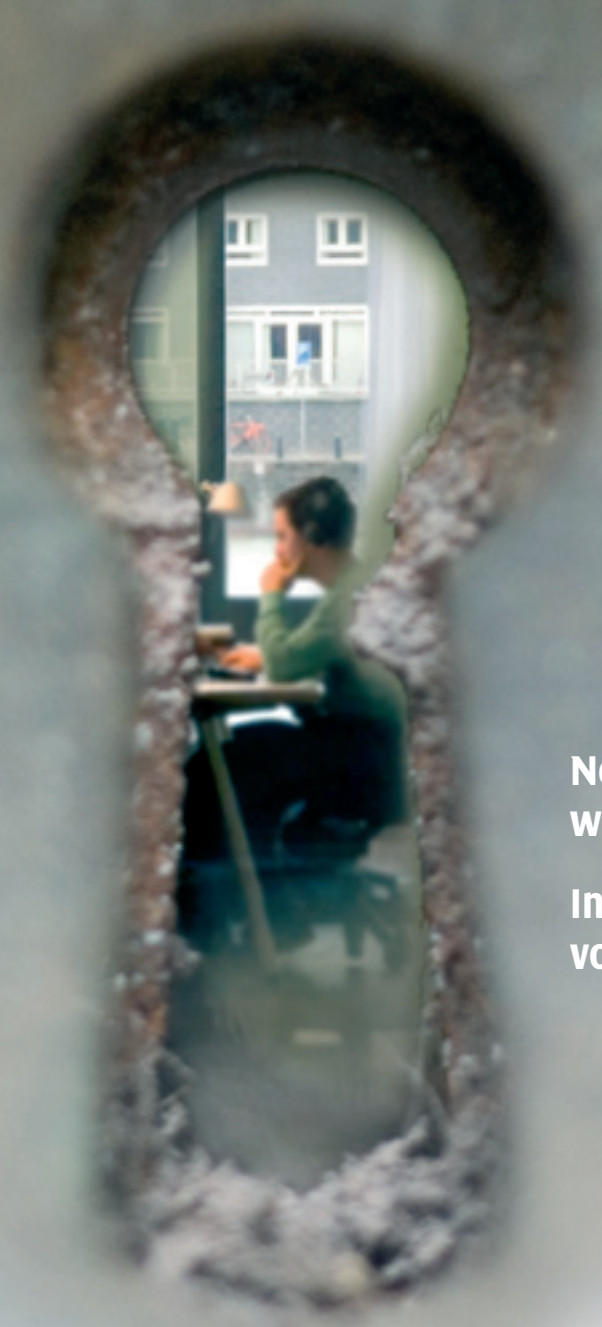


NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – november 2007 #35



DOSSIER ILLEGALE ONDERHUUR

Net rond woonfraudeurs
wordt aangetrokken

Internet nieuwe marktplaats
voor illegaal woningaanbod



ILLEGALE BEWONING DOSSIER

Net rond woonfraudeurs wordt aangetrokken
Internet als vrijplaats voor illegaal woningaanbod **8 12**



Financiering krachtwjkplannen
allermnst vanzelfsprekend
16

Hans van Harten (AFWC):
"De algemene piketpaal is
dat we geen voorzieningen
gaan
betalen"



Gerard
Anderiesen
(AWV) over rijksbeleid:
"Op deze manier kunnen
corporaties beter het
publieke bestel verlaten"



Bouwstagnatie:
stijgende prijzen en volgeboekte aannemers **18**

Goede ervaringen, maar weinig ruimte voor collectief particulier opdrachtgeverschap **20**



NUL20

Tweemaandelijks november 2007 #35

- 4 Gemeenschappelijke ruimte **Kort nieuws**
- 8 Eerste verdieping **Dossier Illegale onderhuur**
 - 8 **De taaië strijd tegen illegale bewoning**
 - 12 **Internet als vrijplaats voor illegaal woningaanbod**
- 16 Tweede verdieping **Corporaties morren over beleid Vogelaar**
 - 16 **Financiering 'krachtwijken' blijft gemoederen bezighouden**
 - 17 **Gerard Anderiesen: "Dan maar uit het publieke bestel"**
- 19 Kort bestek **Eerste Pardonners gehuisvest**
- 20 Kort bestek **Collectief particulier opdrachtgeverschap: veel steun, weinig ruimte**
- 21 Beeldreportage **Vrijburcht**
- 22 Derde verdieping
 - Hoge bouwkosten: dure aannemers op overspannen bouwmarkt**
- 25 Kort Bestek **Sociale Koopwoningen in Hilversum**
- 28 Standplaats Staalmanplein **De voorlichtingsbijeenkomst**
- 30 De stelling **Een bouwplicht versnelt de woningproductie**
- 32 Barometer **Woonduur zegt weinig over geweldigheid**

In het volgende nummer:

Corporatiefusies: waar is het einde?

In Noord wordt eindelijk gebouwd

En natuurlijk: De uitreiking van de NUL20 Gouden Baksteen!

De sigaar

Minister Vogelaar voor Wonen, Wijken en Integratie maakte enkele weken terug bekend hoe zij de 250 miljoen euro gaat verdelen over de veertig aandachtswijken. Amsterdam krijgt bijna 65 miljoen euro per jaar. Nu ja, 'krijgt'. Het bedrag moet worden opgehoest door de gezamenlijke Amsterdamse corporaties. De landelijke branche-organisatie Aedes is namelijk met Vogelaar overeengekomen dat de corporatiesector tien jaar lang 250 miljoen euro gaat investeren in deze 'krachtwijken', zoals deze gebieden in het treurige Haagse proza zijn gaan heten. Gemeente en stadsdelen hebben tot eind november om samen met lokale partijen, waaronder de corporaties, de financiële paragraaf van de wijkactieplannen uit te werken. Er zitten een paar rafelige randjes aan de deal tussen VROM en Aedes. In de eerste plaats lijken de lokale corporaties maar te moeten tekenen bij het kruisje voor 65 miljoen aan wijkactieplannen van gemeente en stadsdelen. Dat lijken ze niet bij voorbaat van plan. Veel stadsdelen wensen vooral sociale investeringen, maar de corporaties willen voornamelijk alleen meebetalen aan zaken die binnen hun domein vallen. De grens daarvan kan nog wat worden opgerekt, maar het gros van de extra investeringen zal toch naar (doelgroep)woningen, wat maatschappelijk vastgoed en leefbaarheidsmaatregelen moeten gaan, als het aan de corporaties ligt.

Op de keper beschouwd is die hele afspraak tussen Aedes en Vogelaar een merkwaardige figuur. Terwijl de politieke insteek eens was dat rijke – veelal landelijke – corporaties zouden gaan meebetalen aan de stedelijke vernieuwing, moeten de grootstedelijke corporaties er nu in hun eentje voor op draaien. Armlastige corporaties kunnen wel een beroep doen op een privaat investeringsfonds, maar de condities daarvan zijn zo ingewikkeld en ongunstig dat je kunt voorspellen dat Amsterdamse corporaties daar geen gebruik van gaan maken. Bovendien zien zij zichzelf niet als armlastig. Wederom ontspringen de landelijke corporaties dus de dans, met dank aan Aedes. De grootstedelijke corporaties zullen dus behalve de stedelijke vernieuwing ook nog de extra investeringen in Vogelaars krachtwijken moeten ophoesten. Dat is wat je noemt een sigaar uit eigen doos.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur NUL20
fred@nul20.nl

De actuele Agenda staat online! Voor een overzicht van manifestaties en congressen in de sector: www.nul20.nl/agenda.html

NUL20

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.

HOOFDREDACTEUR:
Fred van der Molen (fred@nul20.nl)
TEL: 020-693.7004
MAIL: redactie@nul20.nl
ADRES: Mr. Arntzeniusweg 20
1098 GP Amsterdam

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

REDACTIERAAD:
Arian Boersma (Dienst Wonen)
André Buys (Rigo)
Dagmar Letanche (HA)
Jacqueline van Loon (ASW)
Joop de Haan (Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer)
Michaela Hanssen (stadsdeel Oud-Zuid)
Manon Tjoa (AFWC)
FOTOGRAFIE Nico Boink
VORMGEVING Pieter Lesage
DRUK Grafax/Stolwijk

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

U KUNT VIA DE WEBSITE WWW.NUL20.NL EEN NUMMER OF ABONNEMENT AANVRAGEN.

ABONNEE ADMINISTRATIE

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

ANDERS: Grafax/Stolwijk, Ronde Tocht 2, 1507 CC Zaandam, 075-6355411

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

‘Kosten energiebesparing doorberekenen in huur’

4 **W**oningcorporaties en particuliere verhuurders krijgen meer mogelijkheden om de kosten van woningisolatie en energiebesparende maatregelen door te berekenen in de huur. CDA en PvdA hebben minister Cramer voorgesteld het woningwaarderingsstelsel snel te veranderen. Het voorstel de investeringen in energiebesparing eenvoudiger en financieel aantrekkelijker te maken, kan rekenen op een Kamermeerderheid.

Volgens CDA-kamerlid Liesbeth Spies krijgen verhuurders nu te weinig prikkels om hun woningen energiezuiniger te maken. Isolatiemaatregelen kosten alleen geld, zonder dat corporaties of particuliere verhuurders er iets voor terugzien. Spies wil het aantal huurders in woningcomplexen dat toestemming moet geven voor kostbare isolatiemaatregelen verlagen naar vijftig procent. Nu moet zeventig procent van de huurders nog instemmen met dergelijke grootschalige ingrepen.

Wel vinden CDA en PvdA het belangrijk de woonlasten te beheersen. De huurverhoging mag niet groter zijn dan de besparing op de energierekening. Voor de huurder moet er aan het eind van de rekensom wel een plus staan, zo meent Spies. [BP]

Woningbouw Haarlemmerplein + 20 cm

Bouwbedrijf Heijmans staat voor een bijzondere planaanpassing. De woningen in de nieuwbouw aan het Haarlemmerplein zijn al verkocht, maar de goothoogte moet alsnog met twintig centimeter worden verlaagd. De bouw mag ondanks de overschrijding doorgaan, zo heeft de Amsterdamse rechtbank begin oktober uitgemaakt.

Twee omwonenden hadden bij de rechtbank onder meer de luchtkwaliteit, de welstandstoets, de aanleghoogte en de goothoogte van het gebouw aan de orde gesteld. Volgens de rechtbank heeft Stadsdeel Centrum de luchtkwaliteit, de welstandscriteria en de aanleghoogte van het gebouw op juiste wijze getoetst. De goothoogte van de nieuwbouw overschrijdt echter de maximaal toegestane maat.

Volgens een woordvoerder van Heijmans zijn de gevolgen van de uitspraak niet gering. Het bouwbedrijf heeft zich contractueel verplicht het complex volgens de afgesproken tekeningen op te leveren. Wijzigen kan leiden tot gesteggel over de contracten.

De nieuwbouw aan het Haarlemmerplein is al jarenlang onderwerp van juridische procedures. Bewoners en actiegroepen vinden het complex aan de noordkant van het plein te massaal. De nieuwbouw voorziet in de komst van 91 appartementen, een garage met tweehonderd parkeerplaatsen en een supermarkt. [BP]



‘Studentencontainers blijven tien jaar’

De vrees dat de 2300 studentencontainers rond 2010 verdwijnen, is ongegrond. Corporaties hebben bij de ontwikkeling van de woningen van de gemeente de garantie gekregen dat deze tien jaar kunnen worden geëxploiteerd. Als het kan op dezelfde plek, maar zonodig ergens anders. Dat zegt Magda Rensburg van de Projectgroep Studentenhuisvesting in reactie op een noodkreet van de ASVA.

De studentenunie geeft op basis van eigen onderzoek drie oorzaken voor een mogelijk nieuw tekort aan studenteneenheden na 2010: het verdwijnen van de containerwoningen, een verwachte toename van het aantal studenten en nieuwe regelgeving waardoor particulieren minder kamers verhuren, zoals de koppeling tussen bestanden van studiebeursverstrekker IB-Groep en de Gemeentelijke Basisadministratie.

Rensburg: “De universiteiten hebben de ambitie te groeien. Ze willen met name meer internationale studenten. Die hebben direct woonruimte nodig, terwijl een student uit Noord-Holland nog een tijdje thuis zou kunnen wonen. Dit college wil 7600 tijdelijke en permanente studenteneenheden realiseren. Maar als het niet genoeg is, moet de politiek zich er opnieuw over buigen.”

Achter de veronderstelde vermindering van het aantal particuliere kamers is moeilijk een vinger te krijgen, zegt Rensburg. De grote belangstelling voor de goede en betaalbare containerwoningen hoeft niet te betekenen dat op de particuliere markt niets te krijgen is. “En er zullen ook studenten zijn die een relatief hoge huur bij een particulier en een beurs voor thuiswonenden voor lief nemen, omdat ze op een mooie plek in het centrum zitten.” [JVDT]

Collectief energiecontract bij AWW

Huurders van de Algemene Woningbouw Vereniging (AWV) kunnen kosten besparen door hun gas en elektra collectief in te kopen via WoonEnergie. Deze organisatie koopt energie in namens huurders van aangesloten woningcorporaties. Door die gezamenlijke inkoop worden scherpe prijzen en goede voorwaarden bedongen.

Volgens AWW kunnen huurders jaarlijks tientallen euro's besparen op hun gas- en elektriciteitskosten. Afgelopen jaar was de besparing voor klanten van WoonEnergie gemiddeld 60 euro. WoonEnergie garandeert haar klanten een energieprijis die altijd tot de laagste drie van Nederland behoort. De lage prijsgarantie geldt in combinatie met gunstige voorwaarden en een goede service.

Bovendien gelden voor huurders extra voordelen. Zo

ontvangen ze één factuur voor levering en transport. Ook ontvangen klanten standaard groene stroom voor de prijs van gewone (grijze) stroom, zonder meerkosten. Daarnaast kent WoonEnergie geen stilzwijgende verlenging; huurders ontvangen voor afloop van hun contractperiode een nieuwe, scherpe aanbieding met de lage prijsgarantie.

WoonEnergie is een initiatief van 120 woningcorporaties en brancheorganisatie Aedes om samen een vuist te maken tegen de hoge energieprijzen. “Door gezamenlijke inkoop van energie kunnen wij onze klanten helpen bij het verlagen van hun woonlasten. Bovendien maken we geen reclame. Alle voordelen worden dus direct doorgegeven aan onze klanten,” aldus Rob Drukker, directeur van WoonEnergie. [BP]

Ymere en Woonmaatschappij willen fusie

Ymere en De Woonmaatschappij willen per 1 januari fuseren tot de grootste corporatie in Nederland. De twee partijen hebben samen bijna 78.000 woningen, met sterke posities in Amsterdam, Almere, Haarlem en de Haarlemmermeer. De nieuwe combinatie gaat Ymere heten. Lex Pouw, bestuursvoorzitter van Ymere, krijgt de leiding. Hij wordt na zijn pensionering opgevolgd door bestuursvoorzitter Roel Steenbeek van De Woonmaatschappij. Pouw is 62. De fusie moet nog worden goedgekeurd door de NMA en minister Vogelaar. De betrokken gemeenten nemen met uitzondering van Almere een positieve houding aan. Van de huurdersorganisaties verwachten de corporaties geen grote bezwaren. Volgens Pouw en Steenbeek is schaalgrootte belangrijk om een grotere rol te kunnen spelen in de regionale gebiedsontwikkeling. Pouw: "De grootste meerwaarde is wat we veel meer kunnen investeren in de vernieuwingsgebieden. Vanwege reductie van financiële risico's spelen we bijna 65 miljoen vrij die we onrendabel kunnen inzetten. Dat levert een extra

investeringsruimte op van zo'n 200 miljoen euro." Deze wordt in eerste instantie naar rato verdeeld over de regio.

De nieuwe combinatie wordt in de hele Noordvleugel een speler van formaat. Steenbeek: "Je moet een goede positie hebben in je kerngebieden anders zien ze je niet staan. Wij worden vaak niet aan tafel gevraagd bij de Amsterdamse partijen en dat geldt voor Ymere in de Haarlemmermeer." Pouw en Steenbeek verwachten met de nieuwe combinatie een 'katalyserende en faciliterende' rol te kunnen spelen in de ontwikkeling van de regionale woningmarkt. Omdat de bewoners zich al lang regionaal oriënteren, is het goed dat corporaties zich ook zo gaan organiseren. Ymere ontstond in 2004 uit het Woningbedrijf Amsterdam en WVA uit Almere. In de cluster De Woonmaatschappij is onder andere het Amsterdamse Zomers Buiten opgegaan. Binnenkort hopen Het Oosten en AWV hun fusiebesprekingen af te ronden, maar daarmee lijkt het fusieproces in de regio nog niet voltooid. [FVDM]



Kerkverzamelgebouw De Kandelaar geopend

Op 29 november wordt het nieuwe 'kerkverzamelgebouw' De Kandelaar bij Ganzenhoef in Zuidoost officieel geopend door vice-premier André Rouvoet. Volgens Rochdale is het voor zover bekend het eerste kerkgebouw in Nederland dat door een corporatie is ontwikkeld. Vijftien kleine en grotere, veelal Ghanese kerkgenootschappen met klinkende namen als King of Kings Baptist Church, New Bethel Revival Ministry en Glad Tidings Assemblies of

God vinden er onderdak. De genootschappen hielden hiervoor hun diensten in woningen en parkeergarages van Bijlmerflats. Vele moesten wijken voor sloop/nieuwbouw. Mede vanwege de sociale functie die ze vervullen, besloot Rochdale een nieuw onderkomen te bouwen. Het complex telt verder 27 appartementen, die allemaal zijn verkocht, een kinderdagverblijf en 650 m2 kantoor- en vergaderruimte voor organisaties die actief zijn in Zuidoost. [JVDI]



Liften in deel Spaarndammercarré

Woonstichting De Key laat bouwbedrijf Kakes liftschachten plaatsen in blok III van de Spaarndammercarré in Amsterdam-Westerpark. Met de bouw van liften wordt het historische woongebouw geschikt gemaakt voor ouderen en minder validen. De vijftien meter hoge liftschachten zijn speciaal voor dit doel gebouwd bij scheepswerf Van der Giessen.

Woongebouw Blok III aan de Polanenstraat is oorspronkelijk van de hand van het socialistische architectenduo Gulden en Geldmaker. Het in de stijl van de Amsterdamse School ontworpen gebouw ondergaat een complete gedaanteverwisseling. De historische voorgevel krijgt een opknappbeurt. Oorspronkelijke details keren terug, maar de rest van het complex is tot aan de nok gesloopt. Architectenbureau Hooschuur wijzigde de structuur van het gebouw radicaal. Achter de oude gevel wordt een veelheid aan kleine woningen vervangen door 25 wibo-woningen, vijf dure huurwoningen en 29 koopappartementen. Om goede toegankelijkheid te realiseren, krijgen alle woningen een galerij en een lift. De architect heeft kans gezien zonder aantasting van de sfeer liftinstallaties te plaatsen. Ook is onder de binnentuin een kelder gebouwd. Oplevering van Blok III is voorzien in het najaar van 2008. De woongebouwen kwamen in bezit van De Key na een ruiloperatie met Alliantie Amsterdam. [BP]

Verdeling krachtwijk-gelden

Minister Vogelaar heeft de verdeling van extra investeringen over de veertig 'krachtwijken' vastgesteld. Ruim een kwart van de tot 2017 jaarlijks beschikbare 250 miljoen euro komt terecht in Amsterdamse wijken. Dat is 64,5 miljoen euro per jaar. De de uitkering per inwoner varieert in Amsterdam per wijk van 276 tot 309 euro. Deze extra investeringen in Amsterdam moeten worden opgehoest door de gezamenlijke Amsterdamse corporaties. Maar het ziet er niet naar uit dat die zonder slag of stoot de wensenlijstjes van stadsdelen en gemeente gaan financieren. Zie NUL20 pagina 16. [FVDM]

Verdeling 'krachtwijkmiljoenen' Amsterdam	
Amsterdam-Noord	€ 6,6
Transvaalbuurt en Indische Buurt	€ 6,7
Bos en Lommer en De Baarsjes	€ 15,3
De Bijlmer	€ 6,6
Nieuw West	€ 29,3
(in miljoen)	€ 64,5

Renovatie en sloop in Cremerbuurt

De Alliantie Amsterdam is begin oktober begonnen aan de vernieuwing van tweehonderd woningen in de Cremerbuurt in stadsdeel Oud-West. In het gebied tussen de Jacob van Lennepkade en de Overtoom worden 160 woningen ingrijpend gerenoveerd. Veertig woningen worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Geusebroek Stefanova Architecten is verantwoordelijk voor het ontwerp van het nieuwbouwproject Anna Rooze.

Renovatie en nieuwbouw passen bij het streven van de Alliantie om in deze buurt te zorgen voor meer grote woningen, woningen in verschillende prijscategorieën en betere woningen voor ouderen en minder validen. Bewoners zijn nauw betrokken bij het uitwerken van de vernieuwingsplannen. Volgens de Alliantie heeft de bijdrage van de bewoners in de diverse ontwerpteams geleid tot betere plannen. De meeste panden in de Cremerbuurt zijn zo'n honderd jaar oud. De woningen zijn vanaf de jaren tachtig van de vorige eeuw in beheer bij de Alliantie. [BP]

Eerste Nieuwbouwprijs naar De Monnik

Een complex van 32 woningen op de Wallen heeft de eerste Nieuwbouwprijs in de wacht gesleept. De prijs, een bord met beeldmerk, werd uitgereikt door minister Vogelaar. De Monnik staat op naam van de architecten Svetla Stefanova en Peter Geusebroek. Bewoners van het complex gaven het een 9,8. Op basis van deze reacties op een enquête, die naar 3831 vorig jaar opgeleverde adressen is verstuurd, werd een voorselectie gemaakt. Een bewonersjury, door loting samengesteld uit belangstellenden uit nieuwbouwprojecten met lagere waarde-



ringscijfers, stelde uit de twintig hoogst gewaardeerde complexen een long list van tien samen. Alle Amsterdammers mochten vervolgens meestemmen. Van de 5376 uitgebrachte stemmen gingen er 1646 naar de Monnik. De tweede en derde prijs gingen naar projecten op IJburg: Rieteland Westblok 3a en Haveneiland Westblok 11ab. Rob de Wildt (RIGO) zocht de publiciteit met wat kanttekeningen bij de procedure: "Als je de mening

van gewone bewoners wilt, moet je ervoor zorgen dat er in een jury van vijf mensen niet twee architecten zitten. Mij valt nu toch de uniformiteit van de gebouwen op de long list op. Gebouwen die door bewoners hoger zijn gewaardeerd kwamen niet op die lijst terecht. Waarom niet gewoon de tien bij de bewoners hoogst scorende complexen? Als je een jury wilt kun je beter kiezen voor een echte lekenjury."

Frank Bijdendijk (directeur Het Oosten) maakte zich sterk voor de nieuwe prijs, die zich nadrukkelijk richt op bewoners. "Er was een enquête-respons

van twaalf procent. Nog mooier zijn de reacties, hele brieven soms. Er staan dingen in waar wij zelf niet op zouden zijn gekomen. Heel waardevol. En die suggesties van Rob de Wildt nemen we mee voor volgend jaar."

De Amsterdamse Nieuwbouwprijs is verzorgd door de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, het Ontwikkelingsbedrijf van de Gemeente Amsterdam, AT5 en Het Parool. [BDVH]

Metropool-discussie: Amsterdam kiest voor eigen regio

Amsterdam kiest vooralsnog voor de eigen regio en niet voor de Randstad - bij de ontwikkeling tot een metropoolgebied. Zoveel is duidelijk in de nog steeds abstracte discussie over Amsterdam als metropool. Om van het Rijk investeringsgeld los te krijgen, is het zinvol om te beginnen op de kleinere, regionale schaal, zei wethouder Maarten van Poelgeest op een discussiebijeenkomst. Sommige aanwezigen op de bijeenkomst van architectuurinstituut ARCAM, 15 oktober in de Zuiderkerk, blijken nog beduusd over de vrij plotselinge omslag in het denken over ruimtelijke ontwikkelingen. De netwerkstad en de stadsprovincie zijn ingeruild voor het idee van Amsterdam als metropolitane regio. Op verscheidene fora is hier afgelopen jaar over gediscussieerd. Spraakmakend waren de lezingen 'Bestemming AMS' van adjunct-directeur DRO Zef Hemel (zie NUL20-34). In zijn visie wordt Amsterdam weer een geliefde verblijfplaats en werkgebied voor zakenlieden, wetenschappers

en toeristen uit de hele wereld, net als in de Gouden Eeuw. De economische groei en vernieuwing manifesteren zich met name in Amsterdam. Daarom moet Amsterdam zich volgens Hemel op de eigen regio richten en niet op de Randstad. Hemel krijgt op dit punt dus bijval van zijn politieke baas Van Poelgeest, zij het om meer pragmatische redenen. Van Poelgeest noemt het verhaal van Hemel geen beleid, maar een "uiting van de Amsterdamse ambitie" en "een stiekeme poging de geesten rijp te maken". Onder de aanwezigen zijn er ook die sceptisch staan tegenover het voorop stellen van Amsterdam, zoals Dirk Frieling. Amsterdam ligt perifeer en kan het niet in zijn eentje, betoogt hij. Daarbij is de prominente plek van Schiphol in de planvorming discutabel; het is denkbaar dat in de toekomst het relatieve belang van de scheepvaart toeneemt. Stedenbouwkundige Frieling is mede-oprichter van de Vereniging Deltametropool, die de hele Randstad als metropool wil ontwikkelen. [VDT]

ARS: geen woontoren op archiefterrein

De Amsterdamse Raad voor de Stadsontwikkeling (ARS) ziet weinig heil in de bouw van een woontoren op het terrein van het voormalige gemeentearchief aan de Amsteldijk in Amsterdam-Zuid. De voorgenomen nieuwbouw is te hoog en maakt de buurt onveilig. Op het archiefterrein staan drie monumentale gebouwen: de oude diamantslijperij van Asscher, Cinetol en het voormalige gemeentehuis van Nieuwer-Amstel. De latere uitbreiding van de diamantslijperij en het archiefgebouw achter het voormalige gemeentehuis uit de jaren tachtig van de vorige eeuw moeten in de plannen van stadsdeel Oud-Zuid plaatsmaken voor nieuwe gebouwen, waaronder een woontoren van 25 meter hoogte aan de Tolstraat.

De ARS prijst het streven van het stadsdeel om op het archiefterrein te komen tot een nieuwe functiemenging. Maar het plan houdt volgens de raad te weinig rekening met het monumentale karakter van de Amsteldijk. De nieuwe stegen en straten kunnen wel eens onveilig worden. Ook verzet de raad zich tegen het verwijderen van het monumentale hek dat nu nog rond de diamantslijperij staat.

De ARS krijgt bijval van Bureau Monumenten en Archeologie. Volgens deze gemeentelijke dienst moet het stadsdeel de aanwezige rijksmonumenten nadrukkelijker tot uitgangspunt nemen voor het stedenbouwkundige plan. Eerder al maakten buurtbewoners bezwaar tegen de bouwplannen. [BP]



Skaeve Huseproject krijgt psychiatrische begeleiding

Van de vijf speciale woningen voor zware overlast veroorzakende huurders in Westerpark zijn er momenteel twee bewoond. Dat is echter geen criterium om het succes van het experiment aan af te meten, meent Hester van Buren, directeur Woondiensten van initiatiefnemer AWV. “Met het stadsdeel was afgesproken dat drie kandidaten uit het bezit van AWV en De Key in Westerpark komen en dat kost wat tijd. We werken niet met een wachtlijst, onze partner HVO-Querido selecteert zorgvuldig.” Problemen blijken vooral te ontstaan met personen met een meervoudige problematiek. “Dat is niet mijn expertise”, zegt Van Buren. “AWV en De Key leveren de woningen, een sociaal begeleider en huismeesters. Plus de bewoners die uit een woning zijn geplaatst. HVO-Querido is verantwoordelijk voor begeleiding van de bewoners. Misschien moeten ze specialisten inhuren.”

Marc Räkera (HVO-Querido) meent evenmin dat sprake is van een terugslag. “Als dit project iets duidelijk maakt, dan is het dat er geen Tokkies bestaan. Die zijn door de media gecreëerd. In werkelijkheid gaat het om mensen voor wie binnen het Amsterdamse zorgmodel, sinds de sluiting van psychiatrische voorzieningen in de randgemeenten, geen passende huisvesting is. Ik pleit er dus sterk voor te denken in termen van compassie en niet van repressie.”

Räkera ziet een mogelijke oplossing in nauwere samenwerking van AWV, De Key en HVO-Querido met Jellinek-Mentrum. “We hebben die psychiatrische component nodig om de begeleiding optimaal te krijgen.”

De initiatiefnemers hebben een tweede locatie voor het Skaeve Huseproject op het oog in stadsdeel Oud-Zuid. [BDVH]



De overheid moet zich volledig terugtrekken uit de woningmarkt, omdat de steun die ze geeft aan huurders en kopers alleen maar ontregelend werkt. Dat zegt algemeen directeur van Het Oosten Frank Bijddendijk. In zijn essay ‘Wonen zonder staatssteun’, over eerlijk delen van kwaliteit (van wonen), verwijt Bijddendijk de overheid te veel en verkeerde sturing, bedoeld om mensen met lage inkomens een betaalbare woning te garanderen. Daardoor hebben corporaties de rol van ‘residueel volkshuisvester’, wat volgens Bijddendijk kan leiden tot eenzijdig samengestelde, kansarme buurten en zelfs ‘Parijse toestanden’.

Bovendien is het beleid slecht voor het vermogen van corporaties te investeren in vernieuwing, zegt hij. Goedkope woningen hebben een lage marktprijs, en met verkoop van bezit verdienen corporaties tegenwoordig meer dan met verhuren of het ontwikkelen van nieuwbouw. Die verkoopopbrengsten zijn in Bijddendijks opvatting nodig voor een ‘revolving fund’. Corporaties kunnen zich daarmee gebiedsgewijs toeleggen op het realiseren van uitsluitend hoogwaardige koop- en huurwoningen, met een dito marktwaarde. Bewoners met een smalle beurs worden daarbij niet vergeten: ze krijgen van de corporatie korting op woonlasten, betaald uit het opleggen van extra kosten aan scheefwonders.

In een huisvestingssysteem zonder overheidsrol is de werking van de woningmarkt optimaal, zo stelt Bijddendijk. Dit betekent wel dat ook de hypotheekrenteaf trek moet worden afgeschaft. Zelf denkt hij aan een overgangperiode van dertig jaar. (Het essay ‘Wonen zonder staatssteun’ is gratis op te vragen via klanteninformatie@hetoosten.nl) [BDVH]

Net rond woonfraudeurs wordt aangetrokken

Taaie strijd tegen illegale bewoning

Woonfraude wordt in Nederland, zo blijkt uit onderzoek van VROM, niet structureel en systematisch aangepakt. Amsterdam doet het weliswaar relatief goed, maar met een geschatte tien procent illegale bewoning is er in de hoofdstad geen aanleiding om achterover te leunen. Woonfraude belemmert immers eerlijke toewijzing, ondermijnt de leefbaarheid van buurten en faciliteert criminaliteit. Gemeente en corporaties zetten dus voortdurend - deels nieuwe - instrumenten in, en vaak met succes. Maar ondertussen blijven de woningschaarste en de toestroom van nieuwe bewoners de fraudebestrijding parten spelen.

Bas Donker van Heel

Voor lieden die op illegale wijze geld willen verdienen is de woningschaarste in Amsterdam een goudmijn. De vraag is groot en met name buitenlanders zijn bereid hoge bedragen neer te tellen voor een dak boven hun hoofd. Naast professionele woonfraude is sprake van illegale onderhuur op individuele basis, waarbij woningen met een normale huur voor veel grotere bedragen worden doorverhuurd aan mensen die omhoog zitten. Soms per kamer. Dat stelt de rechtmatige bewoner in staat

diend. In een tijd van bezuinigingen kreeg de Dienst Wonen er dus formatieplaatsen bij, ook om meer huisbezoeken af te kunnen leggen en beter te controleren bij 'onverklaarde leegstand'. Maar voldoet het?

Norbert Klaversma, het nieuwe hoofd van Bureau Zoeklicht, heeft er veertien jaar welzijnswerk opzitten en spreekt aanvankelijk in termen van "primair bouwen aan voorwaarden voor mensen". Maar over de kern van de zaak laat hij geen misverstand bestaan: "Mensen die frauderen weten wat ze doen. Zoeklicht is er om bij te dragen aan rechtmatige bewoning, met alle middelen die tot onze beschikking staan. Zoeklicht zorgt tegelijk voor betere buurten. In een straat waar jarenlang rommelige lappen voor de stoffige ramen hangen, is het niet leuk wonen. Als daar legale huurders zitten, met normale gordijnen, vergroot je de betrokkenheid van andere bewoners met hun buurt."

Al geruime tijd werkt Zoeklicht met buurtprojecten, bestandsvergelijkingen en het Meldpunt Woonfraude, goed voor honderden tips. Die onderzoeken en meldingen leiden weer tot dossiervorming en uiteindelijk tot het vrijmaken van illegaal verhuurde

woningen. Daarnaast vinden zogenaamde themaonderzoeken plaats. Afzonderlijk ingeschreven bewoners die trouwen, bijvoorbeeld, zouden een woning vrij moeten maken. Soms gebeurt dat niet, wat een indicatie van mogelijke doorverhuur is. "Verder gaan we naast de corporatiewoningen de rest van de particuliere huurmarkt strenger aanpakken", vervolgt hij. Klaversma is van mening dat het opsporingsapparaat er nu goed voorstaat. Maar als een me-

dewerker na een bestandsvergelijking vervolgens honderden adressen handmatig moet vergelijken, gaat dat niet erg snel. In die zin zou meer

capaciteit zich dus wel degelijk uitbetalen. Wat het handhaven betreft, wordt een flink deel van het werk natuurlijk gedaan door de corporaties.

"Dit najaar staan er weer twee expertmeetings over woonfraude op de rol. Dat zijn goede momenten om eventuele blinde vlekken in kaart te brengen", besluit Klaversma.

Wetgeving om door te bijten Willy-Anne van der Heijden, hoofd Vergunningen en Handhaving van de Dienst Wonen verheugt zich over de toegenomen betrokkenheid van corporaties. "We zien dat



In 2006 zijn 1500 illegaal verhuurde corporatiewoningen vrijgekomen

om van het gemakkelijk verdiende geld bijvoorbeeld een leuke wereldreis te maken. Niet voor niets heeft het college de bestrijding van woonfraude nadrukkelijk in het programmakkoord opgenomen en hiervoor structureel 2 ton per jaar extra uitgetrokken. Het grotere budget wordt onder meer gebruikt om vaker dwangsommen op te kunnen leggen. Dat is meer en meer in de plaats gekomen van vorderen en ontruimen, wat veel tijd vergt en geen eigenlijke taak van de gemeente is. Inmiddels factureerde de gemeente al voor een kleine vier ton aan dwangsommen. Als die betaald worden, is de investering ruimschoots terugver-



DE HUISBEWAARDERSREGELING

Een belangrijke categorie onderverhuurders zijn stellen die gaan samenwonen en beide woningen aanhouden. Je kunt immers niet weten. Sinds drie jaar mag je gedurende 1 jaar tijd legaal doorverhuren om te kijken of het samenwonen bevalt. Een vergelijkbare regeling (voor maximaal 2 jaar) is er voor huurders die langere tijd in het buitenland verblijven en huurders die (mogelijk) tijdelijk in een verzorgingstehuis of een penitentiaire inrichting verblijven. Inmiddels zijn achthonderd aanvragen in het kader van deze huisbewaardersregeling gehonoreerd.



ze de laatste jaren zelf steeds intensiever speuren en handhaven. In 2006 zijn 1500 corporatiewoningen vrijgekomen. Daar hebben ze natuurlijk direct belang bij. Het komt de leefbaarheid ten goede en de huurprijs van vrijkomende woningen kan worden geharmoniseerd." Voor de slechte verstaander: harmoniseren is huur verhogen. Woningen kunnen soms ook worden verkocht, wat de corporatie ook extra geld oplevert. "De stadsdelen hebben trouwens met het oog op leefbaarheid eveneens een groot belang bij het tegengaan van woonfraude", gaat Van der Heijden verder.

Corporaties doen meer en gebruiken daarvoor steeds nieuwe instrumenten. "Het digitaal inzicht neemt toe. Wie zich inschrijft bij een stadsdeel of corporatie moet zich legitimeren. Binnenkort willen we voor die inschrijving met één digitaal formulier werken. Corporaties checken dan alle persoonlijke gegevens en geven die ook elektronisch door aan de Dienst Wonen en de Dienst Persoonsgegevens. Dat bespaart de bewoner tijd en biedt de gemeentelijke diensten een beter overzicht."

Ondertussen blijft de Dienst Wonen zelf ook huisbezoeken afleggen. Steeds op andere tijdstippen. "Als er niemand is, schuiven we na twee, drie bezoeken meteen een brief door de deur en starten we een procedure", verklaart ze. De tijd van lankmoedigheid is voorbij. Voor het omdraaien van de bewijslast, waarbij een bewoner moet kunnen aangeven dat hij (of zij) recht heeft op de woning, vindt ze het echter nog te vroeg. Wat wel heel erg zou helpen, vindt ze, is de mogelijkheid van het opleggen van een bestuurlijke boete. Minister Vogelaar heeft aangegeven dat ze begrijpt dat met name

de G4 hier grote behoefte aan hebben. Van der Heijden: "Als we de Wet BIBOB mogen gebruiken, worden onze mogelijkheden ruimer. Maar ook de Huisvestingswet en de Wet Economische Delicten moeten we uitbreiden, zodat woningbemiddelaars er onder vallen en de strafmaat wordt verzaamd. Misschien kan het deels via de Gemeentewet."

Maar dat kan nog wel even duren. Van der Heijden verwacht ondertussen veel van goede voorlichting, met name aan studenten. "Met het nu snel toenemende aanbod aan specifieke studentenwoningen zou het mogelijk moeten zijn illegale situaties te vermijden." Wat de naar verluidt duizenden Oost-Europeanen doen, die hier natuurlijk geen rechten en kansen hebben, weet ze niet. "Je komt ze wel tegen, maar precieze aantallen hebben we niet. Dat probleem zijn we in kaart aan het brengen. Een mogelijke maatregel zou het tijdelijk gebruiken van voormalige AZC's kunnen zijn. Maar wij werken met meldingen, we kunnen niet zomaar de stad gaan uitkammen."

Permanente strijd

Van de Amsterdamse corporaties is de AWV een van de actiefste bij het bestrijden van woonfraude. Algemeen directeur Gerard Anderiesen blijft niettemin realistisch: "Ondanks onze inzet zijn we toch altijd wel met zes- à zeventien dossiers van verdachte gevallen bezig. In een stad als Amsterdam komt door de omstandigheden veel woonfraude voor, dat los je niet in één keer op. Ik zie het als een permanente strijd. Regels en overtredingen horen bij elkaar. Zo lang wij onze woningen onder de marktprijs verhuren zal het interessant zijn ze illegaal onder te verhuren."

De belangrijkste reden om zo actief te bestrijden is een eerlijke verdeling van woonruimte, zegt

hij. "Als je dat niet doet, neemt de woonfraude toe en wordt het verdelingsstelsel ondergraven."

AANPAK WOONFRAUDE

Om woonfraude aan te pakken worden voortdurend nieuwe instrumenten uitgeprobeerd en geïntroduceerd. Een overzicht:

- Bestuurlijke strafbeschikking, een boete die is bedoeld om illegale verhuurders hard te treffen (in hun portemonnee). Grote wens van met name de G4. Al bij het vorige kabinet neergelegd, maar nu als voorstel overgenomen door minister Ella Vogelaar. Minister Hirsch Ballin wijst overigens wel meteen op de vraag of deze regeling in de praktijk werkt ('handhaafbaarheid' in Haags jargon). Het bestuursrecht vraagt inderdaad veel tijd en biedt geen garantie op succes, terwijl het strafrechtelijke traject veel vraagt van het Centraal Justitieel Incassobureau, waar de werkdruk al hoog is.
- Dwangsom. Heeft een 'gedragscorrigerende' en op termijn dus preventieve werking. Een dwangsom kan zowel aan verhuurder als onderhuurder worden opgelegd (per overtreding maximaal 10.000 euro). Wat voor verhuurders die meerdere woningen illegaal verhuren al snel in de papieren loopt.
- Bestandsvergelijking. Bijvoorbeeld: Gemeentelijke Basisadministratie met data van de Belastingdienst of de Dienst Werk en Inkomen. Slim toegepast brengt dit al snel verdachte adressen in kaart. Zoeklicht en de Dienst Wonen maken periodiek gebruik van de Gemeentelijke Basisadministratie. Corporaties en recherchebureaus boeken daarnaast ook successen met andere vormen van datamining, bijvoorbeeld door bestanden van Wehkamp, reisbureaus, KPN of Nuon te gebruiken. Uiteraard binnen de grenzen van de Wet Bescherming Persoonsgegevens (informatieplicht e.d.). De Key liet 25.000 adressen checken door recherchebureau Strongwood, wat vierduizend verdachte gevallen opleverde. De Dienst Wonen is overigens bezig ervoor te zorgen dat corporaties zelf direct inzage krijgen in de GBA.
- Huurcontract. Bepalingen tegen onderhuur opnemen in het contract, met sancties. Tegenwoordig standaard bij corporaties.
- Meer ruimte voor tijdelijke contracten; waardoor zowel langdurige leegstand wordt vermeden als flexibel kan worden tegemoetgekomen aan tijdelijke/acute woonvraag.
- Afstemming rond controle van identiteitspapieren.
- Betere informatie-uitwisseling tussen gemeentelijke diensten, om te voorkomen dat ambtenaren bij elkaar in de rij staan.
- Meer recherche, vooral op internet. Inschrijven op een 'hotelkamer' die als sociale huurwoning bekend staat en confrontatie ter plekke, zoals een corporatiemedewerker van Ymere deed. Of gewoon googelen op naam en adres.
- Communicatie: regelmatig uitbrengen van persberichten die de resultaten van handhavingswerk onder de aandacht brengen.
- Gegevensuitwisseling gemeente en corporaties: Snelle, elektronische doorgave van mutatiegegevens bij corporaties, stadsdelen/DPG, en Dienst Wonen.
- Kosten van procedures verhalen op woonfraudeurs. De Key kreeg recentelijk een vordering van 800 euro op een onderverhuurder toegewezen voor gemaakte arbeidsuren.

Ja, door het aanpakken van illegale verhuur komen woningen vrij waarvan we de huur kunnen harmoniseren. Maar dat is geen hoofdmotief. Je kunt met die woningen vaak meer doelgroepen helpen.”

Net als andere corporaties neemt de AWV deel in Zoeklicht met buurtacties en bestandvergelijkingen. “Maar dat is aanvullend.

“Huisvesting Oost-Europeanen vergelijkbaar met vroegere gastarbeiders”

We gaan daarnaast altijd en continu zelf alle signalen na.”

Ondertussen lijkt het dus soms dweilen met de kraan open. “Maar als we voor studentenhuysvesting zorgen, is er alvast één categorie minder voor de illegale markt.”

Dat er daarnaast veel Oost-Europeanen naar Amsterdam komen is Anderiesen zeker niet ontgaan. “Als ik kijk naar al die Poolse kentekens hier bij de bouwplaatsen vraag ik me wel af waar die mensen zijn ondergebracht ja. Ik heb

dat al eens bij de gemeente aangekaart, waar het probleem nog niet bekend bleek te zijn. Het ligt voor de hand dat we op niet al te lange termijn moeten nadenken over extra tijdelijke voorzieningen. Als mensen eerst maar eens een entree in de stad hebben, kunnen ze van daaruit verder zoeken.”

“Blijf sociaal”

Abdel Karim was lange tijd een van degenen die illegaal verhuurde woningen weer leeg kreeg voor de AWV. ‘De schrik van onder(ver)hurend Amsterdam’ noemde Het Parool hem eens. Inmiddels heeft hij met een andere ervaren collega een zelfstandig adviesbureau opgericht: Dikaion (Grieks voor rechtvaardigheid). Ondanks zijn reputatie van ‘onderhuursjager’ staat hij juist een menselijke aanpak voor: “De essentie van mijn aanpak is dat je woonfraudeurs altijd op een sociale manier benadert, ze probeert te begrijpen. Soms is bijvoorbeeld sprake van een verslavingsprobleem. Ik praat, leg uit, maar ben wel duidelijk. Dat werkt. Om aan onrechtmatige bewoning een eind te maken is een intimiderende machobenadering dus helemaal niet nodig.”

Dikaion heeft rechtstreeks contact met gemeenten, corporaties en met VROM en verzorgt ook trainingen. Karim: “Wij willen tegelijk met het aanpakken van illegale verhuur ook steeds blijven kijken naar oplossingen voor de oorzaken. Creëer kansen voor starters en studenten, pas huurliberalisering praktisch toe, maak permanente bewoning van recreatiewoningen voor 65-plussers legaal, waardoor hun andere woning vrijkomt. Als je die oplossingen namelijk niet zoekt, blijf je bezig en gaan ontruimde mensen van onderhuur naar onderhuur.”

STUDENT JAIR HUURT EN VERHUURT ONDER

Student Jair kreeg onlangs te horen dat hij per 1 december het huis dat hij tijdelijk huurt moet verlaten omdat het wordt gesloopt. Via via kan hij nu een kleine woning in West onderhuren. Omdat hij net op het punt staat zelf voor twee maanden naar het buitenland te vertrekken, verhuurt hij die woning zelf ook maar weer tijdelijk onder.

Jair: “Een vriend van een vriend hoorde dat ik woonruimte zocht. Hij vertrekt binnenkort voor acht maanden naar het buitenland maar wil natuurlijk wel graag zijn woning aanhouden. Ik betaal gewoon de huurprijs die hij ook aan de corporatie betaalt – rond de driehonderd euro - dus dat is redelijk.” Dat Jair zelf op korte termijn voor twee maanden naar het buitenland gaat, is ook geen probleem. “Een vriendin van mij staat op straat. Zij huurde ook een woning onder, maar de burens hebben haar verraden bij de eigenaar, dus nu moet ze er uit. Zij huurt nu twee maanden de woning die ik weer van iemand anders onderhuur.”

Volgens Jair is er weinig kans dat hij legaal aan een woning kan komen. “Ik zou misschien wel een studentenkamer kunnen krijgen, maar dan huur je een kamertje voor heel veel geld. En zo kan het ook. Bovendien vind ik het leuk om steeds in een andere buurt te wonen. Dan leer je de stad goed kennen en kan ik rustig bekijken waar ik ooit definitief wil gaan wonen.”

Alleen het verhuizen is wat minder; dit wordt Jairs zesde verhuizing in twee jaar tijd. Jair: “Nou ja, eigenlijk ben ik daar ook al een beetje aan gewend en loop ik niet meer zo te stressen als het weer eens zover is. En als de nood echt heel hoog is kan ik nog wel tijdelijk bij mijn ouders terecht. Maar dat is natuurlijk niet echt ideaal.” [VV]



De situatie van de Oost-Europeanen – die hij regelmatig tegenkomt – gaat hem aan het hart. “Het doet me denken aan de gastarbeiders van vroeger, die toen ook niet goed zijn opgevangen. Geen goede huizen, geen taallessen. Volgens mij zijn veel problemen met daarop volgende generaties daaraan toe te schrijven. Laten we die fout niet nog eens maken, want geloof me, die Bulgaren en Roemenen en Polen gaan niet allemaal weer terug. De eerste kinderen gaan hier al naar school. Dus: investeer nu, dan ben je later goedkoper uit.” ■

MAATREGELEN	2005	2006	2007 t/m 3 ^e kw.
Aanpak signalen van DPG dat bewoner is verhuisd	18.082	18.779	13.000
Aanpak onrechtmatig bewoonde adressen, via regulier proces opgespoord		289	500
Handhavingsbesluiten:	107	224	670
- bestuurlijke waarschuwing		163	506
- dwangsom opgelegd		48	163
- bestuursdwang opgelegd*		13	2
Aanpak woning- en kamerbemiddelingsbureaus:			
- controles WKB	74		181
- voornemen tot oplegging van dwangsom	40		
- aanschrijvingen WKB		61	68
- handhavingsbesluiten WKB	8	19	61
- Beëindiging illegale activiteiten WKB			45
Projecten Zoeklicht	5	5	3
Meldingen onrechtmatige bewoning bij Meldpunt Zoeklicht	614	810	591
Na actie Zoeklicht weer rechtmatig toegewezen woningen	383	606	531
Buitendienstonderzoeken	2150	3333	2290

* ontruiming, vordering op dwangsom uitgevoerd

DE NOTOIRE ONDERHUURDER

Tom kun je een notoire onderhuurder noemen. Als student woonde hij zeven jaar in onderhuur in de Pijp. Toen de woningcorporatie daar achter kwam moest hij verkassen en inmiddels huurt hij al tweeënhalve jaar onder in Oost. Ondanks de relatief lage huur – 330 euro per maand voor ongeveer 40 m² – niet geheel tot zijn genoegen en met de nodige trammelant.

Tom vindt het nog steeds jammer dat hij weg moest uit de Pijp. Hij woonde daar prettig en had van niemand last. Dat werd anders toen hij in Oost terecht kwam. De ‘huisbaas’ had bedongen dat Tom in de woning kon wonen onder voorwaarde dat een aantal spullen van hem daar opgeslagen kon blijven. De officiële huurder hield ook een sleutel om toegang te krijgen tot zijn spullen – volgens Tom gewoon wat dozen met oude rotzooi.

Tom: “Dat was wel vervelend, maar ik was allang blij dat ik weer een woning had, want ik stond op straat. En ik dacht dat hij niet vaak gebruik zou maken van die sleutel. Maar uiteindelijk kwam hij om de paar weken ongevraagd de woning binnen om iets op te halen. Die situatie is op een bepaald moment



geëscaleerd, nadat ik een ander slot op de deur had gezet omdat ik die onaangekondigde bezoeken zat was.”

De verhuurder probeerde ondanks het nieuwe slot de woning binnen te komen, terwijl Tom binnen zat en net deed of hij niet thuis was. “Hij heeft toen het slot zodanig geforceerd

dat ik er niet meer uit kon. Ik heb toen met een koevoet de deur open moeten breken waardoor een heel gat in de muur is ontstaan. Ik was behoorlijk kwaad op dat moment.” Het onderhuren is volgens Tom geboren uit nood. Maar sinds twee maanden heeft hij een vast contract van zijn werkgever en kan hij

eindelijk stappen ondernemen om legaal te gaan wonen. “Ik sta pas twee jaar ingeschreven bij Woningnet dus veel rechten heb ik nog niet opgebouwd. Ik ga me er eens goed in verdiepen wat de mogelijkheden zijn. Of ik ga huren in de vrije sector of ik probeer iets te kopen. Als ik maar iets heb wat op mijn naam staat.” [JVV]

Nu aanpak 06-bemiddelaars

Internet als vrijplaats voor illegaal woningaanbod

Kort surfen op internet leert dat het medium veel wordt gebruikt voor het tegen een flinke prijs aanbieden van woningen in Amsterdam. Lang niet al het aanbod kan even kosjer zijn, zo wordt al snel duidelijk. Sinds een jaar zoeken twee speciaal opgeleide toezichthouders van de Dienst Wonen het web af naar malafide aanbieders. Maar over hun onderzoeksmethoden wil de dienst slechts het tipje van de sluier oplichten.

Johan van der Tol

Schaarste en argeloosheid van de woningzoekende. Daar maken de meest malafide internetaanbieders van woningen misbruik van. Dat bleek onlangs weer uit een berichtje in de Volkskrant. Een Filippijns echtpaar reageert op een advertentie

De Dienst Wonen heeft sinds een jaar speciale internetrechercheurs aan het werk

voor een appartement op het Prinseneiland, voor de zeer schappelijke huur van 350 euro per maand. De eigenaar zegt voor langere tijd in Londen te zitten. Volgens het bericht wekken niet zozeer de gemailde foto's – onder meer een uitzicht op een berglandschap - argwaan, maar het verzoek om via Western Union alvast een maand

huur en een flinke borg over te maken. Het stel trekt digitaal de gangen van de aanbieder na. Die blijkt vanuit Nigeria te opereren en biedt ook appartementen in Barcelona en Parijs te huur aan, waarschijnlijk met een even spectaculair uitzicht.

Dergelijke criminele uitwassen zijn ook voor de toezichthouders van de Dienst Wonen moeilijk te bestrijden. De Dienst heeft sinds een jaar speciaal opgeleide men-

sen aan het werk die internet naluizen op aanbieders die regels overtreden. Nee, we kunnen hen niet te spreken krijgen. Marnix Bolkestein, projectleider woning- en kamerbemiddelingsbureaus, treedt als woordvoerder op. Over het recherchewerk zelf laat hij niet veel los. "We zoeken voortdurend naar methodes om aanbieders te benaderen. Daar kunnen we niet mee naar buiten gaan. Ze zijn effectief, totdat bekend is dat we

NU EVEN NIET

Frank (niet zijn echte naam) is flink geschrokken van berichten dat met name corporaties steeds succesvoller zijn in de aanpak van illegale onderhuur. Hij staat op het punt voor anderhalve maand naar zijn op te knappen huisje in de uitlopers van de Franse Alpen te vertrekken, maar verhuurt zijn corporatiewoning in het centrum van Amsterdam deze keer niet onder. De advertentie op een Amerikaanse versie van marktplaats.nl, was al geplaatst, maar is schielijk teruggetrokken. Vooral vanwege de foto's, waarop het historische pand makkelijk te herkennen is. En een prijs noemen is ook niet zo handig, dan weten ze gelijk hoeveel je ermee verdient. "Het ging steeds makkelijk. Je hebt zo vijftig mailtjes van buitenlanders die hier willen zitten," zegt Frank, die zijn woning zo'n vier maanden per jaar onderverhuurt. "Maar iemand die per mail reageert kan natuurlijk net zo goed een Nederlandse speurder zijn." Frank erkent dat het onderhuurbedrag van 1500 euro per maand fors is. Het is een veelvoud van wat hij zelf betaalt. "Maar voor mijn huurders is het een buitenkansje. 'Hoe heb je dat voor elkaar gekregen?', krijgen ze van vrienden thuis te horen."

het zo doen. Internetonderzoek is maar een onderdeel, medewerkers hebben daar een cursus in gehad, maar dat geeft niet alle informatie. Belangrijk zijn ook de signalen van de burgers, die komen de laatste tijd steeds meer. Zodra we het adres van een illegale woningbemiddelaar hebben, kunnen we onze buiteninspecteurs erop zet-

ten. Dan bijten we ons erin vast. Net zolang totdat we degene hebben die erachter zit.”

met de duizenden particulieren die al dan niet via speciale woningsites hun onderkomen te huur aanbieden op internet. De uit 1973 stammende verordening op de woning- en kamerbemiddelingsbureaus is door de gemeenteraad aangescherpt nadat twee jaar geleden in de politieactie Siena veel mis-

standen in de sector aan het licht kwamen. In de nieuwe verordening staat ook het vergunningplichtige ‘webbureau’ omschreven, naast de klassieke bemiddelaar. De diensten van het webbureau beperken zich tot het op internet bij elkaar brengen

van vraag en aanbod, waarvoor inschrijf- en advertentiekosten mogen worden gevraagd. Als een webbureau bemiddelingskosten vraagt of betrokken is bij het opstellen van huurcontracten, dan wordt het

worden verhuurd, of de eigenaar toestemming heeft gegeven voor de verhuur en of de kandidaat-bewoner een huisvestingsvergunning heeft. De webbemiddelaar hoeft dat allemaal niet. Die hoeft alleen te controleren of de aangeboden woningen ook echt beschikbaar zijn. Ze moeten de toezichthouders toegang geven tot de databases achter de website, zodat die kunnen kijken of het aanbod reëel is. Te hoge huren of illegale onderhuur; daar hoeven deze webbureaus zich niets van aan te trekken.



Veel gescheiden mannen zitten in onderhuur

standen in de sector aan het licht kwamen. In de nieuwe verordening staat ook het vergunningplichtige ‘webbureau’ omschreven, naast de klassieke bemiddelaar. De diensten van het webbureau beperken zich tot het op internet bij elkaar brengen

van vraag en aanbod, waarvoor inschrijf- en advertentiekosten mogen worden gevraagd. Als een webbureau bemiddelingskosten vraagt of betrokken is bij het opstellen van huurcontracten, dan wordt het

be-schouwd als een klassiek bemiddelingsbureau, waarvoor strengere regels gelden. Klassieke bemiddelaars moeten controleren of woningen onder de huurtoeslaggrens niet te duur

worden verhuurd, of de eigenaar toestemming heeft gegeven voor de verhuur en of de kandidaat-bewoner een huisvestingsvergunning heeft. De webbemiddelaar hoeft dat allemaal niet. Die hoeft alleen te controleren of de aangeboden woningen ook echt beschikbaar zijn. Ze moeten de toezichthouders toegang geven tot de databases achter de website, zodat die kunnen kijken of het aanbod reëel is. Te hoge huren of illegale onderhuur; daar hoeven deze webbureaus zich niets van aan te trekken. De aanscherping heeft ertoe geleid dat verscheidene webbureaus nu met een vergunning opereren en toezicht toelaten. Anderen zijn ermee gestopt, al dan niet onder dreiging van een dwangsom. Enkele blijven de

Webbureaus

De toezichthouders voeren controles uit op de bemiddelingsbureaus en houden zich niet bezig

OOST-EUROPEANEN VALLEN IN HANDEN VAN WOONFRAUDEURS

Ze staan nog niet op de radar van gemeente en corporaties, maar ze zijn er wel: Roemenen, Polen, Bulgaren. Hoeveel het er zijn weet niemand. Kansloos op de reguliere woningmarkt vallen ze in handen van gewiekste onderverhuurders en regelrechte oplichters. Als ze hier illegaal zijn, kunnen ze al helemaal niet rekenen op hulp van politie of gemeentelijke diensten.

Neem Maria, een intelligente, goed uitzijnde dertiger, die hier werkt als schoonmaakster. Drie jaar geleden voegde ze zich vanuit de hoofdstad Sofia bij haar Bulgaarse vriend in Amsterdam. “De levensstandaard is hier hoger en er is veel minder corruptie.” Maar ze kwam er al snel achter dat westerse luxe is weggelegd voor wie het kan betalen. Het paar bewoonde noodgedwongen met een groep Russen een sloopflat in een stedelijk vernieuwingsgebied. Toen de verhuurder besloot ook de gemeenschappelijke woonkamer apart aan een extra groep te verhuren, verhuisde het paar naar een driekamerwoning in de Mercatorbuurt. Uiteraard illegaal, in onderhuur. “Hier wonen we met nog twee stellen”, vertelt ze. “We betalen

400 euro per kamer.” De verhuurder, meneer Yildiz, is zelf onderhuurder maar helpt hen, zo vertelt ze, met het legaliseren van hun woonruimte. Daarvoor brengt hij per persoon nog eens 50 euro per maand in rekening. Maria werkt bijna iedere dag, net als haar vriend. Ze proberen te sparen om ooit een eigen huis te kunnen kopen. Ondertussen zoeken ze, net als veel van hun Oost-Europese lotgenoten, naar geschiktere woonruimte. “Op internet zag ik een hele betaalbare woning, dus we gingen erop af. Meestal kom je dan wat rare, half-criminele mensen tegen, maar deze man, meneer Remak, leek heel redelijk. Hij vroeg 300 euro borg en vroeg ons terug te komen om het contract te ondertekenen. Een paar dagen later bleek dat we bedrogen waren. Bij de politie, waar we aangifte deden, waren ze niet erg behulpzaam. We herkenden de man van een foto, maar ze wilden hem niet arresteren. Naar dat geld kunnen we dus fluiten. Een goede,

half-criminele mensen tegen, maar deze man, meneer Remak, leek heel redelijk. Hij vroeg 300 euro borg en vroeg ons terug te komen om het contract te ondertekenen. Een paar dagen later bleek dat we bedrogen waren. Bij de politie, waar we aangifte deden, waren ze niet erg behulpzaam. We herkenden de man van een foto, maar ze wilden hem niet arresteren. Naar dat geld kunnen we dus fluiten. Een goede,



nieuwe regelgeving trotseren, of hebben zich uit Amsterdam teruggetrokken, vertelt Bolkestein.

Na het opschonen van het bestand klassieke bemiddelaars, zijn de toezichthouders bezig met de aanpak van de webbureaus. "Internet is natuurlijk een uitstekend medium om je anoniem te presenteren. Toch lukt het ons vaak om met het kleinste spoortje tussenpersonen te achterhalen," aldus Bolkestein, die geen details geeft. Nu is het de uitdaging om ook die lui aan te pakken die zich presenteren met alleen een prepaid 06-nummer. Gewoon opbellen en als nepklant erop afstappen, dus? "Ehm, ja, wat is handig om daarover naar buiten te brengen?", aarzelt Bolkestein. "We doen het wel eens, en we hebben de intentie uitgesproken om meer die kant op te gaan. De opsporingsbevoegdheden onder het bestuursrecht bieden hier iets meer mogelijkheden dan onder het strafrecht. We hoeven geen cautie te geven: iemand vooraf waarschuwen dat een onderzoek tegen hem loopt waaraan hij niet hoeft mee te werken. We zouden met ons naam of voornaam contact kunnen zoeken, zonder te zeggen dat we van de Dienst Wonen zijn. Maar we moeten natuurlijk wel altijd de waarheid vertellen."

"Maar dan nog kan een bemiddelaar bij een afspraak gewoon weglopen, als hij ontdekt dat we opsporingsambtenaren zijn. We kunnen hem niet aanhouden.

Dan zou de politie een rol kunnen spelen. Daarmee hebben we een convenant gesloten over samenwerking, net als met de belastingdienst. Dat moet je dan van tevoren

met elkaar afstemmen. En je moet je afvragen of de inspanningen genoeg resultaat opleveren. We kijken steeds naar de methode die het meeste effect sorteert." ■

DE ONDERHUURDER: GESCHIEDEN MAN

Na een echtscheiding verlaat meestal de man de woning. Maar hoe kom je eigenlijk aan een andere huurwoning? John dacht zich direct te kunnen inschrijven bij Woningnet waar hij in verband met een chronische ziekte ook nog op de urgentielijst zou komen, maar zo eenvoudig was het niet. Hij woont al sinds februari noodgedwongen in onderhuur. John verliet zijn vrouw en kinderen in januari van dit jaar in afwachting van een echtscheiding. De eerste maand verbleef hij op twee verschillende adressen. John: "De eerste twee weken logeerde ik bij een vriend en daarna kon ik voor nog eens twee weken een appartement van iemand huren – hij houdt een tweede etage aan voor zijn vrienden uit het buitenland – voor 325 euro per week. Nu huur ik onder van een vrouw die zelf in het buitenland woont. Ik betaal 650 euro per maand inclusief, dus dat is op zich wel prima. Maar zij moet het huis teruggeven aan de corporatie."

Intussen informeerde hij her en der hoe je als gescheiden vader op een legale manier aan een huurhuis kunt komen. "Iemand vertelde me over Juridisch Loket Amsterdam. Zij zouden bij de Dienst Wonen kunnen bemiddelen voor het verkrijgen van een huurwoning. Een vrouw die in dezelfde situatie zat, was dat ook gelukt. Maar ik werd daar heel slecht geholpen en besloot toen maar direct bij de Dienst Wonen aan te kloppen."

John kreeg bij de dienst te horen dat hij pas geholpen kan worden zodra hij de officiële scheidingspapieren binnen heeft. Zijn vrouw heeft daar inmiddels een procedure voor opgestart bij een mediator. "Maar het kan nog wel een half jaar duren voor die procedure is afgerond. Tot het zover is, zijn we nog officieel getrouwd en heeft mijn vrouw geen recht op huursubsidie en kan ik mezelf niet inschrijven bij Woningnet."

Officieel is John dakloos, omdat hij zich niet op het onderhuuradres kan inschrijven. "Dus kreeg ik onlangs een brief van de gemeente met de mededeling dat je eigenlijk niet dakloos mag zijn en heb ik een postbusnummer moeten nemen." Inmiddels heeft John besloten een woning in de vrije sector te huren voor 1250 euro per maand. "Ook dit is een noodoplossing, maar ik zal wel moeten. Ik heb een tweeling, een jongen en meisje in de tienerleeftijd, en zij moeten ook een plek hebben waar ze zich thuis voelen. Maar ik heb me nooit gerealiseerd dat het zoveel moeite zou kosten om nieuwe woonruimte te vinden. Je zou toch denken dat je wel wat credit hebt opgebouwd wanneer je al achttien jaar huurt in de sociale sector, maar niets is minder waar." [VVV]



A photograph of a modern living room with a large window. In the foreground, a young boy in a green t-shirt and dark pants is walking towards the camera. In the background, a girl in a colorful dress is swinging on a swing set, and another child in a yellow shirt and pink tutu is dancing. The room has light wood flooring, a dark leather sofa, and a white bed.

“Ons huis kan met de kinderen meegroeien”

Ymere durft het

“Multifunk is het meest flexibele gebouw dat ik ken”, aldus Marjan van Zwieten, bewoonster van het eerste uur. “Als we meer ruimte nodig hebben, kan er een verdieping bovenop. En mochten we de indeling anders willen, dan kunnen wanden worden verplaatst. Zelfs de keuken kan in de toekomst naar een andere plek.”

Deze flexibiliteit is precies wat Ymere voor ogen heeft. Want bij de ontwikkeling van Multifunk op IJburg, samen met Lingotto Vastgoed, was dit het uitgangspunt. Het gebouw is aan te passen aan veranderende wensen van de gebruikers. Het gebouw huisvest behalve koop- en huurwoningen ook een kinderdagverblijf

en bedrijfsruimten. Hierdoor is Multifunk bijzonder dynamisch en toekomstgericht.

Dat kan omdat Ymere één van de grootste woningcorporaties van Nederland is. De balans tussen bouwen en behouden staat bij ons voorop. Daarom beheren we niet alleen bijna 49.000 huurwoningen, winkels en bedrijfsruimten, we ontwikkelen ook nieuwe woningen, in de koopsector én de huursector. 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.

De persoon in het verhaal is uit privacyoverwegingen niet de persoon op de foto.

www.ymere.nl

YMERÉ

Door wonen gedreven

'Alleen investeringen binnen werkgebied

Minister Vogelaar heeft haar 250 miljoen euro over haar 'krachtwijken' verdeeld. Amsterdam krijgt 64,5 miljoen euro. Krijgt? Het bedrag moet jaarlijks worden opgehoest door de Amsterdamse corporaties. Volgens Hans van Harten, directeur van de AFWC, verloopt het spel wel heel merkwaardig. "De minister stuurt over de verdeling van dat geld een brief aan de gemeenten, maar niet aan de corporaties. Maar het gaat wel over ons geld." Stadsdelen en gemeente hebben inmiddels hun wensenlijstjes opgesteld. Maar of die overeenkomen met de investeringsplannen van de corporaties is maar de vraag.

Bert Pots

Verwarring. Dat is er volgens de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) de afgelopen periode ontstaan over de fondsen waarmee Vogelaars veertig wijken moeten worden aangepakt. Directeur Hans van Harten somt op: "Tot vlak voor Prinsjesdag

was nog sprake van de komst van een overheidsfonds. Eigenlijk geld dat in de vorm van subsidies kon worden uitgekeerd. Het fonds zou worden gevuld door een heffing bij de corporaties. De Bosheffing. Corporaties wilden dat niet en onze brancheorganisatie Aedes heeft uiteindelijk met minister Vogelaar een akkoord weten te bereiken over een ander uitgangspunt: de corporaties zelf

voor individuele hulp achter de voordeur, verbetering van het pedagogische klimaat en werkgelegenheidsmaatregelen. De fysieke kant beperkt zich tot de bouw van een brede school en herinrichting van de openbare ruimte in het zuidoostelijke deel van de wijk.

"De algemene piketpaal is dat we geen voorzieningen betalen. Corporaties betalen niet de

Parkstad kan dienen als lichtend voorbeeld

laten investeren in buurten en wijken. Nu wordt van de corporaties verwacht dat ze tien jaar lang in alle veertig aangewezen wijken 250 miljoen extra investeren."

Maar, zo benadrukt Van Harten, dan gaat het in de eerste plaats om investeringen die corporaties moeten doen. "Er is geen sprake van een lokaal 'Bosfonds' waar stadsdelen aanspraak op kunnen maken. Het gaat om investeringsvolumes. Investeren die corporaties zelf zullen doen." Het is volgens hem dan ook niet zo dat gemeente en stadsdelen een wensenlijst op tafel kunnen leggen en dat de corporaties de rekening vervolgens voldoen. "De investeringen moeten binnen ons werkgebied vallen. Ze moeten passen binnen onze statutaire doelstellingen en de ruimte die de wetgever ons via het BBSH biedt. Het is een beetje rekbaar. Maar driekwart van de additionele investeringen zal toch in fysieke en ruimtelijke vernieuwing gaan zitten."

Sociale investeringen

Maar in de eerste concepten voor de wijkactieplannen lijken stadsdelen vooral behoefte te hebben aan sociale investeringen. Zo voorziet het wijkactieplan voor de Indische Buurt in geld

salariskosten van welzijnswerkers of onderwijzers. Dergelijke mensen moeten worden betaald uit de extra rijksmiddelen die ook beschikbaar komen. Het kan anders komen te liggen bij de aanstelling van schoolconciërges, als het schoolgebouw al eigendom is van een corporatie. Een project achter de voordeur is wellicht mogelijk, als dat in belang is van de buurt. Zoiets kunnen we mogelijk samen financieren. Zo ligt het ook bij de openbare ruimte. We zullen niet zomaar de herinrichting van een bepaald pleintje betalen. Maar als een corporatie het aanpalende woningbezit vernieuwt, dan is er een belang de openbare ruimte te verbeteren." De eerder gemaakte afspraken voor vernieuwing van de Westelijke Tuinsteden kunnen volgens Van Harten dienen als lichtend voorbeeld. "In Parkstad hebben we al gedaan wat Vogelaar met haar wijkaanpak beoogt: corporaties nemen de ruimtelijke en fysieke vernieuwing voor hun rekening en daardoor ontstaat voor de gemeente meer ruimte om te investeren in de sociale pijler."

Twee trajecten

Van Harten staat tweede helft oktober, bij het sluiten van dit nummer,

WAAR GAAT HET GELD HEEN?

Minister Ella Vogelaar voor Wonen, Wijken en Integratie heeft de verdeling van de extra investeringen over de veertig wijken vastgesteld. Ruim een kwart van de tot 2017 jaarlijks beschikbare 250 miljoen euro komt terecht in Amsterdamse wijken. Dat is 64,5 miljoen euro per jaar. Dat bedrag moet worden opgehoest door de gezamenlijke Amsterdamse corporaties. Amsterdam-Noord heeft volgens de berekeningen van Vogelaar recht op 6,6 miljoen euro (282 euro per inwoner). Voor de Transvaalbuurt in Oost/Watergraafsmeer en de Indische Buurt in Zeeburg is 6,7 miljoen euro beschikbaar (309 euro per inwoner). Voor de Bijlmer is 6,6 miljoen euro voorzien (289 euro per inwoner). Voor Bos en Lommer en De Baarsjes is 15,3 miljoen euro begroot (289 euro per inwoner). En de stadsdelen in Nieuw West kunnen een extra investering van jaarlijks 29,3 miljoen euro tegemoet zien (276 euro per inwoner).

In de regio mag Zaanstad voor de wijk Poelenburg rekenen op een extra investering van de Zaanse corporaties van 3,4 miljoen euro per jaar (428 euro per inwoner). Het uitgangspunt is dat de bedragen worden ingezet voor activiteiten die in de wijkactieplannen overeen zijn gekomen. Armlastige corporaties kunnen gebruik maken van een privaat investeringsfonds. Daardoor krijgen deze corporaties extra financiële ruimte om hun bijdrage aan de wijkactieplannen te leveren.

Gemeenten hebben tot eind november de tijd om samen met lokale partijen, waaronder de corporaties, de financiële paragraaf in het wijkactieplan uit te werken. Vervolgens zal Vogelaar medio december met de gemeenten overeenkomsten (charters) ondertekenen over de gezamenlijke ambities voor de wijken. [BP]



corporaties'

nog aan het begin van de onderhandlingsrondes met wethouder Tjeerd Herrema van Volkshuisvesting. "We zijn druk met elkaar in gesprek. De druk is groot. De minister verlangt van ons dat we voor eind november een akkoord sluiten." Corporaties en gemeente volgen daarbij twee trajecten: de komst van vijf wijkactieplannen en een stedelijk con-

venant met basisafspraken over de verhouding tussen fysiek en sociaal, de aard van de activiteiten die voor steun in aanmerking komen en het karakter van het investeringsbedrag. Onder de wijkactieplannen moeten straks wel de handtekeningen van corporaties en gemeente staan, anders komen de extra rijksmiddelen niet beschikbaar. ■



Hans van Harten: "Het is niet zo dat gemeente en stadsdelen een wensenlijstje op tafel kunnen leggen en dat de corporaties vervolgens de rekening voldoen".

Kabinetsbeleid grijpt fors in op corporatievermogens

Dan maar uit het publieke bestel?

Amsterdamse corporaties krijgen een stevige extra heffing voor de aanpak van Vogelaars probleemwijken en moeten vennootschapsbelasting gaan betalen. Bij Gerard Anderiesen, algemeen directeur van AWV, komt de vraag op of zijn corporatie niet beter het publieke bestel kan verlaten. Maar kan dat eigenlijk wel? Accountant Piet Klop, voorzitter van de marktgroep wonen van Deloitte, denkt van wel.

Bert Pots

AWV zal niet morgen het publieke volkshuisvestingsstelsel verlaten, maar voor Gerard Anderiesen, lid van De Vernieuwde Stad en lid van de ledenraad van brancheorganisatie Aedes, is het niet verwonderlijk dat in kringen van grote corporaties wordt gedacht aan uittrekking. De grootste schrik wordt veroorzaakt door invoering van de integrale vennootschapsbelasting. De uitwerking van die plannen roept



Gerard Anderiesen: "De overheid handelt berekenend. Er moet gewoon een bepaalde opbrengst op tafel komen."

Invoering integrale vennootschapsbelasting roept veel irritatie op

volgens Anderiesen veel irritatie op. "Het gelijke speelveld met marktpartijen verdwijnt. De overheid behandelt commerciële verhuurders en corporaties verschillend. We moeten straks onredelijk veel winstbelasting afdragen. Wij kunnen bijvoorbeeld geen gebruik maken van de constructie van fiscale beleggingsinstelling. Een

groot deel van de commerciële verhuurders heeft dergelijke faciliteiten wel ter beschikking." Dan bereiken corporaties volgens hem toch wel een markant punt. "Ooit zijn we 'toegelaten' om met overheidsgeld woningen te bouwen. In de jaren negentig is die wereld met de bruteringsoperatie veranderd. Corporaties zijn vanaf die tijd zelfstandig. Alle voordelen die we nog hadden zijn geleidelijk aan verdwenen, behalve de borging via het WSW. Nu komt de discussie over de vennootschapsbelasting met een ongunstige uitkomst. Als het karakter van 'toegelaten instelling' ertoe leidt dat we in een finan-

cieel nadelige positie terechtkomen, dan is het niet verwonderlijk dat de discussie ontstaat of we daar niet vanaf komen." Anderiesen benadrukt dat het om meer gaat dan alleen verontwaardiging over ongelijke fiscale behandeling. "Minister Vogelaar legt ons bij haar wijkaanpak op hoeveel geld we moeten uitgeven. Een merkwaardige figuur: tegen een belegger wordt toch ook niet gezegd hoeveel geld hij moet uitgeven."

Rare sporen
Is de overheid te grijpgraag? "Met beide sporen is iets raars. De overheid handelt berekenend. Er moet

een bepaalde opbrengst op tafel komen. Corporaties begrijpen ook wel dat condities veranderen, maar het probleem, de overmaat aan vermogen bij sommige corporaties, wordt niet aangepakt. Een corporatie die weinig onderneemt en dus weinig winst maakt, zal ook maar weinig winstbelasting hoeven te betalen. Dat is een ineffectieve weg. De keuze van Vogelaar leidt tot verplichte investeringen. Het gaat er niet meer om wat we belangrijk vinden, maar we moeten toch geen geld over de balk smijten. Bovendien is het begrip additionele investering niet gedefinieerd."

Het houdt niet op bij verzwarende van de lasten. Het kabinet heeft de huurstijgingen beperkt tot inflatieniveau. En het private investeringsfonds is volgens Anderiesen evenmin een bruikbaar voertuig. "Het fonds had een extra investeringsprikkel moeten bieden, maar werkt als een garantieregeling. Als een corporatie het allemaal niet meer kan betalen, dan kan een beroep op dat fonds worden gedaan. Maar het is niet laagdrempelig. Eerst moet een corporatie zich armlastig verklaren. Er moet een relatie zijn met de probleemwijken. En geld wordt alleen verkregen door verkoop van bezit. Dan komt wel tegen gunstige condities geld beschikbaar, maar om die woningen weer terug te krijgen moet de waarde stijging worden vergoed. Ik durf te voorspellen dat die wijken succesvol zullen zijn, dus de prijs wordt hoog. Amsterdamse corporaties zullen daarom niet gauw van

het investeringsfonds gebruik willen maken en eerder omzien naar andere oplossingen, zoals samengaan met collega's."

Breed ongenoegen

Anderiesen ziet bij de Amsterdamse corporaties een algemeen gevoel van ongenoegen over het akkoord tussen kabinet en Aedes. Piet Klop, voorzitter van de marktgroep wonen van Deloitte, wil niet spreken van lange tenen. Hij is kind aan huis in corporatieland. Deloitte controleert bij de helft van alle Nederlandse corporaties de boeken. "Ze kunnen rekenen en hebben hersens. De invoering van de integrale vennootschapsbelasting kost veel geld. Die moet je combineren met fiscale faciliteiten. Heel concreet. Het zou meer van een eerlijk speelveld getuigen als investeringen in de probleemwijken gepaard gaan

Voor Amsterdamse corporaties is het nieuwe investeringsfonds niet interessant

met extra investeringsaftrek." Klop verwacht dat corporaties straks hun operationele resultaat uit de verhuur van woningen kwijt zijn aan vennootschapsbelasting. Dat komt doordat corporaties worden beperkt in hun afschrijvingen. Onrendabele investeringen mogen niet ten laste van de winst worden gebracht. "We hebben een aantal exercities op winst- en verliesrekeningen gedaan; wat corporaties overhouden uit verhuur zijn ze kwijt. Willen ze investeren, dan moeten ze geld lenen of bezit ver-

Anderiesen: "De overmaat aan vermogen bij sommige corporaties wordt zo niet aangepakt"



kopen. Het is terecht dat de sector zich verweert."

De financiering verloopt via het WSW. Ook daar ziet Klop een probleem ontstaan. "Door de toenemende druk op de corporaties neemt de kredietwaardigheid af. Het is maar de vraag of de triple A rating van het waarborgfonds gehandhaafd blijft. Dan wordt lenen duurder."

Andere nadelen hangen volgens Klop samen met de status van toegelaten instelling. Ze mogen min-

hun bezit dan niet in te leveren. Corporaties hebben in het verleden weliswaar subsidies gehad, maar daarvoor moesten ze woningen bouwen. Dat hebben ze gedaan. Tweede: het zijn privaatrechtelijke rechtspersonen. De overheid kan niet aan dat vermogen komen", aldus Klop.

Hoe loopt het af? Anderiesen: "Niemand weet het echt. Wij zijn niet uit op uitreding, maar er kan een soort van kettingreactie ontstaan. Wellicht ontstaat op enig moment een juridisch gevecht met Vogelaar over de hoogte van onze inzet. Welke grondslag heeft de minister om af te dwingen dat we meer moeten uitgeven? Het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens regelt het ongestoord genot van het eigendom. Stel de rechter geeft een corporatie gelijk, dan kan er jurisprudentie ontstaan waardoor het hele bouwwerk uit elkaar valt."

Toenemende spanning

Wat betekent het voor de toekomst van Aedes? De brancheorganisatie houdt 23 november een ledenvergadering over het akkoord. Anderiesen ziet een toenemende spanning tussen de grote corporaties in de grote steden en de andere leden. "Voorzitter Willem van Leeuwen heeft voor de zoveelste keer een afspraak gemaakt om de corporaties in het land te ontzien. De pijn komt terecht in de grote steden. Het is niet uit te sluiten dat die zeggens: onze belangen worden niet meer behartigd door Aedes." ■



Voorzitter Willem van Leeuwen van Aedes. Hij heeft volgens Anderiesen voor de zoveelste keer een afspraak gemaakt die de landelijke corporaties ontziet waardoor de pijn terecht komt in de grote steden.

Eerste 'pardonners' gehuisvest

Vorige maand hebben de eerste asielzoekers die onder de pardonregeling vallen, een woning in Amsterdam gekregen. De eerste sleutel werd bij het pardonloket in de Zuiderkerk ceremonieel overhandigd aan het Afghaanse gezin Taniwal. Eind oktober was er echter nog veel onduidelijk over de aard en de omvang van de groep Amsterdamse 'pardonners'.

Johan van der Tol

Vier maanden eerder was een plan van aanpak opgesteld met afspraken tussen de betrokken Amsterdamse diensten en de corporaties over huisvesting, inburgering en naar werk geleiden van de groep. Toen werd nog uitgegaan van tweeduizend personen en 1750 huishoudens. Nu is dat flink naar beneden bijgesteld naar 1300 huishoudens. "Het blijven schattingen", zegt Jeroen Rous, van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. Ze zijn gedaan op basis van deels overlappende landelijke bestanden van de IND en Vluchtelingen-

Verreweg de meeste asielzoekers zijn alleenstaande mannen

werk Nederland. Aanvankelijk ging Amsterdam ervan uit dat de pardongroep veel groter was dan de 1200 personen die het rijk tot taak had gesteld. Maar dat lijkt mee te vallen. Bij het pardonloket, dat drie maanden langer is

opengesteld, wordt geen grote toeloop meer verwacht.

De corporaties willen deze groep in ieder geval binnen twee jaar een woning bieden. Daarmee zouden de pardonners jaarlijks beslag leggen op ruim vijf procent van het totale aanbod sociale huurwoningen. "Maar als ze in een keer op de woningmarkt komen, zouden we in één jaar een prop van ruim tien procent te verwerken krijgen", aldus Rous. Daarnaast heeft Amsterdam ook nog de taak om jaarlijks zo'n vierhonderd reguliere 'statushouders' te huisvesten.

7,5 jaar woonduur

Om ze een start op de woningmarkt te geven, krijgen de pardonners een woonduur van 7,5 jaar mee. Daarmee hebben ze een goede kans om zelfstandig via WoningNet een huis te vinden. "Ze moeten het dus zelf doen, maar we houden wel in de gaten of het ze ook lukt. Als iemand na inschrijving nog niet reageert, of alleen op woningen waarop hij geen kans maakt, dan gaan we kijken wat er aan de hand is." Bij het onder dak brengen van de pardonners wordt gekeken of deze al adequaat zijn gehuisvest. "Iemand die in een reguliere woning is gaan samenwonen met zijn Nederlandse vriendin, krijgt geen 7,5 jaar mee." Pardonners die dakloos zijn of in onderhuur zitten, wel. Net als die in het AZC in Noord zitten; dat centrum moet zijn deuren sluiten vanwege de aanleg van de tweede Coentunnel.

Een kleine groep – zeker niet meer dan 25 huishoudens – woont al in een reguliere woning, die wordt beheerd door het Centraal Orgaan Opvang Asielzoekers (COA). Gekeken wordt of daar het huurcontract kan

worden omgeklapt, zoals dat heet. Dat wil zeggen: op naam van de bewoners kan worden gezet.

Grotere gezinnen, zoals dat van de familie Taniwal, kunnen veel moeilijker een woning vinden in de stad. Zij worden direct bemiddeld. Veel zijn het er overigens niet: ongeveer achttien huishoudens. Verreweg de meeste asielzoekers zijn alleenstaande mannen.

De gelegaliseerde asielzoekers mogen regionaal zoeken, dus mogelijk komen er nog mensen uit de rest van de Stadsregio naar Amsterdam. Rous: "In Amsterdam is meer kans op werk en er wonen meer landgenoten".

Het Rijk heeft voor de huisvesting een voorlopige vergoeding vastgesteld van 3400 euro per huishouden. Daarvan worden onder meer de eerste kostennota (1e huur, borgsom en administratiekosten) en de stofferingskosten betaald. Het huis wordt gestoffeerd opgeleverd. Daarnaast kunnen de pardonners bij de DWI een lening krijgen.

De familie Taniwal heeft die ook gekregen, want het gezin moet nog veel huisraad aanschaffen. "We hebben al wat spullen gekocht in tweedehandswinkels; de rest komt wel nu we er zitten," zegt de heer Taniwal. Zelf is hij erg blij met het nieuwe huis, maar de twee oudste kinderen, van twaalf en tien jaar, vinden het wel vervelend dat ze uit hun vertrouwde omgeving weggaan en naar een andere school moeten. Het uit vijf leden bestaande gezin, de jongste is twee, heeft het eerste het beste huis geaccepteerd dat werd aangeboden: een vijfkamerwoning in Zuidoost. "We hadden wel in Noord willen blijven, maar er was niet veel keus," aldus Taniwal. ■

De familie Taniwal



Collectief particulier opdrachtgeverschap

Op een onlangs gehouden congres over collectief particulier opdrachtgeverschap waren de aanwezigen – vertegenwoordigers van gemeentelijke diensten, corporaties, ontwikkelaars en andere betrokkenen – het snel eens: CPO brengt veel voordelen met zich mee. Maar hoe komt het dan dat de gronduitgifte voor particuliere bouwers, al dan niet als groep, in Amsterdam nooit boven de vijf procent uitkomt?

Bas Donker van Heel



Pauline Buurma-Haitsma (VVD): “bestuurders en directeurs zijn blijkbaar bang om bewoners echte keuzevrijheid te geven”.

Het vorige kabinet pleitte er in de nota ‘Mensen, wensen, wonen’ voor vanaf 2005 33 procent van de nieuwbouw te laten ontwikkelen middels particulier opdrachtgeverschap. Daar zijn we in Amsterdam lichtjaren van verwijderd. De gemeente heeft nog geen beleid ontwikkeld om particulier opdrachtgeverschap, individueel of collectief, een substantiële plek te geven in de bouwprogramma’s.

Dat is vreemd, want de ervaringen zijn goed. De vrije kavels gaan na een moeilijke start als warme broodjes op IJburg. En wat betreft de collectieve projecten heeft Amsterdam ervaring, van verbouwde kraakpanden en broedplaatsen tot complete nieuwbouwcomplexen met buurtvoorzieningen, zoals het veelgeroemde Vrijburcht op Steigereiland. Op het congres (9 oktober, Felix Meritis) bleken de voordelen van collectief particulier opdrachtgeverschap zo evident, dat de discussie zich al snel toespitste op de vraag hoe blokkades kunnen worden weggenomen. En door wie?

De politiek? Aanwezig was ook Pauline Buurma-Haitsma, gemeenteraadslid voor de VVD. Zij diende met collega Jupijn Haffmans (AA/De Groenen) een raadgevoel, waarin wordt bepleit tien procent van de gronduitgifte in Amsterdam te bestemmen voor particulier opdrachtgeverschap, waarvan een deel voor CPO. Buurma: “In Amsterdam gaat het nu om een paar procent, hooguit. In Noord-Holland is dat niet veel

beter. Terwijl het gemiddelde voor Nederland rond de tien procent ligt.”

Luxe villa’s?

Buurma: “Particulier opdrachtgeverschap wordt nog te veel geassocieerd met zelfbouwkavels voor luxe villa’s aan de rand van een gemeente. Die voorstelling is erg eenzijdig. Als je kijkt naar de CPO-projecten in Amsterdam is de kern dat bewoners zelf kunnen bepalen hoe hun woonomgeving er uit komt te zien. Bestuurders en directeurs denken te weten wat bewoners willen, ze zijn blijkbaar bang om ze echte keuzevrijheid te geven. Het is bovendien bewezen dat CPO prima in een stedelijke context kan. De belangstelling is heel groot. Voor de plek waar nu Vrijburcht is verrezen zijn indertijd veertig plannen ingediend!”

Volgens Buurma is particulier opdrachtgeverschap ook een mogelijkheid om kansrijke burgers en middeninkomens in de stad te houden: “Als je individuen en groepen in de gelegenheid stelt om hun eigen woningen te ontwikkelen kan dat net de doorslag geven om je te vestigen in een buurt die misschien niet zo goed bekend staat. Dat is bijvoorbeeld in Rotterdam in de praktijk bewezen.”

Loket

Amsterdam heeft al een loket voor de particuliere ‘zelfbouwers’ op Steigereiland. Daar kunnen zij terecht met technische en procedurele vragen. “Uiteraard neemt de gemeente de verantwoordelijkheid voor het ontwikkelen niet over van particulieren, maar faciliteren met een ondersteunend, multidisciplinair team doen we inderdaad op Steigereiland. Die constructie werkt goed”, vertelt Bart Truijens van het Ontwikkelingsbedrijf. Maar verantwoordelijk wethouder Maarten van Poelgeest temperde het enthousiasme van de bezoekers aan het slot van het congres: “Ik ben ervoor, maar het vraagt veel van mensen. Als ze het niet redden kan dat tot tempoverlies leiden bij de bouw. Een grootschalige inzet van CPO zie ik sowieso niet als kansrijk.” Daarmee lijkt die tien procent nog heel ver weg. ■

Fotoreportage: Vrijburcht

Vrijburcht is een woonwerkcomplex op Steigereiland, gelegen aan het water met uitzicht op het Diemerpark. Naast 41 woningen is er ruimte gereserveerd voor bedrijven, een eetcafé, een kinderdagverblijf, een woongroep voor licht verstandelijk gehandicapten en enkele gemeenschappelijke voorzieningen.

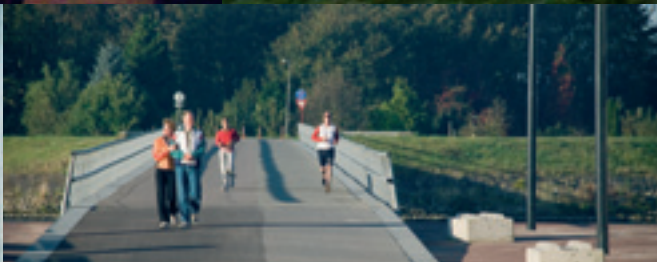
COLLECTIEF PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP (CPO)

CPO: met een groep een ideale woonomgeving bedenken en vervolgens zelf ontwikkelen. Er zijn in Amsterdam voorbeelden in de bestaande bouw en de nieuwbouw. In de praktijk blijken bewoners goedkoper uit (tien tot veertig procent) dan op de particuliere markt. Het proces vraagt veel organisatievermogen van een groep, maar verloopt in de regel niet langzamer dan ontwikkeling door professionele partijen.

Voorstanders menen dat CPO ook een manier is om de leefbaarheid te bevorderen. De geëngageerde bewoners zetten hun organisatievermogen in voor een buurt, bijvoorbeeld door voorzieningen aan te bieden. Gemeenten kunnen locaties en initiatiefnemers bij elkaar brengen en adviseren. Corporaties kunnen projecten steunen door als ‘achtervang’ te fungeren. Voor grotere complexen kan een corporatie een deel van de woningen en bedrijfsruimten a priori afnemen, waardoor financiering is gegarandeerd.



VRIJBURCHT



Hoge bouwkosten: mag het iets minder complex?

Meerjarige afspraken kunnen soelaas bieden

Stijgende bouwkosten belemmeren de Amsterdamse bouwproductie. Bouwprojecten worden uitgesteld omdat corporaties en ontwikkelaars langdurig met aannemers moeten onderhandelen over een aanvaardbare prijs. Wat is verstandig in moeilijke marktomstandigheden? Corporaties kiezen voor verbreding van het speelveld. Of een streng onderhoud met de huisaannemer. Aannemers hebben simpelweg hun eigen verklaring: corporaties rekenen te goedkoop.

Bert Pots

Ontwikkelaar De Principaal ondervindt regelmatig dat aanbestedingen soms wel tot dertig of veertig procent duurder uitvallen. “De bouwmarkt in de Randstad raakt overspannen,” zo zegt bedrijfsmanager Sipke Mulder. “Vooral aan de onderkant van de bouwkolom jagen zelfstandigen zonder personeel (zzp-ers) de prijs enorm op.” Volgens hem is het probleem in het eerste kwartaal van 2007 ontstaan. “Vooral dit jaar merken we dat aannemers een hogere rekening op tafel leggen. Vorig jaar hebben we daar nog niet zoveel van gemerkt,” aldus Mulder. Prijsstijgingen doen zich overigens niet overal even sterk voor, zo constateert De Alliantie Ontwikkeling. “We kennen wel bouwprojecten waar zich prijsstijgingen van tientallen procenten voordoen,” zo verklaart direc-

teur Jan van Barneveld. “Dat zijn dan vooral de grote en complexe projecten. Er zijn nog voldoende projecten waar de overschrijdingen minder hoog zijn. Maar ook bij middelgrote, minder ingewikkelde bouwprojecten, zien we al gauw een kostenstijging van tussen de zeven en 14 procent.”

Ook Van Barneveld heeft nagedacht over de oorzaak. Volgens hem hebben aannemers slechts voor een deel van de kostenverhoging een logische verklaring. “We krijgen van hen de boodschap dat het vaste personeel almaar duurder wordt. Aannemers die veel met zzp-ers werken, worden geconfronteerd met een stijging van de uurprijs van 33 naar 37 euro. De prijs van grondstoffen

kijkt, dan kan daar twijfel over ontstaan. Waar zijn ze dan aan het werk?”

In de bouwsector is wel degelijk sprake van groei, zo blijkt uit analyses van de ING Bank. Voor het eerst sinds 2001 laten alle sectoren in de bouwnijverheid weer positieve groeicijfers zien. Voor de komende drie jaar wordt een gemiddelde groei van 3,5 procent per jaar verwacht. De woningbouw plukt de vruchten van herstel van de economie. Zo worden er nationaal gezien beëindigd meer bouwvergunningen afgegeven.

Dit is normaal niveau
Aannemers kaatsen de bal dan ook terug. Theo Rozendaal, com-

“Ontwikkelaars houden onvoldoende rekening met veranderende marktomstandigheden”

stijgt. Aluminium, staal en hout. Alles wordt duurder. Dat zal allemaal waar zijn, maar toch plaats ik mijn vraagtekens bij de hoger uitvallende kosten. Aannemers doen ons geloven dat ze boordevol werk zitten. Maar als je naar de landelijke productiecijfers

mercieel directeur van bouwbedrijf Midreth, meent dat corporaties veel te lang te goedkoop hebben gerekend: “Alles wordt duurder, daar kan niemand aan voorbijgaan. Wij zien dat corporaties en ontwikkelaars daar veel te weinig rekening mee houden. Ze halen een plan van een aantal jaren oud uit de kast, bijvoorbeeld een bouwproject dat om procedurele redenen lange tijd niet kon worden gebouwd, en ze verwachten dat het op basis van de oude haalbaarheidsstudies alsnog kan worden gerealiseerd. Als men onvoldoende rekening houdt met de veranderende marktomstandigheden, dan is een botsing over de bouwkosten onvermijdelijk.”

Rozendaal vindt brancheorganisatie Bouwend Nederland aan zijn zijde. “De bouwbedrijven komen uit een diep dal waarbij veel meer bouwcapaciteit voor handen was dan dat er vraag naar was. Daar-





bij was veelvuldig sprake van verliesgevende inschrijvingen om de eigen mensen aan het werk te houden. We zitten nu in een periode dat de markt uit dat diepe dal omhoog kruipt. De prijzen gaan zeer geleidelijk aan richting een normaal niveau,” zo verklaart ir. Paul Schumacher.

Wat in Amsterdam gebeurt, is volgens Schumacher niet zomaar te verklaren. Het is een mix van zaken als het hanteren van kostenramingen en de aanscherping van aanbestedingsvoorwaarden uit de dalperiode, verbetering van winstmarges, duurdere grondstoffen en zzp-ers en hogere loonkosten.

Prijsstijgingen zijn voor ons een gegeven, zo verklaart Jan de Boer,

directeur van Dura Vermeer Amsterdam. “Wij vinden het evenmin leuk, maar wij ontkomen daar niet aan. De hoge olieprijs werkt door op de kosten van aluminium en staal. De CAO gaat flink omhoog. Dat zal ook het komende jaar het geval zijn. En is er een grote krapte op de arbeidsmarkt.

“We kunnen niet blijvend 15 procent boven een realistische prijs betalen”

Zzp-ers proberen hun positie te verbeteren waar dat kan.”

Mooie marges behaalt het bouwende bedrijfsleven op dit moment niet, zo vult Bijl directeur productie van Smits Bouw Bedrijf aan. “Nee absoluut niet. Dit is geen geweldige periode voor ons.

Vandaag nog werd ik geconfronteerd met een toeleverancier die liet weten een vorige week geoffreerde prijs niet gestand te kunnen doen.”

Doorberekening van de gestegen bouwkosten in de prijzen van koopwoningen biedt volgens Mulder geen oplossing.

“Er zijn misschien plekken in de stad waar dat deels mogelijk is, maar ontwikkelaars hanteren al marktconforme prijzen. We kennen bovendien gebieden, zoals in Amsterdam-Zuidoost, waar we een sterke prijsstijging nooit of te nimmer kunnen realiseren.”

Keep it simple

Meningsverschillen over de bouw-prijs en slepende onderhandelingen om een bouwplan toch nog op een of andere manier te realiseren zijn funest voor het bouwtempo, constateert Woningbouwregisseur Bob van der Zande. “Overal in de stad stagneert de ‘start bouw’ vanwege de noodzaak eerst onderhandelingen te voeren over de bouw-prijs.”

Onderhandelingen, zo zegt Mulder, die heel ingrijpend kunnen zijn. “Vooral bij aanbesteding is de te hoge prijs het sluitstuk van het proces. De opdrachtgever is dan al helemaal klaar met de planvorming. Alle bestekken en stukken liggen gereed. Dan wordt het heel moeilijk nog aan een plan te sleutelen. Als we dan veranderingen willen doorvoeren, dan is grote vertraging al gauw onvermijdelijk.”

Vertraging die op zich een sterk negatief effect in zich draagt. Bijl: “Niemand wordt beter van al die vertragingen. Want terwijl wij met elkaar in gesprek zijn, gaan de prijsstijgingen tussentijds gewoon door.” Deze vicieuze cirkel vergroot bovendien de onzekerheid binnen de bouwbedrijven over de

‘BOUWPRODUCTIE STRUCTUREEL PROBLEMATISCH’

De bouwproductie blijft de komende jaren problematisch, zo blijkt uit de ING Bank-studie ‘Samen duurzaam bouwen aan innovatie’. Er zijn domweg onvoldoende arbeidskrachten voorhanden om voldoende woningen te realiseren.

Het aantal schoolverlaters met een bouwtechnische achtergrond neemt volgens ING almaar af. Jaarlijks verlaat tien procent van de werknemers de branche. Vrouwen hebben nauwelijks belangstelling voor een bouwcarrière. Daarnaast, zo becijferden analisten van ING, zal door vergrijzing het aantal uittrekkers door ouderdom de komende vijf jaar met een kwart stijgen.

Instream van Polen en Tsjechen biedt geen soelaas. Door toenemende welvaart zullen ze

minder geneigd zijn werk over de grens te zoeken. Bovendien is Duitsland vanwege de kortere reisafstand veel aantrekkelijker als bestemming voor arbeidsmigratie.

Hogere bouwproductie valt alleen nog te behalen als de arbeidsproductiviteit omhoog gaat. Maar de afgelopen vijftien jaar is de arbeidsproductiviteit in de bouw echter met zes procent gedaald. Er zijn dus juist meer arbeidskrachten nodig om dezelfde productie te behalen. Bouwbedrijven, zo meent ING, moeten daarom meer investeren in efficiëntere bouwprocessen. Sneller en doelmatiger werken. Maar de traditionele organisatievorm staat die innovatie in de weg. De aannemer moet doorgaans iets bouwen waarop hij bij het ontwerp

nauwelijks tot geen invloed op heeft gehad. Betere werkmethodes krijgen zo geen kans.

De ING adviseert in onlangs verschenen analyse opdrachtgevers een andere rol te kiezen. Zij betrekken bouwers nu nog veel te laat bij nieuwe projecten. Regelmatig overleg tussen bouwbedrijven opdrachtgever kan er voor zorgen dat beide partijen goed op de hoogte zijn van elkaars mogelijkheden. Overleg kan er ook voor zorgen dat een langdurige relatie wordt opgebouwd. Dan kunnen innovatieve bouwconcepten een grotere kans van slagen krijgen. Overleg kan bovendien de basis leggen voor strategische samenwerking. Onderling vertrouwen is immers de beste basis om de komst van gestructureerde werkafspraken te bevorderen. [BP]

planning. “Als we geen idee meer hebben over het antwoord op de vraag wat er wordt gebouwd, dan hebben we op papier veel meer orders nodig dan we uiteindelijk zullen realiseren. De productie kan wegvallen. Maar andersom bestaat het risico dat als het wel tot realisatie komt, blijkt dat we te veel hooi op onze vork hebben genomen.”

Zijn er dan oplossingen denkbaar om het bouwtempo op te schroeven?

Van der Zande verwijst naar opvattingen van oud-wethouder Duco Stadig. “Het is allemaal eerder naar voren gebracht. De grootste prijsstijging doet zich voor bij de ingewikkelde bouwprojecten. We doen er in de stad dus verstandig aan minder ingewikkelde plannen te maken. Functiemenging is mooi, maar uit oogpunt van prijsbeheersing wellicht minder verstandig. Bouw dus geen woningen boven scholen, maar plaats de verschillende functies naast elkaar. Bij de planvorming voor het Zeeburgereiland proberen we daar rekening mee te houden. Ook stedenbouwkundigen begrijpen steeds beter dat we het niet te ingewikkeld moeten maken.”

Verruiming werkgebied

Verder kan de gemeente volgens de Woningbouwregisseur niet zoveel doen. Het is toch vooral een zaak van vraag en aanbod. Van corporatie en aannemer. Daarbij zijn verschillende strategieën denkbaar. De Principaal heeft inmiddels goede ervaringen opgedaan met de benadering van aannemers uit een wat ruimer werkgebied. “Het is verstandig om buiten de groep bedrijven te kijken die doorgaans in de Randstad werkt. Dan blijkt het wel degelijk mogelijk een wat lager prijsniveau te realiseren. Die truc is niet nieuw. Ook in de jaren



negentig was het soms een oplossing om een aannemer uit Brabant of Limburg te halen.”

Ook de Alliantie Ontwikkeling acht het verstandig meer concurrentie uit te lokken. Voor de bouw van het Sluishuis is onder meer een calculatie gevraagd van een Duitse aannemer.

“Buitenlandse partijen kijken anders tegen onze markt aan. Zeker

ten van ons ontvangen, maar dan moet er wel een signaal naar onderaannemers en toeleveranciers gaan om naar de prijsvorming te kijken. Daar hebben wij in ieder geval met een aantal van onze huisaannemers een goed gesprek over gehad.”

Jan de Boer van Dura Vermeer heeft zeker belangstelling om met opdrachtgevers meerjarige afspraken

dat de gemeente de prijs van de grond laat meebewegen met het eindresultaat. Valt aan het einde van het bouwtraject de opbrengst mee dan vult niet de ontwikkelaar zijn zakken, maar ontvangt ook de gemeente alsnog een hogere opbrengst.” Maar van dat systeem heeft de gemeente met De Grote Vereenvoudiging juist afscheid genomen, juist om de productie te versnellen....

Func-tiemenging is mooi, maar uit oogpunt van prijsbeheersing onverstandig

buitenlandse bedrijven met een vestiging in Nederland kunnen voor ons aantrekkelijk zijn. De bouw van het Sluishuis krijgen ze niet, maar in de toekomst zullen we zeker vaker naar buitenlandse bouwbedrijven kijken.”

Stevig gesprek

Van Barneveld schuwt verder een stevig gesprek met de ‘huisaannemers’ niet. “We hebben een duidelijke boodschap: corporaties bouwen in goede en in slechte tijden. Onze huisaannemers stellen we in staat structureel voor ons te produceren. Jaarlijks kunnen ze voor ons een behoorlijk aantal woningen realiseren. Als we er in slechte tijden voor hen zijn, dan willen we in goede tijden ook een behoorlijke prijs. Een bedrijf kan over drie of vijf jaar opdrach-

te maken over de bouwproductie. “Voor ons bedrijf is het interessant zekerheid te hebben over wat we volgend jaar, of over twee of drie jaar kunnen bouwen. Dan kunnen wij op onze beurt afspraken maken met onderaannemers en toeleveranciers. Maar in de praktijk worden dergelijke afspraken nog niet gemaakt.”

Helemaal machteloos is de gemeente ook weer niet, zo zeggen corporaties. Amsterdam zou volgens Sipke Mulder wel degelijk meer flexibiliteit kunnen tonen in de bepaling van de grondprijs. “De gemeente kan wel degelijk actiever zijn. Dat is geen kritiek. Het probleem is van recente datum. Ambtelijke molens draaien langzaam, dus ik verwacht niet dat de gemeente daar nu al toe bereid is. Maar het is denkbaar

Betere tijden

Gewoon wachten op betere tijden en de bouw stilleggen? Sommige Amsterdamse corporaties hebben dat al wel eens gesuggereerd. De Alliantie en De Principaal willen nog niet zo ver gaan. Corporaties staan immers voor een maatschappelijke opgave. Maar, zo zegt Van Barneveld, die dag kan nog wel komen. “We kunnen niet blijvend vijftien procent boven een realistische prijs betalen. Dan moet je op een gegeven moment zeggen: aan die gekheid doen we niet meer mee. Daar schrikken aannemers wel van.” Het verleden leert nog iets anders. De bouwsector kent pieken en dalen. Op enig moment treedt op de bouwmarkt ontspanning op. Mulder verwijst naar de eerste geruchten dat buiten de Randstad al een zekere ontspanning ontstaat. Maar of dat volgend jaar Amsterdam al soelaas biedt? Hij hoopt van wel. ■

Kopen met korting

Een woning kopen met een inkomen onder 25.000 euro. Dat kan weer in Hilversum sinds corporatie Dudok Wonen nieuwe koopvormen introduceerde. Amsterdamse corporaties staan niet te trappelen om zulke kortingen op de verkoopprijs te geven. Tot 2010 zullen ze nog wel vijfhonderd huurwoningen onder MGE-voorwaarden verkopen. Maar goedkope nieuwbouw komt ondanks druk van de gemeenteraad nog niet van de grond.

Jaco Boer

Henk en Dirkje Addens uit Hilversum hadden al eens een koopwoning gehad. Misschien dat ze daarom als één van de eersten reageerden op het aanbod van woningcorporatie Dudok Wonen om hun huurwoning voor een uitzonderlijk laag bedrag te kopen. "We wilden al een tijdje ons hoekhuis uitbouwen en niet het risico lopen om alles bij verhuizing weer af te moeten breken. Bovendien kun je dan meteen profiteren van een

koopprijs ze bij de overdracht op tafel wilde leggen. De rest - met een maximum van 65% - hoefden ze pas te betalen als ze het huis weer gingen verkopen. De aflossing zou wel meegroeien of dalen met de waardeverandering van het huis.

Met een hypotheek van een ton besloten Henk en Dirkje in eerste instantie 47% van de woning aan te kopen. In de komende jaren kunnen ze met een extra storting

dedaling van de woning heeft ze niet. "Er zijn meer panden in de buurt verkocht. Overal staan steigers en zijn mensen aan het klussen. De buurt gaat er de laatste tijd juist op vooruit."

"Wij zijn een emancipatiemachine"

Leon Bobbe, directeur van Dudok Wonen en initiatiefnemer van het experiment Sociale Koop, kan tevreden zijn. De familie Addens is

"Per maand zijn we 200 euro minder kwijt dan dat we aan huur zouden hebben betaald"

hun aandeel altijd nog vergroten. "Per maand zijn we daardoor netto maar 310 euro kwijt. Dat

precies de doelgroep die hij met zijn nieuwe koopvorm wilde bereiken. "Alle bestaande verkoopmodellen zijn door de hoge koopprijzen in het Gooi nog te duur voor mensen met een inkomen onder de 25.000 euro. Met Sociale Koop kunnen we hen wel vermogen laten opbouwen en zelfredzaam maken. Daar is het ons als corporatie uiteindelijk om te doen. We zijn een emancipatiemachine die zichzelf op termijn voor een huurder overbodig maakt."

Inmiddels heeft Dudok Wonen al zeshonderd eengezinswoningen via Sociale Koop aangeboden. Van de eerste honderd woningen verkocht ze er echter maar twintig. Geen hoge score, geeft Bobbe onmiddellijk toe. Maar onder de huurders die een aanbod van Dudok Wonen kregen, zaten relatief veel ouderen. "Uit onze evaluatie is gebleken dat die minder vaak een woning willen kopen. De interesse onder jongeren voor Sociale Koop is veel groter." Dat zal volgens hem ook blijken uit de verkopen in de toekomst. Zo zullen volgend jaar ook appartementen via de nieuwe koopvorm worden aangeboden. "Een ideaal



Familie Addens

stukje waardestijging als gevolg van die verbouwing", vertelt Dirkje. De verkoopvoorwaarden waren ook erg aantrekkelijk. De familie Addens mocht namelijk zelf bepalen welk deel van de aan-

is bijna 200 euro minder dan we nu aan huur zouden hebben betaald", aldus Dirkje. Ze ziet ook niet op tegen de schuld die ze nog bij Dudok Wonen uit heeft staan. En angst voor een mogelijke waar-

product voor deze groep”, merkt Bobbe op.

In principe is bijna de helft van alle achtduizend woningen van de corporatie beschikbaar voor de verkoop. Alleen de nieuwbouw, monumenten en panden in herstructureringsgebieden wil de corporatie voorlopig zelf houden. Huurders zijn overigens bij het kopen van een woning via Sociale Koop niet gebonden aan het bezit van de corporatie. Ze mogen Dudok Wonen ook vragen om een ander pand aan te kopen dat evenveel waard is als hun eigen huurwoning en dat aan hen door te verkopen. “Elke wijk wordt op die manier toegankelijk voor mensen met weinig geld”, aldus Bobbe.

Dat klinkt te mooi om waar te zijn. Is dat voor de corporatie wel te betalen? “Ja hoor. Het geld dat wij in Sociale Koop stoppen, halen we

uit de opbrengsten van onze andere verkopen”, licht Bobbe toe. “Andere corporaties investeren al dat geld in nieuwe sociale huurwoningen, maar wij kiezen ervoor om behalve nieuwbouw er ook betaalbare koopwoningen van te kunnen aanbieden. Honderd jaar lang hebben we als corporatie ver-

Van Harten: “We hebben het geld uit verkoop hard nodig om onze afspraken na te kunnen komen”

mogen opgebouwd om mensen goedkoop te kunnen huisvesten. Nu zetten we dat geld in voor het opbouwen van vermogen door de mensen zelf.”

Weinig animo in hoofdstad

In Amsterdam is het voor lage inkomensgroepen ook moeilijk om een woning te kopen. Het gat tus-

sen de huur- en koopprijzen is er haast even groot als in het Gooi. Bovendien lijkt het aantal verkopen door corporaties te stabiliseren. Is Sociale Koop dan geen handig instrument om de woningmarkt weer in beweging te krijgen en de doorstroming te verbeteren? AFWC-directeur Hans van Har-

ten ziet er weinig in. “We hebben het geld uit de verkoop van sociale huurwoningen hard nodig om onze afspraken met de gemeente na te kunnen komen. Bovendien bereiken we met onze verkopen al een groot deel van de doelgroep. Iemand met een inkomen tussen de 30.000 en 35.000 euro is prima

in staat om een corporatiewoning van 150.000 euro te kopen.”

Toch is de Federatie niet helemaal doof voor de roep uit de gemeenteraad om goedkopere koopwoningen aan te bieden, bijvoorbeeld onder de voorwaarde van maatschappelijk gebonden eigendom (MGE). In goedkope nieuwbouw hebben de corporaties weinig trek. Maar MGE-constructies voor de verkoop van huurwoningen zien de meeste wel zitten. In het akkoord Bouwen aan de Stad is daarom met de gemeente afgesproken dat binnen drie jaar zeker vijfhonderd koopwoningen – nieuwbouw of uit de bestaande voorraad - via MGE-constructies worden aangeboden. Deze komen bovenop het aantal dat in het huidige koopconvenant overeen is gekomen. Corporaties hoeven voor deze woningen ook geen opbrengsten

SOCIALE KOOP: ZO ZIT HET

Huurders mogen bij de Sociale Koop van Dudok Wonen zelf bepalen welk deel van de koopprijs zij in eerste instantie betalen. Om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteafrek geldt wel een minimumaandeel van 35 procent. De rest van het bedrag wordt geïndexeerd met de prijsontwikkeling van een gemiddelde woning in dezelfde regio volgens gegevens van het Kadaster. Als de koper na verloop van tijd zijn woning weer wil verkopen, moet hij deze eerst aan de corporatie aanbieden. Die zal het huis meestal alleen terugkopen als het weer in de verhuur moet of de wijk achteruit holt. Van de verkoopopbrengst moet de verkoper vervolgens zijn uitstaande schuld aflossen. Hij kan er ook voor kiezen om tussentijds een groter deel van zijn woning aan te kopen tegen de geldende marktwaarde en zo de restschuld te verminderen. Het risico voor de koper blijft bij Sociale Koop beperkt tot de situatie waarin de waardestijging van zijn woning achterblijft bij die van de rest van de regio. Die kans is volgens de initiatiefnemers niet erg groot, omdat veel mensen hun nieuwe woning onmiddellijk verbouwen en de buurt door andere woningverkopen vaak snel in waarde stijgt. Als de woning onverhoopt in waarde daalt, zijn de problemen ook te overzien. De afkoopsom die aan het einde van de rit moet worden betaald, wordt dan ook kleiner. Bij het opzetten van de nieuwe koopvorm waren zowel de Stichting Experimenten Volkshuisvesting (SEV) als de Vereniging Eigen Huis betrokken. De laatste organisatie is erg enthousiast over Sociale Koop en licht haar leden en de huurders van Dudok Wonen regelmatig voor over

Rekenvoorbeeld Sociale Koop

Aankoop:

waarde woning	€ 200.000
instapprijs	€ 70.000
resterende afkoopsom	€ 130.000
Tussentijdse aflossing: stel koper koopt na 5 jr 20% erbij, woningwaarde index is 10% gestegen, dan betaalt hij 20% van 110% van 130.000	€ 28.600
resterende afkoopsom wordt	€ 114.400

Doorverkoop:

stel waarde van woning is gestegen naar 250.000, de woningwaarde index is gestegen met 10% sinds tussentijdse aflossing dan is de opbrengst van de woningverkoop	€ 250.000
af te betalen 110% van 114.400	€ 125.840
opbrengst verkoop voor koper	€ 124.160
vermogensgroei voor koper is 124.160 - 70.000 - 28.600	€ 25.560

bron: Het Experiment (SEV), jan 2007

de voordelen van deze koopvariant. Buiten Hilversum wordt Sociale Koop op dit moment ook door drie andere corporaties toegepast: Com.wonen in Rotterdam, Sité Woondiensten in Doetinchem en Volkshuisvesting in Arnhem.

Meer informatie over Sociale Koop is te vinden op: www.socialekoop.nl



In de nieuwbouw worden MGE-constructies vaker toegepast, zoals hier in Saendelft (zie NUL20, nummer 29)

aan de gemeente af te dragen, omdat de koopwoningen dankzij de MGE-constructie binnen de goedkope voorraad zullen blijven. Bovendien zijn ze vrij in de keuze van de locaties waar MGE zal worden toegepast. Of ze bij de verkoop gebruik zullen maken van elders succesvolle MGE-modellen, is nog onduidelijk. De Alliantie is bijvoorbeeld wel licentiehouder van Koopgarant, maar heeft dit nog niet in Amsterdam toegepast.

‘Woningdelen’ met De Key

Sommige corporaties geven hun eigen huurders enige korting op de verkoopprijs. Die gaat meestal niet verder dan tien procent oftewel de ‘kosten koper’. Alleen De Key geeft huurders de mogelijkheid om in eerste instantie slechts 75 procent van de woning aan te kopen. Het overige kwart kan later tegen de actuele marktwaarde worden aangekocht. Als de bewoner dat niet doet, gaat bij doorverkoop van de woning een kwart van de uiteindelijke opbrengst naar De Key. Bas Wensink van de afdeling Verkoop vertelt dat er wel een aantal voorwaarden aan dit Gedeeld Eigendom zit. “Huurders moeten minimaal een jaar in hun huurwoning zitten en een contract voor onbepaalde tijd hebben. Bovendien moet het huis voor minimaal vijftig procent op hun eigen naam komen te staan. We willen niet dat iemand anders de aankoop grotendeels betaalt.” Sinds 2002 verkoopt De Key jaarlijks op deze manier zo’n vijftien woningen. Dat is ongeveer een kwart van het aantal dat de corporatie elk jaar aan haar bewoners slijt.

Gereguleerd eigendom

Voor kooplustige Amsterdamers met een laag inkomen gloort wel enig perspectief. De gemeenteraad heeft vorig jaar ‘afgedwongen’ dat er voor deze groep honderd bijzonder goedkope nieuwbouwwoningen worden gebouwd in zogenoemd Gereguleerd Eigendom. De korting op de verkoopprijs kan daarbij oplopen tot veertig procent (zie NUL20 in september 2006). Alleen: er zit weinig schot in het project. Het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente heeft wel naar locaties voor de woningen gezocht, maar constateerde dat alle geschikte plekken al aan andere ontwikkelaars waren beloofd. Woningcorporatie Eigen Haard bood daarop aan om het project samen met bouwbedrijf Ooms – de initiator van het plan – te realiseren. Deel-

name aan een prijsvraag in het Overamstelgebied, waar nieuwe kavels werden uitgegeven, leverde echter niets op. En plannen om de goedkope woningen in twee bestaande projecten in Noord en Osdorp onder te brengen, lopen vooralsnog stroef door de weigering van het grondbedrijf om bestaande grondprijfsafspraken open te breken. Mieke van den Berg van Eigen Haard vindt dat spijtig maar geeft de moed voorlopig nog niet op. “Als je starters wilt helpen, moeten alle partijen een beetje inschikken. We hoeven voor deze woningen echt niet terug te gaan naar het niveau van de sociale grondprijs. Maar je moet elkaar ook niet het vel over het been willen trekken.” Ook Johan Geerlings van GE-projecten - onderdeel van Ooms - is teleurgesteld over de opstelling

van de gemeente. “De wethouder is van goede wil, maar zijn projectdirecteuren hebben er minder zin in. Het is toch vreemd als je jaarlijks zesduizendwoningen wegzet maar tegelijkertijd geen mogelijkheid ziet om een pilot van honderd goedkope huizen te realiseren.” Onder druk van de gemeenteraad heeft wethouder Van Poelgeest nu toegezegd dat de pilot op het Zeeburgereiland kan worden uitgevoerd. Maar projectdirecteur Igor Roovers wil eerst het bestemmingsplan voor die locatie juridisch waterdicht maken voordat hij de twee partijen uitnodigt om te komen praten. “Er verandert de laatste tijd zoveel rond de luchtkwaliteit dat een gesprek op dit moment weinig zin heeft”, aldus Roovers. Wanneer er wél gepraat kan worden, is nog onduidelijk. Maar volgens Roovers hoeft dat geen probleem te zijn. “Het Zeeburgereiland zal toch pas na 2009 worden ontwikkeld. We hebben dus nog voldoende voorbereidingstijd.” ■

VAN POELGEEST WIL EMANCIPATIEHYPOTHEEK

Wethouder Maarten van Poelgeest heeft op een congres ter gelegenheid van het 111-jarig bestaan van het Amsterdamse erfpachtstelsel de komst van een ‘emancipatiehypotheek’ aangekondigd. Woningkopers krijgen daarbij in de eerste jaren een flinke korting op hun erfpachtcanon. Hoe de regeling er precies uit gaat zien en wat het de gemeente gaat kosten, wordt op dit moment onderzocht door het Ontwikkelingsbedrijf (OGA).

Met de emancipatiehypotheek wil Van Poelgeest het voor starters en mensen met een lager inkomen gemakkelijker maken om een huis te kopen in Amsterdam. Op dit moment zijn veel woningen voor deze groepen door de hoge koopprijzen onbereikbaar. In de plannen van de wethouder hoeft een koper dadelijk alleen een hypotheek aan te vragen voor het financieren van de stichtingskosten van een woning. Voor de grond wordt een erfpachtcanon afgesproken waarbij in het eerste jaar een korting wordt gegeven van negentig procent. Ieder

volgend jaar neemt deze met bijvoorbeeld tien procent af.

Helma Schenkeveld van het OGA kan nog niet aangeven hoe lang de gemeente korting zal blijven geven op de erfpachtcanon. “We zijn de verschillende modellen nog aan het doorrekenen maar denken aan een periode tussen de vijf en negen jaar.” Ook andere zaken, zoals de precieze hoogte van de korting en het aantal mensen dat van de nieuwe regeling kan profiteren, zijn nog onderwerp van studie. De kosten van de emancipatiehypotheek denkt Amsterdam grotendeels te kunnen financieren uit het renteverschuif op leningen voor particulieren en gemeenten. Concrete bedragen wil Schenkeveld echter nog niet noemen. De emancipatiehypotheek kan samen met de onlangs aangekondigde starterslening worden gezien als de opvolger van de Amsterdamse Middensegment Hypotheek, die vanwege te hoge kosten is afgeschaft. [JB]



Vroege participatie, lange onzekerheid

Bewoners van de Staalmanpleinbuurt lieten zich zaterdag 20 oktober voorlichten over de vernieuwingsplannen voor hun buurt. Woningcorporatie de Alliantie is dik tevreden over de opkomst: ruim 260 huishoudens tekenden de presentielijst.

Janna van Veen

De voorlichtingsbijeenkomst is in de Otto Heldringstaat. Waar is dat? Een oudere man in djellaba die met een paar jongens op een bankje zit, weet de weg en loopt mee. Het is Ahmed El Jeroudi, voorzitter van Stichting Staalman waar ook de buurtvaders onder vallen. Hij woont bijna elf jaar in de buurt. Dat valt niet mee zeker in deze probleemwijk? Volgens El Jeroudi is het op zich een prima buurt, maar het is jammer dat er nog zo weinig Nederlanders wonen. "Iedereen heeft het over samenleven met elkaar, maar daar is hier geen sprake van. Daarom is het goed dat de buurt wordt vernieuwd. Dan komen de Nederlanders vanzelf weer terug."

We zijn er. In het voormalige kantoorgebouw staan maquettes en hangen foto's van geplande nieuwbouw. Een vrouw staart aandachtig naar een artist impression. Zij heeft vooral belangstelling voor de wibo-woningen. Ze weet dat die afkorting staat voor 'wonen in een beschermde omgeving'. Maar wanneer heb je recht op zo'n appartement? En kan ze dat wel betalen? Een ding weet ze zeker: tegen de tijd dat die huizen klaar zijn, loopt ze tegen de zeventig.

Tijdens de presentaties krijgt gebiedsontwikkelaar Rob Hoogeveen van de Alliantie vooral vragen over eventuele huurverhoging na de vernieuwing. Hij legt uit dat de lagere inkomens tegemoet worden gekomen. "Maar ik kan natuurlijk niet ieders individuele situatie bekijken."

Aan een tafeltje zitten vijf autochtone senioren die al tiental-

len jaren in de buurt wonen. Hun commentaar klinkt vertrouwd: vroeger was alles beter. Ze moeten er niet aan denken dat hun flats aan de Plesmanlaan worden gesloopt. Want hoewel er nog geen concrete plannen voor dit deel van de buurt zijn, vrezen zij dat hun fraaie, aangepaste en beveiligde flatwoningen met lift en boxen er op den duur ook aan moeten geloven. "En dan kun je wel protesteren, maar uiteindelijk gaat het allemaal om het geld," denkt de enige man aan het tafeltje. De onzekerheid over de toekomst vinden zij het meest fnuikend.

Rob Hoogeveen noemt die onzekerheid een van de nadelen van de gekozen methode om bewoners al heel vroeg bij de vernieu-

buurt wil de jonge Turk op dit moment nog niet praten. Hij wil zich eerst eens goed oriënteren.

Mooie dromen hebben in elk geval Nadia en Isabel. Deze dertigers zijn burens van elkaar in een van de flats in de William Boothstraat. De van oorsprong Poolse en Marokkaanse hebben allebei twee kinderen. Nadia krijgt er op korte termijn een derde bij. Waar ze van dromen is een mooie nieuwe flat met een grote woonkamer en ruime keuken en badkamer en het liefst eigen slaapkamers voor de kinderen.

De flat waar ze nu al acht jaar in wonen is klein, vochtig en tocht aan alle kanten. "We zijn in de winter altijd ziek," vertelt Nadia. Maar ook voor dit deel van de

"We zijn in deze woning in de winter altijd ziek"

wing te betrekken. "We kunnen nog niet voor ieder huizenblok uitgewerkte plannen laten zien. Maar als we bewoners van de ene op de andere dag overvallen met vergaande maatregelen wordt dat ons - terecht - ook kwalijk genomen."

Droombuurt

Tijdens de voorlichtingsdag melden zich meer dan voldoende mensen aan die willen participeren in een 'kopgroep' en 'droomgroepen'. De kopgroep is een vaste overleggroep die samen met de Alliantie en een stedenbouwkundige werkt aan een stedenbouwkundig plan. In de droomgroepen kunnen bewoners hun ideeën ventileren voor 'de buurt van hun dromen'.

Milan Gögörmüs aarzelt geen seconde als hem wordt gevraagd deel te nemen aan een overleggroep. Over de plannen voor de

buurt bestaan nog geen concrete plannen. Als het aan Nadia en Isabel ligt, wordt hun flat zo snel mogelijk afgebroken. Zodra de nieuwbouw klaar is, willen ze wel heel graag terugkeren. Want vooral met kinderen is het hier goed wonen, is hun oordeel. ■



Sociale vernieuwing; van probleemwijk naar krachtwijk. Schetsen, plannen, inspraak, haalbaarheidsstudies, bezwaren, onzekerheid, herhuisvesting, sloop en uiteindelijk nieuwbouw. NUL20 volgt één project op de voet: de vernieuwing van het Staalmanplein in Slotervaart. In dit nummer de eerste grote voorlichtingsbijeenkomst over de plannen: er is nog niets besloten!

Fotoreportage: de voorlichting ➔

Op zaterdagmiddag 20 oktober werden de vernieuwingsplannen van de Staalmanpleinbuurt toegelicht aan buurtbewoners. Ruim 260 huishoudens bezochten de voorlichtingsbijeenkomst.

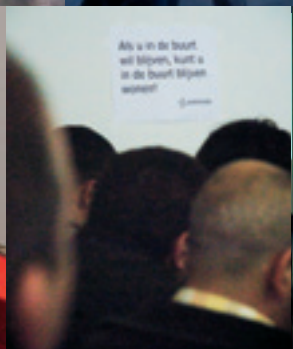
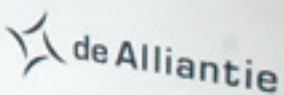


De Staalmanpleinbuurt vernieuwt

Informatiemiddag
zaterdag 20 oktober
12.00 - 16.00 uur



Er is écht nog geen plan. Dat gaan we samen met u maken.



Maar:
• Wij verwachten dat u in ruil daarvoor een steentje bijdraagt



'Een bouwplicht versnelt

Voor

“In Almere werkt het systeem al jaren prima”

“Wij maken ons zorgen over de woningproductie in de stad. Er worden veel minder woningen gebouwd dan afgesproken. Ik vrees dat we dit jaar hooguit 80 procent van de afgesproken 5000 huizen in aanbouw kunnen nemen”, aldus Bouwe Olij, PvdA-gemeenteraadslid en mede-auteur van de motie. “Daarom hebben we B&W gevraagd om te onderzoeken of het mogelijk is om ontwikkelaars en corporaties die grond afnemen, te kunnen dwingen om op tijd met de bouw van een project te beginnen. Ook zouden wij graag weten hoe je dat als gemeente het best zou kunnen regelen.”

“Nu staat in de grondprijfsafspraken al wel een clause dat je als ontwikkelaar binnen zes maanden met de bouw van je project moet beginnen. Maar dat is in de praktijk een wassen neus. Er is namelijk altijd wel iets aan de hand, waardoor de gemeente een marktpartij moeilijk kan dwingen om die termijn na te komen. Bovendien wordt er op een plek niet sneller gebouwd als je een ontwikkelaar zijn grond afneemt en een andere marktpartij inschakelt. Toch vind ik dat je als gemeente je poot een keer stijf moet houden.”

Olij wijst ook op De Grote Vereenvoudiging. “Marktpartijen hebben toen meer vrijheid gekregen om hun plannen aan te passen aan veranderde marktomstandigheden. Maar dat betekent niet dat ze dan ongestraft bij het eerste het beste zuchtje tegenwind moeten wachten op beter weer.” Vandaar de suggestie in de motie om de vaste grondprijzen weer variabel te maken en te laten afhangen van de vrij-op-naam prijzen. Maar als die weer gaan stijgen, gaat ook de erfpacht omhoog, waarschuwt Olij alvast. “Het belangrijkste is echter dat de woningproductie weer omhoog gaat. Daar is het ons om te doen.”

In Almere wordt al heel lang gewerkt met een bouwplicht die streng wordt gehandhaafd. “In onze verkoopvoorwaarden staat dat een gebouw binnen twee jaar na de formele grondoverdracht moet zijn voltooid en klaar is voor gebruik”, licht

Afgelopen zomer nam de gemeenteraad een motie aan waarin het college werd gevraagd om de instelling van een bouwplicht voor ontwikkelaars te onderzoeken. De opstellers wilden daarmee iets doen aan de ingezakte woningproductie. De stijgende bouwkosten bij aannemers zouden daar een belangrijke reden voor zijn. Er staat nu al in de erfpachtovereenkomst dat een ontwikkelaar binnen een half jaar na de overdracht van de grond met de bouw moet beginnen. Maar die termijn wordt niet streng gehandhaafd. Het college heeft inmiddels aan de gemeenteraad geantwoord dat ze de woningproductie liever aanjaagt via overleg en hulp dan via juridische procedures. De kans dat de stad bij een strenge handhaving van de huidige afspraken door de rechter in het ongelijk wordt gesteld, zou bovendien aanzienlijk zijn. Ook zou het formuleren van een

Jolanda Mensink, senior-adviseur op de afdeling grondzaken van de gemeente, toe. “We zitten er ook bovenop om ontwikkelaars aan die termijn te houden. Een paar keer zijn er zelfs al juridische procedures opgestart om een boete uit te delen die kan oplopen tot 10 procent van de koopsom. Ook kunnen we de grond terugnemen en aan een ander verkopen. Maar in de meeste gevallen was het dreigen met sancties al voldoende en werd de zaak in de minne geschikt.”

Of Amsterdam met eenzelfde aanpak haar woningproductie uit het dal kan trekken, kan Mensink moeilijk beoordelen. “Ik ken de Amsterdamse woningmarkt niet zo goed, maar bij ons werkt het systeem al jaren prima. Ik merk ook niet dat er door ontwikkelaars wordt bezuinigd op de kwaliteit van de projecten, omdat ze worden gedwongen om onder minder gunstige omstandigheden te bouwen. Dat is ook bijna niet mogelijk. Consumenten kijken steeds kritischer naar de verhouding tussen prijs en kwaliteit.”



Bouwe Olij,
gemeenteraadslid van de PvdA

de woningproductie'

beleidskader en het consequent handhaven van de regels veel tijd en geld kosten. De verhouding met ontwikkelaars wordt er bovendien flink door verziekt.

Moet de gemeente de huidige termijn van een half jaar toch strenger handhaven zodat er sprake is van een échte bouwplicht voor ontwikkelaars? Of is dat een verkeerd instrument om de woningproductie te versnellen? De discussie kan ook niet los worden gezien van De Grote Vereenvoudiging. Ontwikkelaars kregen daarbij meer ruimte om te ondernemen in ruil voor een vaste grondprijs. Maar de verwachting dat er daardoor sneller zou worden gebouwd is vooralsnog niet uitgekomen. Voldoende reden voor de opstellers van de motie om zich af te vragen of de grondprijs beter weer variabel kan worden gemaakt. Goed idee of een voorbarige conclusie?

Tegen

“Het is het verkeerde antwoord op een actueel probleem”

Ik denk niet dat de gemeente met een echte bouwplicht de woningproductie kan versnellen. Ontwikkelaars van koopwoningen kunnen zich simpelweg het risico op leegstand bij een snelle start van de bouw niet veroorloven”, vindt Michiel Schaap, regiomanager Noord-Holland van projectontwikkelaar/belegger Amvest. “Er is wel veel vraag naar koopwoningen, maar projecten zijn ook ingewikkelder geworden. Het duurt daardoor langer voordat ze worden opgeleverd. Veel consumenten hebben geen zin meer om zo lang te wachten en hun huis drie of vier jaar van tevoren vanaf tekening te kopen. De eis dat eerst 60 tot 70 procent verkocht moet zijn voordat een ontwikkelaar besluit te gaan bouwen, is dan ook volkomen terecht.” Schaap ziet wel andere mogelijkheden om op kritische locaties op tijd met woningbouw te beginnen. “Ga er als gemeente niet voor de hoogste grondprijs, maar stop minstens de helft van de bouwvelop in de vrije sector huur. Corporaties en beleggers als wijzelf zijn gewend om op risico te bouwen en pas later in het proces de verhuur te regelen. Op minder cruciale plekken kun je de bouwvelop dan uit 100 procent koop laten bestaan. Gemiddeld genomen blijft zo de grondopbrengst gelijk.” Volgens Schaap erkent het

Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente wel dat ze op deze manier meer snelheid in de woningbouw kan brengen. Maar het OGA gaat nu uit van 20 procent vrije sector huur in iedere bouwvelop. “Dat is te weinig om het risico op de koopwoningen binnen het project te verevenen.” Wat de gemeente volgens Schaap in ieder geval niet moet



Michiel Schaap, regiomanager Noord-Holland van Amvest

doen, is toegeven aan het ‘tenderen’ voor iedere bouwopgave. Daarbij wordt een kavel simpelweg aan de hoogste bieder uitgegeven. “Op die manier zorg je ervoor dat ontwikkelaars tot het uiterste gaan en alle marges inzetten om die grond te verwerven. Dan blijft er weinig ruimte over om op risico te bouwen en te investeren in kwaliteit.”

Ook volgens Emile Spek, directeur projectontwikkeling van Ymere, zal een bouwplicht weinig uithalen. “Het is het verkeerde antwoord op een actueel probleem. Wij hebben er zelf alle belang bij om snel met bouwen te beginnen. Zodra wij de grond hebben afgenomen, gaat de rentetikker lopen.” Spek ziet de gestegen bouwkosten ook niet als de belangrijkste oorzaak van de ingezakte woningproductie. “Wij kunnen vaak niet starten omdat bij de gemeente allerlei RO-procedures vertragen hebben opgelopen. Regelmatig wil de politiek bestaande woningplannen ook weer aanpassen. En dan hebben we de milieu-eisen nog. Zo liep eerder ons project de Laan van Spartaan vertraging op door de slechte luchtkwaliteit langs de A10. Daar kunnen wij toch moeilijk op worden afgerekend.”

Spek vindt het ook een slecht idee om de grondprijs weer variabel te maken. “De Grote Vereenvoudiging is op stadsdeelniveau nog niet goed van de grond gekomen. Besteedt daar nu eerst eens aandacht aan, voordat je de vaste grondprijs gaat loslaten. Wij hebben al vaker aangegeven dat in een aantal stadsdelen nog te veel over details moet worden onderhandeld. Maar met die klacht heeft het stadhuis nog maar weinig gedaan.”



Emile Spek, directeur projectontwikkeling van Ymere

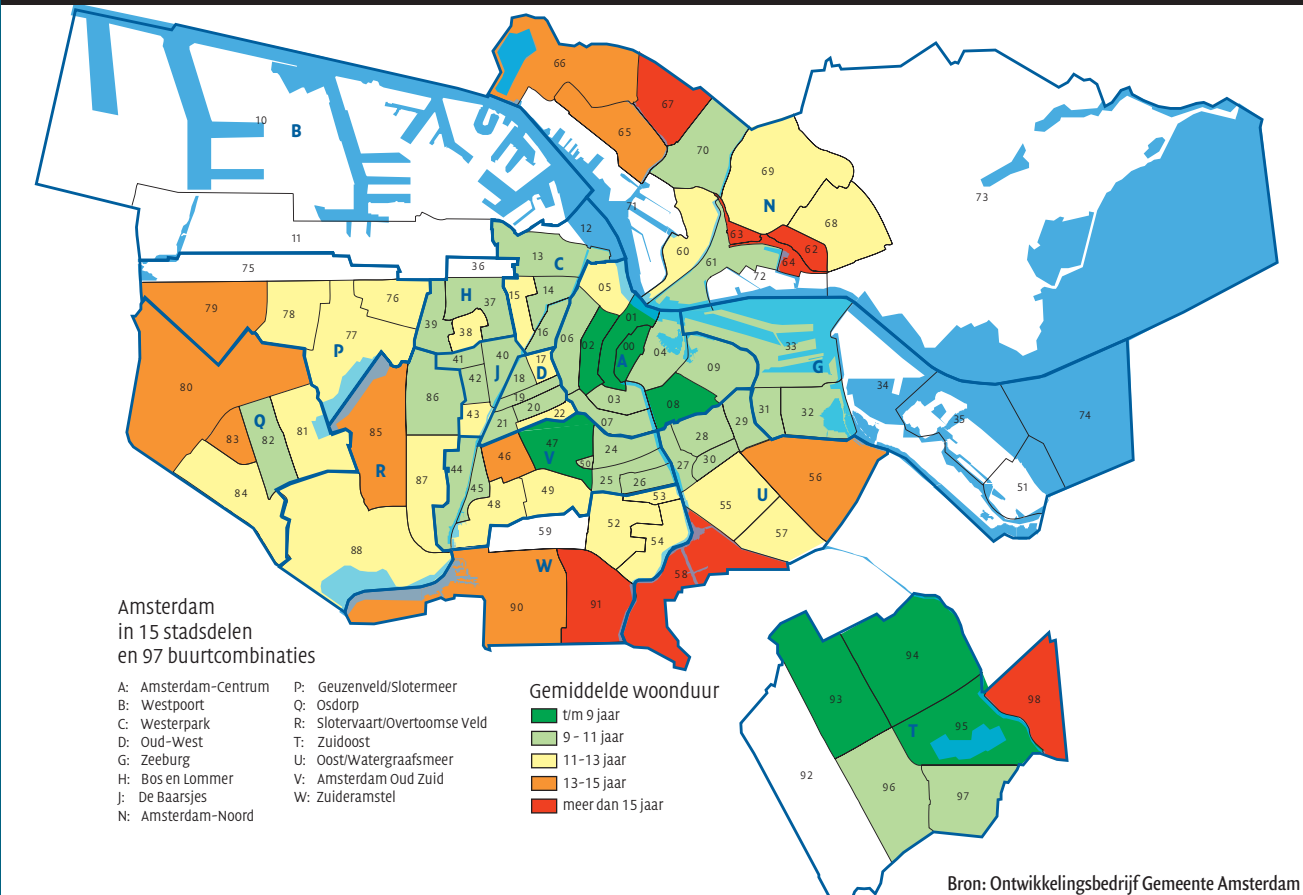
Woonduur zegt weinig over geweldheid

Wie eenmaal een sociale huurwoning binnen de Amsterdamse ring heeft, geeft deze nooit meer op. En: door illegale onderhuur worden woningen binnen de ring lang uit de reguliere roulatie gehouden. Dat zijn veel gehoorde verzuchtingen in de discussie over de doorstroming op de woningmarkt en illegale bewoning. Maar klopt de veronderstelling dat sociale huurders in Centrum, de Pijp en andere geliefde gebieden krampachtig vasthouden aan hun woning? Nee, in haar algemeenheid zeker niet.

Zijde en -Nieuwe Zijde, Grachtengordel-West, Weesperbuurt/Plantage, Museumkwartier en Duivelseiland (V50). Om veel corporatiewoningen gaat het hier overigens niet; particuliere verhuurders zijn in deze buurten veruit in de meerderheid, gevolgd door eigenaar-bewoners.

Aan de andere eind van het spectrum, met een woonduur langer dan vijftien jaar, liggen Buitenveldert-Oost en Kadoelen in Noord, en dorpse enclaves als Sloterdijk (28,3 jaar), Driemond, De Omval, Tuindorp Buiksloot en de Nieuwendammerdijk/Buikslooterdijk.

WOONDUUR SOCIALE HUURWONINGEN NAAR BUURTCOMBINATIE



In de kaart is de woonduur uitgesplitst naar buurtcombinatie. Het gaat om woningen van ten minste tien jaar oud; anders zou nieuwbouw de uitkomst vertekenen. De gemiddelde woonduur in Amsterdamse sociale huurwoningen is precies elf jaar. Ter vergelijking: eigenaar-bewoners blijven 9,1 jaar, particuliere huurders 11,4 en het doorsnee Amsterdamse huishouden 10,7 jaar.

De sociale huurwoningen die het kortste (6,3 jaar) worden bewoond, staan in Zuidoost. Het zijn echter niet de honingraatflats, maar ruim honderd corporatiewoningen in Nellestein (buurt T95) langs de Gaasperplas. Bijlmer-Centrum en Bijlmer-Oost doen het met respectievelijk 8,2 en 7,9 jaar een stuk beter.

Ook enkele buurten in het centrum en het chique Zuid vallen in de categorie met het grootste verloop: de Burgwallen-Oude

Wat opvalt is dat de bovengemiddelde woonduur nauwelijks binnen de ringweg is te vinden – afgezien van Amsterdam-Noord. In dat laatste stadsdeel en in Amsterdam-West, waar zo veel op de schop gaat, zijn de sociale huurders wel bovengemiddeld lang aan hun woning gebonden. Economische positie, familie- en etnische banden en levensfase zullen daar een rol in spelen.

Binnen de ring werkt vooral de Amsterdamse emancipatiemachine: studenten en andere jonge starters komen er in vrij kleine huizen en vertrekken weer zodra ze meer financiële armslag hebben of kinderen krijgen. Een sociale huurwoning binnen de ring wordt begeerd, maar ook vrij snel verlaten. Duidelijk is dat woonduur in Amsterdam niet zoveel zegt over geweldheid. ■