

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – juli 2010 #51



Zin en onzin van renovatie

Renovatie versus sloop/nieuwbouw

De Verfdoo, Dudokhaken en Grubbehoeve

Zonder vertrouwen en perspectief krijg je bewoners niet mee

De Key: Frank de Grave en Haijo Pietersma spreken

Het Onrendabel:
een mysterie ontrafeld

Is zelfbouw wél
crisisbestendig?

Frank de Grave:
'De Key wil terug naar de top'

8



Wordt het bouwen van goedkope
huurwoningen onbetaalbaar?

11



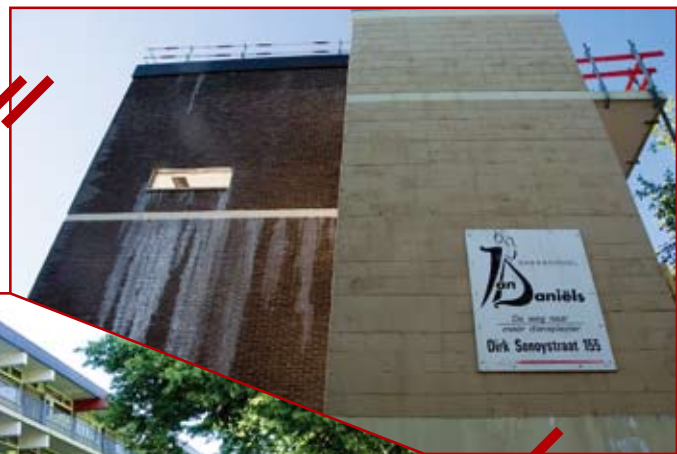
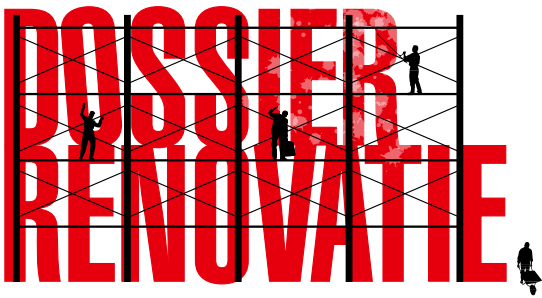
Is zelfbouw wél crisisbestendig?

14



De zin en onzin
van renovatie

16



3x renovatie
18, 22 en 26



Bewoners slooppanden zijn de klos 28

- 4 Gemeenschappelijke ruimte **Kort nieuws**
- 8 Interview **Frank de Grave en Haijo Pietersma**
- 11 Eerste verdieping **Het mysterie Onrendabel verklaard**
- 14 Kort Bestek **Is zelfbouw wél crisisbestendig**
- 16 Tweede Verdieping **Het renovatiedossier**
 - 16 **De zin en onzin van renovatie**
 - 18 **Renovatie De Verfdoo's**
 - 21 **Vertrouwen en perspectief zijn nodig om bewoners mee te krijgen**
 - 22 **Renovatie Dudokhaken**
 - 26 **Renovatie Grubbehoeve**
- 28 Kort Bestek **Bewoners slooppanden zijn de klos**
- 30 Kort Bestek **Structuurvisie centraal in nieuw jaarboek AFWC**
- 31 Leeskamer
- 32 Barometer **De transformatie van de woningvoorraad**

In het volgende nummer:

Duurzaam bouwen, duurzaam wonen



Renoveren

'Renovatie' werd een begrip in de jaren van de stadsvernieuwing. Grote steden als Rotterdam en Amsterdam kochten in de jaren zeventig en tachtig grote aantallen woningen op van particulieren en huisjesmelkers. Een deel van de woningen ging plat, maar een groter deel werd – soms als resultaat van heftige buurtprotesten - opgeknapt. Het waren de jaren van 'bouwen voor de buurt'. Net als de nieuwbouw waren de renovaties sober maar doelmatig. Een architect kwam er meestal niet aan te pas. Vooral op de hoogniveau renovaties - met hun kunststofkozijnen, trespakranden en gevelaanpassingen - wordt nu vaak met afgrijzen teruggekeken.

De herwaardering, bij zowel architectuurcritici als bewoners, van de negentiende-eeuwse en begin twintigste-eeuwse wijken, leidde tot meer aandacht voor de architectuur van deze woningen. Wat ook hielp was dat de huizenprijzen omhoog schoten en dat de corporaties beter bij kas zaten dan in de jaren zeventig. Corporaties pasten hun renovatie- en sloopbeleid aan. Het kunststof kozijn is in de ban. Hoogniveau renovaties vinden vaak onder architectuur plaats. Je ziet het in de Pijp, de Oosterparkbuurt, de Spaarndammerbuurt, de Indische Buurt, in Zuid en eigenlijk overal aan de rand van de oude binnenstad. En als corporaties daar wel willen slopen, weten ze inmiddels dat ze met sterke argumenten moeten komen.

De vernieuwing van het naoorlogse woningbestand is een ander verhaal. Daarbij is expliciet ingezet op wijziging van de samenstelling van de voorraad en daarmee van de bevolking. Zo werd in Zuidoost een groot deel van de Bijlmerflats gesloopt. Zo worden in Nieuw-West grote aantallen kleine sociale huurwoningen gesloopt ten gunste van koopwoningen. Maar er zijn ook grootschalige renovaties. Vorig jaar zijn met de Dudokhaken en de Verfdoo's een paar prachtige complexen opgeleverd. Vanaf de start van de stedelijke vernieuwing in Nieuw-West is er een permanente discussie over het rigoureuze sloop/nieuwbouwprogramma. Aanvankelijk werd er veel gerenoveerd, in de tweede fase had sloop/nieuwbouw de overhand. De laatste jaren groeit de weerstand tegen sloop weer, met wisselende uitkomst. In dit nummer: het renovatiedossier.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur NUL20
fred@nul20.nl

Op de hoogte blijven? Het belangrijkste woonnieuws kunt u dagelijks volgen op 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 EEN NUMMER OF ABONNEMENT AANVRAGEN.

ABONNEE ADMINISTRATIE

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

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

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

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

HOOFDREDACTEUR:

Fred van der Molen (fred@nul20.nl)

TEL: 020-693.7004

MAIL: redactie@nul20.nl

ADRES: Mr. Arntzeniusweg 20
1098 GP Amsterdam

REDACTIE:

Bas Donker van Heel

Bert Pots

Jaco Boer

Janna van Veen

Johan van der Tol (eindredactie)

Joost Zonneveld

REDACTIERAAD:

André Buys (Rigo)

Ebeth van Loon (Dienst Wonen, Zorg en Samenleven)

Jacqueline van Loon (ASW)

Jan Luwema (OGA)

Joop de Haan (Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer)

Manon Tjoa (AFWC)

FOTOGRAFIE Nico Boink

VORMGEVING Pieter Lesage

DRUK Grafax/Stolvijk

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

Eerste bouwenvelop Zeeburgereiland

Ontwikkelcombinatie BuitenIJland - een samenwerking tussen de Alliantie Ontwikkeling en AM - heeft de eerste 'bouwenvelop' voor het Zeeburgereiland in Amsterdam-Oost getekend. De overeenkomst met Projectbureau IJburg betreft de ontwikkeling van Blok 30 met zo'n veertig woningen ten oosten van de brug over het Buiten IJ. De bouw hiervan begint in de eerste helft van 2012. De Alliantie Amsterdam neemt de

woningen op in haar verhuurportefeuille. In totaal moeten op het Zeeburgereiland 5500 woningen en 186.000 m² aan voorzieningen worden gebouwd. De Alliantie en AM geven ook de silo's op het Zeeburgereiland een nieuwe bestemming. Twee van de drie silo's worden ontwikkeld tot het Annie M.G. Schmidt Huis, een cultuurhuis waarin de wereld van de kinderboekenschrijfster tot leven wordt gebracht. [BP]

Studentenwoningen in Houthavens blijven nog een jaar

Studenten die zijn gehuisvest aan de Gevelweg/Stavangerweg kunnen een jaar langer blijven. Eerst zou hun complex met 48 tijdelijke woningen, voormalige asielzoekerswoningen uit Osdorp, per 31 juli 2010 moeten verdwijnen in verband met de geplande woningbouw in de Houthavens. Maar daar is op die plek voorlopig geen sprake van; de nieuwbouw wordt in fasen per (te creëren) eiland gerealiseerd. Het complex is eigendom van de DuwoRochdaleCombinatie (DRC).

Enorme boete voor illegale verhuur

Een eigenaar van een pand in de binnenstad is eind mei een bestuurlijke boete van 54.000 euro opgelegd. Hij was betrapt op het illegale gebruik van zijn woningen als pension. De eigenaar werd verplicht de woningen weer op de juiste manier te verhuren. Vanaf 1 januari 2010 kan de gemeente zonder tussenkomst van de rechter bestuurlijke boetes voor woonfraude opleggen. Inmiddels zijn er ongeveer 25 boetes opgelegd voor een totaalbedrag van 150.000 euro. In dit geval gebruikte de eigenaar tien woningen in het pand voor kamerverhuur. De woningen werden door verschillende personen bewoond voor een huurprijs van ongeveer 500 euro per persoon per maand. Twee woningen waren door de eigenaar als onbewoonbaar gemeld. Voor negen van de tien woningen is een boete opgelegd van 6.000 euro per woning.

Make-over van Buurtleven.nl

De site buurtleven.nl heeft een nieuw uiterlijk gekregen en is uitgebreid naar heel Amsterdam. De site was eerder opgezet voor drie stadsdelen.

Subsidie voor 23 Amsterdamse projecten

Minister Van Middelkoop heeft voor ruim 100 miljoen euro subsidie toegekend voor de bouw van ruim 15.000 koop- en duurdere huurwoningen. Daarbij zitten 23 Amsterdamse projecten met in totaal 1647 woningen. Gemeenten konden subsidie aanvragen in het kader van de stimuleringsregeling woningbouw voor projecten die door de economische crisis stil zijn gevallen. Voorwaarde is dat de bouwvoor 2011 start. Dat geldt ook voor de twee grootste Amsterdamse projecten, Fountainhead (237 woningen) en Waterland (229), waarvan de start vanwege de marktomstandigheden is uitgesteld. Het is de vraag of de beperkte subsidie

de ontwikkelaars over de streep trekt. Gemeenten hebben aanvragen ingediend voor ruim 770 projecten voor in totaal bijna 175 miljoen euro. Bij deze derde ronde is ook gelet op het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak (bijvoorbeeld garages en voorzieningen) dat deel uitmaakt van het project. Extra vierkante meters leidt immers tot meer werk, zo was de redenering. Van de toegekende subsidie gaat iets minder dan een kwart naar de vier grote steden. De tijdelijke stimuleringsregeling woningbouwprojecten 2009 is onderdeel van het pakket crisismaatregelen. Met deze derde ronde is het budget van 350 miljoen euro uitgeput.

Huren Boston en Detroit verlaagd

Vesteda heeft de huurprijzen voor de appartementencomplexen Detroit en Boston op de zuidelijke IJ-oever met gemiddeld acht procent verlaagd. De maatregel is ingegeven door verslechterende marktomstandigheden. De prijsverlaging geldt niet voor de zittende huurders. "De vanaf huurprijs was 1195 euro en is nu 1075 euro, exclusief servicekosten en parkeren", zo verklaart een woordvoerder van Vesteda. De prijsverlaging is volgens hem niet bijzonder. "Vraag en aanbod bepalen de prijs. Bij een verslechterende markt hoort een lagere prijs". Van de woningen in Detroit en Boston is op dit moment 85 procent verhuurd. Wel is volgens Vesteda de omloopsnelheid in beide complexen hoger dan het landelijke gemiddelde. De zittende huurders profiteren niet van de prijsver-

laging. "Een prijsaanpassing heeft geen consequenties voor eerder gesloten huurcontracten. De in het contract genoemde huurprijs is de geldende prijs. Andersom geldt dat bij een huurverhoging de zittende huurders de prijs niet omhoog zien gaan," aldus de woordvoerder. Vesteda ondervindt aan de Zuidelijke IJ-oever concurrentie van Ymere. Volgens Vesteda zijn de woningen van Ymere wat betreft woonoppervlakte, afwerkingsniveau en geboden diensten en services niet vergelijkbaar. Wel wijst hij op het ongelijke speelveld. "Corporaties kunnen tegen gunstiger condities ontwikkelen dan ontwikkelaars of beleggingsfondsen. Daarom pleiten wij met branchevereniging IVBN al langer voor eerlijke marktwerking." [BP]



‘Tekort Vereveningsfonds nog groter’

Amsterdam wordt geconfronteerd met nog sterker oplopende tekorten in toekomstige grondexploitaties, zo heeft wethouder Van Poelgeest van Grondzaken verklaard. Aanvankelijk hield de gemeente rekening met een toekomstig tekort in het Vereveningsfonds van 360 miljoen euro. Door problemen op de kantorenmarkt stijgt het tekort nog verder.

“Door het ineenzigen van de kantorenmarkt verslechtert het toekomstige resultaat”, aldus Van Poelgeest. De tegenvaller wordt niet alleen veroorzaakt door een afnemende vraag naar nieuwe kantoren. Toekomstige nieuwbouw wordt ook stukken kleiner. “In het verleden werd er door het Ontwikkelingsbedrijf gerekend met 28 m² per werknemer. Door invoe-

ring van bijvoorbeeld flexibele werkplekken daalt de ruimtevraag met een derde. Dat heeft grote gevolgen voor de toekomstige grondopbrengsten.”

Wat deze trend betekent voor de financiële positie van het grondbedrijf, durft Van Poelgeest nog niet te zeggen. Daarover moet nog voor de zomer meer duidelijkheid ontstaan. Vervolgens is het aan het college om bij de begrotingsbesprekingen voor 2011 keuzes te maken in de toekomstige planvoorraad. Eerder kondigde hij aan het tekort in het Vereveningsfonds nog te kunnen oplossen door dertig procent minder ambtenaren aan ruimtelijke plannen te laten werken. Ook stelde hij de Amsterdamse corporaties een miljoenenaanslag in het vooruitzicht. [BP]

Meeste aanbiedingsafspraken worden gehaald

In 2006 maakten de corporaties en de gemeente gedetailleerde ‘aangebiedingsafspraken’ over de beschikbaarheid van sociale huurwoningen over de periode 2007-2010. Na drie van de vier jaar concludeert De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) in haar jaarboek dat de corporatiesector zijn afspraken op de meeste onderdelen gaat halen.

De aanbiedingsafpraak uit het akkoord ‘Bouwen aan de stad’ houdt in dat corporaties garanderen dat ten minste een vastgelegd percentage vrijkomende woningen wordt verhuurd aan bepaalde inkomensgroepen. Daarnaast wordt in absolute zin een minimumaantal woningen per inkomensgroep voor vier jaar vastgelegd. Daarmee zijn ook huishoudens met lagere inkomens verzekerd van een bepaald aanbod op de woningmarkt. Deze aanbiedingsafpraak geldt stedelijk maar ook - met dezelfde percentages - voor drie onderscheiden woningmarktgebieden in gradaties van populariteit.

De AFWC heeft de resultaten na drie jaar in haar nieuwste jaarboek doorgerekend naar vier jaar. Volgens die prognose worden de afgesproken absolute minimumaantallen gehaald. Zo is de afspraak dat er over vier jaar minimaal 26.000 woningen worden verhuurd aan de primaire doelgroep. Dat worden er naar schatting 29.000. En ook voor de middeninkomens tot de voormalige ziekenfondsgrens wordt het afgesproken minimumaantal van 8000 gehaald (prognose 8070). Alleen in Gebied 1 (o.a. Centrum) wordt wél het absolute aantal maar niet de afgesproken 65 procent verhuringen aan de primaire doelgroep gehaald.

Alleen het aantal verhuringen van grote sociale huurwoningen blijft flink achter. Afgesproken werd om in vier jaar 2500 grote woningen (binnen de aftoppingsgrens, in 2009 €548) te verhuren, maar volgens de prognose blijft de teller steken op 1872 woningen. Wel wordt tot dusver meer dan de afgesproken vijftig procent van deze vrijkomende woningen toegewezen aan de doelgroep (57%).

Corporaties: hoge productie, hoge schulden

Corporaties leverden in 2009 een recordaantal van 40.000 woningen op. De totale investeringen van corporaties bedroegen 11,6 miljard euro, zo blijkt uit de Trendrapportage woningcorporaties 2007-2014 van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De crisis dient zich pas aan vanaf 2010 en de kasstromen blijven de komende jaren dun. Volgens de eigen prognoses houden de corporaties tot 2014 1,1 miljard euro per jaar ruimte in de operationele kasstroom (460,- per verhuureenheid). In 2009 bleef er nog een ruimte van 1,48 miljard euro over (615,- per verhuureenheid). De schuldenlast van corporaties stijgt van 27.800 euro per verhuureenheid in 2008 naar 36.700 euro in 2014. Een rentestijging zal daardoor direct een forse invloed hebben op de investeringscapaciteit. [FVDM]

De trendnotitie woningcorporaties 2007-2014 is te downloaden via www.wsw.nl.

Duwo herontwikkelt Uilenstede

Studentenhuisvester Duwo heeft het contract met de aannemer getekend voor de realisatie van 474 studentenwoningen op Campus Uilenstede in Amstelveen. De nieuwbouw van de studentenwoningen en een halfverdiepte parkeergarage zijn de eerste fase van de vernieuwing van de studentencampus. In een later stadium volgen gefaseerd nog 250 woningen. De woningen zijn verspreid over zeven gebouwen die los komen te staan op het terrein. Samen vormen zij een hof die voor de nodige levendigheid en een authentieke campusfeer moet zorgen.

Duwo voert het project uit in samenwerking met de gemeente Amstelveen en de Vrije Universiteit. Van Wijnen Groep treedt op als aannemer. Met 3400 kamers en woningen is Uilenstede een van de grootste studentencampussen van Europa. [BP]

Start bouw 2e fase Karspelhof

Woningstichting Rochdale start in samenwerking met Bouwfonds Ontwikkeling met de tweede fase van Karspelhof. Het gaat om honderd appartementen verdeeld over vier blokken. Het project is onderdeel van de grootschalige vernieuwing van de K-buurt in Amsterdam-Zuidoost. Blok één bevat 22 appartementen voor sociale huur, blok twee (samen met Bouwfonds Ontwikkeling) bevat 26 koopappartementen, blok drie 26 appartementen in de middeldure huur en blok vier telt 26 sociale huurappartementen. De prijs van de koopappartementen van 78 m² begint bij 159.000 euro. De eerste fase, met veel grondgebonden woningen, wordt momenteel ontwikkeld. In totaal komen er op Karspelhof 450 woningen. Het is de plek waar vroeger de flats Klieverink en Kouwenoord stonden.



Energieverlies Amsterdamse daken in kaart

Het warmteprofiel van Amsterdam is in kaart gebracht via infraroodfoto's vanuit een vliegtuig. De resultaten geven huiseigenaren gericht informatie over warmteverlies via hun daken. Er zijn zes nachtvluchten uitgevoerd om de hele stad thermografisch in beeld te brengen. De dakscan is door Dakwacht uitgevoerd op initiatief van Ymere. Opdrachtgever zijn alle corporaties en de gemeente Amsterdam. De vluchten zijn in maart 2009 en maart 2010 gemaakt.

De dakscan levert inzicht in warmteverlies via daken en geeft aan waar huiseigenaren gericht energiebesparende maatregelen kunnen treffen. Naar schatting gaat bij gebouwen dertig procent van de warmte verloren via het dak. Maar daken zijn ook het eenvoudigste deel van het gebouw om te isoleren, tegen relatief lage kosten.

ARS: verdichten met visie

De Amsterdamse Raad voor de Stadsontwikkeling (ARS) twijfelt over de verdichtingsopgave die Amsterdam zich in de Structuurvisie 2010-2040 oplegt. De stad moet zich volgens de ARS niet blind staren op de ambitie om in die periode 70.000 woningen toe te voegen binnen de gemeentegrenzen. De tijd is volgens de Raad voorbij dat overal waar in Amsterdam gebouwd werd, mensen gingen wonen. Sturingsmogelijkheden moeten niet overschat worden, ondanks de populariteit van Amsterdam. "Het zal niet meevallen om hoge dichtheden en dure parkeeroplossingen te realiseren op aantrekkelijke 'restlocaties'." Alleen daar waar de grondprijs hoog is – dus waar mensen graag willen wonen – kun je volgens de Raad een dicht stedelijk milieu maken, met betaald gebouwd parkeren, goed openbaar vervoer, echte hoogbouw en hoogwaardige openbare ruimten. Behalve binnen en vlak buiten de ring, acht de ARS dat kansrijk in Buitenveldert, de Nieuwe Meer en de Noordelijke IJ-oever.

Lang niet alle Amsterdammers zitten op een grootstedelijk woonmilieu te wachten. Verdichting vereist dus gevoel voor 'de markt' en differentiatie. "Als er maar wordt nagedacht over de vraag 'voor wie is dit op deze plek aantrekkelijk?'" De ARS pleit, zoals de Raad het zelf samenvat, voor een ontwikkelstrategie gericht op kwaliteit: "Zo kan Amsterdam mensen blijven aantrekken en vasthouden en ontstaat vanzelf draagvlak voor verdere intensivering."



Start sociale nieuwbouw Waterschapsbuurt

Ymere is eind mei begonnen aan de bouw van 54 nieuwe sociale huurwoningen op de hoek van de Waterschapstraat en Hoogheemraadweg in stadsdeel Nieuw-West. Het gaat om woningen in een mix van eengezinswoningen voor grote gezinnen en appartementen. Het ontwerp is vervaardigd door Architectenbureau Boparai Associates. De architect heeft zich laten inspireren door de Bossche School met zijn tijdloze architectuurstijl. De nieuwbouw wordt gebruikt voor de herhuisvesting van de huidige buurtbewoners. De Waterschapsbuurt maakt deel uit van het vernieuwingsgebied rond het Dijkgraafplein. Na deze start worden in verschillende fasen nog 294 woningen gebouwd. De ongeveer driehonderd huidige woningen worden gesloopt. In de nabijgelegen Hoogheemraadbouurt ontwikkelt Ymere samen met Bouwfonds 42 eengezinswoningen. De eerste woningen van het project Westerpunt zijn nu in verkoop. Bij voldoende belangstelling start de bouw van deze woningen in de tweede helft van 2010. [BP]

Crisis leidt tot herbezinning

In de eerste vijf maanden van dit jaar zijn in Amsterdam slechts 450 woningen in aanbouw genomen. Woningbouwregisseur Bob van der Zande verwacht dat nog zes projecten met 479 markt woningen zullen starten voor 1 juli 2010. Dit magere aantal is een extra reden voor herbezinning. Want hoewel deze stagnatie een direct gevolg is van de financiële crisis, lijken tal van partijen de bouwcrisis te willen benutten om ingesleten patronen te doorbreken. Begrippen die in verband daarmee vaak worden genoemd zijn ketensamenwerking, flexibiliteit, risicobeheersing, kleinere korrel, de klant is de baas. Dat was ook het geval bij de laatste platformbijeenkomst Woningbouwregie. Bob van der Zande: "Er is een breed gevoel dat we vastzitten in onze huidige manier van werken. Het moet anders. Maar het vinden van nieuwe wegen kost tijd."

Architect Pim Köther pleitte voor meer flexibiliteit in de planvorming, het stimuleren van particuliere initiatieven en het laten van ruimte voor kleinere ontwikkelaars. En: de tijd nemen. Gebieden zich meer organisch laten ontwikkelen. Directeur Dirk Harmens van Deltaforte pleitte voor meer gevarieerde architectuur en het beter luisteren naar de wensen van klan-

ten. Hij wees erop dat in Nieuw-West tal van complexen zijn opgetrokken die meer op kantoren lijken dan woningen. Dat kan volgens hem nu niet meer. Hij wil ook dat corporaties, gemeente en aannemers meer met open vizier met elkaar gaan samenwerken om nog projecten mogelijk te maken: "Laten we gewoon bij elkaar in de boeken kijken."

Ook Mariet Schoenmakers van AM Wonen hijst de klant op een voetstuk. Zij wil nu echt af van die wederopbouwmentaliteit in de bouw: *Goodbye Fifties*. Weg met 'de maakbare samenleving'; ontwikkelaars moeten bouwen wat mensen willen. Pieter Klomp van DRO waarschuwde voor het nalaten van strategische investeringen nu het financieel moeilijk ligt. Dus vooral nu wel IJburg 2 opspuiten en de Zuidas ondertunnellen.

Wethouder Van Poelgeest wees er ter afsluiting op dat hij veel herkende, maar dat het onderliggende probleem toch in de eerste plaats van financiële aard is. Dat geldt voor potentiële kopers, banken en ontwikkelaars, maar vooral ook voor de gemeente. Die heeft structureel veel minder middelen om woningbouwlocaties te ontwikkelen en subsidies te verstrekken.

Solids nog dit jaar in verhuur

De solids van woningbouwvereniging Stadgenoot worden dit najaar via een veiling in de verhuur gebracht. Het complex aan de Eerste Constantijn Huygensstraat in West wordt het eerste geveild, daarna volgen de solids op IJburg.

Solids is een veelbesproken nieuw verhuurconcept van woningbouwvereniging Stadgenoot. Het zijn gebouwen met een bestemmingsvrije functie, waardoor nagenoeg alles mogelijk is. Van woning tot hotel. Huurders mogen zelf de bestemming, de indeling, de grootte én – via een veiling – hun maximale huurprijs bepalen.

Omdat indeling en functie kunnen veranderen, verwacht Stadgenoot hiermee gebouwen in Amsterdam neer te zetten die lang mee kunnen. Woonruimte kan na verloop van tijd kantoor of winkel worden en andersom, afhankelijk van de behoefte. De ruimtes worden casco opgeleverd.

De corporatie had de solids het liefste geheel bestemmingsvrij gehad, maar de gemeente heeft een limiet gesteld aan het horecagebruik. Wel krijgen de solids waarschijnlijk de status van woningmarktexperiment, waardoor de reguliere toewijzingsregels (inclusief opgebouwde woonduur) niet gelden voor sociale huurders. Er kan ook geen bezwaar worden gemaakt tegen woningonttrekking als woningen worden samengevoegd of omgezet in bedrijfsruimte. Het concept van Stadgenoot schuurt kortom met veel regelgeving. Stadgenoot wilde ook een



uitzondering op het puntensysteem, maar daar wilde VROM niet aan. Om handelingsvrijheid te houden heeft Stadgenoot daarom besloten de minimumoppervlakte van de ruimtes op negentig vierkante meter te stellen. Dat levert genoeg punten op om de Solids buiten het gereguleerde huursegment te tillen. Stadgenoot wil overigens vijftien procent bereikbaar houden voor sociale huurders. De corporatie wil nog meer Solids bouwen. Die moeten dan niet alleen duurzaam door flexibel gebruik zijn, maar ook klimaatneutraal.

TIJDSCHRIFTEN

Wie zich na deze NUL20 verder wil verdiepen in het onderwerp renovatie, kan zijn hart ophalen met het vakblad *Renovatie*. Het tijdschrift verschijnt zes keer per jaar en biedt een mix aan technische artikelen, uitgebreide projectbeschrijvingen en interviews met bouwers en aannemers. Zo buigen in het jongste nummer (2010, nr. 2) enkele renovatiebedrijven zich over nieuwe ontwikkelingen in hun sector. Ze zijn blij met de toegenomen aandacht voor hun vak, dat ze als het mooiste ter wereld beschouwen. “Bij een nieuwbouwproject krijg je een gedetailleerde werkschrijving mee, een renovatieklus vereist vakmanschap en improvisatietalent.” Tot hun verdriet hebben bij opdrachtgevers de boekhouders wel de overhand. Projecten worden daardoor vooral gegund aan de partij met de laagste prijs. Al maakt het bij veel corporaties ook uit of je de projectleider kent. “Dan mag je inschrijven”, aldus één van de bouwers. Over duurzaamheid maken de partijen zich opvallend weinig druk. Als er met opdrachtgevers al over

wordt gesproken, gaat het vooral “over een beetje dubbel glas, wat meer gevelisolatie, dat werk”, laat een bouwer weten. En dat kunstje hebben ze vaker gedaan.

Waar de renovatiebranche de wind nog in de zeilen heeft, dreigt het zogeheten maatschappelijke vastgoed volgens deskundigen in *Real Estate Magazine* (2010, nr. 70) het grootste slachtoffer van de economische malaise te worden. Gemeenten en corporaties schroeven hun investeringen terug en marktpartijen doen niet mee. Wie maakt zich dan nog sterk voor nieuwe scholen, ziekenhuizen en buurthuizen? In het artikel blijft een duidelijk antwoord uit. Wel roept vastgoedkenner Lenny Vulperhorst op om de opgaven simpeler te maken. De tijd dat de bouw van een gymzaal moest worden ingebed in een integrale gebiedsontwikkeling, is volgens hem echt voorbij. Als een voorziening nodig is, moet die er gewoon komen. Zonder poespas of franje. “We hebben het met elkaar veel te complex gemaakt.” [JB]

Hindoestaanse woongroep in Dudokhaken

Leden van de Hindoestaanse Woongroep Geuzenveld krijgen de beschikking over wibo-woningen in het complex Dudokhaken in Amsterdam Nieuw-West. Deze woningen zitten verspreid door het complex. De bewoners kunnen gebruik maken van de ontmoetingsruimte die bij het complex hoort, zo hebben zij met woningbouwvereniging Stadgenoot afgesproken.

De bewoners hebben een sterke binding met de buurt en wilden er graag blijven wonen, maar wel in de vorm van een woongroep. “Ik wil graag zelf m'n boodschappen doen en eten koken. Omdat ik al wat ouder ben is het fijn om dicht bij elkaar te wonen zodat je elkaar kunt helpen,” aldus een van de toekomstige bewoners. Stadgenoot kent ook woongroepen voor autochtone, Turkse en Surinaamse ouderen. [BP]

Meer corporatiewoningen verkocht

In het eerste half jaar zijn meer corporatiewoningen verkocht dan vorig jaar in die periode. Er werden ruim 950 woningen uit de bestaande voorraad verkocht, tegenover 1214 over heel 2009. Minke Kolstein, beleidsadviseur van de AFWC, geeft de volgende verklaringen voor de stijging: een run op de koopsubsidie/starterslening omdat de bodem van deze potjes in zicht was en de lagere prijzen omdat veel corporaties ‘vrij-op-naam’ leverden. Bovendien vermoedt ze dat veel starters aan het begin van de crisis hun koop hebben uitgesteld, maar nu toch de knoop doorhakken omdat de verkoopprijzen in Amsterdam niet extreem dalen.

Nieuwe Leidraad Participatie

In 2001 verscheen de ‘Amsterdamse leidraad voor participatie bij wijkvernieuwing’. Daarvan is nu een grondig aangepaste update verschenen. Deze Leidraad Participatie is geschreven voor alle partijen die in Amsterdam betrokken zijn bij stedelijke vernieuwing en complexgewijze aanpak bij renovatie van complexen of sloop/nieuwbouwprojecten. De behoefte aan een leidraad komt volgens de initiatiefnemers voort uit het ingrijpende karakter van stedelijke vernieuwing en het gemeenschappelijke besef dat communicatie met en participatie door bewoners onmisbaar is om de vernieuwing te verwezenlijken. De Leidraad is bedoeld als houvast bij dit proces en als richtlijn om participatie door bewoners te stimuleren. De Leidraad is gemaakt in opdracht van het Amsterdamse Volkshuisvestings-overleg (AVO).

'We willen terug naar de top'

Woonstichting De Key kan binnen een paar jaar bij de beste corporaties van Amsterdam horen. Zo meent Frank de Grave, voorzitter van de raad van commissarissen. Onder interim-directeur Haijo Pietersma wordt gewerkt aan integriteit, inrichting van een efficiënte werkorganisatie en versterking van de volkshuisvestelijke taak. De huurder staat weer op de eerste plaats.

Bert Pots Of De Key de onderste steen boven heeft, durft Frank de Grave nog niet te zeggen. Forensische experts van Deloitte doen nog onderzoek naar het handelen van de corporatieleiding bij een vijftal vastgoedtransacties. "We laten onderzoek doen naar enkele transacties van de afgelopen jaren. Deze onderzoeken richten zich op twee vragen: Hebben de bestuurders integer gehandeld? En is het bestuurlijke proces ordelijk verlopen? Bij een aantal transacties heeft Deloitte geen

bijzonderheden aangetroffen. Een aantal andere transacties is nog in onderzoek. Met name één onderzoek heeft de bijzondere belangstelling van de raad van commissarissen. Nog voor de zomer verwachten we de uitslag. Mocht dat onderzoek iets van betekenis opleveren, dan zullen wij die informatie ogenblikkelijk naar het Openbaar Ministerie sturen ter aanvulling van het bestaande dossier", aldus De Grave. Het bestaande dossier gaat over een strafrechtelijke onderzoek tegen twee voormalige directeu-

heren in ogenschouw nemen, dan is er geen andere conclusie mogelijk: er is sprake van misleiding. Het Openbaar Ministerie heeft de middelen om een en ander uit te zoeken. Zij moeten ook maar beoordelen of er reden is voor strafvervolgning."

Doodzonde

Voor De Grave is aangifte bij het Openbaar Ministerie tegen beide directeuren de enige juiste weg. "Een toezichthouder doet dat niet graag. Zo'n keuze roept allerlei emoties op. De meeste leden

Als de gemeente miljoenen bij ons weghaalt, dan is er geen geld voor zwaar onrendabele aankopen

ren naar de gang van zaken rond een grondaankoop in Zeewolde. "Voor alle precisie. Het is niet anders dan ik formuleer. De raad van commissarissen heeft aangifte gedaan tegen Jaap van Gelder en Fer Felder omdat we een strafbaar feit vermoeden. Uit het onderzoek door Deloitte is gebleken dat beide directeuren de toezichthouder niet juist hebben geïnformeerd. Waarom hebben zij niet de juiste informatie verstrekt? Op zich is een zogeheten ABC-constructie niet verboden. De directie had tegen ons kunnen zeggen: we kopen de grond van een handelaar, de grond wisselt heel snel van eigendom, maar we moeten die deal vanwege het grote belang wel sluiten. En de verkoper ontvangt, zonder enig risico te lopen, een bedrag van ruim 3 miljoen euro. Dan had de raad van commissarissen, uiteraard na een stevige discussie, daarover een goed gefundeerd besluit kunnen nemen. Maar tegenover de toezichthouder is een heel ander verhaal afgestoken. Als we de antwoorden van beide

van de raad van commissarissen kennen beide directeuren immers goed. Het is ook erg beroerd voor onze medewerkers. Zij worden op straat met de gevolgen daarvan geconfronteerd. Maar in zo'n situatie hebben we een duidelijke norm te stellen. Een bestuurder is niet een beetje integer. De toezichthouder moet er op kunnen vertrouwen dat een bestuurder altijd de juiste informatie verstrekt." Hij maakt een vergelijking met de Haagse politiek. "In de politiek is er maar één echte doodzonde; het niet juist of volledig informeren van het parlement. Dat is nog erger dan vreemdgaan. Het parlement moet er altijd op kunnen vertrouwen dat de informatie juist is. Die regel is bikkelhard. Daar draait het hele systeem op. Dat geldt feitelijk ook voor corporatiebestuurders. Een raad van commissarissen kan zich niet bij elk besluit de vraag stellen of de juiste informatie is verstrekt. Het Deloitte-rapport over Zeewolde maakt evident duidelijk dat de toezichthouder niet de juiste informatie heeft gehad. Dan volgt

BESTUURLIJKE PERIKELEN

Woonstichting De Key (32.000 woningen en andere eenheden) heeft een turbulente periode achter de rug. Eind mei werden voormalig bestuursvoorzitter Jaap van Gelder en Fer Felder, oud-directeur van ontwikkelbedrijf De Principaal, op staande voet ontslagen. Ook is bij het Openbaar Ministerie aangifte gedaan. Beide directeuren worden ervan verdacht de raad van commissarissen te hebben misleid, dan wel onvoldoende of onjuiste informatie te hebben verschaft over de aankoop van landbouwgrond in Zeewolde. Felder legde zijn functie een jaar geleden al neer. Van Gelder vertrok afgelopen november. Beide directeuren waren formeel nog wel in dienst van De Key. Uit een door Deloitte uitgevoerd forensisch onderzoek is gebleken dat bij een grondaankoop in Zeewolde sprake is geweest van een ABC-transactie. Bij deze transactie is oud-AM topman Klaas de Ruiter, een oud-collega van Felder, met 3,2 miljoen euro bevoordeeld. Bovendien is achteraf gebleken dat de grond veel minder waard is, dan waarvoor deze is aangekocht. Er mogen de komende vijftien jaar geen woningen worden gebouwd. Naar vijf andere transacties doet Deloitte nog forensisch onderzoek. De directie wordt thans waargenomen door Haijo Pietersma. Hij heeft veel ervaring als bestuurder in zowel het bedrijfsleven (ASMI en Ericsson), als in de non-profit sector. Pietersma leidt de bijgestelde koers van De Key: van expansie naar consolidatie en concentratie op de kerntaken. Verder is het voorzitterschap van de raad van commissarissen gewijzigd. Frank de Grave volgde begin dit jaar oud-stadsdeelvoorzitter Hans Oosterbaan op. De Grave werkt parttime bij Twynstra Gudde. Eerder was hij bestuurder bij de DSB Bank. De Grave heeft veel bestuurlijke ervaring. Hij was zes jaar wethouder Financiën en Sport in Amsterdam. Tevens is hij voor de VVD minister van Defensie en staatssecretaris van Sociale Zaken en Werkgelegenheid geweest.



Frank de Grave: "Als ik ergens een hekel aan heb, dan is het wel de boodschap dat een besluit eigenlijk niet meer kan worden teruggedraaid. De raad van commissarissen geeft geen goedkeuring achteraf."

ontslag op staande voet. Dan wordt aangifte gedaan."

Hoe heeft dat kunnen gebeuren? De Grave meent dat hij nog te kort bij de woonstichting betrokken is, om daarover een gedegen oordeel te kunnen geven. "We moeten de situatie bij De Key niet isoleren. Overall waar publieke taken zich vermengen met activiteiten in de private sector is het zaak goed op te letten. Dat geldt zeker voor de wereld van onroerend goed. Daar gelden heel andere normen. Als de eigen werkprocessen vervolgens niet goed worden bewaakt, dan vervagen de grenzen. Vergeet verder niet dat corporaties de afgelopen jaren geweldige resultaten hebben geboekt. Ze doen geweldig goed werk in de stad. Daardoor is wellicht een gevoel van onaantastbaarheid ontstaan. In zo'n klimaat gedijen Rochdale, SGBB en andere corporaties waar zich de afgelopen jaren problemen hebben voorgedaan."

Zero tolerance

De sector heeft onvoldoende oog voor de verleidingen van de vast-

goedwereld? "Ja. Een organisatie denkt al gauw: we zijn geworteld in oude tradities. Dat overkomt ons niet." Het doet hem denken aan wat hij in de tijd van zijn wethouderschap meemaakte bij de Amsterdamse politie. "We dachten dat er geen sprake zou zijn van normafwijkend gedrag. Agenten dienden immers een publieke zaak. Maar in werkelijkheid was er een cultuur ontstaan, waarin niet iedereen het even nauw nam. De politie heeft vervolgens gekozen voor zero tolerance," aldus

Op zich is een ABC-constructie niet verboden. Maar waarom hebben zij niet de juiste informatie verstrekt?

De Grave. Bij De Key geldt nu de lijn: niks mag. Flessen wijn. Giften. Reisjes. "Waarom zou je die accepteren? Als een bestuurder of een medewerker vindt dat hij te weinig verdient, dan moet hij of zij zijn heil maar elders zoeken." Interim-directeur Haijo Pietersma vult aan. "We moeten beseffen dat aan corporaties schaarse middelen zijn toevertrouwd. Daar

moeten we prudent mee omgaan. De besteding van onze middelen moet altijd gepaard gaan met een goede afweging. Vervolgens dienen we ons daarover op een volkomen integere manier te verantwoorden." Onder zijn leiding heeft De Key de afgelopen maanden de interne werkprocessen aangescherpt. "We hebben al onze werkprocessen tegen het licht gehouden. De besluitvormingsprocedures, mandatering en fiatering zijn aangescherpt. Goede checks and balances vormen het

uitgangspunt. Bij onderhandelingen moeten namens de corporatie altijd 'vier ogen' aanwezig zijn." Ook voor planvorming gelden nieuwe spelregels. "We doen er alles aan om ervoor te zorgen dat zaken op een goede manier op de bestuurstafel belanden. Alle plannen moeten voortaan op hun economische waarde worden beoordeeld. Bovendien is de speelruimte

te kleiner gemaakt. We spenderen geen geld meer aan zaken die niet bijdragen aan ons langetermijndoel. Wij zijn primair volkshuisvester", aldus Pietersma.

Afgelopen najaar is de hele projectenportfolio aan een kritische blik onderworpen. "We hebben de projectenportfolio teruggebracht naar een handzaam niveau. Naar een omvang die past bij onze investeringsruimte. We blijven investeren in de stad. Maar een aantal projecten schuiven we naar achteren, bouwen we om naar meer volkshuisvesting of geven we een andere opzet."

Dat geldt, zo geeft Pietersma aan, bijvoorbeeld voor de ontwikkeling van het Olympiakwartier in Almere-Poort. Aanvankelijk was sprake van grootschalige kantoorontwikkeling. De Key zoekt nu een andere inrichting voor het project. "We blijven bij Almere-Poort betrokken, maar we willen het zo uitvoeren dat het past binnen onze kerntaken. Dat kan leiden tot een nieuw plan. Of we zoeken nieuwe partners. Laat commerciële partners maar de commerciële risico's

lopen. Dat is overigens nog niet makkelijk. Ook commerciële partijen stuiten in de huidige markt op hun grenzen.”

“De raad van commissarissen ondersteunt vol overtuiging de aanscherping van de interne werkprocessen,” zegt De Grave. “Ik heb met de bestuurder een duidelijke afspraak: we geven geen goedkeuring achteraf. Ook niet als de rede-ning luidt: we zijn al zo lang met dat project bezig. De corporatie kan niet meer terug. Als ik ergens een hekel aan heb, dan is het wel een dergelijke boodschap. Dan voel ik me belazerd. Dan voel ik me niet serieus genomen. Als zaken bij de raad van commissarissen komen, dan heeft ons besluit nog materiële betekenis.”

Back to basics

Toekomstige besluitvorming zal sterk in het teken staan van de kerntaken. Nog voor de zomer stelt De Key een nieuw strategisch

plan vast. Pietersma: “We leggen de focus op gebiedsgericht werken. Daar gaat het niet alleen om de bouw van woningen. Corporaties hebben ook een verantwoordelijkheid voor behoud van vitale buurten. Wij willen een coherente samenleving faciliteren. We staan voor de ongedeelde stad. Daarom ook hechten we veel waarde aan het activeren van onze bewoners.”

De Key wil zich sterker concentreren op haar traditionele werkgebied. Amsterdam en Zandvoort. Ook blijft de corporatie actief in Almere. De Grave: “Andere gebieden zijn van de ambitieker gevallen. We hebben niet meer de wens om heel groot te groeien. Evenmin hebben we nog de ambitie hele commerciële projecten te doen. We zijn er op de eerste plaats voor de huurder. Daar zetten we al onze middelen op in. Op de tweede plaats komen sterke buurten.”

Ook zou De Grave nog wel iets willen doen voor de lage middeninkomens, die door de strenge eisen van Brussel in een gat dreigen te vallen. Of voor de stad: investeringen in maatschappelijke projecten, zoals het Wal-

de rekensom moet wel kloppen. Als de gemeente miljoenen bij ons weghaalt, dan is er geen geld voor zwaar onrendabele aankopen in het Wallengebied. Dat is niet omdat zo'n investering niet zou passen binnen onze ambities, maar

We spenderen geen geld meer aan zaken die niet bijdragen aan ons langetermijndoel. Wij zijn primair volkshuisvester.

lengebied. Maar (niet geborgde) investeringen in middeldure huurwoningen of onrendabele projecten in de binnenstad zijn sterk afhankelijk van voldoende financiële ruimte. Juist daarover bestaat bij De Grave en Pietersma ernstige twijfel. Als de gemeente de rekening voor het tekort in het Vereveningsfonds daadwerkelijk bij de corporaties legt, dan ontkomt De Key volgens hen niet aan scherpere keuzes. “We zullen daarover in alle vriendschap met de gemeente moeten praten. Maar

omdat we dat ons dan niet meer kunnen permitteren,” aldus De Grave.

De Key noteerde over 2007 en 2008 rode cijfers. Over 2009 is het beeld gunstiger, zo verwacht Pietersma. “We zijn druk met de accountant in de weer om de jaarrekening vast te stellen. We schrijven weer zwarte cijfers. Al zijn over het afgelopen jaar afboekingen onvermijdelijk. Daarin staan we niet alleen. Door de economische crisis is sprake van waardedaling. Iedere vastgoedpartij moet die waardevermindering dragen. De solvabiliteit staat onder druk, maar we zijn nog volop in staat onze volkshuisvestelijke taken te dragen. We willen en hoeven geen maatregelen te nemen die ten koste gaan van onze huurders. Sterker nog. We investeren dit jaar meer in onderhoud en transformatie. Evenmin is sprake van extra woningverkoop. Besparingen zoeken we in een efficiënte organisatie en een kritische beoordeling van de inkoop.”

De Grave: “Langs die weg kan De Key binnen een paar jaar tot de topdrie van Amsterdamse corporaties gaan behoren.” Op zijn steun kan de organisatie rekenen, ook als zijn VVD regeringsdeelname toevalt. “Ik heb daar allerlei overwegingen voor. Ik ben niet de nieuwe minister van Volkshuisvesting. Noch die van Financiën of Volksgezondheid.” ■

Haijo Pietersma: “We schrijven weer zwarte cijfers. Al zijn over het afgelopen jaar afboekingen onvermijdelijk.”



Het Onrendabel

Van sociale huurwoningen bouwen word je niet rijk. Sterker nog: er moet steeds meer geld bij. De 'onrendabele top' groeit in snel tempo tot soms zelfs meer dan een ton per woning. Tot voor kort konden corporaties deze tekorten compenseren met inkomsten uit onder andere verkoop van bestaand bezit, maar dat verdienmodel loopt nu volgens sommige corporaties spaak. De tering moet in ieder geval naar de nering gezet. Het verhaal achter de onrendabels.

Fred van der Molen

Het bouwen van sociale huurwoningen is geen rendabele activiteit. Tot begin jaren negentig was dat geen probleem. Het rijk was verantwoordelijk voor de 'volkshuisvesting' en betaalde linksom of rechtsom via bouwsubsidies de rekening. Het bestrijden van de woningnood was vanaf de oorlog een politieke prioriteit. Tot 1990 ging jaarlijks ruim zeven procent van de rijksbegroting naar volkshuisvesting. Maar het rijk wilde onder deze financiële molensteen uit. Enneüs Heerma, oud-wethouder van Amsterdam, startte begin jaren negentig de terugtrekkende beweging van de overheid met de zogeheten 'bruteringsoperatie'. In het kielzog daarvan verdwenen de bouwsubsidies. Om de woningproductie op gang te houden kwam er een overgangsregeling: het Besluit Woninggebonden Subsidies (BWS). In de eerste fase daarvan



(1992-94) konden corporaties aanspraak maken op langjarige exploitatiesubsidies. Vanaf 1995 werden deze subsidies vervangen door – beperkte - stimuleringsbijdragen, in de praktijk maximaal circa 13.000 euro per woning. Eind 1998 kwam ook daar een einde aan. Sindsdien draagt het rijk alleen nog via projectsteun – zoals de ISV-gelden – bij aan de woningproductie. De bruterings pakte goed uit voor

sociale huurwoningproductie met de bouw van koopwoningen en commercieel vastgoed, de verhuur van vrijesector-huurwoningen en – vooral - de verkoop van bestaande huurwoningen. De gemeente ondersteunt de productie met subsidies en korting op de grondprijs. Maar ook daar lijkt in Amsterdam een einde aan te komen. Wethouder Van Poelgeest wil althans de corporaties voor sociale woningbouw een meer

Bijdekkend: "Minister kijkt in achteruitkijkspiegel"

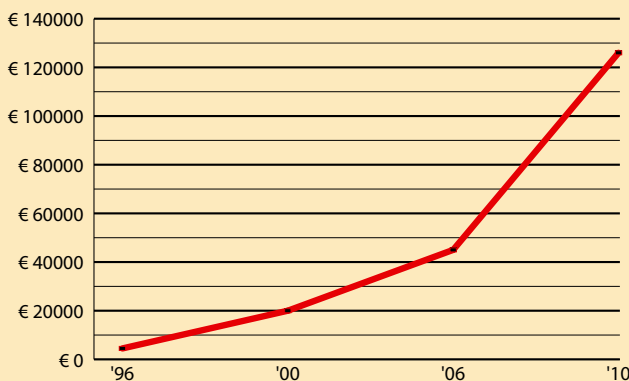
de corporaties dankzij de lage rentestanden in de jaren negentig. Omdat het ook met de vastgoedprijzen crescendo ging, raakten veel corporaties financieel in goeden doen. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) becijferde dat de Nederlandse corporaties in 2000 een vermogensovermaat hadden van 10 miljard euro. De vermogens waren alleen ongelijk verdeeld; rijke corporaties beheerden veel minder woningen dan arme. Een aanzwellend koor van politici bekritiseerde de corporatiesector: die moest eens wat minder prioriteit geven aan zijn financiële welbevinden en wat meer aan maatschappelijke taken. De corporaties moesten kortom meer bouwen. En dat deden ze, zeker in de regio Amsterdam, waar ze het merendeel van de productie voor hun rekening nemen; in het crisisjaar 2009 zelfs meer dan negentig procent! Corporaties financieren de onrendabele

marktconforme grondprijs in rekening te brengen en het Stimuleringsfonds opheffen.

Oplopende tekorten

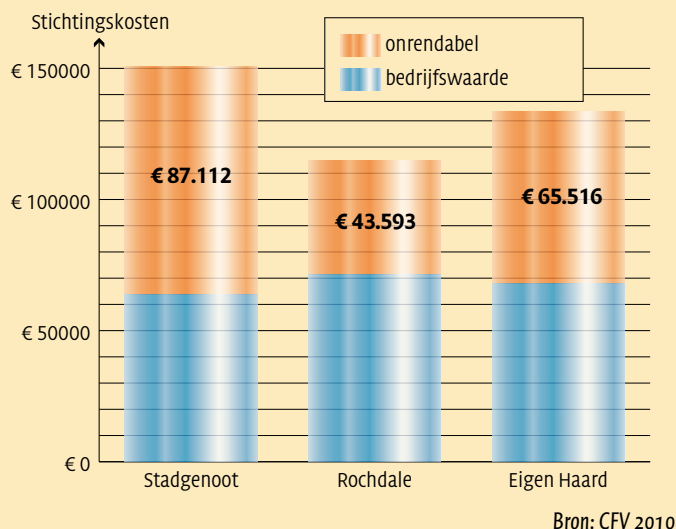
De corporaties moeten dus steeds meer uit eigen zak de productie van sociale huurwoningen financieren. Logisch zou u zeggen. Daar zijn ze voor. Maar ergens ligt een grens aan hun financiële mogelijkheden en die komt door opeenvolgende ontwikkelingen steeds dichterbij. Zo zijn de bedrijfslasten van corporaties dit decennium enorm gestegen, moeten ze voortaan vennootschapsbelasting betalen en dalen de inkomsten uit nieuwbouw van koopwoningen en van verkoop van bestaand bezit. Daarnaast stijgt de onrendabele top op de bouw van sociale huurwoningen in rap tempo. Sterker nog. Als we afgaan op gegevens van Amsterdamse corporaties groeit dit zogeheten onrendabel exponentieel.

HET ONRENDABEL



Indicatie van de stijging van 'het onrendabel' van Amsterdamse corporatiewoningen, gebaseerd op publieke uitspraken

STICHTINGSKOSTEN, BEDRIJFSWAARDE EN ONRENDABELE TOP IN AMSTERDAM IN 2008



De totale stichtingskosten, het onrendabel en de bedrijfswaarde per in 2008 gerealiseerde woning van drie Amsterdamse corporaties. De cijfers zijn gebaseerd op de eigen opgave van corporaties bij het CFV. Het onrendabel is het verschil tussen de stichtingskosten (investeringskosten) en de bedrijfswaarde. In de beoordeling van het CFV kan het onrendabel nog anders uitpakken omdat een check op de bedrijfswaarde wordt gemaakt. Deze 'uniformering' zit nu niet in de cijfers. Van Ymere en de Alliantie beschikt het CFV geen cijfers die exclusief op Amsterdam betrekking hebben. Het CFV heeft daarom op verzoek van NUL20 voor een indicatief beeld de cijfers voor drie Amsterdamse corporaties met bezit voornamelijk binnen Amsterdam meegenomen. De stichtingskosten en de onrendabels per woning kunnen per jaar nog aanzienlijk verschillen naar gelang het aantal en type woningen dat wordt opgeleverd.

De stichtingskosten bestaan uit bouw- en proceskosten, de grondkosten plus de te verwachten beheer- en onderhoudskosten over vijftig jaar; de opbrengst bestaat vrijwel uitsluitend uit huur, met soms een subsidiebedrag voor een specifieke doelgroepwoning. De totale te verwachten opbrengst over de exploitatietermijn van vijftig jaar is de bedrijfswaarde van de woning. Het verschil tussen kosten en opbrengsten is de afgelopen jaren gegroeid. Terwijl de huuropbrengsten vanwege het inflatievolgend huurbeleid nauwelijks toenamen, stegen de bouwkosten de laatste jaren met vele procenten per jaar. Dat kwam door hogere materiaal- en aanneemkosten, toegenomen wettelijke eisen (isolatie, brandveiligheid) en kwaliteitswensen (meer vierkante meters, mooie architectuur, duurzame materialen).

de onrendabele top in Amsterdam; het CFV is daar inhoudelijk als partij bij betrokken.

Fabel onrendabel?

Sinds jaar en dag wordt kritiek geuit op de enorme onrendabels die corporaties presenteren, getuige artikelen als 'De mythe van het onrendabel' en 'De fabel onrendabel'. Corporaties wordt daarin strategisch gedrag verweten om een gunstiger onderhandelings-

positie bij de overheid te krijgen. Het verwijt is dat ze zulke conservatieve uitgangspunten hanteren, dat er wel forse verliezen uit moeten rollen. Zo wordt een disconteringsvoet (rente) van 6 – 6,5 procent gehanteerd, terwijl de marktrente stevast lager ligt; wordt met een exploitatietermijn van vijftig jaar gewerkt, terwijl woningen vaak veel langer meegaan; wordt geen rekening wordt gehouden met restwaarde na

deze termijn of met tussentijdse verkoop.

Maar corporaties kunnen weinig anders. Ze hanteren de parameters van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), waarin met (tussentijdse) verkoop geen rekening wordt gehouden, als disconteringsvoet de gemiddelde rentestand van de laatste vijftig jaar geldt en de exploitatietermijn op vijftig jaar wordt gesteld. Overigens bezien CFV en WSW in overleg of de discontovoet voor de komende jaren naar beneden kan worden bijgesteld.

Frank Roozkrans, Manager Strategie en Beleid van Stadgenoot, verdedigt de behoedzame boekhouding: "Naar goed Nederlands koopmansgebruik geldt voor corporaties het voorzichtigheidsprincipe: winsten neem je pas als je ze hebt, verliezen zodra je ze voorziet. Je ontkomt er gewoon niet aan. Het onrendabel voorzie je en moet je dus meteen nemen. Het is ook zo vastgelegd in de richtlijnen van de Raad voor de Jaarverslaglegging. Onrendabels zijn een volkshuisvestelijke realiteit."

Corporaties hebben natuurlijk wel enige speelruimte. Ze doen voor de komende vijftig jaar aannames. Meestal gaat dat in twee stappen: de eerste tien jaar (die zich nog redelijk laten voorspellen) en de overige veertig. Daarvoor stelt de corporatie parameters op voor de te verwachten huurontwikkeling, onderhoudskosten, beheerkosten en dergelijke. Die parametersets behoren tot de echte bedrijfsgeheimen van de corporatie. Daarbij hebben ze natuurlijk invloed op hun eigen bedrijfslasten, die enorm zijn gestegen het laatste decennium.

Voor buitenstaanders is het vreemd dat eventuele verkoop en de waardeontwikkeling van de

Ging het medio jaren negentig nog om enkele duizenden euro's, inmiddels worden door bestuurders van Stadgenoot al astronomische bedragen genoemd van boven de 120.000 euro.

Achteruitkijkspiegel

Het CFV komt overigens tot een veel lagere onrendabele top van landelijk 54.000 euro. Volgens bestuurder Frank Bijddendijk van Stadgenoot komt dat doordat het CFV net als de minister in een achteruitkijkspiegel kijkt: vanwege de kostenexplosie de laatste jaren maakt het nogal wat uit of je het onrendabel neemt bij het projectbesluit of bij oplevering. Het CFV kijkt in de jaarverslagen naar opgeleverde woningen in 2008. Bijddendijk: "Dat zijn de onrendabele toppen van 2006. Ik neem verliezen vooraf en winsten achteraf."

Volgens directeur Jan van der Moolen van het CFV is die opmerking over de achteruitkijkspiegel in principe juist. "Maar de vraag is toch of Bijddendijk zich op de feiten baseert. Het zou logisch zijn als die enorme onrendabels zichtbaar zouden zijn in de prognose-informatie van de Amsterdamse corporaties, en van Stadgenoot in het bijzonder. Dat is niet zo." Stadgenoot geeft over het verslagjaar 2008 een onrendabele top van 87.000 euro en een prognose tot 2014 van ruim 71.000 euro. Van der Moolen verwacht niet dat de prijzen doorstijgen: "Als gevolg van de economische crisis staat de prijsontwikkeling van bouwkosten – maar afgeleid ook de prijsontwikkeling van grond – onder druk."

Deze discussie heeft er inmiddels toe geleid dat Stadgenoot en het ministerie voor WWI gezamenlijk RIGO onderzoek laten doen naar de ontwikkeling van de kosten en

ONRENDABELE TOPPEN

	Prijspeil	Stadgenoot	Rochdale	Eigen Haard	gemiddeld
verslagjaar 2007		€ 33.346	€ 36.768	€ 65.194	€ 45.529
verslagjaar 2008		€ 74.535	€ 43.593	€ 65.516	€ 58.493
prognose 2007-2012	2008	€ 47.064	€ 51.994	€ 69.670	€ 54.986
prognose 2008-2013	2009	€ 74.535	€ 51.994	€ 88.948	€ 74.121
prognose 2009-2014	2010	€ 71.644	€ 63.083	€ 63.998	€ 66.296

Bron: CFV volgens opgave corporaties

De corporaties geven bij het CFV financiële prognoses af. Hierbij de gegevens van drie Amsterdamse corporaties. We zien dat de toename van de onrendabele top zich volgens deze opgave van de corporaties niet doorzet, maar weer daalt. Het CFV vindt het opvallend dat deze daling gepaard gaat met een relatief hogere productie van nieuwbouwwoningen in de goedkopere huurklasse ('nieuwbouw betaalbaar'). Je zou volgens het CFV eerder verwachten dat deze verschuiving zou leiden tot een hogere onrendabele top.

woning volledig buiten beschouwing blijft. Zo stelde accountant André de Vos in zijn artikel 'De fabel onrendabel': "Voor de gemiddelde huiseigenaar is het een verbijsterende manier van rekenen dat een woning na vijftig jaar op papier niets meer waard is." Roozkrans pareert: "Bij een bedrijfswaardeberekening gaat het resultaat na vijftig jaar per definitie richting nul. Godzijdank. Dat geeft je de ruimte een nieuwe beslissing te nemen: bij stoppen wordt het sloop, en dan hoef je gelukkig niet veel meer af te boeken als sloop- of restwaarde. Of je gaat door, en dan ontstaat een nieuwe periode, met nieuwe kosten en nieuwe opbrengsten. In de praktijk zijn er natuurlijk allerlei tussenvormen."

Verhuur is hoofddoel

De logica achter de gebruikelijke bedrijfswaardemethodiek is dat de hoofddoelstelling van corporaties de duurzame verhuur van wonin-

gens opnemen en zou ook de verkoopprijs een stuk lager komen te liggen."

Treintjesmodel stokt

Stadgenoot en het CFV mogen twisten over de hoogte, maar duidelijk is dat het onrendabel de afgelopen vijftien jaar enorm is gestegen. Tot dusver was dit nooit zo'n punt omdat corporaties de nieuwbouw van sociale woningen financierden door elders in de vastgoedsector geld te verdienen. Voor de meeste Amsterdamse corporaties is de belangrijkste inkomstenbron de verkoop van

en het onrendabel 50.000 euro. Vandaag de dag is de opbrengst tegen de 90.000 euro, terwijl de onrendabels de ton zijn gepasseerd. Je bouwt in Amsterdam geen woning meer onder de twee ton. Alles wijst erop dat de lijnen nog verder uit elkaar gaan lopen." Aan de stijging van de bouwkosten lijkt volgens Roozkrans namelijk geen einde te komen (klimaatneutraal bouwen, ingewikkelde locaties, behoefte aan grote woningen, stijgende grondprijzen), terwijl de verkoopprijzen onder druk staan.

Daar komt de crisis bovenop: de verkoop van nieuwbouw stagneert en die van bestaande corporatiewoningen loopt terug. De kasstromen van corporaties worden daardoor dunner en hun schuldenlast stijgt. Het WSW constateert in zijn laatste trendrapportage dat die schuldenlast landelijk van 27.800 euro per verhuureenheid in 2008 naar 36.700 euro in 2014 zal stijgen. Ruwweg een derde deel van alle corporaties kan niet meer voldoen aan de verplichte 'twee procent aflossingsfictie', dat wil zeggen dat het kasstroomsaldo groot genoeg moet zijn om twee procent van de uitstaande geborgde leningen af te kunnen lossen.

CFV: Het is de vraag of Bijdendijk zich op de feiten baseert.

gen aan specifieke doelgroepen is. Bovendien wordt tot dusver maar een klein percentage van de gehele portefeuille verkocht. Critici stellen dat het corporatievermogen beter bepaald kan worden op basis van de 'marktwaarde' van woningen. Dat zou een heel ander beeld geven. Volgens Vincent Gruis, hoofddocent aan de TU Delft, is dat niet reëel: "Om dit vermogen daadwerkelijk te realiseren zouden corporaties al hun woningen moeten uitponden. Dit is moeilijk voor te stellen gezien het belang van sociale huurwoningen op de Nederlandse woningmarkt. En als corporaties massaal voor uitponden zouden kiezen, kan de koopmarkt dat niet

bestaand bezit. Oudere sociale huurwoningen staan voor zeer lage bedragen in de boeken. Verkoop levert dus een enorme boekwinst op. Frank Bijdendijk heeft het financieringsmodel van Het Oosten (inmiddels Stadgenoot) destijds 'het treintjesmodel' gedoopt: het totale woningbezit van de corporatie wordt als een trein voorgesteld waar wagons (woningen) worden afgekoppeld (verkocht) en weer nieuwe aangekoppeld (gebouwd). Een paar jaar geleden kon dat makkelijk uit, maar volgens Roozkrans is dat niet meer zo: "De lijnen zijn elkaar gekruist. In 2003 was de netto verkoopopbrengst pakweg 70.000 euro per woning

Het beeld dat het geld over de plinten klotst in de corporatiesector, dient kortom te worden bijgesteld. Vincent Gruis: "het financiële perspectief van corporaties is een stuk minder rooskleurig geworden". Hij pleit ervoor dat de corporaties de tering naar de nering gaan zetten: hun bedrijfslasten terugbrengen, kritischer kijken naar hun investeringen in onderhoud, vervanging en uitbreiding van de woningvoorraad en in hun verkoopbeleid de grenzen opzoeken (zie zijn artikel in de komende Rooilijn). Van Amsterdam valt weinig financiële steun te verwachten. De gemeente is platzak. Wethouder Van Poelgeest heeft de vragende blik daarom weer naar Den Haag gewend: "Zonder ingrijpen van de rijksoverheid valt de bouw in Amsterdam volledig stil". Hij doelt op het oprekken van huurbeschermingsgrens, huren inkomensafhankelijk maken. En – wellicht – bouwkosten subsidies? Terug naar af. ■



Is zelfbouw wél crisisbestendig?

Sinds het uitbreken van de kredietcrisis zit de woningbouw in Amsterdam in het slop. Ontwikkelaars, banken en kopers houden elkaar in een wurggreep, waardoor er nog weinig projecten van de grond komen. Het kan ook anders. In Almere draait de verkoop van vrije kavels aan particulieren op volle toeren. In drie jaar tijd kon zo met de bouw van ruim duizend woningen worden begonnen. Een wenkend perspectief voor Amsterdam?

Jaco Boer
Op donderdag 27 mei, twee dagen vóór de start van de verkoop van 54 nieuwe bouw kavels in het Almeerder Co-

lumbuskwartier, rolde de eerste koper zijn slaapzak uit voor de deuren van het stadhuis. De dag erna kreeg hij gezelschap van zeven anderen. De rij groeide op zaterdag uiteindelijk uit tot dertig man, die er allemaal in slaagden om een optie te nemen op het lapje grond van hun dromen. Vooral de kleinere en goedkopere kavels van 253 m² bleken populair, al werden er ook veel opties genomen op de grond voor vrijstaande woningen en twee-onder-een-kappers. Opnieuw was het Almere gelukt om middenin de economische crisis met succes vrije kavels aan de

wordt zelfs aan een verdubbeling van dat aantal gewerkt.

Ruim 400 kavels verkocht
Het succes van de kavelverkoop in Almere geeft Amsterdamse beleidsmakers te denken. Door de crisis nemen in de hoofdstad ontwikkelaars amper nog woningbouwprojecten in aanbouw. De nieuwbouwproductie dreigt daardoor dit jaar op nog geen 1500 woningen uit te komen. Een absoluut dieptepunt dat herinneringen oproept aan de magere beginjaren van deze eeuw. Kan zelfbouw misschien ook in de

MEDE-OPDRACHTGEVERSCAP (NOG) NIET GELUKT

Particulier opdrachtgeverschap is niet de enige manier om bewoners meer invloed te geven op de bouw van hun woning. In Almere is ook geëxperimenteerd met mede-opdrachtgeverschap, waarbij ontwikkelaars en kopers samen een project realiseren. Voor deze variant tussen projectmatige bouw en zelfbouw reserveerde de stad in het Homeruskwartier zeven bouwvelden, waarop 1200 woningen gebouwd moesten worden. In een prijsvraag mochten ontwikkelaars een visie voor deze locaties indienen. Uit de 76 (!) inzendingen selecteerde een jury er veertien, waarop potentiële kopers vervolgens mochten stemmen. Op die manier werd voor ieder bouwveld de ontwikkelende marktpartij bepaald.

Diezelfde verkiezing zorgde bij de kopers wel voor veel verwarring. Velen hadden niet in de gaten, dat ze op een visie stemden en nog met de ontwikkelaar om de tafel moesten om samen een definitief woningontwerp te maken. Ze vroegen de ontwikkelaar wanneer het huis af zou zijn en hoeveel het zou gaan kosten. Toen het allemaal veel langer bleek te gaan duren en veel huizen duurder werden dan was verwacht, haakten de meeste inschrijvers af en kochten elders in de stad een kant-en-klare woning. Op dit moment worden de meeste locaties dan ook volgebouwd met seriematige projectbouw.

Ondanks deze mislukking probeert Almere het opnieuw. Bij een nieuwe ronde projecten met mede-opdrachtgeverschap zijn inmiddels voor twee van de vijf bouwvelden (kleinere) ontwikkelaars gevonden. Of het concept ook in andere gemeenten en zonder verkiezing kan werken, blijft onduidelijk.

Ook zelfbouw in Nieuw-West en Zuidoost

man te brengen. Een jaar geleden gingen in het Pinksterweekeinde ook al ruim honderd bouw kavels in het Homeruskwartier van de hand. Van de driehonderd lapjes grond die er toen werden aangeboden, is inmiddels zestig procent verkocht of in optie genomen. Eerder waren in de wijk al ruim vierhonderd vrije kavels aan de man gebracht. De gemeente kon in totaal daardoor al 45 miljoen euro aan grondopbrengsten inboeken. Wethouder Adri Duivesteijn, die drie jaar geleden begon met zijn campagne voor meer particulier opdrachtgeverschap in Almere, kan tevreden zijn. Sinds 2007 werden in zijn stad meer dan duizend vrije kavels in alle soorten en prijsklassen verkocht. Tot 2014

hoofdstad de woningproductie een extra impuls geven? Angélique Bor, projectleider particulier opdrachtgeverschap bij het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA), denkt van wel. In de afgelopen jaren werden in het Oostelijke Havengebied en op IJburg ruim vierhonderd vrije kavels verkocht, inclusief 38 waterkavels in de noordbuurt van het Steigereiland. Op Rieteland-Oost verwisselden zelfs fikse lappen grond van eigenaar tegen prijzen van vijf of zes ton.

“Vrije kavels passen goed bij een meer kleinschalige woningbouw, waarover wij op dit moment nadenken. Het is alleen lastig om





voldoende locaties te vinden om het op grote schaal toe te passen”, aldus Bor. Voorlopig lijkt vooral de tweede fase van IJburg voor grootschalige zelfbouwprojecten in aanmerking te komen. Wethouder Van Poelgeest heeft aangegeven dat de helft van de woningproductie er uit particulier opdrachtgeverschap moet bestaan. Bor en haar collega’s onderzoeken op dit moment in welke vorm dat het best kan. Zo denkt de gemeente ook aan andere varianten, waarbij bewoners meer invloed hebben op het eindproduct, zoals het mede-opdrachtgeverschap dat ook in Almere is beproefd (zie kader).

Het zal nog zeker tot 2013 duren, voordat de eerste woningen op IJburg II kunnen worden gebouwd. Op dit moment is de gemeente nog druk aan het tekenen aan het stedenbouwkundig plan en is er ook nog geen verkavelingsvoorstel voor de nieuwe eilanden. Tot die tijd staat er wel een aantal kleinere zelfbouwprojecten in de stad op stapel. Zo wordt binnenkort een strook van achttien zelfbouwkavels aan de Sloterweg uitgegeven en heeft stadsdeel Zuidoost plannen voor vijftien vrije kavels aan de ‘s Gravendijkdreef. Verder moeten



in het Bijlmerpark en in de T-buurt van het stadsdeel ook zelfbouwkavels komen. En dan is er nog het Zeeburgereiland, waar over enige tijd tachtig particulieren hun eigen huis mogen bouwen als de plannen niet al te veel worden aangepast aan de nieuwe economische tijden. Ten slotte komen begin volgend jaar nog de laatste 72 wa-

Op IJburg II gaat de helft van de woningproductie uit particulier opdrachtgeverschap bestaan

terkavels in de Noordbuurt van het Steigereiland op de markt.

Duurzaam en innovatief

Van de vrijekavelprojecten in het Oostelijk Havengebied en op IJburg heeft het OGA veel geleerd, verklaart zelfbouwadviseur Bart Truijens. “In de Scheepstimmermanstraat hebben we bijvoorbeeld ervaren, dat het verstandig is om harde deadlines voor de afbouw van de woningen in de verkoopovereenkomsten op te nemen. En om te voorkomen dat de straat verschillende keren moet worden

opgebroken om nutsvoorzieningen aan te leggen, kunnen die beter vooraf worden aangelegd. Op het Steigereiland hebben we dat zo gedaan.”

Het is Truijens tijdens het begeleiden van particuliere bouwers ook opgevallen hoe ver kavelkopers voorop lopen in het bedenken van innovatieve oplossingen voor

hun water- en energieverbruik. “Ze zijn niet alleen meer bij duurzaamheid betrokken, maar ze zijn ook bereid om er flink in te investeren. Dat ze daarbij zelf ook de besparing voor honderd procent incasseren, vormt natuurlijk een extra prikkel.” Dankzij de zelfbouwprojecten komen mensen in een buurtje meestal ook al snel met elkaar in contact. “Vooral collectieve projecten scoren daarin hoog, maar ook individuele kavelkopers wisselen op zelfgemaakte websites vaak al allerlei informatie met hun bureaus uit.”



Koudwatervrees

Met zoveel voordelen zou je verwachten dat iedereen staat te trappelen om particulier opdrachtgeverschap ruim baan te geven. Maar Bor en Truijens constateren veel koudwatervrees bij ambtenaren. “Sommigen zijn bang dat de gewenste stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit niet wordt bereikt. Anderen wijzen erop dat het uitgeven van individuele kavels meer tijd kost dan alles bij één ontwikkelaar af te zetten. Ze vergeten daarbij dat onderhandelingen over bouwveloppen ook vaak eindeloos duren. De komende tijd zullen we stadsdelen en projectbureaus ervan proberen te overtuigen, dat het toch loont om meer zelfbouwprojecten in hun plannen op te nemen. Zeker op locaties waar duurzaamheid een grote rol speelt, zoals Buikslooterham of de Houthavens, kun je met particulier opdrachtgeverschap je voordeel doen.” ■



De zin en onzin van renovatie

“Minder sloop/nieuwbouw en meer inzetten op renovatie”, klinkt er uit de mond van portefeuillehouder Wonen De Wilt van stadsdeel Nieuw-West. De roep om minder sloop wordt sterker. Krijgen de voorstanders van behoud extra wind in de zeilen dankzij de economische crisis? Nee, zeggen corporaties, want hoogniveau renovatie is bijna even duur als nieuwbouw. Maar de crisis leidt wel tot uitstel van sloop en ‘levensverlenging’ van complexen via een beperkte onderhoudsbeurt.

Fred van der Molen

“We gaan meer inzetten op renovatie dan op sloop/nieuwbouw. In gebieden als Osdorp en Slotervaart is al veel gedaan of liggen plannen klaar. Maar in Slotermeer hebben we nog een grote opgave liggen.” Aan het woord is portefeuillehouder Wonen Paulus de Wilt (GroenLinks) van stadsdeel Nieuw-West.

Concrete complexen heeft hij nog niet op het oog. Hij is net in functie en moet nog alle projecten langs. “Het gaat om de intentie. Uit o o g p u n t

van duurzaamheid willen we geen gebouwen slopen, tenzij dat per se noodzakelijk is. En we willen ook de stedenbouwkundige structuur en architectuur van de Westelijke Tuinsteden behouden. Bovendien breek je met sloop ook de structuur van je samenleving af. Bij renovatie komt toch een veel groter deel van de bewoners terug.”

Er lijkt sprake van een slingerbeweging. Aversie tegen de grootschalige sloopprogramma's in Nieuw-West is er altijd geweest,

tie Westelijke Tuinsteden is in 2004 opgericht door actieve bewoners die het karakter van de Westelijke Tuinsteden willen behouden.

Op dit moment wordt onder andere actie gevoerd voor het behoud van de Piggelmeeuwoningen (Bosleeuw-Midden), de Airey-woningen aan de Burgemeester De Vlugtlaan en andere delen van Slotermeer. Zolang de ‘Operatie Parkstad’ loopt, zijn er bewonersprotesten tegen sloop geweest. Maar het is lang niet altijd zo dat bewoners

Er is in het denken over renovatie in Nieuw-West sprake van een slingerbeweging

maar tegenstanders van sloop hebben de laatste jaren de wind weer in de zeilen, mede dankzij inspanningen van organisaties die het erfgoed van Van Eesteren veilig willen stellen. Dat zijn bijvoorbeeld het Bureau Monumentenzorg van de gemeente Amsterdam, het Cuypersgenootschap, de Erfgoedvereniging Heemschut en ProWest. Deze Vereniging Promo-

in meerderheid tegen sloop zijn. Dat verschilt erg per project. Veel bewoners zien sloop van hun woning ook als een kans om hun woonsituatie te verbeteren. Een groot deel van de woningen in Nieuw-West bestaat immers uit kleine, slecht geïsoleerde en gehorige portiekflats met zwaar verouderde voorzieningen. Bewoners van het complex van Herman Knijtjizer aan de Jan Evertsenstraat zijn bijvoorbeeld dolblij dat de sloopvergunning nog net voor de verkiezingen is afgegeven, terwijl clubs als het Cuypersgenootschap strijd voerden voor behoud. En toen het stadsdeel Geuzenveld-Slotermeer een woongebied als beschermd stadsgezicht aanwees - het ‘Van Eesterenmuseum’, waren lang niet alle bewoners daar blij mee: ze zagen hun kansen in rook opgaan om als stadsvernieuwingssurgente de stap naar een betere woning te maken.

De Wilt: “Ik begrijp dat bewoners vaak kiezen voor sloop. Maar misschien kunnen we soms toch iets doen met die panden nadat we alle bewoners hebben laten verhuizen. Ik vind het zelf erg zonde dat die hoge Knijtjizer-flats gaan verdwijnen.”



René Brouwer (Far West): “We zitten met hoogniveau renovatie met een bijna vergelijkbare onrendabel per woning als nieuwbouw”. Op de achtergrond een complex van architect Knijtjizer

Zuidwest Kwadrant

De geschiedenis van het Zuidwest Kwadrant (ZWK) in Osdorp is exemplarisch voor de slingerbeweging in het denken over renovatie versus sloop/nieuwbouw in Nieuw-West. Dat gebied was het eerste van de drie pilotprojecten van de stedelijke vernieuwing. Daartoe was eind jaren tachtig besloten, omdat de Westelijke Tuinsteden in snel tempo weggleden en het afvoerputje van de stad dreigden te worden. Gemeente en corporaties kozen voor een integrale aanpak waarbij de fysieke component zich behalve de woningen ook uitstrekt tot voorzieningen, bedrijven, openbare ruimte en buurtbeheer. Anders dan bij de stadsvernieuwing uit de jaren zeventig en tachtig, werd ingezet op een ingrijpende wijziging van de woningvoorraad en daarmee (impliciet) op een ander type bewoners. Om gezinnen met een hoger inkomen in de buurt te houden of te verleiden zich daar te vestigen, werd besloten 13.000 van de kleine sociale huurwoningen te slopen. Daarvoor komen grote woningen, grondgebonden eengezinswoningen en vooral veel meer koopwoningen in de plaats. Het percentage sociale huurwoningen moet tijdens Operatie

Parkstad zakken van 90 naar 45 procent.

Er wordt gekozen voor een gebiedsgerichte aanpak, die in fasen (deelgebieden) wordt uitgerold. In 1998 start de vernieuwing. Aanvankelijk wordt in het ZWK weinig gesloopt en ligt de nadruk op renovatie. Corporatie Het Oosten kiest bijvoorbeeld in de Hertingenstraat (Complex 50) voor grootschalige renovatie inclusief een extra verdieping. René Brouwer, hoofd ontwikkeling van Far West, kijkt terug: "Alles is wel geprobeerd in het Zuidwest Kwadrant. Horizontaal en verticaal samenvoegen, optoppen, het toevoegen van liftschachten, andere functies voor de plint. Wat we met zijn allen constateerden was dat dit hele kostbare operaties waren die de kosten van nieuwbouw benaderden, zonder dat je die kwaliteit kon leveren. Daarnaast heb je bij dit soort hoogniveau renovaties dezelfde problemen met uitplaatsingen. Het is zelfs nog ingewikkelder, omdat alle bewoners recht hebben op terugkeer in hun eigen woning."

Dat de kosten zo hoog zijn komt mede doordat bij hoogniveau renovaties ook veel wordt gesloopt. Brouwer: "Het hele pand wordt gestript, trappenhuis eruit gejk-



Sam van Houtenstraat

kerd, asbest gesaneerd, alle leidingen vervangen, liften toegevoegd. Als je plattegronden wilt wijzigen ben je nog verder van huis. Waar wij steeds meer achter komen is dat renoveren een moeilijker proces is dan nieuwbouw." En kostbaar: "Bij de Verfdooos hebben we aan bouwen bijkomende kosten 140.000 euro per woning uitgegeven."

De Verfdooos is wellicht een extreem voorbeeld, maar de renovatie van Complex 50 in het Zuidwest Kwadrant kostte in 2001 al 120.000 gulden (ongeveer 55.000 euro) per woning. Oud-stadsdeelvoorzitter Simon Willing was verrast dat de huren van nieuwbouw nog geen 100 gulden hoger lagen dan die van gerenoveerde woningen: "Toen was ik gauw om, met renoveren blijft het toch een oude woning", zegt hij in het net verschenen boekje 'Pionieren in West' over achttien jaar stedelijke vernieuwing in het Zuidwest Kwadrant.

Ook bij bewoners slaat de stemming om. Latere plannen in deelgebied C worden herzien als ruim 70 procent van de bewoners voor sloop opteert. En ook in deelgebied D worden met steun van bewoners twee van de vier complexen gesloopt.

Vanaf 2004 rolt de stedelijke vernieuwing over grotere delen van de

westelijke tuinsteden. In sommige buurten, zoals de Delflandpleinbuurt, gaat bijna alles plat. Er blijft een onderstroom van protest van bewoners die zich uit hun woning voelen gejaagd, waar ze soms al decennia tevreden en tegen lage kosten wonen. Soms hebben ze succes met hun protest. De bewoners van de 56 vriendelijke eengezinshuisjes aan de hofjes bij de Jacques Perkstraat in Geuzenveld-Noord ontspringen bijvoorbeeld de dans. De bouw van een moderne stadsstraat – met winkels, bedrijfsruimten en een paar honderd dure woningen – wordt afgeblazen of althans tot nader order uitgesteld. Bewoonster Ans Schagen in 2004 in NUL20: "Op andere plekken in de Tuinsteden verkopen corporaties soortgelijke woningen. Daar zijn deze woningen kennelijk goed genoeg om nog lang te worden bewoond. Waarom moeten onze dan tegen de vlakke?" Die vraag was kennelijk niet goed te beantwoorden. Er kwam de toezegging dat er tot 2017 in ieder geval niets gebeurt. Schagen woont er nog altijd tevreden en hoort niets meer over sloopplannen: "De crisis zeker. In andere buurten ligt ook alles stil." De corporaties Far West en Rochdale hebben in 2004

Nieuwbouw en renovatie 2009		
Nieuw-West		
Hoogniveau renovaties (> € 45.000)		woningen
Verfdooos	Far West	93
Postjesweg Noord	Far West	250
Bakemabuurt fase 1	Far West	40
Dudokhaken	Stadgenoot	113
Totaal		496
Nieuwbouw opleveringen		
Geuzenveld-Slotermeer		260
Osdorp		922
Slotervaart		689
Totaal		1871

In heel Amsterdam sloopten de Amsterdamse woningcorporaties in 2009 1537 woningen, renoveerden ze er 1693 op hoog niveau (investering meer dan 45.000 euro) en leverden ze 3222 nieuwe woningen op.

Lees verder op pag.20 »

Bestaande kwaliteit architectuur dwong gewoon tot behoud en herstel

Renovatie De Verfdoo's

Corporaties zien vaak af van renovatie, omdat ze daarbij geen nieuwbouwkwaliteit kunnen bereiken. Maar sommige gebouwen hebben van zichzelf zoveel kwaliteit dat opknappen een logische keuze is.

Johan van der Tol

Op de site van NULzo staat een link naar de AT5 In Aanbouw video-reportage over De Verfdoo's

De herkomst van de bijnaam Verfdoo's laat zich al bij de eerste aanblik makkelijk raden. De glazen panelen in Mondriaan-achtige kleuren geven de twee gebouwen uit 1954 – de Grote en de Kleine Verfdoo's – een frisse aanblik. Naast kunstschilder Piet Mondriaan diende de Zwitsers-Franse architect Le Corbusier als inspiratiebron, getuige het betonnen overstek waarop de bouwwerken aan de Slotermeerlaan rusten. De Verfdoo's was indertijd revolutionair: het was helemaal uit beton opgetrokken, en niet zoals gebruikelijk in baksteen. Maar ook waren het de eerste doorzonappartementen in de stad, met enorme raampartijen en de glaswanden in de woning. Daarnaast had de eigenwijze architect Allert Warners de woningen een stuk groter gemaakt dan mocht volgens de toenmalige voorschriften voor sociale woningbouw: zo'n zeventig vierkante meter.

Grootte

De grootte van de woningen was een van de kwaliteiten die de flats voor de sloopkogel hebben behoud, vertelt René Brouwer, hoofd ontwikkeling van corporatie Far West. "Vanaf het begin stond vast dat we het gebouw wilden behouden." Volgens de waarderingskaart van de Welstandsnota zijn de gebouwen van architectonische 'topwaarde'. Veel buurtbewoners beschouwen het complex als

een kleurrijk baken in hun wijk. De corporatie besloot één zijde en de kopgevels van de gebouwen te restaureren. De portiekszijde van de gebouwen had al een 'achterkantsfeer' door de losstaande bergingen. Daar zijn bij de renovatie een doorzichtige liftschacht en galerijen aangebracht. Een aanbouw aan deze zijde zorgt in de Grote Verfdoo's voor grotere winkelruimtes in de plint en voor vergroting van een drietal woningen. De appartementen op de eerste verdieping kregen door de aanbouw een flink terras. De voormalige trapportalen zijn bij de woningen gevoegd, waardoor die nog eens enkele vierkante meters groter zijn gemaakt. Zes woningen in de Grote Verfdoo's zijn samengevoegd. Door de ingreep biedt de Grote Verfdoo's nu ruimte aan grote gezinnen, met negen woningen die groter zijn dan honderd vierkante meter. Daarnaast zijn er enkele rolstoelwoningen in deze flat. De Kleine Verfdoo's richt zich met wibo-woningen (wonen in beschermde omgeving) op ouderen. Osira zorgt daarbij voor ondersteunende diensten. In totaal tellen de twee flats 93 woningen.

Bijna nieuwbouw

De ontwikkelings- en verbouwingskosten van de appartementen zijn aanzienlijk: 13,1 miljoen euro inclusief btw. Gemiddeld per woning is dat ruim 140.000 euro. "Met de waarde van de grond en het casco kom je dan al aardig in de buurt van nieuwbouw", aldus Brouwer. "In de meeste gevallen kies je daar ook voor, omdat je met nieuwbouw

doorgaans een hogere kwaliteit bereikt. Hier hadden de oorspronkelijke gebouwen en de woningen al een hoge kwaliteit, qua grootte en architectuur, maar ook bouwtechnisch." Alle woningen zijn binnen de sociale voorraad gehouden. Iets meer dan de helft van de oude bewoners is teruggekeerd, indien mogelijk zelfs naar dezelfde woning. Volgens Brouwer is het lastig de overige appartementen over te hevelen naar de vrije sector huur of de koopsector: ze zijn van dezelfde kwaliteit als de sociale huurwoningen en liggen kriskras door het gebouw, niet op een zelfde verdieping of rond één lift.

De onrendabele top per woning laat zich volgens de ontwikkelaar van Far West lastig berekenen. "Veel hangt af van hoe je de waarde van de casco's van de flats bepaalt. En dan nog berekent iedereen het op zijn eigen manier."

Vijftig jaar

Het beheer van de gebouwen is inmiddels overgedragen aan corporatie Stadgenoot. Maar ze blijven voorlopig eigendom van Far West, totdat die ontwikkelcorporatie haar taak in de stedelijke vernieuwing erop heeft zitten en al haar bezit weer teruggeeft aan de deelnemende woningbouwverenigingen. Bij dit soort renovaties zijn de totale kosten en het tijdsbestek lastig van te voren te ramen, zegt Brouwer. Dit project duurde twee jaar, terwijl vijftien maanden was gepland. Maar dan heb je wel woningen die, net als nieuwbouw, voor vijftig jaar in de boeken kunnen. ■

DE VERFDOOS: FEITEN EN CIJFERS

Aantal woningen: 93, alle sociale huur
Grote woning (>100 m²): 9
Wibo's: 24
Rolstoelwoningen: 3
Totale ontwikkel- en bouwkosten: € 13,1 miljoen incl. btw
Per woning: € 141.000
Gemiddelde huur: € 450 (was € 350)
Energie-label: onbekend
Verwarming: stadswarmte





« Vervolg van pag. 17

de woningen voorzien van cv en verschijnen keurig als er klachten zijn. Maar groot onderhoud, zoals een nieuwe keuken, houden ze af.

Differentiatie

Er ontstaan deze eeuw ook discussies over het nieuwbouwprogramma. Dat straalt een grote eenvormigheid uit. Niet alleen in uiterlijk, maar ook in woningtype. Overal staan grote en dure appartementen gepland, vaak zelfs zonder buitenruimte. Dat kost minder en bovendien houden architecten en stedenbouwkundigen van mooie strakke gevels. Maar de wal keert het schip; appartementen blijken onverkoopbaar. Een deel van het programma wordt omgezet naar eengezinswoningen, zoals bij het Hof van Osdorp. Daarbij wordt voor het eerst getornd aan de tuinstadgedachte met zijn strokenbouw, en dat is wel vloeken in de kerk van de Van Eesteren-volgers. Maar volgens critici als Rogier Noyon (Stadgenoot) is het juist goed van die eenvormigheid afscheid te nemen. In



Paulus de Wilt (Nieuw-West): "We gaan meer inzetten op renovatie"



Hertingenstraat

zijn Forum-artikel 'Hoe kon het zo misgaan' (NUL20 maart 2008) wijst hij juist de principes van het modernisme als faalfactor van Nieuw-West aan: de naoorlogse modernistische stedenbouwers hadden alle factoren verworpen die van de rest van Amsterdam zo'n succes maken: functiemenging, dichtheid, gesloten bouwblokken."

Hoe dan ook, de waarde van de architectuur, maar meer nog de stedenbouwkundige opzet van het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) wordt een nadrukkelijker factor

aan tot beschermd stadsgezicht: het Van Eesterenmuseum. Corporatie Far West maakt bezwaar. Portefeuillehouder De Wilt: "Er staat nergens dat er niets gesloopt mag worden. Maar nog sterker dan elders in Nieuw-West vind ik dat je daar het karakter van de tuinstad moet waarborgen."

Wanneer slopen?

Het is nu 2010 en we zitten midden in de kredietcrisis. De verkoop van nieuwbouwwoningen zit in het slop en tal van bouwplannen wor-

"We hebben net weer een ingrijpende renovatie opgeleverd waar we achteraf spijt van hebben"

in het debat. Dat wordt van peper voorzien door kunsthistoricus Vincent van Rossem van Bureau Monumenten en Archeologie (BMA). Hij vindt de herstructurering niets minder dan een aanslag op de culturele erfenis. Wat is er toch mis met de portieketagewoning, vraagt hij zich af. "Een appartement in de Pijp heeft niet eens een behoorlijk trappenhuis." Met Van Rossem wijzen anderen op de parallel met de ooit verketterde negentiende-eeuwse wijken. Dat zijn nu populaire woonbuurten geworden. De succesformule: 'renovatie met een min of meer restauratief karakter'. De weerstand tegen de vernieuwers groeit. Politiek waait er na het vertrek van wethouder Duco Stadig een andere wind. In het programma-akkoord van 2006 laat het college opnemen dat "de verhouding van de sloop enerzijds en de renovatie anderzijds wordt heroverwogen". In 2007 wijst het stadsdeel Geuzenveld-Slotermeer een aantal buurten

den op de lange baan geschoven. Nog meer redenen om te renoveren? Volgens René Brouwer niet: "We zitten met hoogniveau renovatie zoals gezegd met een bijna vergelijkbare onrendabel per woning als nieuwbouw. Dat is dus geen antwoord op de financiële problemen die corporaties nu hebben." Maar als je nu niet sloopt, maar er wel iets gebeurt aan die woningen die al jaren minimaal worden onderhouden. Brouwer: "Zeker, we moeten daar wat mee. Je kunt besluiten tot een kleine opknopbeurt. Dan praat je over dertig tot vijftigduizend euro per woning. Daar koop je een levensduurverlenging mee van 10-15 jaar."

Maar het blijven volgens Brouwer kleine, weinig energiezuinige, gehorige woningen. "Een energielabel A haal je praktisch nooit; contactgeluiden kun je vaak niet oplossen." Far West blijft dan ook op het standpunt staan dat je bij matige complexen alleen voor renovatie

kiest bij bijzondere omstandigheden. Dan gaat het om de waarde van de architectuur, zoals bij de Verfdoo's, of de stedenbouwkundige betekenis van een pand zoals De Leeuw van Vlaanderen, dat functioneert als geluidsscherm voor de Aro. En de fysieke staat moet goed genoeg zijn. "We hebben net weer een ingrijpende renovatie opgeleverd van twee complexen aan de Sam van Houtenstraat (Bakema-buurt) in Geuzenveld waar we achteraf spijt van hebben. Het is een heel moeizaam proces geworden, met veel tegenvallers en uitloop. De investering is opgelopen naar 100.000 euro per woning, zonder grondkosten. Onze conclusie is achteraf dat we hadden moeten slopen."

Maar de slingerbeweging is juist de andere kant op, weet ook Brouwer. Bij de zogeheten Airey-woningen aan de Burgemeester De Vlugtlaan heeft de corporatie daarom net ingestemd met een opvallend compromis. De U-vormige complexen met het Airey-bouwsysteem (betonnen muurplaten) gelden als een bijzondere stedenbouwkundige setting. Die moet bewaard, vinden erfgoedbewakers. Over wat de bewoners zelf vinden, zijn de meningen verdeeld. Er wonen in ieder geval veel migranten die geen Nederlands spreken. Far West vindt de woningen te klein en te slecht om te renoveren. Brouwer: "er is nu een vernieuwingsplan gemaakt waarin we wel mogen slopen als we ongeveer dezelfde woningen in dezelfde setting terugbouwen, maar dan wat groter. Daar is het laatste woord nog niet over gezegd." ■

Renovatie is altijd ingrijpend

Vorig jaar leverden Amsterdamse corporaties 1700 woningen op die op hoog niveau waren gerenoveerd. In de meeste gevallen moesten bewoners daarvoor (tijdelijk) hun woning verlaten. In alle gevallen was de renovatie een enorme inbreuk in hun leven. Corporaties kunnen het daarom niet snel goed doen. NUL20 verdiepte zich in drie renovatieprojecten. Van loopgravenoorlog tot constructieve onderhandeling.

Joost Zonneveld

Het kan dramatisch mislopen. Zo besloten de woningcorporaties Eigen Haard en Ymere onlangs de plannen voor de renovatie van Het Breed in Amsterdam-Noord stop te zetten. Een treurig dieptepunt na jaren moeizaam overleg tussen bewoners en corporaties over de vernieuwing van een ensemble van negen flats gegroepeerd rond groene binnenhoven. "We hebben geen plan B, we gaan ons intern beraden," laat projectmanager Rob Oosterloo namens de corporaties weten.

Een summiere samenvatting van wat zich heeft afgespeeld. Zowel uit respect voor het ontwerp van Van Gool als om praktische redenen keerden bewoners zich alweer

jaren geleden zowel tegen het plan om de karakteristieke loopbruggen te verwijderen als tegen het voorstel om de transparante borstweringen van de woningen te vervangen door ramen die tot de vloer doorlopen. De corporaties gaven toe: de loopbruggen konden blijven en de transparante borstweringen terugkomen. Wel eisten de corporaties om veiligheidsredenen dat er een einde kwam aan het openbare karakter van de bovenstraten (door de loopbruggen). Daarover werd overeenstemming bereikt met het stadsdeel en het vorige bestuur van de bewoners-

die in de woningen moesten komen. "Krankzinnige gevaartes" volgens bewoners, uitgekozen omdat het cv-systeem met relatief lage temperaturen werkt. Uiteindelijk zijn de oorspronkelijk goedgekeurde renovatieplannen zodanig gewijzigd, dat een bewonersgroep met succes via de rechter een nieuwe draagvlaktoets afdwong. Deze keer stemde weliswaar een meerderheid voor maar werd de noodzakelijke instemming van zeventig procent niet gehaald. Dat was reden voor Ymere en Eigen Haard om de werkzaamheden te staken. Van

Afblazen renovatie Het Breed: corporaties hebben geen plan B

vereniging. De bouwvergunning werd verleend. Maar toen maakte de aannemer er een rommeltje van, waarna de vernieuwing na de eerste dertig woningen werd stilgelegd. Daarna ontstond een nieuw conflict over de radiatoren

Oosterloo: "Het gevolg is dat een groot milieubesparend renovatieproject waar ook de bewoners profijt van zouden hebben, niet doorgaat."

De bewonersvereniging vindt dat te weinig rekening gehouden wordt met de rechten van de huurders. Voorzitter Frank Witzten: "Tijdens de eerste renovatiewerkzaamheden bleek dat het onmogelijk was dat de bewoners in hun woningen bleven. Wij vinden dat de aard van de werkzaamheden rechtvaardigt dat alle bewoners een verhuisvergoeding krijgen. Maar de corporaties willen dat niet doen, omdat ze dat te veel geld kost." Er is sprake van een verschillende interpretatie van de kaderafspraken, want de corporaties zeggen juist dat de werkzaamheden geen verhuizing en alleen een - veel lagere - tegemoetkoming in de kosten rechtvaardigen.

Een groep van ongeveer honderd bewoners heeft inmiddels aangekondigd via de rechter alsnog renovatie af te dwingen. "We zijn



De kenmerkende 'slurven' van Het Breed, een ontwerp van Van Gool

Lees verder op pag.24 »

Ingrep levert grote differentiatie aan woningtypen op met behoud van identiteit

Renovatie Dudokhaken

Momenteel is de tweede fase van het project Dudokhaken in uitvoering. De renovatie van de zes haakflats uit de jaren vijftig van architect Willem Dudok toont aan dat ook in de bestaande voorraad verschillende woningtypen zijn te realiseren.

Johan van der Tol

"Met de vernieuwde Dudokhaken hebben we een nog ontbrekend woningaanbod in Geuzenveld kunnen realiseren", zegt Linda Schalkwijk van Stadgenoot over de renovatie van de Dudokhaken in Geuzenveld. "De flats bieden nu mogelijkheden aan starters, grote gezinnen, ouderen en invaliden om in de buurt te blijven wonen. De Dudokhaken zijn een parel binnen de vernieuwde buurt en kunnen de concurrentie met de nieuwbouw glansrijk doorstaan. Voor de buurt is ook het behoud van historie en identiteit belangrijk", aldus de gebiedsontwikkelaar van de corporatie. Stadgenoot is er inderdaad in geslaagd nieuwe kansen te bieden voor sociale stijgers en ouderen uit de wijk. Terwijl de stedenbouwkundige eenheid - steeds vaker een discussiepunt bij de vernieuwing van Nieuw-West - behouden blijft.

Het oorspronkelijke herontwikkelingsplan uit 2003 behelsde ook drie nieuwbouwblokjes op de groene binnenhoven, maar daar is van afgezien. De plannenmakers zagen de nieuwbouw als een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit, terwijl het juist de bedoeling was de karakteristieken van het ontwerp van architect Willem Dudok te versterken. Als alternatief heeft het Rotterdamse architectenbureau Van Schagen extra woningen

ontworpen op de voormalige wasdroogzolders van het complex. Die worden ontsloten door de nieuwe, glazen lifthallen op de hoeken van elk van de zes haken. Het gaat hier om woningen in nieuwbouwkwaliteit: ze zijn immers geheel nieuw uit staal, gasbeton en hout opgetrokken. Het totaal aantal woningen neemt met de uitbreiding toe tot 339.

Starters

Verder telt het gerenoveerde en herontwikkelde complex 156 koopwoningen voor starters, ruim zeventig wibowoningen voor ouderen en een dozijn rolstoelgeschikte appartementen. Belangrijk zijn ook de zestien sociale huurwoningen groter dan honderd vierkante meter die door samenvoeging zijn ontstaan. Die zijn hoognodig om grote gezinnen uit de wijk te kunnen huisvesten. De gemiddelde oppervlakte van alle woningen is vergroot, zonder toename van het bouwvolume. De herontwikkeling van de flats gebeurt in drie fasen, waarin steeds twee haken worden aangepakt. Op dit moment is fase 2 in uitvoering. In eerdere nummers van NUL20 hebben we stilgestaan bij de bewonersparticipatie in het project. Daarbij konden bewoners die naar de naastgelegen nieuwbouw van het Cuypershof of naar IJburg vertrokken grote invloed uitoefenen op het ontwerp van hun nieuwe woning.

Omzetting

Overigens is bij de tweede fase van het project Dudokhaken een

wisseltruc in het programma toegepast. Na het instorten van de markt voor koopwoningen is besloten vrijwel alle koopwoningen van de tweede fase om te zetten naar huur. In hopelijk betere tijden zullen de twee haken van de derde fase grotendeels uit koopwoningen bestaan. Het is nog niet bekend wanneer die derde fase van de renovatie wordt gestart. Het plan is volgens Stadgenoot relatief snel gerealiseerd. Dat kwam onder meer doordat in een vroeg stadium contact is opgenomen met Bureau Monumenten en Archeologie van de gemeente en met de welstandscommissie. In beide instellingen was er brede steun voor de manier waarop de flats zijn 'opgetopt', zonder dat het gevelbeeld is aangetast. Ook over het besluit om aan de binnenkant te isoleren en over de restauratie van de gemetselde gevels waren ze tevreden. Het renovatieproject blijft binnen de planning en tot nu toe ook binnen het budget. Aan de ingreep hangt een stevig prijskaartje: gemiddeld 170.000 euro per sociale huurwoning. Maar in zijn kosten/batenanalyse legt Stadgenoot de nadruk op het maatschappelijk rendement van de transformatie. Bestaande netwerken blijven behouden doordat veel bewoners in de buurt kunnen blijven wonen, zo zegt de corporatie. Daarnaast zijn de Dudokhaken volgens Stadgenoot een voorbeeld van hoe bestaande complexen met respect voor cultuurhistorie behouden kunnen worden. ■

DE DUDOKHAKEN: FEITEN EN CIJFERS

Aantal woningen: 339 (was 312)
 Grote sociale huurwoningen (> 100 m², minimaal 5 kamers): 16
 Wibo's: 72
 Rolstoelwoningen: 12 (op bovenste bouwlaag)
 Kleine driekamerappartementen: 56
 Koopwoningen: 183, waarvan:
 - Voor starters: 156
 - Van nieuwbouwkwaliteit: 27
 Totale ontwikkel- en bouwkosten per fase: € 18,7 miljoen incl. btw
 Per sociale huurwoning: € 170.000
 Nieuwe huur kleine driekamerappartementen: € 525 incl. servicekosten
 Energielabel: A-C (was D-E)
 Verwarming: stadswarmte







Renovatie Oostenburg, een uit 1875 stammend complex van De Alliantie

DOSSIER RENOVATIE

« Vervolg van pag. 21

aan het inventariseren wat allemaal mis is met de individuele woningen,” zegt Witzen, “als de corporaties eerst de gebreken verhelpen in de woningen en de liften herstellen, dan ontstaat er misschien weer een vertrouwensbasis om verder te gaan.”

Maar dan is er de kwestie van het afsluiten van de trappenhuizen, waarover nog juridische procedures lopen. Nu de renovatie door de corporaties voorlopig is afgeblazen, lijkt de directe noodzaak daarvoor overigens ook verdwenen, ook al is de helft van de bewoners daar voor en slechts een kwart tegen.

Hoofdpijndossier

Het Breed is voor Eigen Haard en Ymere het spreekwoordelijke hoofdpijndossier geworden. Van Oosterloo wijst op de lange voor geschiedenis, het geknakte vertrouwen na de eerste renovatiewerkzaamheden en de verdeeldheid onder de huidige bewoners over de plannen. Het vertrouwen is weg. Volgens Oosterloo is de positie van tegenstanders, die in

het bestuur van de bewonersvereniging goed vertegenwoordigd zijn, simpelweg te sterk geworden: “De hindermacht is enorm en huurders die geen mening hebben, mogen in een draagvlakonderzoek niet worden meegerekend. Op die manier wordt renoveren wel erg lastig, zeker in een groot en samenhangend complex als Het Breed dat je technisch gezien niet gefaseerd aan kan pakken.” De corporaties zijn ‘diep teleurgesteld’ dat niet de voorstanders van het project, maar een minderheid van bewoners die tegen is, bepalend is voor het stopzetten van het project. Het doel was het energieverbruik van de woningen aanzienlijk te verminderen, met lagere energielasten voor bewoners en een aanzienlijke CO₂-reductie. Oosterloo: “Door de zeer hoge eisen die worden gesteld aan de instemming van huurders met een renovatieproject, vrezen wij dat dit ook voor andere projecten in de toekomst een onneembare barrière blijkt te zijn. De gewenste verbetering van het bestaande woningbezit en de aanpassing aan maatschappelijk breed gedra-

gen duurzaamheidseisen komt hiermee nadrukkelijk in gevaar.” Witzen vindt dat simpelweg geen argument. “Alle corporaties hebben hun handtekening onder de kaderafspraken gezet.”

Draagvlak

Volgens Bert Meintser van het Amsterdams Steunpunt Wonen is de positie van zittende huurders ten dele versterkt, nadat die eerder flink was ingeperkt. “In de jaren zeventig en tachtig kenden we het ‘Bouwen voor de Buurt’, waarin bewoners grote invloed hadden op vernieuwing. Toen de corporaties verzelfstandigd werden is dat weer sterk verminderd.

Eind juni komt daar de nieuwe Leidraad voor Participatie nog bij, ondertekend door alle corporaties, gemeente en Huurdersvereniging Amsterdam. De woningcorporaties verplichten zich daarmee bewoners vanaf een vroeg stadium bij hun planvorming te betrekken en een duidelijk participatieplan te maken. Volgens Meintser moet dat ervoor zorgen dat het vertrouwen tussen bewoners en corporaties verbetert. Dat moet weer leiden tot breed gedragen plannen.

De positie van huurders bij renovaties mag dan verstevigd zijn, bestaande afspraken en wettelijke regelingen zijn nog geen garantie voor blijvende betrokkenheid van

Renovatie Oostenburg: rechten woningkeuze op basis van woonduur

Dat heeft ook te maken met de afgenomen invloed van overheden, ook al blijft het afgeven van een peildatum door de gemeente een belangrijk toetsmoment of voldoende rekening is gehouden met de belangen van bewoners. Nu zie je dat gezocht wordt naar een nieuw evenwicht tussen belangen van verhuurders en huurders. In de wet is vastgelegd dat voor renovatie een draagvlak van minimaal zeventig procent nodig is. De stedelijke kaderafspraken in Amsterdam vormen een nadere invulling daarvan.”

de oorspronkelijke bewoners. Er ontstaat een eigen dynamiek in een vernieuwingsgebied, waar bewoners met behulp van een urgentieverklaring wegtrekken. Meintser: “Neem de Van der Pekbuurt. Daar wordt veel tijd genomen om de staat van de woningen te onderzoeken. Dat gebeurt misschien uit het oogpunt van zorgvuldigheid, maar bewoners wordt geen duidelijkheid gegeven over het vervolg.” Omdat het gehele proefgebied wel aangewezen blijft voor stadsvernieuwingsurgentie trekken bewoners weg. “Daarmee ontnem je hun de mogelijkheid deel uit te maken van een vernieuwingsplan. Een draagvlakonderzoek zonder bewoners heeft immers geen zin meer.”

Dubbeltjespanden

Kan te veel ruimte in de plannen van een corporatie tot onzekerheid leiden, corporaties kunnen het ook niet snel goed doen, aldus Meintser: “Te veel duidelijkheid kan net zo goed op afkeuring van

DRAAGVLAK: VERTROUWEN EN PERSPECTIEF

Het Stedelijk Bureau Wijksteunpunten Wonen heeft ervaringen en aanbevelingen van bewonersondersteuners en participatiemedewerkers gebundeld in een handzame brochure: Draagvlak stedelijke vernieuwing – Hoe kan het echt. De belangrijkste aanbevelingen zijn:

Zet in op vertrouwen

- Show me, don't tell me
- Benoem de tegenstellingen in belangen
- Spreek spelregels af en leef ze na
- Heb geen dubbele agenda

Bied perspectief

- (Er)ken ieders rechten en plichten
- (Er)ken ieders uitgangspunten
- Leg besluiten vast
- Schakel onafhankelijke begeleiding in
- Vind zo veel mogelijk overeenstemming

Participeer over de participatie

- Zorg voor onafhankelijk onderzoek
- Zie verdeeldheid als kans voor planvariatie

bewoners rekenen. Dan ontstaat al snel het gevoel dat alles toch al besloten is." Een combinatie van beide is aan de hand in het geval van de 'dubbeltjespanden', 56 kleine beneden- en bovenwoningen aan de rand van het Oosterpark, het eerste bezit van een voorloper van De Key – de Bouwmaatschappij tot Verkrijging van Eigen Woningen, opgericht in 1868.

De Key – de corporatie die vorig jaar met 479 gerenoveerde woningen veruit het meeste bestaande bezit opknapte - liet de bewoners eerst weten de woningen in oude luister te willen herstellen, maar kwam vervolgens met het volgende feit dat een deel van de

Bewoners Conny Groot en Margot van der Sman zien liever dat de woningen worden opgeknapt en dat samenvoegen achterwege blijft. "De Key wil ook dat we onze huurcontracten laten ontbinden, maar dat doen we niet. We laten ons niet vogelvrij verklaren." Het contact tussen de bewonerscommissie en De Key is sindsdien opgeschort, maar De Key gaat door met de planvorming, benadrukt Van de Swaluw. "We denken een goed plan aan de bewoners voor te kunnen leggen waarmee zij er op vooruit gaan in ruimte en woonkwaliteit, hun woonduur behouden en een verhuiskostenvergoeding krijgen. Ik denk dat we

De Key: "Door de helft in de vrije sector te verhuren wordt de renovatie minder onrendabel."

woningen wordt samengevoegd. Uitgangspunt is weliswaar dat alle huidige bewoners die terug willen keren dat ook kunnen doen, maar De Key geeft geen garantie of dat ook dezelfde woning is. Tot ongenoegen van de bewoners worden de samengevoegde woningen niet toegewezen aan sociale huurders.

Desi van de Swaluw, senior procesmanager van De Key: "Door ongeveer de helft in de vrije sector te verhuren wordt het onrendabel op dit project iets verminderd. Eind juni presenteren we de eerste uitwerking van onze plannen aan de bewoners. Op de koppen van het straatje willen we de sociale huurwoningen situeren. Deze woningen maken we groter en klaar voor de komende vijftig jaar. Het middenstuk wordt samengevoegd voor de vrije sectorhuur."

De woningen kampen nu met achterstallig onderhoud, zijn slecht geïsoleerd en nodigaan een stevige opknappbeurt toe, ook al is de staat van de funderingen nog redelijk.

ersamen uit kunnen komen, maar als dat niet lukt dan is het opzeggen van de huurovereenkomsten het uiterste middel."

Oostenburg

Bij de renovatie van het complex Oostenburg gaat het een stuk gemoedelijker toe. Het uit 1875 stammende complex van de Alliantie, dat de status van gemeentelijk monument heeft, wordt momenteel gefaseerd gerenoveerd. Ondanks de 27 miljoen euro kostende hoogniveau renovatie, blijven alle 147 woningen die na samenvoegen overblijven, in de sociale huursector. Marieke Top van de Alliantie: "We hebben alle mogelijkheden onderzocht, ook gedeeltelijke verkoop, maar zelfs de samengevoegde woningen zijn dermate klein dat het voor ons niet interessant is die in de vrije sector te brengen. We vinden het ook van belang dat in het centrum voldoende sociale woningbouw blijft bestaan. Financiële lusten hebben we niet van dit project, maar als



Dubbeltjespanden, dwars op de Mauritskade

het klaar is, is het wel een uithangbord voor ons, iets om trots op te zijn."

De renovatie van Complex Oostenburg moet in 2012 zijn afgerond. De bewoners die willen blijven, moeten één of twee keer verhuizen maar kunnen tijdens de renovatie in hun eigen buurt blijven wonen, ondanks het relatief hoge aantal huurders dat na de renovatie wil terugkeren. Top: "Voor bewoners is het eerst een opluchting als er geen plannen voor sloop zijn, maar daarna begint bij individuele huurders door te dringen wat renovatie allemaal met zich meebrengt. Dat is de volgende stap. Ik was er pas gerust op toen bewoners begonnen in te zien dat het samenvoegen van woningen voor hen ook een kans kon zijn."

De Alliantie heeft volgens bewoner Henk Pauwels de woonwensen van de bewoners goed geïnventariseerd en laten zien wat dat voor de bewoners betekent. Bovendien hebben de bewoners met de corporatie afspraken kunnen maken over wie de eerste keuze had als het ging om wie welke woning zou kunnen krijgen; dat gebeurt op basis van woonduur.

Het renovatieplan van de Alliantie is op punten aangepast. Zo heeft bewoonster Hedy Portier ervoor gepleit om het originele soort deuren en balkenplafonds terug te krijgen in de woningen. "Ik heb daarop aangedrongen bij de Alliantie, net als op een andere indeling van mijn woning. Uiteindelijk zijn ze daarmee akkoord gegaan." Ook monumentenzorg heeft om aanpassingen in het plan van de corporatie gevraagd. Zo mocht

het deel van het complex aan de waterkant geen balkon krijgen vanwege het historisch aanzicht. Bovendien zouden de kenmerkende schoorsteenmantels in de woningen moeten blijven. Uiteindelijk hoeft dat slechts in een deel van de woningen.

Ook al zijn de bewoners tevreden over de renovatie van hun woningen, Portier en Pauwels zijn niet te spreken over de mogelijke bouw van extra appartementen op de plek waar tot begin jaren zeventig woningen hebben gestaan, maar die vanwege de slechte fundering zijn afgebroken. Pauwels: "Wij denken dat de Alliantie daarmee geld probeert terug te verdienen en zich verschuilt achter het stadsdeel."

De beoogde bouwlocatie is nu een belangrijke ontmoetingsplek die als gemeenschappelijke tuin en als openluchtbioscoop fungeert. Maar de Alliantie ontkent dat de herbouw van de gesloopte koppanden een geldkwestie is. Top: "We restaureren het gemeentelijk monument en de herbouw van de gesloopte twee koppanden hoort daar bij." Als voorwaarde heeft de Alliantie gesteld dat het stadsdeel moet zorgen voor compensatie voor de ontmoetingsplek en het behoud van de bandenboot van Robert Jasper Grootveld. Top: "Aan deze voorwaarden is voldaan: de bandenboot wordt gerestaureerd en komt in het water te liggen en er komt bij de koppanden, aan het water, een nieuwe ontmoetingsplek." De bewoners houden echter liever hun vertrouwde gemeenschappelijke 'groene balkon'. ■

Terug naar het oorspronkelijke ontwerp

Renovatie Grubbehoeve

Vorig jaar werd na veel vertraging de renovatie van de Bijlmerflat Grubbehoeve afgerond. CASA architecten verbouwde het pand in opdracht van de bewoners en Rochdale met veel aandacht voor de omgeving en de oorspronkelijke Bijlmer-idealen. De inspanningen werden beloond met de Zuidoost Architectuurprijs en een buitengewoon lovend juryrapport.

Jaco Boer

Knap de flat zoveel mogelijk volgens de oorspronkelijke uitgangspunten van de Bijlmerhoogbouw op. Die opdracht kreeg CASA architecten mee, nadat het bureau eind jaren negentig was gevraagd om de renovatie van de flat Grubbehoeve in Amsterdam-Zuidoost uit te voeren. Even daarvoor had woningcorporatie Rochdale besloten om het verloederde gebouw niet te slopen, maar een tweede kans te gunnen. De flat staat namelijk aan de rand van het gebied, dat volgens veel mensen als Bijlmermuseum bewaard moest blijven. Bovendien wilde een groep 'Bijlmerbelievers' een deel van de hoogbouw in eigen beheer opknappen. Na intensief overleg werd besloten om Grubbehoeve in gezamenlijk opdrachtgeverschap aan te pakken. Architect Koen Crabbendam van CASA architecten kon aan de slag.

Glazen puien en elektronische sleutels

In het oorspronkelijke ontwerp van de Bijlmer stonden de flats gedeeltelijk op poten. Crabbendam besloot daarom de onderste twee lagen open te breken en de relatie met het park erachter te herstellen via hoge poorten. Naast deze doorgangen kwamen woningen en bedrijfsruimten in moderne pa-

viljoens met deuren op de begane grond en veel glazen wanden. Bij de vier trappenhuisen werden de glazen puien doorgetrokken tot de derde etage, waardoor bewoners en bezoekers zich ook hier een stuk veiliger voelen. Alleen bezitters van een elektronische deuropas en mensen die zich bij de deur hebben gemeld, krijgen toegang tot de twee liften en de erachter gelegen korte galerijen. Lange wandelingen door de overdekte binnenstraat om bij je auto of woning te komen behoren daarmee tot het verleden. Al is een stukje van deze 'droogloop', compleet met gevelplaten van gewassen grindbeton, als herinnering aan de oude flat bewaard.

Aan de woningen zelf is weinig veranderd, op het vervangen van technische installaties zoals de centrale verwarming na. "Daar lag ook niet het knelpunt. Het probleem zat hem in de verbinding tussen de parkeergarage en de appartementen", aldus Crabbendam. Constructietechnisch was het vanwege de prefabbouw ook amper mogelijk om muren weg te breken en woningen samen te voegen. "De flat zou als een kaartenhuis instorten." Crabbendam heeft in overleg met enkele 'Bijlmerbelievers' die een woning wilden kopen, voor de bovenste appartementen nog wel een dakopbouw ontworpen. Op die manier was de variatie aan woningtypen nog groter geworden. "Maar de opdrachtgever geloofde niet dat er in de Bijlmer een markt voor duurere koopappartementen was."

Jarenlang in puinhoop

De renovatie heeft Rochdale veel geld gekost, terwijl de wijk volgens vestigingsmanager Herbert Scherer van de corporatie nog steeds moeilijk in de markt ligt. "De

vierkantemeterprijs zit al jaren op hetzelfde niveau." Van de 160 appartementen die in de verkoop zijn gegaan, is in twee jaar op enkele woningen na wel alles verkocht. Ook de 150 sociale huurwoningen die de flat nog telt, kunnen op termijn tegen marktconforme prijzen van de hand worden gedaan. Voor een vierkamerwoning van honderd vierkante meter komt dat neer op bedragen rond de 160.000 euro. "Daar kun je in Amsterdam geen nieuwbouwappartement voor krijgen", aldus Scherer.

De bewoners die als medeopdrachtgever een woning in het complex kochten, hebben deze overigens tegen de veel lagere boekwaarde kunnen aanschaffen. Ook mochten ze kiezen of ze hun appartement zelf opknapten of dat tegen meerkosten door Rochdale lieten uitvoeren. Bij Koert van Barneveld, voorzitter van de VVE Je Eigen Grubbehoeve, heeft de corporatie alles uitgevoerd. Op die manier kreeg hij een opgeknapte vierkamerwoning voor slechts 115.000 euro. Een aantrekkelijk bedrag, al is van een kadoetje volgens hem geen sprake. "De renovatie is ontzettend uitgelopen. Omdat ik er al woonde, heb ik bovendien jarenlang in de puinhoop gezeten." Bovendien hebben de bewoners veel tijd en energie in commissies en werkgroepen gestoken, terwijl van het beloofde medeopdrachtgeverschap uiteindelijk volgens Van Barneveld vanwege allerlei conflicten en communicatieproblemen weinig terecht is gekomen.

Er zijn ook nog wat opleveringsproblemen, die opgelost moeten worden. Toch is Van Barneveld erg te spreken over het eindresultaat van de renovatie. "Architectonisch is het weer een prachtig gebouw." ■

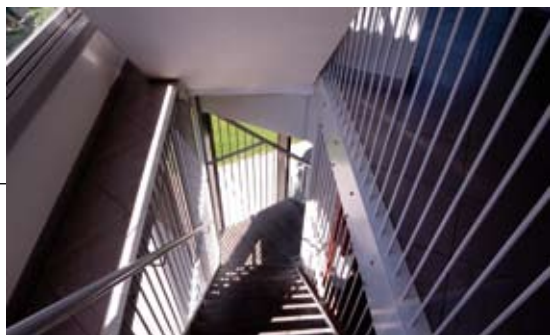
GRUBBEHOEVE: FEITEN EN CIJFERS

Aantal woningen 313, waarvan:
- 150 sociale huurwoningen
- 163 koopappartementen
(ongeveer 60 verkocht aan initiatiefgroep Koop je Eigen Bijlmer)

Totale ontwikkel- en bouwkosten:
€30,1 miljoen incl. €0,6 miljoen EU-subsidie voor ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed



Architect Koen Crabbendam



Bewoners slooppanden zijn

Omdat de nieuwbouw in Amsterdam krakend tot stilstand komt, vrezen bewoners van slooppanden voor een onaangename toekomst. Het ziet er naar uit dat ze nog lang zullen moeten blijven wonen in hun panden, waaraan de afgelopen jaren nauwelijks onderhoud is gepleegd. Corporaties vinden dure investeringen, zoals aanleg van cv-ketels, in deze verouderde woningen onverantwoord. 'Schoon, heel en veilig' is hun uitgangspunt, maar de vraag is of dat voldoende zal zijn om huurders met onderhoudsklachten tevrede te stellen.

Bas Donker van Heel

De Ombilinstraat in de Indische Buurt ligt in een typisch vernieuwingsgebied. Aan de bladderende verf op de kozijnen is al duidelijk te zien dat op onderhoud in de afgelopen jaren is bezuinigd. Op nummer 14, 1-hoog, woont Ram Sukhdev met zijn vrouw en twee kinderen. Hun woning ruikt naar bleek. NUL20 wordt rondgeleid. Zoals in veel vooroorlogse woningen kraken de slechte houten vloeren en is goed te horen wat de burendoer doet. Het keukenblok is half in el-

kaar gestort. De geiser heeft geen afzuigkap. In de keukenmuur is een grote scheur zichtbaar. Centrale verwarming is er niet. In de woonkamer heeft corporatie Eigen Haard op Sukhdevs dringende verzoek een klein gevelkacheltje laten installeren. Daaraan heeft hij zelf 150 euro moeten bijdragen. "Voor een nieuw keukenblok is de eigen bijdrage 300 euro", vertelt hij.

En dan het vochtprobleem. De douche in de gang, zonder raam, is de voornaamste boosdoener. De ventilatiekanalen in de woning functioneren niet naar behoren en dus is er vochtoverlast, veel vochtoverlast. Ieder jaar schildert

keuken provisorisch door de corporatie verholpen... met verhulende gipsplaten. Veel hielp het niet. De schimmel slaat er alweer doorheen. Wel is zijn oude geiser vervangen door een moderne ketel. Dat was twee weken voor de kantonrechter langs zou komen voor een zitting ter plekke. Een beroep tegen een uitspraak van de huurcommissie. Zijn huurverlaging bleef overigens gehandhaafd.

Dit zijn bewoners die het er niet bij hebben laten zitten. Ze hebben de bewonerscommissie, het Wijksteunpunt Wonen, de huurcommissie en – uiteindelijk – de kantonrechter weten te vinden. Maar

“Er is inderdaad een groep die geen uitzicht heeft op een vervangende woning”

Sukhdev een verse laag verf over de zwarte schimmel heen, overall in huis. Echt helpen doet het niet. "De corporatie raadt aan om veel te stoken, ook in de zomer, en te luchten tijdens het koken, ook in de winter", zegt hij, met enig understatement. "We betalen iedere maand 195 euro aan energiekosten." En veel geld hebben ze niet, want Sukhdev is gedeeltelijk arbeidsongeschikt en werkt maar vier uur per dag. Hij heeft een zaak tegen de corporatie aangespannen. Niet de eerste. Hij kreeg weliswaar al huurverlaging, maar de hele familie heeft gezondheidsklachten: astma. "De dokter zegt: de woning aanpakken of verhuizen..."

Verrot

Sukhdev staat niet alleen met zijn onderhoudsklachten. Zijn bovenbuurman Tjin Liep Shie, op drie hoog, tilt demonstratief een systeemtegel uit het plafond van de slaapkamer. Het hout daarachter is onmiskenbaar verrot. Bij hem werden vochtproblemen in de

het gaat ze niet om de verkregen huurverlaging. Dat is niet het belangrijkste. Ze willen gewoon een goed onderhouden woning. En duidelijkheid over hun situatie. Want al twee jaar is in hun geval sprake van mogelijke sloop en nieuwbouw.

Eigen Haard wil in 2011 de bewoners van dit blok elders gaan huisvesten, "als alles voorspoedig verloopt". Een kostbare parkeervervoorziening zorgt nog voor vertraging. Het ontwerp moet worden aangepast.

Geen vervangende woningen
Directeur Peter Hildering van Eigen Haard zit met het probleem van onderhoudsklachten in slooppanden in zijn maag. "Dit is voor alle partijen heel vervelend", begint hij. "Maar als je verwacht dat een pand nog maar vijf jaar staat ga je niet meer overall cv-installaties aanleggen. Veel onderhoudsproblemen zijn trouwens pas echt op te lossen als de woning leeg staat. Maar natuurlijk

OVERLEVEN IN DE DIRK SONOYSTRAAT

Het echtpaar Schneider woont in een sloopflat in de Dirk Sonoystraat (Nieuw-West). "Als er een eerste paal wordt geslagen zie je die managers van de corporaties vooraan staan", zegt mevrouw. "Maar ik kan niet beweren dat wij tevreden zijn over de gang van zaken. Aan onze flat wordt niets meer gedaan, die staat al zeven jaar op de slooplijst. En de voorlichting kan een stuk beter. Het leefmilieu gaat ondertussen met tijdelijke huurders en krakers snel achteruit." Op de galerij is een uitgebrande woning, die met planken is dichtgetimmerd.

De Schneiders is een gerenoveerde woning in de nabijgelegen Colijnstraat in het vooruitzicht gesteld. "Het duurt alleen steeds iets langer dan gepland, vanwege 'doorschuifproblemen'."

Hun huur gaat straks van 275 naar 490 euro, maar dat hebben ze er voor over om in de buurt te blijven. "Wij willen niet naar Zaandam, Hoofddorp of IJburg, daar hebben we geen aansluiting."

Hun voormalige buurtgenoten, de familie Belal, kozen juist wel voor IJburg, uit nood. "Onze huur is verdubbeld, maar dat hebben we er voor over. Er is nooit iets aan onze onderhoudsklachten gedaan. De corporatie herhaalde alleen maar dat we vooral moesten luchten en witten", zegt mevrouw Belal. In 2005 hoorden ze voor het eerst van de vernieuwingsplannen. "Toen was sprake van sloop in 2010, later 2011. Maar het kan dus best 2020 worden voordat ze echt gaan slopen en bouwen. Daar wilden wij niet op wachten! Met een urgentieverklaring konden we uiteindelijk hier terecht. Het was trouwens wel een verrassing dat je zelfs met zo'n urgentie nog steeds honderdenzoekers voor je hebt!"

de klos

mag de woonkwaliteit nooit door de basis heen zakken.”

Ondertussen zet Eigen Haard wijk- en huismeesters in om bewoners van ooit te slopen panden te bewegen er samen het beste van te maken. Klachten worden serieus genomen, zegt hij. Zo zullen ook alle woningen in de Ombilinstraat door Technisch Beheer worden bezocht. En voor de schrijnende gevallen wordt zonodig een ad hoc-oplossing bedacht. “Maar daar moet je voorzichtig mee zijn, want dat spreekt zich snel rond.”

Kan een corporatie bij verloren zaken wegens onderhoudsachterstand niet een algemene huur-

Het onderhoud aan afgeschreven panden is al jarenlang minimaal

verlaging in zo'n complex doorvoeren? “Het blijft maatwerk, dus: nee”, antwoordt Hildering. “Ik steek dat geld liever in extra schoonmaken of toezicht.”

Tim van Ruiten is Hoofd Beheer bij Far West en ook hij kent de problemen. Maar wat doet hij eraan? “We houden die panden schoon, heel en veilig, letten bijvoorbeeld extra op trappenhuizen en controleren de installaties. Ook bij tijdelijke verhuur. Als de technische conditie van een pand erg slecht is, slopen we toch maar vast, zelfs al weten we dat nieuwbouw er momenteel niet in zit. In die laatste fase is verloedering niet altijd te voorkomen. En... je moet natuurlijk wel eerst de bewoners ergens anders kunnen huisvesten.”

Van Ruiten geeft toe dat het woningaanbod daarvoor momenteel niet groot genoeg is. “Er is inderdaad een groep die geen uitzicht heeft op een vervangende woning. Gezien de onzekerheid over het tempo van de vernieuwing



is dat heel lastig. Als je niet langer over vijf, maar over minstens tien jaar uitstel spreekt, dan moet je per complex misschien kijken of



Tjin Liep Shie kan overal in huis het resultaat van gebrekkig onderhoud laten zien

je de kwaliteit nog kunt verbeteren. We denken verder na over een manier om echt álle bewoners te bereiken met advies, bijvoorbeeld over ventilatie. Mogelijk gaan we buurtgenoten opleiden voor huisbezoeken.”

Ram Sukhdev toont de vocht- en schimmelproblemen



Strijdbare bewoners vinden ondertussen de Wijksteunpunten Wonen aan hun zijde. Jeroen Koster, coördinator in Oost, kent de problemen maar al te goed uit de praktijk: “Plannen maken en uitvoeren kost heel veel tijd. Maar het onderhoud aan afgeschreven panden is ondertussen jarenlang minimaal. Wij vinden dat je als eigenaar verantwoordelijk ben voor regulier onderhoud tot er echt wordt gesloopt of gerenoveerd. Maar wij zien steeds vaker dat er helemaal geen onderhoudsplan voor deze panden blijkt te bestaan! Bij zaken tegen verhuurders namen we het vroeger op tegen particuliere huurders, nu zijn het meestal de corporaties. Er zijn meer conflicten en ze worden groter.” ■

Blik op 2040

Dit jaar is het thema-deel in het jaarboek van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties gewijd aan de Structuurvisie Amsterdam 2040. De Federatie heeft diverse externe partijen gevraagd hoe zij vanuit hun oogpunt naar de ontwikkeling van de stad kijken. Dat natuurlijk aangevuld met de eigen visie op de ontwikkeling van de stad.

Fred van der Molen

Eind 2008 presenteerde de AFWC als bijdrage aan de Ontwerp Structuurvisie een eigen koersdocument onder de naam '10 voor Amsterdam'. Daarin wordt de noodzaak onderschreven om de komende decennia nog 50.000 tot 70.000 woningen toe te voegen aan de stad. In de visie van de corporaties is vooral op de Noordelijke IJ-oever nog plaats om in hoge dichtheden bij te bouwen. Gebieden direct zuidelijk en westelijk van de Aro dienen zich te ontwikkelen tot centrumstedelijk gebied, door langs de ringweg aan weerszijden een hoogstedelijk milieu tot stand te brengen. Via stadsstraten over de ring heen (zie Bos en Lommer) én onder de ring door (zie ontwikkelingen bij Delflandplein) moeten de gebieden worden verbonden. Zo ontstaat, althans volgens de Amsterdamse corporaties, rond de ringweg de Gouden Bocht van de 21ste eeuw. De Federatie roept de gemeente op om - gegeven de huidige crisis - "duidelijker dan nu" prioriteiten te stellen: "Daarbij is het de kunst om die plannen te selecteren die als hefboom werken om daarmee marktpartijen aan te trekken. (...)

STRUCTUURVISIE... DIE IS ER TOCH AL?

Er wordt al zolang gesproken over de Structuurvisie 2040 dat het verbaast dat ze nog altijd niet definitief is. Dit najaar is het zover. Tenminste: het definitieve voorstel wordt na de zomer aan de gemeenteraad aangeboden. Aan het oorspronkelijke visiedeel van de Ontwerp Structuurvisie zijn drie onderdelen toegevoegd: het aanwijzen van het havengebied binnen de ring A10 en de Zuidas als geschikte locaties voor de Olympische Spelen in 2028; verbetering van de verbinding tussen Amsterdam en Schiphol; en een verkenning van de toekomst van Gaasperdam

DE AMSTERDAMSE WONINGMARKT

Het Jaarboek van de AFWC bevat traditiegetrouw uitputtend cijfermateriaal over de Amsterdamse woningmarkt, waaronder de nieuwbouwproductie, de verhuur van sociale huurwoningen en de verkoop ervan. Gegevens uit het jaarboek over de woningvoorraad vindt u in de NUL20 Barometer (achterpagina). Het Jaarboek 2010 is te downloaden via de site van de AFWC: www.afwc.nl



Je zou gebieden met een sterke marktpotentie versneld kunnen ontwikkelen. De Noordelijke IJ-oevers en het Zeeburgereiland zijn daarvan een duidelijk voorbeeld." Beide gebieden zijn volgens de corporaties geschikt voor hoogbouw, "uiteraard in combinatie met hoogwaardige openbare ruimte."

Metropool

Wethouder Maarten van Poelgeest benadrukt in zijn bijdrage dat de nieuwe structuurvisie de eerste is waarin vanuit regionaal perspectief wordt gekeken naar de ruimtelijke opgaven voor de stad. "De woningbouwopgave wordt dan ook op die manier bekeken. We willen in 2040 100.000 nieuwe woningen hebben gebouwd. Daarvoor is een plancapaciteit van 120.000 woningen nodig. Elke gemeente in de regio moet doen waar zij goed in is. Amsterdam biedt bij uitstek een hoogstedelijk woonmilieu. Dat betekent wat mij betreft dat nog maar sporadisch grondgebonden woningen binnen Amsterdam worden gebouwd."

De directeur Haven, Dertje Meijer, stipt aan dat stad en haven na 2030 in elkaars vaarwater gaan zitten op de Westelijke IJ-oever en dat dit "innovatieve oplossingen" vraagt. Na 2030? Ja. Gemeente en havenbedrijven hebben namelijk een convenant gesloten om de bouw van woningen in de Houthaven en op de NDSM-werf mogelijk te maken. Tegenprestatie is dat de gemeente de komende twintig jaar geen andere plannen in uitvoering brengt die bedrijven kunnen belemmeren.

Zaanstad is volgens Piet Keijzer, oud-wethouder van deze gemeente, bezig met een transformatie van een milieubelaste industriestreek naar een aantrekkelijke woonstreek. Jammer alleen dat er momenteel nog zoveel 'milieucontouren' zijn

die woningbouw beperken. Keijzer noemt dat de 'Zaanse paradox'. De enige manier om daaraan te ontsnappen is volgens hem om de gebieden langs de Zaan en het IJ te herontwikkelen. Het eerste gebied dat wordt aangepakt is het Hembrugterrein, maar ook daar staat de huidige milieubelasting wonen in de weg.

Adri Duivesteijn krijgt in het jaarboek nog eens de ruimte de 'Almere Principles' uit te dragen. Almere kiest voor een organische stedenbouw van kleine stappen en veel zelfbouw. Duivesteijn: "Almere wordt een stad die meer en meer door de mensen zelf wordt gemaakt. Dat is dan ook de uitdaging die er ligt voor de woningcorporaties. Hoe kunnen zij de stedenbouw van onderop stimuleren? Hoe kunnen zij initiatieven van de burgers zelf faciliteren? Of en hoe zij deze vragen kunnen beantwoorden, zal bepalend zijn voor de rol die corporaties in de uitwerking van Almere 2.0 zullen spelen."

Arco Leusink spreekt namens de Huurdersvereniging Amsterdam de wens uit om "het regionaal onvermogen op te heffen". Oftewel: regionale problemen echt regionaal te zien: "De structuurvisie geeft hiervoor een goede aanzet, maar ook hierin is het dorp Amsterdam een eigen koninkrijk met een hek eromheen waarbinnen alles zou moeten passen."

Age Fluitman, voorzitter van de Amsterdamse Kamer van Koophandel, vraagt zich ten slotte of al die 70.000 extra woningen wel nodig zijn. Hij vindt het bovendien onzin dat bedrijfsterreinen op de Noordelijke IJ-oever worden opgeofferd aan woningbouw: "Dit gebied is nu zeer schaars bedrijventerrein, omdat het een van de drie terreinen is aan diep vaarwater. De bedrijven doen het goed, er ligt geen ov-infrastructuur." ■



Krimpangst

Nederland krimpt. Dat is de strekking van de nieuwe 'Atlas voor gemeenten 2010', die al weer een maand of twee geleden uitkwam. De krimpangst heeft bij diverse gemeenten inderdaad flink toegeslagen. En de ministeries van BZK en VROM formeerden zelfs al haastig een Topteam Krimp. Bevolkingsafname kan immers grote gevolgen hebben voor voorzieningen en leefklimaat in krimpgebieden, vooral op het platteland.

Auteurs Gerard Marlet en Clemens van Woerkens onderzoeken de achtergronden van het ontstaan van spookdorpen. Ze bieden ook prognoses, waarbij de verschillen tussen gemeenten zichtbaar worden. Diverse regio's zoals Zuid-Limburg of Noordoost-Groningen krimpen al enige tijd, maar volgens de auteurs moeten ook (voormalige) groeikernen rekening gaan houden met een teruglopende bevolking.

Dat geldt niet voor Amsterdam. Jaarlijks verlaat weliswaar een flink aantal gezinnen de stad op zoek naar een betaalbare woning met tuin, maar ondertussen stromen veel jongeren de stad weer in. En anders dan de Atlas suggereert, blijven er meer gezinnen in de stad dan voorheen. In gebieden als het Olympisch Kwartier, Park de Meer, het Oostelijk Havengebied en IJburg zijn vooral gezinnen neergestreken. De opvallende stelling van de auteurs dat het zinloos is om te proberen gezinnen voor Amsterdam te behouden, mag dus met een korrel zout worden genomen.

Terecht besteden Marlet en Van Woerkens aandacht aan concurrentie tussen gemeenten. Als je kijkt naar de totale geplande bouwproductie (340.000 woningen in alle Nederlandse gemeenten), en die afzet tegen de verwachte toename van het aantal huishoudens, dan is eenvoudig te voorspellen dat de woningmarkt zich hier en daar verruimt. De minder aantrekkelijke dorpen en steden zullen dan in hoog tempo inwoners verliezen. Die inwoners profiteren dankbaar van het stijgende woningaanbod en dalende huizenprijzen elders. Niet voor niets heeft het ruime aanbod in een stad als Almere huishoudens uit heel Nederland aangetrokken.

Voor bestuurders is de vraag interessant in hoeverre beleid kan bijdragen aan bevolkingsgroei of het afremmen van krimp. Wat maakt een gemeente aantrekkelijk, en voor wie? Daarom

is het handig dat de migratiebalansen in de nieuwe Atlas voor verschillende leeftijdsgroepen worden weergegeven. Vast staat dat de leeftijdsgroep tussen 15 en 29 het meest beweeglijk is. Een conclusie is dan snel getrokken: wie jonge huishoudens tevreden stelt, hoeft geen negatieve migratiebalans te vrezen.

Atlas voor gemeenten 2010; de 50 grootste gemeenten van Nederland op 40 punten vergeleken, Gerard Marlet en Clemens van Woerkens, VOC Uitgevers Nijmegen, grote paperback, 252 pagina's, ISBN 978-90-808698-8-2, prijs 49 euro

Pionieren in West

Eind april is het Waterpark in het Zuidwest Kwadrant (Osdorp) geopend. Tijdens de feestelijke bijeenkomst werd het boekje 'Pionieren in West, 18 jaar stedelijke vernieuwing in het Zuidwest Kwadrant' gepresenteerd. Het boek, opgesteld door Regioplan, beschrijft het vernieuwingsproces in het Zuidwest Kwadrant. Daar startte achttien jaar terug de voorbereiding voor het eerste pilotproject voor de aanpak van de Westelijke Tuinsteden. Regioplan reconstrueert voor de opdrachtgevers de wordingsgeschiedenis van het Zuidwest Kwadrant. Boeiende lectuur voor professionals. Zij kunnen lezen dat aanvankelijk de nadruk lag op renovatie, terwijl gaandeweg steeds vaker werd gekozen

—ook door bewoners— voor sloop en nieuwbouw. En nu maken beleidsmakers en actiegroepen zich weer sterk voor meer renovatie. En als de nadruk op verdichting leidt tot een overprogrammering van appartementen, dwingt de markt ontwikkelaars tot meer differentiatie in woonmilieus, tot meer grondgebonden woningen en tot appartementen mét balkon. Met aardige uitspraken van betrokkenen, zoals oud-stadsdeelvoorzitter Simon Willing over de 'dictatuur van Delft' ("ze papegaaien elkaar na over



zichtlijnen") en Stadgenoot-bestuurder Frank Bijddendijk: "Van Eesteren zat er achteraf gezien naast."

Pionieren in West – 18 jaar stedelijke vernieuwing in het Zuidwest Kwadrant. Door Regioplan. In opdracht van Eigen Haard, Rochdale, Stadgenoot, Ymere en stadsdeel Osdorp. Verkrijgbaar via Regioplan: piet.renooy@regioplan.nl

Parkeerdruk

Nederlanders bezitten samen 7,5 miljoen auto's. Voeg daarbij de 2,1 miljoen bedrijfswagens, de auto's van bezoekers uit het buitenland en de wetenschap dat auto's het grootste deel van de tijd stilstaan, dan heb je een aardig beeld van de parkeerdruk in ons volgebouwde land.

In juni verscheen een vervolg op het Zakboek Parkeren uit 2001, waarin deze keer 29 projecten met veel beeldmateriaal worden gepresenteerd. Voorbeelden die aangeven dat je parkeren met succes kunt integreren in de woonomgeving. Dat vraagt wel het nodige van architecten en stedenbouwkundigen, want de serie onvermijdelijke afwegingen is lang. Hoe onttrek je het blik aan het zicht? Hoe creëer je veilige kinderspeelplaatsen in de directe omgeving? Wat

doe je aan geluidsoverlast? Kies je voor individuele (drive in woningen) of collectieve oplossingen? En vergeet de kosten niet. Een garage op Borneo-eiland kostte destijds 14.525 euro, een openbare parkeerplek 2400. Bewoners van het VMX-complex op het Haveneiland bieden hun plek in de liftgarage alweer voor 35.000 euro aan!

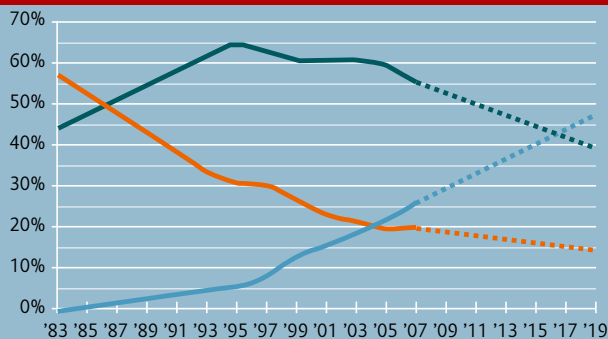
Zakboek Parkeren voor de Woonomgeving, gebaseerd op onderzoek van Frederique van Andel (tevens red. c.s.), Uitgeverij 010 Rotterdam, ISBN 978-90-6450-689-5, prijs 29,50 euro
Het boek is een initiatief van de Stichting Architecten Onderzoek Wonen en Woonomgeving



De transformatie van de woningvoorraad

Het lijkt soms anders, maar de Amsterdamse woningvoorraad is in vijftientig jaar spectaculair veranderd. Niet alleen steeg het aantal woningen met ruim 83.000 naar 390.000 (ruim 3300 per jaar; per 1 januari 2009), maar er zijn nu ook veel minder particuliere huurwoningen en veel meer koopwoningen. Bovendien is het corporatiebezit na een sterke groei in de jaren tachtig onder de 50 procent gezakt. De groei van het percentage koopwoningen gaat weliswaar langzamer dan gepland, maar ergens rond 2015 zal – afhankelijk van de crisis – de gewenste 35 procent van de voorraad uit koopwoningen bestaan. Dat is nu 30 procent.

ONTWIKKELING AMTERSDAMSE VOORRAAD NAAR EIGENDOM

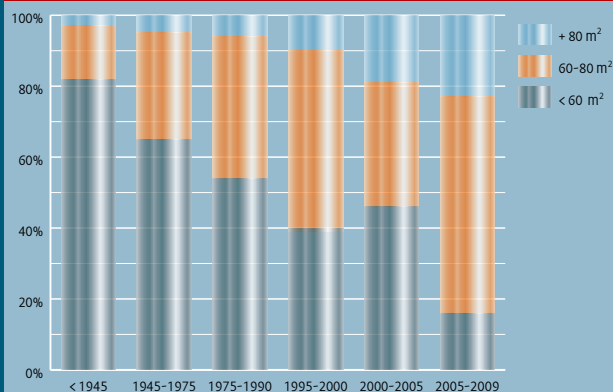


De kwaliteit van de sociale huurwoningvoorraad is onder meer door de nieuwbouwproductie en stedelijke vernieuwing behoorlijk toegenomen. Een duidelijke indicator is de toegenomen grootte. Van de vooroorlogse woningen is maar 3 procent groter dan 80 m². Van de woningen gebouwd tussen 2005 en 2009 is dat 23 procent. En dat zijn vierkante meters volgens het puntenstelsel, waarbij alleen de kamers, keuken en badkamer worden meegeteld. Feitelijk zijn de woningen zeker 20 m² groter. Tussen 2000 en 2005 zijn ook aardig wat studentenwoningen opgeleverd. Vandaar het hoge percentage woningen onder de 60 m² in figuur 2.

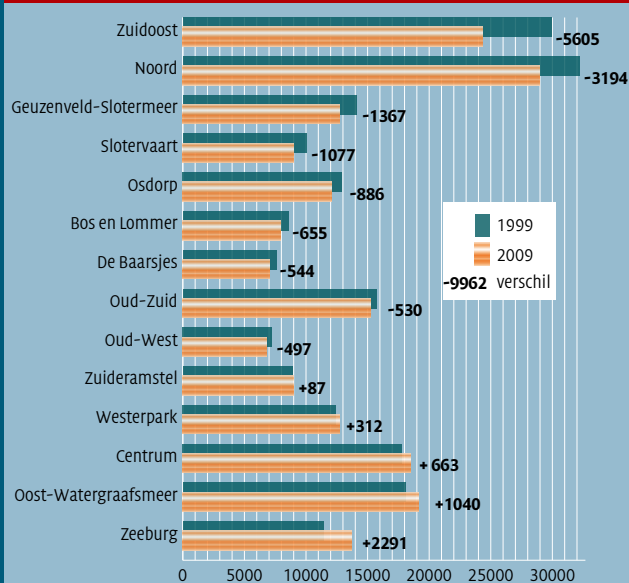
Verkoop corporatiewoningen

Gemeente en corporaties hebben afspraken gemaakt om het eigenwoningbezit in Amsterdam op te vijzelen. De corporaties mochten daartoe vanaf 1998 tot 2010 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. Corporaties hebben de meeste woningen verkocht in achtereenvolgens Zuidoost, Noord en Nieuw-West. In de grafiek staan voor de duidelijkheid nog de oude stadsdelen.

CORPORATIEWONINGEN NAAR BOUWJAAR EN VIERKANTE METERS



ONTWIKKELING CORPORATIEBEZIT PER STADSDEEL, 1999 - 2009



Stadsdeel Zuidoost is in zijn eentje verantwoordelijk voor de helft van de afname van het corporatiebezit in de afgelopen tien jaar. Daar is nu de sloop zo ongeveer afgerond, dus zal het aantal corporatiewoningen er de komende jaren als gevolg van nieuwbouw weer gaan groeien. In andere stadsdelen is het corporatiebezit juist toegenomen. Dat geldt voor het nieuwe stadsdeel Oost (Oost-Watergraafsmeer en Zeeburg) dankzij IJburg en het Science Park, maar ook in het Centrum, mede dankzij het Westerdokseiland. Er vindt dus geen uitverkoop plaats van de corporatievoorraad plaats in de populaire gebieden. ■

Bron: Jaarboek AFWC 2010

