsheid: containerwoningen is fout (maar voor studenten weer niet!), rare huizen mag niet als vertaling van skaeve huse: alles is al gauw stigmatiserend. De doelgroep zelf zit er niet zo mee welk bordje aan de deur gespijkerd wordt.

Een wezenlijker probleem is dat de opvang in Nederland nog steeds sterk in termen van groepswonen denkt, compleet met groepsruimten. Ook in Denemarken was dit trouwens zo, maar daar is men inmiddels tot de conclusie gekomen dat gemeenschappelijke ruimten vrijwel niet gebruikt worden en dat deze mensen zoveel mogelijk privacy willen. Het valt immers niet mee om in een groep te wonen met allemaal zwaar problematische mensen. Individueel wonen is dus nu het motto, met als mogelijke uitzondering de eerste crisisopvang.

Tenslotte kan worden opgemerkt dat het zicht op prestaties van woningcorporaties 'aan de onderkant' nog grotendeels ontbreekt. Het is niet duidelijk wat van corporaties verwacht mag worden, dus ook niet of zij voldoende presteren. Wat wel duidelijk is: zij worden niet geacht om lastige huurders over de schutting te gooien, maar om zelf een vorm van huisvesting te blijven bieden, hoe zeer de betreffende huurders het ook bij hen heeft verbruikt. ■



Hans, woont sinds 1,5 jaar in een tent in het westelijk havengebied, hoopt door bemiddeling van het mobiele team van HVO Querido weer een dak boven zijn hoofd te krijgen.



Onderkomen in een park in het centrum van Amsterdam

# “Een flink deel kan veel zelfstandiger wonen”

Kabinet en de vier grote steden (G4) lanceerden vorig jaar een ambitieus plan om de problematiek van de daklozen aan te pakken. Met zeer concrete doelen: voor 2010 moet voor 60 procent van de daklozen een passende huisvestingssituatie zijn gevonden. De geregistreerde overlast die deze groep bezorgt, zou met een kwart moeten zakken. Bovendien moet al in 2008 dakloosheid als gevolg van uithuiszetting met 30 procent zijn gedaald. Amsterdam krijgt tot 2010 54 miljoen euro extra om deze doelstellingen te verwezenlijken. Hoeveel staat het met de plannen en welke rol moet de woonsector daarin spelen? We spreken met beleidsmedewerker Walter Kamp en directeur Dineke ten Hoorn Boer van het nieuwe Wmo servicecentrum.

Fred van der Molen

In de vier grote steden leven 10.000 dak- en thuislozen en zo'n 12.000 'verkommerden/verloederden' die dakloos dreigen te worden. Het kabinet stelde vorig jaar 170 miljoen euro extra beschikbaar om deze groep voor 2010 geschikte opvang te bieden en weer 'naar vermogen deel te laten nemen aan de samenleving'. Gelijktijdig moet ook de overlast die deze groep bezorgt substantieel afnemen. Het plan van aanpak bestaat uit 'niet-vrijblijvende' afspraken met daklozen en verslaafden over zorg, huisvesting en eventueel werk. De tweede prioriteit is nieuwe dakloosheid te beperken. Amsterdam krijgt van dat bedrag 54 miljoen euro. Het nationale Plan van Aanpak beoogt in zeven jaar tijd reuzenstappen te zetten om het perspectief van deze groep te verbeteren en de overlast te verminderen. Al veel eerder

moet de instroom in de maatschappelijke opvang fors zijn verminderd door huisuitzettingen en dakloosheid na detentie te voorkomen. In 2010 is er voor alle 10.000 daklozen een trajectplan opgesteld. Voor 60 procent van alle daklozen moet dan een passende huisvestingssituatie zijn geregeld; dakloosheid als gevolg van uithuiszettingen moet met 30 procent zijn gedaald en bij uithuiszetting dient alternatieve woonruimte in het souterrain van de woningmarkt te worden gevonden. Met 'passende huisvesting' wordt zo zelfstandig mogelijk bedoeld; de maatschappelijke opvang mag geen eindstation blijven. Dakloosheid na beëin-

deert het roer nu volledig om in Amsterdam? Volgens Kamp niet. "Het G4-plan is gevoed door de vier steden en niet in de laatste plaats door ons. In het plan van aanpak vind je daarom onze ervaringen en visie terug. De kern daarvan is de sterk persoonsgebonden en ook minder vrijblijvende aanpak van dakloosheid, met veel traject- en veldregie. We kunnen dankzij het extra geld dingen nu sneller en beter doen." Directeur Dineke ten Hoorn Boer legt de nuance iets anders: "Het maken van het G4-plan en het ontwikkelen van onze eigen nieuwe aanpak van maatschappelijke opvang hebben behoorlijk parallel gelopen. Het nieuwe Beleidsplan

*“We schatten dat er zo'n 500 weer zelfstandig kunnen wonen. We willen de corporaties vooral op die groep aanspreken.”*

digen van detentie of doordat zorginstellingen hun zorgplicht afweten, mag niet meer voorkomen. Bovendien moet de overlast en criminaliteit die deze groep veroorzaakt in zeven jaar tot minder dan 75 procent (volgens de Veiligheidsmonitor) van het huidige niveau zijn gedaald.

Wat je noemt ambitieuze doelstellingen?

“Ja, maar wel realistisch”, stelt Walter Kamp van het pas opgerichte Wmo servicecentrum - daarvoor was de aanpak van deze problematiek een taak van DMO. Kamp was en is betrokken bij de G4-planvorming en de Amsterdamse implementatie daarvan. “De doelstelling waar ik de meeste zorgen over heb, is het terugbrengen van de uithuiszettingen tot 30 procent van het huidige aantal in 2008. Dat is heel fors. Aan de andere kant: in het G4-overleg is zelfs serieus gesproken over het naar nul terugbrengen van het aantal huisuitzettingen.”

maatschappelijke opvang is 14 maart bekrachtigd door de gemeenteraad. Daarin zit toch wel een flinke verschuiving vergeleken met de manier waarop we het in het verleden deden. We kijken nu veel preciezer naar het individu en zoeken het aanbod dat het beste bij hem of haar past. De doelgroep varieert van gescheiden mannen met een alcoholprobleem die net hun huis zijn uitgezet tot zwaar verslaafde veelplegers. Als je in een sociaal pension ging kijken, zag je wel zestig gestoorde en verslaafde mannen in een vies gebouw met twee begeleidsters op MBO-niveau. Als je in zo'n setting terecht komt, is de kans klein dat je daar ooit nog uit komt. Maar met de juiste begeleiding en de juiste voorzieningen kan een flink deel wel veel zelfstandiger wonen. Bij begeleid-wonenprojecten zie je direct het verschil. Daar zie je mensen zich weer verzorgen, hun kamer inrichten; en ook de familie durft vaak weer



## GEMEENTELIJKE ORGANISATIE

De doelgroep van de maatschappelijke opvang bestaat uit mensen die feitelijk dakloos zijn of die in een instelling voor maatschappelijke opvang wonen. Voor de uitvoering van de Wet maatschappelijke ondersteuning is sinds 1 juni een aparte dienst in het leven geroepen: het Wmo servicecentrum. Die dienst heeft onder meer het terrein van de maatschappelijke opvang van DMO overgenomen. Directeur is Dineke ten Hoorn Boer.

Binnen de gemeente is de Dienst Wonen verantwoordelijk voor de afspraken met corporaties over de preventie van dakloosheid en het beschikbaar stellen van woningen voor maatschappelijke opvang. De doelstellingen uit het Plan van Aanpak Maatschappelijke opvang van Rijk en G4 vormen de komende jaren de basis voor afspraken met de Amsterdamse corporaties.



Directeur Dineke ten Hoorn Boer en beleidsmedewerker Walter Kamp van het nieuwe Wmo servicecentrum. Amsterdam heeft voor de uitvoering van de Wet maatschappelijke ondersteuning deze dienst in het leven geroepen.

langs te komen. Dat is de lijn die we nu veel nadrukkelijker inzetten: het juiste aanbod voor de juiste persoon.”

#### “Details uitwerken”

Het Amsterdamse plan van aanpak is nagenoeg rond. De doelgroep en haar mogelijkheden zijn in kaart gebracht, nu wordt berekend welke middelen daar bij horen en welke partijen de noodzakelijke voorzieningen kunnen leveren. Kamp: “We zijn nu de details aan het uitwerken. In juli van dit jaar kunnen we externe partij-

en, zoals de corporaties, gericht benaderen en completer informeren. De uitvoering is in vier stukken op te breken. Dat is ten eerste op stadsdeelniveau ervoor zorgen dat goede ambulante zorg is gekoppeld aan welzijnsvoorzieningen. Ten tweede moeten we voorkomen dat er nieuwe mensen op straat komen te staan. We zijn bezig de vroegere aanpak van de Vliegende Hollander over de hele stad uit te rollen. Momenteel is deze ‘Erop Af’-methodiek in vijf stadsdelen geïntroduceerd. Corporaties en de instellingen voor maat-

schappelijke dienstverlening werken daarin samen. We willen er als gemeente bovenop blijven zitten dat dit een prioriteit blijft. Het derde onderdeel is dat we voor elke categorie uit de doelgroep de juiste voorzieningen kunnen aanbieden. Vierde is het verstevigen van centrale regie. Er komt een centraal register. Dat moet ervoor zorgen dat we elke cliënt ook kunnen voorzien van passende begeleiding en de meest geschikte woonvoorziening. Het gaat bij die persoonsgebonden aanpak niet alleen om de opvang maar om een compleet pakket van geestelijke gezondheidszorg, eventuele dagbesteding, schuldhulpverlening en juiste woonplek. Die centrale in-

take is daar heel belangrijk voor.” De regie komt te liggen bij het nieuwe Wmo servicecentrum.

#### Nieuwe voorzieningen?

DMO heeft heel precies uitgezocht hoeveel dak- en thuislozen Amsterdam nu heeft. Kamp: “Dat waren er over een periode van drie maanden zo’n 2600. Op jaarbasis zullen dat er wat meer zijn. Van die 2600 verblijven er 500 voornamelijk op straat, 700 voornamelijk in de nachtopvang en 1400 in opvangvoorzieningen. Daarnaast zijn er nog zo’n 1200 ‘risicovollen’, mensen die verloederen en dreigen op straat te komen. Dat aantal is iets meer een schatting dan de echte daklozen. Dat weten we behoorlijk precies.”

Wat voor extra woonvoorzieningen zijn er op basis van deze aantallen nodig? En wat verwachten jullie van de corporaties?

Ten Hoorn Boer: “We schatten dat er van die 2600 op termijn weer 500 zelfstandig kunnen wonen. We willen de corporaties vooral op die groep aanspreken. Ik zie daar geen groot probleem. De corpora-



Nachtopvang De Haven: crisisopvang van het Leger des Heils voor 50 dak- en thuislozen in het centrum van Amsterdam





Er zijn zo'n 2600 dak- en thuislozen in Amsterdam. Daarvan verblijven er 500 voornamelijk op straat, 700 in de nachtopvang en 1400 in opvangvoorzieningen.

ties hebben bij monde van Hans van Harten al vaker aangegeven dat ze die taak op zich willen nemen. Dat doen ze trouwens ook al; van oudsher zijn Amsterdamse corporaties vastgoedeigenaar van voorzieningen voor maatschappelijke opvang. Wat ik merk is dat corporaties best nog meer willen doen, als wij maar zorgen voor voldoende begeleiding en zorg voor die groep. Dat willen ze er niet ook nog bij."

Zijn er nog duidelijke hiaten in het huidige aanbod van opvangvoorzieningen en woonvormen?

Kamp: "Er is al een brede waaier aan voorzieningen. We willen vooral zwaar investeren in die 500 per jaar die weer zelfstandig zouden kunnen gaan wonen. De woningen zijn er wel; het gaat vooral om de juiste organisatie er omheen om dat mogelijk te maken. Daarnaast hebben we nog zo'n vijf grotere woonvoorzieningen nodig, bijvoorbeeld om mensen met een psychiatrische problematiek beschermd te laten wonen. Die zijn er nu ook al, maar daar hebben we er meer van nodig. En graag starten we nog wat experimenten in het souterrain van de woningmarkt. Maar nogmaals: de grootste opgave ligt niet in de gaten in

het aanbod, maar in het creëren van een samenhangende zorg om de cliënten heen.

Ten Hoorn Boer: "Het blijkt wel lastig om goede plekken voor begeleid wonen te vinden. Dat zijn instellingen met 24 tot 30 plekken. Daar hebben we er nog een paar van nodig."

Er komt 54 miljoen naar Amsterdam. Kunnen corporaties daar ook nog een beroep op doen?

Dat is volgens Kamp en Ten Hoorn Boer niet het geval. Het geld is voor zorg. Ten Hoorn Boer: "We hebben ook geen enkel moment het idee gekregen dat corporaties nu willen vangen. Het was in het verleden eerder omgekeerd: corporaties hadden de vrees dat ze ook nog werden aangesproken op het organiseren van de zorg."

Hoge prioriteit heeft momenteel het preventiebeleid. Kamp: "Met de Erop-af methodiek wordt een ijzeren proces beschreven om huisuitzettingen te voorkomen. Dat is gebaseerd op de aanpak van de Vliegende Hollander, een team van HVO-Querido. Die deden al zo'n 600 dreigende huisuitzettingen per jaar. We hebben deze taak heel bewust overgedragen aan het maatschappelijk werk, waarbij de corporaties als trechter fungeren. Die

moeten in een vroeg stadium aan de bel trekken en de risicogevalen er uithalen." Op jaarbasis zijn er nu zo'n 34.000 huurders met een betalingsachterstand. In 5800 gevallen volgt er een vonnis van de kantonrechter, in 3200 gevallen komt boedelbeheer er aan te pas en in 1200 gevallen komt het daadwerkelijk tot uithuiszetting (zie elders in dit nummer).

### Toekomst

Kamp en Ten Hoorn Boer zijn op basis van de huidige ervaringen vol vertrouwen over de toekomstige inbreng uit de woonsector. Kamp: "Je zou sommige taakstellingen in een stedelijk akkoord kunnen vastleggen, maar of dat nodig is weet ik eigenlijk niet. Je ziet in het preventiebeleid dat sommige corporaties en ook trouwens sommige stadsdelen duidelijk minder hard lopen dan andere. Als dat zo blijft kunnen stedelijke afspraken helpen."

Kamp is niet bang dat straks alle daklozen zich naar Amsterdam spoeden als het hier zo prachtig geregeld is.

"Zo heeft het in het verleden ook niet gewerkt. Rotterdam maakt daar wel een punt van en heeft daar ook meer last van. We hebben hier

niet echt veel daklozen van buiten de stad. We gaan trouwens wel strakker kijken wie hier binnenkomt. Als iemand zich meldt die net uit Almelo komt en daar niet dakloos was, sturen we die terug. Het is ook meestal beter voor de persoon zelf in de eigen omgeving opgevangen te worden."

Ten Hoorn Boer: "We hebben wel een regiofunctie voor dit soort voorzieningen."

Maar buitenlanders, al dan niet illegaal, kun je niet terugsturen. Wat doen jullie daarmee als ze zich bij de maatschappelijke opvang melden? Kamp: "Dat is een apart probleem. Volgens het ministerie mogen deze mensen in een noodsituatie gebruik maken van onze voorzieningen. Dat laten we ze dan ook doen. Maar verder is ons beleid dat we daar geen beleid op hebben. Guusje ter Horst heeft dat destijds zo geformuleerd, en dat is zo gebleven, al hebben ambtenaren het daar natuurlijk wel eens moeilijk mee. Ter Horst vreesde terecht dat het alleen maar strenger zou worden als er beleidsregels werden geëxpliciteerd. Het onderwerp heeft trouwens geen grote prioriteit. Het is niet zo dat onze voorzieningen verstopt zitten met buitenlanders." ■

## Houvast: werkervaring voor daklozen

Vijftien dak- en thuislozen hebben via de stichting Houvast een plek op de reguliere arbeidsmarkt gevonden. Zo verklaart directeur Peter Lankamp. Houvast Amsterdam is anderhalf jaar oud. De stichting is door HVO-Querido en Alliantie Amsterdam opgericht om dak- en thuislozen werkervaring te laten opdoen. Alliantie Amsterdam en De Key ondersteunen de doorstroming naar regulier werk financieel.

“Mensen zonder vaste woon- of verblijfplaats hebben doorgaans maar weinig kansen op de arbeidsmarkt. Ze komen bij werkgevers domweg niet aan bod. Door bij ons werkervaring op te doen, blijkt het mogelijk de kansen op de arbeidsmarkt sterk te verbeteren.”

Houvast hanteert daarbij strenge criteria. De deelnemers moeten vrij van verslaving zijn, hun financiën moeten op orde zijn en er moet sprake zijn van een stabiele verblijfplaats. “Maar dan blijkt het te werken. Vijftien man hebben inmiddels een gewone baan gevonden. En er zullen zeker meer volgen”, zo meent Lankamp.

De activiteiten van Houvast beperken zich tot onderhoudswerk aan gebouwen met een maatschappelijke functie. Dit onderhoud bestaat voornamelijk uit het uitvoeren van kleine klusjes, binnenschilderwerk, behangen en het sausen van muren en plafonds. Een ploeg van vijf of zes deelnemers verricht vrijwel permanent onderhoud aan de gebouwen van de Amsterdamse organisatie voor dak- en thuislozen HVO-Querido zelf. “We beperken ons nadrukkelijk tot panden met een maatschappelijke functie. Daar verrichten we dankbaar werk.



Moustafa, een deelnemer aan het project Houvast, met op de achtergrond de begeleider Michel de Wit.

De kwaliteit van de verblijven verbetert flink. Zo willen we ook voorkomen dat valse concurrentie met gewone schildersbedrijven ontstaat.”

Het werk wordt onder leiding van een werkmeester tegen marktconforme prijzen gedaan. “Echter het werktempo van de deelnemers is niet vergelijkbaar met het tempo van professionele schilders. Ook vraagt de begeleiding van de deelnemers tijd en geld. Om het financiële tekort op te lossen doen we een beroep op sponsors.”

Houvast wordt daarbij gesteund door Alliantie Amsterdam. Bij het honderdjarig bestaan van De Dageraad (nu: Alliantie Amsterdam) in 2004 werd als jubileumgeschenk voor een periode van drie jaar de eerste ploeg in het leven geroepen. Daarna heeft woonstichting De Key de kosten van een tweede ploeg voor haar rekening genomen. [BP]



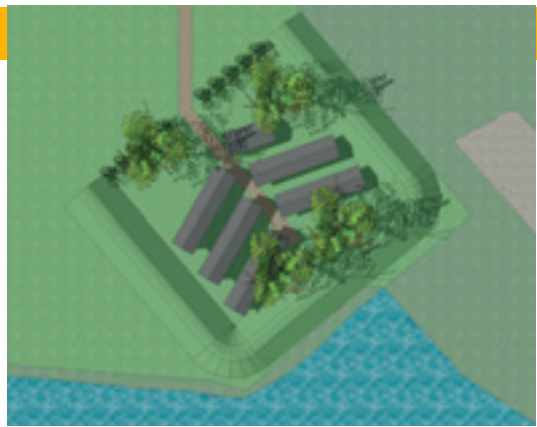
Vrijburg, een opvanghuis van HVO-Querido in Oud Zuid

## Amsterdam krijgt locatie voor moeilijk plaatsbare personen

16 Woningcorporaties De Key en de AWV gaan samen met HVO-Querido een plek creëren waar moeilijk handelbare personen apart worden gehuisvest. Weliswaar gaat het om een proef, maar de verwachting is dat in Amsterdam op termijn meerdere locaties voor probleemhuurders zullen komen. In bestaand corporatiebezit of op nieuwe plekken, aan de rafelrand van de stad. “Ontruimen helpt niet”, zegt Jan-Willem Kluit, manager sociaal beheer van de AWV. “Dan gooi je het probleem over de schutting. Er zal altijd een groep zeer lastige mensen zijn die noch in een reguliere woning, noch in de maatschappelijke opvang te handhaven zijn. Daar moet je realistisch mee omgaan.” De locatie van het eerste complex wordt voorlopig geheim gehouden. De initiatiefnemers hopen uiteraard op betrokkenheid van stadsdelen en de centrale stad. Na het groene licht van de politiek is er nog een half jaar te gaan voor alle vergunningen en voorbereidingen rond zijn.

Om de proef hanteerbaar te houden, is gekozen voor vijf wooneenheden, met dagelijks toezicht van een beheerder. “Niet meteen de lastigste gevallen”, zegt Kluit. “We beginnen met vijf alleenstaande mannen die van alcohol houden. Voor moeilijke gezinnen moeten we andere oplossingen zoeken.”

Vooralsnog kent alleen Kampen een dergelijk complex. Daar gaat het om containers, die bestand zijn tegen uitwoongedrag. Kluit wil het woord ‘container’ niet gebruiken, al worden de units besteld bij de



maker van studentencontainers. “Er komt zelfs een gezellig punt-dakje op.”

Inspiratie werd gevonden in Denemarken, waar bij iedere grote stad een kampje is voor het huisvesten van mensen in de marge. Uitbehandeld, zorgmijddend. ‘Skaeve Huse’ getuigt van een no nonsense-benadering. Geen bemoeizorg voor ‘cliënten’, maar een plek waar de eigen leefstijl ongestoord kan worden uitgeleefd, zonder anderen lastig te vallen. Maar met sociaal beheer. Er zijn basisregels als de boel heel laten, niet dealen of stelen.

Kluit, tot slot: “De discussie zal in Nederland gaan over het niveau van de zorginspanning. De realiteit is dat veel mensen die zorg niet willen. Maar ze moeten wel wonen.” [BDVH]





# “Geen keiharde garanties, wel kansen”

Liever niet in mijn trappenhuis. Dat zal menig Amsterdammer denken als hij hoort dat schizofrene en soms ook verslaafde daklozen direct van straat in een gewone Amsterdamse woning worden gezet. Toch is dat wat corporatie Alliantie Amsterdam en zorginstellingen Mentrum, Jellinek en HVO-Querido doen in het Discus-project.

Johan van der Tol

**D**iscus: drie jaar is er over gepraat, maar nu is het experiment eindelijk van de grond gekomen. Niet dat er tegenwerking was, want iedereen vond het wel een goed plan, zegt Rob Donninger, scheidend directeur woondiensten bij de Alliantie. Er waren veel vragen, zoals: waar haal je het geld vandaan, kan dat wel zonder behandelplan en wie is verantwoordelijk als het mis gaat? Sommige vragen zullen pas in de



*“Wij denken dat de huidige benadering voor veel daklozen demotiverend werkt”*

loop van het project worden beantwoord. Het idee is bekend vanuit de Verenigde Staten en ook hier begint de ‘housing first’-gedachte voet aan de grond te krijgen in



Florin, een van de eerste deelnemers aan het project Discus.

de volkhuusvesting en de geestelijke gezondheidszorg (GGZ). Projectleider Fédde Bergsma legt uit: “Wij denken dat de huidige benadering voor veel daklozen demotiverend werkt. Nu is het zo dat ze eerst iets moeten bewijzen om telkens een stapje verder te kunnen,

met als einddoel zelfstandig wonen. Ze moeten eerst afkicken en vat krijgen op hun psychische problemen. Maar als ze terugval- len in hun oude gewoontes, maken ze ook in hun woon- en zorgcarrière een enorme terugval. Het enige dat ze keer op keer bewijzen is dat de hulp tekortschiet en dat ze zelf tekortschieten.”

Donninger erkent dat de voormalige daklozen voor overlast kunnen zorgen in hun nieuwe huis. Het begeleidingsteam, dat dag en nacht paraat staat voor de cliënten, probeert dat te voorkomen. “Maar die mensen worden niet van buitenaf ingevlogen. Ze zijn al lang in deze stad en veroorzaken juist doordat ze dak- en thuisloos zijn veel overlast. De zorg die wij daar als maatschappij aan besteden, kost bakken met geld. Wij denken dat dit ten minste voor een deel van die mensen anders kan. Corporaties zijn er zeker ook voor deze groepen. Ze kunnen zich daar niet van afwenden door ze te benoemen als exclusief probleem van de geestelijke gezondheidszorg.”

Bij de opname in het project worden nauwelijks eisen gesteld aan de cliënt. Hij moet op het moment van aanmelding dakloos zijn en een psychiatrische stoornis hebben. Verder moet de cliënt de mensen van het begeleidingsteam minimaal eenmaal per week toelaten tot de woning. Volgens de overeenkomst met Discus mogen de begeleiders anders zichzelf met de sleutel toegang verschaffen tot de woning. Die ligt op fietsafstand van het kantoor van de stichting, in de Discusstraat in de Stadionbuurt. Weinig eisen, wel een grote verantwoordelijkheid. Donninger: “Wij zeggen: het is jouw kans, jij moet hem grijpen.” De burens zullen het niet door hebben dat ze een ex-zwerver naast zich hebben. In een ogenschijnlijk normale ver-

huizing wordt een bescheiden inboedel geleverd. Die moet de cliënt zelf afbetalen bij Discus. Weliswaar gaat het om een symbolisch bedrag, “maar dat is weer die eigen verantwoordelijkheid”, zegt Bergsma. “Tegelijk geven we ze het idee dat ze iets te willen hebben.” In de twee weken voordat de cliënt de woning betreft, regelt het begeleidingsteam razendsnel zoveel mogelijk alle zaken, zoals schuldsanering en de uitkering (een dakloze krijgt 60 procent van de normale bijstand). Het verrassings-effect voor de cliënt is belangrijk, zegt Bergsma. Om de kans op afhaken zo klein mogelijk te houden. Iedere twee weken wordt een woning beschikbaar gesteld. In feite bepaalt het team zelf wie van de verwijzers, zoals de GGD, HVO-Querido of Mentrum, een kandidaat mag voordragen en welke kandidaat kan instromen. Dat is belangrijk voor de relatie die moet worden opgebouwd tussen cliënt en begeleidingsteam. Het regelen van zaken rond de cliënt gaat via een persoonlijk netwerk. Zoals via een mevrouw bij de Dienst Werk en Inkomen die bereid is een stap extra te doen, zegt Bergsma.

## Rookmelders

Op het moment dat Donninger en Bergsma hun verhaal doen, zijn inmiddels vijf voormalige daklozen aan een woning geholpen. En de eerste resultaten zijn bemoedigend. Zoals die mevrouw die tot enkele weken terug bij de Hemwegcentrale leefde. Nu loopt ze rond met een kleurspoelinkje in het haar; de klitten zijn weggefohnd en –geborsteld. Een van de problemen waar ze nu tegen aanloopt is haar asociale bovenbuurman. Die laat het water waarmee hij zijn balkon schrobt over haar drogende wasgoed druipen. De gebruikelijke agressie waarmee

de vrouw de buitenwereld tegemoet treedt, is een stuk minder geworden sinds ze een eigen woning heeft, vertelt Bergsma. Maar het conflict met de buurman is een stevige test.

Overigens wordt bij het selecteren van een woning wel gekeken of er al sociale problemen zijn in het trappenhuis of dat er al een zekere concentratie is van mensen die begeleiding nodig hebben, zegt Donninger. Voor alle zekerheid wordt dan uitgekeken naar een andere plek. Ook zijn niet alle woningen en plekken even geschikt voor iedereen. Een ex-verslaafde moet je niet in een buurt met dealers huisvesten. Alle woningen worden uitgerust met vloerbedekking (geluid!) en een rookmelder die op het lichtnet is aangesloten. Als het zelfstandig wonen door problemen of overlast mislukt, wordt naar een andere woning of woonvorm voor de cliënt gezocht. Maar het kan ook zijn dat deze aanpak voor die persoon niet geschikt blijkt. Dan belandt deze weer in het traditionele circuit of mogelijk



zelfs weer op straat. Maar de verwachting, ook op basis van ervaringen elders, is dat dit niet of hoogstzelden zal voorkomen. “Waar ze elders onder druk staan om aan zichzelf te werken, zichzelf te verbeteren, krijgen ze bij ons een plek om aan zichzelf toe te ko-

betreft niet. Consequent medicijngebruik is voor mensen in veel minder complexe situaties al lastig. Slechts een klein deel van de schizofrene daklozen slikt stevast en over langere termijn de pillen die er voor zorgen dat ze aanzienlijk beter functioneren.

te doen. Daarover heb ik al gesprekken gevoerd met de Dienst Wonen en de Federatie. Ook daar leeft het besef dat dit een kans moet krijgen.” In aanvang gaat het om zesentwintig, later mogelijk vijftig stuks, maar nu wordt al gesproken over uitbreiding naar veel meer, als de aanpak succesvol blijkt. Mogelijk worden collega-corporaties dan benaderd om ook een bijdrage te leveren. “En als dat andere belangen op de woningmarkt bijt, moeten we ons maar eens afvragen voor wie we er op de eerste plaats zijn. Dan moeten we misschien prioriteiten verleggen”, zo kijkt Donninger vooruit. “Ik kan me voorstellen dat dit belangrijker wordt gevon-

*“Als dit andere belangen op de woningmarkt bijt, moeten we ons afvragen voor wie we er op de eerste plaats zijn”*

men”, zegt Bergsma. De kans is ook groter dat ze in die toestand de noodzakelijke medicijnen beter innemen, vult Donninger aan. Maar hoge verwachtingen koesteren Donninger en Bergsma wat dit

De eerste ter beschikking gestelde woningen vallen feitelijk onder de 5 procent ‘vrije beleidsruimte’ die corporaties hebben. Donninger: “Maar als het enige substantie krijgt, is dat niet meer



Vrijburg van HVO Querido



Bergingsruimte in Echtenstein wordt gebruikt als nachtverblijf

## KETENAFSPRAKEN

Bij de huisvesting van voormalige daklozen zijn zogenoemde ketenafspraken tussen de verschillende instellingen van belang. Corporaties waren tot voor kort niet helemaal tevreden over de samenwerking met zorginstellingen. Bart Koeman, beleidsmedewerker Woondiensten van de AWW, heeft samen met Het Oosten daarom uitvoerige werkafspraken opgesteld voor verbetering van de samenwerking met HVO-Querido. Het protocol, met afspraken over intake, woonbegeleiding en nazorg, kan als voorbeeld dienen voor andere corporaties en betrokkenen bij begeleid wonen. De AWW levert iets meer dan tien van de ongeveer honderd woningen die corporaties jaarlijks ter beschikking stellen voor begeleid zelfstandig wonen (BZW) van daklozen, zo schat Koeman. Het huurcontract komt daarbij eerst op naam te staan van de organisatie die de cliënt begeleidt,

bijvoorbeeld HVO-Querido. Als de voormalige dakloze goed functioneert, kan het contract na verloop van tijd op zijn naam worden overgeschreven.

In het protocol verplicht HVO-Querido zich alle relevante informatie te leveren voor het slagen van de huisvesting. De corporatie mag deze gegevens alleen gebruiken om de meest geschikte woning te vinden, niet om huisvesting op zich tegen te houden. De begeleider van HVO-Querido en de medewerker sociaal beheer weten elkaar te vinden en moeten elkaar op de hoogte stellen bij (mogelijke) overlast. HVO-Querido legt in het begin iedere twee weken een huisbezoek af. Zodra HVO-Querido het huurcontract wil overschrijven op naam van de cliënt, mag de corporatie in de woonomgeving informeren naar de leefsituatie in het trappenhuis of het complex. Maar hierbij mag

niet duidelijk worden dat het om het leefgedrag van de cliënt gaat. Bij overlast of huurachterstand na overschrijving biedt HVO-Querido opnieuw hulp aan of zorgt voor begeleiding door een andere organisatie om opzegging van het huurcontract te voorkomen.

Bij het huisvesten van daklozen zijn verscheidene organisaties betrokken. Niet elke instelling lukt het altijd op tijd haar deel van het huisvestingsproces te leveren. Met name de verstrekking van de inrichtingsvergoeding door de Dienst Werk en Inkomen kan soms maandenlang op zich laten wachten. Terwijl de inrichtingskosten juist in het begin worden gemaakt, met vloerbedekking etc. Koeman hoopt dat die vertraging binnenkort tot het verleden behoort: "een goede start geeft veel meer kans op succes".

den dan de huisvesting van poli-tiemensen, leraren en verplegers. Ik ben er niet van overtuigd dat die bedrijfstakken waar bij elkaar tienduizenden mensen werken, nou werkelijk zo afhankelijk zijn van die paar woningen die wij beschikbaar stellen. Verder zouden we ook in de nieuwbouw met deze groep rekening kunnen gaan houden. Net als we nu doen met fysiek gehandicapten. 'Je moet altijd wel ergens een hoek om', zegt een collega van mij weleens. Misschien bieden juist die vaak lastig

in te vullen delen kansen voor deze groep."

Het project is uiteindelijk met weinig financiële zekerheid begonnen: de bijdrage van de Alliantie en een garantstelling van Mentrum en Jellinek. Projectleider Fédde Bergsma werkt op 'no cure, no pay'-basis. Dat betekent een financieel risico voor hem, maar stelt hem wel in staat om als zelfstandig ondernemer slagvaardig aan het werk te gaan, zonder dat andere partijen zich met de details gaan bemoeien. In het begeleidingsteam zitten

mensen uit alle betrokken disciplines, de GGZ, maatschappelijk werk en ook volkshuisvesting. Verdere behandeling en resocialisatie staan niet voorop, maar zijn wel snel te realiseren door het verfijnde netwerk van het begeleidingsteam. Zo is er de in hetzelfde pand gehuisveste stichting Houvast, die cliënten onder intensieve begeleiding mogelijk aan het werk kan zetten bij het opknappen van ruimtes en woningen van Discus. De klant doet hiermee werkervaring op en leert iets.

Zakelijk heeft het experiment na drie jaar eindelijk een basis gekregen. Donninger wil nu dat het een emotionele borging in brede kring krijgt. "Deze aanpak biedt geen keiharde garanties, maar wel kansen. Geloof daarin en doe mee." ■

## HET SOUTERRAIN VAN DE WONINGMARKT



De heer Vertrouwd (links) deelt voedsel uit aan junkies in Zuid Oost

# Bemoeizorg bezig aan

*Woningcorporaties hebben het paternalisme afgezworen. Een huurder is een klant. Maar lang niet alle Amsterdammers kunnen zich op elk moment zelfstandig redden of op tijd hulp zoeken. Velen hebben sociaal-psychische problemen, lijden aan verslavingen of hebben gewoon een zeer laag IQ. Probleemgevallen blijven lang onzichtbaar. Hulp in een vroeg stadium kan vaak verdere escalatie – zoals huisuitzettingen – voorkomen. De pilot 'Eropaf' herstelt daarom het huisbezoek in ere.*

Bas Donker van Heel

**M**eneer Amraoui vertelt dat hij alle officiële post netjes op een stapel bewaart. Ongeopend, dat wel. Die stapel is al aardig hoog. Als de maatschappelijk werker voor het eerst aanbelt om eens te praten over signalen van burens en de verhuurder doet Amraoui niet open. Hij vertrouwt het niet. Wat helpt is een handgeschreven briefje, zonder envelop, gewoon door de brievenbus. Bij een tweede bezoek gaat de deur wel open, en kan het gesprek beginnen. Over inwonende zonen die de huur betaalden, maar zijn vertrokken en met de betaling zijn gestopt. Zonder dat hij het wist. Over onbegrijpelijke formulieren. Over het geld dat hij maandelijks overmaakt naar zijn geboorteland,

om de familie daar te ondersteunen. Waardoor er geen geld over is voor rekeningen hier.

Zonder dit soort huisbezoeken, begeleiding en schuldhulpverlening wacht Amraoui onherroepelijk een kostbare invorderingsbrief van de deurwaarder, mogelijk een ontruiming. En hij is niet de enige. De corporaties hebben hun handen vol aan huurders met oplopende betalingsachterstanden. Ook het maatschappelijk werk en de schuldhulpverlening komen handen tekort.

De schulden van de gewezen huurder nemen door de ontruimings- en opslagkosten (meubels en andere bezittingen) alleen maar toe en vroeg of laat moet een nieuwe woning worden gevonden. Ook voor corporaties betekent een ontruimingprocedure een stevige kostenpost.

Wat ligt er dan meer voor de hand dan een meldsysteem in het leven te roepen, waarbij vroegtijdig signalen worden uitgewisseld tussen corporaties, maatschappelijk werk en schuldhulpverlening? Zodat een team hulpverleners erop af kan.

## Bemoeien werkt

In Noord is zojuist een deel afgesloten van de stedelijke pilot 'Eropaf', met 'outreaching werken' of 'bemoeibemiddeling'. Deels geïnspireerd op de beproefde methode van voorheen De Vliegende Hollander (HVO-Querido). Maar dan in een zo vroeg mogelijk stadium. Ontruiming voorkomen door snel te reageren op signalen, persoonlijk contact te leggen en meteen aan te sturen op oplossingen. Actief en ondernemend, volgens het motto van De Vliegende Hollander: 'Als het niet kan zoals het moet, dan moet het maar zoals het kan.'

Het belang van de pilot is onomstreden. Huisbezoeken bij mensen

met een huurachterstand verminderen de kans op een latere uitzetting van 50 naar 22 procent. Maar in Amsterdam vonden in 2005 toch altijd nog zo'n 1432 ontruimingen plaats, volgens cijfers van boedelbeheer. Daar zitten overigens ook de ontruimingen vanwege onrechtmatig gebruik bij (wietteelt bijvoorbeeld). Niet al die mensen kunnen bij familie of vrienden onder dak. Zij komen op straat terecht.

Het zou een overwinning moeten zijn voor Marc Räckers (HVO), die in de publicatie 'Bemoeien werkt' (De Balie, 2003, co-auteurs Jos van der Lans en Nies Miedema) beschrijft hoe de cultuur van afzijdigheid aan het eind van de vorige eeuw dominant werd. Corporaties, bijvoorbeeld, trokken zich grotendeels terug uit het privédomen van de huurder. Zelf is hij zich als HVO-er, tegen de stroom in, blijven inzetten voor echte bemoeizorg, voor direct contact met mensen die in de problemen zitten. Noem het pragmatisch paternalisme. Met teams van De Vliegende Hollander boksten de HVO-ers jaren op tegen de weerstand tegen bemoeizorg. Maar ze behaalden successen bij hun achterhoedegevecht tegen huisuitzettingen.

Sinds 1 januari 2006 is de formule overgedragen aan SOM (een stichting voor ondersteuning van de maatschappelijke dienstverlening in Amsterdam), en heet nu Eropaf. Drie HVO-medewerkers, gepokt en gemazeld in het werken volgens de methode van De Vliegende Hollander, krijgen via dit project de gelegenheid een cultuurverandering bij de deelnemende organisaties teweeg te brengen.

Die cultuurverandering geldt ook voor de corporaties, waar overigens grote verschillen bestaan in de omgang met huurders. "Vijf-



## EROPAF - ZO ZIT HET

In een gemeenschappelijke intentieverklaring hebben maatschappelijk werk en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties over de pilot Eropaf vastgelegd dat:

- huisuitzettingen zoveel mogelijk moeten worden voorkomen,
- het outreachend werken door de maatschappelijke dienstverlening wordt voortgezet,
- de corporaties het maatschappelijk werk in staat stellen vroegtijdig in te grijpen,
- bij de pilot afspraken gelden over een eenduidige werkwijze, die in de organisaties moet worden ingebed,
- klanten moeten weten welke hulp ze kunnen krijgen,
- er een eenduidig overdrachtformulier komt voor communicatie tussen corporaties en negen instellingen voor maatschappelijke dienstverlening.

Eropaf is inmiddels geïmplementeerd bij Doras, MDSO, Stichting Zuid en Raster Bos en Lommer. In Noord is vooral gekeken naar de contacten met de corporaties (vroegmeldingen). Het WMO Servicecentrum streeft ernaar de Eropaf-methodiek in 2006 over de rest van de stad uit te rollen.

tien jaar lang hebben de meeste medewerkers zich teruggetrokken in hun kantoren, verscholen achter folders, wachtkamers en spreekuren. Nu moeten ze erop af, op een niet-bureaucratische manier met mensen gaan werken”, zegt Räkera. “Ook intern. Het kwam voor dat een afdeling sociaal beheer geen contact had met de afdeling incasso. En het werkt! Het levert corporaties bovendien besparingen op, want ontruimen kost veel geld. Er is een doorbraak gaande, ik heb goede hoop.” Maar hoe is de praktijk?

## Capaciteitsgebrek

Een pilot is er om knelpunten te signaleren. Zo werkt het ook in Noord. De vijf betrokken corporaties nemen, als een betalingsachterstand is ontstaan, eerst zelf contact op met een huurder. Sommige, zoals de AWV of Het Oosten, gaan zonodig zelf op huisbezoek. De AWV heeft zelfs een eigen team voor huurschuldinterventie. Als een deurwaarder wordt ingeschakeld, moet tegelijkertijd een digitaal overdrachtsformulier naar het door SOM beheerde centrale meldpunt van Eropaf worden gestuurd. Met een cc-tje naar de betrokken maatschappelijke instelling. Dat gebeurt nog niet altijd. In Noord komen de meldingen dan aan bij Doras. Doras moet dan in actie komen. Gebeurt dat ook? Maatschappelijk werker Sanne van Jaarsveld legt inderdaad huisbezoeken af en ziet dan wat zich achter de gordijnen afspeelt. “Het is met de zelfredzaamheid minder goed gesteld dan we dachten. Je ziet vaak een combinatie van problemen.”

Ze kreeg een gerichte training, met acteurs, en dat bleek nodig. “Je moet je naar binnen zien te praten en daarvoor neem je soms de taal en de motoriek van huurders die



Sanne van Jaarsveld van Doras: “Het is met de zelfredzaamheid minder goed gesteld dan we dachten. Je ziet vaak een combinatie van problemen.”

## EROPAF – DE PROCEDURE

Bij iedere stap minder kans op een ontruiming (de ‘ontruimingszeef’)

Bij huurachterstand maant de verhuurder en gaat (eventueel) zelf op huisbezoek.

Als een deurwaarder wordt ingeschakeld, wordt op hetzelfde moment een melding gedaan bij de maatschappelijke dienstverlening. De deurwaarder zendt een somming en wacht dan op verdere instructies van de verhuurder. Een duo (maatschappelijk werk en schuldhulpverlening) gaat op huisbezoek.

De bevindingen van het huisbezoek worden binnen twee weken na de melding doorgegeven aan de verhuurder. Er wordt een hulpverleningsplan opgesteld. De deurwaarder krijgt opdracht de vorderingsprocedure te stoppen, danwel door te zetten.

Als het contact tussen hulpverlener en verhuurder stagneert, wordt dit gemeld bij het centrale meldpunt van SOM. Er volgt een onderzoek naar oorzaken en mogelijke oplossingen.

De verhuurder bespreekt problemen bij het (schuld)hulpverleningstraject altijd met de betrokken hulpverlener.

Voor wie?

- Huurders met sociaal-psychische problemen
- Huurders die plotseling een afwijkend huurbetalingsgedrag vertonen
- Huurders die structureel achter lopen (en met wie meer aan de hand kan zijn)
- Huurders waarover serieus te nemen signalen worden doorgegeven

In de initiatiefgroep van de pilot zitten naast corporaties, maatschappelijk werk en schuldhulpverlening ook vertegenwoordigers van HVO, deurwaarders, huurders met problematische schulden en de gemeente.

De ontruimingszeef heeft model gestaan voor het protocol huisuitzettingen in het Plan van Aanpak Maatschappelijke Opvang van de vier grote steden, dat in samenwerking met verschillende ministeries tot stand is gekomen. Het is begin dit jaar gepresenteerd aan staatssecretaris Ross-Van Dorp.

je bezoekt over. Je probeert zo contact te maken. Dat lukt natuurlijk niet zonder inlevingsvermogen. Opvallend is de opluchting bij die mensen, als ze eenmaal door hebben dat je komt om te helpen.”

Ze noemt het voorbeeld van een wantrouwige vrouw, die bang bleek te zijn dat de jeugdhulpverlening haar stiefkinderen zou weghalen. Van Jaarsveld: “Ik probeer samen met haar inzicht te krijgen in haar situatie en de zaak weer op de rails te zetten. Vaak blijkt het echt een chaos, maar met één huisbezoek kom je al verder.”

Haar manager Meta de Vries (maatschappelijke dienstverlening/Doras) voegt er aan toe: “Voor dit werk moet je echt aanleg hebben. Het is heel intensief. Van de corporaties kregen we in vier maanden 125 meldingen, die kun-

nen we onmogelijk allemaal afwerken. De helft zou al mooi zijn. Het aantal zou nog hoger zijn als alle corporaties alle gevallen hadden gemeld. Maar als dit leidt tot minder kosten voor de corporatie, zie ik een model voor me waarbij zij meebetalen aan de maatschappelijke dienstverlening.”

Overigens stelt ze vast dat de grenzen van de extramuralisering in zicht zijn. “Het maatschappelijk werk is geen sociale veegploeg. Er lopen veel Amsterdammers rond met een structurele hulpbehoefte, en dan praat ik nog niet eens over de zorgmijders.”

#### Persoonlijk contact

Marjolein van de Waag zit voor de Alliantie aan de andere kant van de lijn. Zij meldt huurders aan bij SOM en Doras. “Voor dit soort

huisbezoeken hebben we zelf niet altijd tijd”, zegt ze. “Daarom proberen we eerst met brieven tot een afbetalingsregeling te komen. Als geen reactie volgt schakelen we Eropaf in.” Dat is conform de afspraken. Maar niet helemaal. “We melden niet alle gevallen van huurachterstand, daarvoor heeft Doras de capaciteit niet.” Sinds de start van de pilot (in Noord) – begin dit jaar – is er bij de Alliantie maar één ontruiming geweest. Maar veel bezit hebben ze niet in Noord.

“Je hebt altijd nog de hulpweige-  
raars”, vertelt ze. “Vangnet en Advies van de GGD kan er dan op af, maar dat helpt ook niet altijd.”

Tiny Dekker, medewerker huuradministratie van de AWV, heeft er net een avond evalueren (over Eropaf in Noord) op zitten. “Nu

al is duidelijk dat er teveel meldingen zijn. Je kunt de pilot niet beoordelen op een paar huisbezoeken. Maar als de capaciteit van Doras niet toereikend is, zit je als corporatie met administratieve rompslomp die niets oplevert.” Er moeten dus goede criteria komen voor een melding, beaamt Monique van Schoot, pilotbegeleider van SOM. “Huisbezoeken kosten geld, en wie betaalt dat dan als straks de eenmalige subsidies van de AFWC en het Oranjefonds op zijn? Misschien dat de corporaties die diensten in gaan huren. Zij zien het belang van een proactieve opstelling. DMO en DWI zullen die kosten na 2007 niet alleen gaan dragen. Er is geld nodig voor implementatie, overdracht, inwerken en scholen van medewerkers.” ■



Bewoner van Vrijburg

Buurtbewoners, en medewerkers van organisaties die het project de Wittenstraat realiseren: Ymere, Stadsdeel Westerpark, Juttersdok, Kerk en Buurt, architectenbureau Kaas, en HVO-Querido. Dit project wordt een woonvoorziening voor 15 dak- en thuislozen.



# De schaamte voorbij?

Ik was net in dienst bij een woningbouwcorporatie toen ik voor de volgende keuze kwam te staan: een gezin dat veel overlast veroorzaakte uitzetten, of de ellende voor de burens nog even laten voortduren en de risico's nemen van verder oplopende spanningen.

Ik vond het een onmogelijke keuze. Als kind had ik immers van nabij meegevoelt wat 'asociale' burens kunnen aanrichten in hun directe omgeving. Dat gun je niemand. Maar wat zou ik oplossen door het gezin op straat te zetten? Akkoord, ik had als corporatiemanager een lastige klant minder, maar ik wist op voorhand dat het gezin bij vrienden of familie zou intrekken of definitief tot een zwervend bestaan zou besluiten. Het probleem zou zich in het gunstigste geval dus verplaatsen naar een ander adres, maar waarschijnlijk zou het probleem groter worden. Een besluit tot uitzetten zou in ieder geval niets oplossen, voor de samenleving noch voor de betrokkenen zelf.

De meest logische aanpak leek mij dan ook dat ik het gezin zou uitzetten naar een andere woning. Geen gelijkwaardig rijtjeshuis, dat zou niet werken, maar een sobere wooneenheid of opvang waar het gezin geen overlast kon veroorzaken. Zo zou ik deze mensen niet uit het oog verliezen, kon de hulpverlening er nog bij en zou het gezin wel degelijk voelen dat er iets aan de hand was.

Het leek mij de meest logische aanpak, maar ik zal u besparen waar je tegenaan loopt als je voor de meest logische aanpak kiest. Het was de straat ofvoortdurende overlast en ellende in het rijtjeshuis. Toen is het idee van de woonladder geboren. Tussen de straat en het rijtjeshuis ontbreekt naar mijn overtuiging een aantal treden op de woonladder. Hoeveel waardering ik ook heb voor de talloze initiatieven voor de opvang van dak- en thuislozen, het ontbreekt vaak aan een structurele aanpak. En wat je van de straat weet op te vangen wordt jaarlijks even gemakkelijk weer aangevuld: elk jaar worden immers zo'n 8500 huishoudens in Nederland op straat gezet.

Wat mij betreft komt er dan ook allereerst een verbod op het op straat zetten van mensen. Je



Co Verdaas

Co Verdaas is sinds 2003 lid van de Tweede-Kamerfractie van de PvdA.

Daarvoor werkte hij achtereenvolgens bij de universiteiten van Nijmegen en Utrecht, bij de gemeente Zwolle en als laatste als manager Woondiensten bij woningcorporatie SWZ in Zwolle. In de Kamer houdt hij bezig met Ruimtelijke Ordening, Infrastructuur en de opvang van dak- en thuislozen.

zet uit naar een lagere trede op de woonladder, maar niet naar straat. Wat de overtreding ook is geweest, hoe gek of asociaal of verslaafd iemand ook is. Een uitzetting naar straat lost niets op.

Omgekeerd moet de weg terug op de woonladder vereenvoudigd worden. Wie jarenlang op straat heeft geleefd, heeft allereerst behoefte aan zekerheid op zijn eigen bed. Pas dan zal iemand enigszins rust vinden en voor hulpverleners aanspreekbaar zijn.

We moeten ook erkennen dat niet iedereen weer zelfstandig zal kunnen wonen. Sommigen zullen altijd begeleiding nodig hebben of in het ergste geval onaanspreekbaar blijven. Ook dat moeten we accepteren, niet omdat ik mensen wil afschrijven of opgeven, maar omdat

iedereen recht heeft op de plek die hem of haar het beste past.

Binnenkort bespreken we in de Kamer het aanvalsplan dak- en thuislozen voor de G4. Goed hoor, om 170 miljoen te investeren in een poging iedereen binnen een paar jaar van passend onderdak te voorzien. Ik zal het plan ook zeker steunen in de Kamer, maar het is natuurlijk om je de ogen uit de kop te schamen dat het zover heeft moeten komen. Misschien is dat ook wel de reden dat de handen nu ineens worden geslagen en middelen worden vrijgemaakt: de ultieme schaamte dat we het zo uit de klauwen hebben laten lopen. De schaamte dat we elk jaar duizenden mensen op straat donderen. De schaamte dat we in zo'n welvarend land als Nederland niet in staat zijn om iedereen van een droog, schoon en veilig bed te voorzien. De schaamte dat we dachten dat een ander het wel voor ons zou oplossen.

Nu maar hopen dat we de schaamte nog niet voorbij zijn .... ■

Als ik het  
voor het  
zeggen had

# “Kritische cultuur nog

Woningcorporaties maken steeds meer werk van **corporate governance**. Toch kan het allemaal nog wel wat scherper, meent Frank Beemer van Berenschot Procesmanagement. “Maak ambities en prestaties transparant. En zorg voor duidelijke verantwoording,” zo luidt zijn boodschap. Ook voor de Amsterdamse corporaties.

Bert Pots

Elke corporatie heeft een raad van commissarissen. Maar een kritische cultuur is volgens managing consultant Frank Beemer van Berenschot Procesmanagement niet vanzelfsprekend: “Bij veel corporaties zit de bestuursvoorzitter als een almachtige hoog in de toren. Die is zonder uitzondering gepokt en gemazeld in de wereld van de volkshuisvesting. Een commissaris moet dan van goede huize komen, wil hij voldoende tegenwicht kunnen bieden.”

Cruciaal bij het bieden van tegenkracht is de evenwichtige samenstelling van de raad van commissarissen. Amsterdam kent het typische verschijnsel dat oud-(stadsdeel)politici een belangrijke bijdrage leveren aan dergelijke toezichthoudende organen. Hans Oosterbaan (PvdA) is voorzitter van de raad bij De

Key, Jacob Kohnstamm (D66) bij Het Oosten en Rolf Thung (VVD) bij Eigen Haard. Martin Werkman (PvdA), Tineke van den Klinkenberg (PvdA) en Leo Platvoet (Groenlinks) zijn commissaris bij respectievelijk Far West, Eigen Haard en De Key.

Beemer: “Een beoordeling daarvan is niet zo gemakkelijk. Formeel is er niks aan de hand. Maar corporaties bouwen in de stad en dan is het de vraag of (oud)-politici voldoende afstand hebben. Aan de andere kant is het voor een corporatie belangrijk voldoende voeding te hebben met politieke kringen. Het gaat uiteindelijk om de juiste mix. Er moeten ook mensen uit andere invloedssferen inzitten. Mensen met verstand van financiën, mensen die oog hebben voor het besturen van een organisatie met een maatschappelijke taak, mensen die verstand hebben van vastgoed en gebiedsontwikkeling.”

Dat is in Amsterdam ook het geval. We komen in de lijstjes topambtenaren van ministeries, wetenschappers, financieel specialisten, managers, onafhankelijk adviseurs,

oud-vakbondsbestuurders en een enkele opmerkelijke naam tegen zoals die van publiciste Ellin Robles bij Het Oosten. Opvallend genoeg zitten er relatief veel Amsterdamse ambtenaren bij, zoals stadsregisseur Piet Polderman, Petra Koomen, hoofd middelen DiVV en Amida Michael de Buisonjé, sectorhoofd bij het stadsdeel Zeeburg..

Huurders hebben in vrijwel alle raden van commissarissen hun eigen vertegenwoordiging. Beemer zou ze daar niet inzetten. “Die huurderscommissarissen hebben altijd te maken met een dubbele loyaliteit. Je wordt binnen de raad van commissarissen alleen serieus genomen als je niet een bepaald belang vertegenwoordigt en de continuïteit van de onderneming voorop stelt. Tegelijk verwacht de huurdersvereniging toch wel dat je oog houdt voor hun belangen. Het lijkt op het in het Duitse bedrijfsleven gebruikelijke model. Daar zijn ondernemingsraden stevig in de raad van commissarissen aanwezig. Met als gevolg dat de toezichthouder werkt op basis van onderhandelingen en consensus. In

## WIE HOUDT TOEZICHT?

### AWV

BEZIT: 17.745 woningen

BEZOLDIGING COMMISSARISSSEN TOTAAL: 27.500 euro

VOORZITTER: mevrouw drs. P.

Koomen, hoofd middelen Dienst IVV gemeente Amsterdam;

VICE-VOORZITTER: mevrouw mr. A.J. Michael de Buisonjé, sectormanager stadsdeel Zeeburg;

LEDEN:

NAMENS DE HUURDERS:

P. de Lange, gepensioneerd vakbondsbestuurder.

Mevrouw L. Ederveen, procesmanager Public Affairs, oud-stadsdeelwethouder Zeeburg.

OVERIGE:

Drs. H.R. Esseboom, freelance concern-coördinator stadsdeel Zeeburg;

Dr. J.A. van Fulpen, lid raad van bestuur stichting Amstelring; nevenfunctie: voorzitter openbare bibliotheek Haarlemmermeer



### De Alliantie

BEZIT IN AMSTERDAM: 21.941 woningen

BEZOLDIGING COMMISSARISSSEN TOTAAL: 70.000 euro

VOORZITTER: G.H.J. Huffmeijer,

voorzitter raad van bestuur Haga Ziekenhuizen, Den Haag.

LEDEN:

NAMENS DE HUURDERS:

Meur. M.C.C. Bekker vacature

OVERIGE:

R. Berch, directeur ontwikkelingsbedrijf Schiphol SDAC

Meur. M.W. Lubbi, oud-vakbondsvoorzitter (voordracht ondernemingsraad); nevenfunctie: algemeen bestuurslid Nationaal Register.

H.H. Raué, directeur Delta Lloyd Asset Management; nevenfunctie: lid raad van commissarissen DAS



### Eigen Haard

BEZIT: 37.532 woningen

BEZOLDIGING COMMISSARISSSEN TOTAAL: niet gepubliceerd

VOORZITTER: drs H.R.H.S. Thung, eigenaar

onderzoeks/adviesbureau Thung & van der Kruk; nevenfunctie: voorzitter VVD Amstelveen

LEDEN:

H.E. van Gelderen

Drs G.C. Grift, directeur bedrijfsvoering laboratoriumspecialisten AMC

Drs ing G. Kist,

Meur. drs. T. van den Klinkenberg, zelfstandig adviseur, oud-voorzitter raad van bestuur Forum, oud-wethouder gemeente Amsterdam

Ir F. de Munk

Mr C. Ravesteijn

A. Regeer, algemeen secretaris/penningmeester vakcentrale FNV, oud-lid provinciale staten Noord-Holland.

B.J. Wüstenhoff





# niet vanzelfsprekend”

Nederland willen we juist een scherp gezelschap dat strategische keuzes kan maken.” Huurders zouden volgens hem op een andere manier, als onderdeel van een regelmatige dialoog van het corporatiebestuur met alle stakeholders, hun stem moeten kunnen laten horen.

## Professionalisering

De Nederlandse woningcorporaties schieten op diverse punten tekort in de verantwoording in hun jaarverslagen tegenover de buitenwereld, concludeerde het Centraal Fonds Volkshuisvesting vorig jaar. Zo neemt één op de vijf corporaties geen verslag van de toezichhoudende raad van commissarissen op in de jaarstukken. Bijna de helft van alle corporaties vermeldt niet wat de commissarissen voor hun werkzaamheden betaald krijgen. Verder laten corporaties massaal informatie weg over de deskundigheid, de zakelijke achtergronden, het beroep en de nevenfuncties van de commissarissen.

De uitkomsten bevestigen eerder onderzoek van adviesbureau Hay, dat

corporaties slecht scoren in verantwoording. “Wij kijken daar niet erg van op. Bij menig raad van toezicht bestaat veel onduidelijkheid over het toezicht. Dan kan je daarover ook niet duidelijk zijn in een jaarverslag,” aldus Hay-consultant Peter Lange-rak.

Van onwil is volgens hem geen sprake. Raden van toezicht zijn steeds meer bezig hun verantwoordelijkheid te nemen. Neem woonstichting De Key. Het bericht van de raad van commissarissen bij de jaarrekening over 2004 omvat slechts een paar regels: voorzitter Hans Oosterbaan beperkt zich heel summier tot de goedkeurende verklaring van de accountant, een beknopt namenlijstje en een dankwoord over de behaalde resultaten.

Maar in het jongste jaarverslag pakt Oosterbaan uitvoerig uit. Hij verantwoordt zich over woningverkoop, de komst van het Stedenfonds en de deelname aan de Eerste Amsterdamse Gebiedsonderneming. Ook heeft zijn raad het afgelopen jaar veel gesproken over het meetbaar maken van de maatschappelij-

ke prestaties van De Key. “De raad heeft de maatschappelijke doelstellingen nadrukkelijk betrokken in de besluitvorming en is op zoek naar het verder specificeren van de maatschappelijke verantwoordelijkheid als sociale verhuurder en als inventieve vernieuwer.” Evenmin schrijft Oosterbaan terug voor helderheid over de eigen beloning (15.000 euro). Bovendien is sprake van zelfevaluatie. Daarvoor hebben gesprekken plaatsgevonden tussen de voorzitter en de individuele leden.

De minister van VROM zet druk op de professionalisering van het interne toezicht. Ze wil dat de commissarissen waken over zowel de financiële, als de volkshuisvestelijke prestaties. Dat is in lijn met de afspraken van tal van adviesorganen. De SER, de WRR en de commissie De Boer hebben de afgelopen jaren de raden van toezicht als eerste aangewezen om de corporatie op koers te houden. Minister Dekker bespreekt eendaags met de Tweede Kamer haar verlangen naar extra sancties. Mocht een raad van toezicht evident disfunctioneren, dan moet via

de Ondernemingskamer ontslag mogelijk zijn.

## Betere verantwoording

Woningcorporaties zijn al geneigd zich beter te verantwoorden, meent Frank Beemer. “Menig jaarverslag bevat een bericht van de voorzitter van de raad van commissarissen. Maar die tekst gaat doorgaans alleen over de vraag: wat hebben we gedaan? En hoe vaak is er vergaderd? Soms wordt ook informatie verstrekt over de beloning, maar dat gebeurt nog lang niet altijd. Feitelijk gaat het om een technische, nogal bureaucratische toelichting.”

Die tekst zegt hem niet zoveel. “Eigenlijk moeten de missie en de ambities van de organisatie expliciet worden gemaakt. Het is aan de raad van bestuur om die in dialoog met de stakeholders (gemeente, huurders, ontwikkelaars) vast te stellen. Vervolgens keurt de raad van commissarissen dat expliciet goed. Die neemt daarvoor de verantwoordelijkheid. En beantwoordt een jaar later de hoofdvraag: Zijn we op de goede weg? Is dat niet zo, waarom niet?”

## Far West

**BEZIT:** 9275 woningen

**BEZOLDIGING COMMISSARISSSEN TOTAAL:** 28.000 euro (voorzitter 8.000 euro)

**VOORZITTER:** E.J.J.E. van Leeuwen-Schut, directeur Comm-over (intermediair bedrijven overheid) en secretaris werkgeversvereniging WGCC.; nevenfunctie: lid raad van commissarissen CBR en Com-wonen (Rotterdam) en lid curatorium prof. Teldersstichting (wetenschappelijk bureau VVD).

**LEDEN:**

**NAMENS DE HUURDERS:**

R. Kleipool, sectormanager gemeente Haarlemmermeer; nevenfunctie: commissaris bij Audion Elektro  
M.F. Werkman, parttime directeur Beheerbedrijf Mercatorplein; nevenfunctie: lid raad van commissarissen Impuls (welzijnsorganisatie) en lid welstandscommissie Amsterdam.

**OVERIGE:**

D. Swagerman, hoogleraar controlling Rijksuniversiteit Groningen en directeur Swagerman Advies  
P. Lahaye, hoofd adviesgroep financieel economisch advies DHV Management Consultants



## Het Oosten

**BEZIT:** 11.972 woningen

**BEZOLDIGING COMMISSARISSSEN TOTAAL:** 100.000 euro (voorzitter 15.000 euro)

**VOORZITTER:** mr. J. Kohnstamm, voorzitter College Bescherming Persoonsgegevens

**VICE-VOORZITTER:** drs A.G.F. Boersma, consultant

**LEDEN:**

**NAMENS DE HUURDERS:**

Mr. P. J. Verberne, leerkracht.  
P.F. Polderman, stadsregisseur en oud-stadsdeelwethouder ZuiderAmstel.

**OVERIGE:**

Drs. S.J. Alleman, directeur investeringsmaatschappij Astor Participaties.

Mevrouw ir. S.H. Blok, consultant

Drs. J.D. Noach, registeraccountant/ partner Mazars.

Mevrouw E.M.A. Robles, publiciste



## Rochdale

**BEZIT:** 22.816 woningen

**BEZOLDIGING COMMISSARISSSEN TOTAAL:**

125.000 euro. (inclusief werkzaamheden Nieuw Amsterdam)

**VOORZITTER:** prof. dr. J.J. van Cuilenburg, hoogleraar communicatiewetenschap en voorzitter Commissariaat voor de Media;

**VICE-VOORZITTER:** G.H. Gruppen, directeur zorginstelling Altra

**LEDEN:**

**NAMENS DE HUURDERS:**

Mr. R. Rood, advocaat

**OVERIGE:**

Mr J. C. de Dood, advocaat

W. Kop, hoofd dienst gebouwen Openlucht Museum

Mw. drs. Ir. A.W.C. Hoenderdos-Metselaar, plv. directeur financieel economische zaken ministerie OCW



De uitleg telt. Zijn er geen externe factoren, dan heb je het zelf slecht gedaan. Wat zijn vervolgens daarvan de consequenties? Dat is echt inhoudelijk toezicht.”

Die norm krijgt volgens Beemer nog maar zelden gestalte. Er is volgens hem ook veel begripsverwarring over de taak van de toezichthouders. “Zij hebben allereerst tot taak de continuïteit van de maatschappelijke onderneming te waarborgen. De minister verlangt van de raden van commissarissen dat ze de maatschappelijke prestaties in de gaten houden. In zekere zin is dat juist. Woningcorporaties moeten maatschappelijke effecten genereren. Zij moeten zorgen voor goede woningen voor mensen die op eigen kracht een dergelijke verwerving niet kunnen realiseren. Het is dus logisch dat een woningcorporatie maatschappelijke prestaties formuleert. Maar de raad van commissarissen moet vervolgens de verantwoordelijkheid nemen voor die prestaties en toetsen of het bedrijf de goede kant op

gaat. De raad van commissarissen moet er - net zoals in het bedrijfsleven - voor zorgen dat de corporatie kan blijven draaien.”

Beemer ziet nog niet dat commissarissen veel aan professionalisering doen. Commissarissen kunnen een beroep doen op de vereniging van toezichthouders in woningcorporaties VTW. Deze vereniging is vier jaar geleden opgericht om toezichthouders te ondersteunen, te adviseren en te informeren. Twaalfhonderd toezichthoudende organen hebben zich formeel bij de vereniging aangesloten. De helft van de commissarissen heeft actief ingestemd met het lidmaatschap. “De buitenwereld heeft een negatief beeld van woningstichtingen. Het lijkt er soms op dat zij zich bezighouden met alles behalve het fatsoenlijk verhuren van woningen. De interne toezicht-

houders moeten zorgen voor een zuiverende werking, “ aldus VTW-voorzitter Margriet Meindertsma.

Zij is voorstander van de komst van visitatiecommissies om het interne corporatietoezicht te controleren. Ook bepleit zij een beter inzicht in mogelijke belangenverstrengeling van bestuurders en toezichthouders. In jaarverslagen moeten nevenfuncties beter verantwoord. Verder valt volgens haar nog veel te sleutelen aan de relatie tussen directeuren en kritische toezichthouders.

Beemer gelooft niet direct in de komst van extra regels. Naar zijn smaak zou de overheid versterking van het interne toezicht op een andere manier kunnen stimuleren. “Bij dergelijke veranderingen zijn er altijd voorlopers en achterblijvers. Beloon de voorlopers met vermindering van het externe toezicht. Nu

moeten corporaties aan allerlei verplichtingen voldoen. Dat geeft een enorme administratieve last. Geef de besten flinke verlichting, dan zul je zien dat de rest snel volgt.”

Twijfel heeft hij ook over de introductie van gedragscodes. De VTW werkt samen met Aedes aan de komst van een governancecode. Daarin worden de aanbevelingen van de Commissie Intern Toezicht Woningcorporaties van eind jaren negentig geactualiseerd en aangevuld. “Het is allemaal technisch. Woningcorporaties zullen er wellicht een advocaat bijroepen om vervolgens af te vinken of aan alle formele vereisten is voldaan. Het gaat er volgens mij veel meer om ambities en prestaties transparant te maken. En je daarvoor duidelijk te verantwoorden. Dan kan iedereen zien of de doelen worden gehaald. Door versterking van het interne toezicht zal ook de drang bij de overheid naar nieuwe verticale controlebouwsels afnemen; dat moeten corporaties toch snappen.” ■

### Woonmaatschappij Amsterdam

BEZIT: 9.407 woningen

BEZOLDIGING COMMISSARISSSEN TOTAAL: 40.500 euro

VOORZITTER: F.H. Kortenbout, econoom, voorheen werkzaam bij het KVGO te Amstelveen.

VICE-VOORZITTER: H.R. Hofstee, interim-manager.

LEDEN:

NAMENS DE HUURDERS:

Mevrouw M.W.G. van Diggelen, directeur Amsterdams Centrum Buitenlanders, oud-stadsdeelvoorzitter Geuzenveld; nevenfunctie: secretaris Landelijke Woonbond.

A.W. Kouwets, advocaat.

OVERIGE:

G.H. Geurtsen, civiel ingenieur Unesco.



### Woonstichting De Key

BEZIT: 25.398 woningen

BEZOLDIGING COMMISSARISSSEN TOTAAL: 90.000 euro (voorzitter 15.000 euro)

VOORZITTER: drs. J.W. Oosterbaan, oud-voorzitter stadsdeel Amsterdam-Noord, zelfstandig adviseur.

VICE-VOORZITTER: mevr. S. Groenewegen, directeur onderwijs en onderzoek Erasmus Medisch Centrum; nevenfunctie: vice-voorzitter raad van toezicht ROC-ASA

LEDEN:

NAMENS DE HUURDERS:

R.T.M. van Genugten, beleidsmedewerker Nederlandse Woonbond; verder: nevenfunctie raad van toezicht Vestia Groep. Drs. L.H.G. Platvoet, Eerste-Kamerlid GroenLinks

OVERIGE:

Prof. dr A.W.A. Boot, hoogleraar corporate finance Universiteit van Amsterdam; nevenfunctie: kroonlid van de SER, lid raad van commissarissen Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Drs ing. J Fokkema, directeur vereniging van Nederlandse projectontwikkeling Neprom; nevenfunctie: bestuurslid SEV.

Ir. M. de Langen, directeur dS+V gemeente Rotterdam



### Ymere

BEZIT: 37.430 woningen

BEZOLDIGING COMMISSARISSSEN TOTAAL: 123.000 euro

VOORZITTER: drs. P. Wilson, voorzitter van zowel raad van commissarissen APX als raad van commissarissen Nutsbedrijf regio Eindhoven. Nevenfunctie: lid raad van toezicht OLVG en raad van toezicht ROC Amsterdam

VICE-VOORZITTER: mr. A.W.A. Joosen, zelfstandig adviseur. Nevenfunctie: lid van de raad van commissarissen van Sportfondsen Almere.

LEDEN:

NAMENS DE HUURDERS:

C.J.A. Sprokkereef – van den Berg, officier Leger des Heils.

Dr. E. Jongejan, interim-manager.

OVERIGE:

Mr. P. J. de Booij, advocaat. Nevenfunctie: lid raad van bestuur Rabobank Almere.

Drs. M. J. van Rijn, directeur-generaal gezondheidszorg ministerie VWS.

Ir. Th. Sijmons, eigenaar adviesbureau Arnstate te Rosmalen. Nevenfunctie: lid raad van commissarissen bouwbedrijf Jansen Raedts en voorzitter raad van toezicht woningstichting Ons Bezit te Vught.

Dr. R.Th. Willemsen, directeur IBS Vermogensbeheer. Nevenfunctie: voorzitter raad van toezicht Flevohuis.



# Corporaties nemen voortouw bij aanpak Indische Buurt

*In de Oude Indische Buurt wordt de stedelijke vernieuwing steeds beter zichtbaar. Woningen worden hersteld en de openbare ruimte opgeknapt. De drie woningcorporaties die in de buurt actief zijn, hebben stadsdeel Zeeburg het aanbod gedaan ook de rest van de buurt een stevige impuls te geven.*

Joost Zonneveld

**D**e Indische Buurt stond lange tijd bekend als een achterstandswijk aan de rand van de stad. Maar door de ontwikkeling van het Oostelijk Havengebied, IJburg, het Zeeburgereiland, het Science park en het Polderweggebied komt de ruim honderd jaar oude stadswijk steeds meer in de stad te liggen. "Het centrum breidt zich uit en wij willen daar bij aan-

## Aanbod in middensegment wordt uitgebreid

sluiten", zegt Joop ten Brink, adviseur markt en vastgoed van Ymere. Hij doelt op het plan van de Alliantie, Eigen Haard en Ymere om van de Indische Buurt 'een meer gemiddelde buurt' te maken.

De woningcorporaties beheren veruit het grootste deel van de 11.500 woningen in de buurt, waarvan 87 procent uit sociale woningbouw be-

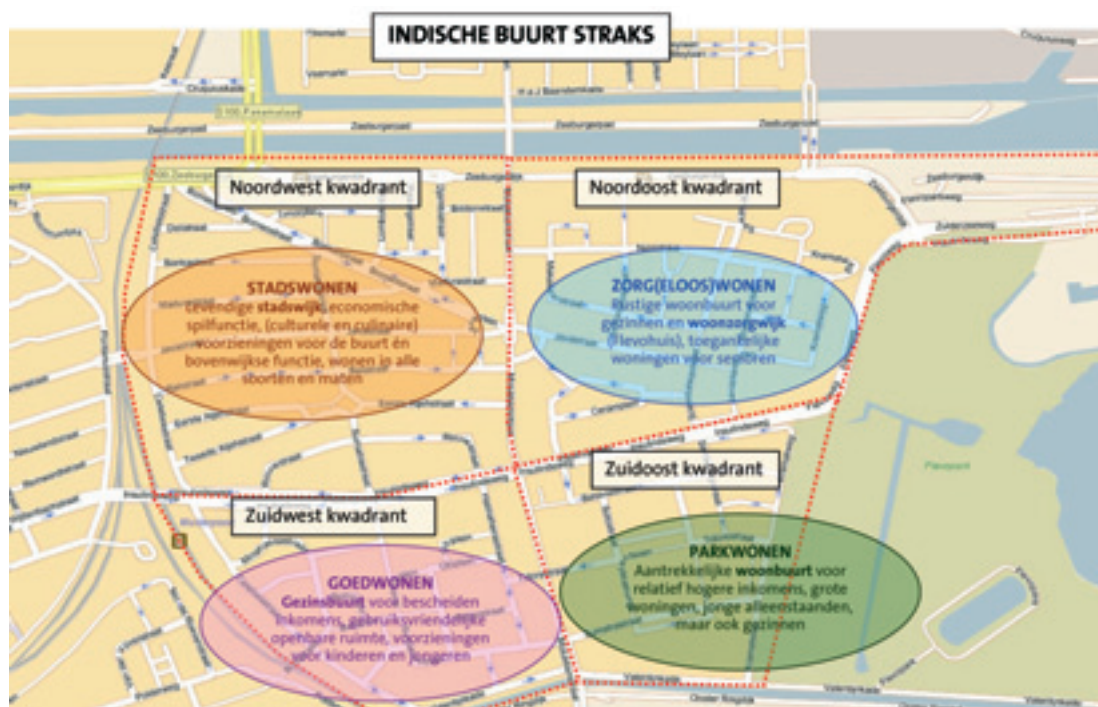
staat. Van stadsdeel Zeeburg mag dat percentage dalen naar 70. De woningcorporaties hebben een plan neergelegd waarmee zij dat in vier jaar tijd willen realiseren, goed voor een investering van 275 miljoen euro. In vier jaar tijd moeten 800 woningen verkocht, 1400 huizen gerenoveerd en 870 woningen worden gesloopt, waarvoor 750 nieuwe in de plaats komen.

Dat de drie woningcorporaties een gezamenlijke visie neerleggen is volgens Chrétien Mommers, manager strategie van Eigen Haard, eigenlijk wel zo logisch. "Na de fusie met Woningstichting Olympus bleken we ineens veel bezit te hebben, verspreid over de gehele buurt en dat geldt ook voor de Alliantie en Ymere." De Alliantie had in 2001 al een overeenkomst gesloten met het stadsdeel, gericht op de Oude Indische Buurt waar eind jaren negentig de fysieke en sociale problemen het grootste waren. Nu de vernieuwing daar vordert, wordt ook naar de overige drie kwadranten gekeken. Daar de veelal nog in goede staat verkerende stadsvernieu-

wingsbouw uit de jaren zeventig en tachtig heeft de vooroorlogse oudbouw in het straatbeeld grotendeels verdrongen. Vooral Ymere en Eigen Haard hebben daar veel bezit. Volgens Mommers is de tijd dan ook rijp om tot overeenstemming te komen en de buurt gezamenlijk aan te pakken. De Alliantie, Eigen Haard en Ymere zien tot hun genoegen veel van hun ideeën terug in het verse programmakkoord van het stadsdeel. Hoewel in het plan het aantal huizen in de buurt per saldo afneemt, is het de bedoeling dat de variatie in inkomen van de bewoners wordt vergroot door het aanbod in het middensegment uit te breiden. Bewoners kunnen dan een wooncarrière binnen de buurt maken, terwijl veel mensen nu nog vertrekken als ze meer verdienen of kinderen krijgen.

"Geen goede woningen slopen" Stadsdeelvoorzitter Nico Salm is "erg enthousiast" over de plannen en wil net als de corporaties een volgende stap nemen in de vernieuwing van de buurt. Wel laat hij weten dat het stadsdeelbestuur geen voorstander is van het slopen van goede woningen. Alleen het Borneoblok van de Alliantie aan het Java-plein vormt een uitzondering. Daar moet onder meer de nieuwe bibliotheek komen als sluitstuk van de gewenste cultuurboulevard aan de Borneostraat. Salm wil meer variatie in de wijk, "maar er zullen geen mensen de buurt uitgezet worden". Het Dagelijks Bestuur wil dan ook een ruime voorraad sociale woningen behouden.

Volgens Mommers "gaat het in de Indische Buurt vooral om het toevoegen van kwaliteit, dat moet de primaire drijfveer zijn". Die kwaliteit zit niet alleen in het bouwen van woningen voor mensen met uiteenlopende leefstijlen. Driehonderd vierkante meter bedrijfsruimte voor



startende ondernemers – winkeltjes of bedrijfjes in de creatieve sector – en tweeduizend vierkante meter voor combinatie van wonen en werken, moeten de Indische Buurt levendiger maken en van het eenzijdige etiket woonbuurt verlossen.

De corporaties willen ook de verschillende buurten sterker gaan profileren. Stedelijke voorzieningen zullen vooral te vinden zijn in de Oude Indische Buurt, het economische en culturele hart van de buurt. De overige drie kwadranten missen nu een duidelijk profiel; “het is vlees noch vis”, vindt Mommers. In het noord-oost-kwadrant liggen kansen op het gebied van zorg door de relatie met het Flevohuis te versterken. In het zuidoost-kwadrant, dat tegen het Flevopark aanligt, is het plan om grotere woningen toe te voegen en wellicht ook horeca, waardoor docenten en studenten van het Sciencepark de Indische Buurt ‘ingetrokken’ kunnen worden.

Als tegenprestatie willen de corporaties dat Zeeburg flink investeert in de openbare ruimte, geen onnodige barrières opwerpt voor de vernieuwing en sociale problemen aanpakt. Want “van nieuwbouw en renovatie alleen worden mensen niet beter”, zegt Ten Brink. Salm onderschrijft dat, maar wijst ook op het feit dat het stadsdeel al veel doet aan sociale problemen en het opknappen van de openbare ruimte.

Er is nog wel een probleempje: geld. Zeeburg moet de komende jaren bezuinigen. Salm: “We kunnen niet alle openbare ruimte tegelijk opknappen, we zullen keuzes moeten maken.” In het convenant wil Salm prioriteiten stellen, maar hij gaat ook proberen extra geld uit Den Haag of Brussel te krijgen. Hij durft niet te zeggen dat de vernieuwing van de Indische Buurt over vier jaar voltooid is, maar Salm hoopt wel een eind op weg te zijn. ■

## Herrema: “Verkoop corporatiewoningen alleen

*De wittebroodsweken zijn voorbij, de kennismakingsgesprekken afgerond. De onderhandelingen tussen gemeente en corporaties kunnen nu echt beginnen. NUL20 legde een aantal heikle kwesties vast voor aan wethouder Tjeerd Herrema.*

Fred van der Molen

### Minder sloop?

*In het programmakkoord staat over de stedelijke vernieuwing in Parkstad, Noord en Zuidoost. “Wel wordt de verhouding van de sloop enerzijds en de renovatie anderzijds heroverwogen.” Wat betekent dit in de praktijk?*

HERREMA: “Alles wat al besloten is, gaan we niet opnieuw ter discussie stellen. Voor Zuidoost zitten we wat uitvoeringsbesluiten betreft eigenlijk al in het staartje van de ver-

nieuwing. En ook in Parkstad zijn al veel plannen in een definitief stadium. Wat ik wel zeg is: kies niet te snel voor nieuwbouw. De bestaande goedkope voorraad heeft wel degelijk een functie. Er heeft trouwens al een flinke heroriëntatie plaatsgevonden in Parkstad en Noord: minder sloop, meer renoveren, meer nadruk op sociale en economische investeringen. Een deel van de plannen in Parkstad zit nog in de uitwerkingsfase. Daar zal die discussie terugkomen. Ik ga er niet bovenop zitten. In Parkstad is voor ons vooral het einddoel belangrijk: 44 procent sociale woningbouw in 2015. Daarbinnen hebben stadsdelen en corporaties wat ons betreft de ruimte om te schuiven tussen nieuwbouw of renovatie.”

### Parkstad convenant

*Voor de verkiezingen waren corporaties en gemeente het eens geworden over een andere rolverdeling en financiering. De corporaties zouden in Parkstad de tekorten van de gemeente én de regie over de herstructurering op wijkniveau overnemen. Komt het daar nu nog van?*

HERREMA: “Het convenant blijft wat ons betreft overeind staan. Maar er zit een angel in, omdat de corporaties als voorwaarde hebben gesteld dat de verkoop van sociale woningbouw door mag gaan. Wat ons betreft kan zo’n afspraak alleen maar onderdeel worden van het totaalpakket van aanbiedingsafspraken, grondprijzen en nieuwbouwproductie in geheel Amsterdam. Het convenant gaat nu wel de afspraak in, anders komt het helemaal op de lange baan. We gaan ervan uit dat we de komende maanden de afspraken met de corporaties kunnen afronden. We streven ernaar de besluitvorming in deelraden en gemeenteraad rond de jaarwisseling af te ronden.”



# als onderdeel totaalpakket”

## Verkoop sociale huurwoningen

Het nieuwe college wil een directe koppeling tussen de verkoop en nieuwbouw van sociale huurwoningen. Volgens de corporaties kun je die getallen hoogstens op zeer lange termijn naast elkaar leggen. Gaat zo'n koppeling niet leiden tot een zinloze bureaucratie? Hoe staat u inmiddels tegenover deze afspraak?

HERREMA: "Over de uitwerking moeten we nog spreken. Maar we willen wel dat het principe onderdeel wordt van de afspraken die we met corporaties maken."

## Splitsen particuliere huurwoningen

In 2002 werd besloten dat in de periode 2003-2007 19.000 particuliere sociale huurwoningen mochten worden gesplitst en verkocht. Het vorige college heeft vorig jaar deze praktijk tijdelijk stopgezet in afwachting van de liberaliseringsplannen van minister Dekker. Het nieuwe huurbeleid is nu door de Kamer. U heeft als stadsdeelvoorzitter ervaren dat het splitsingsbeleid een goed middel is gebleken om particuliere verhuurders mee te krijgen in wijkverbeteringsprogramma's. Wat gaat u nu doen?

Herrema: "Dit collegejaar wordt de vierde tranche (4723 woningen, nvdr) niet vrijgegeven. Het restquotum van de eerste drie jaar (2438 woningen, nvdr) mag wel worden uitgegeven. Maar ik wil vooral stadsdelen die dit middel willen inzetten om particuliere woningverbetering te stimuleren, zoveel mogelijk ruimte geven. Daarom kom ik met een voorstel om het restquotum meer te schuiven naar stadsdelen die het voor stedelijke vernieuwing willen inzetten. In wijken als de Indische Buurt draagt het echt bij aan de verbetering van de wijk. Maar in buurten waar de sociale voorraad al flink onder druk staat, hebben

stadsdelen weinig behoefte meer ermee door te gaan. Dit jaar moet wel een definitief besluit komen

*"Het heeft niet veel zin verkoop van huurwoningen tegen te houden die je toch niet voor de sociale voorraad kunt behouden"*

over de vierde tranche; we kunnen dat niet nog een keer opschuiven.

Maar met die liberalisering bent u die

particuliere sociale voorraad op termijn toch gewoon kwijt. Als ze niet verkocht mogen worden, wordt het bij mu-

tatie dure huur. Waarom dan nog overheidsregulering?

HERREMA: "Dat klopt. In de populairere wijken gaat het huurbeleid

van Dekker keihard toeslaan. Het heeft daar niet veel zin meer verkoop tegen te houden als je ze toch niet voor de sociale voorraad kunt behouden.

Daar zullen we ons rekenschap van moeten geven. Maar anderzijds zijn er voorbeelden waar bij complexgewijze renovatie afspraken met particulieren kunnen worden gemaakt over sociale verhuur." ■

## Jaap van Gelder "Welke wethouder gaat nu eigenlijk over wat?"

Op de eerste platformbijeenkomst Woningbouwregie nieuwe stijl reageerde corporatiedirecteur Jaap van Gelder op het nieuwe programmakkoord. Hij had daarin tal van ongerijmdheden aangetroffen. Zo wil de gemeente een kwart meer nieuwbouw met



aantallen volgens hem zeker niet op jaarbasis vergelijken en eigenlijk niet eens binnen een collegeperiode. Van Gelder: "Je hebt eigenlijk wel acht jaar nodig om te bekijken of wat corporaties bouwen en

daarvan 30 procent sociale huur realiseren en tegelijkertijd de sociale grondprijs afschaffen. En waarom gooit het nieuwe college jongeren en studenten weer op één hoop, dat zijn toch totaal verschillende doelgroepen wat betreft toewijzingsbeleid en wooncarrièreperspectief? Van Gelder vindt de koppeling van verkoop aan nieuwbouwproductie zelfs een uitermate slecht en eigenlijk onuitvoerbaar idee. Tenslotte blijft hij zich afvragen wat die emancipatiemachine van Van Poelgeest nu eigenlijk behelst. Van Gelder heeft wel lof voor de toonzetting van het programma. Dat heeft "een positieve insteek" en is geschreven vanuit "een passie met de stad", gericht tegen intolerantie en onverschilligheid.

### Koppeling nieuwbouw en verkoop

Het college wil alleen corporaties die zelf voldoende bouwen toestaan sociale huurwoningen te verkopen. Volgens Van Gelder is dat niet in werkbare afspraken vast te leggen. Gezien de langetermijnplanning en onzekerheden van woningbouwprogramma's kun je die

verkopten enigszins in de pas loopt". Maar dan nog. Corporaties gebruiken het geld dat ze verdienen met verkoop ook voor de stedelijke vernieuwing en andere maatschappelijke taken. "Geld terugploegen doen we graag, maar niet zo rigide."

De directeur van woonstichting De Key toonde zich verder bezorgd over de bestuurlijke transparantie nu de portefeuille van Stadig is opgeknipt: "Welke wethouder gaat eigenlijk over wat?" Herrema en Van Poelgeest lopen het gevaar tegen elkaar te worden uitgespeeld, "net als kinderen dat bij ouders doen". Voor corporaties wordt het er ook niet simpeler op: inmiddels hebben ze met vier wethouders te maken, omdat Jeugd en Grote Stedenbeleid onder Aboutaleb vallen en Zorg bij Marijke Vos. Om maar te zwijgen over de stadsdelen, die volgens Van Gelder hun eigen ambities opstapelen. Hij zou graag zien dat projecten eerder als stedelijk vernieuwingsgebied worden aangewezen. "Dan kan er sneller worden ingegrepen als er iets misgaat, zoals bij Jeruzalem (Oost/Watergraafsmeer, nvdr)."

# Tien tips voor doorstroming

**H**oe verstopt zit de Amsterdamse woningmarkt? Volgens Rigo-onderzoek, in opdracht van Huurdersvereniging Amsterdam, is de zogeheten ‘verhuisketen’ veel korter dan menigeeen denkt. Het is dus niet zo dat elke nieuwbouwwoning een keten van verhuizingen in gang zet. Een nieuwbouwwoning levert volgens Rigo gemiddeld maar 1,8 verhuizing op. Veel aanbod komt bijna meteen bij starters of ‘import’. Specialisten van de Dienst Wonen en O+S hebben nog wel twijfels over de hardheid van dit cijfer. Volgens Kees Dignum zijn de gebruikte enquête-cijfers (WBO onder drieduizend Amsterdammers) niet de beste bron voor dit soort onderzoek. Bovendien gaat het alweer om gegevens uit de periode 2000-2002. Dignum: “Er wordt inmiddels in ieder geval weer meer verhuisd. Je ziet een duidelijke correlatie tussen de bouwproductie en de verhuiscijfers. In 2005 was het mutatiegraadcijfer 16,4 procent. We hebben daarmee weer het niveau van de vorige eeuw te pakken (zie de barometer op pagina 32).” Meer nieuwbouw betekent meer verhuizingen, maar zegt niets over de lengte van de verhuisketens. Of die ketens langer zijn geworden dan aan het begin van de eeuw, valt volgens André Buys van Rigo dan ook te betwijfelen.

Doorstroming is geen doel op zich. Maar uit woonwensenonderzoeken komt stevast naar voren dat een flink percentage Amsterdammers wel wil verhuizen. Toch komt het er om aller-

lei redenen niet van. Met de huurliberalisering van Minister Dekker in aantocht zal de verhuisneiging naar verwachting verder teruglopen, omdat de huren bij mutatie nog meer omhoog zullen gaan dan nu. De vraag is daarom actueel wat er gedaan kan worden om de doorstroming te bevorderen. Veel woningen bouwen, roepen alle partijen. En illegale onderhuur en leegstand beter bestrijden. Dat gebeurt al. Maar verder? NUL20 vroeg een aantal deskundigen uit de woonsector om creatieve en haalbare oplossingen. ‘Haalbaar’ betekent dat we niet Den Haag of zelfs Europa nodig hebben om wetten te wijzigen. Voorstellen om ‘huurbelasting’ in te voeren, de huurliberalisering weer af te schaffen of de hypotheekrente te beperken vallen daarom af. Opvallend is de eensgezindheid over een bepaald nadeel van het huidige woonduurbeginsel: dat beloont wachten en straft bewegen. De prijs van een verhuizing in de sociale huurmarkt is ontzettend hoog: alle opgebouwde woonduur is in één klap weg. De aangeboden woning moet wel het lot uit de loterij zijn. Steeds vaker accepteert daarom alleen een starter een vrijkomende woning. Veel doorstromingsbevorderende adviezen beogen dan ook verhuizers niet al hun opgebouwde rechten te ontnemen. Tenslotte benadrukken alle partijen nog maar eens dat van wijzigingen in de woonruimteverdelingsregels maar een beperkte bijdrage aan de doorstroming mag worden verwacht. Bouwen, bouwen, bouwen blijft het devies.

## Woonduur: niet langer alles of niets

» Bij elke verhuizing staat de woonduurteller weer op nul. Dit systeem schrikt doorstromers af. Rob Donninger van de Alliantie lanceerde daarom in 2002 het idee van de woonstrippenkaart of liever ‘woonmiles’. Centraal element daarin was dat de waarde van de huidige woning bij een nieuwe verhuizing weer mocht worden ingezet als de oude vrij werd opgeleverd. Het strippenkaartmodel werd uiteindelijk te ingewikkeld bevonden, maar een aantal principes leven voort. Momenteel maken bijvoorbeeld plannen school waarin bij verhuizing de helft van de woonduur wordt ingeleverd. Ook wethouder Herrema heeft dit idee omarmd, maar de noodzaak tot regionale overeenstemming (ROA) staat snelle invoering in de weg.

1

## Individualiseer de inschrijf en/of woonduur

» Voor huurders die gaan samenwonen of scheiden is het huidige woonduurbeginsel een ramp. Daarvan geeft er nu altijd één zijn positie op de woningmarkt op in ruil voor niets. Niemand wil dat risico lopen, waardoor het onderverhuren van de eigen woning nu de logische reddingsboei is voor als het mis gaat. De Huurdersvereniging Amsterdam heeft het idee om de woonduur te individualiseren (na Donninger) weer op de agenda gezet. Gemeente en corporaties staan er sympathiek tegenover. Weerstand kan nog komen uit de regio. Met name kleinere gemeenten zien nog haken en ogen.

2

## Geef huurders de mogelijkheid hun rechten te combineren

» Een vervolg op punt 2. Als individuele huurders hun rechten mogen optellen, kunnen bijvoorbeeld ook vier studenten in aanmerking komen voor een grote woning. Patrick van Beveren van de Dienst Wonen ziet wel uitvoeringsproblemen: hoeveel rechten krijgt iemand die de groep verlaat mee en wie mag de vrijkomende plek innemen? En tot welke creatieve vormen van misbruik kan dit weer leiden?

3

## Voordeel voor doorstromers

» Enkele jaren terug is de inschrijfduur (starters) gelijkgesteld aan de woonduur (huurders). Dat was om de positie van starters te verbeteren. Maar doorstroming is gebaat bij voorrang voor huishoudens die al een woning hebben. Geef doorstromers daarom bij gelijke rechten voorrang. Rob Donninger stelt voor kersverse stellen die twee woningen achterlaten nog meer voordeel te geven. Hij wil ook andere drempels voor verhuizen opruimen, bijvoorbeeld door verhuizers hun parkeervergunning te laten meenemen, ook naar een ander stadsdeel.

4

Voor dit artikel leverden input:

- ASW (Eef Meijerman en Huub de Boer)
- De Alliantie (Rob Donninger)
- Dienst Wonen (Patrick van Beveren en Kees Dignum)
- Huurdersvereniging Amsterdam HA (Fred Gersteling)
- Rigo (André Buys)
- ROA (discussiestuk woonruimteverdeling in de Regio Om Amsterdam)

### Herhuisvesting: geef SV-urgentien extra rechten

» De moeizame herhuisvesting van stadsvernieuwingsurgenten vertraagt de herstructurering. Ook SV-urgentien verliezen de opgebouwde woonduur als ze niet terugkeren in de eigen woning of het eigen complex. Maak het risico daarom voor hen kleiner: laat hen (een deel van) de opgebouwde woonduur behouden of garandeer hen een extra verhuismogelijkheid als de nieuwe woning niet bevalt. In het Sociaal Plan Parkstad is overigens al zo'n spijtoptantenregeling opgenomen.

5

### Beperk de huursprong

» Bij mutatie gaan de huren vaak flink omhoog. Wie verhuist, gaat dus aanzienlijk meer betalen, zelfs als de kwaliteit nauwelijks toeneemt. Het nieuwe huurbeleid zal dit effect versterken. Het gevolg is dat er minder wordt verhuurd en dat is ook voor verhuurders ongunstig. Corporaties moeten daarom een flexibel beleid ontwikkelen om doorstromers te verleiden, bijvoorbeeld door ze een

lagere nieuwe huur aan te bieden. Dit hoeft voor de verhuurders (als geheel) niet ongunstig te zijn. Rob Donninger geeft dit voorbeeld: Mevrouw Jansen huurt een relatief grote woning. Ze betaalt 200 euro per maand maar wil in een kleinere woning met lift trekken. Maar die kost 580 euro. Ze verhuist dus niet. Die woning wordt nu verhuurd aan iemand die geen sociale huurwoning achterlaat. Dat levert de corporatie(s) maandelijks 200 plus 580, is 780 euro op. Maar stel dat de woning van mevrouw Jansen na mutatie 400 euro per maand had kunnen opbrengen, 200 euro meer dan nu. En stel dat mevrouw Jansen daarvan de helft mag inzetten op de huur van haar nieuwe woning. Die wordt dan 480 euro. De verhuurder vangt ook maandelijks 100 euro meer: 400+480 = 880 euro.

Het ASW stelt voor de regeling 'Van groot naar beter' te versterken door af te spreken dat de nieuwe huur nooit meer wordt dan de oude plus – bijvoorbeeld – 20 procent. En voor inkomens onder de ziekenfondsgrens de oude huur te handhaven.

6

### Breid regionale woningmarkt uit

» Sociale huurwoningen uit de hele regio (ROA) worden via WoningNet aangeboden. Maar Almere, de natuurlijke partner van Amsterdam, doet nog altijd niet mee. En er zijn nog andere blinde vlekken in het huidige regionale systeem. Haal Almere binnen; een groter aanbod zorgt voor meer dynamiek.

7

### Bij woningruil behoud van woonduur

» Bij woningruil verbeteren mensen zich (anders deden ze het niet). Waarom moet dit bestraft met het inleveren van alle opgebouwde rechten, vraagt de HA zich af. De huren worden ook al 'geharmoniseerd', dus verhoogd. De HA stelt: alles wat bewoners zelf kunnen doen om hun woonwensen te realiseren, moet je stimuleren in plaats van straffen.

8

### Bouw meer dure/goedkope koopwoningen

» Het ASW bepleit een groter aandeel goedkope koopwoningen (150.000 euro - in MGE of andere 'koopgarant'-regelingen) zodat het financiële gat tussen huren en kopen slinkt. Dan kunnen veel meer huurders kopen en komen er huurwoningen vrij. Het Rigo constateert echter in zijn verhuisketen-onderzoek dat juist de bouw van dure koopwoningen tot meer doorstroming (langere verhuisketens) leidt. Maar dat zijn niet per se Amsterdammers. Wie via nieuwbouw vooral Amsterdamse starters wil helpen, kan volgens Rigo inderdaad beter goedkope koopwoningen bouwen.

9

### Flexibeler omgaan met grote woningen

» Veel Amsterdamse gezinnen zoeken een grotere woning. Vanwege de schaarste daaraan zijn er strikte voorrangregelingen voor grote sociale huurwoningen. Rob Donninger stelt dat corporaties niet teveel grote woningen tegelijk toevoegen om concentraties grote gezinnen te vermijden. Volgens hem zouden ze er meer bouwen als een deel niet uitsluitend aan grote gezinnen hoeft te worden toegewezen. Binnen de gemeente is morrelen aan deze voorrangregels een gevoelig onderwerp. Dat geldt ook voor de huurdersorganisaties. Het ASW kan zich wel voorstellen dat omgekeerd wat flexibeler met de passendheidgrenzen wordt omgegaan en grote gezinnen ook in aanmerking komen voor woningen die officieel te klein zijn: kleiner dan 80 of 110 m<sup>2</sup> woonoppervlak.

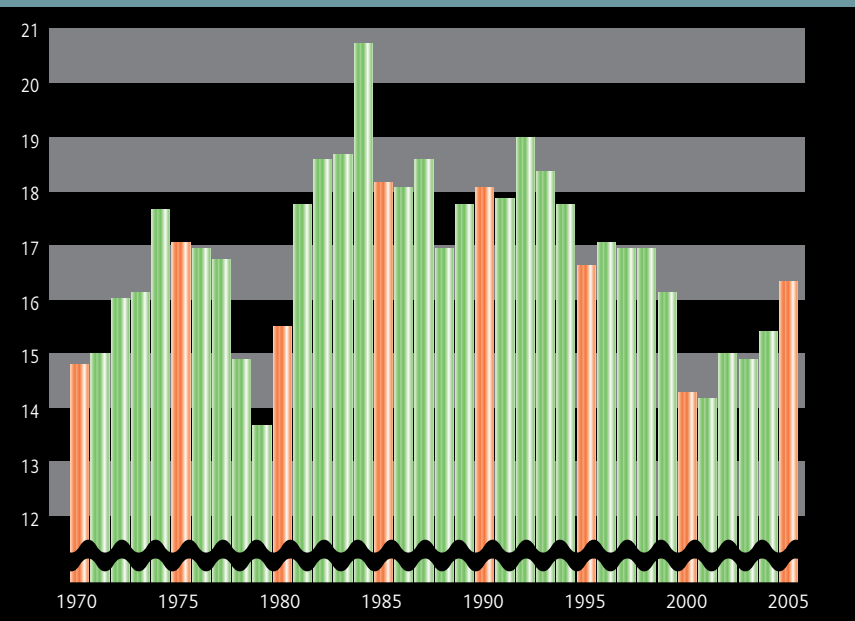
10

# Bouw brengt woningmarkt weer in beweging

De Amsterdamse woningmarkt is sinds 2005 de stagnatie te boven. Een mutatiegraad van 16,4 procent is hiervoor de indicatie. Het aantal opgeleverde nieuwe woningen van bijna drieduizend draagt bij aan deze dynamiek.

Mutatiegraad is een getal om de dynamiek op de woningmarkt weer te geven. Er wordt vaak gewerkt met het aantal vrijkomende woningen, maar het kan ook met de aantallen verhuizende en migrerende personen. De woningmutaties zijn vaak goed bekend voor de corporatiesector, maar fragmentarisch voor de particuliere huur- en de koopsector. De variant met personen werkt met de bevolkingsstatistiek en dekt wel de hele stad. In het jaar 2005 verhuisden 75.376 mensen binnen Amsterdam. Verhuizingen over de gemeentegrens worden migratie genoemd, daarvan waren er 44.378 vestigers en 48.673 vertrekkers. De mutatiegraad wordt bepaald door de helft van deze twee getallen op te tellen bij de verhuizers (samen 121.902) en vervolgens te delen door de gemiddelde bevolking in het jaar (de bevolking aan het begin en aan het einde van het jaar gedeeld door twee: 742.989). Dat levert het percentage van 16,4 op. Niet bij elke mutatie komt een woning vrij. Als kinderen het ouderlijk huis verlaten zeker niet, als partners uit elkaar gaan vaak ook niet. Maar als een

## EVOLUTIE VAN DE MUTATIEGRAAD



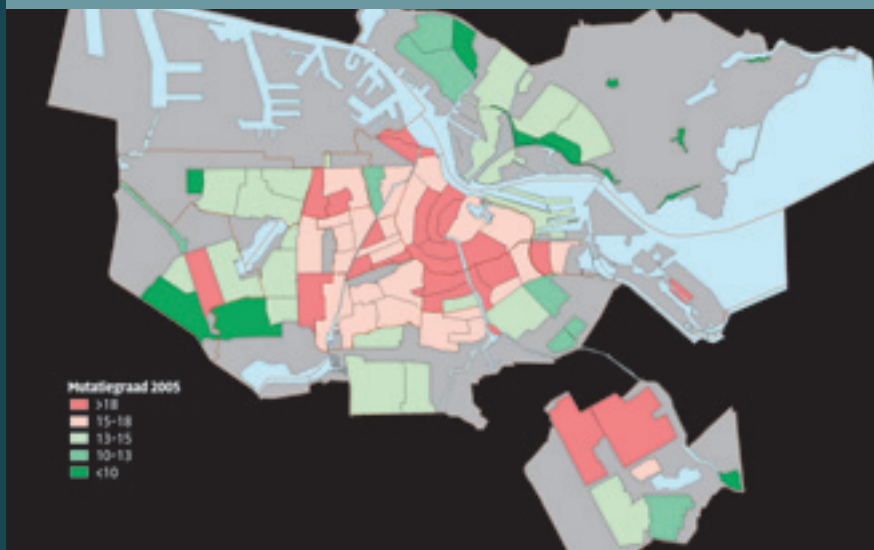
heel gezin naar een andere woning gaat, levert dat soms drie, vier of meer mutaties op.

Zo zijn lange tijdreeksen te maken en ook is de Amsterdamse kaart in te kleuren. Vanaf 2000 waren er duidelijk problemen op de woningmarkt. Vijf jaar op rij lag het mutatiecijfer onder de 16 procent. Dat was sinds de woningmarktcrisis van eind jaren zeventig, met extreem kelderende woningprijzen, niet meer voorgekomen. De periode van stagnatie duurde van 2000 tot 2005 ook nog

eens uitzonderlijk lang.

De gebieden met veel beweging zijn natuurlijk de nieuwbouw- en herstructureringswijken zoals IJburg, Bijlmermeer, Kolenkitbuurt, Osdorp. Maar ook daar waar de particuliere huursector sterk is, zoals in het Centrum en de Pijp, is meer dynamiek. Lage mutatiegraad is er in dorpsachtige buurten (Noord) en in de buurten die een paar jaar geleden zijn gebouwd en waar mensen zich voorlopig gesetteld hebben: De Aker, Nieuw Sloten, Eendrachtspark. ■

## MUTATIEGRAAD 2005 PER BUURTCOMBINATIE



Bron: Dienst Onderzoek en Statistiek, bewerking Dienst Wonen.

Kees Dignum

Senior beleidsadviseur projectleider Dienst Wonen