

# NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – mei 2010 #50



## NUL20

### 8 JAAR WOONBELEID

- ✘ Verstandshuwelijk: Amsterdam en de regio
- ✘ Wil de echte doelgroep opstaan?
- ✘ Onderhuur wordt woonfraude
- ✘ De taaie strijd tegen regelzucht

De 7 nieuwe  
portefeuillehouders  
Wonen

Johan Conijn:  
“Stop met die zinloze  
subsidies”

DE WONINGMARKT 2.0  
Het H-woord  
en andere taboes



Johan Conijn  
(UVA):  
"Stop met die  
zinloze subsidies"

8



Frans Ligthoet  
(HA):  
"Meer bezuinigen  
op de huur- dan  
de koopsector is  
de wereld op zijn  
kop."

11



Roel Steenbeek  
(Ymere):  
"We moeten af  
van landelijk  
uniforme  
doelgroepen en  
huren"

14

- DOSSIER -  
DE WONINGMARKT  
2.0

Jacht op de scheefwoner is geopend

12 en 36



Wie zijn de nieuwe  
stadsdeelwethouders' Wonen? 33



Aanpak woonfraude  
omarmd na koele ontvangst

18



Duco Stadijg blikt terug  
op jarenlange strijd  
tegen regelzucht

24



Doelgroepwoningen:  
Wibo's, rowo's en  
studentencontainers

21



De regio:  
tussen polderen  
en netwerken

30

- 4 Gemeenschappelijke ruimte **Kort nieuws**
- 8 Eerste Verdieping **De woningmarkt 2.0**
- 8 **Interview Johan Conijn: "weg met die zinloze subsidies"**
- 12 **Jacht op de scheefwoner is geopend**
- 14 **Ymere: "Regionaliseer het huurbeleid"**
- 18 Tweede verdieping **50x NUL20 - 8 jaar woonbeleid**
- 16 **Galerie: Metamorfose Amsterdam**
- 18 **Woonfraude: onderhuur blijkt illegaal**
- 20 **Hoe gaat het met .... su-urgente Mevrouw Peters**
- 21 **Doelgroepenbeleid: wibo's, rowo's en studentencontainers**
- 22 **Bureaucratie: Duco Stadig blikt terug op jarenlange strijd tegen regelzucht**
- 26 **Hoe gaat het met .... volkstuinier André Rodenburg**
- 26 **Hoe gaat het met .... IJburg-pionier Tibor Strausz**
- 30 **De regio: tussen polderen en netwerken**
- 32 **Hoe gaat het met .... Kamers met Kansen-jongeren Rachid en Burgs**
- 33 Kort Bestek **Wie zijn de nieuwe stadsdeelwethouders? Wonen?**
- 34 Leeskamer
- 36 Barometer **Wie woont er nu scheef?**

In het volgende nummer:

De zin en onzin van renoveren

## Vijftig

Dit is de vijftigste NUL20. Maart 2002 kwam de eerste uit. De Amsterdamse woningproductie verkeerde in een malaise. Een mooi moment kortom om een tijdschrift over woonbeleid en stedelijke ontwikkeling te starten. Want waar problemen zijn, is debat; waar schaarste is, moet worden gekozen; waar oplossingen worden gevraagd, openbaren zich tegenstrijdige visies.

Ruim acht jaar later maken we ons jubileumnummer. Weer is het crisis, ernstiger nog dan de vorige keer. Niks te klagen dus, wat dat betreft. Maar aan onderwerpen heeft het ons tot mijn verrassing toch geen moment ontbroken.

Dit jubileumnummer heeft twee pijlers. Ten eerste duiken we in ons archief. We hebben een aantal onderwerpen geselecteerd waar we de afgelopen jaren veel aandacht aan hebben besteed en maken 'met de kennis van nu' de balans op. Hebben de vele aanvallen op de bureaucratie en regelzucht iets opgeleverd? Is er vooruitgang met de aanpak van woonfraude? We kijken ook terug naar de jaren gepolder en genetwerk die het regionaal woonbeleid kenmerkt. Wordt het op deze manier wat met de metropool Amsterdam? En er is aandacht voor het doelgroepbeleid van gemeente en corporaties en de verschuivingen daarin. Ook terug van nooit weg geweest: de scheefwoner. Tenslotte gaan we terug naar een aantal Amsterdammers die vanwege de toenmalige actualiteit eerder in dit blad stonden. De vraag: hoe gaat het nu met hen?

Zo vlak voor de verkiezingen is dit ook het moment voor landelijke thema's. Dan gaat het natuurlijk over de afrek die niet genoemd mag worden. Maar ook over dat andere H-woord: huurliberalisering. Een keur aan werkgroepen, eerbiedwaardige instituten en deskundigen heeft de afgelopen maanden doorwrochte visies uitgebracht om de woningmarkt **integraal** te hervormen. De volgende regering zal daar deze keer toch iets mee moeten. In deze NUL20 worden beide H-woorden wel genoemd en in alle variaties besproken. We vragen bovendien aan diverse deskundigen en belanghebbenden welke consequenties deze hervormingen kunnen hebben voor de Amsterdamse huurders, corporaties en woningmarkt. Veel leesplezier.



Fred van der Molen  
Hoofdredacteur NUL20

P.S.

Wist u dat ons volledige archief online is te raadplegen op [www.nul20.nl](http://www.nul20.nl)?



Blijf op de  
hoogte met de  
NUL20 nieuwsbrief  
Voor woonprofessionals  
in de regio Amsterdam.  
Neem een gratis  
abonnement via  
[www.nul20.nl](http://www.nul20.nl)

Op de hoogte blijven? Het belangrijkste woonnieuws kunt u dagelijks volgen op [www.nul20.nl](http://www.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](http://WWW.NUL20.NL) EEN NUMMER OF ABONNEMENT AANVRAGEN.

ABONNEE ADMINISTRATIE

Bij voorkeur via onze website [www.nul20.nl](http://www.nul20.nl) of via mail [abo@nul20.nl](mailto:abo@nul20.nl)

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

ABONNEER U OP DE GRATIS NUL20 NIEUWSBRIEF: [WWW.NUL20.NL](http://WWW.NUL20.NL)

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

HOOFDREDACTEUR:

Fred van der Molen ([fred@nul20.nl](mailto:fred@nul20.nl))

TEL: 020-693.7004

MAIL: [redactie@nul20.nl](mailto:redactie@nul20.nl)

ADRES: Mr. Arntzeniusweg 20  
1098 GP Amsterdam

REDACTIE:

Bas Donker van Heel

Bert Pots

Jaco Boer

Janna van Veen

Johan van der Tol (eindredactie)

Joost Zonneveld

REDACTIERAAD:

André Buys (Rigo)

Arco Leusink (HA)

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/Stolkwijk

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

## Beloning bij corporaties ingeperkt

De beloning van toekomstige woningcorporatiebestuurders gaat onder de Balkenende-norm vallen. Zij mogen straks niet meer dan circa 180.000 euro of 130 procent van een ministersalaris ontvangen. Dat blijkt uit een wetsvoorstel van het demissionaire kabinet dat voor advies naar de Raad van State is gestuurd. De nieuwe wet kent verschillende beloningsregimes. De corporaties vallen in het jongste voorstel met publieke omroep, onderwijs en publieke sector onder het zwaarste regime. Aanvankelijk wilde het kabinet de beloning van corporatiebestuurders verbinden aan een door de minister vast te stellen sectornorm. Maar het kabinet vindt dat corporaties zo'n belangrijke taak hebben, dat ook zij aan de Balkenende-norm moeten voldoen. De minister krijgt bovendien de bevoegdheid om betalingen die wettelijk zijn verboden van de bestuurder terug te vorderen. Huidige bestuurders met een topinkomen, zoals die van de Alliantie en Stadgenoot, hoeven zich geen zorgen te maken over hun salaris. De nieuwe wet gaat alleen gelden voor nieuwe gevallen. [BP]

## 'Huur betalen na flitskraak'

Krakers moeten 'huur' betalen voor de periode dat ze een woning hebben gekraakt. Dat heeft de rechter afgelopen maand bepaald in diverse 'flitskraakzaken' die woningbouwvereniging Stadgenoot tegen krakers had aangespannen. Ook moeten zij onmiddellijk de woningen verlaten. Na een uitspraak van de Hoge Raad, begin vorig jaar, ontruimt de politie alleen nog maar na een rechterlijk vonnis. Stadgenoot heeft veel last van zogeheten flitskrakers. Dat zijn krakers, veelal uit Oost- en Zuid-Europa, die in herstructureringsgebieden woningen kraken die nog maar enkele dagen leeg staan. Het gaat meestal om woningen die door middel van tijdelijke contracten aan studenten worden verhuurd. De flitskrakers veroorzaken bovendien overlast. Buurtbewoners voelen zich geïntimideerd. Of durven hun huis geen dag te verlaten uit vrees voor kraakacties. Stadgenoot is blij met de uitspraken. Zij heeft op dit moment meer dan twintig zaken tegen flitskraken bij de rechter aangespannen. "Het oordeel van de rechter is goed voor de buurt en de studenten die vaak lang moeten wachten op een tijdelijke woning", aldus bestuurder Gerard Anderiesen. [BP]



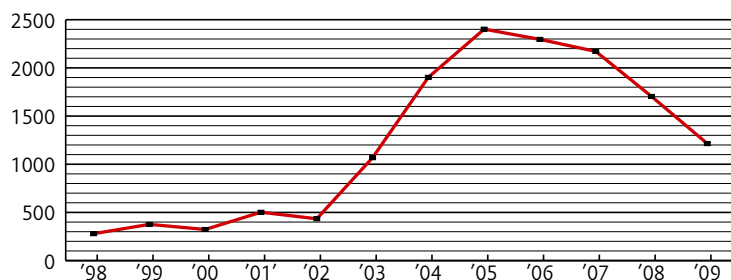
Bestaande studentenwoningen Science Park met glazen geluidswering

## Amsterdam subsidieert studentenwoningen Science Park

Duwo ontwikkelt 617 extra studentenwoningen in het westelijke deel van het Science Park in Amsterdam-Oost. De bouw is mogelijk door een extra subsidie van de gemeente Amsterdam van 2,5 miljoen euro. Dat geld wordt gebruikt voor geluidwerende voorzieningen aan het gebouw. Zonder bijdrage van de gemeente is volgens wethouder Van Poelgeest het bouwplan financieel onhaalbaar. De locatie ligt vlakbij het spooreplacement aan de Kruislaan. Het voorkomen van geluid- en milieubelasting vraagt een extra investering van 4 miljoen euro. Woningstichting Rochdale is niet bereid die investering te doen. Het plan wordt door hen alleen opgestart als de gemeente met een extra bijdrage over de brug komt. Eerder al stelde de gemeente uit het stimuleringsbudget studentenhuisvesting 1 miljoen euro beschikbaar. Voorwaarde is wel dat de bouw nog dit jaar begint. Er is een groot tekort aan studentenwoningen in de stad. [BP]  
Meer over studentenhuisvesting pag 21.eu

## Weer minder corporatiewoningen verkocht

Aantal woningen



In 2009 zijn 1214 corporatiewoningen verkocht, fors minder dan in 2008. De crisis speelt een rol, maar al vanaf 2006 daalt de verkoop. De gemiddelde transactieprijs zakte ondanks de crisis slechts met twee procent naar 172.841 euro, terwijl die in de drie voorgaande jaren met bijna zes procent per jaar was gestegen. Corporaties verkochten vorig jaar zeven procent (86) van hun woningen aan zittende huurders.

In 1998 maakten gemeente en corporaties afspraken om het eigenwoningbezit in Amsterdam op te vijzelen. Dat was toen zeventien procent, en het moest 35 procent worden in 2010. De corporaties mochten daartoe 28.600

sociale huurwoningen verkopen. Sindsdien hebben de corporaties iets meer dan de helft van het afgesproken quotum verkocht: 14.671. Overigens zijn de verkoopafspraken verlengd tot en met 2016 waarbij het quotum is uitgebreid tot zo'n 40.000.

Het eigenwoningpercentage is nu geen 35 maar zo'n 30. In het nieuwe collegeakkoord wordt de 35-procentdoelstelling nu naar 2014 geschoven. Om dat te bereiken wordt 'niet uitgesloten' dat ook voor de particuliere markt weer een nieuw quotum te splitsen en verkopen woningen wordt uitgegeven.

Bronnen: OGA/AFWC

## Coalitie stuurt corporaties miljoenenaanslag

Maarten van Poelgeest: "Ik weet niet of de corporaties het kunnen betalen, maar wij hebben geen andere keuze."



Hans van Harten: "Corporaties zijn er niet om de gemeente te subsidiëren"

De Amsterdamse corporaties moeten ongeveer 225 miljoen euro bijdragen aan de gezondmaking van het Vereveningsfonds. Zo hebben PvdA, GroenLinks en VVD met elkaar afgesproken in het nieuwe programakkoord 'Kiezen voor de stad'. Zowel de grondprijs voor sociale woningbouw als de afdracht bij verkoop van huurwoningen moet omhoog. En het Stimuleringsfonds verdwijnt.

Het Vereveningsfonds, waarin de grondexploitaties van toekomstige bouwplannen met elkaar worden verrekend, kent een tekort van 360 miljoen euro. Volgens GroenLinks-wethouder Maarten van Poelgeest - ook in de nieuwe coalitie verantwoordelijk voor grondzaken en ruimtelijke ordening - kunnen er verschillende maatregelen worden genomen. De gemeente wil bijna dertig procent minder ambtenaren aan toekomstige bouwplannen laten werken. Dat heeft op termijn een positief effect van 150 miljoen euro, maar de rest moet komen van de corporaties. "Wij staan voor de zware taak onze grondexploitaties weer gezond te maken. Anders houdt de bouw van woningen helemaal op. Er zijn bijna geen plannen meer die geld opleveren. Bijleg uit algemene middelen is vanwege omvangrijke bezuinigingen niet reëel, dus moeten we het binnen de verevening oplossen. Dan zijn er nog drie interessante opties: een meer marktconforme grondprijs voor corporaties, opheffing van het Stimuleringsfonds en een hogere afdracht bij verkoop van sociale huurwoningen."

Daarnaast wil de gemeente beslist dat op grote nieuwbouwlocaties dertig procent sociale woningbouw wordt gerealiseerd. IJburg moet een gemengde stadswijk blijven. Ook acht het college de bouw van 9000 nieuwe studentenwoningen noodzakelijk. En corporaties moeten meer werk maken van isolatie van de bestaande woningvoorraad. Toch vindt Van Poelgeest niet dat hij te veel van de corporaties vraagt. "Iedereen heeft het moeilijk. Ik weet niet of ze het

kunnen betalen, maar wij hebben geen andere keuze. Het geld is er niet."

Voor de corporaties is zo'n omvangrijke extra bijdrage geen begaanbare weg, zo zegt Hans van Harten, directeur van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. "De corporaties zijn vier jaar geleden al veel meer gaan betalen voor de sociale grondprijs en de afkoopsommen voor verkoop zijn toen al verhoogd. Dan kan niet nog een keer. Ook de meeste corporaties verkeren in een penibele financiële positie."

Hij verwijt Amsterdam onzorgvuldig gedrag in het verleden. "De gemeente had zelf moeten reserveren voor moeilijke tijden. Men kon weten dat het met de kantorenmarkt een keer mis zou gaan. Corporaties zijn er vervolgens niet om de gemeente te subsidiëren." Volgens Van Harten kan de gemeente wel degelijk aan 'andere knoppen' draaien. "Extra bezuinigen doet altijd pijn. Maar de erfpachtopbrengsten moeten niet in de algemene middelen verdwijnen, maar toevallen aan de verevening. Het ligt politiek gevoelig, maar het gemeentelijke aandeel in Schiphol Airport zou bijvoorbeeld kunnen worden verkocht."

Ook acht hij het denkbaar kritischer te kijken naar het aandeel sociale nieuwbouw in de totale bouwproductie. "Amsterdam kan niet alle ballen in de lucht houden en de rekening bij een ander neerleggen. Wij zijn absoluut voor een gemengde stad, maar bijvoorbeeld aan de Zuidas is sociale woningbouw extreem kostbaar. Dat geld kunnen we beter gebruiken voor de vernieuwingsgebieden."

Van Poelgeest is niet verrast door de negatieve reacties. "Ik begrijp wel dat corporaties daar niet op zitten te wachten. Maar er zijn mogelijkheden. Daarover moeten we met elkaar in gesprek treden." Van Harten is op zijn beurt daartoe bereid. "Ik hoop wel dat in die onderhandelingen het partnerschap de boventoon zal voeren. We hebben elkaar hard nodig om goed door de crisis te komen." [BP]

## Wachttijd starter: 7,3 jaar

De gemiddelde inschrijfduur van starters in Amsterdam blijft stijgen. Van 6,1 jaar in 2006 naar 7,3 jaar in 2009. Ook de gemiddelde woonduur van doorstromers in de sociale woningmarkt blijft toenemen: van 13,3 jaar in 2006 naar 15,6 in 2009. De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) hoopte vorig jaar nog dat de nieuwe spelregels voor woningzoekenden in het Regionaal Convenant Woonruimtebemiddeling de doorstroming op de woningmarkt zouden bevorderen. Het aantal nieuwe verhuringen is wel iets gestegen ten opzichte van vorige jaren: 11.667 in 2009 (waarvan 968 in de vrije sector), tegenover 20.597 over 2007 plus 2008. Maar ondertussen lopen de wachttijden wel op. De nieuwe cijfers staan in het in juni te verschijnen Jaarboek 2009 van de AFWC.

## Zaanse Havenbuurt lijdt onder 'palenpest'

De fundering van veel woningen in de Havenbuurt van Zaandam heeft te lijden onder 'palenpest'. Uit eerste onderzoek is gebleken dat de fundering van 73 huurwoningen moet worden vernieuwd, aldus Woningstichting Rochdale. Bij de renovatie moet de huidige begane grond worden verwijderd. Na funderingsherstel volgt plaatsing van een nieuwe vloer, deuren, wanden en keuken. Daarnaast zijn renovatiewerkzaamheden aan de buitenzijde noodzakelijk, zoals het aanbrengen van dubbel glas, het herstellen van het metselwerk aan de buitenmuur en het vervangen van kozijnen en dakbedekking. De start van de renovatie is voorzien in 2012. De palenpest is een schimmel die op termijn de draagkracht aantast van de paalfundering onder de woning. [BP]

## De Alliantie: meer vrouwen in de top

De Alliantie wil meer vrouwen in de top van de organisatie. Daartoe werd op 27 april het 'Charter Talent naar de top' ondertekend. "Diversiteit geeft een andere cultuur", aldus bestuursvoorzitter Jim Schuyt van de Alliantie. "Als er meer vrouwen in de directies hadden gezeten was de kans kleiner geweest dat de bouwfraude zou hebben plaatsgevonden." Nu al bestaat de concerndirectie bij de Alliantie voor bijna een derde uit vrouwen. Daarnaast zijn alle vier de directeurs van de afdelingen Woondiensten vrouw. Bij enkele bedrijfsonderdelen gaat de Alliantie zich de komende tijd extra inspannen om het aantal vrouwen in het management te vergroten. Het Charter Talent naar de top vloeit voort uit de inspanningen van de Taskforce 'Vrouwen naar de top' onder leiding van Sybilla Dekker.

## ‘Leegstand dreigt in Purmerend’

Rochdale vreest voor leegstand in Purmerend. Corporaties kunnen daar niet voldoen aan de Europese norm dat negentig procent van de woningvoorraad wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal 33.000 euro, zo verwacht interim-directeur Gerard Erents.

Erents hekelt de strenge toewijzingsnorm van de Europese Commissie. “Door een rigide grens te trekken wordt het ons moeilijker gemaakt gemêleerde wijken te maken. Neem een plaats als Purmerend. Daar wijzen we hooguit 65 procent van de woningen toe onder die norm. Straks ontstaat de situatie dat we woningen gedwongen leeg moeten laten staan, terwijl er wel een wachtlijst is.” Bovendien verwacht hij door de normering financieringsproblemen bij de bouw van middeldure huurwoningen of de ontwikkeling van commerciële ruimtes in de plint. “Daar moeten allemaal nieuwe financieringsvormen voor worden bedacht. Financiers houden daar niet van. Het is nog maar zeer de vraag of ze geld willen geven. Wellicht moet de gemeente daarvoor weer garanties gaan verstrekken.” [BP]

## Verdubbeling subsidie grote woningen

De gemeente Amsterdam verdubbelt de subsidiebijdrage voor grote woningen (vijf of meer kamers) tijdelijk naar 27.600 euro. Het realiseren van grote sociale huurwoningen blijft al jaren achter bij de afspraken die gemeente en corporaties hebben gemaakt. Bovendien neemt de voorraad sinds 2006 netto af door de sloop in stedelijke vernieuwingsgebieden. De premieverdubbeling moet corporaties stimuleren meer grote woningen te realiseren. Hans van Harten, directeur van de AFWC verwacht dat ook: “Kijk maar naar het aantal zorgwoningen dat we na 2004 hebben gebouwd toen de subsidies twee keer zo groot werden.”

De verdubbeling is van kracht vanaf 1 januari 2010. De subsidie is tijdelijk en de einddatum is afhankelijk van het aantal aanvragen. De gesubsidieerde grote woningen moeten minimaal vijftien jaar in de verhuur blijven en worden toegewezen aan huishoudens met minimaal drie kinderen en een bruto inkomen tot 33.000 euro per jaar. Verder moet de huurprijs van de woning gedurende vijftien jaar onder de maximale huurgrens blijven. [FVDM]

Zie meer info over doelgroepenbeleid op pag. 23 en verder



Architectuurfotografen Fedde de Weert

## Woontorens Osdorp winnaar Gouden A.A.P.

Eigen Haard en Rochdale hebben de Gouden A.A.P. (Amsterdamse Architectuurprijs 2010) gewonnen voor het project ‘Vier torens in Osdorp’. De jury had vooral veel waardering voor de landschapsinrichting. Zij vonden de manier waarop de vier schijven en de ondergrondse parkeergarage zijn geïntegreerd in een groenzone met eilanden knap gevonden. Vooral doordat een subtiele leegte het resultaat is. Verder heeft het project volgens de jury alle kenmerken van een soort ‘hypermoderniteit’ en maakt het complex daarnaast een metropolitane, op de toekomst gerichte indruk. De laatste van de door Wiel Arets ontworpen woontorens werd in 2009 opgeleverd. [BP]

## Scheefwonen vaak al vanaf toewijzing

“Bijna de helft van de woningcorporaties (42%) stelt geen inkomenseisen bij de toewijzing van huurwoningen”, kopte het FD op 16 april op gezag van het Amsterdamse adviesbureau Van Nimwegen. Dat scheefwonen al start bij de toewijzing blijkt ook uit een ander recent onderzoek van het Centraal Bureau voor de Statistiek en het Ministerie van WWI. Volgens dit Woononderzoek Nederland 2009 hebben landelijke corporaties de laatste twee jaar 24 procent van hun sociale huurwoningen (tot € 648 per maand) toegewezen aan huishoudens met een inkomen hoger dan 33.000 euro. Van Brussel moeten corporaties vanaf dit jaar minimaal negentig procent aan deze doelgroep toewijzen om in aanmerking te komen voor staatssteun. Volgens de Brussel-norm wordt dus al 24 procent scheef toegevoerd.

Amsterdam hanteert een regeling met zogeheten ‘aangebodensafspraken’. Die afspraken houden in dat corporaties garanderen ten minste een vastgelegd percentage én absoluut aantal woningen (zowel nieuwbouw als voorraad) te verhuren aan lagere inkomensgroepen. NUL20 publiceerde eerder berekeningen waaruit blijkt dat in Amsterdam bijna negentig procent van de sociale huurwoningen aan inkomens tot 33.000 euro wordt toegewezen. Uit een recente analyse van de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven blijkt dat bijna een kwart (24,7%) van de Amsterdamse sociale huurders volgens de nieuwe ‘Brusselse definitie’ scheef woont. Volgens de bestaande Amsterdamse definitie van scheefwonen is echter slechts 8,4 procent van de Amsterdamse huurders een scheefwoner. [FVDM]

Meer over scheefwonen op pag.12 en 36

## Stadsherstel restaureert wevershuisjes



Stadsherstel koopt en restaureert de vier door de aanleg van de Noord/Zuid-lijn verzakte wevershuisjes aan de Vijzelgracht. De historische wevershuisjes raakten in 2008 bij de bouw van het ondergrondse station Vijzelgracht zwaar beschadigd. De gemeente zal de betonnen funderingsplaat waarop de panden staan opvijzelen naar het niveau van voor de verzakking, waarna Stadsherstel de huisjes restaureert en weer voor bewoning geschikt maakt.

De aankoop is het nieuwe 'jubileumcadeau' voor de stad. Bij het vijftigjarig bestaan in 2006 kondigde Stadsherstel nog de herbouw van de Haringpakkerstoren aan, maar daar ziet men nu definitief van af.

De herbouw vormt namelijk een gevaar voor de plaatsing van de zeventiende-eeuwse grachten-gordel op de Unesco Werelderfgoedlijst. Icomos, de organisatie die adviseert over de aanwijzing van de binnenstad tot werelderfgoed, duldt in het gebied geen pseudohistorische architectuur. De kop van de Singelgracht moet zijn huidige uitstraling behouden. "Stadsherstel wenst geen project te realiseren dat de aanwijzing tot werelderfgoed van delen van de binnenstad in gevaar brengt. Daarom hebben we met wethouder Gerson naar andere projecten gekeken. We zijn ingenomen met de verwerving van de panden", zo verklaart directeur Onno Meerstadt. [BP]

## Starterslening stopt

Starters op de Amsterdamse koopwoningmarkt kunnen geen gebruik meer maken van de VROM-Starterslening. De pot is leeg. Amsterdam had 5,5 miljoen euro vrijgemaakt voor deze aanvullende lening, die rijk en gemeenten samen financieren. De lening bleek een succesvolle crisismaatregel. Ongeveer negenhonderd huishoudens hebben ervan gebruik gemaakt.

De VROM-Starterslening werd in 2007 geïntroduceerd in Amsterdam, bedoeld om het mensen makkelijker te maken voor het eerst een woning te kopen. In



eerste instantie werd er nauwelijks gebruik van gemaakt vanwege de strikte voorwaarden die Amsterdam eraan verbond. Zo gold de regeling aanvankelijk alleen voor nieuwbouwwoningen en voor Amsterdamse huishoudens die een goedkope huurwoning achterlieten.

In juni 2009 vervielen deze restricties. In die periode werd ook de inkomensgrens hoger en gold als maximumhypothek de 350.000 euro van de sinds juli verhoogde Nationale Hypotheekgarantie (NHG). Na deze versoepelingen groeide het aantal aanvragen explosief. [FVDM]

## Corporaties geven in West prioriteit aan onderhoud

Vanwege de beperkte financiële middelen richten de corporaties zich de komende jaren in het nieuwe stadsdeel West meer op beheer en onderhoud dan op nieuwbouw. Prioriteit krijgt de nieuwbouw in gebieden waar de vernieuwing al is ingezet, zoals in de Kolenkitbuurt en de Bosleeuw; bij het onderhoud wordt voorrang gegeven aan isolatieprogramma's. Een en ander staat in het uitgebreide visiedocument 'Koers op West' dat de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) op verzoek van de nu gefuseerde stadsdelen heeft opgesteld.

De corporaties dringen er daarin op aan dat van de 12.000 nog te verdelen woningen in het nieuwe verkoopconvenant voldoende ruimte beschikbaar komt voor West: "Doorgaan dus met verkoop in alle gebieden van West. Niet alleen in Bos en Lommer (woningmarktgebied 3), maar ook in De Baarsjes en Westerpark (woningmarktgebied 2) en in Oud-West (woningmarktgebied 1)."

De AFWC probeert de nieuwe stadsdeelbestuurders direct enige bescheidenheid bij te brengen: "Wij vinden het belangrijk dat over woonruimtebemiddeling stedelijk afspraken gemaakt worden en zien weinig heil in gezamenlijke afspraken op stadsdeelniveau."

## De Key onderzoekt verliesgevende transacties

Woningcorporatie De Key laat forensisch onderzoek doen naar een aantal zwaar verliesgevende transacties met bekende vastgoedhandelaren. Het gaat om abc-transacties, waarbij de grond op één dag twee keer van eigenaar wisselde. In het Deloitte-onderzoek gaat de meeste aandacht uit naar de aankoop van gronden in Zeewolde. Hier kocht De Key volgens het FD in 2005 en 2008 voor in totaal euro 39 miljoen euro aan weilanden die later niet konden worden bebouwd. De resultaten van het onderzoek worden half mei verwacht, maar waren bij het ter perse gaan van NUL20 nog niet bekend. De Key is fors aan het reorganiseren. De woningcorporatie wordt momenteel geleid door interim-directeur Haijo Pietersma, nadat vorig jaar topman Jaap van Gelder onverwacht terugtrad. Met zwaargewicht Frank de Grave is per 1 februari ook een nieuwe voorzitter van de raad van commissarissen aangetreden. De woningstichting heeft aangekondigd zijn volkshuisvestelijke doelstellingen weer primair te stellen.

# ‘Weg met die zinloze

*Mag de hoogte van de huren voortaan worden gebaseerd op de WOZ-waarde? Kan de hypotheekrenteaftrek flink beperkt? Johan Conijn, hoogleraar woningmarkt aan de Universiteit van Amsterdam, was betrokken bij de ambtelijke inventarisatie van ondoelmatigheden op de woningmarkt. Hij pleit voor een einde aan het ‘zinloze schip van bijleg’.*

Bert Pots

**D**e ambtelijke werkgroep Brede Heroverwegingen die de woningmarkt heeft geanalyseerd, constateert een groot aantal ondoelmatigheden op zowel de koop- als huurwoningmarkt.

“Ondoelmatigheid is het wezenlijke begrip in de analyse van het probleem. De ambtelijke werkgroep heeft tot mijn blijdschap niet de noodzaak om tot bezuinigingen te komen tot uitgangspunt genomen, maar heeft naar de

werking van de koop- en huurwoningmarkt gekeken. Vervolgens zien we een enorme hoeveelheid subsidies zonder enig doel.”

**Is het zo erg?**

“Ik heb het eerder wel eens een zinloos schip van bijleg genoemd. Daarbij gaat het evengoed om de uit de bocht gevlogen fiscale stimulering van het eigenwoningbezit, als de huurwoningmarkt. De kritiek richt zich overigens niet op het verlenen van huurtoeslag. Die is volgens vriend en vijand redelijk doelmatig. Maar de huurprijnsregulering leidt wel tot een impliciete subsidiëring.”

**Subsidies verstoren de werking van beide markten?**

“Subsidies verstoren de consumptiekeuze. Mensen gaan minder of anders consumeren. Afhankelijk van de eigen situatie. En dat leidt tot welvaartsverlies.”

**Economische deskundigen hebben kortgeleden in opdracht van de Sociaal-Economische Raad eveneens advies uitgebracht over de woningmarkt. Zij leggen veel meer het accent op de risico's die samenhangen met het subsidiestelsel. Mensen hebben hoge schulden. Bij een rentestijging kunnen zij in ernstige problemen komen.**

“Dat is niet met elkaar in strijd. Ook in het rapport van de werkgroep wordt een ‘verschuldiging’ geconstateerd. Uit fiscale mo-

Johan Conijn, bijzonder hoogleraar Woningmarkt aan de UvA, faculteit Economie.





# subsidies'

- DOSSIER -  
DE WONINGMARKT  
2.0



9

tieven kiezen kopers van een woning voor een zo hoog mogelijke schuld. Aflossingsvrije hypotheek zijn populair; al dan niet in combinatie met spaar- en beleggingshypotheek. Daarin schuilen diverse risico's. Mensen kunnen worden getroffen door rentestijgingen. En als het economisch tegenzit verdampen de beleggingsopbrengsten."

## Welk problemen kleven er aan de huurwoningmarkt?

"De keuze van huishoudens wordt verstoord door rantsoenering. Mensen moeten soms wel tien jaar wachten op een woning; dan ben je gelukkig met wat je krijgt. De indirecte subsidie op de huurprijs leidt er vervolgens toe dat mensen niet gauw verhuizen."

## In hoeverre is die verstoring slecht voor de corporaties?

"De Nederlandse corporaties zijn zo gezond, dat zij zich het kun-

nen permitteren lage huren te vragen en daarmee indirect subsidie te verstrekken. Zo bezien is er weinig aan de hand. Maar als we verder kijken, dan is door die lage huurprijs sprake van een

*"De huurtoeslag is overigens volgens vriend en vijand wel redelijk doelmatig"*

enorm verlies aan investeringscapaciteit. Zelf heb ik dat wel eens becijferd op een waardeverlies van 130 miljard euro. Nergens is het waardeverlies zo groot als in Amsterdam. Daar is het gat tussen markthuur en feitelijke huur het grootst."

## Politiek onbespreekbaar

**De aanpak van de hypotheekrenteaftrek is lange tijd in de politiek onbespreekbaar geweest. Nu wordt de koopmarkt gekoppeld aan de huurwoningmarkt, maar VVD, CDA**

**en PVV blijven onverdroten tegen vermindering van de hypotheekrenteaftrek.**

"Dat is een opportunistische keuze. De afgelopen jaren zijn er ik weet niet hoeveel analyses

op tafel gelegd. Zij wijzen steeds dezelfde kant op: de fiscale bevoordeling van de koopmarkt heeft funeste gevolgen voor het functioneren van de woningmarkt. Ook de verstoring van de huurwoningmarkt is al lange tijd duidelijk. Het laatste kabinet heeft er vier jaar geleden nog voor gekozen om aan beide kanten toch maar niks te doen. Mijn inschatting is dat dit dossier alleen verder kan komen als tegelijkertijd aan beide kanten maatregelen worden genomen

die gericht zijn op afbouw van de subsidiëring. Het tijdstip is door de economische crisis ongelukkig. Daar worstelt iedereen mee, maar als we voldoende tijd nemen dan zullen de gevolgen meevallen."

## Na de verkiezingen van 9 juni verdwijnt het taboe op het H-woord?

"Het blijft koffiedik kijken. Het zal sterk afhangen van de verkiezingsuitslag, maar ik kan me niet voorstellen dat een nieuw kabinet helemaal niks onderneemt. Bovendien zijn er allerlei mogelijkheden voorhanden. De politieke discussie spitst zich toe op de hypotheekrenteaftrek, maar er is fiscaal gezien meer aan de hand. Dat geeft de politiek wel enige speelruimte. Zo kunnen we het voordeel van de kapitaalverzekering voor de eigen woning afschaffen. Dan blijft naar de letter de hypotheekrenteaftrek

## VOORSTELLEN KOOP- EN HUURWONINGMARKT

In april bracht het Ministerie van Financiën alle bezuinigingsstudies van de werkgroepen Brede Heroverwegingen naar buiten. De werkgroep Wonen had als opdracht meegekregen ten minste € 2,5 miljard per 2015 (20%) te besparen op de huidige uitgaven en de doeltreffendheid van de overheidsinterventies te verhogen. Die uitgaven bestaan uit hypotheekrenteaftrek, overdrachtsbelasting, huurtoeslag en de indirecte subsidie via corporaties aan lage huren. De werkgroep werkte vijf scenario's uit.

### Variant A

Huurwoningmarkt:

Voor huishoudens met een inkomen van meer dan 33.000 euro groeit de huur sneller toe naar de maximale huur. De maximale huur gaat in de meest aantrekkelijke regio's omhoog door toekenning van maximaal 25 extra punten op grond van de gemiddelde WOZ-waarde.

Koopwoningmarkt:

Hypotheekrente aftrekbaar alsof er annuïtair wordt afgelost. Maximum aftrekpercentage: 42 procent. Aftrek tot een schuld van 500.000 euro.

Gemiddeld koopkrachteffect:

- 3,5 procent voor huurder;

-2,75 procent voor kopers.

Opbrengst:

besparing van 3 miljard euro in 2015 en 6,5 miljard euro in 2020

### Variant B

Huurwoningmarkt:

Maximale huur gereguleerd op 4,5 procent van de WOZ-waarde.

Betaalbaarheid geborgd via verhoging en verlening van de huurtoeslag. De overheid wordt in belangrijke mate de verstrekker van huurtoeslag. De extra huurinkomsten vloeien via een bezitsbelasting terug in de schatkist.

Koopwoningmarkt:

Dezelfde aanpak als in variant A, maar zonder aanvullende

beperkingen voor hogere inkomens en dure woningen.

Gemiddeld koopkrachteffect:

- 4,75 procent voor huurders;

-2 procent voor kopers.

Opbrengst:

besparing van 3 miljard euro in 2015 en 7 miljard euro in 2020.

### Variant C

Huurwoningmarkt:

gelijk aan variant A plus aanscherping van de eigen bijdrage.

Koopwoningmarkt:

eigen woning en eigenwoningschuld worden net zo behandeld als andere vormen van vermogen. Een dergelijke wijziging neemt de prikkel weg om een hoge eigenwoningschuld te hebben en aan de andere kant belastingvrij te sparen en te beleggen.

Gemiddeld koopkrachteffect:

-4 procent voor huurders;

-6 procent voor kopers.

Welvaartswinst door beter

functionerende woningmarkt:

8 miljard euro in 2020

### Variant D en E

Beide varianten D en E zijn gebaseerd op complete systeemwijzigingen; voor zowel de huur- als de koopmarkt. De hoogte van de huren wordt gebaseerd op de schaarste: aan de markt overgelaten dus. In de koopsector is sprake van gehele defiscalisering van woningbezit. Of een geleidelijke overgang naar box 3 met bijvoorbeeld een vrijstelling over de eerste 150.000 euro van de WOZ-waarde.

Gemiddeld koopkrachteffect:

-4,75 procent voor huurders;

-2,75 procent tot -3 procent voor kopers.

Welvaartswinst door beter

functionerende woningmarkt:

4 tot 8 miljard euro in 2020.

## REACTIE VAN CORPORATIES

De Amsterdamse corporaties dringen aan op hervorming van de koop- en huurwoningmarkt. Al bestaat er aarzeling over het vermogen van de politiek om tot goede oplossingen te komen.

Frank Bijdendijk, bestuurder van Stadgenoot, is voor dichting van de sterk verdiepte kloof tussen kopen en huren van een woning. “Dat verschil is veroorzaakt door beleidskeuzes en niet door marktwerking. Hypotheekrenteaftrek maakt de prijs kunstmatig hoog en huurprijsregulering maakt de prijs kunstmatig laag. Daardoor zit de woningmarkt verstopt, ontstaat scheefwonen en vermindert structureel de investeringsbereidheid van beleggers en corporaties. Het is dus voor alle burgers van belang dat de rijksoverheid een kloek besluit neemt om geleidelijk, gedurende twintig à dertig jaar, de hypotheekrenteaftrek te verminderen, hand in hand met een vermindering van de huurprijsregulering”.



Jim Schuyt (bestuursvoorzitter Alliantie):

“Met een bezitsbelasting wordt de schatkist wel geholpen maar de woningmarkt niet.”

Meer inkomsten uit huur betekent, zo zegt Jim Schuyt, bestuursvoorzitter van de Alliantie, meer investeringen in zowel de bouw van nieuwe woningen, als in de wijken. Hij verzet zich tegen de introductie van bezitsbelasting.

“De bezitsbelasting is als het ware een kraantje waarmee inkomsten van verhuurders kunnen worden afgetapt. De verhoging van de huur met meer dan de inflatie mag blijkbaar niet bij de verhuurders terechtkomen. De schatkist wordt daarmee geholpen, maar de woningmarkt niet.”

Gerard Erents, interim-directeur van Rochdale, vreest dat de politiek het uiteindelijk allemaal te ingewikkeld zal maken, terwijl een eenvoudige oplossing voorhanden is. “Politici bieden zelden goede oplossingen. Laat de huren vrij, schaf het Woningwaarderingstelsel af en sluit met de corporaties een convenant over het bedienen van de onderkant van de markt. Corporaties krijgen dan meer investeringscapaciteit, maar betalen ook de huurtoeslag. Alleen, daar krijg je in de politiek, de wereld van achterdocht, nooit de handen voor op elkaar.”

Ymere heeft zijn visie op een nieuw woningmarktbeleid uiteengezet in een document ‘Naar een nieuw sociaal arrangement’. NUL20 publiceert elders in dit nummer een interview met de opstellers daarvan: Roel Steenbeek en Jeroen Frissen.

ongemoeid. Ook is het denkbaar bij bepaalde leningsvormen waar sprake is van aflossing van de hypotheekschuld, de renteaftrek ongemoeid te laten.”

### **Wat moet er aan de kant van de huurmarkt gebeuren?**

“Op de lange termijn, denk aan een periode van twintig jaar, zullen huren veel meer marktconform zijn en wordt de betaalbaarheid gewaarborgd door een huurtoeslagregeling. Veel uitgebreider dan nu het geval is. Immers, als het huurniveau omhoog gaat dan zullen veel meer mensen huurtoeslag nodig hebben. De werkgroep introduceert daarvoor een maximale huur van 4,5 procent van de WOZ-waarde. In de tussentijd zijn verschillende stappen denkbaar. Die worden beschreven in de B-variant van de werkgroep. Variant A zegt: de maximale huurverhoging voor huishoudens tot 33.000 euro wordt 1 procentpunt boven de inflatie. En we beginnen voor hogere inkomens de huren extra op te trekken.”

### **Wie wordt daarbij verantwoordelijk voor de betaalbaarheid?**

“Het rijk. De extra huurinkomsten van de corporaties worden afgeroomd via bezitsbelasting. Met dat geld kan de huurtoeslag worden betaald.”

### **Gloort daar niet een nieuw conflict tussen rijk en corporaties?**

“Daar ligt een spanningsveld. Er moet een antwoord worden gevonden op de vraag hoeveel geld corporaties nodig hebben voor hun investeringen en hoeveel geld naar het rijk gaat. Maar die vraag zal altijd op tafel komen. Als we de weg inslaan van hogere huren – wenselijk om de woningmarkt beter te laten functioneren – , dan hebben corporaties daar voordeel van. Met die opbrengsten zal iets worden gedaan.”

### **Wat is een eerlijke oplossing?**

“Het gaat om het vinden van de juiste balans. Corporaties moeten voldoende investeringscapaciteit hebben voor de uitvoering van hun maatschappelijke taken. Voor sociale woningbouw en de bouw van maatschappelijk vastgoed in buurten. Er ligt als het gaat om voorzieningen voor sport, onderwijs, welzijn en zorg een grote opgave, maar niet meer dan dat. De rest van de extra inkomsten kan via bezitsbelasting of op een andere manier heel goed worden afgeroomd.”

### **Het moet bij de corporaties weer gaan om volkshuisvesting?**

“Het is heel belangrijk de taken goed af te bakenen. De Europese Commissie levert daar al een bijdrage aan door een inkomensgrens te stellen en sociale taken af te bakenen. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft de grenzen voor de borging van leningen al eerder aangescherpt. Het zou bizar zijn als we corporaties de ruimte gaan bieden om commerciële investeringen te doen. Dat moeten ze zelf zien te regelen in een aparte constructie. Of maar niet doen. De tijd van allerlei avonturen is voorbij. Het moet weer gaan over de zaken waarvoor corporaties indertijd zijn opgericht: mensen die niet anders kunnen een goed dak boven hun hoofd bieden.”

### **Mag de gemeente een hap nemen uit de extra investeringscapaciteit door een einde te maken aan de speciale grondprijzen voor sociale woningbouw?**

“Dat is een lastige kwestie. De verleiding is groot. Er is geen reden corporaties te subsidiëren. Maar bij marktconforme grondprijzen is sprake van verstoring door de koopsector. De residuele grondwaarde is enorm toegenomen door de fiscale bevoordeling van de koopsector. Als die rekening



bij de huursector wordt gelegd, dan krijgen zij een last opgelegd die niet bij hen thuis hoort. De te rekenen grondprijs moet dus voor die extra prijsstijging worden gecompenseerd.”

**Wanneer zal de woningmarkt weer goed functioneren?**

“Als de subsidiëring wordt afgebouwd zullen de koop- en de huurwoningmarkt beter gaan functioneren, maar dat is nog niet genoeg. De starheid in het bouwproces moet afnemen. Met minder regels. Uit internationaal vergelijkend onderzoek weten we dat het aanbod in Nederland heel slecht reageert op de marktontwikkelingen. Verder moeten we ons realiseren dat er veel geves-

tigde belangen zijn. Corporaties. Bouwnijverheid. Banken. Huurders en eigenaren. Veel partijen kijken met angst en beven naar de

liseren dat dat er nu niet is door de versterking van de woningmarkt. De afwezigheid daarvan is niet de oorzaak van de problemen,

fiscale bevoordeling van woningeigenaren afneemt.”

**Waar komt voor de corporaties de nadruk op te liggen?**

“Corporaties profiteren thans sterk van de schaarste. Mensen blijven gewoon zitten in hun woning; ook al heeft die woning onvoldoende kwaliteit. Als er meer evenwicht komt in de woningmarkt, dan gaat de woningkwaliteit veel meer een rol spelen. Zij doen er dus verstandig aan alvast meer te investeren in de verbetering van de woningvoorraad. Sloop/nieuwbouw blijft dan wel nodig, maar toevoeging van nieuwbouw aan de sociale woningvoorraad is minder aan de orde.” ■

**Gerard Erents (Rochdale):**

*“Laat de huren vrij, schaf het WWS af en laat corporaties de huurtoeslag betalen.”*

discussie over verandering van de woningmarkt. Zij zitten liever stil. Het is daarom belangrijk dat de politiek snel duidelijkheid biedt. Dat geeft rust.”

**Wat voor effect zal het hebben op Amsterdam?**

“Voor de Amsterdamse woningmarkt is het van belang dat het middensegment weer van de grond komt. We moeten ons rea-

maar het gevolg daarvan. Het stijgen van het huurniveau maakt het aantrekkelijk weer tot zo'n marktsegment te komen. Voor commerciële partijen zal het weer interessant worden daarin te investeren. Daar zal Amsterdam sterk bij gebaat zijn. Voorwaarde is wel de goede volgorde. Dat kan pas als we het perspectief hebben dat de huren omhoog gaan en de

**HUURDERSVERENIGING AMSTERDAM**

De Huurdersvereniging Amsterdam kan weinig waardering opbrengen voor de conclusies van de ambtelijke werkgroep. In alle varianten worden huurders veel zwaarder getroffen dan kopers. Dat mag volgens voorzitter Frans Ligetvoet nooit de uitkomst van de verbetering van de woningmarkt zijn.

“De pijn wordt niet eerlijk verdeeld. De koopkracht van de huurders gaat harder achteruit dan van de kopers. In sommige varianten wordt er in de huursector meer bezuinigd dan in de koopsector. Dat vinden wij een onrechtvaardige keuze. Dat terwijl de subsidie voor de koopsector veel groter is dan de subsidie voor de huursector. Dat is de wereld op zijn kop,” aldus Ligetvoet.

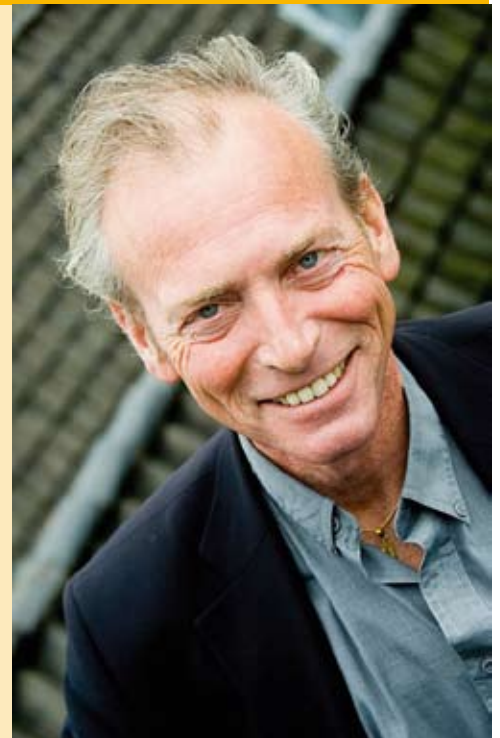
Hij wijt dat effect aan extra voorzichtigheid ten opzichte van de koopsector. “Blijkbaar bestaat de vrees dat bij een te sterke ingreep de woningwaarde te sterk daalt. Voor ons is dat een slechte reden. De afgelopen jaren zijn de huizenprijzen heel sterk gestegen. Een correctie is zo erg niet; dat is een logisch gevolg van de overwaardering.”

Ook maakt de Huurdersvereniging bezwaar tegen de voorgestelde huurverhoging op basis van 4,5 procent van de WOZ-waarde. “Dat doet ons denken aan de oude plannen van minister Dekker, waarbij de last nu nog ruwer op de schouders van de huurders drukt. Bovendien dreigt door een dergelijke maatregel het gevaar van segregatie. We zijn er tot

op heden in Amsterdam redelijk goed in geslaagd de verschillen tussen rijk en arm minder scherp te maken. Dat maakt de stad leefbaar. Straks krijgen delen van de stad te maken met verpaupering. De ambtelijke werkgroep signaleert dat gevaar zelf ook. Zij hebben vervolgens verzuimd de sociale kosten van zo'n negatieve ontwikkeling mee te nemen in de welvaartsberekeningen. Wij denken dat de rekening daarvan veel hoger zal zijn, dan de te boeken welvaartswinst.”

Evenmin ziet hij scheefwonen als het grootste probleem van de wereld dat om een oplossing vraagt. “Het gaat om hooguit tien procent van de huurders; vijf procent van woningmarkt. We gaan toch niet het hele stelsel wijzigen om die bescheiden groep te verleiden naar een andere plek te verhuizen.” Verder waarschuwt Ligetvoet voor een situatie dat huurders te sterk afhankelijk worden van een steunstructuur. “Belastingtarieven en toeslagen laten zich makkelijk wijzigen. Dat maakt voor mensen de onzekerheid groot. Wordt er straks nog wel gezorgd voor mensen met lage inkomens?”

Niet op de laatste plaats zet de Huurdersvereniging vraagtekens bij de voorgestelde bezitsbelasting. “Geldt dat door de woningmarkt wordt opgebracht, moet zoveel mogelijk binnen die markt worden benut. Het afnemen van extra inkomsten leidt tot afname van de investeringen. En juist dat leidt tot het handhaven van de hoge druk op de woningmarkt.”



Frans Ligetvoet, voorzitter van de huurdersvereniging Amsterdam: “De pijn wordt niet eerlijk verdeeld. In sommige varianten wordt er in de huursector meer bezuinigd dan in de koopsector, terwijl de subsidie voor de koopsector veel groter is voor de huursector. Dat is de wereld op zijn kop.”

# Jacht op scheefwoner geopend

*Vermindering van de hypotheekrenteaftrek en hogere huren voor gewilde woningen zijn kernpunten uit het rapport Brede Heroverwegingen van de werkgroep Wonen. Hoewel de actuele politieke discussies zich concentreren op de hypotheekrente, willen de meeste partijen ook aanpassingen in het huidige landelijke huurbeleid. De jacht op de scheefwoner is nu echt geopend.*

Fred van der Molen

Zie ook NUL20 Barometer (achterpagina):  
Wie woont er nu scheef?



In 2009 doet de toenmalige directeur van het Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid, Taco van Hoek, voorstellen om het zogenaamde scheefwonen tegen te gaan. Hij blaast nieuw leven in een oud thema, waar nooit maatregelen op zijn gevolgd. Zeker geen maatregelen van het laatste kabinet Balkenende. In het regeerakkoord ruilden CDA en PvdA elkaars 'breekpunten' – respectievelijk vermindering hypotheekrenteaftrek en huurliberalisering – tegen elkaar uit. Discussies over hypotheekrenteaftrek en meer marktwerking in de huursector werden voor jaren taboe verklaard. De woningsector werd daardoor 'het vergeten hervormingsdossier', aldus Henk Don, voormalig directeur van het CPB.

Maar onder druk wordt alles vloeibaar. In opdracht van het kabinet

mocht de ambtelijke werkgroep Wonen wel zonder taboes nadenken over scenario's om tot 2015 2,5 miljard euro te bezuinigen. Dat rapport verscheen begin april. In alle scenario's is vermindering van de hypotheekrenteaftrek een belangrijk onderdeel. Maar in het eindrapport van de werkgroep wordt naar veel meer gekeken. Zoals de locatie- en stedelijke vernieuwingsubsidies (BLS, ISV), de vermogens van de woningcorporaties, het huurprijsbeleid en de huurtoeslag.

Nog een kruitvat

Wijziging van het huurprijsbeleid is onderdeel van alle rekenscenario's. En óók een potentieel kruitvat, zoals Minister Sybilla Dekker

zingen. Ik hecht ook aan huurbescherming, maar ik vind wel dat in het huidige puntenstelsel de locatie onvoldoende wordt meegewogen. We hebben met de huidige regels nauwelijks ruimte om te differentiëren. Ik pleit voor meer speelruimte."

Huurliberalisering

Die speelruimte leek er te komen met het aantreden van Balkenende III. Minister Dekker lanceerde in 2004 plannen voor een nieuw huurstelsel. De VVD-minister wilde het aandeel sociale huurwoningen radicaal terugbrengen door 25 procent van alle huurwoningen te 'liberaliseren', oftewel de huurhoogte aan de vrije markt over te laten. Huurdersorganisa-

*Niet alleen de hypotheekrente, maar ook de huurprijsregulering is een potentieel kruitvat*

destijds bij haar huurliberaliseringsplannen merkte. NUL20 heeft in de loop der jaren vele artikelen aan dit thema gewijd. In de zomer van 2003 woedde bijvoorbeeld in de Amsterdamse media een felle discussie over het voorstel van Hans van Harten, directeur van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, om huren in gewilde wijken hoger te maken. Om de doorstroming te bevorderen en scheefwonen en illegale onderhuur tegen te gaan, betoogde Van Harten. Huurdersorganisaties zagen er een truc in om de huren te verhogen. De corporaties zouden met dit pleidooi voor meer marktconforme huren definitief hun sociale geweten verliezen. De naam van de branchevereniging Aedes werd al met eurotekens geschreven: A€D€S. Van Harten verweerde zich in een NUL20-debat: "Corporaties hebben een sociale doelstelling en staan voor betaalbare huurwo-

ties voorzagen in schaarstegebieden als Amsterdam enorme huurstijgingen voor grote groepen mensen. Corporaties zijn aanvankelijk positief, maar verliezen bij de uitwerking gaandeweg hun enthousiasme. Bovendien levert het de corporaties per saldo weinig op. Het zijn vooral de particuliere huurders die "er met de poet vandoor gaan", stelt Art Klandermans van de Dienst Wonen in een NUL20-debat eind 2004 vast. De gemeente ziet niets in liberalisering: die leidt juist tot minder doorstroming doordat vrijkomende woningen duurder worden. Bovendien komt het beleid van verkoop en sloop in het gedrang en dreigt verdergaande segregatie.

Nieuwe ideologie

De huurplannen van minister Dekker verdwijnen met de val van kabinet Balkenende III in de prullenbak. Ondertussen is er het af-

## WOZ IN NIEUW PUNTENSTELSEL

In het gereguleerde segment is de kale huur gemiddeld landelijk zo'n 396 euro per maand en de gecorrigeerde markthuurl 635 euro. In de perifere delen van Nederland wijkt de markthuurl niet veel af van de feitelijke huur, maar in steden als Amsterdam zijn de verschillen enorm. De gemiddelde huur van corporatiewoningen is hier lager (392 euro, bron Jaarboek AFWC 2010) terwijl vergelijkbare markthuren vaak het dubbele of driedubbele zijn.

De verhuurders (corporaties vooral) verdienen dus veel minder dan zonder regulering mogelijk zou zijn. Dat scheelt zo'n 7,7 miljard euro op jaarbasis, aldus de werkgroep Brede Heroverwegingen. Die wil dat verschil – het 'subsidiepercentage' – in tien jaar tijd terugbrengen van 49 naar 40 à 41 procent. De werkgroep heeft twee varianten bedacht om de huren aan te passen:

1. De huurregulering wordt toegespitst op lage inkomens. Inkomens boven 33.000 euro moeten in schaarstegebieden sneller de maximale huur betalen. Daartoe worden in het puntenstelsel maximaal 25 punten voor de locatie opgenomen. De kwaliteit van de locatie wordt vastgesteld op basis van de gemiddelde WOZ-waarde in de regio.
2. De WOZ-waarde van de woning wordt ijkpunt voor de huur. De betaalbaarheid wordt geborgd door uitbouw van de huurtoeslagtabel.



gelopen decennium iets veranderd in het denken over de huurmarkt. In 1999 haalt de scheefwoner voor het eerst de Van Dale. Hij komt onder vuur te liggen. Daarbij hoort het klassieke verhaal van de hoogleraar die na zijn studietijd lekker goedkoop in zijn Jordaan-appartementje blijft wonen en ondertussen een huis in Frankrijk koopt. Deze trouwe huurder verwordt langzamerhand tot een verdachte, iemand die de doorstroming belemmert en goedkoop woont op kosten van de gemeenschap. Deze kanteling is mede een gevolg van de enorme waardestijging die huizen vanaf de jaren negentig in Amsterdam ondergaan. Juist in wijken waar de koopprijzen de pan uitrijzen, staan veel goedkope huurwoningen. En omgekeerd zijn de huren in Zuidoosten Noord relatief hoog en de koopwoningen daar relatief goedkoop. Dat komt door het roemruchte puntenstelsel, het woningwaarderingssysteem of WWS. Dat is grotendeels gebaseerd op fysieke kwaliteitscriteria – zoals vloeroppervlak – maar weegt niet die factor waaraan bewoners zoveel waarde hechten: de locatie; de buurt, stad en regio. Zo kan het gebeuren dat dezelfde woning in Delfzijl dezelfde huur heeft als in

het centrum van Amsterdam. Eens vonden we dat normaal, maar nu het verschil tussen ‘markthuur’ en gereguleerde huur kolossale vormen aanneemt, wordt het minder vanzelfsprekend dat een kleine groep gelukkigen daarvan profiteert. Zeker als dit scheefwoners betreft: huishoudens die best meer kunnen betalen.

#### Tweede H-Woord

Er zijn in de loop der jaren tal van ideeën gelanceerd om meer marktgerichte huren in de corporatiesector te introduceren en gelijktijdig de lagere inkomens te ontzien, zoals ‘woonwaardebonden’, inkomensafhankelijke huren en ‘huur op maat’. De geesten lijken onder invloed van de crisis definitief rijp gemaakt voor ingrepen. Bij zo’n nieuwe visie, of zelfs zo’n ‘nieuwe ideologie’ - hoort een nieuw jargon. Het verschil tussen markthuur en gereguleerde huur wordt door de werkgroep Wonen indirecte subsidie genoemd; en nog een inefficiënte bovendien. Immers: met zo’n objectsubsidie (=de gereguleerde lage huur) bevoordeel je alle bewoners, niet alleen die met een laag inkomen. In vijfvarianten stelt de werkgroep daarom voor in de gereguleerde sector meer marktgerichte huren

in te voeren, en individuele bewoners via een toeslag te compenseren naar gelang hun inkomen: van object- naar subjectsubsidie. Om de extra huurpenningen (ook) ten goede te laten komen aan de schatkist, wil de werkgroep een bezitsbelasting voor verhuurders invoeren. Die vervangt de overdrachtsbelasting. Bij de implementatie liggen ongetwijfeld weer vele beren op weg. Vele belanghebbenden zullen met rede kunnen aanvoeren dat juist zij onevenredig worden getroffen. Hoewel huurbescherming geldt als het tweede H-woord, lijkt het

weinig aannemelijk dat de huurder ongemoeid blijft. CDA, PvdA GroenLinks en D66 zeggen expliciet in hun verkiezingsprogramma dat ze scheefwonen willen ontmoedigen. De PvdA blijft verder vaag; D66 wil een jaarlijkse inkomstenstoets; CDA en GroenLinks willen huurders met een hoger inkomen de keus geven een marktgerelateerde huur te gaan betalen of de woning te kopen. De VVD wil helemaal af van het predicaat sociale huurwoning, maar wil de individuele huurder ondersteunen die op deze huurmarkt ‘zelfstandig niet uit de voeten kan’. ■



Tegen de huurliberaliseringsplannen van minister Dekker werd felle strijd gevoerd in Amsterdam

# Ymere: regionaliseer het hu

Met een notitie getiteld 'Naar een nieuw sociaal arrangement' mengt Ymere zich in de aanzwellende discussie over het landelijk woningmarktbeleid. De woningcorporatie wil af van landelijk uniforme regels voor inkomensgrenzen en het huurbeleid. Corporaties zouden in verschillende regio's verschillende doelgroepen moeten kunnen bedienen. En in het huurbeleid moet meer ruimte komen om in de huurhoogte de populariteit van woningen tot uiting te laten komen.

Fred van der Molen

**V**an ineffectief tot verrot en failliet. Van de VROM-raad, via de werkgroep Heroverweging Wonen tot de SER: praktisch alle deskundigen – ook hoogleraar Johan Conijn elders in dit nummer - lijken het er over eens dat het huidige woningmarktbeleid van geen kant deugt. De huidige overheidstekorten zetten de zaak op scherp, maar de Nederlandse woningmarkt is volgens tal van rapporten al jaren uit balans. En "deze situatie is mede ontstaan door het inconsistente overheidsbeleid" (VROM-raad: 'Naar hervorming van het woningmarktbeleid'). Het nieuwe kabinet moet kortom, anders dan het vorige, nu echt knopen doorhakken. Roel Steenbeek, bestuurvoorzitter van Ymere, is er

nog niet gerust op: "Het hangt heel erg van de formatie af. We hebben de laatste keer gezien dat dat niet altijd een rationeel proces is. Daar kwam bijvoorbeeld ineens die Vogelaarheffing uit de hoge hoed."

Steenbeek, ook bestuurslid van de brancheorganisatie Aedes, wil daarom bij de formateur een duidelijke boodschap neerleggen uit de hele sector, van 'een breed bondgenootschap'. Een eerste voorzet daarvoor is de notitie 'Naar een nieuw sociaal arrangement', waarin hij en mede-auteur Jeroen Frissen de visie van corporatie Ymere op de noodzakelijke hervorming van de woningmarkt geven.

## Regionalisering

Ook Steenbeek en Frissen bepleiten rigoureuze wijzigingen in de wijze waarop de overheid in de koop- en huurmarkt intervenueert. En ja, de hypotheekrente moet worden aangepakt. En dat mag ook wel wat sneller dan de fase-ring die de SER-commissie voorstelt. Steenbeek: "Ik begrijp dat we vanwege de crisis voorzichtig moeten zijn voor marktverstoringen en effecten. Maar dertig jaar? Dat is de wet van remmende ellende." Frissen: "Als je het over solidariteit hebt, mis je toch iets als je de huidige huurders en kopers op allerlei manieren beschermt en starters en toekomstige kopers en huurders de rekening laat betalen." Afwijkender is de visie van Ymere op de huurmarkt. De corporatie wil meer maatwerk, wil af van uniforme landelijke regelgeving. Steenbeek: "Vraag- en aanbodverhoudingen verschillen heel erg in Nederland. Het uniforme beleid uit Den Haag heeft daarom een totaal verschillende uitwerking in diverse regio's. In onze visie zorgt de overheid voor een nationaal

kader, maar wordt dat regionaal ingevuld."

"Als doelgroep voor woningcorporaties beschouwen wij iedereen die vanwege zijn inkomen niet op de koopmarkt terecht kan. Daar voelen wij een zorgplicht voor. Maar dan kun je niet, zoals we van Brussel moeten, een landelijke inkomensgrens van 33.000 euro stellen. Dat is niet reëel. Daarvan kun je in Amsterdam geen huis kopen. In de regio Amsterdam heb je een veel hoger inkomen nodig om een huis te kopen dan in Delfzijl of Heerlen. Wij willen daarom de doelgroep per regio anders kunnen definiëren. Dus in plaats van een generiek geldende grens bij 33.000 euro, ligt die in Oost Groningen bijvoorbeeld bij 22.000 euro en in de regio Utrecht bij 44.000 euro."

## De hoogleraren uit de SER-commissie hebben die weg niet gekozen. Jullie weten vast wel waarom?

Jeroen Frissen: "De VROM-raad hamert juist wel op de toenemende regionale verschillen. Ik vermoed dat de SER-commissieleden op dit punt een compromis hebben gesloten. Ze zijn niet over de pijngrens heengestapt. Het betekent ook nogal wat voor regio's en corporaties waar de sociale voorraad juist kleiner zou moeten worden op basis van inkomenscriteria." Steenbeek vult aan: "En een ander probleem is nog dat je een bestuurslichaam moet hebben dat regionale prestatieafspraken met corporaties kan maken. Dat is nog een lastig punt. We zeggen ook niet dat we alle antwoorden klaar hebben. Maar je zult meer flexibiliteit moeten inbouwen om effectief beleid te kunnen voeren."

## Populaire wijken

In het visiedocument van Ymere vinden we een oude ergernis van

### KERNPUNTEN UIT 'NAAR EEN NIEUW SOCIAAL ARRANGEMENT'

#### 1. Zorg(plicht) en instrumentarium in één hand

Corporaties verantwoordelijk voor huisvesting en de betaalbaarheid daarvan: naast objectsubsidie ook voor subjectsubsidie. Oftewel: corporaties nemen deel huurtoeslagverstreking over.

#### 2. Regionalisering

Doelgroep corporaties: huishoudens die onvoldoende op eigen kracht in huisvesting kunnen voorzien. Daarvoor moeten per regio/woongebied andere inkomensgrenzen gelden.

#### 3. Marktgeoriënteerde huren

Huren worden mede vastgesteld op basis van populariteit. Huidige puntenstelsel wordt in die richting bijgesteld. Dat leidt tot herverdeling van de huurinkomsten.

#### 4. Eigendomsneutrale ondersteuning van wonen

Door aftrek van hypotheekrente te beperken en markgerelateerde huren in combinatie met meer subjectsubsidies te introduceren groeien huren en kopen naar elkaar toe. Goed voor doorstroming en keuzemogelijkheden voor de klant én de corporatie.

#### 5. Bijdetijdse huurbescherming

Rechten beter herverdelen tussen zittende en nieuwe huurders. Door: meer vrijheid voor huuraanpassing en nieuwe tijdelijke contractvormen.



Roel Steenbeek, bestuursvoorzitter van Ymere: "De doelgroep van corporaties verdient bijvoorbeeld in Oost-Groningen maximaal € 22.000 en in Utrecht € 44.000."

Amsterdamse corporaties over het Nederlandse huurbeleid terug. Steenbeek: "Het resultaat van het huidige beleid is dat huishoudens die de leefbaarheid van hun woonomgeving het laagst waarderen, over het algemeen de hoogste huur betalen en andersom. Dat is niet alleen het verschil tussen Amsterdam en Delfzijl, maar ook binnen steden. Amsterdam heeft een populaire (oude) kern gecombineerd met relatief lage huren én weinig populaire vroeg-naoorlogse uitbreidingswijken met relatief hoge huren."

Frissen: "Pijnlijk is nog dat veel huishoudens met een hoog inkomen weinig betalen voor een woning in een zeer gewilde buurt, terwijl lage inkomens veel meer betalen voor een vergelijkbare woning in een veel minder gewaardeerde leefomgeving. Is dat solidair?"

**Julie willen kortom markthuren in de corporatiesector en dan huurders met lage inkomens compenseren met een hogere huurtoeslag?**

Frissen: "Ik zeg liever marktgeoriënteerde huur. Dat is een groot verschil. Wij zijn niet voor een markthuurlaan van bijvoorbeeld 4,5 procent van de WOZ-waarde. Dat leidt tot enorme huurstijgingen. Bij een marktgelateerde huur kan het gaan om enkele tientjes verschil tussen de Jordaan en de Westelijke Tuinsteden. Cruciaal is dat in de huur de populariteit van een woning tot uiting komt. De precieze techniek kan onderwerp zijn van nadere studie, maar essentieel is dat de door huurders minst gewaardeerde woning de laagste prijs heeft en andersom. Op landelijk niveau leidt deze exercitie niet per se tot meer huurinkomsten. Maar in gespannen woningmarkten kan het herverdeelde huurniveau worden opgekrikt en in ontspannen woningmarkten kan het worden bevroren."

**Julie ontvangen dan meer huurpenningen terwijl het rijk meer geld kwijtraakt aan huurtoeslag. Maar de overheid wil juist bezuinigen. De werkgroep Wonen van Financiën sug-**

**gereert om die meeropbrengsten naar de schatkist te leiden via een bezitsbelasting. Geen goed idee zeker?**

Steenbeek: "Kijk. Het zou raar zijn in deze tijd dat de overheid meer huurtoeslag zou moeten uitbetalen als in bepaalde regio's of gebieden de huren omhoog gaan. De kern van ons verhaal: zorg dat het eerlijker in elkaar zit en dat de overheid er ook nog wat geld aan overhoudt. Van bezitsbelasting zijn we geen voorstander. En van een andere suggestie om de hele verantwoordelijkheid voor de huurtoeslag naar de corporaties te schuiven nog minder. Dan kunnen we helemaal niet meer investeren, zo simpel is het. En let op: wij nemen nu de helft van de bouwproductie voor onze rekening."

"Wat wij zeggen is: maak corporaties die in een gewilde regio meer huurontvangsten krijgen door een nieuwe systematiek medeverantwoordelijk voor de betaalbaarheid van de huishoudens met lage inkomens om te

voorkomen dat zij in de knel komen. Dit kan door een afslag te geven. Samen met de huurtoeslag hebben lage inkomens dan toch passende woonlasten. Tegelijkertijd wordt hiermee het openeinde-karakter voor het rijk van de huurtoeslag aangepakt, wat weer gunstig is voor de rijksbegroting. Daar staat tegenover dat corporaties ruimte krijgen in huurbeleid, verkoopbeleid en woonruimteverdeling."

**Corporaties die aan inkomenspolitiek gaan doen? Dat is net zo'n taboe als het H-woord.**

Steenbeek: "Dan wordt iedereen altijd enorm nerveus. Ook binnen corporatiekringen trouwens. Ik schrik er niet zo van. In indirecte zin doen corporaties natuurlijk al aan inkomenspolitiek. Maar de zorgen daarover kunnen volgens mij worden opgelost door de zorgplicht voor een lange periode te definiëren (betaalbaarheid, toegankelijkheid en kwaliteit) onder afgesproken condities." ■

Jeroen Frissen: "Ik zeg liever marktgeoriënteerde huur. Dat is een groot verschil met Johan Conijn."











Aanpak woonfraude omarmd na koele ontvangst

# Hoe regels weer regels

*In Amsterdam is het afgelopen decennium de houding tegenover illegale onderhuur ingrijpend veranderd. Uitwassen, overlast en verdere verstopping van de reguliere woningmarkt deden de roep toenemen om regels strenger te handhaven – ook voor het studerende neefje. Het duurde even voor er een stevig instrumentarium voor de aanpak was. Maar nu hebben we ook wat.*

Johan van der Tol

**H**et is 1999. Twee controleurs van het project Zoeklicht zitten nietsvermoedend op een terras op de Overtoom een broodje te eten als ze op de korrel worden genomen door actievoerders van het Autonom Centrum. Die zijn gewapend met een bakfiets, megafoon en een felle lamp, waarmee ze de ambtenaren in het gezicht schijnen. De controleurs vluchten het café in en moeten uiteindelijk door de politie worden ontzet, zo is te zien in een verslag van AT5. Omstanders juichen het protest toe: de gemeente heeft niets te

maken met wat achter de voordeur gebeurt.

Op 1 april 2010 begon Bureau Zoeklicht zijn nieuwe jaarlijkse campagne. Deze keer met de leus: 'Doorverhuren? Voor je het weet betaal jij de rekening'. Er is veel veranderd in het decennium dat voorafging aan de jongste campagne, met name in de publieke opinie over Zoeklicht. Regels moeten worden gehandhaafd, is nu de overheersende gedachte. Dat was

Generaal pardon

Het was het tijdperk van een zich terugtrekkende overheid, met name op het gebied van het wonen. In 2000 en 2001 brachten de vuurwerkramp in Enschede en de cafébrand in Volendam falend handhavingsbeleid landelijk onder de aandacht. Toenemende druk op de woningmarkt en overlast, vaak drugsgerelateerd, gaven in Amsterdam een extra zetje richting strengere handhaving.

*In de jaren negentig maakte niemand zich nog druk over de onderhuur van het studerende neefje*

in de jaren negentig wel anders; weinigen maakten zich druk over de onderhuur van het studerende neefje. De wooncarrière van waarnemend burgemeester Lodewijk Asscher is daar misschien illustratief voor. De man die nu

hoofdverantwoordelijk is voor de regelhandhaving in de stad, woonde als jongeling in ieder geval van 1994 tot 1996 in onderhuur in een woning in Bos en Lommer, zo heeft hij tegenover NUL20 bekend.

De strijd tegen illegale doorverhuur in het project Zoeklicht (zie kader) werd midden jaren negentig tegen de maatschappelijke druk in gevoerd, zo zeggen betrokkenen. Protesten van linkse groeperingen vonden bijval. Die spraken van grove privacy-schendingen en noemden onderhuurders juist slachtoffers van het 'systeem'. Ook stelden ze Zoeklicht ten onrechte voor als een 'jacht op illegalen'.

Achteraf kan het omstrede 'generaal pardon' van de toenmalige corporatie Het Oosten (nu Stadgenoot) in 2002 als een laatste stuip-trekking van 'het door de vingers zien' worden beschouwd. In een poging schoon schip te maken kregen onderhuurders het voordeel van de twijfel en stelde Het Oosten mogelijke legalisering in het vooruitzicht als ze zich zouden melden, en als ze voldeden aan de toewijzingsregels. De onorthodoxe maatregel oogstte sympathie, omdat er eindelijk een flinke stap leek te worden gezet. Maar er was ook felle kritiek: hoe kon je voordringsters laten voorgaan? Uiteindelijk waren er maar weinig aanmeldingen.

Ervaring

Naast hun deelname aan Zoeklicht, zijn de corporaties zich ook zelfstandig de laatste vijf jaar meer gaan toeleggen op bestrijding van onderhuur. Een enkele woningbouwvereniging als AWV had daar in de jaren negentig wel al een klein team voor, maar de aanpak werd meestal gecombineerd met die van overlast. "Met overlast kun je makkelijker een dossier opbouwen dat stand houdt voor de

**Doorverhuren?**

**Voor je het weet, betaal jij de rekening!**

Advertentie van Zoeklicht 2010

rechter”, zegt Manon Tjoa van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. “Met alleen onderhuur is dat arbeidsintensiever en kostbaarder. Daarom hebben de corporaties eerst bij Zoeklicht ervaring en kennis opgedaan”, aldus Tjoa, die namens het AFWC in de begeleidingsgroep van Zoeklicht zit. “Het is nu ook duidelijk dat het wat opbrengt voor corporaties”, voegt Willy-Anne van der Heijden, manager afdeling Vergunningen en Handhaving van de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven, eraan toe. “Van een teruggekregen woning kan eventueel de huur worden geharmoniseerd of deze kan worden verkocht.” Tjoa benadrukt dat het belangrijkste motief voor de corporaties een eerlijker woonruimteverdeling is. Naast een toenemend aantal woningen dat in het reguliere circuit wordt teruggebracht, heeft

maakt worden afgeroomd. Daarnaast worden de opsporingswijken en procedures constant verfijnd. Op internet wordt gezocht naar nieuwe manieren om aanbieders te snappen en Zoeklicht en de corporaties blijven kijken naar mogelijke nieuwe ingangen en samenwerkingsverbanden, bijvoorbeeld met het Kadaster. Betrekkelijk simpele pilot-onderzoeken naar hypotheekaktes ondertekend door bewoners van huurwoningen hadden veelbelovende resultaten. Ze leidden naar woningeigenaren in onder meer Almere en Haarlemmermeer die hun hypotheek bekostigden met doorverhuur van hun oude huis in Amsterdam.

Protesten zoals die van het Autonom Centrum zijn er anno 2010 niet, of halen het nieuws niet. En het overgrote deel van de Amsterdammers (77 procent) steunt de strijd tegen illegale doorverhuur,

## Een bestuurlijke boete kan oplopen tot 18.500 euro

Zoeklicht in de loop der jaren tal ook bijgedragen van preventieve maatregelen waardoor minder huurders hun toevlucht zoeken tot illegale onderhuur. Zo is het legale huisbewaarderschap voor huurders die tijdelijk naar het buitenland zijn, opgerekt van één naar twee jaar, is er een proefsamenwoningsregeling van een half jaar en behouden kersverse samenwoners nog vijf jaar hun opgebouwde woonduur.

### Hypotheekaktes

Het net wordt nog steeds verder aangetrokken. De onlangs ook voor corporatiewoningen ingevoerde bestuurlijke boete kan voor doorverhuurders oplopen tot 18.500 euro en verder kan de winst die de doorverhuurder heeft ge-

zo blijkt uit onderzoek. Maar helpen de veranderde moraal en de repressie ook?

“Het is moeilijk te zeggen of onderhuur af- of toeneemt”, zegt projectleider André Heere, die vanaf het begin betrokken is bij Zoeklicht. “Met onze steeds fijnere mazen blijft het aantal verdachte adressen waar we op stuiten door de jaren heen rond de tien procent liggen. Je kunt je afvragen wat er gebeurt als je het niet doet. Misschien krijg je zo iets als in de jaren tachtig in de Staatsliedenbuurt, waar krakers hun eigen woningtoewijzingssysteem hadden. Die 1700 vrijgekomen woningen per jaar zijn met de huidige lage woningproductie van groot belang voor de doorstroming.” ■



BIJLMERRAMP LEIDDE TOT ZOEKLICHT

Al begin jaren tachtig pleitte toenmalig gemeenteraadslid Louis Genet ervoor de regels rond huisvesting strenger te handhaven. Maar woonfraude kwam pas echt op de politieke agenda te staan na de Bijlmerramp van 1992. Bij de vliegkamp bleek dat er veel meer mensen in de getroffen flat woonden dan er waren ingeschreven. Tal van woningen waren doorverhuurd. Het gevolg was onduidelijkheid over het uiteindelijke aantal slachtoffers. Een jaar later kwam het Cebeon in opdracht van de gemeente met een onderzoeksrapport waarin werd geschat dat acht procent van de voorraad goedkope woningen, 19.000 stuks, onrechtmatig werd bewoond. Na een experiment startte in 1995 het eerste officiële Zoeklichtproject in stadsdeel Westerpark. Al vanaf het begin wordt in samenwerking met de voorloper van de Dienst Werk en Inkomen ook gezocht naar uitkeringsfraude. Bestanden van wat toen het Bevolkingsregister en de Sociale Dienst heette, werden vergeleken met die van onder meer corporaties. Daarbij werd gelet op kenmerken die zouden kunnen duiden op fraude, bijvoorbeeld een stel dat getrouwd is maar niet bij elkaar woont.

Een paar jaar later wordt het door verder gaande automatisering mogelijk de gegevens van duizenden in plaats van honderden adressen met elkaar te vergelijken. Na 2000 wordt de organisatie rond Zoeklicht gestaag verder opgetuigd. Campagnes onder titels als ‘Eerlijk huurt het langst’ (2002) krijgen steeds meer een preventieve component. In hetzelfde jaar komt er een Meldpunt Zoeklicht, een ‘kliklijn’. Een jaar later wordt naast de buurtonderzoeken gestart met themaprojecten, waarbij bijvoorbeeld huizenkopers of scheidingen tegen het licht worden gehouden. In 2005 ziet Bureau Zoeklicht het leven en vanaf 2007 zijn de campagnes confronterender, met waarschuwingen voor de ingrijpende gevolgen voor onderhuurder en –verhuurder. Winstafomingen en bestuurlijke boetes zijn de laatste tijd ter afschrikking aan het beleid toegevoegd.

Het aantal jaarlijks door Zoeklicht en de corporaties en de gemeente teruggewonnen woningen liep de afgelopen drie jaar op naar ruim 1700.

# SV-urgente mist oude buurt nog dagelijks

*In maart 2004 reageerde mevrouw Ineke Peters, voorzitter van bewonersvereniging Delflandpleinbuurt, op een artikel in NUL20 over bewonersparticipatie. Hierin lieten VVD-raadslid John Göring en Far West-directeur Jacques Thielen zich volgens haar laatdunkend uit over bewoners. Zij streed tegen sloopplannen rond het Delflandplein. Inmiddels is het echtpaar Peters gedwongen verhuisd naar Osdorp. Hun woning in de Loosduinstraat, waar zij 45 jaar woonden, is ondanks alle protesten gesloopt.*

Janna van Veen

**M**evrouw Peters, gepensioneerd maatschappelijk werkster, werd begin jaren negentig actief in de Delflandpleinbuurt. In haar nieuwe woning in de Bamberghof in Osdorp vertelt zij dat in die periode

voorbeeld de koffie en thee voor de vergaderingen niet langer zelf te betalen.”

Eigenaar van de woningen was Woningstichting De Key. Volgens mevrouw Peters heeft die ze met opzet laten verpauperen. “Op onderhoudsklachten werd niet of nauwelijks gereageerd. Na veel aandringen en omdat we zeventig procent van de buurtbewoners achter ons hadden, was De Key bereid een keer per maand de trappenhuisen schoon te laten maken. Een druppel op een gloeiende plaat.”

Het voornemen om 280 woningen te slopen werd volgens Peters plompverloren door een corporatiemedewerker meegedeeld tijdens de jaarvergadering van de bewonerscommissie. “Hierdoor ontstond grote onrust. Twee informatieavonden namen die niet weg, dus besloten we een referendum te houden. Van de 185 stemmers waren er 158 tegen sloop”. Tevergeefs. Alleen de woningen in de Heemstedestraat staan er nog. “Daar hebben we ons heel sterk voor gemaakt. We hebben zelfs een onafhankelijk woningonderzoek laten doen om aan te tonen dat die woningen nog in prima staat waren.”

## Grote wanhoop

Dat de bewonerscommissie de sloop niet kon tegenhouden, spijt mevrouw Peters nog steeds. “We hebben de boel wel verdraagd en een goed sociaal plan met extra aandacht voor herhuisvesting afgedwongen. Want daar dachten de beleidsmakers niet aan. Het ging alleen maar om de stenen en niet om de mensen. Je kunt je die wanhoop van al die bewoners – velen hadden kleine kinderen – bijna niet voorstellen. We zijn met bussen vol naar het stadsdeel gegaan om in te spreken tijdens

commissievergaderingen. Dat maakte wel indruk.”

De inmiddels 81-jarige Ineke Peters wordt nog boos als ze aan de valse beschuldigingen denkt die aan haar adres zijn geuit. “De bewoners kregen op een gegeven moment een formulier voor uithuisplaatsing thuisgestuurd dat ze moesten ondertekenen. Weer brak er grote paniek uit. Mensen dachten dat ze direct hun huis moesten verlaten en niet eens meer op vakantie konden naar hun familie in bijvoorbeeld Marokko en Turkije. Dit soort zaken werd zo tacteloos aangepakt. Ik heb toen maar weer een brief namens de bewonerscommissie opgesteld om uit te leggen wat de betekenis van dat formulier was. Toen zeiden mensen van De Key en het stadsdeel dat ik de boel opstookte.”

## Niet naar buiten

We zijn zes jaar verder. Mevrouw Peters en haar echtgenoot hebben een kleine woning gekocht in de Bamberghof in Osdorp. Een lieflijk buurtje met eengezinswoningen, maar in oppervlakte niet te vergelijken met de vorige flatwoning. Daar hadden ze veel meer woonruimte, en een box en een garage. Mevrouw Peters: “Mijn man was altijd aan het knutselen in die garage. Maar sinds de verhuizing is hij aan het sukkelen met zijn gezondheid. Een verhuizing is voor iedereen ingrijpend maar als je op leeftijd bent komt dat extra hard aan.”

En bevalt de nieuwe buurt? “Het is hier veel netter en rustiger dan de laatste jaren in onze oude buurt. Toch missen we die nog dagelijks. Ik ga ’s avonds de deur niet meer uit, want ik ken niemand hier in de buurt en dat voelt dan niet prettig. Het is overmacht zullen we maar denken.” ■



Mevrouw Peters en haar dochter; ook in de nieuwe buurt wonen ze weer vlak bij elkaar.

## HOE IS HET TOCH MET...

In deze vijftigste NUL20 gaan we terug naar enkele Amsterdammers die vanwege de toenmalige actualiteit eerder in dit blad stonden. Hoe is het met hen? Hebben ze zich verzoend met hun gedwongen verhuizing? Zijn ze tevreden bewoners van hun nieuwe wijk? Hebben ze een goed plekje in Amsterdam gevonden? Bestaat hun volkstuin nog?

de buurt begon te verpauperen. “We hoorden de eerste geluiden over renovatie en sloop. Ik wilde daarom een bewonerscommissie oprichten en heb bij ongeveer 450 mensen in de buurt een briefje in de bus gedaan.”

Er kwamen ongeveer honderd buurtbewoners af op de oprichtingsvergadering in 1994. Vijf mensen traden toe tot het bestuur. “Het was in het begin – vooral financieel – wel behelpen. Maar uiteindelijk hebben we ondersteuning gekregen van het stadsdeel en hoefden we bij-



# Wibo's, rowo's en studentencontainers

*In de afgelopen acht jaar bouwden de Amsterdamse corporaties voor steeds meer verschillende doelgroepen. Naast vele honderden grote gezinswoningen kwamen er duizenden huizen voor studenten, mindervaliden, senioren en middeninkomens bij. Tot 2007 liep de nieuwbouw op rolletjes. Daarna viel de productie terug door lege subsidiepoten, oplopende bouwkosten en de kredietcrisis. De doelstellingen uit Bouwen aan de Stad bleken achteraf te ambitieus.*

Jaco Boer

**H**et bouwen en verhuren van betaalbare woningen aan lagere inkomensgroepen is de core business van de Amsterdamse woningcorporaties. Maar binnen die groep verschuiven door maatschappelijke invloeden en een veranderende politieke agenda op zijn tijd de accenten. Van alle huishoudens die voor huurtoeslag in aanmerking komen - de primaire doelgroep - ging traditioneel veel aandacht uit naar grote gezinnen. Zij komen het moeilijkst aan een passende woning, omdat de woningvoorraad vooral uit kleine goedkope huurhuizen bestaat. Al vóór het nieuwe millennium startten corporaties en gemeente een programma om via nieuwbouw en samenvoegen van kleine appartementen het aanbod grote woningen te vergroten. In 1995

bestond nog maar drie procent van de sociale nieuwbouwproductie uit grote woningen. Negen jaar later was dat al gegroeid naar 26 procent. Mede dankzij extra subsidies van het ROA en de gemeente werd er ook daarna flink gebouwd voor deze doelgroep. Alleen in 2005 werden al meer dan driehonderd grote woningen in aanbouw genomen. Het samenvoegen van woningen leverde pas in de tweede helft van het decennium een flink aantal ruime en

woningen ('rowo's') en zelfstandige woningen voor ouderen ('wibo's') bij, mede dankzij een verdubbeling van subsidies. In 2006 werden bijna tweehonderd zorgwoningen opgeleverd, bijna viermaal zoveel als in 2004. Corporaties 'plusten' ook bestaande appartementen op om ze geschikt te maken voor ouderen en mensen met een beperking. Al bleef lang onduidelijk hoeveel zorgwoningen op die manier aan de voorraad werden toegevoegd.

## JONGERENHUISVESTING

De afgelopen jaren is er meer aandacht gekomen voor de moeilijke situatie van niet-studerende jongeren. Deze groep heeft weinig geld en moet erg lang wachten om een eigen woning in de stad te kunnen vinden. Het liefst blijven ze in de buurt van hun ouders wonen. In het nieuwe collegeakkoord wordt gesproken over nieuwbouw van 2500 jongerenwoningen. Bestaande gemeentelijke plannen voorzien in het toevoegen van 4800 woningen, via nieuwbouw, tijdelijke verhuur en labeling. Met een zwaar accent op Nieuw-West. Toch ziet het er somber uit voor deze doelgroep. Corporaties vinden nieuwbouw geen goed instrument, omdat de stad al genoeg kleine sociale huurwoningen heeft. Om van labeling een succes te kunnen maken, moet er ook eerst een specifiek huurcontract voor jongeren komen, vergelijkbaar met het campuscontract. Anders gaan die huizen voor de doelgroep verloren, zoals eerder met de HAT-eenheden gebeurde. Alle ogen zijn daarom gericht op het jongerencontract dat Stadgenoot en Eigen Haard hebben ontwikkeld en waarmee binnenkort wordt geëxperimenteerd. Voorlopig lijkt alleen de tijdelijke verhuur van sloopwoningen de jongeren iets op te leveren.

## Grote gezinnen komen traditioneel het moeilijkst aan een woning in Amsterdam

betaalbare woningen op. In 2005 verdween nog tweedeerde van alle huurwoningen na samenvoeging naar de vrije markt. Ook nuttig, maar voor een andere groep die het moeilijk heeft: de middeninkomens.

Ook studentenhuisvesting is vanaf 2004 weer hot, na noodkreten van universiteiten. De toenemende woningnood onder studenten ondergraaft de positie van de 'creatieve kennisstad' Amsterdam. Druk vanuit de universiteiten, halvering van de grondprijzen en extra gemeentelijke subsidies brengen de bouw van studentenwoningen in een stroomversnelling. Samen met de Delftse studentenhuusvester DUWO leveren de Amsterdamse corporaties in

**Wibos', rowo's en containers**  
Vanaf 2003 maakten corporaties en gemeenten ook voor andere specifieke doelgroepen prestatieafspraken. Zo kwamen er flink wat rolstoelgeschikte



Gezin op IJburg. De meeste grote sociale huurwoningen zijn gerealiseerd in Zuidoost en IJburg.



de Houthavens, op de NDSM-werf en aan de Wenckebachweg duizenden containerwoningen op. Rochdale laat studenten zelfs op een omgebouwd Russisch cruiseschip wonen. En op het Science Park verrijst een campus met meer dan 700 studentenkamers, woonwerkwooningen en 'short stay'-voorzieningen voor gastdocenten en buitenlandse studenten. In totaal worden volgens het gemeentelijk programmateam Jongeren- en studentenhuusvesting uiteindelijk zo'n 5000 nieuwe studentenwoningen gebouwd. De corporaties worden daarvoor financieel ondersteund met een stimuleringsbijdrage van 10 miljoen euro.

**Koopwoning voor een prikke**  
Steeds duidelijker werd deze eeuw ondertussen dat het groeiend aandeel middeninkomens in Amsterdam nauwelijks aan de bak kon komen. Voor sociale huurwoningen kwam deze groep meestal niet in aanmerking en de nieuwe koopwoningen waren voor hen te duur. Corporaties kwamen met urgentieregelingen voor specifieke beroepsgroepen waaraan grote behoefte was, zoals onderwijzers en verplegers. De gemeente probeerde met de nagenoeg renteloze Amsterdamse Middensegmenthypotheek (AMH) de middengroep aan een koopwoning te helpen. Tot 2005 konden zo ruim 1100 middeninkomens een betaalbare woning kopen. Later werd de AMH-regeling omgezet in een variant op de landelijke starterslening. Van andere plannen voor betaalbare koopwoningen - in maatschappelijk gebonden eigendom (MGE) - kwam weinig terecht. Gelukkig kwam de verkoop van sociale huurwoningen van particulieren en corporaties na 2002

goed op gang. Uit onderzoek van de Dienst Wonen bleek zo'n tweederde van deze koopwoningen bereikbaar te zijn voor midden-groepen. Vooral de wat grotere en nieuwere woningen in Noord en Zuidoost doen het goed. Kopers zijn vooral bestaande bewoners, starters en allochtone gezinnen. Het aantal verkochte sociale huurwoningen liep op tot een record van ruim 2400 in 2005. Toch was op dat moment nog maar een kwart van de 28.500 afgesproken

woningen door de corporaties van de hand gedaan. Er kwamen simpelweg te weinig huurwoningen vrij, en de kloof tussen huur- en kooplasten bleef voor veel huurders te groot.

### Bouwen aan de Stad

Het bouwen voor verschillende doelgroepen beleefde zijn hoogtepunt in de afspraken die de corporaties en de gemeente na de verkiezingen van 2006 maakten. Opgejut door de hoge productie-

cijfers spraken zij in Bouwen aan de Stad af om tot 2011 in totaal 6000 sociale huurwoningen aan de voorraad toe te voegen. Daarvan moesten er 1500 als grote gezinswoning, een even groot aantal als zorgwoning (wibo's en rowo's) en 1000 als zelfstandige studentenwoning worden gebouwd. Ook waren de corporaties bereid om minstens de helft van de 3200 noodzakelijke middeldure nieuwbouwwoningen (kooprijzen tot € 250.000,- of maandhuren tot € 950,-) voor hun rekening te nemen. Aanpassingen in de bestaande voorraad telden in deze aantallen volwaardig mee.

### WAT KOMT ER TERECHT VAN 'BOUWEN AAN DE STAD'?

In 2006 maakten de corporaties en de gemeente gedetailleerde afspraken over het bouwen voor verschillende doelgroepen. Wat is daar met nog een half jaar te gaan van terechtgekomen? Als we kijken naar de afzonderlijke categorieën, blijken er tot en met 2009 slechts 682 grote gezinswoningen in aanbouw te zijn genomen. Dat is 45 procent van het afgesproken aantal in Bouwen aan de Stad. In 2007 en 2008 zijn in totaal nog wel 128 grote betaalbare woningen ontstaan door samenvoeging, maar daarmee komt de doelstelling van 1500 extra woningen ook niet veel dichterbij. Ook de aparte aanbiedingsafpraak voor deze doelgroep wordt waarschijnlijk niet gehaald. Beide partijen verwachten in de laatste rapportage dat aan het einde van dit jaar hooguit 1900 van de afgesproken 2500 grote woningen (nieuwbouw en bestaande voorraad) aan grote gezinnen zijn toegewezen.

In de afgelopen drie jaar zijn er met 856 zorgwoningen ook minder wibo's en rowo's in aanbouw genomen. Het 'opplussen' van bestaande woningen in 2007 en 2008 leverde nog wel 103 extra zorgwoningen op, maar alleen een wonder kan ervoor zorgen dat aan het einde van het jaar de teller op 1500 uitkomt. Wel zijn er in vergelijking met eerdere jaren meer aanpasbare woningen gebouwd. De nieuwbouw van zelfstandige studentenwoningen blijft ook achter bij de doelstellingen. In plaats van duizend zijn er volgens de laatste rapportage tot en met 2009 maar 352 neergezet. Het ziet er wel naar uit dat eind dit jaar zoals afgesproken 800 kleine huurwoningen voor de doelgroep zijn gelabeld en 1000 sloopwoningen tijdelijk aan studenten worden verhuurd.

De doelgroep waar de nieuwbouwafspraken wel worden gehaald, zijn de middeninkomens. Tot en met 2009 namen de corporaties in hun eentje al de complete nieuwbouw van 3200 afgesproken middeldure koop- en huurwoningen voor hun rekening. Naast nieuwbouw zijn er door samenvoegingen in de bestaande voorraad ook extra middeldure huur- en koopwoningen bij gekomen. Over 2009 zijn nog geen gegevens bekend, maar tussen 2005 en 2008 ging het om zo'n 210 huizen. Dat heeft het inzakken van de verkoop van sociale huurwoningen na 2005 voor een deel gecompenseerd.

Achteraf gezien blijken deze afspraken een tikkeltje te ambitieus geweest. Met nog een half jaar te gaan zullen veel doelstellingen niet worden gehaald (zie kader). Toch vindt AFWC-directeur Hans van Harten dat in de afgelopen jaren met het bouwen voor doelgroepen veel is bereikt. "We hebben de lat misschien te hoog gelegd, maar je moet een zekere ambitie tonen om voldoende productie te kunnen draaien." Bovendien blijken de corporaties al vorig jaar alle 3200 afgesproken middeldure koop- en huurwoningen tot 2011 voor hun rekening te hebben genomen. Met de huidige crisis lijkt het niet zo vreemd, dat er minder doelgroepwoningen bijkomen dan was afgesproken. Toch liep de productie al vóór de kredietcrisis terug. Zo werden al in 2008 de aantallen in aanbouw genomen zorg- en studentenwoningen meer dan gehalveerd, nadat halverwege 2006 de extra subsidies werden ingeperkt of op raakten. De onrendabele top op doelgroepwoningen is met grofweg 130.000 euro inmiddels ook zo hoog geworden, dat deze zonder gemeentelijke subsidies kennelijk

niet gebouwd kunnen worden. Sowieso hadden de corporaties vanaf 2007 grote moeite om hun aanbestedingen rond te krijgen door overbezette aannemers en stijgende prijzen. De strengere luchtkwaliteitsnormen en problemen met het herhuisvesten van stadsvernieuwingsurgenten kwamen daar nog eens bovenop.

### Verdubbeling subsidies voor grote woningen

De huisvesting van grote gezinnen blijft ondanks de nieuwbouwproductie problematisch. Sinds 2006 neemt de voorraad aan grote betaalbare woningen namelijk gestaag af. In 2005 waren er volgens de monitor van de AFWC nog zo'n 60.000 sociale huurwoningen met een minimumoppervlak van 60 vierkante meter en een huur onder de hoogste aftoppingsgrens. Door verkoop en sloop in de stedelijke vernieuwingsgebieden waren er daarvan begin 2009 nog maar 52.000 over. De meeste nieuwe grote woningen werden bovendien neergezet in Zuidoost en op IJburg, terwijl het tekort in Nieuw-West het grootst is. AFWC-directeur Van Harten bestrijdt dat daar een bewust spreidingsbeleid achter zit. "In het kader van de Parkstaddeal hebben we ook in Nieuw-West veel grote woningen gebouwd. Al probeer je ook mensen te wijzen op andere wijken." In de afgelopen jaren hebben de corporaties al minder grote woningen verkocht. Met ingang van dit jaar is bovendien de beschikbare subsidie voor nieuwbouw in stedelijke vernieuwingsgebieden verdubbeld. Van Harten verwacht veel van het laatste. "Kijk maar naar het aantal zorgwoningen dat we na 2004 hebben gebouwd toen de subsidies twee keer zo groot werden." Volgens Mariette Drieënhuizen van het OGA-Pro-

Gemeente en de corporaties sloten in 2005 een intentie-overeenkomst om tot 2010 door onder meer nieuwbouw, tijdelijke verhuur en labeling minimaal 7600 studentenwoningen aan de voorraad toe te voegen. Maar een jaar later maakten deze partijen in 'Bouwen aan de Stad' alleen afspraken voor de nieuwbouw van 1000 zelfstandige eenheden. In de bestaande voorraad zouden er via labeling van huurwoningen en tijdelijke verhuur van sloophuizen nog zo'n 1800 woningen bij komen. Wat er is gebeurd met de overige 4800 woningen uit de intentieovereenkomst, is onbekend. De kans is klein dat corporaties deze invullen met de nieuwbouw van onzelfstandige studentenwoningen. Omdat er geen huurtoeslag voor kan worden aangevraagd, zijn deze kamers bij de doelgroep weinig geliefd. In de afgelopen drie jaar werden er ook maar 124 van in aanbouw genomen. Het programmateam Jongeren- en studentenhuusvesting wil de corporaties in ieder geval houden aan de afspraken uit de gezamenlijke intentieovereenkomst.



ductieteam zullen corporaties deze woningen waarschijnlijk wel minder vaak mengen met andere marktsegmenten dan in het recente verleden. "Op IJburg hebben we toch gezien, dat zoiets grote gevolgen heeft voor de verhuur- en verkoopbaarheid van de rest van een complex."

### Vaker 'opplussen', minder nieuwbouw

Om het aantal zorgwoningen uit te breiden, willen alle partijen de komende jaren zwaarder inzetten op het 'opplussen' van bestaande woningen. Uit verschillende onderzoeken blijkt dat veel mensen liever in hun vertrouwde buurt blijven wonen en eventuele ongemakken in huis daarbij op de koop toenemen. De tijdelijke leegstand van enkele tientallen dure wibo's en rowo's op IJburg heeft de discussie over gedetailleerde doelgroepafspraken op

scherp gezet. Van Harten zou het liefst van alle afspraken over wibo's en rowo's af willen en een deal sluiten over het bouwen van zoveel mogelijk aanpasbare woningen. "Het gaat er uiteindelijk om dat je woningen neerzet waar iedereen in kan wonen." Volgens een recent onderzoek van Laagland Advies zijn de tekorten aan geschikte woningen voor ouderen en mindervaliden het grootst in de vooroorlogse stadsdelen. Daar zullen dus ook de meeste huizen moeten worden 'opgeplust'. Maar organisatorisch en financieel is dat een lastige operatie. In de afgelopen jaren werden niet voor niets de meeste grote woningaanpassingen in de naoorlogse wijken gedaan.

### Miljoenen extra voor studentenwoningen

Voor studenten lijkt de geschiedenis zich te herhalen. Na de

golf van nieuwe containerdorpen en permanente studentenwoningen halverwege het afgelopen decennium proberen de corporaties opnieuw met extra subsidies van de gemeente de groeistruipen van de universiteiten op te vangen. In het nieuwe collegeakkoord wordt ambitieus gesproken over 9000 nieuwe studentenwoningen de komende vier jaar.

Volgens programmamanager Lous Vinken van het programmateam Jongeren- en studentenhuusvesting is door de gemeente onlangs 4,5 miljoen euro verdeeld over vijf nieuwe studentencomplexen. "We hopen daarmee alsnog op de 7600 woningen uit te komen, die we volgens afspraak met elkaar vóór 2010 aan de voorraad wilden toevoegen." Van Harten rept zelfs van 7 miljoen euro aan stimuleringsbijdragen, waarmee corporaties tien nieuwe complexen met onder meer studentenwoningen kunnen bouwen. Veel tijdelijke containerwoningen mogen ook waarschijnlijk langer op hun plek blijven staan dan eerder was afgesproken. Op de NDSM-werf is de verlenging al geregeld en ook met duizend woningen aan de Wenckebachweg gaat dat lukken. Vooruitlopend op de mogelijke ontruiming van het studentendorp in de Houthavens heeft De Key inmiddels 335 woningen vervangen door nieuwbouw op het Zeeburgereiland. Daar komen nog honderd eenheden bij en aan de Anthonie Fokkerweg in Oud-Zuid is misschien nog ruimte voor 300 woningen. Maar Vinken blijft ook voor de Houthavens streven naar een verlenging van de afspraken. "Alles hangt af van het moment dat daar met de nieuwbouw wordt gestart." ■

# En, heeft het iets geholpen?

*“Zelfs de aanpak van de stroperigheid verloopt stroperig”, verzuchtte wethouder Duco Stadig in mei 2004. Bij de start van zijn derde collegeperiode in 2002 had hij zich tot taak gesteld de stroperigheid in de gemeentelijke besluitvorming te verminderen. Ook op Den Haag en Brussel richtte hij zijn gram. Een bouwcrisis verder blikken we met hem terug. Wat hebben alle pleidooien voor minder bureaucratie en minder regels anno 2010 opgeleverd? Dat valt niet eens tegen. Over overijverige ambtenaren, rugstreepdad, bestuurlijke lus en Wabo.*

Fred van der Molen

In de zomer van 2003 stelde wethouder Duco Stadig een woningbouwregisseur aan om de gestagneerde woningproductie uit het slop te halen. Het vergde geen raketgeleerde om vast te stellen dat de gemeentelijke werkprocessen een stuk effectiever en efficiënter konden.

Dat gold bijvoorbeeld het Plaberum, de grondprijsbepaling, het bovenwettelijk Amsterdams beleid en de juridische kwaliteit van plannen (‘Raad van State-bestendigheid’). En dan de stapeling van wensen en tijdrovende overlegcultuur. Bij de ontwikkeling van IJburg liep dat volgens Friso de Zeeuw, destijds directeur Nieuwe Markten bij Bouwfonds Wonen, volledig uit de hand. Hij betitelde het als groepsseks voor vergadertijgers: “Een hoog ambitieniveau is prima, maar dat is bij IJburg doorgeslagen. Daar zijn

maar liefst 21 partijen bij betrokken”, verzuchtte hij in maart 2002 in NUL20.

Met een aktetas vol analyses en plannings vertrok Stadig in 2004 voor vakantie naar het Meer van Genève. Hij kwam terug met De Grote Vereenvoudiging: een ingrijpend pakket maatregelen om de bouwproductie te versnellen en de bestaande overmaat aan beleid terug te dringen. Daarbij werden de meeste bovenwettelijke Amsterdamse regels geschrapt. En om een einde te maken aan eindeloze onderhandelingen

*“De gemeente mag blij zijn als een ontwikkelaar nog iets wil”*



*“Actievoerders konden ’s nachts zo’n rugstreepdad uitzetten en vervolgens stopzetting van het project eisen.”  
Duco Stadig, wethouder van 1994-2006*



over de grondprijs werd de 'bouwenvelop' bedacht. Veel werd vervolgens gesproken over 'rollen en verantwoordelijkheden': wie mag zich waarmee bemoeien en op welk moment. Gelijktijdig hield woningbouwregisseur Arthur Verdellen druk op de ketel en wat financiële smeermiddelen achter de hand.

### Bouwenvelop

Heeft het geholpen? Zeker een aantal jaar, tekent NUL20 op bij een evaluatie in 2008. Dirk Harmens, directeur van ontwikkelaar Delta Forte, was daarin bijvoorbeeld positief over de bouwenvelop: het is goed dat Amsterdam vooraf meer duidelijkheid wil bieden over geld en kwaliteit, waardoor zich in een later stadium minder discussies zullen voordoen. Maar hij constateert ook dat "bepaalde ingesleten gewoonten zich niet gemakkelijk laten veranderen. (...) Het is toch vreemd dat stedenbouwkundigen de ontwikkeling van vrije kavels op IJburg nog enorm kunnen vertragen. En niemand fluit ze terug."

Friso de Zeeuw waardeert het dat Stadig korte metten heeft gemaakt met allerlei procedures. Maar volgens De Zeeuw tekent zich een weerbarstig patroon af. Vooral progressieve politici hebben de neiging de wereld met regels te willen besturen. "Tegenwoordig heeft duurzaam bouwen politieke prioriteit. Dan bedenk je daar regels voor, dat is op zich heel logisch. Maar welke maat houden we aan?"

Duco Stadig deelt deze bedenkingen. "Stroperigheid bestrijden heeft een continue motor nodig, met meer power dan Bob van der Zande (de huidige woningbouwregisseur, nvdr) er bijvoorbeeld aan kan geven. Maarten van Poelgeest is ook niet van de eenvoud.

Die heeft nogal wat wensen op milieugebied. Maar de kosten lopen daardoor steeds verder op. De Grote Vereenvoudiging heeft wel gewerkt, een tijd lang. Maar het is mijn indruk dat het wat is weggezakt. Zoiets erodeert snel. De bouwenvelop bijvoorbeeld heeft bij tal van projecten zoals bijvoorbeeld het Amstelkwartier goed gewerkt. Maar ik hoor ook van enveloppen die helemaal zijn dichtgeregeld. Dan is er voor ontwikkelaars natuurlijk geen

*"Met deze crisis lijkt het idee van de maakbare samenleving in de ruimtelijke ordening definitief te verdwijnen"*

aardigheid meer aan."

Harmens heeft in 2008 overigens al profetische twijfels over de uitkomst van het Amstelkwartier: "De hoogst biedende heeft daar gewonnen. Maar de prijs is zo sterk opgedreven, dat het nog maar de vraag is of straks de middelen voorhanden zijn om daar de gewenste kwaliteit te realiseren." De ontwikkeling van het Amstelkwartier zit inmiddels door de crisis in het slop.

### Strenger dan andere landen

Stadig: "Ik zeg niet dat regels onzin zijn. Zeker niet bij de bouw. Bij ons storten daardoor gebouwen gelukkig nooit in. Maar de regelzucht slaat snel door. Bij de brandveiligheid gebeurde dat na Volendam. En dat geldt ook voor woningisolatie. De Tweede Kamer kan makkelijk besluiten tot een strengere EPC-norm. Het kost hen niets, maar de bouwkosten lopen maar op."

Hij heeft tijdens zijn laatste wethouderschap herhaaldelijk zijn gram gericht op de aanzwellende regelbrij uit Den Haag en Europa. Met name het feit dat Haagse politici en 'overijverige ambte-

naren' er een handje van hebben Europese regels strenger te interpreteren dan andere landen irriteerde hem mateloos. Zoals de roemruchte rugstreeppad die bouwers begin deze eeuw slape-loze nachten bezorgde. Stadig: "Actievoerders konden 's nachts zo'n pad uitzetten en vervolgens stopzetting van het project eisen." Dat probleem is later 'gerepareerd' toen het ministerie van Landbouw leefgebieden in kaart bracht waar bedreigde dieren van

nature voorkomen. Alleen binnen die gebieden worden ze sindsdien nog beschermd.

In 2003 en 2005 ging er vanuit het stadhuis tot tweemaal toe een ergernissen-toptien over Haagse regels/Haags beleid naar het ministerie van VROM. De tweede ging vergezeld van een persbericht met de kop 'Landelijke regelgeving vertraagt bouwproces'. Dat moest VVD-minister Sybilla Dekker, die vereenvoudiging van regelgeving tot prioriteit had verklaard, toch aanspreken.

Als NUL20 met Duco Stadig terugkijkt, valt het eigenlijk niet tegen welke kritiekpunten allemaal zijn gehonoreerd, al heeft dat soms wel vijf jaar (!) geduurd. Het wordt dus zeker niet alleen maar beroerder. Van de tien ergernissen van 2003 zijn er twee jaar later drie weggenomen: In 'dove gevels' mogen dan te openen delen worden opgenomen (Wet geluidhinder); de periode voor tijdelijke verhuur wordt opgerekt van drie naar vijf jaar (Leegstandswet) en de toewijzing van budgetten voor stedelijke vernieuwing (ISV-2) blijft gebaseerd op een redelijk eenvoudige systematiek.

### Toptien ergernissen

Dan de toptien ergernissen uit 2005. Met de bepleite modernisering van de Wet geluidhinder schiet het nog altijd niet op en de Energienormen Nieuwbouw zijn tot Stadigs verdriet inderdaad aangescherpt. De regelgeving rond luchtkwaliteit is volgens Stadig "wel verbeterd, maar op een hele ingewikkelde manier". Nederland had aanvankelijk gekozen voor een zeer strikte implementatie van Europese normen. Bij elk woningbouwproject moest worden getoetst of uitvoering de luchtkwaliteit niet ergens achteruit deed gaan. Dat bleek een ideaal instrument voor actiegroepen. Inmiddels zijn kleine projecten vrijgesteld van toetsing; en bij grote projecten mag 'saldering' plaatsvinden, waarbij verslechtering van de luchtkwaliteit elders gecompenseerd kan worden. Dergelijke projecten worden opgenomen in een nationale lijst, waarin alle milieumaatregelen en bouwplannen worden gewogen.

Dan de Monumentenwet. De Amsterdamse ergernis: tegenstanders konden eenvoudig de sloop van panden langdurig ophouden door de monumentenstatus aan te vragen. Amsterdam wilde een aanscherping wie als belanghebbende kon worden aangemerkt. Stadig: "De Raad van State is dat inderdaad strenger gaan uitleggen. Je kunt niet zomaar meer een stichtinkje oprichten om de monumentenstatus voor een pand aan te vragen. De status van een monumentenvereniging wordt nu ook beoordeeld op zijn feitelijke werkzaamheden. Dat is een verbetering."

Als derde ergernis stond daar Regels zijn Regels. Stadig legt uit: "Planvorming werd met enige

Vervolgt op pag.27 »

# Zorgen om paarse streep door tuinpark

*In een van de eerste nummers van NUL20 spraken we met André Rodenburg, bestuurder van de Amsterdamse Bond van Volkstuinders (BVV). Aanleiding was onder meer de toenmalige ontwerp-structuurvisie, waarin bebouwing van nog enkele volkstuinparken voorzien werd. Hoe ziet de toekomst er inmiddels uit voor de Amsterdamse volkstuinters?*

Johan van der Tol

Acht jaar en een ontwerp-structuurvisie later spreken we André Rodenburg weer, tussen de metershoge bamboehagen op zijn volkstuin in het park Sloterdijkermeer. Sommige zaken zijn onveranderd gebleven. Zo is er ook dit voorjaar een groei- en bloei-explosie op het tuinpark. “Ik ga vandaag aan de slag,” zegt Rodenburg, die net zijn intrek heeft genomen in zijn zomerresidentie voor een verblijf dat tot eind september zal duren. Onveranderd is ook dat dit groen niet veilig is voor de tekenaars van de Dienst Ruimtelijke Ordening. Protesten van onder meer de BVV leidden er bij vorige structuurvisie toe dat het gevaar van woningbouw op de parken Ons Buiten en Amstelglorie werd afgewend. Voorlopig. Parken als Amstelglorie en Sloterdijkermeer hebben nu officieel de bestemming ‘groen’ en zijn opgenomen in wat wordt genoemd de Hoofdgroenstructuur. Maar dat heeft niet verhinderd dat er in de DRO-schets voor mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen tot 2040 een paarse streep staat dwars door de tuinparken Sloterdijkermeer en Nut en Genoegen. Een reservering voor een verbinding tussen de Contactweg in het Westelijk Havengebied en de Bos en Lommerweg in West. Rodenburg: “Tientallen tuinen zouden er door moeten verdwijnen, en het groen zou er behoorlijk door worden aangetast.” Wethouder Maarten van Poelgeest kwam in april op Sloterdijkermeer uitleg geven over

de visie. Hij bezwoer dat er nog geen plan is, en dat de mogelijke doorsnijding verbonden is aan de ontwikkeling van het Westelijk Havengebied, waar duizenden woningen en een eventueel Olympisch dorp zouden kunnen komen. Zonder die extra woningen ook geen weg. Van Poelgeest sprak het gerucht tegen dat de nieuwe weg ook bedoeld is om bijvoorbeeld de Haarlemmerweg te ontlasten. Hij erkende dat het om een zo groot mogelijke reservering gaat – compleet met trambaan en fietspaden. Maar de verbinding zou volgens hem net zo goed beperkt kunnen blijven tot een fietspad. En misschien rijden er dan wel enkel elektrische

auto's, voegde de wethouder er ter geruststelling aan toe.

## Kwetsbare opstelling

De tweehonderd aanwezige tuinders hadden, op aandringen van de voorzitter van de bijeenkomst, na afloop nog wel een applausje over voor Van Poelgeest, vanwege diens ‘kwetsbare opstelling’. Maar gerustgesteld waren

tuinparken in de ontwerp-structuurvisie. Zoals de mogelijkheid tot permanente bewoning. “Dat is heel lastig, omdat de huisjes die er nu staan absoluut niet aan de bouwnormen voldoen. Er zou nieuw gebouwd moeten worden, maar wie wil een huis van 28 vierkante meter waar een verplicht halletje bij de buitendeur af moet. Bovendien is hier geen elektriciteit

## Juist in de verdichte stad bestaat behoefte aan volkstuinen en sportparken

de tuinders allerm minst. “Het was drie keer niks”, aldus Rodenburg. Ook een fietspad is voor hem niet aanvaardbaar: “Daar kunnen ook brommers overheen en zo'n pizzakoerier heeft ontzag voor niemand. We willen alleen doorgaande fietspaden die om de parken heengaan, zodat kinderen op onze eigen paden kunnen blijven spelen.”

De Bond van Volkstuinders heeft ook kritiek op andere ideeën met

en ligt de waterleiding zo ondiep dat die 's winters tegen bevriezing moet worden afgesloten.”

## Uitbreiden

Volgens Rodenburg bestaat juist in een verdichte stad behoefte aan volkstuinen en sportparken. “Je moet ze zeker niet verplaatsen. Als je meer mensen in de stad kwijt wil, moet je ze juist uitbreiden en het peil van dit soort voorzieningen verhogen. Zodat mensen uit de buurt er gebruik van kunnen maken en niet helemaal de stad uit hoeven.” Rodenburg vindt niet dat volkstuinen weinig intensief worden gebruikt. Hij heeft voor zichzelf wel eens een rekensommetje gemaakt met het aantal doorgebrachte uren per vierkante meter per jaar. “Dan scoort een volkstuinpark een stuk beter dan een sportpark. En het kost de gemeente minder.”

Verplaatsing betekent voor veel oudere tuinders afscheid van een levenswijze. “Het is moeilijk opnieuw te beginnen aan een tuin die pas na tien-vijftien jaar gestalte krijgt.” Zijn eigen tuin is vooral vormgegeven door zijn vorig jaar overleden vrouw Joke. Ook de keramieken beeldjes die er staan zijn van haar. Rodenburg moet er niet aan denken om dit achter te laten. ■

André Rodenburg op zijn volkstuin in Sloterdijkermeer



« Vervolg van pag. 25

regelmaat gefrustreerd doordat het rijk tussentijds nieuw beleid uitvaardigde, waardoor processen opnieuw moesten worden doorlopen. Wij stelden voor nieuwe regelgeving pas na een overgangstermijn van twee jaar in te laten gaan. Dat is niet beter geworden. Het speelt nu ook weer bij de Crisis- en Herstelwet. Die helpt voor de projecten die er onder vallen, maar volgens juristen wordt het per saldo vaak ingewikkelder, omdat er discussies gaan ontstaan wat er nu wel en niet onder valt.”

#### Bestuurlijke lus

Zeer goed nieuws voor gemeentelijke bestuurders was dat de zogeheten ‘bestuurlijke lus’ (ergernis nr.8) per 1 januari 2010 in

werking trad. Stadig: “Het heeft eindeloos geduurd, maar het is dan nu zover.” Tot dusver moest de procedure om tot een besluit te komen geheel opnieuw worden gestart, als de bestuursrechter dat op basis van een onderdeel vernie-

tigde. Amsterdam overkwam dat bijvoorbeeld rond de vergunning voor aanleg van IJburg 2. De bestuursrechter kan nu besluiten het betreffende bestuursorgaan de gelegenheid te geven een gebroken gebrek te herstellen.

In 2005 riep Amsterdam VROM ook op haast te maken met de vereenvoudiging van de Milieueffectrapportage (MER). Stadig: “Ook eindeloos geduurd maar per

1 juli is het zover.” Dat is overigens ook de invoeringsdatum van de Wabo (Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht), nog geïnitieerd door minister Dekker. Bij de Wabo vervangt één omgevingsvergunning alle bestaande vergunningen

op VROM-gebied, zoals die voor wonen, bouwen, ruimte en milieu. En ook vergunningen op andere beleidsterreinen gaan mee, zoals die voor monumenten, natuurbescherming, flora en fauna en water. Voor kleine projecten ziet Stadig de voordelen van zo’n gecombineerde aanpak. Maar bij grote projecten heeft hij twijfels. “Je hebt dan wel één vergunning, maar op het moment van aanvraag

moet je wel alles weten. Vroeger lieten we allerlei procedures parallel lopen, of op het moment dat het handigste was. Dan kan straks niet meer. Je moet als gemeente dus afwegen: lang wachten tot je alles precies weet of noodzakelijkerwijs zaken wat minder uitzoeken. Daar kunnen bezwaarmakers dan weer gebruik van maken. We zullen zien hoe het uitpakt.”

Veel maakt het bij deze bouwcrisis – anders dan acht jaar geleden – trouwens allemaal niet uit. Stadig: “Je stuit pas op procedurele problemen als er projecten zijn. Maar er worden nauwelijks nog bouw-aanvragen ingediend. Met deze crisis lijkt het idee van de maakbare samenleving in de ruimtelijke ordening definitief te verdwijnen. De gemeente mag blij zijn als een ontwikkelaar nog iets wil.” ■

### De Kamer kan makkelijk besluiten tot een strengere EPC-norm. Het kost hen niets



eert feliciteert feliciteert feliciteert

de redactie van NUL20 met het 50ste nummer!



# “Nergens voelt Amsterdam zo open en ruim als hier”

*Het ligt niet in Tibors aard om met weemoed terug te kijken naar het verleden. Maar het is deze maand precies zeven jaar geleden dat hij en zijn vriendin Janneke Dijkstra vanuit Amsterdam-Oost verhuisden naar een gloednieuw woonhuis op IJburg. De nieuwbouwwijk was op dat moment nog een grote zandvlakte. Alleen aan de IJburglaan en een paar straten op het Grote Rieteland stonden al een paar huizenblokken. De kloeke architectuur die hen aan het KNSM-eiland deed denken, beviel hen wel. Bovendien kregen ze op IJburg voor dezelfde prijs veel meer vierkante meters dan in Oost.*

Jaco Boer

**A**ls ICT-specialist richtte Tibor, nog voordat het stel in hun eengezinswoning trok, een website op over de nieuwbouwwijk, die hem in één klap bekend maakte bij kopers en bouwers. IJburg was als bouwterrein namelijk nog hermetisch afgesloten. “Wij klommen ‘s avonds gewoon over het hek en legden alles met onze camera vast. Je wilt toch weten hoe ver ze zijn met je huis.” Uit de website groeide een bewonersvereniging, waarvan Tibor nog steeds voorzitter is. Al worden er niet meer zoveel activiteiten georganiseerd als in de beginjaren. “Het stadsdeel heeft ons

nooit echt willen ondersteunen. Veel zaken zijn daardoor doodgebloed. Eigenlijk functioneert alleen het online forum nog goed.”

In de afgelopen jaren raakten Tibor en Janneke langzamerhand gesteld in hun nieuwe omgeving. In 2004 kregen ze een dochter en drie jaar later kwam er nog een zoon. Om meer ruimte voor de kinderen te krijgen, bouwden ze er op hun woning een verdieping bij. Met 150 vierkante meter is het huis nu zelfs aan de ruime kant, want Janneke en Tibor zijn niet zo lang geleden uit elkaar gegaan en wonen niet meer samen. Janneke woont nu

enkele straten verderop, wat voor de onderlinge zorg voor hun kinderen wel zo gemakkelijk is. Sowieso heeft Tibor door zijn kinderen IJburg van een andere kant leren kennen. De nieuwbouwwijk stond vanaf de eerste dag bekend om zijn lange wachtlijsten voor kinderopvang en naschoolse opvang. “Dat gaf iedere keer weer veel stress, omdat wij amper met onze werktijden konden schuiven.”

Op de schoolkeuze voor hun dochter hebben ze ook weinig invloed gehad. “Alle scholen zaten vol, behalve OBS De Zuiderzee. Die

dat komt. “Veel allochtonen wonen aan de noordkant van de wijk, waar de meeste goedkope sociale huurwoningen zijn gebouwd. En veel ouders sturen hun kind nu eenmaal naar de dichtstbijzijnde school.”

## Stedelijkheid

Met de komst van grote en veelal allochtone gezinnen is IJburg stedelijker geworden dan sommige bewoners lief is. Tibor ziet de klachten over verloedering en Marokkaanse hangjongeren op het online-forum regelmatig langskomen. Hij is zelf juist blij

**De komst van de HEMA was voor veel mensen een teken dat het hier echt iets gaat worden**

was net verhuisd en had daardoor plek voor nieuwe kinderen.” Bij zijn dochter zitten maar weinig Turkse en Marokkaanse kinderen in de klas. Hoewel op IJburg inmiddels net zoveel niet-westerse allochtonen wonen als in de rest van de stad. Tibor weet wel hoe

met zijn Turkse bakker en groenteman. Twee weken geleden heeft zelfs een biologische supermarkt de deuren geopend en ook de HEMA is met een klein filiaal in de nieuwbouwwijk neergestreken. “Dat was voor veel mensen een teken dat het hier echt iets gaat worden.” Door de groei van het aantal bewoners is de tram ook vaker gaan rijden en is er zelfs een bus naar Amsterdam-Zuidoost gekomen. “Dat was wel handig bij mijn vorige baan. In twintig minuten stond ik er binnen.” Maar de toegenomen stedelijkheid heeft IJburg wel anoniemer gemaakt. “In de beginjaren kende ik nog veel andere mensen in de wijk. De laatste tijd richt ik mij meer op mijn burens en de straat. Maar dat ligt misschien ook aan mijzelf.” Verhuizen is voor Tibor in ieder geval niet aan de orde. “Ik ken geen andere wijk, waar je twaalf keer per uur met de tram naar de stad kan, terwijl je ‘s ochtends in je badjas naar buiten loopt voor een duik in het water achter je huis. Nergens voelt Amsterdam zo open en ruim als hier.” ■



Tibor Strausz: “in welke andere Amsterdamse wijk kun je ‘s ochtends achter je huis een duik nemen?”



IJburg 12 januari 2001

Het eerste gebouw op IJburg was de KPN telefooncentrale.



# Tussen polderen en netwerken

Grote aantallen mensen verhuizen naar en uit de stad. De Amsterdamse woningmarkt is altijd een regionale geweest – van overloopgebieden, via ROA tot metropoolregio. En terwijl woningcorporaties zich steeds regionaler organiseren, blijft bestuurlijk de gemeentegrens heilig. Belangentegenstellingen én gedeelde belangen worden volgens beproefd poldermodel uitonderhandeld in de gremia van de stadsregio en de metropoolregio. Een terugblik.

Bas Donker van Heel

**N**adat op 17 mei 1995 de stadsprovincie Amsterdam per referendum werd afgeserveerd, wilde niemand het meer hebben over een nieuw bestuurslichaam voor de agglomeratie Amsterdam. Sindsdien doken talrijke andere overlegorganen op om de behoefte aan regionale sturing in te vullen: ROA, Noordvleugeloverleg, Deltametropool, Regio Randstad, Atelier Almere-Amsterdam en Holland Acht. “We vergaderen ons inderdaad suf”, zegt wethouder Duco Stadig bij zijn afscheid in mei 2006 tegen NUL20. “Dat komt omdat er nooit ergens een besluitvormende vergadering is. Niemand gaat ergens over. Na het afblazen van de stadsprovincie hebben we besloten te zoeken naar wat ons bindt in de regio. Het is niet anders.” Het meest positief is Stadig over WoningNet. “Dat werkt. Onze buuren zijn nu ook de fase van angst voor een invasie van Amsterdammers voorbij. Daarmee hebben we echt een regionale woningmarkt gecreëerd.”

Het minst vrijblijvende bestuurlijke overlegorgaan is de Stadsregio Amsterdam, de opvolger van het Regionaal Orgaan Amsterdam (ROA). Daarin werken zestien gemeenten samen op het gebied van bereikbaarheid, leefbaarheid en economische ontwikkeling. De Stadsregio Amsterdam heeft een aantal wettelijke taken van het rijk toebedeeld gekregen en voert gedelegeerde taken van de zestien gemeenten uit.

Na het echech van de stadsprovincie was het nog een wonder dat in 1997 de zestien Noord-Hollandse ROA-gemeenten en de betrok-

regio vanaf 2002 bijna zeven jaar nodig hebben om de Raamovereenkomst voor regionale woningtoewijzing te verlengen. De ene procesmanager volgde het andere discussiestuk op. Alle gemeenten onderschreven weliswaar de waarde van de regionale markt, maar bleven het hopeloos oneens over de details van de toewijzingsregels. Elke gemeente heeft zijn eigen no go areas. Bovendien blijft de angst voor een Amsterdamse invasie toch opspelen bij buurgemeenten. En het is ook niet mis. Zo ging in 2003 nog ruim een derde van alle vrijkomende corpora-

**Met de oprichting van Woningnet werd echt een regionale woningmarkt gecreëerd.**

ken corporaties startten met een gemeenschappelijk woningaanbodstelsel voor sociale huurwoningen. Vanaf dat moment konden Amsterdammers hun opgebouwde woonduur inzetten om in pakweg Purmerend te gaan wonen en vice versa. In 2001 kreeg dit systeem nog meer betekenis toen het digitale WoningNet de lucht inging.

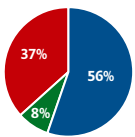
De regionale woonruimteverdeling bleef ondertussen wel een potentiële tijdbom in de lokale politiek. Het spreekt boekdelen dat de gemeenten van de Stads-

tiewoningen in Purmerend naar mensen van buiten, voornamelijk Amsterdammers. Dat wordt een onderwerp als eigen starters jaren moeten wachten. Zelfs al is de helft van de Purmerenders ex-Amsterdammer.

Politici moeten zich voor woning-schaarste verantwoorden bij hun lokale achterban. Niet voor niets werd daarom de opkomst van lokale partijen met enige vrees gevolgd. Zou het uitdraaien op ‘eigen starters eerst!’? De uiteindelijke overeenkomst is na jaren overleg een echt polderresultaat: het regionale karakter van WoningNet blijft overeind, maar lokale bestuurders krijgen een flinke eigen beleidsruimte om een deel (tot dertig procent) van de vrijkomende woningen voor eigen doelgroepen te reserveren. Zodoende komt in Purmerend weer 71 procent van de nieuwe huurders uit de eigen gemeente (2008, Jaarboek SWZW). Omgekeerd schiet de regio te hulp om het Amsterdamse stuwmeer aan stadsvernieuwingsurgente, veelal grote

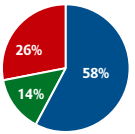
## Stadsregio Noord

133.252 woningen



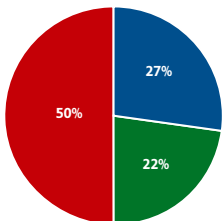
## Stadsregio Zuid

130.896 woningen



## Amsterdam

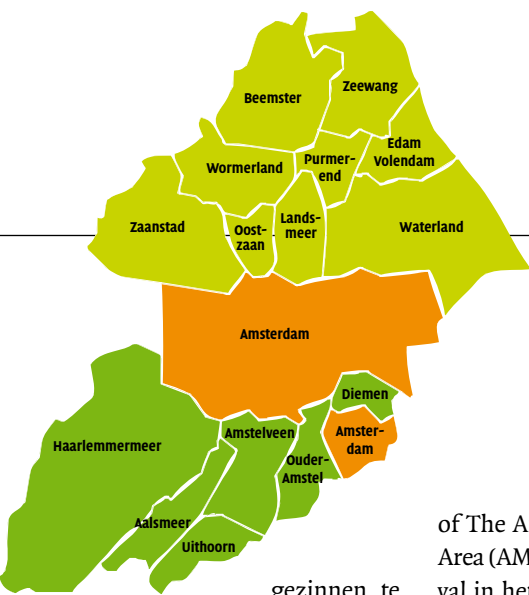
387.531 woningen



- % corporatiebezit
- % particuliere huur
- % koop

Kengetallen Stadsregio 2008, uit Jaarboek 2009 Samenwerkende Samenwerkende woningcorporaties Zaanstreek Waterland





KENGETALLEN 2008 WONINGMARKT STADSREGIO AMSTERDAM			
	Stadsregio Noord	Amsterdam	Stadsregio Zuid
Aantal corporatiewoningen	44.838	191.094	35.861
% primaire doelgroep (lage inkomens)	24%	33%	19%
verhuringen sociale huur	3.036	9.276	2.067
Mutatiegraad sociale huur	6,80%	4,90%	5,80%

gezinnen, te verminderen.

Ondertussen tekenen zich de volgende bestuurlijke regionale uitdagingen al weer af in de vorm van de nieuwe Huisvestingswet en de nieuwe EU-staatssteunregels. Corporaties moeten van Brussel minimaal negentig procent van hun woningen toewijzen aan huishoudens met een maximuminkomen van 33.000 euro. Dat geldt voor elke corporatie afzonderlijk en per regio.

**De metropool**

In de Structuurvisie Randstad 2040 werd voor het eerst op landelijk niveau hardop gezegd wat iedereen al wist: Amsterdam is de economische magneet van de Randstad. Het was het beste dat dan ook maar uit te venten: de Metropoolregio Amsterdam, de Stadsregio inclusief Haarlem en Almere - en later mogelijk zelfs Alkmaar, Lelystad en Leiden - moet zich volgens die visie opwerken tot een metropolitane regio die internationaal tot de top behoort. Over de 'Noordvleugel' hebben we het sindsdien niet meer. Het is nu de 'Metropoolregio Amsterdam'

of The Amsterdam Metropolitan Area (AMA). Dat werkt in ieder geval in het buitenland beter, want Amsterdam is een sterk merk. En dus draagt ook burgemeester Annemarie Jorritsma van Almere in China als het zo uitkomt een T-shirt met I AMsterdam erop. De Metropoolregio werkt op basis van thematische coalities. Voor economie, vervoer of natuurbeheer kunnen steeds andere gemeenten en provinciale overheden samenwerken. Het werkt, tenminste als platform. Maar niemand is aanspreekbaar op resultaten. Geen wonder dat veel gemeenten tegelijk ook graag aanschuiven in de Bestuurlijke Kerngroep van de Stadsregio. De roep om een echt politiek bestuur op regioniveau blijft dan ook klinken, maar maakt minder kans dan ooit. De landelijke politiek wil juist bezuinigen door de 'bestuurlijke drukte' te verminderen. In dat stramien past het fuseren van gemeenten beter. Vanuit Amsterdams perspectief is uitbreiding met Diemen, Duivendrecht en wellicht ook Amstelveen een logische stap. Maar wat logisch is, vinden bewoners en politici van deze randgemeenten daarom nog niet wenselijk. Een derde variant

zou nog zijn het opheffen van de huidige provincie en die vervangen door een Randstadprovincie en/of een stadsprovincie. Ja, tóch weer die stadsprovincie. Maar het meest waarschijnlijke is toch dat we gewoon doorpolderen, waarbij de Stadsregio verantwoordelijk is voor een aantal concrete regionale taken en andere ontwikkelingen via de Metropoolregio tot wasdom komen. Of niet natuurlijk.

**De regionale woningmarkt**

Terug naar de woningmarkt. De meeste huizen in de regio worden beheerd en gebouwd door de corporaties. Die stoppen allang niet meer bij gemeentegrenzen. Hun bestaande woningaanbod van sociale huurwoningen is zoals gezegd al jaren binnen de gehele stadsregio ontsloten via WoningNet. Daarbij hebben ze hun werkgebied het afgelopen decennium via fusies en overnames gestaag uitgebreid. Ymere hanteert bij uitstek een regionale strategie. Directeur Strategie Fred Schoorl benadrukt dat nog eens in het recente visiedocument 'Met ziel en zakelijkheid'. Daarin wordt uitgelegd dat Ymere zijn regionale aanwezigheid wil benutten om zijn klanten een brede staalkaart aan woningtypen en woonmilieus aan te kunnen bieden. "Woningbouwplannen moeten steunen op onderzoek naar leefstijlen", stelt Schoorl, "zodat differentiatie meer is dan steeds complexen met appartementen neerzetten. Daarom richten we ons ook steeds meer op co-productie, dus samen met de toekomstige bewoners."

Dat laatste moet dan vooral plaats gaan vinden in Almere-Hout. Over Almere gesproken: dat is ook het nieuwe werkterrein van Stadgenoot, de meest Amsterdamse van alle Amsterdamse corporaties.

Corporaties werken dus op een andere schaalgrootte dan gemeenten. Betekent dit dat op termijn moet worden gedacht aan regionale prestatieafspraken met corporaties? Demissionair wethouder Maarten van Poelgeest meent van niet: "Daarvoor zou je dan als regionale gemeenten onderling eerst weer een overheidspiramide moeten opbouwen. Dat is niet praktisch. Lokale afspraken hebben voorlopig gewoon de voorkeur." Schoorl deelt die opvatting, al juicht hij het toe dat gemeenten vormen zoeken voor bovenlokaal overleg. Hij wijst er op dat de meeste corporaties uitgaan van lokale kennis en binding. Over de wenselijkheid van regionale prestatieafspraken heeft Ymere geen standpunt: "Het is niet aan de orde." ■

**TOEKOMSTIGE REGIONALE KWESTIES**

- Beste bestuurlijke schaalniveau voor regionale ontwikkeling
- Inpassing huidige Raamovereenkomst in nieuwe Huisvestingswet
- Brusselse regels voor staatssteun
- Prestatieafspraken met corporaties op regioniveau?
- Almere in WoningNet Stadsregio opnemen?

Stadsregio	versus	Metropool
formeel	<->	informeel
mandaat	<->	geen mandaat
vaste overlegpartners	<->	wisselende coalities
democratisch ingebed	<->	pragmatisch netwerk
transparant	<->	niet transparant
log	<->	effectief
veel vergaderingen	<->	ad hoc overleg
nadruk op uitvoering	<->	nadruk op visievorming

# Treinmachinist en vader

*In het novemnummer van 2008 besteedde NUL20 aandacht aan Kamers met Kansen-projecten voor jongeren. We spraken toen met Rachid Boukhizou en 'Burgs' Macnack, die een dak boven hun hoofd kregen dankzij het WerkHotel in Bos en Lommer. Hoe gaat het nu met ze? Het WerkHotel is inmiddels uitgebreid tot de beoogde veertig opvangplekken.*

Janna van Veen

**R**achid is inmiddels 25 jaar. Voor hij in 2008 een plek kreeg in het WerkHotel zwierf hij op straat. In diezelfde periode liep hij bij een verkeersongeval een gecompliceerde enkelbreuk op die nog steeds niet helemaal is genezen. De opleiding

voor kraandrijver in de haven die hij wilde gaan volgen ging daarom niet door. Inmiddels heeft hij een baan bij de Hi-Speedtrein van de NS. Hij is aanspreekpunt voor passagiers op het perron, maar mag af en toe ook meerijden naar bijvoorbeeld Parijs of Brussel.



'Burgs' Macnack



Rachid Boukhiz

Rachid: "Het gaat nu veel beter met me dan anderhalf jaar geleden. Ik heb een huis en leuk werk. Ik volg interne cursussen bij de NS en wil graag een machinistenopleiding gaan volgen. Ik wil geen conducteur worden. Dan moet je boetes uitschrijven en zo. Machinist lijkt me een mooi beroep."

Zijn contract bij het WerkHotel is onlangs met een half jaar verlengd want hij heeft naar eigen zeggen nog wel begeleiding nodig. "Er zijn veel dingen ten goede veranderd in mijn leven maar ik vind het prettig dat er mensen in de buurt zijn die mij kunnen helpen als het nodig is. Wat de toekomst verder brengt moet ik afwachten."

'Burgs' Macnack is pas 27 jaar geworden. Nadat zijn beide ouders overleden stond hij er zo goed als alleen voor. Een woning had hij niet. Ook hij kon twee jaar geleden bij het WerkHotel terecht. In de tijd dat wij hem spraken gaf hij workshops muzikale vorming op scholen. Hij werkte als schilder bij een aannemersbedrijf. Daar was geen werk meer voor hem en hij is momenteel werkloos.

Burgs: "Ik vind het heel vervelend dat ik geen werk meer heb en ben druk bezig om een nieuwe baan te vinden. Ik heb LTS gehad en heb leren metselen en nu probeer ik in die richting iets te vinden. Ik heb al iets op het oog."

Een grote verandering die hem op het persoonlijke vlak te wachten staat is het aanstaande vaderschap. "Mijn vriendin is zwanger en ik vind het wel erg spannend allemaal. Zij woont nog bij haar ouders. Voorlopig kunnen we nog niet samenwonen, omdat ik nog steeds wat zaken uit moet zoeken voor mezelf. En ik moet in elk geval werk hebben. Dat is jammer want ik ben eigenlijk

wel een type van 'huisje, boompje, beestje'. Maar dat komt nog wel," zegt hij optimistisch.

Ook het contract van 'Burgs' bij het WerkHotel is onlangs met een half jaar verlengd. Waarschijnlijk krijgen hij en Rachid allebei een woning via Beschermd Wonen Amsterdam van HVO-Querido.

## Sociale vaardigheid

Het idee achter het Werkhotel was om de jongeren die voor dit woonwerkproject werden aangemeld in de Hendrik de Keyerschool onder te brengen. Dat is niet doorgegaan, vertelt Marc Onnen, stafmedewerker bij HVO-Querido en projectleider van WerkHotel Bos en Lommer: "Dat gebouw ligt vlak langs de Aro en is vanwege milieutechnische redenen afgekeurd als woonruimte. Daardoor werd alles nogal vertraagd, maar we hebben inmiddels veertig jongeren kunnen plaatsen in woningen in de directe omgeving."

De begeleiding vindt wel plaats vanuit de Hendrik de Keyerschool. Onnen: "Iedereen zit vlak bij elkaar in de buurt en het voordeel is wel dat de jongeren nu toch min of meer zelfstandige woonruimte hebben. In het schoolgebouw worden regelmatig bijeenkomsten en trainingen gehouden."

Een ander gepland Kamers met Kansen-project in Osdorp is nog steeds niet van de grond gekomen. Onnen: "De bedoeling is om in samenwerking met het stadsdeel, woningcorporatie Eigen Haard en het ROC 32 woon-eenheden met bedrijfsruimten voor leer-werkprojecten te bouwen. Eigen Haard wil nog steeds bouwen, maar er wordt geen geld vrijgemaakt voor de begeleiding. Daardoor is het in een impasse geraakt. Maar het project is wat ons betreft nog niet helemaal van de baan." ■



# Zeven portefeuillehouders Wonen



Van de veertien portefeuillehouders Wonen uit de vorige bestuursperiode blijven er twee op hun post. Beiden, de PvdA'ers Germaine Princen (Oost) en Egbert de Vries (Zuid), krijgen wel een veel groter stadsdeel onder hun hoede. Emile Jaensch van Zuidoost is ook een oude bekende: eerder was hij al eens stadsdeelwethouder Wonen in Oud-Zuid. Ook Kees Diepeveen van Noord is een oudgediende. In het vorige college deed hij al Ruimtelijke ordening, nu zit ook de 'volkshuisvesting' in zijn takenpakket. Konden de vorige wethouders wonen vergaderen op het PvdA-partijkantoor, nu zijn de sociaal-democraten niet meer in de meerderheid: drie tegenover vier: GroenLinks twee, VVD en D66 beide één.

Joost Zonneveld

Oost: Germaine Princen (PVDA)

## 'Speculatie tegengaan'

☛ "In Oost kunnen er nog best koopwoningen bijkomen, maar wat mij betreft komt er een einde aan het splitsingsbeleid. We zien te vaak dat particuliere vastgoedhandelaren die niets met de buurt hebben, panden opkopen, splitsen en met dikke winst weer doorverkopen. De vierkantemeterprijzen in Oost zijn de laatste jaren flink gestegen en we moeten ervoor zorgen dat de Indische Buurt of de Dapperbuurt volksbuurten blijven. Maar als we toch splitsingsvergunningen moeten afgeven dan stellen we hoge duurzaamheidseisen. Dat is goed voor het milieu en de woonlasten van de bewoners.

We zetten in op de vernieuwing van Jeruzalem, Oostpoort en het Zeeburgereiland. De plannen rond de Wibautas maken we 'juridisch bouwrijp'; voor de uitvoering zijn we afhankelijk van de markt."

☛ WOONCARRIÈRE: geboren aan de Prinsengracht en via een nieuwbouwwoning in Buitenveldert op veel verschillende plekken in Oost gewoond, van sloopwoningen tot een eengezinswoning in de Dapperbuurt.



Centrum: Boudewijn Oranje (D66)

## 'Extra aandacht middengroepen en dienstverlening'

☛ "In het Centrum willen we de positie van lage en middeninkomens borgen. Vooral voor middeninkomens is het aanbod te laag, daar willen we met de corporaties afspraken over maken en hopen we dat het rijk de huurliberalisatiegrens optrekt. Voor nieuwbouw is in het Centrum weinig ruimte, wel willen we langdurig leegstaande kantoorgebouwen omzetten in woningen en zetten we ons in voor de ontwikkeling van het Storkterrein, inclusief woningbouw. Op korte termijn willen we daar tijdelijke studentenhuusvesting realiseren. Ook gaan we door met het project 'Wonen boven Winkels', dat levert per jaar een beperkt aantal woningen op. Ook gaan we de dienstverlening vereenvoudigen, dat kan ook op het gebied van bouwvergunningen een stuk beter."

☛ WOONCARRIÈRE: Kwam als student aan de Egelantiersgracht terecht, huurde er jarenlang een zolderkamer en kocht het huis uiteindelijk om eind jaren negentig te verhuizen naar een koopwoning aan de Herengracht.



Zuid: Egbert de Vries (PVDA)

## 'Middeninkomens meer kansen bieden'

☛ "Zuid is een populair stadsdeel, ook in tijden van crisis. Woningbouw op het Archiefterrein en in de Stadionbuurt gaan gewoon door. Anders ligt het bij de Zuidas; daar willen we meer woningen maar het stadsdeel is daar niet aan zet. De projecten Surinameplein en Olympisch Kwartier Zuid hangen af van de heroverwegingen in de centrale stad.

Samen met de corporaties willen we met koopgarant meer koopwoningen voor middeninkomens realiseren en wij zijn voor het optrekken van de liberalisatiegrens opdat huurders met een middeninkomen ook huurbescherming krijgen. We zijn ertegen dat de locatie mee gaat tellen in de huurprijs, want dan wordt Zuid voor de middengroepen onbetaalbaar. Ook krijgen studenten, starters en jongeren prioriteit."

☛ WOONCARRIÈRE: kwam begin jaren negentig naar Amsterdam, woonde tien jaar lang in een portiek-etagewoning in de Pijp en woont nu in een grondgebonden woning in dezelfde buurt.



West: Godfried Lambriex (PVDA)

## 'Kleine woningen behouden voor jongeren'

☛ "In wat voorheen Bos en Lommer was, hebben we nog een flinke opgave om daar een gemengde wijk van te maken. Verder wil ik me inzetten om met de corporaties goede afspraken te maken over de kosten voor de sociale woningbouw, zodat huurders snel weten waar ze aan toe zijn. In de komende jaren willen we ook letten op behoud van kleine goedkope woningen voor jongeren. Wooneenheden kleiner dan 35 vierkante meter willen we niet meer zomaar bij een andere woning voegen. In West zetten we in op het verduurzamen van de bestaande bouw. Als gerenoveerd moet worden, dan stellen we extra isolatie-eisen."

☛ WOONCARRIÈRE: begon in een studentenkamer in de Kanaalstraat, woonde tien jaar in een huurwoning aan de Amsteldijk, een koopwoning in de Rivierenbuurt en sinds tien jaar in De Baarsjes in een huis met een tuin.



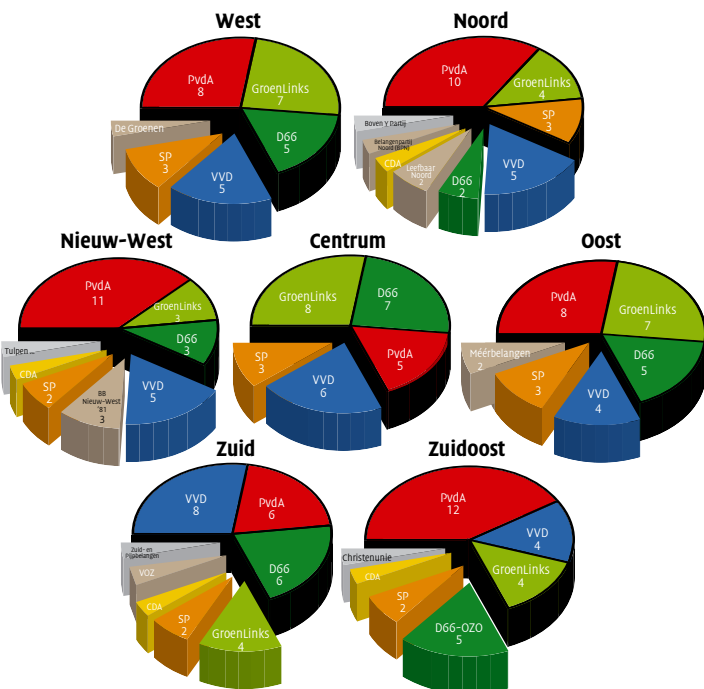
Zuidoost: Emile Jaensch (VVD)

## 'De middenklasse vasthouden'

☛ "We zetten in op het vasthouden van de middenklasse. Die komt wel al naar Zuidoost, maar we zien ook veel gezinnen weer vertrekken. Daarom is het van belang om de vernieuwing van de Bijlmer af te maken. Vooral het gebied rond het Anton de Komplein is urgent. Duidelijk is dat het economisch tij niet in ons voordeel werkt. Met de corporaties gaan we om tafel om te kijken hoe we de voorzieningen zoals de winkelcentra in Gein en Holendrecht West kunnen verbeteren en de woningproductie op gang kunnen houden. Waar bouwen door de crisis niet lukt, willen we proberen tijdelijke studentenhuusvesting te realiseren."

☛ WOONCARRIÈRE: als student gestart op de Prinsengracht ('erg gezellig maar niet goed voor de studie'), vervolgens naar een huurhuis in de Pijp en dat huis later gekocht. Woont nu vanwege bestuursfunctie in Zuidoost met gezin in een eengezinswoning met tuin in de G-buurt.





**Nieuw-West: Paulus de Wilt** (GROENLINKS)

### 'Minder sloop, meer betrokkenheid bewoners'

“We willen proberen tempo te houden in de vernieuwingsoperatie van Nieuw-West. Dat willen we meer dan voorheen met bewoners samen doen en we gaan meer inzetten op renovatie dan op sloop/nieuwbouw. In gebieden als Osdorp en Slotervaart is al veel gedaan of liggen plannen klaar, in Slotermeer hebben we nog een grote opgave liggen die we gaan oppakken. De verdichting van Nieuw-West is een belangrijk onderdeel in de vernieuwing. Bij nieuwbouw willen we met de corporaties afspraken maken over meer sociale woningbouw; daar zijn kansen voor, nu koopwoningen minder goed aan de man te brengen zijn. Bovendien dreigen we in Nieuw-West onder de afgesproken 45 procent sociale huur te komen. Dat is niet de bedoeling. Ook geven we extra aandacht aan jongeren en grote gezinnen.”

**# WOONCARRIÈRE:** Geboren in Slotermeer, maar buiten Amsterdam opgegroeid. Tijdens studietijd naar Slotervaart en via huurwoningen aan de Reguliersgracht en op de Oostelijke Eilanden, nu eigenaar van een loftachtige woning in Overtoomse Veld.



**Noord: Kees Diepeveen** (GROENLINKS)

### 'Inzetten op levendige centra'

“De komende jaren doen we er alles aan om de levendige centra van Nieuwendam-Noord, De Banne en Oud-Noord te realiseren. Het gaat steeds om een samenhangend pakket van woningbouw, winkels en maatschappelijke voorzieningen. We hebben de pech dat op het moment dat er al veel gesloopt was, de crisis toesloeg. We proberen de ontwikkelaars te helpen door nieuwe afspraken te maken over de grondprijs en zelf meer te investeren in maatschappelijk vastgoed.

Voorlopig gaan we geen nieuwe plannen maken voor sloop. Ook staan we niet toe dat meer sociale woningbouw wordt verkocht dan we al hebben afgesproken. We willen met de corporaties inzetten op renovatie en het verduurzamen van bestaande bouw. Corporaties kunnen dan meer huur vragen en bewoners gaan er per saldo op vooruit omdat hun energielasten omlaag gaan.”

**# WOONCARRIÈRE:** Als student in Uilenstede begonnen en via huurwoningen in Oost en West al jaren tevrede in een ruime jaren dertig koopwoning aan de Nieuwendammerdijk in Noord.



# De leeskamer

## Amsterdam, steeds vernieuwd

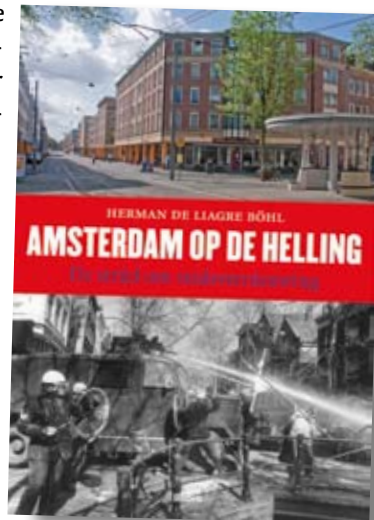
Tegenwoordig praten we over herstructurering, pardon, stedelijke vernieuwing. Maar termen én uitgangspunten veranderen natuurlijk in de tijd. In ‘Amsterdam op de helling’ van politicoloog Herman de Liagre Böhl valt te lezen hoe zich vanaf begin jaren zeventig het denken over de stadsvernieuwing ontwikkelt. Met alle politieke achtergronden.

Het was burgemeester Ivo Samkalden die met de nota Stadsvernieuwing (in 1969) de alarmklok luidde. Amsterdam was verkrot door achterstallig onderhoud en verzakking door slechte houten funderingen. Woorden als ‘reconstructie’ of ‘wederopbouw’ verwezen toen al naar grootschalige sloop en nieuwbouw. Er waren buurten waar volgens plan de helft van de huizen zou verdwijnen, om plaats te maken voor woonblokken in de stijl van het Nieuwe Bouwen. Hierbij speelde de machtige dienst Publieke Werken een hoofdrol. Wethouders hadden niet veel in te brengen. Maar door het goed georganiseerde en soms tumultueuze verzet van buurtbewoners en linkse activisten ontstond binnen het college en de gemeenteraad - en vooral binnen de grootste bestuurspartij de PvdA - twijfel aan de kaalslag. Waarna tijdens het bewind van de politieke bulldozer Jan Schaefer (wethouder van 1978 tot 1986) de koers definitief werd verlegd naar ‘bouwen voor de buurt’. Kleinschaligheid en behoud van straatpatronen en rooilijnen werd het nieuwe uitgangspunt. Zorgvuldige procesbeheersing won het van de rigoureuze visie.

Tot Ruud Lubbers vanaf 1982 met bezuinigingen langzaam een eind maakte aan de stadsvernieuwing. In 1992 was het rijksgeld helemaal op. Het eerste paarse kabinet (1994-1998) had zelfs voor het eerst geen minister voor stadsvernieuwing meer in zijn gelederen. Interessant is te lezen hoe Amsterdam daarop reageerde: met gedifferentieerd bouwen.

De Liagre Böhl doet niet alleen smakelijk verslag van de politieke en ambtelijke strijd, hij beschrijft ook per buurt hoe de vernieuwing tot stand kwam en welke vormen die aannam. Interessant is natuurlijk dat deze beladen geschiedenis is af te lezen aan de stad zoals die nu is. Ondertussen spreken we vanaf 1999 dus alweer over stedelijke vernieuwing, nu in termen van marktgerichte woonmilieus. De meest recente vernieuwingen vormen overigens geen onderwerp van dit boek.

*Amsterdam op de helling; de strijd om de stadsvernieuwing, Herman de Liagre Böhl, Boom Amsterdam, gebonden, 478 pagina's, ISBN 978-90-8506-9515, 35 euro*



## Eeuwige tussentijd

Een boek dat hier goed bij aansluit is ‘Stedelijke transformatie in de tussentijd’. Ook hierin speelt de tegenstelling tussen een grootschalige visionaire benadering en het meebewegen met de stad - lees vooral ook: de bewoners - zoals die is. In de tussentijd tussen plan, uitvoering en eindresultaat neemt een vernieuwingsgebied steeds andere vormen aan. Tijdelijke gebruikers en bewoners nestelen zich in de buurt. Zoals in dit geval het kunstenaarscollectief Laboratorium voor de Tussentijd, dat in samenwerking met architecten projecten opzet om een vernieuwingslocatie met andere ogen te kunnen bekijken. In samenwerking met bewoners en professionals kan zo een interessante zoektocht naar de identiteit van een gebied ontstaan. Hotel Transvaal is zo’n project. Het stelt bijvoorbeeld ambtenaren en corporatiemedewerkers in staat om zelf in deze buurt te verblijven, bij een mediterraan restaurant te eten en te overnachten in door kunstenaars ingerichte kamers. Hotel Transvaal leidde tot nieuwe inzichten en, dat ook, een zorgvuldiger omgang met de bestaande buurt. De tussentijd kan zo een impuls worden voor een omzichtiger transformatie.

Dit boek gaat overigens veel verder dan een casebeschrijving. En verder is het lastig te zeggen wanneer die tussentijd ten einde loopt. Plannen moeten immers vaak worden aangepast. Neem de crisis. Wie het eindbeeld durft los te laten komt in een eeuwige tussentijd terecht. Procesdenken neemt dan de plaats in van een allesomvattende tekentafelbenadering. Het boek staat vol inspirerende praktijkvoorbeelden, die overigens geen model voor herhaling vormen!

*Stedelijke transformatie in de tussentijd; Hotel Transvaal als impuls voor de wijk, onder redactie van Sabrina Lindemann en Iris Schutten, SUN Trancity Amsterdam, paperback, 264 pagina’s, ISBN 978-90-8506-7481, 32 euro*



## Waarzeggen voor volkshuisvesters

Volkshuisvesters en ontwikkelaars moeten beslissingen nemen over grote bedragen en over vastgoed dat minstens vijftig jaar mee moet. Een vergissing kan dus kostbaar zijn. Maar wat is een foute aanname als je vijftig jaar vooruit moet kijken met de wetenschap van nu? Adviseur en filosoof Klaas Mulder biedt in dit ‘Handboek voor waarzeggers’ leerzame handvatten om de kwaliteit van de besluitvorming te verbeteren. Waarheidsvinding aan de hand van inzichten uit de filosofie, met name de kentheorie. Saaï? Nee, maar wel heel degelijk. Bovendien kan Mulder leuk schrijven en weet hij met drie pakkende, uit de praktijk goed bekende thema’s de lezer bij de les te houden: leidt sloop van goedkope woningen tot een gevarieerder wijk? Is de multifunctionele brede school wel zo ideaal als gedacht? En ten derde: moet een corporatie een missie hebben om de klant te kunnen bedienen?

*Handboek voor waarzeggers; kennis en besluitvorming in de volkshuisvesting, Klaas Mulder, een uitgave van Nestas Communicatie/Laagland’advies/Rotterdamse Organisatie Advies Groep, gebonden, 120 pagina’s, ISBN 978-90-76356-17-4, 57 euro (excl. BTW en verzendkosten) Bestellen kan via [www.nestas.nl](http://www.nestas.nl)*

### TIJDSCHRIFTEN

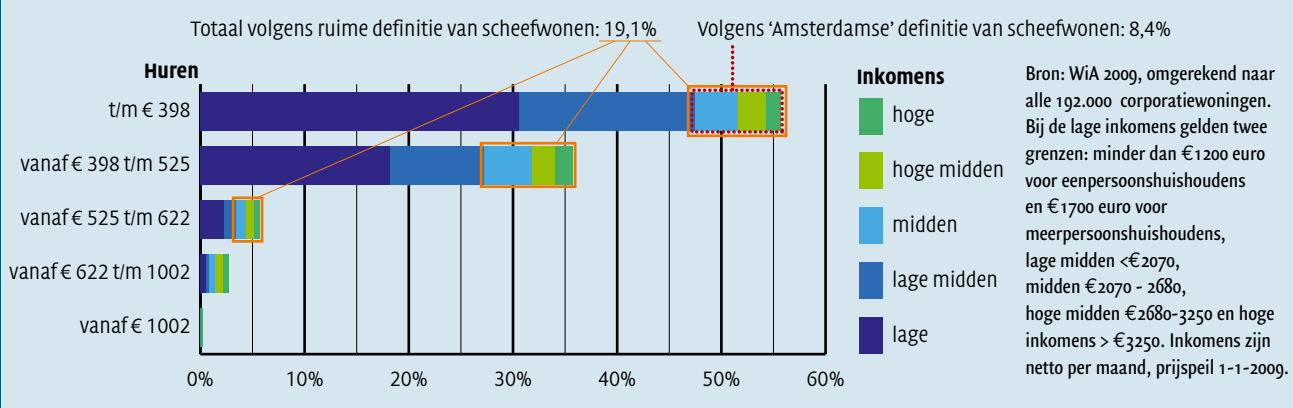
Het zal weinig lezers zijn ontgaan, dat de twee vakbladen van het Nirov met ingang van dit jaar flink zijn vernieuwd. Dat was ook hard nodig, verklaarde de kersverse hoofdredacteur van **Stedebouw & Ruimtelijke Ordening (S&RO)** Jaap Modder in het eerste nummer. Het blad was een beetje te afstandelijk geworden, had een te strenge uitstraling en was soms ook wel erg formeel. Met een frissere uitstraling en inhoudelijk meer passie en positie moet het tijdschrift er in de vakgemeenschap meer toe gaan doen. Het februari-nummer viel in dat licht nog een beetje tegen met verhalen over weinig verrassende trends als duurzaamheid en krimp. Het tweede nummer (april 2010) is al een stuk interessanter. Terwijl veel Nederlandse RO-professionals zich blindstaren

op ontwikkelingen in de polder, verkent de redactie de gevolgen van de opkomst van megasteden in de rest van de wereld. Er blijken in China, Brazilië en Afrika veel Europese en Amerikaanse planners te worden ingehuurd om de snelle verstedelijking enigszins in goede banen te leiden. Al blijkt het in de praktijk niet mee te vallen om in Lagos of São Paulo een masterplan door het lokale bestuur te loodsen. Je hebt toch met compleet andere culturen te maken, verzuchten stedenbouwkundigen. Het **Tijdschrift voor de Volkshuisvesting** heeft ook een nieuw jasje gekregen. Al doen ze het met de lay-out en infographics rustiger aan dan hun collega’s. Het blad ziet er wel eigentijds uit en biedt voortaan in elk nummer een journalistiek achtergrondverhaal over een ac-

tuele kwestie. In de laatste editie (nummer 2, april 2010) is dat de losgebroken discussie over vermindering van de hypotheekrenteaftrek. De verschillende bouwkoepels maken in het artikel duidelijk dat ze daar niet erg blij mee zijn. “De woningmarkt is een vertrouwensmarkt”, verklaart NVB-directeur Nico Rietdijk. En dat vertrouwen wordt geschaad met dit soort proefballonnetjes. Bouwend Nederland-voorman Elco Brinkman is het daar roerend mee eens en verwacht grote economische gevolgen van het beperken van de afrekmogelijkheden. NEPROM-voorzitter Wienke Bodewes ziet liever dat de dynamiek op de woningmarkt wordt hersteld. Hij verwijt het vorige kabinet dat het dit niet serieus heeft aangepakt. Daar liggen mogelijkheden voor het nieuwe kabinet.

# Hoe scheef kun je wonen?

## VERDELING INKOMENSGROEPEN OVER VERSCHILLENDE HUURKLASSEN

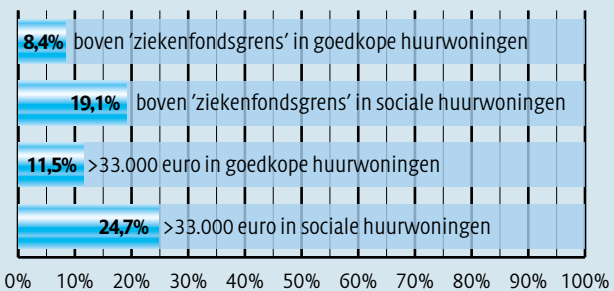


Het jachtseizoen op de scheefwoner is weer geopend. CDA, PvdA, GroenLinks en D66 stellen expliciet in hun verkiezingsprogramma's dat ze scheefwonen willen ontmoedigen. Het gaat dan om het 'probleem' dat er in goedkope huurwoningen huurders zitten met een hoger inkomen dan waarvoor die woningen bedoeld zijn. Deze trouwe huurders hoeven er niet uit, maar moeten wel meer betalen, is het idee. Welke omvang heeft het scheefwonen eigenlijk in Amsterdam? De antwoorden lopen sterk uiteen. Alles hangt namelijk af van hoe je scheefwonen definieert. Volgens Van Dale is een scheefwoner iemand die goedkoop blijft wonen, terwijl zijn inkomen stijgt. Volgens het CDA iemand met een bovenmodaal inkomen die geen markthuurler betaalt. Dat zijn twee heel verschillende definities; ze zijn bovendien te vaag om mee te rekenen.

Dat kan wel met de definitie van de Amsterdamse Dienst Wonen, Zorg en Samenleven: een scheefwoner is iemand met een inkomen boven de voormalige ziekenfondsgrens die in een goedkope huurwoning woont. Dan hebben we het over een huishouden met een inkomen vanaf zo'n 37.000 bruto per jaar (zo'n €2070 netto per maand), dat een huur betaalt lager dan 398 euro (prijspeil mei 2009, de voormalige kernvoorraad). In deze goedkope woningen woont volgens deze definitie slechts 8,4 procent van de huurders scheef. En maar 1,5 procent van de huurders woont met een hoog inkomen (>€3250 pm) in de goedkoopste corporatiewoningen. Maar bestempelen we iedereen tot scheefwoner met een inkomen boven de voormalige ziekenfondsgrens die in een sociale huurwoning van de corporaties (huur tot huuroeslaggrens, hier €622) woont, dan geldt dat voor 19,1 procent van alle Amsterdamse huurders van corporatiewoningen.

We zijn er nog niet. Brussel wil opleggen dat corporaties minimaal 90 procent van hun sociale huurwoningen toewijzen aan

## % SCHEEFWONERS VOLGENS VIER DEFINITIES



huishoudens met maximuminkomen van 33.000 euro. Deze inkomensgrens lijkt een belangrijke rol te gaan spelen in alle toekomstige doelgroepdiscussies over corporatiewoningen. Laten we daarom als scheefwoner typeren 'iedereen met een inkomen hoger dan 33.000 (zo'n €1900 netto per maand) die in een sociale huurwoning woont'. Dan valt bijna een kwart (24,7%) van alle Amsterdamse huurders daaronder. En 11,5 procent van deze inkomensgroep woont in de goedkope voorraad tot €398.

Overigens hebben veel van deze zogeheten scheefwoners geen alternatief in Amsterdam. Met een bruto inkomen van 33.000 euro kun je een maximale hypotheek krijgen van zo'n 148.000 euro. Daar koop je geen woning voor in de hoofstand. Dat wordt dus in de toekomst waarschijnlijk meer huur betalen. ■

Bron: alle cijfers zijn afkomstig uit het tweejaarlijkse onderzoek Wonen in Amsterdam 2009 (WIA) dat wordt uitgevoerd in opdracht van de dienst Wonen, Zorg en Samenleven, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de stadsdelen. In 2009 werkten ruim 18.000 Amsterdammers mee. Met dank aan Willem Teune