

NUL 20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – januari 2010 #48

WONEN IN CIJFERS

2010: grote projecten stilleggen

Woningmarktbeleid: gewoon zo doorgaan

Vooral starters kopen huizen

Ook aan vrije sector huur zit een grens

Leefbaarheid: nog maar één buurt scoort onvoldoende

31% Lage inkomens

naar 26,6% goedkope woningen in 2020

500 Eigen Haard

€ 15.000,-

1500 woningen gestoopt

De hoofdmoot ligt bij hypotheke tot 350.000

Wia 2009: Amsterdammers weer tevredener over hun buurt

Gemeenteraad: valt er nog wat te kiezen?

Corporaties nog altijd een mannenbolwerk



Amsterdammer weer tevreder over eigen buurt **22**



— DOSSIER —
**De Amsterdamse
woningmarkt**
— ANNO 2010 —

Woningbouwregisseur Bob van der Zande:
“We gaan projecten helemaal stilleggen”

8



Vrije sector huur loopt
tegen zijn grenzen aan

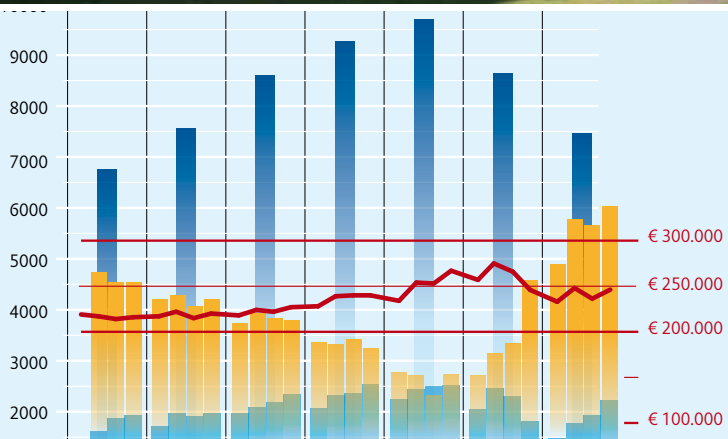
12

Rabobank: “vooral starters
kopen huizen”

14

Ondanks crisis: gewoon doorgaan met
huidige woningmarktbeleid

10



Woningmarkt Amsterdam doorstaat
crisisjaar 2009 nog redelijk

16



Eindelijk meer
vrouwen in de
corporatiesector?

20



Valt er nog
wat te kiezen
in maart?

Woonparagrafen
verkiezingsprogramma's
vergeleken

20

- 4 Gemeenschappelijke ruimte **Kort nieuws**
- 8 Eerste verdieping **De Amsterdamse woningmarkt, feit en fictie**
- 8 **Interview met woningbouwregisseur Bob van der Zande**
- 10 **Ondanks crisis: gewoon doorgaan met huidige woningmarktbeleid**
- 12 **Vrije sector huur: vette jaren zijn voorbij**
- 14 **Rabobank: "vooral starters kopen huizen"**
- 16 **MVA-cijfers: Woningmarkt Amsterdam doorstaat crisisjaar nog redelijk**
- 17 **Far West wint Gouden Bouwsteen**
- 18 Beeldreportage: **Slotermeer op de schop?**
- 20 Kort Bestek **Corporatiebesturen nog altijd een wittemannenbolwerk**
- 22 Tweede verdieping **Leefbaarheidsonderzoek**
- 27 De Leeskamer
- 29 Derde verdieping **Valt er nog wat te kiezen?**
- 32 Barometer **Far West bouwt meeste woningen**



Deltaplan

Als in Nederland een probleem van enige omvang moet worden opgelost, valt bijna onvermijdelijk de term Deltaplan. Behalve vreemd genoeg bij de Noord/Zuidlijn, wat ook weer te denken geeft. Maar er is wel - ik neem een snelle greep - een Deltaplan Inburgering, een Deltaplan Jeugdzorg en een Deltaplan Speeltuinen. En in dit nummer pleit GroenLinks voor - jawel - een Deltaplan Jongerenhuisvesting. Waarom we toch steeds weer dat Deltaplan erbij slepen? Dat is wel duidelijk. Heimwee naar beter tijden. Toen in Nederland alles nog maakbaar was. Toen de overheid nog besluitvaardig, kundig en efficiënt was; toen grote problemen werden opgelost door grote plannen uit te voeren.

Ik zie maar af van een oproep tot een Deltaplan Amsterdamse Woningbouwproductie, hoewel het er voor de woningbouw bijzonder somber uitziet de komende jaren. Terwijl de meeste lokale politieke partijen in hun verkiezingsprogramma's nog enthousiast uitgaan van de bouw van jaarlijks 5000 woningen, zal de productie in 2010 rond de 2000 blijven steken en de jaren daarna moeten we nog maar zien. De crisis, wat u zegt. Van het rijk moeten we geen Deltaplan verwachten. Dat heeft al ruim een decennium terug de verantwoordelijkheid voor de 'volkshuisvesting' uitbesteed aan corporaties en gemeenten. De commerciële ontwikkelaars wachten op beter tijden en de corporaties snoeien nu ook al fors in hun investeringsprogramma's. Neem Far West

bijvoorbeeld, de corporatie die in 2009 de meeste woningen opleverde (765) en daarmee winnaar is van de NUL20 Gouden Bouwsteen. Deze corporatie moet - terwijl de vernieuwing van de Westelijke Tuinsteden volledig op stoom was - haar geplande investeringsprogramma voor 2010 met meer dan de helft terugbrengen. Reden: het geld is op. De corporatie bouwde altijd op voorraad, maar van de huidige nieuwbouw is nog een flink deel onverkocht. Bovendien loopt de verkoop van bestaand bezit terug. Ook de meeste andere Amsterdamse corporaties tellen nu hun knopen en hetzelfde geldt voor de gemeente Amsterdam. Anders dan bij de vorige bouwcrisis rond 2000 zit de gemeente op zwart zaad. De komende jaren moet er draconisch worden bezuinigd. De komende maanden zal dit ertoe leiden dat de ontwikkeling van een aantal grotere bouwlocaties volledig wordt stilgelegd. Alle ballen verzamelen, is nu het devies: de schaarse middelen van alle partijen concentreren en met de rest stoppen. Het is een plan, een realistisch plan, maar geen Deltaplan.



Fred van der Molen
 Hoofdredacteur NUL20
fred@nul20.nl

NUL20

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

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

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

ABONNEE ADMINISTRATIE

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

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

ABONNEER U OP DE GRATIS NUL20 NIEUWSBRIEF: WWW.NUL20.NL

ADVERTENTIES: via Bureau Recent 020-330.8998 (info op www.nul20.nl)

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

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

REDACTIERAAD:
 André Buys (Rigo)
 Ebeth van Loon (Dienst Wonen, Zorg en Samenleven)
 Jacqueline van Loon (ASW)
 Jan Luwema (OGA)
 Joop de Haan (Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer)
 Manon Tjoa (AFWC)
 FOTOGRAFIE Nico Boink
 VORMGEVING Pieter Lesage
 DRUK Grafax/Stolwijk
 Artikelen uit NUL20 worden gearchiveerd bij nul20 Online: www.nul20.nl

Aedes vreest minder investeringen wijkaanpak

De branchevereniging Aedes waarschuwt dat de corporaties de investeringen in de wijkaanpak flink (hebben) moeten terugschroeven in vergelijking met 2008. Toen stegen de investeringen in leefbaarheid met 44 procent tot 438 miljoen euro.

Volgens Aedes hebben de stapeling van kabinetsmaatregelen, de integrale vennootschapsbelasting, de Vogelaar-heffing en het inflatievolgend huurbeleid een zeer negatief effect op de financiële positie van corporaties.

Daar bovenop komt de economische crisis.

“Donkere wolken pakken zich samen boven de corporatiesector”, zegt de Aedes-woordvoerder. Zo is de woningmarkt als gevolg van de crisis vrijwel stilgevallen. Het aantal verkochte woningen daalde in 2008 al met 9 procent tot 16.222. Tevens daalde het aantal gesloopte woningen met 16 procent tot 13.382.

Subsidie voor bouw 1000 woningen

Minister Van der Laan heeft in de tweede ronde van stimuleringssubsidies 164 miljoen euro toegekend voor de bouw van ruim 23.000 koop- en duurdere huurwoningen. In Amsterdam gaat het om 1011 woningen in elf projecten, waaronder grote op het Waterlandplein en Oostpoort. Gemeenten konden in het kader van de stimuleringsregeling woningbouw subsidie aanvragen voor bouwprojecten die door de economische crisis zijn stilgevallen. Anders dan in de eerste ronde, waarbij het criterium het aangevraagde bedrag per woning was, is nu bij de selectie allereerst gekeken naar de kans dat een project ook daadwerkelijk van start gaat. Alle aanvragen met een verleende bouwvergunning en een deel van de aanvragen waar de bouwvergunning voor 25 maart 2009 is aangevraagd, ontvangen een bijdrage. Daarnaast ontvangen ook enkele projecten met veel additionele bouw (bijvoorbeeld een winkelcentrum, kantoren) een bijdrage. Van de toegekende subsidie gaat vijftien procent naar de vier grote steden. Tot de tijdelijke stimuleringsregeling werd in maart vorig jaar besloten. In het eerste kwartaal van 2010 beslist het kabinet over de inzet van het laatste deel (circa 100 mln.) van het stimuleringsbudget. De eerste ronde is afgelopen zomer uitgevoerd. Op project.vrom.nl zijn vijf projecten te vinden die zichtbaar maken hoe gemeenten subsidies uit de eerste ronde hebben ingezet. [FvdM]



Synchroon en Stadgenoot beginnen aan Houthaven

Vastgoedontwikkelaar Synchroon en woningbouwvereniging Stadgenoot hebben eind 2009 een overeenkomst getekend met de gemeente voor de ontwikkeling van het meest westelijke deel van de Houthaven in Amsterdam-Westerpark. Het eerste bouwdeel, het noordelijke deel van Blok Nul, omvat over diverse bouwblokken driehonderd woningen, waarvan honderd sociale huurwoningen, en 10.000 m² bedrijfsfuncties en parkeervoorzieningen. De bouwhoogte varieert; op de kop van het complex komt een gebouw van 40 meter hoog. Blok Nul dient als geluidsbarrière voor de achtergelegen Minervahaven. Woningen en bedrijfsruimtes worden allemaal klimaatneutraal. Start bouw is voorzien in 2012. De realisatie van het noordelijke deel duurt circa vier jaar. [BP]

“Parkstad-deal onbetaalbaar”

Directeur Jacques Thielen van Far West wil de Parkstad-deal ter discussie stellen. De kosten vallen voor de corporaties veel hoger uit dan begroot, terwijl de crisis de financiële positie van de corporaties heeft ondergraven. “De gemeente moet met ons inzien dat het water bij ons ook tot aan de lippen komt. Dat kan een heikel punt worden in 2010.”

In 2007 maakten gemeente en corporaties de afspraak dat de corporaties in ruil voor meer vrijheid bij de uitvoering de volledige kosten en risico's van de fysieke vernieuwing in de Westelijke Tuinsteden voor hun rekening zouden nemen. Inclusief onrendabele investeringen in maatschappelijk vastgoed. De Parkstad-deal was geboren, sindsdien vaak als voorbeeld gesteld voor de modernisering van de relatie tussen gemeente en corporaties. Achterliggende reden was dat de gemeente het tempo van de stedelijke vernieuwing in West financieel niet kon bijbenen. Om de vaart erin te houden namen corporaties kosten en risico's over. Ze kregen daarvoor meer armslag om plannen te optimaliseren en kosten te beperken. Maar dat valt – mede door de crisis – vies tegen.

Thielen: “We hebben ooit met veel enthousiasme en verantwoordelijkheidsgevoel die afspraak gemaakt. Maar het wordt nu duidelijk dat het ons verrekte veel geld gaat kosten



Jacques Thielen

en dat hebben we niet meer. Kosten voor het maatschappelijk vastgoed vallen veel hoger uit dan begroot.” Far West heeft twee projecten in voorbereiding waarin dat concreet speelt: het communitycenter in Slotervaart en een gemengd complex met een school, woningen en een gezondheidsvoorziening. Thielen: “We voelen ons verplicht het centrum te realiseren, maar ik zie nog niet hoe we dat kunnen betalen.” [FVDM]

Starterslening werkt nu wel

Sinds de gemeente half juni de voorwaarden voor de Starterslening heeft verruimd, zijn er al ruim vierhonderd verstrekt. In bijna alle gevallen gaat het om de aankoop van een al bestaande woning. Het gemiddelde leenbedrag is 42.000 euro. Amsterdam heeft een budget gereserveerd voor zo'n duizend woningen.

De Amsterdamse variant van de landelijke Starterslening kwam vanaf 2007 niet van de grond, doordat de gemeente er extra voorwaarden aan verbond: de starter moest een sociale huurwoning achterlaten en een nieuwbouwwoning kopen. Deze voorwaarden zijn voor een periode van twee jaar losgelaten. Bovendien is de inkomensgrens ruimer

geworden en geldt als maximumhypothek van de 350.000 euro van de sinds juli verhoogde Nationale Hypotheekgarantie (NHG). Sindsdien is het volgens Rob Alders van de dienst Wonen, Zorg en Samenleven 'een gekkenhuis' met aanvragen. Volgens hem heeft de regeling zeker een positieve invloed gehad op verkopen in de tweede helft van 2009. Bijna al deze starters kopen een bestaande woning. Alders wijst er ook op dat dankzij de soepeler voorwaarden nu ook niet-Amsterdammers gebruik kunnen maken van de extra lening.

De Starterslening is een aanvullende lening tegen gunstige voorwaarden die gezamenlijk door rijk en gemeente wordt gefinancierd. Deze lening dekt tot twintig procent van het totale hypotheekbedrag. [FVDM]

Woongebouw Collage wint Zuiderkerkprijs

De jaarlijkse uitreiking van de Zuiderkerkprijs is uitgegroeid tot een heus prijzenfestival. Nieuwe accenten in de gemeentepolitiek zorgen voor nieuwe prijzen zoals de Geurt Brinkgreve Bokaal (herwaardering, renovatie en herbestemming), de Groene Speld (duurzaamheid) en de Metropoolprijs voor Gebiedsontwikkeling (Stadsregio-accents).

De Zuiderkerkprijs voor het beste woningbouwproject ging naar Collage aan de Bos en Lommerweg, van Geurst & Schulze Architecten en Hillen & Roosen (opdrachtgever). Over Collage zei de jury: "de rijkdom en robuustheid, genuanceerdheid en eigenzinnigheid die wij in dit project menen te zien, willen wij graag bekronen".

De Geurt Brinkgreve Bokaal ging naar Hermitage Amsterdam.

Dit jaar werd voor het eerst de Groene Speld uitgereikt. De prijs past in het streven van de gemeente om vanaf 2015 alle nieuwbouw klimaatneutraal te maken. De eerste Groene Speld is gewonnen door Frans Horst, projectmanager bij woningbouwvereniging Eigen Haard met het project Koningsvrouwen van Landlust. NUL20 schreef er eerder over ('Eerherstel voor kolenbunker' - NUL20 juli 2009).

Ook nieuw is de Metropoolprijs voor Gebiedsontwikkeling. Met deze prijs wil de Metropoolregio Amsterdam de aandacht vestigen op succesvolle gebiedsontwikkeling die bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van de regio. De prijs ging naar het project Vernieuwing Ganzenhoef in Zuidoost en werd in ontvangst genomen door stadsdeel Zuidoost en Woningstichting Rochdale. [FVDM]

De Collage, Bos en Lommerweg



Piggelmeewoningen deels gesloopt

De Piggelmeewoningen in het vernieuwingsplan Bosleeuw, het gebied tussen A10, Admiraal de Ruijterweg, Wiltzanghlaan en Leeuwendalersweg, worden gesloopt. Volgens het stadsdeel Bos en Lommer worden er nieuwe woningen in dezelfde stijl gebouwd. Alleen groter en geschikt voor grote gezinnen. Al jarenlang verzetten bewonersgroepen zich tegen de sloop. Bureau Monumenten en Archeologie adviseerde in 2006 de huisjes te behouden. De Piggelmeewoningen in de Kolenkitbuurt - zelfde huisjes, zelfde architect - krijgen wel een beschermde status. Het gaat hier om dezelfde piepkleine (34 m²) vroegere bejaardenwoningkjes uit 1951, maar dan aan de andere kant van de A10. Een rare situatie, vinden buurtbewoners. "De helft van de Piggelmeewoningen krijgt erkenning vanwege hun cultuur-historische waarde. De andere helft mag blijkaar tegen de vlakte," aldus één van hen. [BP]

Appartementen aan Buyskade

Woningstichting Rochdale mag 113 appartementen en 2400 m² commerciële ruimte bouwen aan de Buyskade in Amsterdam-Westerpark. Het terrein, waar vroeger een verffabriek was, behoorde tot de dubieuze aankopen van voormalig directeur Möllenkamp. Het werd in 2006 gekocht door ontwikkelaar Amplan voor 5 miljoen euro, en na vier maanden doorverkocht aan Vondel Vastgoed voor 8 miljoen. Vondel begon een joint-venture met Rochdale en wist op voorhand een bedrag van 3 miljoen te bedingen, vooruitlopend op de te behalen winst. Eind vorig jaar heeft Rochdale een schikking getroffen met Vondel Vastgoed, dat meende nog recht te hebben op een half miljoen euro. Pas toen was het stadsdeel bereid een bouwvergunning af te geven. [BP]

Kunstenaars in woning Karel Appel

Dapperstraat 7 is de geboortewoning van Karel Appel. Om hem te gedenken, maakt De Key in het huis vier huurappartementen voor studenten die een jaar studeren aan de Rijksacademie voor Beeldende Kunsten. Het gehele pand wordt nu gerenoveerd. DUS Architects maakt een bijzonder interieurontwerp. Op 25 april, de geboortedag van de kunstenaar, wordt het Karel Appelhuis geopend. [BP]

Hogere grondprijzen?

Begin november kwam het bericht dat de gemeente Amsterdam ondanks de economische crisis de grondprijzen voor nieuwbouwwoningen verhoogt. In een reactie in Het Parool toonden de Amsterdamse corporaties en de Neprom (commerciële ontwikkelaars) zich verbijsterd. Men wees erop dat de gemeente een jaar geleden nog de grondprijzen voor nieuwe markt woningen had bevroren vanwege de crisis. Nu zijn binnen de ring de prijzen gemiddeld met twee en buiten de ring met gemiddeld veertien procent verhoogd. Gemiddelden zeggen overigens niet veel; de prijsaanpassingen, die gelden vanaf 1 januari, zijn zeer afhankelijk van de locatie. Op IJburg gingen de grondprijzen bijvoorbeeld omlaag. Wethouder Van Poelgeest wijst erop dat de grondprijzen zijn gekoppeld aan de woningprijzen. Ze waren nog gebaseerd op het prijspeil in oktober 2007. Vergeleken daarmee is op de meeste locaties nog sprake van een stijging. Dat geldt met name voor stedelijke vernieuwingsgebieden, waar veel is geïnvesteerd en woningen in een duurdere prijsklasse zijn toegevoegd. Van Poelgeest: "een lichte absolute verhoging zorgt in die gebieden voor relatief grote procentuele verschillen". Voor projectgebieden van de stedelijke vernieuwing zijn overigens nog geen grondprijzen opgenomen. Dat wordt maatwerk, zegt Van Poelgeest. [FVDM]

'Toezicht op top Rochdale ontoreikend'

Het toezicht van de raad van commissarissen op de top van de Amsterdamse woningcorporatie Rochdale was de afgelopen vijf jaar op meerdere onderdelen ontoreikend. Dat concludeert adviesbureau Vlug na een onderzoek waartoe de (vernieuwde) raad van commissarissen zelf opdracht had gegeven.

Leefbaarheids-ambassadeurs in West

Actieve bewoners gaan toezien op de naleving van de woonregels. Rochdale heeft leefbaarheidsambassadeurs aangesteld in drie complexen in Amsterdam-West. Alle bewoners kunnen hun suggesties voor verbeteringen, klachten, of tips melden bij de leefbaarheidsambassadeur. Doel is dat iedereen prettig in het complex kan wonen. Rochdale hoopt op deze manier bewoners te stimuleren zich in te zetten voor een betere leefomgeving. Het idee is ontwikkeld in samenwerking met ProLiving, een serviceorganisatie die leefbaarheidsdiensten aanbiedt. [BP]



Maarsen Groep start 2e fase Oranjekwartier

Maarsen Groep is gestart met de realisatie van de tweede fase van het appartementencomplex Oranjekwartier in Amsterdam-Slotervaart tegenover het World Fashion Centre. Dit door architectenbureau Dam & Partners ontworpen complex omvat 154 appartementen en 261 parkeerplaatsen. Maarsen Groep zal zelf de woningen, de bedrijfsruimte en de parkeergarage exploiteren. Oplevering is voorzien in 2012. Hierna volgt in het Oranjekwartier nog een derde fase met eveneens een woonprogramma en een parkeergarage. De eerste fase is na de oplevering in 2008 succesvol verhuurd. [BP]

Stadswijk Overhoeks geopend

Burgemeester Cohen opende 16 december de nieuwe stadswijk Overhoeks met de overhandiging van het boek 'Het mysterie Overhoeks' aan de eerste bewoners. Overhoeks op de noordelijke IJ-oever dankt zijn naam aan de markante Shell-toren. De nieuwe wijk moet een levendige en eigenzinnige wijk worden met een mix van wonen, werken, vrije tijd en cultuur. Met de nieuwe dure koop- en huurwoningen, komt er volgens stadsdeelvoorzitter Rob Post een nieuw type, welgestelde, bewoner in Amsterdam-Noord. Opvallend is de uitgestrekte groenstrook aan het IJ, de eerste groene publieke oever

in Amsterdam. Daar gaat ook het nieuwe Filmmuseum aan grenzen. De eerste palen zijn afgelopen zomer geslagen en het museum gaat naar verwachting eind 2011 open. Er staan 2200 woningen gepland. Momenteel worden de woningen van 'het residentieel kwartier' gebouwd. In een latere fase staat de 'Strip' gepland, woontorens in het verlengde van de Shell-toren. Stadsdeelvoorzitter Rob Post liet doorschemeren dat de plannen daarvoor als gevolg van de crisis voorlopig in de ijkast zijn gezet.

Meer informatie: www.overhoeks.nl.



Opnieuw loten om een woning

Corporaties Eigen Haard, Ymere en Woongroep Holland starten met een vervolg op De Woonversnelling, een experiment uit 2007 waarbij woningen niet op basis van woonduur, maar via een loting worden verdeeld. Eigen Haard doet voor het eerst mee. De drie corporaties stellen zevenhonderd sociale huurwoningen beschikbaar in de Haarlemmermeer, Amstelveen, Uithoorn en Amsterdam. Iedereen die een woning leeg achterlaat in de Stadsregio Amsterdam mag meedoen. Meer criteria zijn er niet, buiten de normale eisen die altijd al gelden voor de toewijzing van sociale huurwoningen. Woningzoekenden kunnen elke twee weken maximaal drie keer meeloten. Meedingen kan volgens de gebruikelijke manier via de site of het magazine van WoningNet, maar ook rechtstreeks via www.dewoonversnelling.nl. Om mee te mogen doen, maakt het niet uit wie de eigenaar is van de woning die men

leeg achterlaat.

Loten was jarenlang een controversieel onderwerp binnen Amsterdam. In 2007 werd toch een experiment toegestaan, waarvan net als nu starters werden uitgesloten. Het experiment werd door onderzoeksbureau Rigo positief geëvalueerd, maar de Dienst Wonen gaf begin 2008 nog een negatief advies over een vervolg aan toenmalig wethouder Herrema. Zijn opvolger heeft dat advies terzijde geschoven.

De idee achter de Woonversnelling is meer beweging te krijgen in de woningmarkt. Mensen blijven nu vaak lang in hun huis wonen, omdat ze nog niet genoeg woonduur hebben opgebouwd. Door veelvuldig mee te loten maken bewoners de kans sneller te verhuizen. Dat is ook zo in de praktijk, bleek uit de evaluatie door Rigo. Het leidt tot meer doorstroming en langere verhuisketens. [FVDM]

Wonen in de Pijp gewild

Ymere is gestart met de renovatie en nieuwbouw van 79 woningen en acht bedrijfsruimtes op negen locaties rond het Hercules Seghers Kwartier in de Pijp. De woningen zijn bestemd voor een mix van bewonersgroepen: 28 sociale huurwoningen, waaronder ouderenwoningen, zestien studentenwoningen, negentien vrije sector huurwoningen voor middeninkomens en zestien koopwoningen. De belangstelling voor de koopwoningen in de Eerste Jan Steenstraat was



Emile Spek

groot. "Mensen bivakkerden de dag vóór de inschrijvingen al in tentjes voor de deur. Dat geeft aan dat er grote behoefte is aan dit segment

koopwoningen", aldus directeur Emile Spek. Bijna alle koopwoningen zijn verkocht. De werkzaamheden aan de renovatiewoningen in de Gerard Doustraat, Jan van der Heijdenstraat, Govert Flinckstraat en de Eerste Jan Steenstraat zijn zomer 2010 gereed. De nieuwbouw in de Govert Flinckstraat en de Eerste Jan Steenstraat wordt eind 2011 opgeleverd. [BP]

Brussel akkoord met staatssteun woningcorporaties

De Nederlandse woonsector haalde in december opgelucht adem. Van Brussel mag de Nederlandse overheid woningcorporaties financieel ondersteunen. De belangrijke rol van woningcorporaties in het zorgen voor woonruimte voor mensen die het moeilijk hebben op de woningmarkt, hun bijdrage aan de leefbaarheid en het bouwen van maatschappelijk vastgoed kunnen doorgaan. Ook de bijdrage aan de financiering van de wijkaanpak via de bijzondere projectsteun is zeker gesteld. Minister Van der Laan: "Het resultaat stemt mij inhoudelijk tevreden en maakt een einde aan een jarenlang slepende discussie. Ik zal de uitkomsten zo snel mogelijk in regelgeving vastleggen."

De Europese Commissie wilde dat Nederland de doelgroep van met staatssteun gebouwde sociale huurwoningen zou afbakenen met inkomensgrenzen. Nederland heeft steeds ingezet op inkomensafbakening op het moment van toewijzing van de huurwoning. De Europese Commissie is daar nu mee akkoord gegaan.

Ymere vindt 492 gevallen van woonfraude

Ymere is in 2009 in de Stadsregio op 492 gevallen van woonfraude gestuit die leidden tot huuropzegging en uitzetting. Daarvan waren er 338 in Amsterdam, 70 in Haarlemmermeer, 46 in Haarlem en 38 in Almere. De wooncorporatie heeft sinds 2005 een speciaal team voor de aanpak van onrechtmatige bewoning. Ymere heeft 83 juridische procedures opgestart waarvan er 80 werden gewonnen.

Het woonfraudeteam begon ook onderzoeken naar onrechtmatige verhuur via internet. Ymere scant structureel internetsites als Marktplaats op mogelijke onrechtmatige woningaanbiedingen.

Nieuw bij WoningNet: Digizine

Vanaf 3 december 2009 kunnen woningzoekenden in de Stadsregio Amsterdam een gratis abonnement nemen op Digizine, een nieuwe e-mailservice van WoningNet. Via Digizine krijgen woningzoekenden, na het aanmaken van een zoekopdracht, het (passende) woningaanbod per mail toegestuurd. Digizine wordt in de toekomst in WoningNet geïntegreerd. Op termijn wordt de huidige papieren woningkrant opgeheven.

PERSONALIA

➤ **Haijo Pietersma** (56) is benoemd tot interim-directeur van De Key. Pietersma moet de bijgestelde koers - van expansie naar consolidatie en concentratie op de kerntaken - gaan leiden. Pietersma heeft veel ervaring als bestuurder in zowel het bedrijfsleven als de non-profit sector. In zijn laatste functie zorgde hij voor een efficiënt werkend ziekenhuis.

➤ De benoeming van Pietersma voor een periode van zes maanden volgt op het vertrek van algemeen-directeur **Jaap van Gelder** als gevolg van financiële problemen. Uit een herwaardering en analyse van de projectenportefeuille blijkt volgens de raad van commissarissen dat De Key in 2009 een ongeveer

even groot verlies lijdt als in 2008. Daarom gaat De Key zich meer dan ooit concentreren op haar kerntaak: het bieden en beheren van goede en betaalbare huisvesting. Op het gebied van projectontwikkeling wordt een pas op de plaats gemaakt. Projecten die nog niet zijn gestart, worden getemporiseerd. Deze koerswijziging vraagt om een nieuw type bestuurder. Naar een definitieve opvolger van Van Gelder wordt nog gezocht.

➤ Tevens zoekt De Key een opvolger voor **Hans Oosterbaan**, voorzitter van de raad van commissarissen. Zijn vertrek is, zo verklaart De Key, conform het rooster van aftreden.

➤ Ymere heeft **Marion Gout** (55)

benoemd als lid van de raad van commissarissen. Zij wordt lid van de auditcommissie. Gout is econome. In het dagelijks leven is zij commandant van het Commando DienstenCentra van het ministerie van Defensie in Den Haag.

➤ Rochdale heeft **Nico Overdevest** benoemd tot lid van de raad van bestuur. Overdevest was sinds 2008 al werkzaam in de functie van directeur concernfinanciën. Daarvoor was hij elf jaar financieel directeur van het toenmalige AWW. Het afgelopen jaar heeft hij een belangrijke rol gespeeld in het herstel van Rochdale. Zijn benoeming is hiervan het logisch gevolg, aldus de woningstichting. [BP]

“We gaan projecten he

In 2009 zijn slechts 2273 woningen in aanbouw genomen en de verwachtingen voor 2010 zijn niet beter. “Het is ongekend wat we nu meemaken,” zegt woningbouwregisseur Bob van der Zande. Daarbij staat de gemeente voor bezuinigingen van historische omvang. Amsterdam kan alleen nog in projecten investeren met een korte terugverdientijd. De tijd van grootschalige projecten is voorbij.

Fred van der Molen

“Tja, het is ongekend wat we nu meemaken in de sector. Onder architecten is een waar slagveld aan het ontstaan, corporaties moeten fors krimpen in investeringsvolume en soms zelfs in mensen. En dan de gemeente. Die staat voor bezuinigingen van historische omvang. We moeten allemaal ‘back to basics’. Dat gaat niet vanzelf. De crisis heeft diepgaande gevolgen voor de wijze en omvang van de projectontwikkeling, voor de vraagkant en voor de continuïteit van de betrokken uitvoerders. De omvang en de consequenties zijn eigenlijk pas medio 2009 duidelijk geworden.”

Aan het woord is Bob van der Zande. Op zijn kaartje staat al

enkele jaren ‘woningbouwregisseur’, maar pas sinds 2009 doet hij dat fulltime. En dat in een periode dat de nieuwbouwmarkt instort, de gemeente op zwart zaad zit en zelfs een deel van de ‘rijke’ corporatiesector rode jaarcijfers presenteert. Wat kan een regisseur nog doen als de belangrijkste acteurs ziek worden?

Van der Zande: “Ik zie als mijn belangrijkste taak de vele partijen in de woningbouwsector op een

elkaar in deze tijd niet in de eerste plaats als concurrent zien. Aan de ene kant ben ik aanjager, soms ook ambassadeur. Maar ik bereid ook de scherpe keuzes voor die nu worden en moeten worden gemaakt.

Een nieuwe wereld

“Je hebt in de woningbouwproductie te maken met commerciële ontwikkelaars, de gemeente en corporaties. De commerciële ontwikkelaars zijn behoorlijk aan het

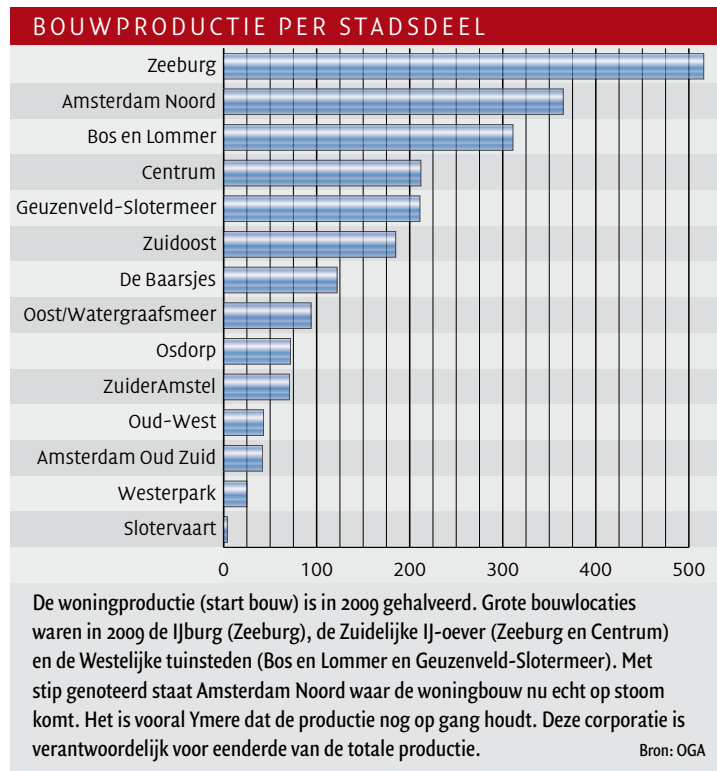
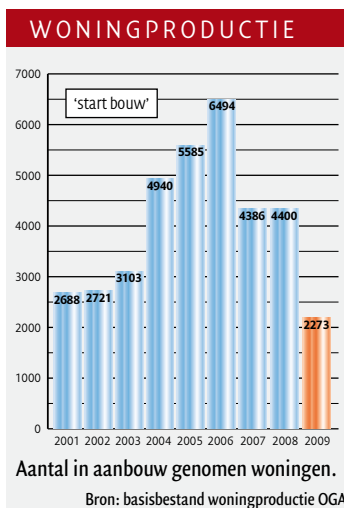
“De bottom line wordt: kunnen we investeringen binnen afzienbare tijd terugverdienen?”

lijn te krijgen, drempels weg te nemen en de resterende investeringscapaciteit te bundelen. Ik heb dit jaar bijvoorbeeld veel energie in Nieuw West gestoken om de betrokken stakeholders het overaanbod zichtbaar te maken en aan te laten pakken. Ontwikkelaars en ook corporaties onderling moeten

knippen. Ze zoeken naarstig naar de gaatjes in de markt. Dit is voor ontwikkelaars een nieuwe wereld. De huidige situatie kun je niet eens meer ‘vraaggestuurd’ noemen. Dat is een understatement. Mensen kopen nauwelijks meer op basis van een tekening. Dat mechanisme werkt niet goed meer. De enige weg is dus toch op risico bouwen, maar dat is nu natuurlijk een heel lastig verhaal. De ontwikkelaar moet bovendien heel goed weten wat de markt wil.

Er zijn dit jaar zo'n 5000 woningen opgeleverd. Daarvan is een flink deel volgens mij nog niet verkocht. Dat zal de animo om op risico te bouwen nog minder maken?

“Eind oktober stonden er zeventig woningen te koop van opgeleverde complexen. Dat aantal is sindsdien beslist toegenomen. Ontwikkelaars zitten daar met lastige afwegingen. Om risico's te beperken zullen ontwikkelaars dan ook kleinere aantallen tegelijk op een locatie gaan bouwen. En er moet een financiële handreiking komen, zoals een garantiefonds. Het rijk heeft ons idee daarvoor niet overgenomen. Maar je ziet



lemaal stilleggen”

— DOSSIER —
De Amsterdamse
woningmarkt
— ANNO 2010 —

9

wel dat lagere overheden zoals de provincie Brabant en de gemeente Alkmaar ermee zijn gestart. Wij zijn die constructies aan het analyseren. Maar duidelijk is wel: de gemeente Amsterdam wil niet veel risico lopen.”

“Je moet nu als ontwikkelaar een hele goede neus hebben voor wat er aanslaat. Want er zijn nog steeds projecten die goed verkopen. Voor een nieuwbouwproject van Ymere in de Dijk lagen mensen in een slaapzak voor de deur. En ook de luxe appartementen van Crystal Court in Buitenveldert zijn bijna allemaal verkocht. Er zijn dus wel kopers, maar je moet wel het juiste huis, op de juiste locatie, voor de juiste prijs op het juiste moment aanbieden.”

Zo hou je toch geen bouwproductie van enige omvang op gang?

“Daarvoor heb je de gemeente en de corporaties nodig. Die zorgden altijd voor de langjarige visie. Maar beide partijen zijn nu ongelooflijk hun knopen aan het tellen: wat kan ik nog doen? Ze ontkomen er niet aan ingrijpende keuzes te maken. Elke corporatie is zijn investeringsprogramma aan het heroverwegen. Die kunnen wel met een derde of zelfs de helft worden teruggebracht volgend jaar. Wat ik probeer is de corporaties zover te krijgen dat de programma's zoveel mogelijk op elkaar worden afgestemd. Dan kun je de krachten in een gebied bundelen. Het moet wel transparant blijven natuurlijk, met open inschrijvingen en zo. Maar het is in deze tijd echt nodig meer in samenspraak te doen.”

En dat terwijl de gemeente draconisch moet bezuinigen. Van Poelgeest moet volgens Het Parool 360 miljoen bezuinigen omdat de grondopbrengst nog meer tegenvalt dan eerder ingecalculleerd.



Woningbouwregisseur Bob van der Zande:
“Gemeente en corporaties zijn nu ongelooflijk hun knopen aan het tellen”

“We ontkomen er niet aan nog scherpere keuzes te maken. Daarom hebben we vorig jaar een start gemaakt met het aanwijzen van voorrangsgebieden. In 2010 zullen nog hardere keuzes worden gemaakt voor de langere termijn, zeg vier tot zes jaar. We hadden

investerings binnen afzienbare tijd terugverdienen?”

Dus IJburg 2, de Zuidas en Zeeburger-eiland gaan in de ijskast? En meer algemeen: is dit niet een bedreiging voor alle langjarige strategische gebiedsontwikkeling?

“Er is nog geen lijstje. Maar het is

zijn het Amsterdamse Bos en Plan Zuid aangelegd. McKinsey noemt drie categorieën crisismaatregelen: die om schadelijke effecten te dempen, zoals bouwsubsidies, die waarmee je doet wat goed scoort en ten slotte die maatregelen die nieuwe perspectieven scheppen: shoot higher. Gebruik de crisis om de stad vooruit te helpen.”

Alles goed en wel. Maar met grote vergezichten is het in Amsterdam de komende jaren wel afgelopen?

“We moeten in ieder geval veel meer de kant op van een organische ontwikkelstrategie, van fasering. Geen grote geïntegreerde projecten opstarten, maar kleinere eenheden; kijken hoe dat werkt en dan weer een volgende fase. De korrelgrootte van onze nieuwbouwprojecten zal kleiner worden. Dat is wel ingewikkeld, want je moet steeds bekijken welke consequenties dat heeft voor publieke ruimte, woonmilieus enzovoort. Maar dat is de realiteit.” ■

Er zijn nog steeds kopers maar je moet als ontwikkelaars een hele goede neus hebben voor wat aanslaat.

vorig jaar bepaald dat we bij de vele projecten buiten de voorrangsgebieden op een laag pitje zouden doorwerken. Nu gaan we enkele projecten helemaal stilleggen; de ambtenaren er afhalen. We zullen daar nog wel de juridisch planologisch voorbereidingen treffen, maar dat is het dan; geen investeringen meer in het bouwrijp maken of in het aanleggen van infrastructuur. De bottom line voor de gemeente wordt meer dan ooit: kunnen we

zeker een risico dat de strategische stedelijke ontwikkeling in de knel komt. We hebben mede daarom een crisisteam – een denktank – geformeerd met onder anderen mensen van DRO, OGA en de Dienst Wonen, dat juist moet voorkomen dat we alleen maar worstelen met financiële problemen. Als je de huidige crisis zo blijft behandelen, kan je alleen maar bezuinigen. Je moet ook perspectief bieden, je kansen zien. Never waist a good crisis. In de jaren dertig

Woningmarktbeleid: gewoo

Het laatste 'Wonen in Amsterdam'-onderzoek (WiA 2009) bevestigt langjarige trends: de groep met lagere inkomens wordt kleiner en die met hoge groter; tegelijkertijd neemt het aandeel goedkope huurwoningen af en het aandeel koopwoningen toe. Deze cijfers sporen met het gemeentelijk woningmarktbeleid om de mismatch tussen marktsegmenten en inkomensgroepen te verkleinen. Zelfs als de inkomenseffecten van de crisis wel voelbaar worden, behoeft dit beleid volgens onderzoeker Kees Dignum geen aanpassing: de crisis remt namelijk ook de bouw- en sloopprogramma's en de verkoop van huurwoningen. De trends worden gewoon wat vlakker.

Kees Dignum
Dignum werkt bij de dienst Wonen, Zorg en Samenleven

Amsterdam blijkt uit onderzoek tot de aantrekkelijkste woonsteden van Nederland te behoren. En uit de rapportcijfers (WiA 2001-2009) die bewoners geven voor hun woning (van 7,1 naar 7,5) en hun woonomgeving (van 6,9 naar 7,3), blijkt dat de kwaliteit nog altijd toeneemt. Verhuisden doorstromers decennialang naar Purmerend en Almere, sinds de jaren negentig willen meer huishoudens in Amsterdam blijven. Het gevolg is een grotere druk op de woningmarkt, lange wachttijden voor sociale huurwoningen en hoge prijzen voor koopwoningen. Al jarenlang zijn gemeente, corporaties, projectontwikkelaars en andere betrokkenen bezig om de differentiatie van het woningaanbod te vergroten, om ook die groeiende groep meer welvarende Amsterdammers te kunnen bedienen. Dat zie je terug in de cijfers: 29 procent koopwoningen in 2009 ten opzichte van de elf procent in 1995 (het begin van de WiA-onderzoeken). Een historisch feit is dat in 2009 minder dan de helft van de woningen corporatiebezit is.

Na de stagnerende woningmarkt net na de eeuwwisseling, is een actief aanjaagbeleid gevoerd om nieuwbouwprojecten voorbij de 'eerste paal' te krijgen. De Amsterdamse woningbouwregisseur kon in de periode 2003-2006

steeds hogere aantallen melden (hoogtepunt: 6.500 in aanbouw genomen woningen in 2006). Die oogst werkt momenteel door in hoge aantallen opleveringen: 6.300 in 2007 en daarna nog twee jaar boven de 5.000). Tegelijk komt in deze periode de sloop in de stedelijke vernieuwingsgebieden op stoom. Gemiddeld werden in de jaren 2003-2008 jaarlijks ruim 1.500 woningen gesloopt en lag ook het aantal woningonttrekkingen door bijvoorbeeld samenvoeging hoger dan daarvoor. Sloop, met een sterk accent op de kwalitatief mindere delen van het corporatiebezit, en bouw met een nadruk op koopwoningen, zijn de belangrijkste ingrediënten van de sectorale verschuiving. De verkoop van corporatiewoningen, een ander onderdeel van de diversificatie-strategie, kwam vanaf 2003 goed op gang met als hoogtepunt 2.400 verkochte woningen in 2005.

Geen trendbreuk

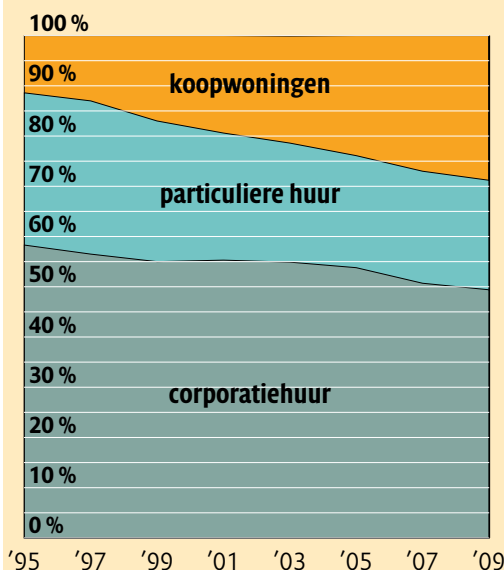
Het beleid om het aandeel koopwoningen en vrijesectorwoningen te verhogen wordt ingegeven door het slinkende aandeel huis-

houdens met een laag inkomen. Huishoudens met een groeiend inkomen willen in Amsterdam blijven wonen en hogere inkomensgroepen van elders vinden de stad interessant. Die verandering was al jarenlang zichtbaar: lagere inkomensgroepen worden geleidelijk kleiner, hoge groter. Je kon verwachten dat de groep lage inkomens in 2009 zou zijn toegenomen als gevolg van de recessie, maar dat blijkt niet het geval. Er is zelfs nog inkomensgroei. Pas na de WiA-meting in april 2009 zijn de aantallen werklozen en bijstandsuitkeringen aanzienlijk gaan stijgen. De verwachting is dat de trendbreuk in de inkomenscijfers pas zichtbaar wordt in het WiA-onderzoek van 2011. Om te zien hoe de segmentale opbouw van de woningvoorraad zich verhoudt tot de inkomensverschillen is het sinds een aantal jaren gebruikelijk om beide als een vierdeling voor te stellen. In figuur 2 is te zien dat de verschillen tussen de vergelijkbare segmenten en inkomensgroepen kleiner worden. De mismatch op de woningmarkt wordt geleidelijk kleiner.

WIA 2009

Voor de achtste keer werd in april 2009 het onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA) uitgevoerd. Deze grote enquête levert betrouwbare informatie over de verhouding tussen marktsegmenten en inkomensgroepen. Op het moment van de enquête (april 2009) meet WiA na 2007 nog altijd een inkomensgroei. Wel is op de hele woningmarkt de verhuisgeneigdheid afgenomen. Er klinkt meer onzekerheid over de toekomst in door. Zie www.nul20.nl voor alle grafieken en het factsheet Wonen in Amsterdam 2009, Eerste resultaten (www.wonen.amsterdam.nl)

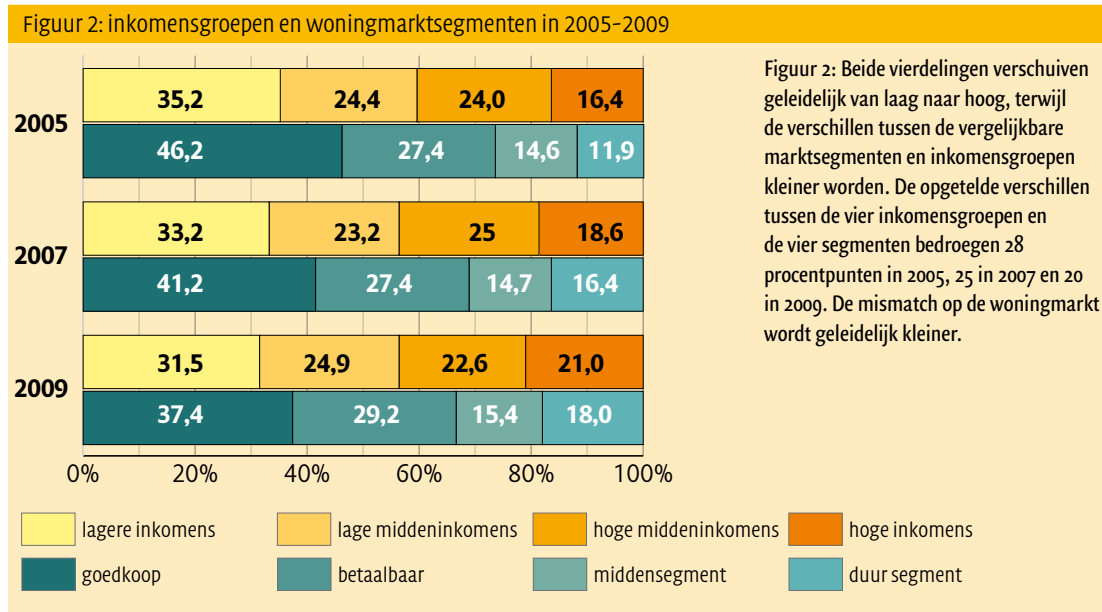
Figuur 1: woningvoorraad Amsterdam naar eigendomsectoren, 1995-2009



Figuur 1. Het aandeel koopwoningen is gegroeid van 11 procent (1995) tot 29 procent (2009)

Crisis werkt door

De 'Woonvisie' van de gemeente Amsterdam stelt dat deze verschuiving huishoudens betere doorstroomkansen biedt. De vraag kan gesteld worden of de huidige recessie deze ambitie verstoort. Daarvoor hebben we een aantal factoren doorgerekend naar 2020. Belangrijke trendbreuk is de terugvallende bouw. De hoge aantallen opleveringen van 2007-2009 zullen bij lange na niet meer gehaald worden. Het jaar 2010 profiteert nog van de 4.400 woningen die in 2008 in aanbouw werden genomen, maar voor de jaren daarna lijken aantallen realistisch die in de buurt liggen van de magere jaren 2000-2004 (gemiddeld nog geen 2000 per jaar). Vanaf 2014 mogen we hopen dat het aantal jaarlijkse opleveringen weer groeit naar 4.000. De sloopcijfers zullen iets gematigder zijn dan eerder aangenomen; het is onverstandig veel te slopen als de animo om te bouwen gering is. Het aantal verkochte corporatiewoningen kreeg in 2008 (1.704) al een gevoelige tik. Verwacht wordt dat het cijfer voor 2009 ook tegenvalt en dat in 2010 de 1.500 woningen maar net worden gehaald. Daarna treedt waarschijnlijk herstel in tot waarden rond 2.000 verkochte woningen. Eenzelfde trend wordt verwacht voor het aantal verkochte particuliere huurwoningen. Met de wetenschap dat bouw vooral het midden- en dure segment verstevigt, sloop met name plaatsvindt in het goedkope segment, kan een doorrekening worden gemaakt naar 2020 en verder. De verkoop van huurwoningen komt overwegend het betaalbare en het middensegment ten goede en huurverhogingen na verhuizing dragen eveneens bij aan verschuiving van goedkoop en betaalbaar naar midden en duur segment. Het resultaat van de

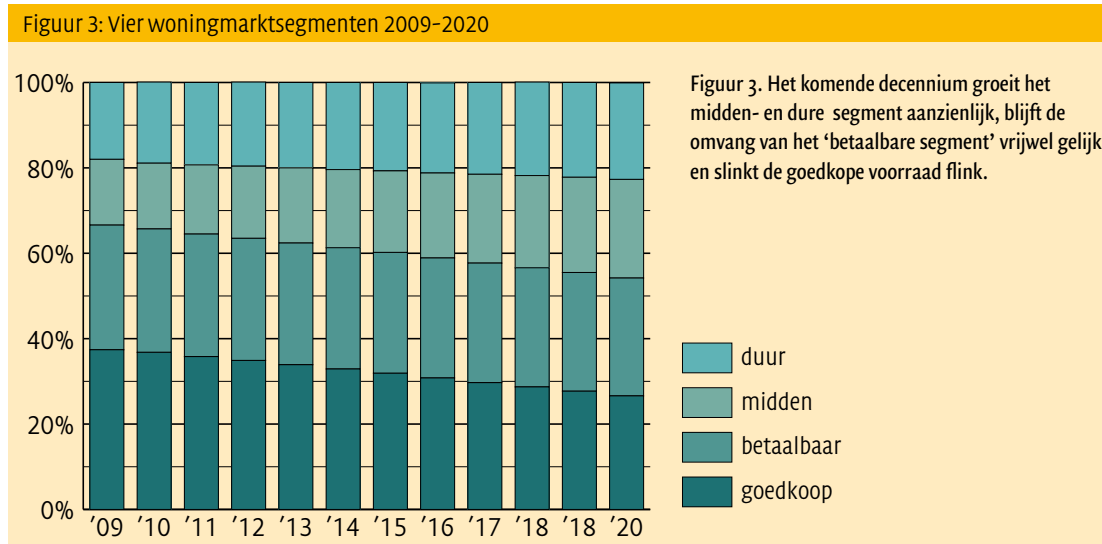


Figuur 2: Beide vierdelingen verschuiven geleidelijk van laag naar hoog, terwijl de verschillen tussen de vergelijkbare marktsegmenten en inkomensgroepen kleiner worden. De opgetelde verschillen tussen de vier inkomensgroepen en de vier segmenten bedroegen 28 procentpunten in 2005, 25 in 2007 en 20 in 2009. De mismatch op de woningmarkt wordt geleidelijk kleiner.

doorrekening is dat de voorraad maar aarzelend groeit in de periode 2012-2014. Maar er zijn geen redenen om aan te nemen dat de relatieve effecten van bouw, sloop, etc. veel anders zullen zijn dan bij een snelle ontwikkeling. Het resultaat is voor het komende decennium een aanzienlijke groei van het midden (+8 procentpunten) en dure (+5) segment, een vrijwel in omvang gelijkblijvend betaalbaar segment (-2) en een slinkende goedkope voorraad (-11). De verwachting is dat de inkomensontwikkeling een soort-

gelijke dip gaat meemaken als de voorraadontwikkeling en dat daarna het inkomen weer gaat stijgen. Rekening houdend met een bescheiden afname van de twee laagste en een bescheiden groei van de twee hoogste inkomensgroepen, zijn de vier in 2020 ongeveer gelijk van omvang. Op dat moment is het opgetelde verschil tussen de vier segmenten en de vier groepen de helft kleiner dan in 2009 (vergelijk figuur 2); de mismatch is opnieuw verder geslonken. Die verbeterde match is de bedoeling van het gemeen-

tebeleid verwoord in de Woonvisie. Daarin werd voor het jaar 2020 een ambitie vastgelegd van 55 procent betaalbaar (inclusief goedkoop), 25 procent midden- en 20 procent duur segment. Deze streefcijfers blijven nog altijd in beeld, ondanks de vertragende werking van de crisis. Wel is het verstandig om rond 2015 opnieuw de doelen en voortgang te evalueren. Ook wordt dan meer dan nu aanspraak gedaan op de aanbiedingsafspraken om de slaagkans van huishoudens met lage inkomens te ondersteunen. ■



Figuur 3. Het komende decennium groeit het midden- en dure segment aanzienlijk, blijft de omvang van het 'betaalbare segment' vrijwel gelijk en slinkt de goedkope voorraad flink.

Aan ook aan vrije sector huur zit een grens

Vette jaren zijn voorbij

Beleggers en corporaties krijgen hun vrije sector woningen moeilijker verhuurd dan drie jaar geleden. Boven een maandhuur van 1500 euro zijn huizen amper nog vol te krijgen. Er is wel veel belangstelling voor appartementen onder de 1000 euro, maar in Nieuw West kampen verhuurders ook in dit segment met leegstand. Door het groeiend aantal koopwoningen dat naar dure huurappartementen wordt omgezet, staat de markt nog verder onder druk.

Jaco Boer

Ymere liet in december in een opgewekt persbericht weten, dat het aantal inschrijvingen voor een vrije sector huurwoning in korte tijd was verdubbeld. Vooral in Haarlem, Almere en Haarlemmermeer was de belangstelling voor een duurder appartement flink gegroeid. Jonge starters, zelfstandigen en bezitters van een eigen woning zouden hun heil steeds vaker zoeken in dit marktsegment. Enkele dagen later mocht makelaar Kees Kemp in het Parool vol trots

vertellen over de geslaagde verkoop van een groot aantal luxe appartementen in de Symphony-toren op de Zuidas. Eigenaar Philips Pensioenfonds had de woningen een jaar eerder nog willen verhuren, maar had daar uiteindelijk van afgezien. Volgens het Parool was dat vanwege de geruchtmakende bouwfraudezaak rondom het project. Maar de belegger zal ook met een schuin oog naar de ingestorte ex-

Woningen langer leeg
Gaaf het nu goed of slecht met de vrije huursector in de hoofdstad? Volgens Laura Uittenbogaard van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam hebben verhuurders inderdaad uiteenlopende ervaringen. “Meer dan ooit hangt de verhuurbaarheid af van de kwaliteit, locatie en prijs. Op één en dezelfde plek kunnen verschillende aanbieders van vrije

Woningen boven de 1500 euro raken verhuurders amper nog kwijt

patmarkt hebben gekeken. Vroeger waren bemiddelde senioren nog een alternatief voor de hooggeleide professionals. Maar steeds vaker krijgt deze groep haar dure koopwoning niet verkocht, en kan de stap naar een luxe huurappartement niet worden gemaakt.

sector huurappartementen hele andere ervaringen opdoen.” Uit het driejaarlijkse onderzoek van het OGA en de Stadsregio Amsterdam naar de vrije huursector komt het beeld naar voren dat verhuurders meer hun best moeten doen om woningen te verhu-

Ook in het spectaculaire Parkrandgebouw in Geuzenveld staan appartementen met een maandhuur tegen duizend euro leeg



ren. Woningen staan gemiddeld twee á drie maanden langer leeg. Vooral dure woningen boven de 1500 euro raken de verhuurders amper nog kwijt.

De enige categorie huurwoningen waar - zeker in Amsterdam - nog wél veel vraag naar is, zijn middeldure appartementen onder de 1000 euro. Boven die prijs wordt het al een stuk moeilijker. Directeur wonen Hester van Buren van corporatie Stadgenoot bevestigt dit beeld. Al hangt alles af van de locatie van de woning. "Een appartement van 1200 tot 1400 euro in Oud-West kunnen we meestal nog wel snel verhuren. Tegelijkertijd staan er prachtige woningen in ons Parkrandgebouw in Geuzenveld met een maandhuur tegen duizend euro leeg."

Voor transformatiewijken als Nieuw West, Zuidoost en Noord ligt volgens het OGA en de Stadsregio Amsterdam de grens zelfs al bij zo'n 850 euro per maand. Duurdere woningen worden er alleen nog met veel moeite verhuurd. Van Buren wil dat wel beamen. "We moeten in Nieuw West veel doen om mensen over de streep te trekken. Veel jongeren die iets zoeken in het middensegment, zitten toch liever binnen de ring. Met open dagen en rondleidingen door de buurt proberen we hen ervan te overtuigen, dat je hier prima kunt wonen. Ook al wordt in de buurt nog volop gesloopt en ontbreekt het vaak nog aan een leuk grand café."

Van koop naar huur

Daar komt bij dat het aanbod huurwoningen in de vrije sector de laatste jaren flink is toegenomen. Niet alleen hebben corporaties en andere ontwikkelaars veel nieuwe woningen in dit segment gebouwd (zie kader), maar ze zetten ook steeds vaker onverkoop-

bare appartementen om in middeldure en dure huurwoningen. In Almere zou het tot en met 2010 al gaan om zeker 440 woningen, terwijl het OGA in Amsterdam rekening houdt met ruim negenhonderd (tijdelijke) omzettingen in de komende jaren. De gemeente ondersteunt deze ontwikkeling met participatiebijdragen om de bouwproductie op gang te houden. Uit het Vereveningsfonds is hiervoor in totaal 16 miljoen euro beschikbaar, terwijl corporaties in de stedelijke vernieuwingsgebieden op 15.000 euro per woning kunnen rekenen zolang het budget van 7,5 miljoen niet is uitgeput.

Volgens Florian Westerman van het OGA zijn de eerste bijdragen inmiddels toegekend. Een aantal corporatieverzoeken is nog in behandeling, omdat zij hun projecten al voor de bouw willen omzetten naar de vrije huursector. "Op zichzelf staan wij daar niet afwijzend tegenover, maar

Voor transformatiewijken ligt de maximale huurgrens al bij zo'n 850 euro

we willen het van geval tot geval beoordelen." Overigens moeten de huurwoningen bij mutatie weer in de koopsector worden teruggebracht. Dan worden ook de participatiebijdragen terugbetaald en eventuele winst of verlies met elkaar gedeeld.

Prijzen onder druk

Hoeveel particulieren na verhuizing hun onverkochte koopwoning in de huur zetten, is onduidelijk. Zij kunnen bij de gemeente wel een vergunning voor de tijdelijke verhuur van hun woning aanvragen op basis van de Leegstandwet. Maar hiervan maken ze amper gebruik, omdat dan de

CORPORATIE-AANDEEL VRIJE HUURSECTOR GROEIT

In de Stadsregio Amsterdam plus Almere telde het afgelopen jaar volgens het onderzoek Wonen in Amsterdam zo'n 42.900 huurwoningen met een rekenhuur boven 647,53 euro (huurtoeslaggrens prijspeil juli 2009). Amsterdam neemt daarvan 55 procent voor zijn rekening: 23.500 stuks. Dat is 6,1 procent van de hoofdstedelijke woningvoorraad (in stadsregio 6,6 procent). In de periode 2005-2009 is het aantal in de hoofdstad fors gestegen met 5.500 woningen. Vooral de corporaties hebben hun aanbod in dit segment flink uitgebreid: van 2908 woningen in 2006 tot 4756 afgelopen jaar. Eén op de vijf Amsterdamse vrije sector huurwoningen is inmiddels in hun bezit. In de rest van de regio is het corporatieaanbod in dit marktsegment bijna verdubbeld tot ruim 6.500 stuks. Ymere (2300 woningen, waarvan 1500 in Amsterdam) en Stadgenoot (2200 woningen) zijn in dit segment van vrije sector huur het meest actief.

Net als beleggers hebben de sociale verhuurders vooral dure huurwoningen toegevoegd. Bijna de helft van de vrije sector corporatiewoningen heeft een huur onder de 800 euro, 32 procent zit tussen 800 en 1000 euro en zeker 20 procent is duurder dan 1000 euro per maand. De meeste vrije sector huurwoningen staan nog altijd in Centrum, Oud-Zuid, Zuideramstel en Slotervaart. Aanbod met huren onder de € 900 is vooral te vinden in de gebieden buiten de ring, Noord en enkele vernieuwingsgebieden in Oost.

huur moet worden berekend op basis van het puntenstelsel. Die staat vaak niet in verhouding staat tot de veel hogere hypotheeklasten. Stadgenoot vermoedt dat deze groep verhuurders veel groter

honderd procent bij oplevering waren verhuurd, geldt dit nu pas zes tot acht maanden later. Dit heeft onder andere te maken met het sentiment in de markt en het verruimde aanbod", aldus Lilian Weerdesteijn van het makelaarsbedrijf.

is dan officiële cijfers aangeven. In Nieuw West en IJburg zouden de prijzen daardoor extra onder druk staan. In de laatste wijk liggen veel maandhuren inmiddels onder de duizend euro. "Het aanbod is er veel groter dan de vraag", erkent ook portefeuillemanager Dennis van der Burgt van Ymere. Al voegt hij er direct aan toe, dat dit in nieuwe wijken niet ongebruikelijk is.

Makelaar Jacobus Recourt, bemiddelaar bij huurwoningen van onder meer belegger Vesteda, ziet ook afzetsnelheid van huurwoningen op IJburg duidelijk verbeteren. "Waar voorheen nieuwbouwprojecten voor tachtig tot

Met het toegenomen aanbod lijkt de consument aan het langste eind te trekken. Maar zo gemakkelijk is het ook weer niet om voor een vrije sector huurwoning in aanmerking te komen. De meeste verhuurders eisen een vast arbeidscontract of twee succesvolle jaren als zelfstandig ondernemer plus een bruto inkomen van gemiddeld 4,5 maal de maandhuur. Hester van Buren van Stadgenoot merkt bij woningen boven de duizend euro dat relatief veel kandidaten uitvallen door de inkomenseisen. "We trainen onze verhuurmakelaars tegenwoordig ook op het herkennen van fraude met loonstrookjes. Dat komt namelijk steeds vaker voor." ■

Vooral starters kopen huizen

Meer dan zesduizend woningen staan te koop in Amsterdam. Prijzen dalen. Verkoopvolumes krimpen. Wie koopt er nog? Het zijn vooral starters, zo merkt Rabobank Amsterdam. Toch is Franc van der Meer, manager hypotheeken en verzekeringen, niet pessimistisch over de Amsterdamse woningmarkt. Bij Rabobank Amsterdam neemt het aantal adviesgesprekken sinds oktober weer toe. En de kredietcrisis heeft ook niet geleid tot een veel scherpere beoordeling van kredietaanvragen.

Bert Pots

De voorspellingen lopen uiteen wanneer de bodem van de Amsterdamse woningmarkt is bereikt. Volgens economen van ING is dat voor heel Nederland pas halverwege volgend jaar het geval. En het kan nog zeker vijf jaren duren voordat de huizenprijs weer in de buurt komt van het piekniveau van medio 2008. De Rabobank in Amsterdam is op haar beurt niet zo somber over de veerkracht van de Amsterdamse woningmarkt. "Het aanbod groeit. De tijd voordat een woning is verkocht laat een toename zien. Het prijsniveau laat in absolute cijfers gerekend een daling zien, dat is allemaal waar. Maar de markt ontwikkelt zich echt niet zo slecht. Amsterdam blijft aantrekkelijk om te wonen. In populaire gebieden, zoals de binnenstad, zien we zelfs een lichte stijging," aldus Franc van der Meer.

Een uitzondering maakt hij voor de nieuwbouwmarkt. "Daar zijn de marktomstandigheden erg moeizaam. Dat geldt voor alle plekken in de stad." Van der Meer legt een relatie met het aanbod. "De doorsnee nieuwbouwwoning is redelijk groot. Voor een woning van 90 tot 120 m² moet drie tot vier ton worden betaald. Dat is voor veel kopers boven het beschikbare budget." Marktleader Rabobank behoort met ING en ABN Amro tot de belangrijke spelers op de Amsterdamse hypotheekmarkt. De bank ziet vooral veel vraag van starters op de woningmarkt. "Er komt meer beweging in de markt. We zien sinds afgelopen

Onhaalbaar

Wie kan er in Amsterdam een huis kopen? De maximale hypotheek bedraagt 125 procent van de executiewaarde. Ook mag een hypotheek niet meer dan 4,5 maal het gezamenlijke huishoudinkomen bedragen. Onderscheid tussen kostverdieners of parttime werkende partners wordt daarbij niet meer gemaakt. Voor veel mensen is een koopwoning gewoonweg niet haalbaar, zo blijkt uit cijfers van de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven. Meer dan de helft van de bijna vierhonderdduizend Amsterdamse huishoudens verdient tot hooguit de voormalige ziekenfondsgrens. Aan de bovenkant daarvan ligt hooguit een woning

Kopers met een tijdelijk dienstverband krijgen moeilijker een hypotheek

najaar het aantal adviesgesprekken stijgen. Dat is begonnen in oktober. En ook de afgelopen twee maanden hebben we meer hypotheekverzoeken gekregen," aldus Van der Meer. "De hoofdmoot ligt bij hypotheeken tot 350.000 euro. In meer dan de helft van de gevallen gaat het om mensen die voor het eerst een huis kopen."

van anderhalve ton binnen bereik. Het aanbod voor de laagste inkomens is heel gering. Ook voor de echt dure woningen boven de vier ton is de markt niet onbegrensd. Slechts 30.000 huishoudens, acht procent van het totaal in Amsterdam, verdienen boven driemaal modaal. De koop van een woning boven de inkomensnorm is afhankelijk

WIE KAN WAT KOPEN?

Lage middeninkomens

Huishoudens met een inkomen tot 37.020 euro bruto per jaar (voormalige ziekenfondsgrens) kunnen tot een bedrag van 166.600 euro lenen. Hiervoor kunnen ze een nieuwbouwwoning kopen tot een vrij-op-naamprijs van 157.200 euro. In Amsterdam is er tot die prijs nagenoeg geen aanbod. Voor een bestaande woning kan deze inkomensgroep tot een koopprijs van 151.400 euro gaan. Voor die prijs is een studio-appartement (35 m²) op de hoek van de Vijzelstraat of een tweekamerappartement (60 m²) in de Vogelwijk in Amsterdam-Noord te koop.

Hoge middeninkomens

Huishoudens met een inkomen tot 63.800 euro bruto per jaar (tweemaal modaal) kunnen tot een bedrag van 287.100 euro lenen. Hiervoor kunnen ze een nieuwbouwwoning kopen tot een vrij-op-naam prijs van 270.800 euro. Betaalbaar is dan een benedenwoning (81 m²) in de vernieuwde Banne of een driekamerappartement (97 m²) in project NieuwZeeland in het Zuidwestkwadrant van Osdorp. Of een bestaande woning met een prijs tot 261.000 euro. Ook ligt een nog vrijwel nieuw appartement (83 m²) op IJburg of een bovenwoning (80 m²) in de Watergraafsmeer binnen handbereik.

Hoge inkomens

Huishoudens met een inkomen tot 95.700 euro bruto per jaar (driemaal modaal) kunnen tot een bedrag van 430.650 euro lenen. Hiervoor kunnen ze een nieuwbouwwoning kopen tot een vrij op naam prijs van 406.200 euro. Dan komen toplocaties in zicht, zoals aan de Zuidas een appartement (100 m²) op de 11^e etage van Eurocenter of een waterwoning met dakterras (123 m²) in Waterbuurt West op IJburg. Of een bestaande woning met een prijs tot 391.500 euro, zoals een riant appartement aan het Bos en Lommerplein (150 m²) of een tussenwoning met drie slaapkamers (110 m²) op het schiereiland Sporenburg.

van de beschikbaarheid van eigen middelen. Dat blijkt onder meer uit cijfers van hypotheekbemiddelaar De Hypotheker. Van de kleine zevenhonderd hypotheeken die zij in de eerste elf maanden van 2009 in Amsterdam verstrekten, heeft slechts een klein deel een hypotheek boven de norm van 4,5 keer het jaarinkomen. Vaak niet meer dan tot 5 keer het jaarinkomen. De helft van hen beschikt over eigen middelen; gemiddeld wordt 33.000 tot 37.000 euro ingelegd. Het is daarentegen de ervaring van de Rabobank dat maar weinig eigen vermogen beschikbaar is. Volgens Van der Meer is dat niet onlogisch. "Juist starters op de woningmarkt hebben nog niet

we in het verleden accepteerden, die financiers we nog steeds. " De beoordeling van het onderpand is ook niet fundamenteel gewijzigd. Alleen bij nieuwbouw is de beoordeling van de executiewaarde iets aangescherpt. In het verleden werd de executiewaarde bepaald op 105 procent van de vrijop-naamprijs en de helft van het meerwerk. Die norm is bijgesteld naar 95 procent. Die keuze heeft volgens Van der Meer niet van doen met de kredietcrisis, maar hangt samen met de afnemende waardestijging van nieuwbouw na oplevering. Evenmin zijn de regels voor beoordeling van inkomens gewijzigd. Wel, zo verklaart Van der Meer, is

Voor veel Amsterdammers is een koopwoning gewoonweg niet haalbaar

de kans gehad eigen vermogen te creëren. Zij zijn dus afhankelijk van een maximale hypotheek binnen de standaard inkomensnormen."

Moraliteit

De beoordeling van de kredietaanvragen is, zo verklaart Van der Meer, niet aan sterke verandering onderhevig. De kredietcrisis heeft de bank hooguit iets strenger gemaakt. Hij maakt daarbij onderscheid tussen moraliteit, onderpand en inkomen. "De Rabobank heeft zich nooit op de nichemarkt begeven van mensen die vanwege financiële problemen in het verleden of minder solide inkomsten niet zo makkelijk aan een hypotheek komen. Die markt bedienen we nu evenmin. Aan de eisen op gebied van moraliteit hebben we verder niks gewijzigd. We kijken als vanouds sterk naar zaken als het betalingsgedrag bij leningen. Maar de hypotheekaanvragen die

de bank wat voorzichtiger met leningen aan mensen met tijdelijke dienstverbanden. "Bij een krappe arbeidsmarkt hoeven mensen met een tijdelijk dienstverband zich niet zo'n zorgen te maken. Nu stellen we ons sterker de vraag of iemand in de toekomst een vergelijkbaar inkomen kan behouden. De verdienkans zijn afhankelijk van zaken als bedrijfstak, opleidingsniveau en leeftijd. Bij een maximaal onderpand, een maximale hypotheek en een akkefietje in het verleden slaat de balans mogelijk eerder dan voorheen door naar een lager leenbedrag of het niet uitbrengen van een offerte." ■

STARTERSLENING

Voor hypotheeken tot 350.000 euro kunnen starters een aanvullende lening aanvragen bij de gemeente. Sinds Amsterdam in juni de voorwaarden heeft versoepeld, zijn er al 400 verstrekt. (meer info op pagina 4)

Franc van der Meer (Rabobank):

"Bij de nieuwbouw zijn de marktomstandigheden erg moeizaam. Dat geldt voor alle plekken in de stad."



Eindspurt in vierde kwartaal

Relatief goede cijfers over het vierde kwartaal van 2009 duiden erop dat de crisis op de woningmarkt in Amsterdam minder hard toeslaat dan in de rest van het land. "Bestaande Amsterdamse woningen voorzien duidelijk in een behoefte", zegt voorzitter Pieter Joep van den Brink van de Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA).

Johan van der Tol

Een eindspurt in het vierde kwartaal bevestigt nog eens dat Amsterdam de crisis op de woningmarkt nog redelijk doorstaat. In ons septembernummer voorspelde Van den Brink al dat de woningverkoop in 2009 boven de 7000 zouden uitkomen.

Het werden er bijna 7500, zo blijkt uit cijfers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars. Nog lang niet de 9700 van topjaar 2007, maar aanzienlijk meer dan de hooguit 6000 waar de MVA-voorzitter aan het begin van het jaar nog van uitging. Met 2240 stuks kwam de woningverkoop in het vierde kwartaal weer enigszins in de buurt van de 'goeie ouwe tijd', waarin 2500 woningen per kwartaal werden weggezet. In de eerste drie maanden van 2009 wisselden nog een schamele 1480 woningen van eigenaar. Bij de verkopen gaat het vrijwel uitsluitend om huizen tot 350.000 euro.

En er is meer goed nieuws: van oktober tot en met december was er een prijsstijging ten opzichte van het eerdere kwartaal van 3,9 procent. De vierkantemeterprijs steeg 1,7 procent. Op jaarbasis kan nu voor het eerst sinds het begin van de crisis een 'slecht' kwartaal worden vergeleken, en dat levert een ander beeld op. Met een daling van slechts 0,1 procent kan gezegd worden dat de prijs sinds het eerste crisiskwartaal stabiel is gebleven. In het derde kwartaal van 2009 was nog sprake van een prijsdaling op jaarbasis van 9,8 procent.

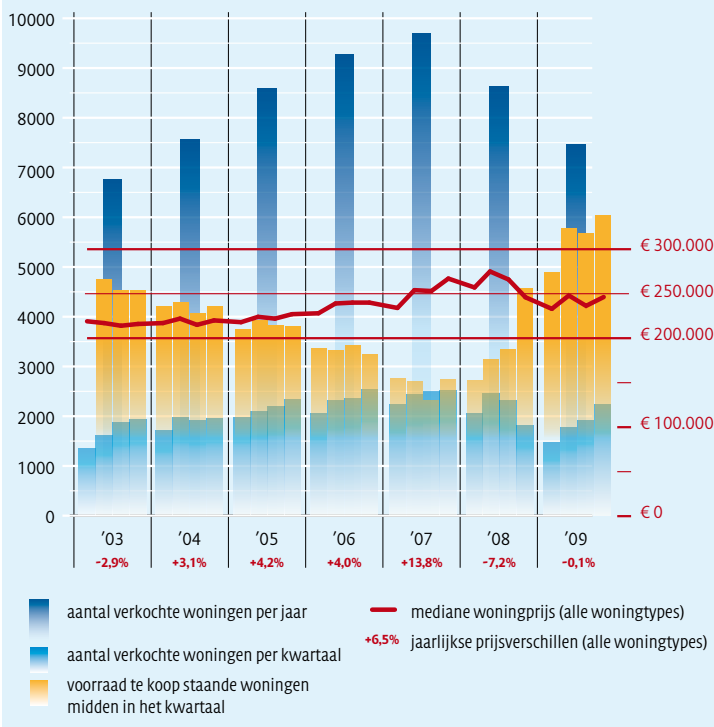
"De licht toegenomen voorraad van 6000 woningen is nog wel

zorgwekkend," zegt Van den Brink. "Maar zolang de verkoop maar groter is dan de voorraad, hebben we een gezonde situatie. De rust is teruggekeerd na de oververhitting van twee jaar terug. In de rest van het land is de voorraad veel groter dan het aantal verkopen. Bestaande Amsterdamse woningen voorzien duidelijk in een behoefte. Starters zijn beter af wanneer ze met NHG een appartement kopen tot 350.000 euro; dat is vaak goedkoper dan een huurwoning in de vrije sector van 1200 euro per maand."

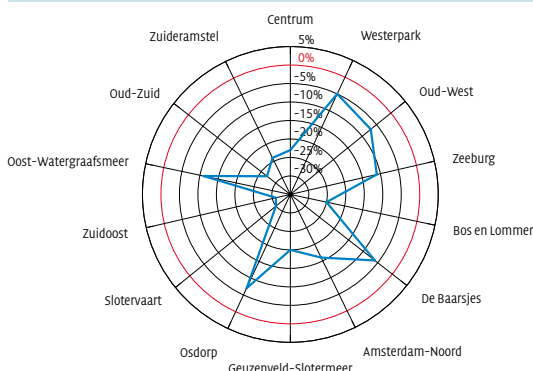
Harde cijfers heeft de MVA niet, maar duidelijk is dat de verruiming van de NHG-limiet van 265.000 euro naar 350.000 euro een gunstige invloed heeft gehad op de vraag. Ook de op 1 januari afgelopen regeling waarbij rijksmonumenten zonder overdrachtsbelasting mochten worden verkocht stuwde de verkopen in het vierde kwartaal op. Een groot deel van de verkopers zijn de kopers van nu, zegt Van den Brink. "De machine is in beweging, er is geen stilval." Wel houdt hij rekening met de traditionele verkoopdip in dit eerste kwartaal.

Nieuwbouw blijft uit de gratie. "Niemand wil in deze tijd vastzitten aan twee jaar bouwrente." Ook corporatiewoningen zijn in deze kopersmarkt weinig geliefd. ■

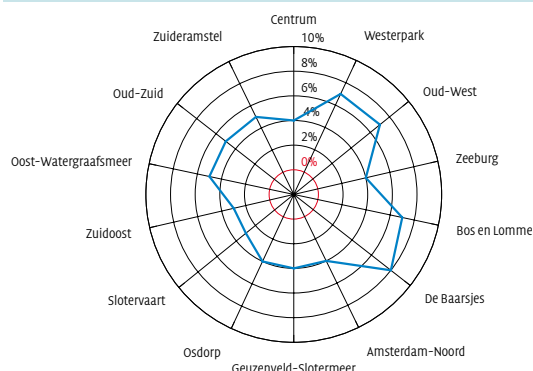
Ontwikkelingen op de Amsterdamse woningmarkt sinds 2003



Ontwikkeling van aantal transacties 2008-2009



Aantal transacties als percentage van de voorraad koopwoningen 1e t/m 3e kwartaal 2009



Deze grafieken laten zien dat met name de stadsdelen buiten de ring A10 en Amsterdam-Noord, waar veel corporatiewoningen staan, sterk lijden onder de crisis. Vooral in Zuidoost zijn de verkopen scherp teruggevallen.

Bron: Woon Amsterdam 2009, uitgegeven door de Dienst Belastingen, de MVA en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties.

Maar stedelijke vernieuwing komt in de knel door de crisis

Far West wint Gouden Bouwsteen

Far West wint de NUL20 Gouden Bouwsteen. De ontwikkelcorporatie heeft in 2009 de meeste woningen opgeleverd: 765 stuks. Uit dat cijfer blijkt dat de stedelijke vernieuwing in de Westelijke Tuinsteden op stoom ligt. De crisis gooit echter roet in het eten. Far West moet in 2010 zijn ontwikkelprogramma drastisch bijstellen.

Fred van der Molen

Zie ook de Barometer op pagina 32

— DOSSIER —
De Amsterdamse
woningmarkt
— ANNO 2010 —

Directeur Jacques Thielen toont zich zeer verheugd met de Gouden Bouwsteen: "Het is toch wel heel bijzonder dat de kleinste corporatie de meeste woningen oplevert". Maar Far West is dan ook een "ontwikkende woningcorporatie", in 2000 opgericht om de stedelijke vernieuwing in de Westelijke Tuinsteden tot stand te brengen. Woningcorporaties De Key, Stadgenoot en Rochdale hebben hiervoor hun portefeuille in deze naoorlogse wijken tijdelijk overgedragen aan Far West. Dat zijn zo'n 11.000 woningen. Daarvan werden ervanaf 2006 zo'n 1250 gesloopt, 458 gerenoveerd en 377 'vernieuwbouwd'. Inmiddels heeft Far West 1041 nieuwe woningen opgeleverd, waarvan de bulk (765) in 2009.

Volgens het oorspronkelijke investeringsprogramma zou Far West deze aantallen opleveringen nog enkele keren herhalen, maar de crisis gooit roet in het eten. THIELEN: "We hebben ons investeringsprogramma voor 2010 danig moeten

beperken, tot wel minder dan de helft. Wij bouwden altijd op voorraad. Dat ging uitstekend tot vorig jaar, maar we dreigen nu projecten op te leveren waarvan flinke aantallen woningen nog niet verkocht zijn. Dat legt een enorm beslag op onze middelen. We worden nu afhankelijk van de voorverkoop. Dat is lastig, zeker in herstructureringswijken. In barre tijden zijn deze gebieden extra kwetsbaar. Dat kan er toe leiden dat we in 2010 pas op de plaats maken en praktisch alleen met de huurwoningen starten die we hebben voorzien. Als je bouwt en niet verkoopt, loop je enorme risico's. Bovendien zijn we met handen en voeten gebonden aan de financieringseisen van het WSW (=Waarborgfonds Sociale Woningbouw)."

Betekent dit dat de tegenstanders van sloop zoals in Slotermeer de wind in de rug krijgen?

THIELEN: "We zitten daar met een enorm probleem. Wij zijn ervan overtuigd dat het sloop/nieuwbouwprogramma voor Slotermeer Zuid en Noord op termijn het beste is voor die wijken. Misschien kunnen we een klein deel zoals de Staalpanden op de hoek van de Burg, de Vlughtlaan en Burg. Fockstraat wel behouden, maar die duplex- en Aireywoningen zijn klein en van slechte kwaliteit. Niet toekomstbestendig. Maar nu met de crisis ontstaat een lastig dilemma. Sloop/nieuwbouw zit er nu even niet in, maar er moet wel iets met die woningen."

Een oplapbeurt dus? Precies wat tegenstanders van sloop willen.

"Ja, misschien moeten er maatregelen worden getroffen om die buurten weer tien jaar vooruit te helpen", vult Hoofd ontwikkeling René Brouwer aan. "Maar het is absoluut niet zo dat men in Slotermeer massaal tegen sloop is. Dat is op een paar plekken manifest ge-

worden, zoals bij dat complex van Stadgenoot op de noordoever van de Sloterplas dat nu uit de besluitvorming is gehaald."

THIELEN: "Er is ook een keerzijde. Andere bewoners zeggen juist: nu zijn we eindelijk aan de beurt en dreigen jullie het proces stil te leggen. In de Maassluisstraat bijvoorbeeld hebben bewoners zeer actief meegedacht over het vernieuwingsprogramma. Nu hebben we tegen het stadsdeel moeten zeggen, dat we niet kunnen beginnen als de omstandigheden niet snel verbeteren. Dat is heel erg zuur voor bewoners."

Wat voor crisismaatregelen zijn er denkbaar? Omzetten naar huur? Een ander soort woningen? Steun van de overheid?

THIELEN: "Het belangrijkste is vertrouwen in de markt. Een korting van 5000 euro of zo, maakt niet het verschil. Op kleine schaal hebben we wel wat koop omgezet in sociale huur, maar wat we niet moeten doen is morrelen aan het belangrijkste uitgangspunt van de vernieuwingsoperatie: meer woningdifferentiatie. We moeten dus ook geen crisiswoningen bouwen, die op iets langere termijn al niet meer voldoen. Als je nu ziet hoe Overtoomse Veld is opgeknapt. Die lijn moeten we vasthouden. Als het nu tegenzit qua markt dan moeten we dat maar accepteren en de draad oppakken zodra het kan."

Thielen zou wel graag de grondprijs op een ander moment afrekenen: "We zitten bijvoorbeeld met een complex van driehonderd woningen waar we nu met veel moeite alle bewoners hebben uitgeplaatst. We moeten nu eigenlijk wel slopen, anders ontwikkelt zich een openbare orde probleem met illegale bewoners. Maar als we slopen, wil de gemeente vangen. Bovendien moet binnen een bepaalde tijd de bouw starten. Dat kan dus nu even niet. Daar moet begrip voor zijn." ■

NUL20-hoofddirecteur Fred van der Molen overhandigt de Gouden Bouwsteen aan directeur Jacques Thielen.





NOORDZIJDE



HILBERT VAN DIJKHOF



HENRIETTE ROLAND HOLSTSTRAAT



SLOTERMEERLAAN



BURGMEESTER RENDORPSTRAAT



REINA PRINSEN GEERLIGSSTRAAT



ADRIAAN VAN OORDTHOF



PLEIN '40 - '45

Deelraad Slotermeer stemt in met grootschalig sloop/nieuwbouw-programma

Op dezelfde avond dat het koningsdrama rond Marcouch zich afspeelde, keurde de deelraad van Geuzenveld-Slotermeer ingrijpende sloop/nieuwbouwplannen grotendeels goed. Het gaat om Slotermeer Zuid, Noordoever en Slotermeer Noord, een gebied met ongeveer 15.000 inwoners en 8000 woningen. Alleen het vernieuwingsplan Noordoever werd niet vastgesteld. Uiteindelijk worden er ongeveer 2600 woningen gesloopt, waaronder veel duplexwoningen.

De bewoners, georganiseerd in het Bewonersplatform Geuzenveld-Slotermeer, kwam massaal op en moesten gedeeltelijk via videoschermen de raadsvergadering volgen. In de plannen worden ruim 700 woningen gerenoveerd en 2600 gesloopt. Vooral de grootschalige sloop stuit op protest. Een groot deel van de bewoners woont al heel lang in de duplexwoningen. Ze raken hun burens kwijt en vrezen op veel hogere woonlasten te komen; bovendien worden er veel minder sociale huurwoningen terug gebouwd.

De plannen zijn op enkele punten aangepast. Van de 2600 woningen worden er 360 voorlopig niet gesloopt: het vernieuwingsplan Noordoever (met sloop van 258 woningen) wordt aangepast en voor 102 woningen in het zogeheten Van Eesterenmuseum komt onderzoek naar behoud en herstel. In de Anton Struik/Nieuwenhuysenbuurt wordt nu op advies van de bewonerscommissie een deel van de woningen zonder samenvoeging gerenoveerd zodat meer kleinere huishoudens in de buurt kunnen worden gehuisvest. De Alliantie heeft de huurders van de naastgelegen te slopen flats hard toegezegd dat zij in de buurt kunnen terugkeren. Tot slot is een motie aangenomen om nieuwe participatieplannen te schrijven; de corporaties moeten die in samenwerking met de bewoners maken. Het bewonersplatform Geuzenveld-Slotermeer beraadt zich op verdere stappen. ■

www.vernieuwingslotermeer.nl

Zie voor een uitgebreide fotoreportage van Slotermeer:
www.boinkinbeeld.nl/slotermeer.html



Vrouwen gezocht (I/IV)

In de directies en raden van toezicht in de corporatiewereld maken blanke mannen van over de vijftig nog steeds de dienst uit. Dat blijkt uit onderzoek van de adviesraad Diversiteit en Integratie van de gemeente Amsterdam naar de samenstelling van besturen. Daar moet verandering in komen meent voorzitter Ankie Verlaan. Maar niet door het stellen van quota: 'de tijd van de excuus-Truus ligt ver achter ons.'

Janna van Veen

De discussie over het 'glazen plafond' waar vrouwen in hun carrière tegenaan zouden lopen, laaide afgelopen najaar weer op. Aanleiding was de uitspraak van KPN-bestuursvoorzitter Ad Scheepbouwer dat zijn bedrijf vrouwen voorrang wil geven in het verkrijgen van topfuncties, want dat gaat vanzelf niet lukken. Hij zag dat talentvolle vrouwen KPN alweer verlaten voordat ze de top bereiken. KPN is geen uitzondering. Nog altijd wordt slechts zes procent van de topfuncties in Nederland vervuld door vrouwen. En in de corporatiewereld is het nog veel slechter gesteld: maar een procent in de top is vrouw.

En dus laaien de discussies weer op over voorkeursbeleid en quota. Eurocommissaris Neelie Kroes greep haar eigen succes aan om de zegeningen van voorkeursbeleid te illustreren. En passant pleitte ze voor een vrouwelijke president van de EU. Maar Marika Stellinga,

auteur van het boek 'De mythe van het glazen plafond' veegt de vloer aan met al die heisa. Zij stelt dat vrouwen niet moeten zeuren en helemaal geen duwtje in de rug nodig hebben: het ontbreekt ze gewoon aan ambitie. Die onge-zouten mening wordt niet gedeeld door de drie topvrouwen uit de corporatiesector die voor dit artikel werden benaderd.

Avondwerk geen norm

Veertien jaar geleden begon Anne Wilbers haar carrière in de corporatiesector als directiesecretaris. Ze kwam uit het bedrijfsleven. "Vrienden waarschuwden me toentertijd dat ik tussen de 'geitenwollensokken' terecht zou

bij de Alliantie Gooi- en Vechtstreek. "Ik heb nooit zo bewust aan loopbaanplanning gedaan. Door verschillende fusies kreeg ik steeds weer een andere functie. Er kwam eigenlijk altijd wel iets interessants op mijn pad."

Wilbers heeft niet het idee dat ze zich als vrouw in een mannenwereld extra moet bewijzen. "Ik denk dat je als vrouw duidelijk moet aangeven wat je ambities zijn. Veel vrouwen kiezen niet voor een topfunctie. Dat ligt niet altijd aan de organisatie is mijn ervaring. Ik verzet me ook tegen dat beeld. Wat wel helpt is dat het niet de norm is dat je iedere avond bij vergaderingen en dergelijke aanwezig moet zijn. Ik heb drie

Ankie Verlaan:

"Corporaties hebben de smaak van bouwen en bouwen heeft de smaak van mannen"

komen. Maar al snel bleek dat juist het hybride karakter – commercieel en zakelijk maar met een maatschappelijk doel – mij heel erg aansprak."

Sinds januari is Wilbers (48) de nieuwe directeur van de Alliantie in Amsterdam. Tot die tijd had ze twee jaar dezelfde functie vervuld

kinderen en dat betekent dus – samen met mijn partner – hard werken. Niet iedere vrouw moet dat willen."

De corporatiedirecteur zit in een werkgroep die advies uitbrengt aan een door minister Eurlings opgerichte commissie die het aandeel vrouwen in de bouw moet



Anne Wilbers, directeur De Alliantie Amsterdam



Ankie Verlaan, voorzitter AFWC

bevorderen. “Ik vind het belangrijk dat in alle beroepsgroepen een diverse samenstelling wordt nagestreefd. Bij de Alliantie doen we het goed, maar het kan natuurlijk altijd beter.”

Professioneel bestuurder

Fadime Örgü (41) is onlangs getreden tot de nieuwe Raad van Commissarissen van Rochdale. Zij is de enige vrouw in dit gezelschap. “Maar dat is voor mij niks bijzonders. Ik werk al mijn hele leven met voornamelijk mannen. Ik heb in de politiek en de media gezeten en doe veel bestuurswerk. Met name in die bestuursfuncties zijn vrouwen op een hand te tellen.”

Örgü gaf al op jonge leeftijd blijk van bestuurlijk talent. Op haar vijftiende volgde ze een cursus gezondheidszorg om daarna migrantenvrouwen beter voor te kunnen lichten. “Ik tolkte al vanaf mijn achtste jaar voor vrouwen uit mijn omgeving tijdens doktersbezoek en dergelijke. Ik wilde meer doen, dus volgde ik die cursus. Dat was best pittig want dat gebeurde allemaal naast school.” In de tijd dat de slogan ‘een slimme meid is op haar toekomst voorbereid’ in veel monden be-

storven lag, richtte Örgü een meidengroep op. “Die is al snel uitgegroeid tot een invloedrijke club die met behulp van Europees geld internationale congressen organiseerde. Het was een ngo-jeugdorganisatie en daarvoor moest je giga-lobbywerk verrichten. Dat ging me goed af.”

Een studie politicologie en bestuurskunde kwam goed van pas bij haar ambities. Acht jaar zat Örgü in de Tweede Kamer voor de VVD. Daarnaast maakt ze als freelancer onder meer tv-programma's. Dat maar weinig vrouwen geïnteresseerd zijn in bestuurswerk verbaast Örgü niet. “Vaak doe je dit naast een andere – betaalde - baan en meestal 's

Anne Wilbers:

“Vrienden waarschuwden me destijds dat ik tussen de ‘geitenwollensokken’ terecht zou komen.

avonds. Voor vrouwen met kinderen is dat lastiger. Zelf heb ik geen kinderen, maar als ik ze zou hebben zou ik het wel kunnen combineren denk ik.”

Haar grootste ambitie is professioneel bestuurder worden. Met de rol als commissaris bij Rochdale is daarmee de eerste stap gezet.

Maar als het aan haar ligt volgen er nog veel andere bezoldigde bestuursfuncties bij verschillende bedrijven en organisaties. “Ik hou nu eenmaal van vergaderen. Dat ik daarbij voornamelijk met mannen aan tafel zit is jammer, maar mij valt het eigenlijk nauwelijks op.”

Achterstallig onderhoud

“Corporaties hebben de smaak van bouwen en bouwen heeft de smaak van mannen.” Aldus verklaart Ankie Verlaan (61) het feit dat maar zo weinig vrouwen aan de top staan van de corporatiesector. Verlaan is voorzitter van het algemeen bestuur van de Amsterdamse Federatie van Woning-

conferentie over dit onderwerp. Verlaan: “Er is in Nederland sprake van achterstallig onderhoud als het gaat om het verkrijgen van diversiteit in bestuursfuncties. In Zweden is daar bijvoorbeeld al jaren geleden heel actief beleid op gevoerd met quota enzovoorts en dat heeft zijn vruchten afgeworpen. In Nederland wordt te veel gepraat maar te weinig gedaan.”

Verlaan wil daar verandering in brengen. “De adviesraad gaat ieder jaar de samenstelling van besturen monitoren – niet alleen op sekse, maar ook op culturele achtergrond - en voor de uitkomst zullen we in het kader van ‘naming and shaming’ ruimschoots aandacht vragen. Ook komt er een digitaal smoelenboek waarin vrouwen met bestuursambities zich middels een cv presenteren aan de buitenwereld. Nu worden die functies nog te vaak door mannen onderling verdeeld.” Ook vanuit de corporatiewereld zelf is al actie ondernomen. En er is bij wijze van pilot een eenjarige opleiding gestart voor de functie van commissaris/toezichthouder bij woningcorporaties.

Maar wat is eigenlijk de meerwaarde van vrouwen in bijvoorbeeld een raad van commissarissen? Verlaan: “Het empathisch vermogen van vrouwen is meer ontwikkeld; ze gaan verder dan het primaire proces en willen naast allerlei zakelijke feiten bijvoorbeeld ook weten hoe het gaat met de bewoners, welke invloed bepaalde ingrepen hebben op hun leven en of er goed contact met ze is.” Verlaan is geen voorstander van het stellen van quota. “Er mag bestvoorkeursbeleid worden gevoerd wanneer er sprake is van gelijke kwaliteit. Maar de tijd van de excuus-Truus ligt definitief achter ons.” ■

corporaties (AFWC). “Toen ik een jaar geleden voor die functie werd gevraagd, was ik nogal verbaasd: de corporatiewereld? Dat is een heel andere wereld dan waar ik vandaan kwam. Maar toen ik me erin ging verdiepen werd het toch wel erg interessant.”

Door het groeiend aantal sociale functies in de corporatiesector wordt het voor vrouwen steeds aantrekkelijker, meent Verlaan. “Vastgoedontwikkeling is echt een ‘mannending’, maar de corporaties krijgen steeds meer functies die vrouwen aanspreken. Ik zie dan ook langzaam maar zeker het ‘wittemannenbolwerk’ veranderen.”

Verlaan is ook voorzitter van de adviesraad Diversiteit en Integratie van de gemeente Amsterdam. Deze raad bracht in november advies uit aan de wethouder over de samenstelling van besturen in Amsterdam, gekoppeld aan een



Fadime Örgü, Commissaris bij Rochdale

Tevredenheid Amsterdamm

Amsterdammers zijn behoorlijk tevreden over hun buurt. Dat blijkt uit het onderzoek Wonen in Amsterdam 2009 (WiA). Bewoners geven hun buurt gemiddeld een rapportcijfer van 7,3. De stijgende lijn van de afgelopen jaren wordt daarmee voortgezet. De enige buurtcombinatie die nog een onvoldoende scoort is Overtoomse Veld. De hekkensluiter van weleer, de Kolenkit, is in 2009 op een voldoende uitgekomen: 6,1.

Jeroen van der Veer
(Amsterdamse Federatie van
Woningcorporaties)

San Yin Kan
(dienst Wonen, Zorg en Samenleven)

Amsterdammers staan bekend als notoire mopperkanten, maar volgens het laatste leefbaarheidsonderzoek zijn ze gemiddeld gesproken redelijk tevreden over hun buurt. Op de vraag: Hoe tevreden bent u met uw buurt? geven ze in 2009 gemiddeld een 7,3. Daarmee wordt een gestage stijging sinds 2001 (6,9) voortgezet. Deze conclusie sluit goed aan bij de landelijke 'leefbarometer', waaruit blijkt dat de hoofdstad tussen 1998 en 2008 de grootste leefbaarheidswinst van Nederland heeft geboekt. Overigens is in vrijwel alle grote steden de tevredenheid over de buurt toegenomen.

Stijgers en dalers

Bewoners van stadsdeel Centrum (8,1) zijn net als in eerdere WiA-onderzoeken het meest tevreden over hun buurt. Centrum wordt

gevolgd door Zuideramstel (8,0). In de onderzoeken vanaf 2001 was Oud-Zuid stevast op plek nummer twee te vinden, maar in 2009 staat Oud-Zuid op een gedeelde derde plek met Oud-West (7,9). De stadsdelen Bos en Lommer (van 6,3 naar 6,6) en Zeeburg (6,9 naar 7,2) vertonen de sterkste toename van tevredenheid tussen 2007 en

7,5 naar 7,9) een sterke stijging meemaakt. Het oordeel over de buurt in Oud-West wordt al sinds 2001 beter.

In de periode 2001-2009 zijn vooral de rapportcijfers in Bos en Lommer, Zeeburg en Westerpark sterk gestegen. Bos en Lommer ligt weliswaar ver onder het Amsterdamse gemiddelde, maar ging deze peri-

Amsterdammers geven gemiddeld een 7,3 voor hun buurt

2009, gevolgd door Zuideramstel (7,8 naar 8,0). De stijgende tevredenheid in Zeeburg komt voornamelijk door de Indische Buurt West, die van 6,3 naar 7,0 steeg. De grotere tevredenheid in Bos en Lommer is vooral toe te schrijven aan de Kolenkit (5,7 naar 6,1) en de Erasmusparkbuurt (6,6 naar 6,9). De wijkaanpak lijkt zowel in Oost als West zijn vruchten af te werpen. De tevredenheid over de buurt neemt in de periode 2007-2009 licht af in Amsterdam-Zuid-oost (6,9 naar 6,8).

In de periode 2005-2009 zien we dat naast Bos en Lommer en Zeeburg ook stadsdeel Oud-West (van

ode wel van een 5,4 naar een 6,6. Noord en Geuzenveld-Slotermeer zijn de enige stadsdelen die over de periode 2001-2009 een daling van tevredenheid laten zien.

Veel last van vuil

Amsterdammers lijken zich evenals in voorgaande jaren het meest te ergeren aan straatvuil. Voor 'Overlast door vervuiling' geven ze in ieder geval het laagste cijfer: 6,0 (een hoog rapportcijfer betekent weinig overlast). Daarna volgen overlast van parkeren (6,5), verkeer (6,8), criminaliteit (6,9), andere groepen mensen (6,9) en burens (7,2). De overlast van crimi-

ACHTERGROND

Sinds 1995 wordt tweejaarlijks het onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA) gehouden. Dat geeft een beeld van de ontwikkeling van de woningvoorraad, het inkomen van de Amsterdammers, hun tevredenheid met hun woning en woonomgeving, en hun verhuis- en woonwensen. Wonen in Amsterdam wordt uitgevoerd in opdracht van de dienst Wonen, Zorg en Samenleven, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de stadsdelen. Vanaf 2001 zijn vragen opgenomen over de leefbaarheid – over schoon, heel, veilig en 'prettig samenleven'. In 2009 werkten ruim 18.000 Amsterdammers mee; daarmee zijn de gegevens tot op buurtcombinatieniveau betrouwbaar. Dit artikel is een verkorte weergave van het factsheet 'Leefbaarheid' dat deze maand verschijnt. Alle factsheets en rapportages over Wonen in Amsterdam zijn vanaf verschijnen te downloaden op www.afwc.nl en www.wzs.amsterdam.nl

TOTAALORDEEL OVER BUURT PER STADSDEEL

Stadsdeel	2009	2007	2005	2001	2009-2007	2009-2005	2009-2001
Centrum	8,1	8,0	7,9	7,7	0,1	0,2	0,4
Westerpark	7,5	7,4	7,2	6,6	0,1	0,3	0,9
Oud-West	7,9	7,8	7,5	7,1	0,1	0,4	0,8
Zeeburg	7,2	6,9	6,6	6,3	0,3	0,6	0,9
Bos en Lommer	6,6	6,3	6,1	5,4	0,3	0,5	1,2
De Baarsjes	6,9	6,8	6,6	6,2	0,1	0,3	0,7
Amsterdam Noord	6,9	6,9	6,8	7,1	0,0	0,1	-0,2
Geuzenveld-Slotermeer	6,4	6,4	6,3	6,5	0,0	0,1	-0,1
Osdorp	6,8	6,8	6,7	6,6	0,0	0,1	0,2
Slotervaart	6,6	6,6	6,4	6,5	0,0	0,2	0,1
Zuidoost	6,8	6,9	6,7	6,5	-0,1	0,1	0,3
Oost-Watergraafsmeer	7,3	7,3	7,1	7,0	0,0	0,2	0,3
Amsterdam Oud-Zuid	7,9	7,9	7,9	7,6	0,0	0,0	0,3
Zuideramstel	8,0	7,8	7,8	7,6	0,2	0,2	0,4
Amsterdam totaal	7,3	7,2	7,1	6,9	0,1	0,2	0,4

Totaaloordeel over de buurt. In de tabellen staat steeds met groen aangegeven welke drie stadsdelen het hoogst en in rood welke drie stadsdelen het laagst scoren. Indien het vierde stadsdeel hetzelfde rapportcijfer heeft als het derde, worden maar twee stadsdelen ingekleurd, etc.

ers opnieuw toegenomen

naliteit, vervuiling en andere groepen mensen is wat afgenomen sinds 2007, terwijl die van burenen en parkeren is toegenomen. Maar liefst zes stadsdelen krijgen gemiddeld een onvoldoende voor de overlast van vervuiling. Meest vervuilde stadsdelen zijn volgens de bewoners Geuzenveld-Slotermeer, Bos en Lommer en De Baarsjes. Geuzenveld-Slotermeer, Westerpark en Slotervaart scoren lager dan in 2007. Tussen 2007 en 2009 is deze overlast het sterkst gedaald in de stadsdelen Oost-Watergraafsmeer (van 5,8 naar 6,2) en Zeeburg (6,0 naar 6,3). Amsterdam als geheel scoort net een voldoende in 2009 (6,0) een stijging ten opzichte van 2007 (5,9). Best beoordeeld wordt - al sinds het eerste onderzoek in 2001 - stadsdeel Zuideramstel (6,6).

Op buurtcombinatieniveau vinden bewoners van Overtoomse Veld hun buurt het vuilst. Bovendien is het rapportcijfer voor de overlast van vervuiling daar verder gedaald van een 5,5 in 2007 naar een 4,9 in 2009. De schoonste buurt van

MATE VAN OVERLAST VAN VERVUILING

Stadsdeel	2009	2007	2005	2001	2009-2007	2009-2001
Centrum	6,2	6,2	6,1	5,7	0,0	0,5
Westerpark	6,0	6,1	6,2	5,7	-0,1	0,3
Oud-West	6,1	5,9	5,9	5,3	0,2	0,8
Zeeburg	6,2	5,9	5,9	5,6	0,3	0,6
Bos en Lommer	5,5	5,3	5,5	4,8	0,2	0,7
De Baarsjes	5,5	5,5	5,7	5,3	0,0	0,2
Amsterdam Noord	6,1	5,9	6,0	6,1	0,2	0,0
Geuzenveld-Slotermeer	5,4	5,6	5,8	5,7	-0,2	-0,3
Osdorp	6,1	6,1	6,2	6,0	0,0	0,1
Slotervaart	5,7	6,0	5,8	5,8	-0,3	-0,1
Zuidoost	5,8	5,8	6,1	5,6	0,0	0,2
Oost/Watergraafsmeer	6,2	5,8	5,9	6,0	0,4	0,2
Oud Zuid	5,9	5,8	6,2	5,8	0,1	0,1
ZuiderAmstel	6,6	6,5	6,6	6,5	0,1	0,1
Amsterdam totaal	6,0	5,9	6,0	5,7	0,1	0,3

de stad is volgens de bewoners Landelijk Noord (Waterland en Nieuwendammerdijk/Buiksloterdijk, gemiddeld 7,6). De Transvaalbuurt had de sterkste afname van vervuiling (4,4 naar 5,4), maar scoort nog steeds onvoldoende.

Minder hotspots

Als we inzoomen op het schaalniveau van de buurtcombinatie dan haalt Grachtengordel-West de hoogste tevredenheidsscore (8,6),

gevolgd door de Haarlemmerbuurt (8,5), de Apollobuurt in Oud-Zuid (8,4) en het Museumkwartier/Duivelseiland (8,4). Verrassend is de opmars van de Haarlemmerbuurt in de top drie; een extra illustratie van de stijgende waardering voor het wonen in het Centrum.

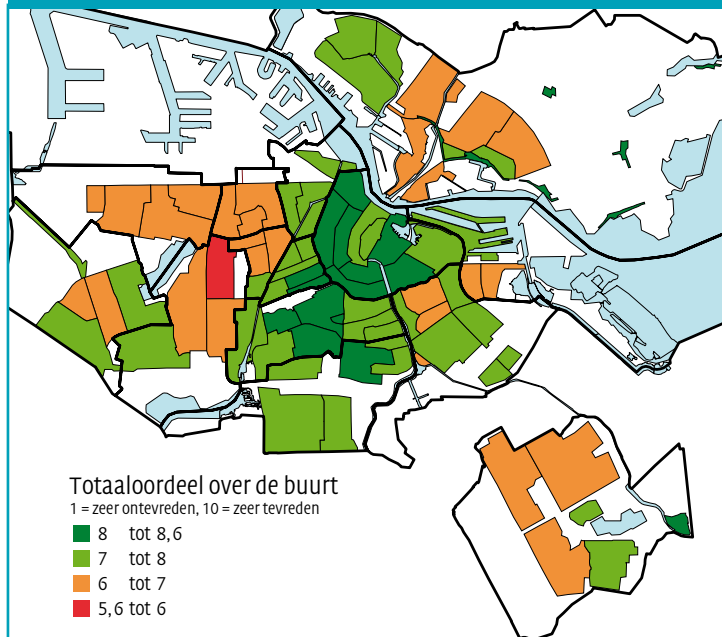
Aan de onderkant van de lijst is er goed nieuws: het aantal buurtcombinaties met een onvoldoende blijft afnemen. Van tien stuks in 2001 naar nog maar één in 2009:

Overtoomse Veld in Slotervaart met een 5,6. Maar ook hier zijn tekenen van voorzichtig herstel, want in 2007 scoorde de buurt nog een 5,4. De Kolenkit steeg voor het eerst naar een voldoende: 6,1 (5,7 in 2007).

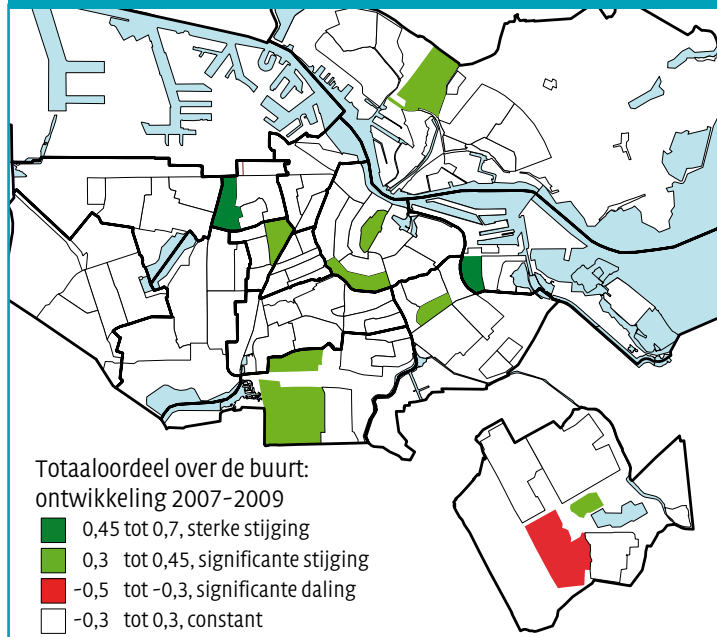
Verandering in de buurtwaardering

De tevredenheid over de buurt is tussen 2007 en 2009 het meest toegenomen in de Indische Buurt

TOTAALoordeel OVER DE BUURT



ONTWIKKELING TOTAALoordeel OVER BUURT



Delen Holendrecht/Reigersbos zakken weg

Grootste daler

Amsterdam-Zuidoost is het enige stadsdeel in de leefbaarheidsrapportage dat in algemene tevredenheid met de buurt achteruitgaat: van een 6,9 naar een 6,8. Niet schokkend op het eerste gezicht. In grote delen van Zuidoost gaat het juist goed, met lichte stijgingen en zelfs een significante toename van 0,4 punt tot een 7,8 in Nellolestein. Maar deze winst wordt volledig tenietgedaan in Holendrecht. En dan niet in het oostelijke deel, met zijn grondgebonden koopwoningen, maar in de buurten die in de statistieken Holendrecht-West en Reigersbos-Noord heten. De tevredenheid daalde daar respectievelijk met 0,3 punt naar een 6,2 en met 0,7 naar 5,6. De buurten bestaan voornamelijk uit rond dertig jaar oude sociale huur- portieketagewoningen van de corporaties Eigen Haard en Stadgenoot.

Waarschijnlijk spelen de breed in de media uitgemeten verloedering van het winkelcentrum en geweldsincidenten in de buurt een rol bij de achteruitgang. In Holendrecht-West daalde het cijfer voor 'overlast van criminaliteit' van 7,4 naar 6,5; in Reigersbos-Noord bleef de schade beperkt tot een daling van 0,1 punt naar 7,0. Voor het stadsdeelbestuur staat allang vast dat het winkelcentrum op de schop moet, zegt voorzitter Elvira Sweet. Maar met de plannen hiervoor wil het niet lukken, zeker nu niet met de kredietcrisis. Op korte termijn wil het stadsdeel veel aan de leefbaarheid doen. Meer toezicht en handhaving, meer blauw op straat, verbetering van de bestrating en speelplekken en gerichte aanpak van overlastgevend jongeren, zo somt Sweet op. De graffiti is inmiddels verwijderd.

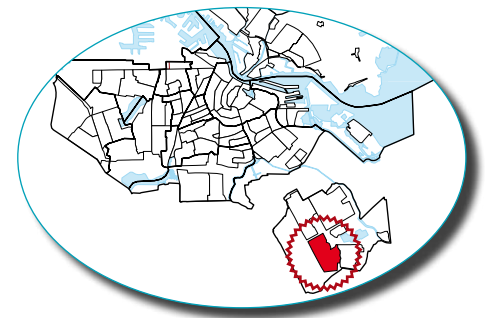
Naast criminaliteit en overlast van vervuiling (van 6,7 naar 5,5 in Holendrecht-West), is er nog een zorgwekkende ontwikkeling: burenoverlast. Het cijfer hiervoor daalde in Holendrecht-West met 0,7 naar 6,3, en in Reigersbos-Noord met een schrikbarende 1,7 naar 6,7. Kennelijk heeft zich hier een flinke verandering in het bewonersbestand



voorgedaan. Gaat het om het bekende waterbed; nemen stadsvernieuwingsurgen ten hun problemen mee naar hun nieuwe buurt? Woordvoerster Liesbeth Draaijer van Eigen Haard: "Ouderen die er vanaf het begin woonden, zijn weggetrokken. Ervoor in de plaats kwamen veel gezinnen in de veelal ruimere woningen. Vaak gaat het om mensen met lage inkomens, eenoudergezinnen en gezinnen met meerdere kinderen. Die kinderen kunnen overlast geven."

Moeten notoire probleemhuishoudens uit de herhuisvesting niet worden geweerd uit de buurt; door de overlast zullen zittende bewoners immers nog sneller wegtrekken? "Wij noemen deze huishoudens geen probleemgevallen," zegt Sweet. "Het zijn weliswaar anders samengestelde huishoudens, mensen waarmee we moeten praten, die onze aandacht verdienen, waarmee we aan de slag moeten gaan. Het weren van mensen is niet aan de orde." Draaijer: "Binnen Eigen Haard denken we over aanpassing van de toewijzingsregels voor delen van Holendrecht, want het is niet overal even slecht. Er zouden dan eisen kunnen worden gesteld aan minimuminkomen en het aantal kinderen. Maar het is zeker geen concreet plan, we praten erover. We proberen ook met ons

verkoopprogramma beter gesitueerde bewoners te trekken. Maar de verkopen vallen tegen. We weten niet in hoeverre het door de kredietcrisis of door het imago van de buurt komt." Sweet vertelt dat met de corporaties wordt overlegd over investeringen in bewonersparticipatie en -emancipatie. Eigen Haard voert al intensief overleg met bewoners en onderneemt actie met ze, vult Draaijer aan. Daarvoor is speciaal de groep Bewoners met Pit in het leven geroepen. Sweet gaat voor Holendrecht-West de officiële status van aandachtswijk en de daarbij horende extra financiering aanvragen. "Het aanwijzen van die wijken is gebeurd op gegevens van enkele jaren geleden. En hier is in de tussentijd veel veranderd." [JVDT]



Het is nog maar zes jaar geleden dat het westelijk deel van de Indische Buurt in de ogen van bewoners de minst leefbare plek van Amsterdam was. Voor de stadsdeelbestuurders was er één troost: in Overtoomse Veld en de Kolenkitbuurt was het niet veel beter. Terwijl de situatie in de Westelijke Tuinsteden in de afgelopen jaren slechts langzaam verbeterde, is de Indische Buurt in de leefbaarheidsonderzoeken omhoog geschoten. In 2003 scoorde het westelijk deel nog het laagste van Amsterdam met 5,3; nu een 7. In vergelijking met twee jaar geleden kwam er 0,7 punt bij.

Er is de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in de buurt en dat lijkt zich nu uit te betalen. Het stadsdeel knapte allerlei straten en pleinen op en particuliere huiseigenaren verbeterden honderden huurwoningen die na splitsing aan starters werden verkocht. Woningcorporatie de Alliantie renoveerde nog eens 850 woningen, waardoor de karakteristieke bebouwing van honderd jaar geleden in het noordwestelijk deel behouden bleef. Een deel van de woningen werd samengevoegd en in de koop- of middeldure huursector gebracht, terwijl andere appartementen in de sociale verhuur bleven. Binnen enkele jaren pakt de corporatie nog eens 850 woningen aan, terwijl ze ook nog 225 nieuwe appartementen gaat bouwen. Door alle veranderingen is de bevolkingssamenstelling inmiddels gevarieerder geworden, vertelt gebiedsontwikkelaar Hillechien Meijer van de Alliantie. “Het noordwestelijk kwadrant heeft nu meer autochtonen, 25- tot 35-jarigen en startende ondernemers dan andere delen van de wijk.”

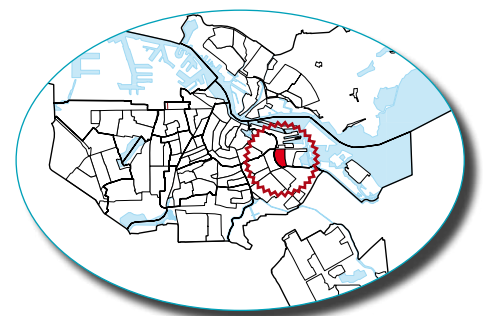
Waar het oordeel over het westelijk deel van de buurt flink is gestegen, blijft die in het oostelijk deel nog wat achter. Op een aantal deelscores zoals woningonderhoud, sociale samenhang en veiligheid, is het westen de



buurten ten oosten van de Molukkenstraat voorbijgestreefd. De komende jaren zullen de leefbaarheidsscores meer naar elkaar toe groeien, verwacht Eigen Haard-directeur Chrétien Mommers. Al blijft het noordwestelijk deel door zijn charmante negentiende-eeuwse bebouwing een streepje voor hebben op de stadsvernieuwingspanden die domineren in de rest van de wijk. “De komende jaren gaan we vooral in het noord- en zuidoostelijk kwadrant panden opknappen en nieuwe appartementen bouwen. We zijn ook in gesprek met het stadsdeel om bij de nieuwbouw rond het Sumatraplantsoen een deel van de grondopbrengsten terug te laten vloeien in een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte. Hopelijk zijn we daar nog voor de gemeenteraadsverkiezingen met elkaar uit.”

Dat hoopt coördinerend stadsdeelwethouder voor de Indische Buurt Nico Papineau Salm ook: “Zonder die extra bijdrage hebben we geen sluitende grondexploitatie en kan er bijvoorbeeld geen parkeergarage onder het

plein komen.” Voor het opknappen van het Makassarplein in het noordoosten van de wijk is Salm eveneens op een bijdrage van de centrale stad aangewezen. Eigen Haard gaat er woningen renoveren en slopen, waarna het stadsdeel het plein een grondige facelift wil geven. Het is de bedoeling dat dit kwadrant met het Flevohuis wordt uitgebouwd tot een woonservicewijk. Hoewel de verenigingspot leeg is en de stad in de komende tijd zwaar moet bezuinigen, blijft Salm optimistisch over het slagen van de twee grote vernieuwingsprojecten. “We moeten juist nu doorpakken.” [JB]



West (van 6,3 naar 7,0), gevolgd door de Kolenkitbuurt (5,7 naar 6,1). Ook op de Burgwallen Oude Zijde, in de Transvaalbuurt en Nellestein is de buurttevredenheid gegroeid.

In stadsdeel Noord lijkt aan de dalende waardering een einde te komen. Zo ging Banne Buiksloot van 6,4 naar 6,8.

De enige buurtcombinatie in Amsterdam waar het totaaloordeel tussen 2007 en 2009 significant is gedaald is Holendrecht/Reigersbos, van 7,1 naar 6,7. Terwijl in de Bijlmermeer de stedelijke vernieuwing zorgt voor grotere tevredenheid over de buurt, lijkt de leefbaarheid in Holendrecht/Reigersbos achteruit te gaan. Vooral

de overlast van burens is toegenomen en mensen voelen zich minder thuis in de buurt (van 7,7 naar 7,4). Binnen de buurtcombinatie is de waardering voor de buurt het laagst in Holendrecht-West. Ook de overlast van criminaliteit is in dit deel van de buurt toegenomen. Op het Holendrechtplein is de laatste jaren sprake van een

toename van winkeldiefstallen, drugsoverlast en straatroof.

Ook in een langere periode (tussen 2001 en 2009), blijkt de tevredenheid over de buurt het sterkst te zijn toegenomen in de Indische Buurt West. In 2009 vinden we het vanzelfsprekend dat deze buurt populair is bij starters en hoog op-

geleide nieuwe stedelingen. Maar in 2003 kreeg de Indische Buurt West nog het laagste rapportcijfer van Amsterdam (5,3).

Ook in de Kinkerbuurt, Staatsliedenbuurt, Kolenkit, Erasmuspark en Landlust is de waardering van

ring '20 – '40. Maar nu zien we ook een grotere tevredenheid in de naoorlogse wijk Kolenkit, buiten de ring Aro.

Veranderingen in hot spots
Van jaar tot jaar treden er ruimtelijke verschuivingen op in con-

gendeel, de buurtwaardering is in de meeste hot spots juist sterker toegenomen dan het Amsterdamse gemiddelde.

Conclusies
Over een langere periode bezien, valt een aantal zaken op. We zien een toenemende tevredenheid in de gebieden rond het Centrum. Deze gebieden breiden zich steeds verder uit van de negentiende-eeuwse gordel naar de ring '20-'40, vooral aan de westkant van de stad, waar Bos en Lommer illustratief is. Deze toename

van tevredenheid is niet alleen het gevolg van autonome 'gentrification'. Het is aannemelijk dat de investeringen van woningcorporaties en gemeente in stedelijke vernieuwing en wijkaanpak leiden tot grotere tevredenheid over de buurt. De Kolenkitbuurt scoorde weliswaar het laagst op de landelijke lijst van Vogelaarwijken, maar de leefbaarheid is er inmiddels fors verbeterd. Het is mede aan de stedelijke vernieuwing te danken dat deze ontwikkeling doorzet zowel binnen als buiten de ring Aro. ■

De buurtwaardering is in de meeste 'hotspots' sterker toegenomen dan gemiddeld

de buurt er sterk op vooruitgegaan. Veel van deze buurten liggen aan de westkant van de negentiende-eeuwse gordel en de

concentraties van leefbaarheidsproblemen. De status van 'hot spot' of 'probleembuurt' is gelukkig geen permanent gegeven. Inte-

Overtoomse Veld: nog net onvoldoende, wel meer vertrouwen

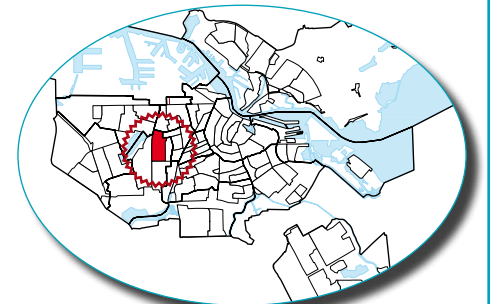
Onvoldoende: 5,9

De wijk Overtoomse Veld in Slotervaart is in 2009 de enige buurt die een onvoldoende scoort in algemene tevredenheid. De 5,6 van 2009 is wel beter dan de 5,4 van twee jaar geleden, maar nog lang niet de 8 die stadsdeelwethouder Ineke Ketelaar voorspelde toen NUL20 haar in 2007 aan de tand voelde over het leefbaarheidsonderzoek. "Dat was inderdaad gekscherend bedoeld," zegt Ketelaar nu. "En wat je wel ziet is dat het vertrouwen in de toekomst van de buurt enorm is toegenomen, met 0,6 punt naar een 6,2. Bewoners hebben meer vertrouwen in de vernieuwing die hier plaatsvindt." De score op 'overlast door vervuiling' is flink verslechterd van 5,5 naar 4,9. "Dat blijft inderdaad een probleem. De buurt verkeert in een totale renovatie, en daardoor ziet het er sowieso rommelig uit, met bouwketen, hekken en wegwaaiend zand. Daarnaast zijn er veel scholen in de buurt, met leerlingen die brood- en chipszakjes en blikjes op straat gooien. We hebben doorlopend overleg met die scholen, maar het is een enorme hoeveelheid kinderen die je niet allemaal in hun kraag kunt grijpen," aldus Ketelaar. "Eigenlijk doen we sinds een aantal jaren in Overtoomse Veld veel meer dan in andere buurten: twee keer per dag vegen en elke dag het vuil rond de containers weghalen. Ik wil het probleem niet bagatelliseren, maar



ik denk dat er ook een subjectieve component in zit. Dat het mensen nu meer opvalt, juist doordat we er meer aan doen. Pas hebben we ook deskundigen ernaar laten kijken, en bij die inspectie kreeg de buurt een 8,4." Voor de toegenomen overlast door burens (van 7,6 naar 7,2) heeft Ketelaar niet direct een verklaring. "Misschien komt dat ook door de renovaties, waarbij bewoners het getimmer in andere woningen horen." Die 8 voor tevredenheid komt er wel, zegt Ketelaar. Maar aan een tijdsvoorspelling wil

ze zich niet meer wagen, gezien de lastige financiële situatie waarin de corporaties verkeren.



In de Transvaalbuurt is de leefbaarheid de afgelopen twee jaar duidelijk vooruitgegaan. Het algemene rapportcijfer dat de bewoners hun buurt gaven steeg van een 6,1 naar een 6,5 en het vertrouwen in de toekomst van de buurt nam navenant toe, van een 6,2 naar een 6,7. De toegenomen tevredenheid lijkt vooral het gevolg van het terugdringen van de vervuiling. De 5,4 die de buurt hier scoort is nog steeds onvoldoende, maar aanzienlijk beter dan de 4,4 in 2007.

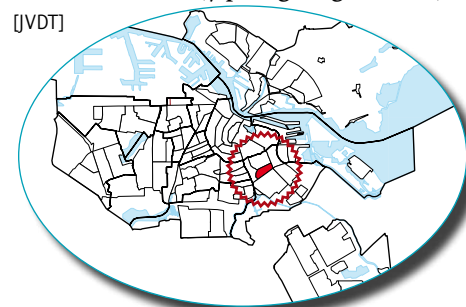
De aanpak van Oost-Watergraafsmeer is simpel en deels onorthodox. “Eerst hebben we het veegstelsel aangepast. In plaats van de standaardroutes kijken we nu eerst waar vegen het hardste nodig is,” zo vertelt Pieter Klapwijk, programmamanager wijkaanpak namens het stadsdeel. “Daarnaast hebben we een adoptiesysteem voor afvalcontainers ingevoerd. Rond de 75 procent van de containers is geadopteerd. Dat betekent dat buurtbewoners een oogje in het zeil houden en via een kort lijntje het stadsdeel waarschuwen als er veel vuil omheen ligt.” Het stadsdeel doet ook veel aan voorlichting en het betrekken van zowel kinderen als volwassenen bij de aanpak. Scholen werden bezocht en op een ‘Schoondag’ trokken kinderen de wijk in om zwerfvuul te rapen. Al deze initiatieven zijn voor een groot deel te danken aan Mario Weij, de gebiedsmanager van stadsdeelwerken. “Die verdient echt een pluim,” zegt Klapwijk. Ook het gebied van veiligheid wordt volgens



Klapwijk veel gedaan. Er zijn vijf gebiedsverboden afgekondigd voor drugsdealers. Stadsdeel, politie, corporaties en GGD werken intensief samen om drugswoningen en malafide horeca aan te pakken. Inmiddels zijn zes drugspannen ontruimd. Toch zijn deze inspanningen maar beperkt terug te vinden in het veiligheidscijfer, dat slechts licht steeg van 5,4 naar 5,5. Met name de VVD in de gemeenteraad vindt dat de bestrijding van drugsoverlast te traag gaat. De partij eist mobiel cameratoezicht. Overigens zet het stadsdeel vanaf januari een zogeheten ‘stadsmarinier’ in de buurt in om dubieuze horeca aan te pakken.

Bewoners klagen ook nog over hangjongeren, hoewel de overlast van ‘andere groepen mensen’ volgens de leefbaarheidsrapportage aanzienlijk is afgenomen. Het cijfer hiervoor is met maar liefst 0,7 punt gestegen naar 6,2.

[JVDT]



De leeskamer

TIJDSCHRIFTEN

Vakblad **Building Business** bestaat tien jaar en blikt in zijn december/januarinumnummer terug op een vastgoeddecennium waarin veel hetzelfde bleef. Zo merkt hoofdredacteur Wim Laverman in zijn voorwoord op dat de destijds verwachte omslag van een aanbod- naar een vraaggerichte projectontwikkeling nog steeds niet heeft plaatsgevonden. De bouwwereld bleek vasthoudender dan iedereen verwachtte. Adviseur en bouwfraude-expert Lenny Vulperhorst denkt dat de sector er dankzij de huidige crisis nu toch echt aan moet geloven en de klant centraal moet stellen. We helpen het hem hopen. Het tijdschrift kijkt ook vooruit naar de bezuinigingsvoorstellen op woongebied, die een ambtelijke werkgroep komend voorjaar zal presenteren. Het kabinet wil zeker drie

tot vier miljard besparen, waarbij het idee is om de huurtoeslag naar de corporaties af te schuiven in ruil voor huurverhoging. Directievoorzitter Jim Schuyt van de Alliantie, die ook de vereniging van twintig grootstedelijke corporaties voorzigt, waarschuwt in Building Business politiek Den Haag alvast voor een al te grote greep in de kas. Er moet wel voldoende geld voor investeringen in oude wijken overblijven. Aedes-voorzitter Marc Calon is dat roerend met hem eens, blijkt uit een ander interview in het blad. Als er dan toch moet worden ingegrepen, heeft hij liever dat de grootte van de sector wordt aangepakt. Die mag best wat kleiner worden, vindt hij. Een deel van zijn achterban zal hem die uitspraak niet in dank afnemen. In het oudejaarsnummer van **Binnenlands**

Bestuur (52/2009) drukt Calon diezelfde achterban op het hart om zich de incidenten in de sector meer aan te trekken. In zijn visie keren corporaties terug naar waar ze goed in zijn: het bouwen en beheren van betaalbare huurwoningen. Dat appèl is ook gericht aan de lokale politiek. “Veel wethouders zijn de corporaties als een pinautomaat gaan zien. Handig om de eigen problemen op te lossen.” Toch zullen voortaan de deals over woonbeleid op lokaal niveau moeten worden gesloten, vindt Calon. De sector is simpelweg te gevarieerd geworden om in Den Haag centrale afspraken te kunnen maken. “In het verleden is dat vanuit Aedes wel gebeurd, maar dat ga ik niet meer doen.” Daar zal Van der Laan niet blij mee zijn. [JB]

Ontwerpen aan
Randstad 2040
Designing
Randstad 2040

Design and Politics #2
010



Randstad 2040

In 2008 stelde het kabinet de Structuurvisie Randstad 2040 vast. Maar voor het zover was hadden ontwerpers in vrije 'ateliers' drie modellen uitgewerkt. Niet verwonderlijk was één daarvan Wereldstad: Amsterdam als internationaal centrum voor zaken, cultuur en toerisme. Daarnaast zagen Kuststad (vinex in de duinen) en Buitenstad (een verzameling verspreide stedelijke gebieden) het levenslicht. In 'Ontwerpen aan de Randstad 2040' staat de relatie tussen ontwerp en beleid centraal. De in het boek geïnterviewde Henk Ovink, directeur Nationale Ruimtelijke Ordening (VROM), stelt: "In de politieke en bureaucratische context is ontwerpen een geschikt middel, maar geen doel." Volgens Ovink leidt gedetailleerd ontwerpen vooraf tot het beter doordenken van (on)mogelijkheden. Daardoor lopen plannen later minder snel vast tijdens besluitvormingsprocessen. Het ontwerp als uitgangspunt voor debat. Dat vraagt om expertise, maar ook om een bescheiden taakopvatting van ontwerpers. Want politici hakken de knopen door. Het boek is daarmee interessant voor ontwerpers en beleidsmakers.

Ontwerpen aan Randstad 2040. Onder redactie van Henk Ovink en Elien Wierenga, 010 publishers Rotterdam (tweede deel uit de serie 'Design and Politics'), hardcover, 163 pagina's, ISBN 978-90-6450-701-4, € 29,50

De aantrekkelijke stad

Gerard Marlet, medeoprichter van onderzoeksbureau Atlas voor Gemeenten, heeft al een flinke lijst publicaties op zijn naam staan. Onlangs verscheen zijn proefschrift 'De aantrekkelijke stad'. Door verhuisbewegingen te volgen brengt hij woonvoorkeuren in beeld. Marlet biedt veel empirisch materiaal over verhuismotieven. Het zijn de kansrijke bevolkingsgroepen - en met

name de zogenaamde 'creatieve klasse' - die in dit onderzoek de boventoon voeren. Dit menselijk kapitaal zorgt in een stad als Amsterdam voor economische groei, met name in de zakelijke en financiële dienstverlening.

Trekpleisters vormen niet alleen de banen en kansen voor ondernemers, maar ook de extra's die de hoofdstad biedt, zoals de vele theaters, bioscopen, debatcentra, restaurants, monumentale omgevingen etc. Niet te vergeten: de kans dat je burens net zulke hoogopgeleide, creatieve mensen zijn. Ook de bereikbaarheid van werk vanuit de stad speelt een rol. Wel waarschuwt hij: als de woningmarkt starters buitensluit kunnen zij hun heil gaan zoeken in andere, vergelijkbare steden in de Randstad, waar ze wél snel een kans maken op een betaalbare woning. Marlet kan geen definitieve uitspraken doen over de causaliteit tussen wonen en werken, maar een leesbaar en informatief proefschrift afleveren, dat gaat prima.

De aantrekkelijke stad, moderne locatietheorieën en de aantrekkingskracht van Nederlandse steden (proefschrift). Gerard Marlet, VOC Uitgevers Nijmegen, paperback, 414 pagina's, ISBN 978-90-79812-04-2, € 42,35

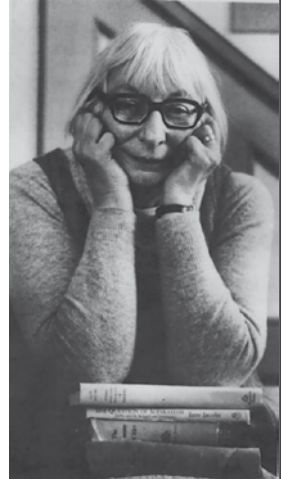
Overhoeks

Op initiatief van Bureau Noordwaarts verscheen een verzameling foto's en verhalen rond het voormalige Shell-terrein, dat het dichtstbevolkte stuk van Amsterdam gaat worden. Het eerste exemplaar van Het Mysterie Overhoeks, werd op 16 december aan de eerste bewoners van de nieuwe stadswijk overhandigd. Het boek bevat behalve prachtige historische foto's ook verhalen over dit bijzondere gebied in Amsterdam-Noord. Veel Shell-verleden natuurlijk, maar ook aandacht voor zaken als de feesten in het Tolhuis, de eerste zwemwedstrijd voor dames en woonschool Asterdorp.

Het mysterie Overhoeks. Samenstelling Barbara Bulten en Erik Rikkelman, Fontaine Uitgevers 's-Graveland, groot formaat paperback, 154 pagina's, ISBN 978-90-5956-331-5, € 29,95

De Levende Stad

Kunnen we anno 2010 nog iets met de ideeën van de Amerikaans-Canadese activiste en publiciste Jane Jacobs? De selfmade stadsfilosofe zette in de jaren zestig de moderne stedenbouw op zijn kop met haar pleidooi voor een behoudzame stadsvernieuwing die uitging van



functiemenging, kleine bouwblokken, een mix van oud- en nieuwbouw en concentratie van voorzieningen. Haar bestseller "Death and life of great American cities" las als één grote afrekening met planologen en bestuurders die via grootschalige sloop/nieuwbouwprojecten wijken wilden 'herstellen'. Uitgeverij Trancity/SUN vroeg een dertiental bekende Nederlandse stadsonderzoekers de actuele betekenis van Jacobs' ideeën na te gaan. Het resultaat is een plezierig lezende bundel geworden met interessante artikelen, waarin vooral waardering doorklinkt voor haar nauwgezette manier van kijken. Als een nomade liep de New Yorkse uren door stadswijken om het 'stedelijk theater' te ervaren en te doorgronden. Stadsonderzoeker Arnold Reijndorp vindt het bijzonder jammer dat ze deze zorgvuldige aanpak niet op kon brengen in de buitenwijken. Jacobs verafschuwde deze buurte. Haar desinteresse stadsuitbreidingen maakt dat stedenbouwers in dit soort wijken weinig met haar ideeën kunnen aanvangen, concludeert Ivan Nio. Eerder liet deze onderzoeker met Reijndorp en bureau MUST zien dat in een naoorlogse wijk als de Westelijke Tuinsteden meer afwisseling en diversiteit is te vinden dan velen denken. Voor wie zich eerder richt op binnenstedelijke buurten, blijft Jacobs observaties een feest van herkenning, menen anderen. De 'godmother van stedelijke diversiteit' was haar tijd ver vooruit.

Franke, S. & Hospers, G. (red) De levende stad: over de hedendaagse betekenis van Jane Jacobs. Amsterdam: Sun Trancity.

Valt er nog wat te kiezen?

De Amsterdamse politieke partijen maken zich op voor de gemeenteraadsverkiezingen. Nul20 vergelijkt de woonparagrafen van PvdA, GroenLinks, VVD, SP en D66. Maar valt er in maart eigenlijk wel iets te kiezen als het om wonen gaat?

Joost Zonneveld

Als we de peilingen mogen geloven, komt er in Amsterdam na de gemeenteraadsverkiezingen een einde aan de huidige rood-groene coalitie. De VVD, SP en D66 ruiken hun kans, voor het eerst in decennia lijkt een coalitie zonder de PvdA mogelijk. Maar welke gevolgen heeft dat voor het woonbeleid? Betekent het meer 'markt' of juist meer grip van de overheid op de woningmarkt? Deze vragen zijn nog moeilijk te beantwoorden, maar naar alle waarschijnlijkheid zal het met grote koersveranderingen wel meevallen. Niet alleen hebben alle partijen te maken met een moeilijk economisch tij, naderende rijksbezuinigingen en een kwakkelende bouwproductie, het woonbeleid wordt ook nog eens

voor een belangrijk deel door 'Den Haag' bepaald, denk maar aan de vastgelegde huren en de hypothekrenteaftrek. Toch hebben de partijen zo hun wensen en eigen visie ten aanzien van de Amsterdamse woningmarkt.

Bouwen, tegen de recessie op Voor alle partijen is het bouwen van nieuwe woningen een voorwaarde om Amsterdam aantrekkelijk te houden voor Amsterdammers die naar een passende woning willen verhuizen en voor nieuwkomers van buiten de stad, of dat nu studenten of expats zijn. Iedereen richt zijn pijlen op de Zuidas, het Westelijk Havengebied, de Noordelijke IJ-oever en IJburg als de belangrijkste bouwlocaties. Alle partijen zijn het er wel over eens dat nieuwbouw binnen de stadsgrenzen moet plaatsvinden om de groene gebieden rond de stad te beschermen en aantrekkelijk te houden voor recreatie.

Om de nieuwbouw te realiseren is verdichting nodig, maar dat is niet alleen duur, het leidt niet zelden tot slepende inspraakprocessen vanwege gebrek aan draagvlak bij omwonenden. Om die reden wil de VVD een taskforce 'Versnelling woningbouwproductie' oprichten om vooral de tijdverslindende procedures rondom bouwprojecten te verkorten. Wat aantallen nieuw te bouwen woningen betreft, zitten de partijen niet ver van elkaar af. Op hun wensenlijstjes staan ambitieuze plannen voor de bouw van 20.000 woningen in de komende vier jaar. Als vergelijking: in 2009 zijn nog maar 2273 woningen in aanbouw genomen. PvdA'er Michiel Mulder concludeert dat "er simpelweg een inhaalslag nodig is". De SP wil de helft van de nieuwbouw voor sociale woningbouw reserveren, terwijl de VVD juist tachtig procent van de nieuwbouw in de vrije sector wil realiseren. Lijsttrekker Eric van der Burg verlangt in Noord, op het Zeeburgereiland en op IJburg II ook ruimte voor woningen met een tuin. Ook D66 vindt dat er meer flexibiliteit moet komen als het gaat om het vervullen van woonwensen. Zo is die partij voor casco bouw waarbij bewoners hun woning zelf in kunnen delen. Ook wil D66 een einde maken aan het stellen van een maximumoppervlakte per woning. De VVD wil ook fors snoeien in alle regels die bestaan op het gebied van wonen. De SP ziet meer heil in het oprichten van een Amsterdams woningbedrijf, al is het maar om de markt te dwingen sneller en goedkoper te bouwen dan nu gebeurt, zegt Laurens Ivens.

Behoedzaam met sloop De Woonbond en de Huurdersvereniging Amsterdam stellen de sloop van woningen steeds vaker



PvdA'er Michiel Mulder: "Geen crisisbouw. We wachten dan liever even met nieuwbouw."



D66-lijsttrekker Ageeth Telleman: "Meer woningen samenvoegen en optoppen om meer grote woningen in de stad te krijgen."

ter discussie. Nu de woningbouwproductie in het slop zit, groeit de steun daarvoor. Ook bij de partij die al decennia lang aan het roer zit in Amsterdam: "De PvdA wil de komende jaren behoedzamer omgaan met sloop", zegt Mulder. "We willen steeds eerst kijken naar alternatieven voor sloop. Sloop is alleen aan de orde als de bouwtechnische kwaliteit te slecht is of als verdichting nodig is." De SP vindt al langere tijd dat bij stadsvernieuwing niet meer de nadruk gelegd moet worden op sloop en nieuwbouw. "Renovatie van woningen en het verbeteren van buurtvoorzieningen verdienen de voorkeur boven sloop," zegt Ivens. "Woningcorporaties en projectontwikkelaars bepalen het woonbeleid en dat is al lang niet meer gericht op volkshuisvesting, maar op rendement of beter: winst. Zij bepalen wanneer en wat wordt gebouwd en ook steeds vaker wanneer wordt gesloopt." Maar lijsttrekker Ageeth Telleman van D66 wijst erop dat sloop/nieuwbouw in Nieuw West en Zuidoost een positief effect heeft gehad op de buurten. Volgens haar moeten de blokken uit de jaren tachtig met anonieme plinten in de komende jaren eens aangepakt worden. GroenLinks vindt ook dat de herstructurering van oude wijken zoals die nu gebeurt door moet gaan, maar dat een toenemende diversiteit van woonmilieus samen dient te gaan met behoud van sociale woningbouw. Toch kan het vanwege de crisis verstandig zijn om sloopplannen uit te stellen, vindt GroenLinks gemeenteraadslid Jeanine van Pinxteren. D66 en de PvdA vinden dat kwaliteit voorop moet staan. "We willen geen crisisbouw. We wachten dan liever even," zegt Mulder. Wat de VVD betreft wordt doorgedaan met herstructurering om woningen



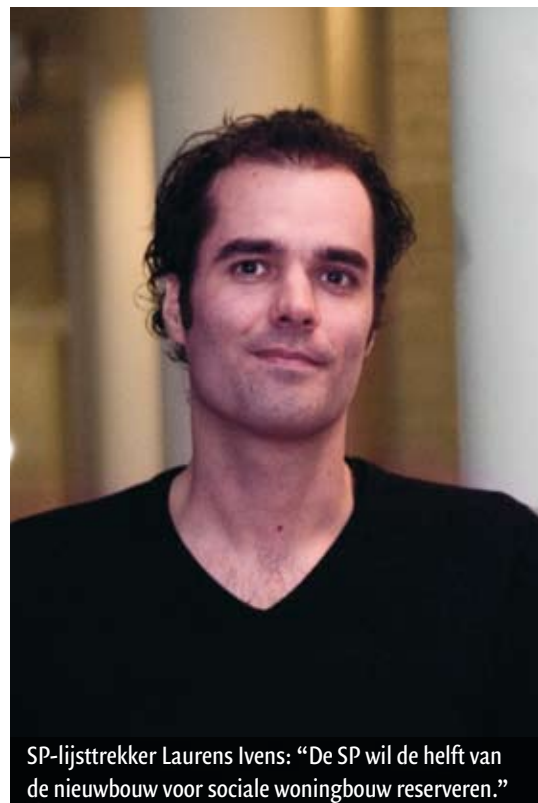
Gemeenteraadslid Jeanine van Pinxteren. "GroenLinks wil een Deltaplan Jongerenhuisvesting om het grote woningtekort onder niet-studerende jongeren aan te pakken."

toekomstbestendig te maken en zal 'de grote hoeveelheid sociale huurwoningen' ten koste gaan van de middengroepen die volgens de liberalen te weinig aan bod komen. Wel vindt de VVD dat herstructurering in samenspraak met bewoners en corporaties moet plaatsvinden, ook al mag het tempo wel wat omhoog.

Sociale woningbouw

Het zal niet verbazen dat de VVD vindt dat in de stad nog steeds te veel sociale woningbouw staat. De liberalen zien een veel vrijere woningmarkt voor zich waar sociale stijgers ook meer kans maken om door te groeien naar een grotere woning, vooral de middeninkomens zouden meer keuze moeten krijgen doordat meer koopwoningen op de markt komen. In de nieuwbouw, maar ook door verkoop van een deel van de sociale woningvoorraad. Samenvoegen van woningen en optoppen zijn volgens D66 en PvdA nodig om meer grote woningen in de stad te krijgen en daardoor de diversiteit in het woningaanbod te vergroten. De SP wil juist dat een einde komt aan de verkoop van sociale

woningbouw, dat met splitsen wordt gestopt en dat corporaties actiever worden aangeschreven op het onderhoud van woningen. D66, GroenLinks en PvdA vinden dat het percentage sociale woningbouw in de stad wel naar beneden mag, maar dat overall een redelijk percentage sociale woningbouw moet blijven bestaan. D66 wil wel van de verplichte dertig procent bij nieuwbouw af, maar vindt dat per stadsdeel wel dertig procent sociale woningbouw moet blijven bestaan. Voor GroenLinks ligt dat op veertig procent. De PvdA, GroenLinks, D66 en VVD zijn voor verruiming van regelingen voor sociale koop en startersleningen om de stap van huur naar koop te vergemakkelijken. GroenLinks wijst op het belang van maatschappelijk gebonden eigendom om speculatie te voorkomen. In tegenstelling tot de linkse partijen ziet de VVD niks in het mantra van gemengde wijken die een gedeelte stad zouden moeten voorkomen. Ze vindt dat op de dure grond van de Zuidas geen sociale woningbouw moet komen, in tegenstelling tot bijvoorbeeld GroenLinks.



SP-lijsttrekker Laurens Ivens: "De SP wil de helft van de nieuwbouw voor sociale woningbouw reserveren."

Favoriete doelgroepen

Studenten zijn weer helemaal terug op de verlanglijstjes van de politieke partijen, van links tot rechts. De PvdA kwam onlangs al met een plan voor containerwoningen op de Zuidas om de grootste nood te lenigen. De crisis en de kwakkelende bouwproductie bieden een kans voor tijdelijke huisvesting. Er bestaat al ruime ervaring met campuscontracten. Alle partijen willen dat er duizenden nieuwe containerwoningen bijkomen, maar volgens GroenLinks moet daarvan ook een deel permanent voor studenten beschikbaar komen. De PvdA wil een deel van de bestaande kleine sociale huurwoningen aan studenten toewijzen, net als de VVD, die ook extra studentenboten in de stad wenst.

De linkse partijen vragen de laatste tijd meer aandacht voor niet-studerende jongeren. Daarvoor is het lastig om tijdelijke huurcontracten te verstrekken. Toch vinden de SP, PvdA en GroenLinks dat daarvoor meer aandacht moet komen. GroenLinks wil dat er een Deltaplan Jongerenhuisvesting komt om in de komende vier jaar



VVD-lijsttrekker Eric van der Burg: "In Noord, op het Zeeburgereiland en op IJburg II ook woningen met een tuin."

het grote tekort aan woningen voor niet-studerende jongeren aan te pakken. De PvdA wil ook meer aandacht voor jongeren met een problematische thuissituatie die moeilijk een eigen woning kunnen krijgen. Alleen de VVD vindt dat jongeren voldoende kansen hebben en geen bijzondere behandeling nodig hebben.

Alle partijen zijn van mening dat nog niet genoeg woningen voor minder validen en ouderen beschikbaar zijn. De groep senioren zal de komende jaren groter worden en ouderen blijven langer op zichzelf wonen. De PvdA vindt het belangrijk dat ouderen in hun buurt kunnen blijven wonen en ziet vooral stedelijke vernieuwing als kans voor de bouw van meer ouderenwoningen. Die partij wil ook dat ouderen op een aangepaste woning in hun eigen buurt kunnen rekenen, waarvoor de woningtoewijzingsregels moeten worden veranderd. De VVD wijst erop dat de bouw van wibo's direct invloed heeft op de doorstroming, ouderen laten een woning achter voor een jongere generatie. D66 wil steviger inzetten op levensloopbestendig wonen, woningen

lastig om voldoende grote woningen voor deze groepen te bouwen die ook nog betaalbaar zijn. De SP, PvdA en GroenLinks willen dat daar snel meer aan wordt gedaan. GroenLinks wil dat er in vier jaar tijd 1750 bijkomen.

Leegstand

Leegstand in combinatie met de enorme woningbehoefte in de stad, is alle partijen een doorn in het oog. GroenLinks en de SP vinden kraken een legitiem middel om leegstand te bestrijden en speculatie tegen te gaan. GroenLinks wil de constructie van kraakwachten vervangen door tijdelijke huurcontracten met een 'zekere vorm van huurbescherming'. GroenLinks en de SP willen een leegstandsheffing invoeren die aan eigenaren van woningen wordt opgelegd. Wat de SP betreft gebeurt dat als een woning langer dan een half jaar onbewoond is. Corporatiewoningen die langer dan een jaar te koop staan, moeten terug de verhuur in, vinden de socialisten. En voor woningen onder de huurtoeslaggrens die langer dan twee maanden leegstaan, mag de gemeente een huurder voordragen. GroenLinks wil dat

die afhankelijk van de levensfase aangepast kunnen worden. Hoe dat precies moet, blijft overigens onduidelijk.

En dan zijn er nog de grote gezinnen, al jaren een zorgenkindje. Nog steeds wonen heel veel grote Amsterdamse gezinnen in kleine woningen. Maar het blijkt uiterst

de gemeente woningeigenaren actiever aanspoort om huurders te vinden.

Iedereen is het er over eens dat het toenemende aantal leegstaande kantoren aangepakt moet worden. Die kunnen dan gebruikt worden door studenten, kunstenaars of kleine ondernemers. De VVD kiest daarbij voor overleg met eigenaren, D66 ziet mogelijkheden in het aanpassen van bestemmingsplannen en wil een 'aanvalsplan' om de lege gebouwen weer gevuld te krijgen. En de PvdA wil dat vastgoedontwikkelaars pas in aanmerking komen voor nieuwbouwprojecten, als zij hun bestaande leegstaande voorraad hebben omgebouwd tot woningen. Ook leegstaande ruimtes boven winkels willen PvdA en SP nu eindelijk eens voortvarend aanpakken.

Duurzaamheid

Alle partijen besteden aandacht aan duurzaamheid. De VVD ziet kansen voor verduurzamen van woningen bij renovatieprojecten en nieuwbouw, maar wil geen verplichtingen opleggen. Juist in economisch slechte tijden moet de overheid terughoudend zijn met het opleggen van regels die eigenaren veel geld kosten, vinden de liberalen. De SP, PvdA, GroenLinks en D66 menen dat de corporaties bij nieuwbouw en renovaties moeten voldoen aan de duurzaamheidseisen die de gemeente stelt. D66 wil dat de gemeente het cradle-to-cradle-principe omarmt en in beleid vastlegt. GroenLinks heeft een ambitieus milieuprogramma. De partij wil dat het programma voor geluidsisolatie van 8000 woningen versneld wordt uitgevoerd, dat duurzaamheid een leidend principe wordt bij het gunnen van bouwprojecten en dat alle nieuwbouwwoningen in Amsterdam vanaf 2015 energieneutraal zijn.

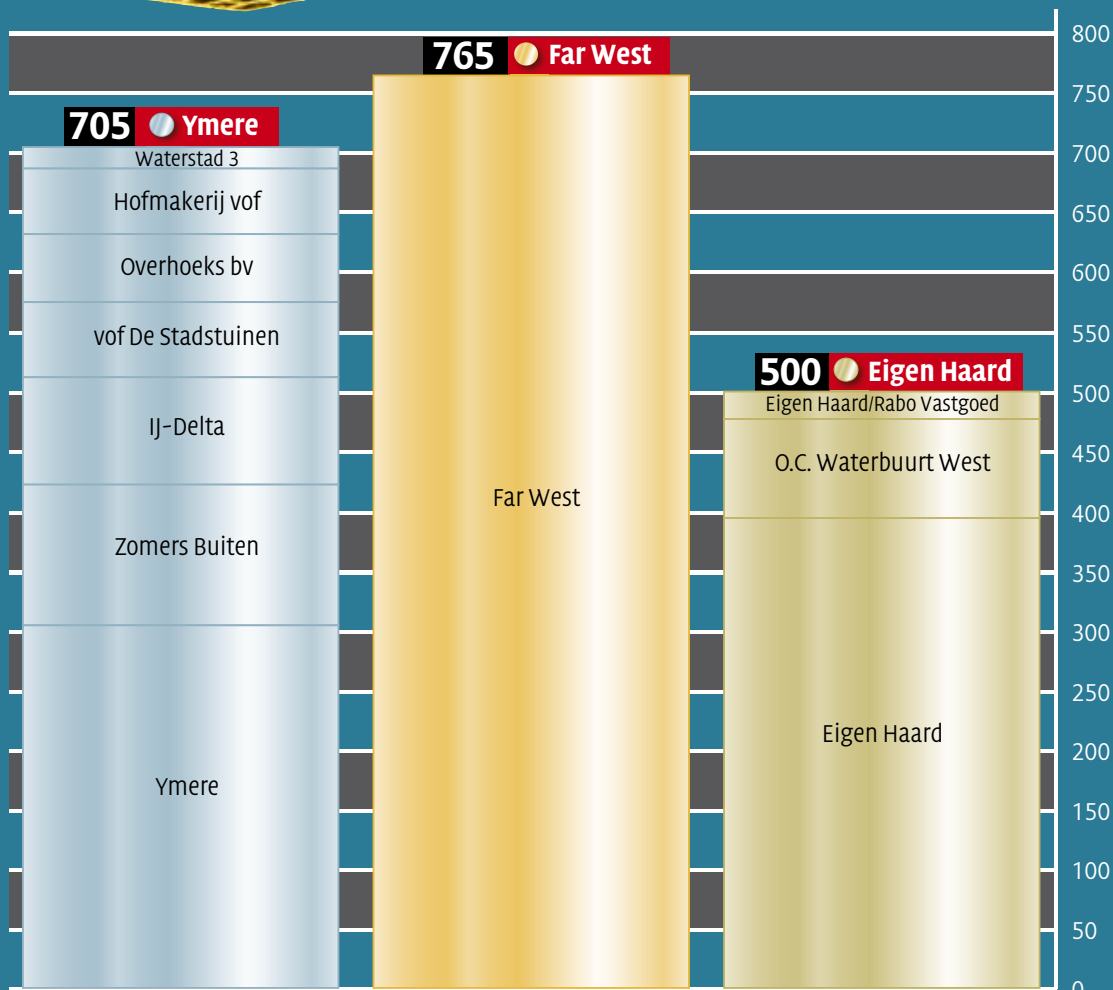
Ook bij renovatie en splitsen wordt energieneutraal bouwen de norm. Vooral voor sociale woningbouw, zodat niet alleen de milieubelasting maar ook de woonlasten dalen. GroenLinks wil dan ook naar een systeem toe waarbij niet alleen naar de huurlasten maar naar het totaal van woonlasten wordt gekeken.

Betaalbaarheid

Andere partijen zijn verdeeld over het inbrengen van milieuaspecten in het puntenstelsel voor huurwoningen. Telleman stelt dat mensen zelf verantwoordelijk zijn voor hun energierekening, Ivens vindt het goed dat er een prikkel komt om woningen te isoleren, 'maar het is niet eerlijk als mensen die de investeringen niet kunnen betalen, meer huur kwijt zijn'. De VVD wil geen inkomenspolitiek voeren met de huren, of het nu om energie gaat of om het meewegen van de locatie van woningen in de huurprijs, zoals bij het experiment 'huren op maat' waarbij ook het inkomen van de huurders van belang is. Van der Burg: "Bij huur op maat moeten huurders meer gaan betalen, terwijl er geen alternatieven zijn om door te stromen." De SP is tegen vanwege de armoedeval, als mensen meer gaan verdienen raken ze dat geld via de hogere huur direct weer kwijt. De PvdA en GroenLinks zijn onder voorwaarden wel voorstander. Dat geldt ook voor D66. Telleman vindt dat subsidie "naar mensen en niet naar stenen" moet gaan, "het systeem moet op de schop". Van Pinxteren vindt ook dat het tijd is dat het gehele huurbeleid eens grondig onder de loep wordt genomen. De PvdA en SP willen beginnen door het puntenstelsel voor huurwoningen te verruimen tot 900 euro, opdat de middeninkomens ook huurbescherming krijgen. ■



Far West bouwt meeste woningen



Top-3 van ontwikkelaars in 2009. Woningen die in samenwerkingsverband zijn gerealiseerd zijn gelijk over de deelnemende partijen verdeeld, tenzij andere deelnameverhoudingen bekend zijn.

Bron: Basisbestand Woningproductie OGA

Je zou het te midden van al het crisisnieuws bijna vergeten, maar er werd het afgelopen jaar fors gebouwd in Amsterdam. Dat ging vooral om projecten die onder een beter gesteerde - in 2008, 2007 en soms nog eerder - zijn gestart. In totaal werden in 2009 ruim 5000 woningen opgeleverd. Elk jaar reikt NUL20 de Gouden Bouwsteen uit voor de ontwikkelaar die de meeste woningen oplevert. Het rijtje kanshebbers wordt door alle corporatiefusies elk jaar kleiner, maar toch is er dit jaar een nieuwe winnaar: Far West veroverde de NUL20 Gouden Bouwsteen 2009! Met 765 opleveringen won de corporatie net voor Ymere (705 opleveringen); Eigen Haard eindigde op plaats drie met 500 woningen.

Far West realiseert al zijn nieuwbouw in de Westelijke Tuinsteden. De corporatie werd in 1999 opgericht door De Key, Het Oosten, Patrimonium en Zomers Buiten om de stedelijke vernieuwing van de Westelijke Tuinsteden onder gemeenschappelijke regie te brengen. De corporaties droegen hun bezit over aan de nieuwe combi: in totaal 10.000 woningen en zo'n 1000 bedrijfsruimtes. Far West werd bevoegd om zelfstandig de herontwikkelingsstrategieën te bepalen en te regisseren, om uiteindelijk – destijds werd gesproken over 2015 – de herontwikkelde woningvoorraad weer te overhandigen aan haar achterliggende leden. Door fusies en overnames heeft Far West nu drie leden: De Key, Rochdale en Stadsgeenoot.

Net als in de meeste vorige edities zijn er louter corporaties te vinden in de top-3. Far West bouwde alle woningen onder eigen naam. Een deel van bouwproductie van Ymere is afkomstig van fusiepartners (Zomers Buiten/Woonmaatschappij) en samenwerkingsverbanden. Het is zoals gezegd de eerste keer dat Far West zich bouwkampioen van Amsterdam mag noemen. De ontwikkelcorporatie leverde de meeste woningen op in Slotervaart (Jatopa, OVN Het Atelier, De Meester en Masiri). Meer dan de helft van de door Far West opgeleverde nieuwbouw bestond uit sociale huurwoningen (57%, 438 stuks) ■

Met dank aan Jan Smit van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam