

Hoe moet het  
verder met  
Nieuw-West?

# NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – januari 2011 #54

## Bouwen aan de Stad II



**Rochdale wint  
Gouden Bouwsteen**



Interview  
Freek Ossel

Corporaties betugelen  
stijging onderhoudskosten

Verdwijnt de betaalbare  
particuliere huurwoning?





Freek Ossel:  
"7,3 jaar wachttijd zegt me niets" 14



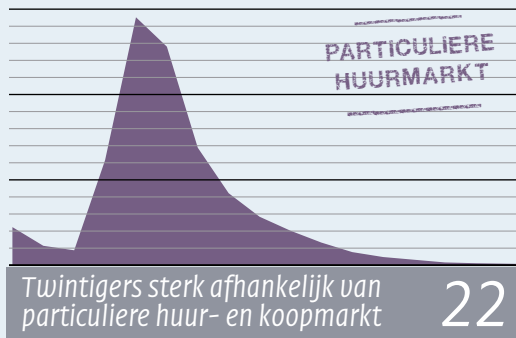
Bouwen aan de stad II,  
nieuw akkoord zorgt voor financiële ruimte 8



Corporaties willen stijgende  
onderhoudskosten beteugelen" 16



Nieuw-West:  
wachten op betere tijden 11



Verdwijnt de goedkope  
particuliere huurwoning? 19



IJDock:  
run op prijzige woningen 24



Rochdale wint  
Gouden Bouwsteen 22, 32



Toekomst woon-leer-  
werkprojecten bedreigd 28

- 4 Gemeenschappelijke ruimte **Kort nieuws**
- 9 Eerste verdieping **Bouwen aan de stad II**
- 11 Tweede verdieping **Hoe moet het verder met Nieuw-West?**
- 14 Interview **Interview met Freek Ossel**
- 16 Tweede verdieping **Corporaties willen stijgende onderhoudskosten beteugelen**
- 19 Derde verdieping **De Particuliere huurmarkt**
  - 19 **Verdwijnt de goedkope particuliere huurwoning?**
  - 22 **Twintigers sterk afhankelijk van particuliere huur- en koopmarkt**
- 25 Galerie **IJDock: run op prijzige woningen**
- 26 Kort Bestek **Hoge woningproductie Rochdale heeft keerzijde**
- 28 Vierde verdieping **Toekomst Woon-leer-werkprojecten onzeker**
- 30 Leeskamer
- 32 Barometer **Rochdale wint Gouden Bouwsteen**

# € 33.614!

**D**it gaat nog een magisch getal worden. 33.614 euro. Nederland is ontwaakt. Terwijl in vakkringen en bladen als NUL20 al ruim een jaar wordt gesproken en geschreven over de gevolgen van de door Brussel opgelegde inkomensgrens voor huurders van corporatiewoningen, lijkt de rest van het land pas met de invoering per 1 januari 2011 de consequenties te beseffen. De te verwachten rampspoed wordt inmiddels al weer overdreven.

De krant van Wakker Nederland schetste in december dat "tien-duizenden huurders ten einde raad zijn en alle opties overwegen" om maar recht te houden op een betaalbare huurwoning. Tot die opties behoren zelfs minder gaan werken, alles om maar perspectief te houden op een grotere betaalbare huurwoning. Minister Donner houdt ondertussen onverstoort vol dat het allemaal meevalt.

De nieuwe Brusselse richtlijn houdt in dat corporaties negentig procent van hun woningen moeten toewijzen aan huishoudens met een inkomen van maximaal 33.614 euro. Dat pakt inderdaad voor de inkomensgroep die daar net boven zit knap vervelend uit. Ze verdienen te veel voor een corporatiewoning en veelal te weinig voor een vrije sector huurwoning of koopwoning, zeker in de Randstad. Die inkomensgrens ligt minstens 10.000 euro te laag.

Brussel is zich met de Nederlandse woningmarkt gaan bemoeien, nadat commerciële ontwikkelaars, waaronder de IVBN, klaagden over oneerlijke concurrentie van woningcorporaties. Die zouden zich dankzij impliciete staatssteun een voordelige uitgangspositie hebben verworven in de koopsector en vrije huursector. Die ont-

wikkelaars hadden zeker een punt, maar het resultaat is een regeling die alleen maar verliezers lijkt te hebben. Corporaties staan voor een enorme bureaucratische opgave om hun activiteiten te splitsen in commerciële activiteiten en "diensten van algemeen of economisch belang". Gemeenten en bewoners gaan merken dat corporaties minder kunnen investeren en huurders met een laag middeninkomen vallen tussen wal en schip. Commerciële verhuurders springen ondertussen niet in het gat tussen sociale huur en dure huur/koop, omdat de huurmarkt tussen 650 en 1000 euro voor hen nauwelijks interessant is. Daar komt dan nog bij dat juist nu de commerciële projectontwikkeling uiterst omzichtig investeert vanwege de crisis. De Brusselse richtlijn is dus de verkeerde maatregel op het verkeerde moment. Maar we zullen het er – zeer waarschijnlijk - mee moeten doen. Wil daarom de Tom Poes, die een list verzint, zich melden bij de redactie. Hij krijgt alle ruimte in het volgende nummer. Ramen open voor frisse oplossingen.



Fred van der Molen  
 Hoofdredacteur NUL20  
 fred@nul20.nl

P.S. Vanaf 2011 mogen we de Stadsregio Amsterdam verwelkomen als nieuwe partner van NUL20. Daar zijn we blij mee. Deze uitbreiding past in een ontwikkeling waarin de woningmarkt en de stedelijke ontwikkeling van de metropool Amsterdam steeds nadrukkelijker een regionaal perspectief vragen.

**Op de hoogte blijven? Het belangrijkste woonnieuws kunt u dagelijks volgen op Twitter (@nul20)!**

# NUL20

NUL20 is een platform voor informatie en opinievorming over woonbeleid en stedelijke ontwikkeling in de regio Amsterdam. Het tijdschrift verschijnt tweemaandelijks, de nieuwsbrief maandelijks. NUL20 wordt mogelijk gemaakt door bijdragen van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, de Dienst Wonen Zorg en Samenleven, Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, de stadsdelen en de Stadsregio.

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

U KUNT VIA DE WEBSITE [WWW.NUL20.NL](http://WWW.NUL20.NL) EEN NUMMER OF ABONNEMENT AANVRAGEN. ABONNEE ADMINISTRATIE

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

ANDERS: Stalwijkgrafax Jonroo Costra, o/v: Nul20, postbus 31, 1112 AS Diemen, 020 - 3989190

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

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

HOOFDREDACTEUR:

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

TEL: 020-693.7004

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

ADRES: Mr. Arntzeniusweg 20  
1098 GP Amsterdam

REDACTIE:

Bas Donker van Heel

Bert Pots

Jaco Boer

Janna van Veen

Johan van der Tol (eindredactie)

Joost Zonneveld

REDACTIERAAD:

André Buys (Rigo)

Arco Leusink (Huurdersvereniging Amsterdam)

Ebeth van Loon (Dienst Wonen, Zorg en Samenleven)

Jacqueline van Loon (ASW)

Joop de Haan (Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer)

Manon Tjoa (AFWC)

Muk van Ravels (Stadsregio)

FOTOGRAFIE Nico Boink

VORMGEVING Pieter Lesage

DRUK Stalwijkgrafax Jonroo Costra

Artikelen uit NUL20 worden gearchiveerd

bij nul20 Online: [www.nul20.nl](http://www.nul20.nl)



## Meer klachten bij Wijksteunpunten Wonen

De Amsterdamse Wijksteunpunten Wonen hebben vorig jaar meer klachten en hulpverzoeken binnengekregen dan in 2009. In 2010 meldden zich 10.689 bewoners bij de wijksteunpunten, bijna vijf procent meer dan in 2009, zo blijkt uit de voorlopige jaarcijfers van de WSWonen.

De meeste klachten (rond 40%) gingen over de huurprijs en de bijkomende kosten die verhuurders vragen. Op de tweede plaats komen klachten over achterstallig onderhoud (ruim 30%). Verdere klachten en hulpverzoeken gingen onder meer over de woonruimteverdeling, huurbescherming en woningingrepen.

Bij de verdeling corporaties-particuliere verhuurders was zo'n 45 procent van de klachten afkomstig van corporatiehuurders en 55 procent van particuliere huurders. Particuliere verhuurders zijn dus relatief flink oververtegenwoordigd in het klachtenbestand; nog geen eenderde van de huurwoningen in de stad is van een particuliere verhuurder. [JVDT]

Meer over corporatie-onderhoud op pag. 16

## Kleine woningen niet samenvoegen

Stadsdeel West heeft besloten dat woningen met een oppervlakte van minder dan 35 m2 niet meer mogen worden samengevoegd. Volgens Godfried Lawmbriex, wethouder Wonen, blijven deze woningen hierdoor beschikbaar en betaalbaar voor jongeren en studenten. Het niet mogen samenvoegen van kleinere woningen is onderdeel van het coalitieakkoord van West. De maatregel maakt deel uit van de nieuwe uitvoeringsregels voor woningonttrekking in heel West. De regel geldt niet voor woningcorporaties, zo lang de huur van de samengevoegde nieuwe woning onder de grens voor de huurtoeslag blijft. [BP]

## Eigen Haard begint pilot ProPoints

Eigen Haard is voor stadsvernieuwingurgenten uit twee sloopprojecten in Nieuw West begonnen aan een proefproject met ProPoints. Dat zijn een soort spaarpunten. Huurders kunnen deze besteden aan diensten en producten die de verhuizing naar de nieuwe woning en woonomgeving makkelijker maken en het wooncomfort vergroten. Het proefproject omvat twee bouwprogramma's in Overtoomse Veld Middengebied Zuid en de Suhabuurt in Osdorp. De bewoners krijgen per huishouden 150 euro aan ProPoints in de vorm van waardebonnen voor doe-het-zelfwinkels en interieurzaken, of diensten van klus- en verhuisbedrijven. Eigen Haard ziet de ProPoints als een extra service aan zijn huurders die vanwege de stadsvernieuwing tot verhuizing worden verplicht. [BP]

## Gemeenteraad redt Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag

Het Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag blijft ook na 2011 bestaan. Ook wordt de bezuiniging op de subsidie aan de Huurdersvereniging Amsterdam verminderd met 50.000 euro. Aldus besloot de gemeenteraad half december. Het college wilde de subsidie voor het Meldpunt (€189.000) na 2011 intrekken. De bezuinigingstaakstelling voor wethouder Freek Ossel blijft overigens onveranderd. Hij zal het geld elders op zijn begroting moeten vinden. In de begroting 2011 werd voorgesteld het Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag, onder-

deel van het Stedelijk Bureau van de Wijksteunpunten Wonen, op te heffen en de taken over te dragen aan de lokale Wijksteunpunten Wonen. Op deze specifieke bezuinigingsmaatregel kwam veel kritiek. In de aangenomen motie van GroenLinks, PvdA en SP wordt benadrukt dat het Meldpunt zich juist richt op de meest ernstige wantoestanden die huurders kunnen overkomen. De specifieke taak kan volgens de indieners niet worden overgenomen door de lokale Wijksteunpunten Wonen, noch door de Dienst Wonen of het ASW.

## Oplossing voor deel tijdelijke bewoners Platanenweg

Stadgenoot heeft voor dertig huishoudens van de Platanenweg nieuwe tijdelijke huisvesting geregeld; de twaalf studenten die er wonen kunnen van Stadgenoot een campuscontract krijgen. De overige 41 bewoners moeten zelf een woning zoeken. Dat is volgens directeur Wonen Franck Storm van Stadgenoot spijtig, maar rechtvaardig. "Tijdelijk is tijdelijk. Dat wisten de huurders van begin af aan." De woningen op de Platanenweg worden op dit moment bewoond door zo'n tachtig gezinnen. Die zitten er al jaren met een tijdelijke status. Eerst met een tijdelijk contract conform de Leegstandwet. Later, nadat de maximaal toegestane termijn van vijf jaar voor tijdelijke verhuur was bereikt, via een bruikleenconstructie (antikraak).

Nu de geplande nieuwbouw vanwege de crisis voor onbepaalde tijd is uitgesteld, wil Stadge-

noot de huidige bewoners vanaf januari vervangen door studenten. Volgens woordvoerder Michel Slaager ziet de corporatie geen andere oplossing: "We weten niet hoe lang het nog gaat duren voordat we alsnog kunnen slopen. Zonder huurinkomsten, maar wel met onderhoudskosten, kost ons dat veel geld." De corporatie gaat de woningen nu tijdelijk verhuren via een campuscontract.

De Amsterdamse studentenverbond ASVA studentenunie heeft studenten opgeroepen niet te reageren op woningen in de Parooldriehoek in Amsterdam-Oost. "Geen enkele student wil in een woning wonen als hij weet dat er daarom een gezin op straat is gezet", aldus Lodewijk Berkhout, voorzitter van de ASVA. Volgens de corporatie is de belangstelling niettemin groot. Een voortijdige advertentie leverde al tweehonderd reacties op.





Wethouder Freek Ossel luidde op 13 december met een lichtshow de start bouw van het Nieuw Waterlandplein in.

Foto: Nico Kroon

## Amsterdam start met 2710 woningen

OGA meldt dat vorig jaar in Amsterdam in totaal 2710 woningen in aanbouw zijn genomen. In december werden nog flink wat eerste palen geslagen. De stad blijkt op de valreep nog flink te profiteren van de stimuleringsregeling van het Rijk. Voorwaarde voor deze subsidieverlening was dat voor 2011 werd gestart met bouwen.

De grootste productie komt met 402 woningen voor rekening van Eigen Haard. De zes projecten van Eigen Haard in Nieuw-West, Zuid en Noord omvatten 148 sociale huurwoningen, 131 middeldure koopwoningen en 123 dure koopwoningen.

De ontwikkeling van vier kavels in woon- annex winkelgebied Oostpoort door Ontwikkelingscombinatie Polderweggebied (OCP) leidt tot een toevoeging van 314 nieuwe woningen. OCP (Stadgenoot, Ymere, Bouwfonds) bouwt 109 sociale huurwoningen en 205 koopwoningen. De herontwikkeling

van het Waterlandplein in Amsterdam met 229 nieuwe woningen is de derde locatie in omvang. De combinatie van Ymere en projectontwikkelaar AM bouwt daar zestig vrije sector huurwoningen, achttien middeldure koopwoningen en 151 vrije sector koopwoningen.

In Oost, inclusief IJburg en Oostelijk Havengebied, werd begonnen aan 951 woningen. Stadsdeel Noord telt start bouw van 855 woningen. Daar werd in december nog een flinke slag geslagen met de start van Banne Centrum (200 woningen), Waterlandplein, Banne Marjoleinterrein en Kamperfoelieweg (45 woningen), Koers Noord (101 woningen) en Overhoeks (44 woningen).

Vorig jaar werden volgens OGA 4022 woningen opgeleverd (voorlopig cijfer). Dat aantal ligt ruim negen procent onder de productie van 2009. Toen werden nog 4427 nieuwbouwwoningen opgeleverd. [BP]

## Ymere weg uit Amstelveen

Woningcorporatie Ymere verkocht eind december 2010 haar bezit in Amstelveen aan Woongroep Holland. Ymere zet de vrijgekomen financiële middelen in om de woningproductie en wijkaanpak in haar kerngebieden voort te kunnen zetten. Vanwege de afnemende investeringsmogelijkheden als gevolg van de economische crisis heeft de corporatie recentelijk besloten haar posities in een aantal gemeenten af te bouwen en de sociale huurwoningen te verkopen aan collega-corporaties. De verkoop van de drie wooncomplexen met in totaal 86 verhuureenheden in Amstelveen is daar een eerste resultaat van. Enkele maanden terug kondigde Ymere nog de overname aan van de kleine corporatie Goed Wonen Noord-Kennemerland. Dit moet leiden tot extra investeringscapaciteit in de regio Alkmaar. De relatief kleine corporatie Goed Wonen bezit circa 1100 woningen in onder meer de gemeenten Alkmaar, Heerhugowaard en Langedijk.

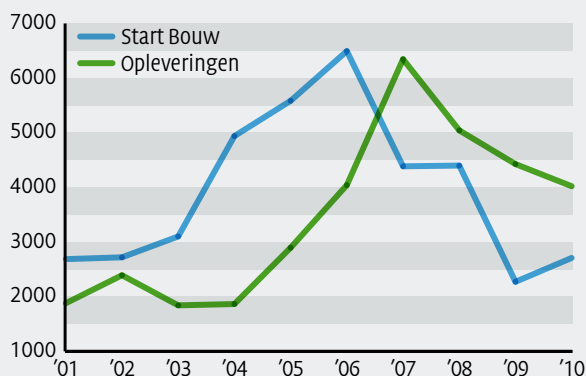
## Geen solvabiliteitsoordeel vier Amsterdamse corporaties

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) onthoudt vier Amsterdamse corporaties een solvabiliteitsoordeel. Het besluit hangt samen met de opheffing van corporatie Far West, zo staat in het jaarlijkse Verslag financieel toezicht woningcorporaties van het CFV. Op dit moment zouden de financiële gevolgen en risico's van de ontbinding nog niet duidelijk zijn. Naast Far West zijn de betrokken corporaties De Key, Rochdale en Stadgenoot.

Far West werd tien jaar geleden opgericht om nieuwbouw en renovatie in Nieuw-West gestalte te geven. De drie corporaties droegen hun bezit in het gebied aan Far West over om een grootschalige aanpak mogelijk te maken. De boedel moet nu weer onder de drie worden verdeeld.

Het CFV-rapport bevestigt het beeld dat zowel de vermogenspositie als de beschikbaarheid van liquide middelen van corporaties onder druk staat. Hiermee wordt ook de mogelijkheid om te investeren beperkt. Lichtpuntje is dat de bedrijfslasten in 2009 minder sterk zijn gestegen, met nog geen 3 procent, vergeleken met ruim 9 procent in 2008. De onderhoudslasten, die in voorgaande jaren ook sterk stegen, zijn in 2009 zelfs met 2 procent gedaald. Tegelijkertijd kennen nieuwbouw en renovatie hoge onrendabele toppen. Door temporisering van de nieuwbouw zullen die lasten minder op de begroting drukken, zegt het CFV. Maar corporaties met een grote renovatieopgave, zoals die in Amsterdam, houden die onrendabels wel.

### WONINGPRODUCTIE AMSTERDAM



Bron Opleveringen: Jaren 2001-2009 van O+S; het aantal van 2010 is afkomstig uit het Basisbestand Woningbouwlocaties van het OGA. Dat kan enkele honderden afwijken van het officiële oplevercijfer van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Die cijfers zijn pas over enkele maanden bekend. Bron Start Bouw: OGA, basisbestand woningbouwlocaties.



## ‘Starten met IJburg 2’

**A**msterdam moet beginnen met de aanleg van de eerste 45 hectare van IJburg 2. Zo heeft de gemeenteraad bijna unaniem besloten. Dat nieuwe eiland moet speciaal ruimte bieden aan grondgebonden woningen en woningen op het water. Ook wil de raad extra ruimte scheppen voor particulier en collectief opdrachtgeverschap. Eerder al stelde wethouder Van Poelgeest voor de verdere aanleg van IJburg op te splitsen in kleinere eilanden. Hij maakte de start afhankelijk van de vraag of het lukt de enorme tekorten bij het Grondbedrijf te verminderen. De gemeenteraad wil daar niet op wachten. Uitbreiding is nodig om voor het reeds bestaande deel van IJburg de voorzieningen te verbeteren. Bovendien is haast geboden. Het bestemmingsplan loopt in 2015 af. Wel moet het college nog duidelijk maken of de financiële risico's beheersbaar zijn. [BP]

## ZVH verkoopt in Heiloo en Purmerend

**D**e Zaanse woningcorporatie ZVH gaat zich meer concentreren op de Zaanstreek. Daarom is het in 2007 gebouwde wooncomplex Elba (20 woningen) in Heiloo verkocht aan Kennemer Wonen uit Alkmaar. Het vrij nieuwe complex Capitool (58 appartementen en vrije sector eengezinswoningen) in de wijk Weidevenne in Purmerend is verkocht aan de West-Friese woningstichting IntermarisHoeksteen. De koper streeft nadrukkelijk naar uitbreiding van het woningbezit in Purmerend. [BP]

## Wel en niet naar Almere

**S**tadgenoot trekt zich terug uit het project Olympiakwartier in Almere Poort. In februari 2010 presenteerde de Amsterdamse corporatie nog haar ambitieuze plannen voor deze nieuwbouwwijk, die mede door Ymere en TCN zou worden ontwikkeld. Het plan van Stadgenoot omvatte in totaal 200.000 m<sup>2</sup>, waaronder circa 1000 woningen, 2000 m<sup>2</sup> commerciële voorzieningen, 60.000 m<sup>2</sup> werkruimten en 1800 parkeerplaatsen. Het afgeblazen project was het eerste project van Stadgenoot buiten Amsterdam. Eigen Haard start daarentegen in Almere. De corporatie heeft het project Pur Sang van Bouwfonds Ontwikkeling gekocht, een project met bedrijfsruimten, eengezinswoningen en appartementen. Eigen Haard gaat de 48 appartementen verhuren in de vrije sector. De eengezinswoningen en bedrijfsruimten zijn al verkocht. Eigen Haard wil haar aanbod verbreden in de metropool Amsterdam. Pur Sang ligt in de wijk Europakwartier in Almere Poort.



## ‘Bijmerflat Kleiburg niet slopen’

**K**leiburg, een van de laatste klassieke Bijmerflats in Zuidoost, moet als cultureel erfgoed worden gespaard van sloop. Zo meent de stichting Bijmermuseum. Niet omdat het gebouw mooi is, maar omdat het duidelijk maakt hoe er vijftig jaar geleden werd gedacht over volkshuisvesting.

Volgens voorzitter Peter Dautzenberg is het om allerlei redenen onverstandig honderden woningen te slopen. Kleiburg is één van de laatste herinneringen aan de Bijlmer van weleer. Sloop zonder nieuwbouwplannen leidt tot een jarenlang braakliggend terrein. Bovendien ziet de stichting kansen voor een tweede leven

met nieuwe commerciële functies of een combinatie van wonen en werken.

Rochdale kondigde onlangs aan het gebouw voor een symbolisch bedrag over te willen doen aan een projectontwikkelaar. Of anders sloop van het kolossale woongebouw te overwegen. In het verleden had de woningstichting het plan de flat deels te slopen en het resterende deel geschikt te maken voor studentenhuisvesting en verkoop aan starters op de woningmarkt. Grootscheepse renovatie is in de huidige tijd onbetaalbaar, zo laat een woordvoerder weten. Het stadsdeel heeft Rochdale gevraagd de sloopwens beter te onderbouwen. [BP]

## PvdA wil ook IJburg III

**I**n reactie op de Structuurvisie pleit de Amsterdamse PvdA ervoor het toekomstige bouwprogramma meer af te stemmen op behoeften en wensen van bewoners. De PvdA wil bovendien de verdere stedelijke ontwikkeling nog sterker vanuit regionaal perspectief benaderen. De partij wil een IJburg III aanleggen ter hoogte van Muiden. Daar zou een groot strand en boulevard aan het IJmeer (Lido aan het IJ) moeten komen. Ook moeten delen van de A10 en A2 worden overkluisd om daar woningen op te bouwen. Al met al moet dit ruimte opleveren om meer betaalbare huizen met tuin in groene buurten te bouwen.

De structuurvisie is het toetsingskader voor de bouwplannen van de gemeente Amsterdam tot 2040. De gemeenteraad behandelt deze de komende twee maanden. De structuurvisie gaat

uit van een bouwopgave van 70.000 woningen, waardoor verdere verdichting noodzakelijk is. De PvdA wil zich in de nota “De gewenste en verbonden stad” niet vastleggen op aantallen: “We moeten de norm omdraaien: niet verdichten is de norm, maar het creëren van goede woonmilieus voor verschillende type mensen. Hieruit volgt overigens dat dit vooral in de gebieden binnen en vlak buiten de ring A10 vraagt om verdichting. Het een hoeft het ander niet uit te sluiten.”

De PvdA is ook voorstander van het aanbieden van een combinatie van koop en huur zodat gezinnen met een modaal inkomen ook in de stad kunnen blijven wonen. Ook kiest de PvdA ervoor ouderen meer in de eigen buurt te houden door woningen aan te passen en liften aan complexen te plakken.

## Eindelijk nieuwbouw op Haarlemmerplein

**B**ouwbedrijf Heijmans vervolgt de bouw van woningen Ben winkels op het Haarlemmerplein in het centrum van Amsterdam. De aannemer werd tweeënhalf jaar geleden door procedures van omwonenden gedwongen de bouw stil te leggen omdat het geplande complex met 69 woningen, winkels en ruim tweehonderd ondergrondse parkeerplaatsen net niet binnen het bestemmingsplan zou passen. Na tussenkomst van de Raad van State mocht Heijmans alleen de ondergrondse parkeergarage bouwen. Daarna bleef het lange tijd stil. Het door architect Dick van Gameren ontworpen complex omvat 47 koopappartementen, 22 sociale huurwoningen voor ouderen en 1200 m<sup>2</sup> winkelruimte. [BP]



## Tweehonderd 'betaalbare' kavels verkocht in Almere

Op zaterdag 18 december vond in Almere de 4e 'Ibba Kavelkiesdag' plaats. Ibba staat voor 'ik bouw betaalbaar in Almere'. Veertig huishoudens kochten de 'betaalbare' kavel van hun keuze. Daarmee is, twee jaar na de introductie van de regeling, het aantal verkochte Ibba-kavels de tweehonderd gepasseerd. Een succes, vindt wethouder Adri Duijvestijn: "De cijfers tonen aan dat mensen met een lager inkomen hun eigen huis willen bouwen. Onlangs zijn in het Homeruskwartier de eerste Ibba-woningen opgeleverd.

In januari 2009 is het Ibba-programma gestart, een samenwerking tussen Almere en De Key: een regeling waarbij mensen met een inkomen tot modaal en modaal plus (20.000 tot 46.000 euro) de mogelijkheid krijgen een eigen huis te bouwen. Deelnemers betalen alleen dat deel van de waarde van

de woning dat zij in staat zijn zelf te financieren (minimaal 52%), het overige deel betaalt de VOF Ikbouwbetaalbaar in Almere (Ibba). Op de lange duur moeten de kopers het verschil in prijs wel betalen, maar alleen als hun inkomen zodanig is gestegen dat dit mogelijk is of als zij het huis weer verkopen. De Ibba-kavels maken ondertussen al 30 procent uit van het totaal aantal kavels dat jaarlijks wordt verkocht.



## Uitstel voor danshuis Amsterdam

De gemeente geeft vier maanden uitstel voor de ontwikkeling van het Danshuis Amsterdam in Amsterdam-Oost. De eerder toegezegde subsidie van vijf miljoen euro blijft tot eind april beschikbaar. "We gaan alles op alles zetten om het gebouw alsnog te realiseren," zo laat woningbouwvereniging Stadgenoot weten.

Het Danshuis in Oostpoort moet een einde maken aan de jarenlange zoektocht van Amsterdamse dansinstellingen naar adequate choreografische ateliers, lesstudio's en werkplaatsen. Het complex kent een lange geschiedenis. Tien jaar geleden won Tekton Architek-

ten de prijsvraag om het Danshuis te vestigen op de plek van de wethouder Verheij sporthal. Vanwege de hoge kosten daarvan werd het plan gewijzigd in nieuwbouw in combinatie met 47 door Stadgenoot te bouwen kleine koopappartementen.

Aanvankelijk eiste Amsterdam start bouw voor eind 2010. Stadgenoot slaagde er echter niet in tijdig voldoende woningen te verkopen. De extra tijd is verbonden aan voorwaarden. De woningbouwvereniging moet de afbouw garanderen. En eventuele exploitatierisico's dienen voldoende te zijn afgedekt. [BP]



Meer studentenwoningen aan Zuidas  
Stadsdeel Amsterdam-Zuid wil meer permanente studentenwoningen in het Kenniskwartier op de Zuidas. De deelraad heeft een voorstel aangenomen om de helft van de goedkope huurwoningen te reserveren voor studenten. Uitvoering levert naar verwachting 530 extra studentenwoningen op. De deelraad wil zo een antwoord bieden aan het groeiend aantal studenten aan de Vrije Universiteit en het VU medisch centrum. Wel kan de oppervlakte van de zelfstandige studentenwoningen worden beperkt tot zo'n 30 m<sup>2</sup>. [BP]

## Energiecoach helpt besparen

Acht bewoners uit de omgeving van de Jan Mankesstraat in Nieuw-West leren buurtbewoners hoe ze energie kunnen besparen. De voorlichting gaat over de duurzame maatregelen in hun gerenoveerde woning in de wijk Overtoomse Veld. Ook worden tips over energiebesparing verstrekt. Zeven vrouwen en een man hebben daarvoor de cursus energiecoach gevolgd. Volgens het stadsdeel weten bewoners in de praktijk vaak niet hoe ze het beste om kunnen gaan met de duurzame vernieuwingen in hun huis. Door kleine veranderingen in gewoonten, zo meent het stadsdeel, kunnen bewoners al gauw tien procent besparen op de energiekosten. [BP]

## Personalia

Oud-wethouder Tjeerd Herrema (foto) is per 1 januari 2011 René Craemer opgevolgd als voorzitter van de raad van commissarissen van Rochdale. Craemer blijft als commissaris aan in de functie van vicevoorzitter. Eerder werd de raad gecompleteerd door Astrid Sanson en Anneke de Vries. Sanson is directeur Stadsontwikkeling bij de Rotterdamse Dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting. De Vries was country manager Nederland bij ING Real Estate Development. Herrema is sinds november 2009 actief als commissaris bij Rochdale.



Birgitte de Maar is de nieuwe directeur van benoemd Rochdale Projectontwikkeling. Zij volgde per 1 januari Dirk Harmens. Rochdale wijzigt komend voorjaar de naam van projectontwikkelaar Delta Forte in Rochdale Projectontwikkeling. De woningstichting wil daarmee tot uitdrukking brengen dat de activiteiten van Delta Forte een integraal onderdeel zijn van de eigen organisatie. De Maar werkt al een kleine tien jaar bij Delta Forte. Vanaf 2008 was ze hoofd gebiedontwikkeling. De Maar zal deel uitmaken van de directieraad. [BP]



# Verder Bouwen aan de Stad

*Na maanden onderhandelen werden gemeente Amsterdam, stadsdelen, corporaties (AFWC) en de Huurdersvereniging het half december 2010 eens over Bouwen aan de Stad II. Daarmee ligt er weer een omvangrijk pakket financiële en volkshuisvestelijke afspraken voor de komende vier jaar. Dankzij het akkoord kan Amsterdam een opbrengst van 225 miljoen inboeken bij het vereveningsfonds en krijgen corporaties meer en langer de ruimte om woningen te verkopen. Corporaties gaan extra investeren in energiebesparing. Het adagium van de 'ongedeelde stad' blijft overeind.*

Fred van der Molen

Sinds de verzelfstandiging van de corporaties in 1994 (de 'bruteringsoperatie') maken gemeente en corporaties prestatieafspraken met elkaar. Eind 2010 liep het vorige akkoord Bouwen aan de Stad I af. Het was kortom weer de tijd voor een nieuw vierjarig akkoord. Deze keer schoven bij de onderhandelingen ook direct de Huurdersvereniging Amsterdam en de stadsdelen aan, partijen die vorige keer pas bij het opstellen van de 'Beleidsvereinkomst', een gedetailleerd vervolgdokument, om hun mening werd gevraagd. Het akkoord kreeg daarvoor direct al een wat breder karakter, maar ook meer losse eindjes: 'richtinggevende afspraken' waarvan de details de komende maanden nog moeten worden geregeld. In 2006 groeiden de bomen nog tot in de hemel. Gemeente en corporaties zagen er destijds geen been zich te committeren aan een woningproductie van 5000 per jaar, en flinke aantallen nieuwe doelgroepwoningen. Hoe anders is de situatie najaar 2010. De woonsector is in vier jaar tijd dramatisch gewijzigd. De gemeente worstelt met een gat van 700 miljoen euro in het Vereveningsfonds waardoor de productie van bouwrijpe grond dreigt te stagneren; bij corporaties dreigen liquiditeitsproblemen. Maar de wederzijdse financiële problemen zorgden gezien de resultaten ook voor wederzijds begrip. Beide par-

tijen hebben flink in elkaars richting bewogen.

## Resultaten

Wat heeft het nieuwe akkoord opgeleverd?

Eerst maar het geld. De nieuwe afspraken verbeteren de balans van het Vereveningsfonds met 225 miljoen euro. Voor de buitenstaander ogen de afspraken wellicht over als boekhoudkundige hocus pocus,

worden betaald uit de gemeentelijke rioolbelasting, dus de facto omgeslagen over alle Amsterdammers. Dat maakt grondontwikkeling weer een stukje goedkoper. Het geschuif tussen de fondsen betekent in de praktijk dat het geld van het Stimuleringsfonds veel explicieter wordt gebruikt om de bouw van individuele sociale huurwoningen mogelijk te maken. In het verleden werd het fonds ook

## Stadsdelen krijgen minder ruimte om de woningverkoop van corporaties te sturen

maar volgens wethouder Van Poelgeest is het akkoord een belangrijke stap om het fonds weer gezond te krijgen. Daartoe wordt flink geschoven tussen de twee ruimtelijke fondsen, het Stimuleringsfonds en het Vereveningsfonds. Zo gaat er voor elke sociale huurwoning die een corporatie bouwt een bedrag van 30.000 euro van het Stimuleringsfonds naar het Vereveningsfonds. De achterliggende idee: de goedkope grondprijs voor sociale huurwoningen blijft in stand, maar het verschil tussen deze sociale grondprijs en de marktprijs wordt grosso modo bijgeplust vanuit het Stimuleringsfonds.

De tweede extra inkomstenbron: corporaties storten voortaan voor elke verkochte sociale huurwoning een bedrag van 8500 euro (was 5300) in het Vereveningsfonds. Bovendien heeft de gemeente een plan B achter de hand: als de verkoop van corporatiewoningen tegenvalt (de laatste jaren het geval), dan treedt een garantieregeling in werking waardoor er automatisch geld uit het Stimuleringsfonds wordt overgeheveld naar het Vereveningsfonds.

De derde verbetering voor het fonds: de aanlegkosten van riolen vallen niet meer ten laste van het concrete nieuwbouwproject, maar

ingezet om grote uitbreidingslocaties (IJburg) of vernieuwingsprojecten (Bijlmer) te financieren.

## Cashflow

De financiële pijn bij corporaties zit momenteel vooral in de cashflow. De grote tekorten op de bouw van sociale huurwoningen worden niet meer gecompenseerd door verkoop van bestaand bezit (valt tegen) en van nieuwbouw (valt zwaar tegen). Corporaties worstelen met grote aantallen onverkochte nieuwbouwwoningen. Daar kan de gemeente ook weinig aan doen. Wel verklaart wethouder Van Poelgeest zich bereid grondposities van corporaties over te nemen, "als dit ze kan helpen hun liquiditeit te verbeteren". Corporaties kunnen bovendien uitstel krijgen van de betaling van de erfpachtafkoopsommen.

De verdienmogelijkheden van de corporaties nemen dankzij Bouwen aan de Stad II toe door uitbreiding en verlenging van de verkoopafspraken voor sociale huurwoningen (zie kader). De huidige splitsings- en verkoopafspraken worden verlengd tot 2020 (met een uitloop tot 2027) en verhoogd met 5000 extra woningen. Hoewel de verkopen de laatste jaren moeizaam gaan (in 2009 1214 wonin-

## POLDERTRADITIE

De Amsterdamse volkshuisvestingspartijen hebben een traditie opgebouwd om gedetailleerde convenanten met elkaar te sluiten. Het huidige akkoord Bouwen aan de Stad II is een 'onderhandelaarsakkoord', waarover de diverse achterbannen zich nog moesten/moeten uitspreken. Het akkoord heeft drie hoofdpijlers: een financieel kader rond de nieuwbouwproductie, regeling voor de verkoop van corporatiewoningen en de 'aanbiedingsafpraak'.

Dan zijn er afspraken, dan wel voornemens ten behoeve van specifieke doelgroepen. Zo worden per jaar 250 grote gezinnen die te krap wonen "geholpen om hun woonsituatie te verbeteren". Daarnaast is "de ambitie uitgesproken" de komende vier jaar voor 9000 studenten en 2500 jongeren extra huisvesting te realiseren. Daartoe worden onder andere meer woningen gelabeld voor deze doelgroep en wordt de voorrangsregeling voor jongeren gekoppeld aan een tijdelijk contract, een variant op het 'campuscontract'.

Daarnaast zijn er afspraken gemaakt rond de wijkaanpak, gebouwd parkeren, energiebesparende maatregelen (uitgedrukt in labelstappen), woningen voor middeninkomens, maatschappelijke opvang en GGZ.





Het volledige team onderhandelaars van Bouwen aan de Stad II

gen), biedt dit corporaties zicht op een gestage inkomstenstroom tot minimaal 2020. Het is daarom een belangrijk resultaat, aldus Stadsgeenoot-bestuurder en onderhandelaar Gerard Anderiesen.

Belangrijk voor de corporaties is bovendien dat de procedures voor en eisen rond verkoop sterk worden vereenvoudigd én dat de verkoopmogelijkheden in het populaire Centrum en Zuid (marktgebied 1) zijn verruimd. Dit wordt nog flink slikken voor sommige stadsdelen, die tot op heden tot op buurtniveau bepaalden welke woningen corporaties wel en niet mochten verkopen. Onderhandelaar Egbert de Vries van stadsdeel Zuid beaamt dat de sturingsmogelijkheden van stadsdelen kleiner worden. Maar volgens hem zijn ook de stadsdelen gebaat bij minder administratieve rompslomp. "Iedereen zit op de koers van deregulering. De vergunningverlening wordt straks een stuk simpeler." Nog een financiële verlichting: corporaties krijgen vanuit het Stimuleringsfonds een bijdrage voor energiebesparende maatregelen. Meer algemeen lijkt een einde te komen aan een tijdperk waarin corporaties veelvuldig als suikerroom optraden. De tijd is voorbij dat corporaties grote sommen geld toelagden op de aanleg van parkeergarages en maatschappelijk vastgoed.

### 'Ongedeelde stad'

In het nieuwe akkoord klinkt de aloude mantra van de Amsterdamse volkshuisvesters – 'ongedeelde stad' - stevig door, al wordt het streven naar gedifferentieerde wijken veel minder gedetailleerd vastgepind. Zo blijft de 30-procentnorm voor het aandeel sociale woningbouw overeind, maar geldt die norm voor de stad als geheel en niet meer per project of per stadsdeel. De norm blijft ook van kracht

voor 'de grote woningbouwlocaties' maar die worden niet meer met name genoemd.

In het vorige akkoord werd via zogeheten aanbiedingsafspraken verzekerd dat corporaties een minimaal aantal woningen beschikbaar stelden aan lagere inkomensgroepen. Deze afspraken moesten op de schop vanwege de nieuwe Europese richtlijn. Vanaf 2011 worden corporaties namelijk geacht per jaar negentig procent van hun vrij-

komende sociale huurwoningen te verhuren aan huishoudens met een inkomen van maximaal 33.614 euro (prijspeil 2011). De bestaande afspraken zijn min of meer omgerekend naar de Brusselse richtlijn. Dat heeft tot de volgende aanbiedingsafpraak geleid: vanaf 2011 worden per jaar ten minste 7500 van de vrijkomende corporatiewoningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens verhuurd met een huurprijs onder de hoge aftoppingsgrens van de huurtoeslag (€ 554,76 prijsspeil 2011). Een breed scala aan gedetailleerde afspraken moet er verder borg voor staan dat brede lagen van de Amsterdammers goed en betaalbaar een huis kunnen huren of kopen. Of beter: dat de schaarste een beetje eerlijk wordt verdeeld. Specifieke doelstellingen of 'ambities' zijn er in het akkoord voor ouderen, grote gezinnen, jongeren en studenten en het middensegment. De stad

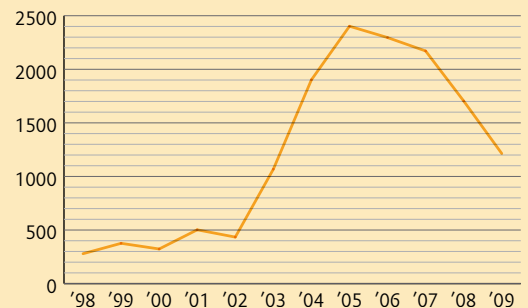
## VERKOOP SOCIALE HUURWONINGEN

Vanaf 1998 mogen corporaties sociale huurwoningen splitsen en verkopen om het eigenwoningbezit in Amsterdam op te vijzelen. Dat was toen 17 procent. Ook particuliere eigenaren kregen toestemming om een deel van hun woningen uit het gereguleerde segment te splitsen en te verkopen. De idee was toen het aandeel eigen woningen – mede door nieuwbouwproductie - tot 35 procent te laten groeien in 2010. Dat is niet helemaal gelukt. We schommelen rond de dertig procent. De corporaties verkochten veel minder woningen dan toegestaan; de eerste jaren omdat sommige corporaties niet wilden verkopen en andere het verkoopproces niet onder de knie hadden; de laatste jaren vanwege de economische tegenwind. Daarbij formuleerden stadsdelen buurtquota en andere restricties die de verkoop belemmerden.

Van het quotum van 28.600 woningen zijn er eind 2010 een kleine 16.000 verkocht. De corporaties krijgen nu tot 2020 (met een uitloop tot 2027) de ruimte om die resterende 12.000 woningen alsnog te verkopen. Het totale quotum bestaat nu uit 30.000 reguliere woningen en 5000 woningen via Koopgarant. Minstens zo belangrijk voor de corporaties is dat de verkoopmogelijkheden in het populaire Centrum en Zuid (marktgebied 1) zijn verruimd, zolang het aantal sociale

huurwoningen niet zakt onder de 47.000 woningen. Dat aantal is gebaseerd op dertig procent van de totale woningvoorraad per 1/1/2010. Maar omdat Overhoeks en de Houthaven nu worden toegevoegd aan marktgebied 1, zorgen nieuwe sociale huurwoningen in die gebieden ervoor dat er weer appartementen in Centrum en Zuid kunnen worden verkocht.

Procedures voor verkoop worden bovendien sterk vereenvoudigd; er worden aan de te verkopen woningen geen aanvullende (bouwkundige) eisen meer gesteld die uitgaan boven de wettelijke. De invloed van stadsdelen op het verkoopproces wordt een stuk kleiner; vanwege de vermindering van werkzaamheden moeten ook de leges omlaag.





Persconferentie Bouwen aan de stad II met de onderhandelaars Gerard Anderiesen (Stadgenoot), Hans van Harten (AFWC), Freek Ossel (o.a. wethouder Wonen en Wijken) en Maarten van Poelgeest (wethouder Ruimtelijke Ordening en Grondzaken)

streeft nog altijd naar 35 procent koopwoningen (nu 30%). Bouwen aan de Stad II voorziet ook in maatschappelijke opvang om huisuitzettingen te voorkomen (Vroeg eropaf). Er zijn driehonderd extra woningen beschikbaar voor de uitstroom van maatschappelijke opvang en GGZ. In de wijkaanpak gaan gemeente, corporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam door met het bevorderen van leefbaarheid, veiligheid, bewonersparticipatie en sociale cohesie. De afspraken voor leegstand en tijdelijke verhuur zijn aangescherpt.

### Middensegment

Voor huishoudens met een modaal tot anderhalf keer modaal inkomen is er in Amsterdam weinig aanbod. Met het invoeren van de Europese Beschikking vanaf 1 januari 2011 wordt het voor hen niet beter: met een inkomen net boven de 33.000 euro hebben zij geen recht meer op een corporatiewoning. Maar betaalbare koop- en huurwoningen (tussen 650 en 900 euro) zijn er voor hen ook nauwelijks. Gemeente en corporaties zien het als hun beider taak om meer middensegmentwoningen te creëren, zowel in de koop als de huur. Hoe? Doorgaan met de verkoop van corporatiewoningen en inzetten op de nieuwe Koopgarant-regeling die koopwoningen voor een grotere groep bereikbaar maakt. Een nieuwe afspraak is dat corporaties binnen de ring (preciezer:

marktgebied 1 en 2) 250 sociale huurwoningen mogen samenvoegen zonder dat er een woningonttrekkingsbijdrage wordt gevraagd; voorwaarde is wel dat de corporaties de huren onder de 930 euro houden. Voor 1 juli willen corporaties en gemeenten met een uitgebreid voorstel komen voor het middensegment.

### Labelstappen

De gemeente wilde graag harde afspraken met de corporaties maken over energieverbeteringsprogramma's. Dat is niet gelukt. Verder dan "het delen van ambities" is het niet gekomen. Wel is er een concrete maat geïntroduceerd waarmee prestaties op het gebied van energiebesparing voortaan worden afgerekend: de labelstap. De partijen "delen de basisambitie" 12.000 labelstappen per jaar te zetten. Er komt een subsidie van 2000 euro per labelstap tot het beschikbare bedrag van 33,1 miljoen (2011-2014) op is. Voorbeeld: een isolatieprogramma dat een huis van Energielabel E naar B brengt, levert drie labelstappen oftewel 6000 euro subsidie op.

Ook hier wordt nog dooronderhandeld. Partijen willen op 1 juli meer concrete afspraken hebben gemaakt over initiatiefrecht en instemmingsvereiste van bewoners, woonlastengaranties en het stimuleren van energiezuinig gedrag. Bij deze afspraken is een belangrijke rol weggelegd voor de Huurdersvereniging. ■

### NIEUWE AANPAK GROTE WONINGEN

In Amsterdam is een chronisch tekort aan woningen voor grote gezinnen. Het is een terugkerend item in de beleidsafspraken. Vier jaar geleden werd vooral ingezet op de regeling 'Van groot naar beter' en de nieuwbouw van grote woningen. Dat heeft onvoldoende opgeleverd. De laatste drie jaar werden gemiddeld 468 grote woningen per jaar aan grote gezinnen aangeboden.

Duidelijk is dat het de komende jaren niet van de nieuwbouwproductie moet komen. Concrete afspraken over aantallen te bouwen grote woningen ontbreken ditmaal. De corporatiesector sprak nog wel het voornemen uit om in ieder geval twintig procent van de sociale nieuwbouwproductie uit te voeren als grote woning met ten minste vijf kamers. Per grote woning krijgt een corporatie overigens de verdubbelde premie uit het Stimuleringsfonds. Een opvallend nieuw initiatief is dat corporaties als woningbemiddelaar voor deze groep actief worden. Ze gaan per jaar 250 te krap wonende gezinnen actief benaderen. Met deze gezinnen wordt gezocht naar mogelijkheden om hun woonsituatie te verbeteren. Dat kan een andere woning zijn, maar wellicht kan er een zolder bijgetrokken of een ouder kind een kamer aangeboden worden. Het bestaande budget voor de regeling Van Groot naar Beter (verhuiskostenvergoeding, huurgewinning e.d., voor zo'n dertig woningen per jaar) blijft gehandhaafd.

### VAN FONDS NAAR FONDS

Amsterdam heeft twee ruimtelijke fondsen. Het *Vereveningsfonds* is opgericht om langjarige gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. Het fonds heeft dankzij de grootschalige uitgifte van kantoorlocaties jarenlang als gemeentelijke flappentap dienst gedaan, maar dat is verleden tijd. Nadat het gros van de virtuele kantoorruimte uit alle plannen was geschrapt, resulteerde medio 2010 een boekhoudkundig tekort van 700 miljoen euro. Aan wethouder Van Poelgeest de taak dit tekort weg te werken door (onrendabele) plannen te schrappen of uit te stellen, nieuwe verdienmodellen te ontwikkelen en het systematiek achter het fonds te moderniseren.

Het akkoord Bouwen aan de Stad II levert Van Poelgeest 225 miljoen euro op. Een klein deel komt rechtstreeks bij de corporaties vandaan, maar een groter deel komt indirect uit dat andere ruimtelijke fonds, het *Stimuleringsfonds Volkshuisvesting*. Dat fonds wordt - tegenwoordig - grotendeels gevoed met erfpachtafdrachten van corporaties. Tot en met 2019 is er in dit erfpachtdeel 175 miljoen euro beschikbaar voor projecten in de sociale woningsector: de helft voor grondexploitatiesubsidies, de andere helft voor vastgoedsubsidies.



# Wachten op betere tijden

Het tempo van de vernieuwing van Nieuw-West wordt voortaan bepaald door de opnamecapaciteit van de markt. Dat geldt voor Stadgenoot, Ymere en alle andere corporaties. Zij maken pas op de plaats tot de markt weer aantrekt. Met ingrijpende gevolgen. De gewenste herstructurering vraagt veel meer tijd. De hele operatie zal op zijn vroegst klaar zijn in 2025. De nieuwbouw zal goedkoper moeten worden.

Bert Pots

Vele honderden nieuwe appartementen en grondgebonden woningen staan er in Nieuw-West te koop. Onverkoopbaar, vooralsnog. Stadgenoot bouwde op risico de Cuypershof. Volgens bestuursvoorzitter Gerard Anderiesen een bescheiden plan met mooie eengezinswoningen. Dergelijke woningen moeten rond de 280.000 euro opbrengen, maar er is nauwelijks belangstelling. "De onverkoopbaarheid ligt echt niet aan het product. Er is veel aanbod en slechts een geringe vraag," aldus Anderiesen. Zeven jaar geleden werden corporaties ook geconfronteerd met stagnerende verkopen. Toen werd de conclusie getrokken dat het aanbod onvoldoende aansloot bij de vraag. Plannen voor appartemen-

ten zijn vervolgens omgezet naar grondgebonden woningen; meer huizen met een tuintje. Maar eerlijk gezegd ziet Anderiesen daar nu de oplossing niet: "We hebben sinds 2006 simpelweg veel meer woningen geproduceerd dan we in de huidige markt kunnen verkopen."

Jan Voskamp, regiodirecteur Amsterdam-West van Ymere, herkent dat beeld maar al te goed. Tot december 2010 verkocht Ymere in Nieuw-West slechts 150 woningen. "Het is niet zo dat we niks verkopen, maar het gaat stukken langzamer. Wij zien voor nieuwbouw een absolute prijs van rond de 260.000 euro. Dat is wat mensen voor een eengezinswoning kunnen betalen. Duurdere woningen verkopen niet." Kortgeleden heeft Ymere blok 2 in de Reimerswaalbuurt in de verkoop gedaan. Het is nog onduidelijk hoeveel koopcontracten er tot stand komen. Elders heeft Ymere wat meer succes.

In het gebied De Punt gaat de verkoop ondanks alles gestaag door. "Daar bouwen we in kleine aantallen goedkope eengezinswoningen voor starters. Blokjes van twee keer zeven woningen; simpele rijtjes met twee etages en een puntje. Blijkbaar is er een markt voor dergelijke eenvoudige 'Bouwfondsrijtjes'. Bovendien valt de buurt in de smaak. Groen. Ontspannen. Voormalige sociale huurwoningen verkopen daar eveneens goed." Positief is Voskamp over het plan Laan van Spartaan. "Vlak over de ringweg bouwen we een combinatie van appartementen en grondgebonden woningen. Hippe tweeverdieners hebben trek in die buurt." Maar er zijn ook gebieden waar de verkoop helemaal niet lukt. Zoals aan de Socrateshof in Geuzenveld. "Het tweede blok dat we daar wilden verkopen doet



Anderiesen: "Achteraf zal blijken dat de woningproductie van de afgelopen vijf jaar de mooiste jaren zijn geweest"

het helemaal niet. We hebben slechts zeven van de 28 woningen kunnen verkopen. Herontwikkeling moet deze woningen soberder en goedkoper maken."

## Strenge hypotheek-eisen

Bij Voskamp bestaat wel de indruk dat de ergste dip achter de rug is. "In vergelijking met een jaar geleden trekken verkoopbijeenkomsten meer kijkers. Aantoonbaar meer mensen vragen om informatie. Er gaan veel meer brochures de deur uit. Dat leidt tot meer opties, maar er zijn in vergelijking met het verleden ook veel meer ontbindingen. Mensen willen wel kopen, maar na een ernstig gesprek met de bank moet worden geconstateerd dat zij de hypotheek niet rond krijgen. Banken stellen tegenwoordig strengere eisen."

Ymere blijft ondanks de moeilijke markt prioriteit geven aan de stedelijke herstructureringsgebieden, aldus Voskamp. In andere gebieden zal de corporatie minder activiteiten ontplooiën. Kortgeleden nog is historisch bezit in Amstelveen verkocht aan Woongroep Holland. "Zo maken we geld vrij voor onze kerngebieden, maar onze inspanning is niet



Kijk rond in deze buurten via onze website: rondwandeling Nieuw-West

meer ongelimiteerd. Ook wij zullen de komende jaren minder investeren dan in de afgelopen tien jaar. De teruggang in productie is structureel, denken we. Maar we komen eerder gemaakte afspraken wel na. Zo hebben we kortgeleden nog besloten tot de bouw van het multifunctioneel centrum Slotermeer aan de Slotermeeraan met onder meer plek voor een openbare bibliotheek, een ouder/kindcentrum en een activiteitencentrum. Op de bovenetage komen ruim veertig woningen speciaal voor ouderen. Het gebouw vraagt een investering van 19 miljoen. In deze tijd is zo'n zware investering geen gemakkelijke keuze."

Beste jaren zijn voorbij

"Ik denk dat achteraf zal blijken dat de woningproductie van de afgelopen vijf jaar de mooiste jaren zijn geweest," zegt Gerard Anderiesen. "De komende jaren werken we aan kleinere bouwplannen. Woningen worden eenvoudiger en soberder. Plattegronden zullen krimpen met tien tot vijftien procent." Voor de komende vier jaar denkt Stadgenoot onder meer aan investeringen in de Kolenkitbuurt, de Eendrachtsparkbuurt en de Dudokbuurt. "De Kolenkitbuurt heeft het echt nodig. Er ligt een prachtig plan, dat bovendien heel goed faseerbaar is. Eerder

hebben we onze besluitvorming voor twee jaar opgeschort, maar ik heb de verwachting dat we daar samen met Rochdale, zij het veel langzamer, toch doorgaan. Ook de Eendrachtsparkbuurt staat hoog op de prioriteitenlijst. We weten nog niet hoe de opheffing van Far West precies uitpakt, maar ik verwacht dat we daar veel meer woningen krijgen. Vervolgens zullen we daar zoveel bouwen als de markt kan opnemen. Dat geldt ook voor de Dudokbuurt. De plannen voor de buurt worden gewijzigd. We handhaven alsnog het oorspronkelijk stratenplan, de Nolensstraat blijft gehandhaafd, maar

### Basiskwaliteit

Bouwen in het opnametempo van de markt heeft voor andere wijken nog ingrijpender gevolgen. Zo worden de vernieuwingsplannen voor een groot deel van Slotermeer en de Wildemanbuurt naar de verre toekomst geschoven. In ieder geval de komende tien jaar wordt er niet gebouwd of ingrijpend gerenoveerd, terwijl het onderhoud aan veel woningen al jaren karig is.

Anderiesen: "We waarborgen voor al onze woningen een bepaalde basiskwaliteit. In onze onderhoudsprogramma's maken we daar geld voor vrij, maar we zullen in kleine woningen in Slotermeer

liseren, dan moet dat passen bij de buurt. Ook moet een dergelijke ontwikkeling in principe kostendekkend zijn." Volgens hem kan het geen kwaad nog eens kritisch te kijken naar wat er echt nodig is. Als in een buurt geen sprake is van de bouw van gezinswoningen, is er wellicht ook minder behoefte aan een nieuwe school. Hij tekent daarbij aan dat van de voorgenomen 90.000 m2 aan maatschappelijk vastgoed voor Nieuw-West al tweederde deel is gerealiseerd. Uitstel van de planvorming in bijvoorbeeld Slotermeer raakt ook Ymere. Jan Voskamp: "Wij hebben de afgelopen jaren al een groot deel van onze nieuwbouwplannen gerealiseerd. In gebieden als het Zuidwestkwadrant en de Geuzenbaan. Andere gebieden zijn gaande, maar we zouden ten behoeve van herhuisvesting in de Wildemanbuurt nog de voormalige Joke Smitschool slopen. Dat gebouw handhaven we nu langer als bedrijvent centrum. Met het stadsdeel zijn we in gesprek of we daar ook bepaalde welzijnsvoorzieningen, zoals een gezelligheidsvereniging van Turkse mannen, onderdak kunnen bieden. Hetzelfde geldt voor onze succesvolle broedplaats Garage Notweg. Die handhaven we voor tien of vijftien jaar. Dat feit is voor ons wel aanleiding om op de bovenverdieping te investeren in betere geluidsisolatie." ■

*Onze prioriteit ligt bij woningbouw, niet bij maatschappelijk vastgoed*

een deel van de woningen is zo slecht dat sloop onvermijdelijk lijkt. Ook denken we na over de Borredammerbuurt. Niks doen is daar geen optie. De woningen hebben onvoldoende uitstraling, terwijl in de nabijheid sprake is van omvangrijke nieuwbouw. We weten alleen nu nog niet wat we gaan doen." Daarbij geldt voor hem nadrukkelijk dat niet in al die buurten tegelijkertijd nieuwbouwwoningen kunnen worden aangeboden. "Dan lopen we onszelf te beconcurreren. Dat heeft geen zin," aldus Anderiesen.

Zuid geen enorme investeringen meer doen. Dat is kapitaalvernietiging. Voor die plekken denken we eerder aan de huisvesting van studenten. In Bouwen aan de Stad 2 hebben we de ruimte gekregen meer woningen te labelen. Voor tijdelijke maatregelen op gebied van leefbaarheid, openbare ruimte of voorzieningen is bovendien 25 miljoen beschikbaar. Maar voortijdig investeren in maatschappelijk vastgoed is wat ons betreft niet aan de orde. Onze prioriteit ligt bij woningbouwplannen. Als we al maatschappelijk vastgoed rea-





De totale herstructurering van de Westelijke Tuinsteden gaat veel meer tijd kosten. Paulus de Wilt, stadsdeelwethouder in Nieuw-West, neemt de corporaties niks kwalijk. Wel waarschuwt hij voor één ding: goedkoper wordt het er niet op. De Wilt schat dat de komende tien jaar honderd miljoen euro extra nodig is voor versterking van de leefbaarheid en de verbetering van openbare ruimte en maatschappelijk vastgoed. Het overleg tussen corporaties, stadsdeel en gemeente over de toekomst van Nieuw-West is nog gaande. De Wilt heeft wel enig idee welke kant het opgaat. "Na de aankondiging van de opheffing van Far West en de afkondiging van een stadsbrede bouwstop dreigde het beeld te ontstaan dat er in ons stadsdeel niks meer gebeurt. Dat is verre van waar. Het programma voor de komende vier jaar omvat de bouw van 3600 woningen. Negenhonderd nieuwbouwwoningen per jaar. Dat is de helft van het oude programma, maar het zijn er nog steeds wel veel. Welke stad met 135.000 inwoners kent zo'n omvangrijk nieuwbouwprogramma? Bovendien is er ruimte voor renovatie van bestaand bezit. Ook willen we zo'n tweeduizend tijdelijke en permanente studentenwoningen realiseren," aldus De Wilt.

### Nieuwbouw

De nieuwbouw krijgt tot 2015 hoofdzakelijk gestalte in buurten waar de vernieuwing al langere tijd gaande is. "Zodra de sloop begint, gaat een buurt eerst verder achteruit. De sfeer wordt naargeestig. Lege plekken of bouwhekken ontsieren straten. Er komen krakers. We willen voorkomen dat nog meer slooplocaties ontstaan. De corporaties concentreren zich daarom op de buurten waar de vernieuwing al gaande is. De plekken waar al is gesloopt of weldra de sloper komt, krijgen de hoogste prioriteit. Denk daarbij aan gebieden als Overtoomse Veld, Staalmanpleinbuurt, Delflandpleinbuurt, Reimerswaalbuurt, De Punt en Geuzenveld. "Ruim driekwart van het vernieuwingsprogramma komt voor rekening van Ymere, Eigen Haard, de Alliantie en Stadgenoot. De drie participanten in Far West (Rochdale, De Key en Stadgenoot) realiseren nog zo'n achthonderd nieuwbouwwoningen. Die buurten zijn over vier jaar nog niet klaar. Daarom wordt er voor de periode 2015-2019 nagedacht over een tweede, meer flexibel en dynamisch bouwprogramma. De centrale stad koerst daarbij af op de bouw van nog eens 2400 nieuwbouwwoningen. De Wilt spreekt in dat verband over een lastige discussie met gemeente en corporaties. "Niemand kan voorspellen hoe de woningmarkt zich de komende jaren zal ontwikkelen. Het is raar daar nu al vaste afspraken over te willen maken. De tijd zal ons leren wanneer die woningen daadwerkelijk kunnen worden gebouwd."

### Geen valse verwachtingen

De Wilt benadrukt het belang van een realistisch bouwprogramma en het voorkomen van valse verwachtingen. "We moeten niet opnieuw overoptimistisch worden en een planning maken voor de bouw van 15.000 woningen binnen tien jaar. Voor de bewoners is het veel beter een realistisch aantal te hanteren." De totale herstructurering van de Westelijke Tuinsteden vraagt nog zo'n tienduizend nieuwe woningen. Voor de laatste vierduizend worden niet voor 2019 nieuwbouwplannen gemaakt. Dat betreft hoofdzakelijk het overgrote deel van Slotermeer en de Wildemanbuurt. Gebieden uit de oorspronkelijke derde bouwfase, waarvoor nu nog geen concrete

*"Het beeld dreigt te ontstaan dat niks meer gebeurt. Dat is verre van waar."*

vernieuwingsplannen zijn gemaakt. Dat zijn ook de wijken waarover De Wilt zich de meeste zorgen maakt. "In die buurten ligt een enorme opgave. We kunnen niet tegen de huidige bewoners zeggen: we kijken de komende tien of vijftien jaar niet naar jullie om. De corporaties zullen daar hun woningvoorraad in een betere conditie moeten brengen. En er zijn stevige investeringen nodig in leefbaarheid, openbare ruimte en maatschappelijk vastgoed." Als daar niks gebeurt dan ontstaan er enorme problemen, zo luidt de voorspelling van De Wilt. Hij

pleit voor omvangrijke programma's om 'sociaal sterke buurten' te maken. De inspanningen moeten zich richten op versterking van de participatie, werkgelegenheid, veiligheid en onderwijs. Ook de openbare ruimte moet worden opgeknapt. Niet op de laatste plaats zijn er grote investeringen nodig in maatschappelijk vastgoed, zoals de bouw van nieuwe scholen en welzijnsvoorzieningen. "Ik begrijp heel goed dat door de omstandigheden op de woningmarkt corporaties het bouwtempo moeten verlagen. Maar we moeten vervolgens niet denken dat de vernieuwing goedkoper wordt." Precieze berekeningen heeft het stadsdeelbestuur nog niet gemaakt, maar de wethouder denkt al gauw honderd miljoen euro extra nodig te hebben. Tien miljoen per jaar. Dat geld is er niet. Hij vreest dat het bedrag ook niet op tafel komt. In het jongste akkoord tussen gemeente, corporaties en de stadsdelen (Bouwen aan de Stad 2) is slechts 25 miljoen beschikbaar om de gevolgen van de vertraging te dempen. Dat geld moet ook nog eens tussen Nieuw-West en Noord worden verdeeld. "We zullen onze financiële problemen op een andere manier moeten oplossen. Dat kan door het voor stedelijke vernieuwing beschikbare geld op een andere manier te gebruiken. Door slimmer om te gaan met de reeds beschikbare middelen voor de openbare ruimte. Door opnieuw om steun te vragen bij gemeente en Rijk. En door corporaties nogmaals te vragen of zij iets voor deze buurten kunnen betekenen. Juist nu de polsstok korter wordt, zijn betere buurten ook in hun belang. De investeringsruimte van corporaties wordt immers sterk bepaald door succesvolle woningverkoop."

In de decembermaand zijn nog veel bouwprojecten in aanbouw genomen in Nieuw-West. Zo startte op 14 december de bouw van het Scheepvaartkwartier, het laatste nieuwe project van corporaties Far West. Links Paulus de Wilt (stadsdeel Nieuw-West en rechts Jacques Thielen (Far West) tijdens de 'eerste paal' bijeenkomst.



# Wonen: veel regels, veel emoties

*Vanaf deze collegeperiode gaat wethouder Freek Ossel over de portefeuille Wonen en Wijken. Koud in functie ervoer hij door de 'Pied à terre-affaire' dat het beleid in deze sector snel emoties oproept. Volgens De Telegraaf werden "hoogleraren, architecten en topmannen uit het bedrijfsleven de stad uitgejaagd" door de gemeentelijke beperkingen voor tweedewoningbezit. Ossel versoepelde de regels. Dit jaar houdt hij nog veel meer regels en ingesleten praktijken tegen het licht. Daarvoor is ook een financiële noodzaak. Er moet flink worden bezuinigd.*

Fred van der Molen

**Hoe ervaart u de portefeuille wonen?**

OSSEL: "Een bijzondere portefeuille. Ik noem het een combinatie van een hoge regeldichtheid met een hoge maatschappelijke emotie. Wonen is een spannend en belangrijk thema. Wonen speelt zich in veel dimensies af, van vastgoed, via cultureel erfgoed tot leefbaarheid in wijken. En je struikelt overal over de deskundigen. Daar is natuurlijk op zich niets mis mee, maar er zijn wel veel deskundigen die uitleggen waarom iets niet kan. Ondertussen voel ik de urgentie dat veel zaken vastzitten. De regel-druk is hoog. We hebben er ondertussen, om allerlei goede redenen overigens, met zijn allen in de loop der jaren een aardig vastzittend systeem van gemaakt.

**U doelt daarmee op het woningaanbodstelsel?**

"Onder andere. Neem die wachttijden. Een gemiddelde wachttijd van 7,3 jaar. Dat zegt niets over de urgentie. Ik kan 7,3 jaar wachten in een prettig huis, kijkend of er wat

beters voorbij komt, maar ook drie jaar buiten in de vrieskou. We zitten nu midden in de discussie met alle partijen om tot een ander systeem te komen dat én meer draagvlak heeft én dat een betere maatschappelijk gewenste doorstroom bewerkstelligt."

**Alle pogingen tot radicale aanpassing van het woningaanbodstelsel smoren de laatste tien jaar. Er is altijd wel weer een andere groep of categorie huurders die zich met reden benadeeld kan voelen. Ik geef u niet veel kans.**

"Mijn inzet is toch dat het mij niet gaat gebeuren dat het smooit. We zijn nu alles tegen het licht aan het houden. In de loop der jaren zijn er om begrijpelijke redenen allerlei zaken bijgebouwd – zoals voor-

op jaarbasis 10 miljoen, dus dat betekent dat er ook flink wat druk op staat om zaken te veranderen."

**Maar u creëert ook weer nieuwe voor-rangsregelingen. In het nieuwe akkoord Bouwen aan de Stad is er veel aandacht voor jongerenhuisvesting. Er worden extra woningen beschikbaar gesteld (gelabeld) voor jongeren. Je hebt nu in het aanbodstelsel regelingen voor mensen met een handicap, stadsvernieuwingsurgenten, grote gezinnen, studenten, onderwijzers, politieagenten, verpleegsters enzovoort. Moet er ook niet eens wat af?**

Dat zou kunnen. Urgenties moet je regelmatig checken. Als het weer makkelijker wordt om bepaalde beroepsgroepen in de stad aan te trekken, moet er ook weer een mo-

*"Een wachttijd van 7,3 jaar. Dat zegt me niets over de urgentie"*

rangsregelingen voor verscheidene groepen. We kijken nu nadrukkelijk naar het effect van al die regelingen. Er zijn wellicht redenen om bepaalde groepen prioriteit te geven, maar kan dat niet anders? Het is één groot verhaal. We werken nu aan diverse scenario's en bekijken het effect. We proberen aan het eind van het eerste kwartaal met voorstellen naar buiten te komen. Rond de zomer moeten we er dan uit zijn gekomen, in overleg met alle partners zoals corporaties, huurders en de stads-regio.

Veel meer tijd heb ik ook niet. Het college heeft afgesproken dat er een fors bedrag moet worden bespaard op het woonruimteverdelingssysteem. Dat start in 2012 en op termijn moet er jaarlijks 2,5 miljoen euro worden bespaard, zelfs iets meer vanwege recente moties van de gemeenteraad. De woonruimteverdeling kost ons nu

ment zijn, dat een voorrangsregeling kan vervallen. Uitgangspunt moet zijn dat extra beleid er alleen dan komt als er via de reguliere woningmarkt geen oplossing is. In zijn algemeenheid moet je uitkijken met het benoemen van allerlei groepen. Je moet in ieder geval nagaan wat je concreet bereikt met een regeling. Maar ook dat bekijken we in het kader van het totale woonruimteverdelingssysteem.

**Waarom die focus op jongerenhuisvesting?**

Studentenhuusvesting heeft deze eeuw veel belangstelling gekregen. Terecht. Dat is belangrijk voor de stad. Maar de stad bestaat niet alleen maar uit creatieve kenniswerkers. Ik weet uit mijn vorige periode als wethouder Wijkaanpak, hoeveel jongeren en jongvolwassenen in vervelende situaties bij hun ouders in kleine huizen moeten verkeren. Die daardoor niet verder

## WIE IS FREEK OSSEL?

Wethouder Freek Ossel nam in de vorige collegeperiode tussentijds de portefeuilles Wijkaanpak en Koers Nieuw-West over van de terugtrekkende Tjeerd Herrema. In het huidige college beheert Ossel de portefeuilles Wonen en Wijken, Armoede, Openbare Ruimte en Groen, Programma Maatschappelijke Investerings (PMI), Koers Nieuw-West, Zeehaven en Westpoort.

Ossel is sinds 2008 wethouder. Daarvoor werkte hij vijf jaar als zelfstandig adviseur voor strategisch advies en coaching. Van 2000-2003 werkte hij bij de Bestuursdienst Amsterdam als directeur sector maatschappelijke, economische en culturele ontwikkeling.





Frek Ossel: "Er zijn wel heel veel deskundigen die uitleggen waarom iets niet kan."

komen, met school stoppen enzovoort. Deze groep is veel minder vocaal aanwezig dan studenten, maar wil ook stappen vooruit zetten. De principes uit de studenten-huisvesting, met tijdelijke contracten, labeling en jongerencontracten, zetten we nu ook in om andere jongeren aan een woning te helpen. Juist in deze moeilijke woningmarkt zijn er mogelijkheden voor tijdelijke verhuur. En tijdelijk kan best gaan over een periode van tien jaar, dus dat is heel acceptabel. Die kans moeten we gebruiken. Ik zeg *we*, maar de gemeente past natuurlijk bescheidenheid. Anderen, met name de corporaties, moeten het uiteindelijk doen. Wij kunnen het faciliteren."

**Laten we het over deregulering hebben. U had een heftige start met deze portefeuille nadat in De Telegraaf de gemeentelijke aanpak van tweede woningeigenaren werd gehemeld. Uiteindelijk heeft u de regels versoepeld. Is dat een opmaat naar verdere deregulering?**

"In het Programakkoord hebben we vastgelegd te streven naar meer deregulering en harmonisering van de regelgeving voor bouwen en wonen, ook tussen de stadsdelen. Waar mogelijk worden vergunningen omgezet in algemene regels. Ik zit er niet ideologisch in, van meer of minder markt. Belangrijke principes als dertig procent sociaal bouwen houden we in stand. Waar het mij verder vooral om gaat is welke regels werken en welke regels draagvlak hebben. Die moeten we houden en dan ook handhaven. Daar is nog een wereld te winnen, ook in de afstemming tussen stadsdelen en centrale stad. Je ziet in het nieuwe akkoord Bouwen aan de stad al duidelijke stappen tot verdere deregulering. Procedures en regels voor splitsing en verkoop van cor-

poratiewoningen worden bijvoorbeeld een stuk eenvoudiger."

**De relatie met de corporaties lijkt meer gebaseerd op vertrouwen dan bij eerdere convenanten.**

"Dat klopt wel. We gaan ervan uit dat het onze partners zijn. Wat helpt is dat we allebei een flink financieel probleem hebben. Dat schept een band. Daarbij schuiven de corporaties mede door hun liquiditeitsproblemen meer op richting hun sociaal-maatschappelijke kernfunctie. We weten elkaar daardoor makkelijker te vinden. Daarbij krijgen we als overheid - zwartwit gezegd - steeds beter door, dat we het niet alleen uitmaken. Dat een regel stellen, niet betekent dat een probleem wordt opgelost. Soms is het effectiever om corporaties iets zelf te laten doen en dat wij het alleen monitoren. Dat woord 'monitoren' zie je trouwens erg vaak in het nieuwe akkoord.

Dat is wel zakelijk en scherp, maar veel meer op afstand."

**Over deregulering gesproken. Particuliere verhuurders en uw coalitiegenoot VVD dringen aan op het afschaffen van de huisvestingsvergunning voor gereguleerde particuliere huurwoningen. Vindt u dat de gemeente zich er nog wel mee moet bemoeien aan welke huurder een particuliere verhuurder zijn woning verhuurt?**

"Daar kan ik nog niets concreet over zeggen. Maar bij de scenario-studies die we nu opstellen zitten varianten waarin de overheid zich meer en minder bemoeit met de woonruimteverdeling, gekoppeld aan de kosten van handhaving en effecten. Daar hoort deze optie zeker bij. Ik probeer vooral vanuit de visie te werken hoe we de beste maatschappelijk gewenste doorstroming op de woningmarkt kunnen realiseren, mét een systeem dat op draagvlak kan rekenen. ■

# “We kijken of het ook een jaar later

Weinig in de relatie huurder-verhuurder ligt zo gevoelig als onderhoud. Toch hebben huurders niet veel inzicht in het onderhoudsbeleid van hun corporaties. En wat gaat er gebeuren nu corporaties de broekriem moeten aanhalen? Een poging een grijs gebied in te kleuren.

Johan van der Tol

“Wij handhaven onze normen voor het planmatig onderhoud. Dat wil zeggen dat we vasthouden aan schilderbeurten om de zes jaar. Maar omdat het zwaar weer is, kijken we nu wel of het ook een jaar later kan.” Aldus Rogier Noyon, directeur strategie en beleid bij Stadgenoot, over het planmatig onderhoud door zijn corporatie. Net als andere corporaties geeft Stadgenoot niet meer zoveel aan onderhoud uit als in 2009.

Maar niet iedere corporatie wil direct van bezuinigingen spreken. Dat Amsterdamse corporaties kritisch kijken naar hun onderhoudskosten is niet verwonderlijk. Volgens cijfers van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) blijkt deze post in de periode 2006-2009 voor tal van Amsterdamse corporaties fors te zijn toegenomen, met soms wel vijftig procent (zie kader). In het algemeen geven corporaties aanzienlijk meer aan onderhoud uit dan particuliere verhuurders. In 2009 bedroegen de onderhoudslasten per wooneenheid voor corporaties landelijk gemiddeld 1445 euro, vergeleken met 945 euro bij commerciële verhuurders. Tussen Amsterdamse corporaties zijn er – volgens het CFV – grote verschillen in onderhoudsuitgaven.

plussen van woningen (zie kader) opgenomen. “Als we bijvoorbeeld beton repareren bij een galerijflat, kan het zijn dat we de flat gelijk beter toegankelijk maken door de galerijvloer te verhogen. Dat valt bij ons ook onder het planmatig onderhoud, terwijl het eigenlijk een verbetering is. Maar bewoners hoeven er geen extra huur voor te betalen.” Zo laat Eigen Haard soms ook verbetermaatregelen als het vervangen van kozijnen onder het groot onderhoud vallen. En ook de afkoop van het huurdersonderhoud door zo’n 28.000 huurders van Eigen Haard drukt flink op de begroting. “Meer corporaties hebben zo’n regeling, maar wij bezoeken de huurders zeker een keer per jaar voor een inspectie. En dat kost al gauw twee uur arbeidsloon.”

## Programma

Eigen Haard-directeur Peter Hilderling benadrukt dat zijn corporatie altijd sober en doelmatig is geweest. Dat Eigen Haard toch veel uitgeeft in vergelijking met collega’s komt vooral door de “boekhoudkundige vergaarbak” van het planmatig onderhoud. Daarin heeft Eigen Haard ook verbeteringskosten en uitgaven voor op-

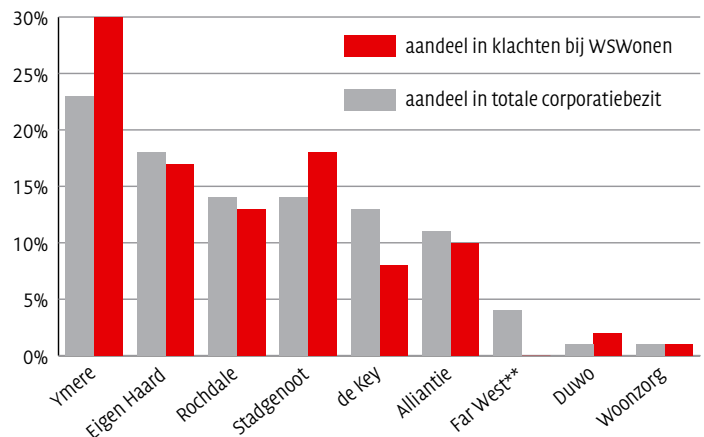
Als oorzaken voor de kostenstijgingen tussen 2006 en 2009 noemt Hilderling onder meer omvangrijke ‘verketelingsprojecten’ (plaatsing HR ketels) en met name de strengere arbo-normen van de laatste jaren.

## Klanttevredenheid

Ymere geeft volgens de CFV-cijfers relatief weinig uit aan onderhoud.

## LAATSTE VERFBEURT IN 1998

Terwijl ze op Koninginnedag voor haar huis zat, kwam er een man naar haar toe. Hij was huisschilder en bood aan een schappelijke offerte te maken, omdat het pand aan de Prinsengracht wel een likje verf kon gebruiken. Rieke Besjes moest de man teleurstellen: “Het is van de woningbouwvereniging.” De laatste keer dat Ymere iets aan de buitenkant deed was in 1998. Toen is een zijmuur van het achterhuis opnieuw gestuct, omdat er vocht doorsloeg. Daarna heeft de woongroep van Besjes herhaaldelijk tevergeefs gevraagd of er ook iets aan de kozijnen en de voordeur kon worden gedaan. “Dan zeiden ze dat ze eerst de fusie of de reorganisatie moesten afwickelen, of dat het budget er niet was.” De verf aan de buitenkant bladderde intussen door en het hout werd aangetast. “Het is zoals ze bij het Huurteam zeiden: waar je binnen geen last van hebt, daar doen ze niets aan,” aldus Besjes. Vorig jaar heeft Ymere in het bijzijn van de bewoners een conditiemeting gedaan. De nodige werkzaamheden, waaronder het schilderen en buitenstucwerk, werden begroot. In januari dit jaar moeten de bewoners uitsluitel krijgen óf en wanneer de schilders komen. Besjes heeft ondertussen een duidelijke mening over de onderhoudsplanning van Ymere: “Ik vind dat dit systeem niet deugt.”



Figuur 1 - Aandeel in de onderhoudsgerelateerde klachten bij de WSWonen in 2010 (tot 22-12), afgezet tegen het corporatiebezit. \*\*Klachten over woningen van Far West zijn ondergebracht bij Rochdale, Stadgenoot en De Key, omdat die het beheer doen. Bron: Wijksteunpunten Wonen



Pablo van der Laan, directeur onderhoudsstrategie en aanbesteding bij Ymere, vindt dat de “kille cijfers” niet zoveel zeggen. “Geld uitgeven is geen doel. Belangrijker vinden we het dat de bewoners tevreden zijn. In 2010 hebben we nog een klanttevredenheidsonderzoek uitgevoerd onder al onze bewoners. Huurders waarderen hun woning bij Ymere met gemiddeld een 7. Voor onderhoud score we een 6. Daar zijn we heel blij mee. Daarnaast halen we bij het onderzoek voor het KWH-label ruime zevens bij de onderdelen woning onderhouden en reparatie uitvoeren.”

Ook bij de technische staat van de woningen haalt Ymere zijn doelstelling, zegt Van der Laan. “Bij de



Bijlschrift: Gerard Wierdsma (Eigen Haard), Frans van den Bor (Stadgenoot) en Marco Boendermaker (Ymere)

driejaarlijkse conditiemeting volgens de NEN-norm halen we gemiddeld een 2,5 op een schaal van 1 tot 6, waarbij 1 nieuwbouw- en 6 sloopkwaliteit is. Hooguit 2,6 is onze norm. En we moeten in de-

ze tijd op onze uitgaven letten. Die moeten in balans zijn met de inkomsten.”

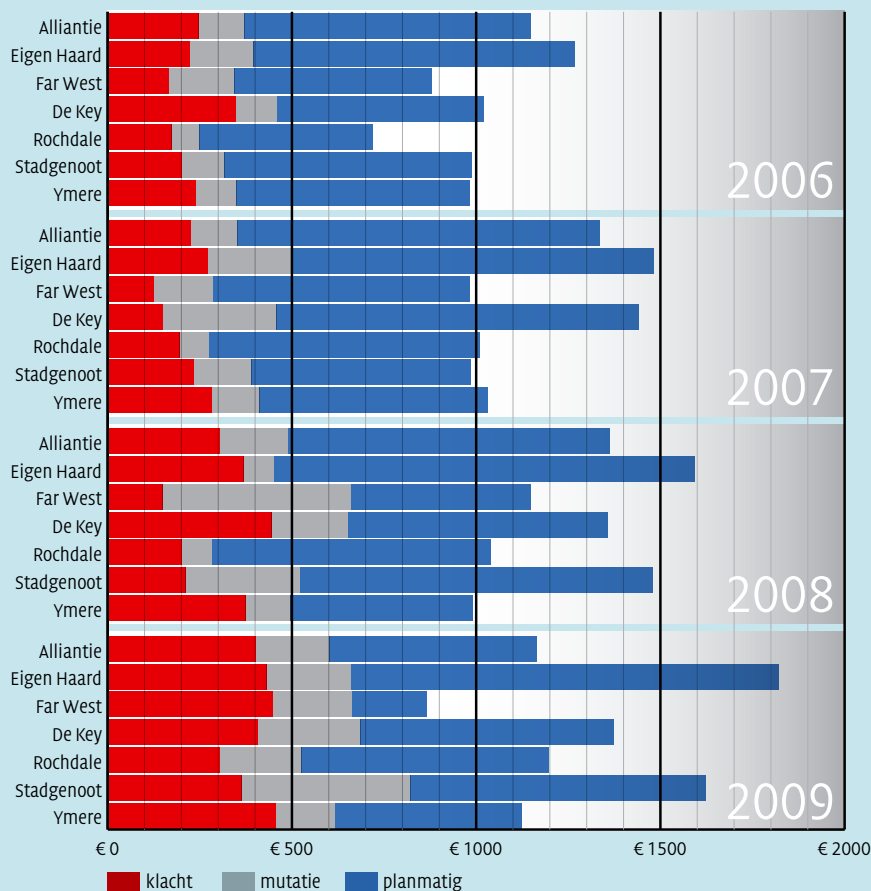
Overigens hebben Van der Laan, Hildering en Noyon stevige bedenkingen bij het gebruik van de-

ze CFV-cijfers. Er is volgens hen te veel ruimte om kosten verschillend op te voeren. Vergelijking is bovendien moeilijk omdat er grote verschillen zijn in het soort woningen dat corporaties hebben.

## ONDERHOUDSKOSTEN AMSTERDAMSE CORPORATIES EXPLODEREN

Onderhoudskosten worden gemaakt om het bestaande bezit kwalitatief op peil te houden. De kosten vallen onder de lopende exploitatie en worden gefinancierd uit de huurprijzen. Met woningverbetering wordt de kwaliteit van de woning verhoogd. Hiertegenover staan hogere huurprijzen en een hogere waarde van het bezit.

In figuur 2 zijn de onderhoudskosten te zien die Amsterdamse corporaties van 2006 tot 2009 volgens het Centraal Fonds Volkshuisvesting maakten. De corporaties zelf zetten vraagtekens bij de vergelijkbaarheid van de cijfers. Het grillige verloop van sommige posten zou volgens hen op boekhoudkundig geschuif kunnen duiden. Maar de toename van de kosten is duidelijk waarneembaar. Bij de meeste stegen die kosten ook in 2009, tegen de landelijke trend in. Landelijk daalden de onderhoudskosten in 2009 met twee procent. Opvallend zijn de aanzienlijke verschillen tussen de Amsterdamse corporaties. In 2009 gaf Eigen Haard per woning ruim twee keer zoveel aan onderhoud uit als Far West. De lage onderhoudskosten van Far West, in met name 2009, zijn voorstelbaar: de inmiddels opgedoekte herontwikkelcorporatie heeft in Nieuw-West veel sloopen en renovatiepanden in bezit, en daarnaast nieuwbouw. In geen van beide wordt groot onderhoud verricht. Far West wordt in 2009 op afstand gevolgd door Ymere als ‘zuinige’ corporatie. Ymere lijkt er over de periode 2006-2009 het best in geslaagd de onderhoudskosten in bedwang te houden.



Figuur 2: Onderhoudskosten per woning 2006-2009

Bron CFV, *Corporatie in Perspectief* 2010.

## Minder

Eigen Haard, Stadgenoot en Ymere hebben hun uitgaven aan onderhoud na vier jaar stijging al teruggeschroefd of gaan dat nog doen. Maar Hilderling van Eigen Haard wil niet spreken van een bezuiniging. “We draaien gewoon onze planning en ons programma af. We zitten nu nog in een piek met de vervanging van ketels. Maar ik denk dat we de komende jaren zo’n 200 tot 250 euro minder per wooneenheid gaan uitgeven, gewoon omdat er minder onderhoud nodig is.”

“Wij kunnen gewoon doorgaan met onze programma’s, omdat we vergeleken met onze collega’s altijd lage apparaatkosten hebben gehad en geen wilde dingen hebben gedaan”, zo vervolgt Hilderling. “Het is ons in het verleden wel verweten dat we niet onze nek uitstaken, niet sexy waren. Maar we hoeven nu niet op de rem te trappen bij renovatie en planmatig onderhoud.”

Ymere heeft de kostenstijging tussen 2006 en 2009 nog redelijk in de hand kunnen houden. Wel is in 2009 een zekere piek te zien. Van der Laan: “We constateerden dat een aantal complexen in 2009 onder de kwaliteitsdoelstelling gingen zakken. We hebben toen van het bestuur eenmalig 10 miljoen euro extra gekregen voor een inhaalslag. Ik denk dat we nu weer op rond de 1100 euro per woning zitten (was 1123 in 2009, jvdt).” Opvallend is overigens dat die extra uitgaven van Ymere in 2009 kennelijk vooral in het klachtenonderhoud zijn gaan zitten (zie tabel).

Stadgenoot gaf volgens eigen opgave in 2010 in totaal tegen de 1500 euro per woning aan onderhoud uit. Dat is bijna 8 procent minder dan de 1625 euro die het CFV opgeeft voor 2009. En als we de eigen jaarverslagen van Stadgenoot volgen, komt er zelfs een daling in 2010 van 15 procent uit. In de be-

## AAN DE BEURT!

Johan van de Wijngaard, voorzitter van bewonersvereniging Amstelring, is blij dat Ymere nu eindelijk is begonnen met de aanpak van de voordeuren en de deurposten in zijn wijk, Klein Dantzig in de Don Boscobuurt. “Er is vijftien jaar niets aan gedaan, ook niet geschilderd, en ik zeur er zeker zeven jaar over. Maar ze worden nu vervangen. De buitendeur wordt van hardhout, terwijl er nu bordkarton in zit.”

Van de Wijngaard heeft in die jaren tal van redenen gehoord waarom er niets werd gedaan. “Er was geen budget of een verketelingsproject in Zeeburg ging voor in verband met koolmonoxidegevaar. Mensenlevens gaan natuurlijk voor. Daar heb ik alle begrip voor. Maar ik ben blij dat we eindelijk aan de beurt zijn.”



groting van 2011 is het onderhoudsbudget van Stadgenoot weer met 1,4 miljoen euro opgevoerd, naar in totaal 46,2 miljoen euro.

## Basiskwaliteit

De werkwijzen bij de onderhoudsaanpak door Eigen Haard, Stadgenoot en Ymere verschillen niet heel wezenlijk van elkaar. Ymere en Stadgenoot laten om de drie respectievelijk twee jaar een ‘conditie-meting’ verrichten op het casco van het complex. Eigen Haard laat het hele bezit een keer per jaar opnemen door eigen opzichters die in het rayon werken. Na de inventarisatie wordt bepaald of de meerjarenplanning overeind blijft, of dat gepland onderhoud kan worden uitgesteld of juist moet worden vervroegd. Uitgangspunt bij het mutatie- en planningsonderhoud is het bereiken van een basiskwaliteit die de corporaties zelf hebben vastgesteld. Bij mutatie kunnen ook (energetische) verbeteringen worden uitgevoerd.

Daar tussendoor lopen ook nog programma’s voor verbetering van woningen, bijvoorbeeld om een hoger energielabel te krijgen. Om kosten te besparen vallen deze ingre-

pen vrijwel altijd samen met planmatig of mutatieonderhoud.

Sloopplannen leiden er doorgaans toe dat er geen planmatig onderhoud meer wordt uitgevoerd aan complexen. Dit kan bij herhaald uitstel van de sloopplannen tot vervelende situaties voor huurders leiden. Stadgenoot krijgt straks uit de erfenis van Far West enkele complexen waarvan de sloop nu op de lange baan is geschoven. Na lang wikken en wegen heeft de corporatie besloten om woningen die niet voor 2015 worden gesloopt toch met groot onderhoud de basiskwaliteit te geven.

## Enquête

Voorzitter Jan van de Roest van Ymeres bewonerskoepel SBO ontdekte ook dat Ymere aanzienlijk minder uitgeeft aan onderhoud dan andere corporaties. En dat het budget na 2009 is verlaagd. “Daar staat tegenover dat er meer geld gaat naar woningverbetering, zeiden ze bij Ymere. Maar ik denk dat het onderhoudsbudget nu gewoon te laag is,” aldus Van de Roest. Hij kan niet zeggen dat het onderhoud ‘superslecht’ is, maar hem bereiken wel berichten over achterstanden tot wel twintig jaar. Bij hemzelf en 250 andere woningen in de Wijsgerenbuurt is tien jaar geen planmatig onderhoud verricht. Dat moet nu eind dit jaar gaan gebeuren, bij de isolatiewerkzaamheden. Van de Roest probeert er nu via een enquête in het blad van de bewonerskoepel achter te komen of onderhoudsachterstand een probleem is bij meer huurders van Ymere.

Bij de Amsterdamse Wijksteunpunten Wonen wordt in 2010 wel relatief meer geklaagd over het onderhoud bij Ymere dan bij andere corporaties. Ymere bezit 23 procent van de Amsterdamse corporatiewoningen, maar nam bij de WS-Wonen 30 procent van de klachten voor zijn rekening. ■

## BENCHMARKS: KWH EN WOONBENCH

Hoe verhouden Amsterdamse corporaties zich tot elkaar wat betreft onderhoud en technische staat van hun woningen? Dat is nu lastig te zeggen. Enkele hebben zich aangesloten bij een label- of benchmarkorganisatie, zoals het KWH, waarvan Ymere en Rochdale lid zijn, en Woonbench, met Stadgenoot, Ymere, de Alliantie en De Key als deelnemers. Maar die beoordelingen gaan meer over de klanttevredenheid bij het uitvoeren van het onderhoud, en minder over de technische staat van de woningen. Bovendien worden er grote stadscorporaties vergeleken met kleinere in het land. De Amsterdamse corporaties zien weinig in een onderlinge vergelijking van onderhoud en technische staat. Ze zien te veel factoren waarmee rekening moet worden gehouden: van ouderdom en staat van onderhoud van de woningen tot materiaalgebruik en blootstelling aan uv-straling. “Dan ben je niet meer aan het benchmarken, maar boekhouden,” aldus Noyon.



# Verdwijnt de goedkope particuliere huurwoning?

Terwijl particuliere verhuurders de overheidsbemoeienis volgens VVD-raadslid Frank van Dalen "spuugzat" zijn, wijst het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag op de woekerprijzen die verhuurders ondanks de regels voor piepkleine woninkjes vragen. De voorraad betaalbare huurwoningen staat vooral in stadsdeel Centrum onder druk vanwege het enorme verschil tussen de gereguleerde huurprijs en de woningwaarde. Kan en wil de politiek een betaalbare particuliere huurwoningsector in stand houden tegen de markt in?

Fred van der Molen

**P**articuliere verhuurders willen af van de huurregulering. "Wij zijn ervoor de sociale huursector te beperken tot de corporaties", stelt afdelingsvoorzitter Jan Bezemer van Vastgoedbelang het wat omfloerst. Hij vertegenwoordigt naar eigen zeggen de "nette kleine verhuurder", naast de IVBN, die namens grote institutionele beleggers spreekt. Bezemer wijst erop dat woningverhuur in populaire wijken vaak niet meer loont. De hoge woningprijzen leiden tot hoge rentelasten en belastingen (onroerend goed, vermogen) die niet kunnen worden doorberekend in de gereguleerde lage huren.

Op de 'expertmeeting' die het Wijksteunpunt Wonen Centrum begin december over dit onderwerp

hield, kreeg Bezemer volmondig bijval van de hoofdstedelijke VVD. Volgens raadslid Frank van Dalen zijn de verhuurders de overheidsbemoeienis "spuugen spuugzat". Ook hij pleit voor het vrijgeven van de particuliere huurmarkt. Dan komt er volgens hem weer een gezonde huursector, met - inderdaad -

stad': het officiële gemeentebestuur om, evenwichtig verspreid over de stad, voldoende goedkope huurwoonruimte in Amsterdam te behouden. Ook mensen met een lager inkomen moeten in het centrum kunnen wonen. Op dit moment valt nog ruim vijftig procent van de woningvoorraad in het centrum in het gereguleerde

**Vastgoedbelang: "Wij zijn ervoor de sociale sector te beperken tot de corporaties"**

hogere huren. Maar Van Dalen verwacht dat de toptarieven juist weer zullen zakken als de markt zijn werk doet.

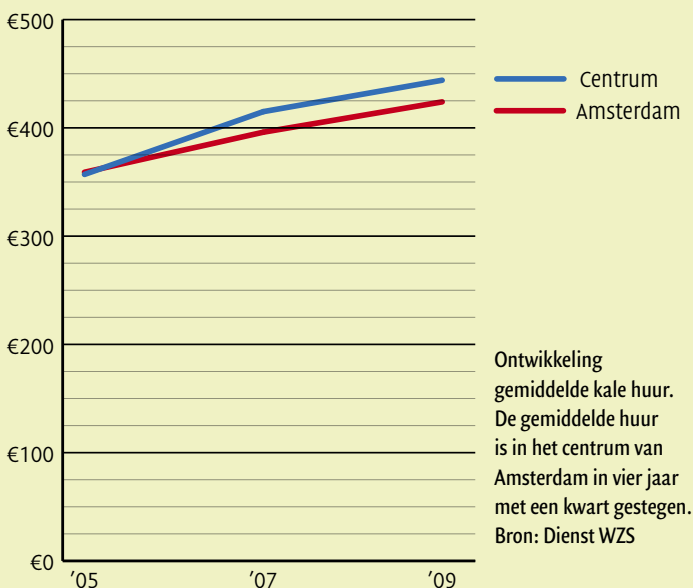
Juist in het populaire stadsdeel Centrum staan minder corporatiewoningen (32%) en relatief veel particuliere huurwoningen (38% oftewel 18714 stuks volgens de dienst O+S, maar het laatste Wonen in Amsterdam-onderzoek (WiA) geeft andere percentages en aantallen!). En nergens is de discrepantie tussen marktprijzen en de huren zo groot. Omdat in het centrum veel kleine woningen staan, is bijna zeventig procent van de particuliere huurwoningen vergunningsplichtig (huur < €555, 120 punten per 1 januari 2011). De maximale huurprijs van woningen tot 142 punten wordt begrensd door het 'puntenstelsel' (Woningwaarderingssysteem, WWS). Per 1 januari 2011 is die maximale huurprijs 653 euro. Verhuurders komen steeds nadrukkelijker tegen deze begrenzing in het geweer. Volgens hen is er vanwege de hoge marktprijzen geen rendement meer te behalen op verhuur. Huurdersorganisaties en de linkse partijen wijzen daarentegen op het adagium van de 'ongedeelde

segment (tot 142 punten). Het nieuwe kabinet heeft geen voornemen de huurbescherming op te geven voor de particuliere voorraad, maar wil wel extra punten geven voor gewilde woongebieden. Dat kan 25 extra punten opleveren voor woningen in Amsterdam, zo'n 100 euro. Een klein deel zou daarmee in de vrije sector komen. Vanuit GroenLinks en PvdA-kringen wordt overigens regelmatig een pleidooi gehouden de liberaliseringsgrens juist te verhogen, zodat ook in het hogere segment een redelijke prijs/kwaliteit-verhouding kan worden gewaarborgd. Er zijn nu nauwelijks huurwoningen onder de 900 euro binnen de ring.

## Enorme druk

De marktdruk in het centrum is zo hoog dat het aantal goedkope woningen onvermijdelijk verder zakt, overheidsrestricties of niet. Dat verwacht ook de bij de expertmeeting aanwezige oud-politicus Bouwe Olij (PvdA): "Ik denk dat het uiteindelijk niet lukt die goedkope particuliere voorraad te behouden. Maar, je kunt het best nog een hele tijd rekken." De gemeente zou

GEMIDDELTE HUURSTIJGING 2005-2009



» Vervolg op pag 21

# Felicitaties voor Van Schagen architecten en Stadgenoot



Uit naam van alle partners uit het bouwteam feliciteert De Van Ieperen Groep Van Schagen Architecten en corporatie Stadgenoot met de toekenning van de prestigieuze Geurt Brinkgreve Bokaal 2010. De gemeente Amsterdam spreekt met deze prijs haar waardering uit voor het beste initiatief op het gebied van herontwikkeling van de bestaande bebouwing in het project Dudokhaken.

De Van Ieperen Groep is trots op haar bijdrage aan de succesvolle realisatie van dit vooruitstrevende project.

Wilt u vrijblijvend informatie ontvangen over bovenstaand project, Dudokhaken in Amsterdam. Stuur dan een bericht naar [info@ieperen.nl](mailto:info@ieperen.nl) o.v.v. Brochure DudokHaken.

Opdrachtgever

**Stadgenoot**

Projectmanagement

**DeltaForte**

Opdrachtnemer



**VAN  
IEPEREN  
GROEP**

DE COMBINATIE VOOR RENOVATIE

Architect



VAN SCHAGEN ARCHITEKTEN





» Vervolg van pag 19

bijvoorbeeld een strenger beleid kunnen voeren rond samenvoegen en splitsen, en controle van de huurprijzen.

Ondertussen is de prijsstijging in het centrum in volle gang. De gemiddelde kale huur steeg er de afgelopen vier jaar met 25 procent tot 448 euro in 2009. Dat komt deels door huurverhogingen in de gereguleerde sector. Bij mutatie kunnen verhuurders de huur van deze woningen ophogen tot de grenswaarde volgens het puntenstelsel (WWS); voor woningen binnen het beschermde Singelgracht-gebied en voor rijksmonumenten mag de huur bij mutatie nog eens vijftien of dertig procent extra omhoog.

En dan hebben we het alleen over de 'nette verhuurders'. Bij het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag komen ook tal van gevallen binnen van verhuurders die creatief met de puntentelling omgaan of woningen ten onrechte onttrekken aan de gereguleerde sector. Of ze verhogen de kale huur

#### HUISVESTINGSVERGUNNING

De landelijke overheid gaat over het puntenstelsel, maar de gemeente Amsterdam gaat over de huisvestingsvergunning. De gemeente heeft bepaald dat voor goedkopere zelfstandige huurwoningen (tot 120 punten, oftewel een rekenhuur tot 554,76 euro, per 1 januari 2011) een huisvestingsvergunning nodig is. De huurder moet daartoe aan een aantal eisen voldoen, zoals binding met de regio Amsterdam hebben en niet te veel verdienen. Daarbij mag het woonoppervlak niet te groot zijn voor het betreffende huishouden. De verhuurder moet de vergunning aanvragen.

met buitensporige servicekosten van soms meer dan duizend euro per maand.

#### Uitponden

Wie echt snel geld wil verdienen in de vastgoedsector kan beter niet verhuren maar 'uitponden': woningen splitsen en verkopen.

*Sommige verhuurders berekenen buitensporige servicekosten van meer dan 1000 euro per maand*

De echt wilde tijden van de vastgoedcowboys zijn wel voorbij, maar het blijft uitermate aantrekkelijk appartementen te verkopen.

Volgens een recente schatting van de dienst Wonen, Zorg en Samenleven (WZS) zijn er in twee jaar tijd zo'n 1200 tot 1500 betaalbare particuliere huurwoningen 'verdwenen' in het centrum. Dit komt volgens WZS grotendeels door splitsen en verkopen, renovatie en samenvoeging. Woningonttrekkingsvergunningen worden namelijk nog wel verstrekt als de verhuurder een zwaarwegend (financieel) belang heeft, bijvoorbeeld als grondigere renovatie of funderingsherstel noodzakelijk is. Daarnaast worden er volgens het rapport enkele honderden woningen illegaal onttrokken aan de betaalbare voorraad via gemeubileerde verhuur, onterechte huurharmonisatie en in enkele gevallen short stay verhuur.

Voorstanders van de ongedeelde stad zien deze ontwikkeling met lede ogen aan, maar hebben het tij tegen. Het kabinet gaat het puntenstelsel aanpassen, waardoor huurwoningen in populaire wijken duurder kunnen worden. Daarbij gaat de dienst WZS bezuinigen op handhaven.

#### Poolse kwestie

Dan is er nog de 'Poolse Kwestie'. Enige huiseigenaren en advocaten hebben de stichting Fair Huur voor Verhuurders opgericht. Die treft voorbereidingen voor een proefproces tegen de Staat der Nederlanden. Als gidsland

geldt Polen. Daar kregen na de omwenteling vroegere woningeigenaars hun eigendom terug van de staat. Zittende huurders behielden echter zoveel rechten op huurbescherming en huurprijnsbeheersing, dat de verhuurders structureel verlies leden op de exploitatie. In twee uitspraken besliste het Europese Hof voor de Rechten van de Mens dat het Poolse stelsel in strijd was met het Europese eigendomsrecht. De Poolse staat kreeg de opdracht om het stelsel zo te herzien dat eigenaars een redelijke winst kunnen maken.

#### MELDPUNT ONGEWENST VERHUURGEDRAG GERED

Het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag blijft ook na 2011 bestaan. Dat is het resultaat van een motie van PvdA, GroenLinks en SP die half december werd aangenomen. Het college wilde de subsidie intrekken en de taken overdragen op de lokale Wijksteunpunten Wonen. In de aangenomen motie wordt benadrukt dat het Meldpunt zich juist richt op de meest ernstige wantoestanden die huurders kan overkomen.

'Fair Huur' wil dat kunstje in Nederland herhalen. Hier lijden immers tal van verhuurders ook structureel verlies op de exploitatie vanwege de huurbescherming. De stichting bepleit een vrije woningmarkt voor particuliere verhuurders. Overheidsbemoeienis zou zich moeten beperken tot de sociale sector, waarvan de kosten door de gemeenschap worden gedragen. ■

#### HOEVEEL PARTICULIERE HUURWONINGEN?

Hoeveel particuliere huurwoningen zijn er in het centrum? Het lijkt een simpele vraag. Er zijn twee bronnen om omvang en de differentiatie van de woningvoorraad te bepalen: de gemeentelijke basisadministratie (GBA) en het onderzoek Wonen in Amsterdam. Die leveren helaas niet gelijklopende antwoorden op. WiA baseert zich voor de eigendomsverhoudingen zowel op de officiële statistiek als op hetgeen de bewoners zelf zeggen. En dat leidt in stadsdelen met veel particuliere huurwoningen vaak tot grote verschillen. In het centrum is de discrepantie wel zes procent, als gevolg van verschillen in definities. Bewoners met een lidmaatschapsrecht in een coöperatieve flatexploitatievereniging worden in de basisadministraties niet als eigenaar-bewoners gezien, maar voelen dat zelf anders. En zo zijn er meerdere interpretatieverschillen. In onderstaande tabel de cijfers volgens de GBA.

	eigenaar/ bewoner	sociale ver- huur	particuliere verhuur	totaal
<b>A Centrum</b>	14774	15922	18714	49410
<b>Amsterdam</b>	104180	191005	97473	392658

Bron O+S, woningvoorraad naar eigendom, 1 januari 2010

# Naar de grote stad!

Terwijl de Amsterdamse woningmarkt vaak op slot lijkt te zitten, vinden elk jaar meer dan 27.000 twintigers woonruimte in de hoofdstad, vaak ook nog in de binnenstad. Dat zijn lang niet allemaal studenten; de groep nieuwkomers tussen de 25 en 29 jaar is de afgelopen jaren sterk gegroeid. Ze worden vooral bediend door de particuliere huur- en koopsector.

Jaco Boer

**V**anavond gaat Claudia van de Korput (26) weer naar een woning kijken. De studio ligt vlakbij het Leidseplein, telt 25 vierkante meter en heeft een eigen balkon en een keuken. De douche en het toilet moet ze met twee anderen delen. “Eigenlijk wil ik liever iets voor mezelf, maar het is niet gemakkelijk om dat te vinden.”

Tot nu toe heeft ze vooral op websites naar woningen gezocht. Als het te lang gaat duren, overweegt ze toch maar een makelaar in te schakelen. Ze is bereid om maximaal 600 euro inclusief gas en licht voor een appartement van 20 tot 30 vierkante meter binnen de ring neer te leggen. “Ik hoef niet perse in het centrum te zitten. Als er maar een treinstation in de buurt is. Iedere dag moet ik namelijk op en neer naar Hilversum, waar ik

werk.” Op dit moment woont ze nog in Haarlem, maar Amsterdam lijkt haar veel leuker om te wonen. “Het ligt lekker centraal en ik heb er al veel vrienden en kennissen wonen. Bovendien is het een plek waar veel gebeurt.”

Duizenden twintigers zoeken net als Claudia een woning in Amsterdam. Ze komen er studeren, hebben er net een baan gevonden of willen hier met leeftijdsgenoten genieten van het grote aanbod aan winkels en uitgaansgelegenheden.

hebben over het algemeen weinig zicht op deze intocht. Voor studenten is er nog speciale huisvesting, maar de andere twintigers moeten zichzelf zien te redden.

Het overgrote deel van de nieuwkomers tussen de 20 en 24 jaar is student. Van de bijna 30.000 eerstejaars die zich aan één van de universiteiten of hogescholen inschrijven, komt volgens gemeentelijke cijfers maar een kleine veertig procent in de stad wonen. Maar dat aandeel loopt in de jaren erna

**Toch lukt het tienduizenden twintigers de stad binnen te komen, legaal of illegaal**

Opmerkelijk is dat het velen van hen ook lukt in de hoofdstad een dak boven hun hoofd te vinden. In 2009 vestigen zich meer dan 27.000 twintigers, bijna de helft van de totale nieuwe aanwas, in de hoofdstad. Iets meer dan de helft van hen is tussen de 20 en 24 jaar oud. De twintigers zijn ook de enige groep waarbinnen meer mensen zich in de stad vestigen dan er vertrekken. Sinds een jaar of vijf is er niet alleen bij jonge twintigers (‘de studenten’), maar ook bij personen tussen de 25 en 29 jaar sprake van een vestigingsoverschot. (Bron: dienst O&S)

## Minderheid nieuwkomers naar corporatiewoning

Amsterdam is van oudsher een magneet voor jongeren. Druk op de woningmarkt is er altijd geweest, maar sinds de jaren tachtig is het (ook) voor hen moeilijker geworden om een woning in de hoofdstad te vinden. Voor een sociale huurwoning hebben ze te weinig wachttijd kunnen opbouwen en de koopprijzen zijn in vergelijking met de rest van Nederland erg hoog. Toch lukt het hen de stad binnen te komen, legaal of illegaal. De officiële instanties

snel op naar tachtig procent. Zij kunnen terecht in één van de bijna 16.000 zelfstandige en onzelfstandige studentenwoningen die de Amsterdamse woningcorporaties volgens het kenniscentrum studentenhuisvesting Kences aanbieden. In dat aantal zitten ook de 2850 (tijdelijke) containerwoningen op verschillende plekken in de stad. Bovendien verstrekken corporaties een fors deel van de tijdelijke huurcontracten – voor woningen die gesloopt of verkocht worden – aan studenten. Dat zijn er gemiddeld zo’n 2000 per jaar. In de afgelopen vier jaar is het ook gelukt om nog zo’n 800 kleine sociale huurwoningen voor studenten te labelen. Volgens het akkoord Bouwen aan de Stad II komen daar in de komende jaren nog zo’n 1000 kleine woningen bij.

Toch wordt met die duizenden woningen maar een deel van de huisvestingsbehoefte van deze groep gedekt. Zo’n 57 procent van de ruim 43.600 studenten die zelfstandig in Amsterdam wonen – bijna 25.000 personen – is afhankelijk van andere kanalen zoals particuliere verhuur, inwoning bij vrienden of familie, kraak en anti-kraak. Vooral over de laatste drie

### TOP 10: 20-24 JARIGEN

Top 10 buurtcombinaties met een grote aantrekkingskracht op 20-24 jarigen

(periode 2003-2008, excl. IJburg)

1. Burgwallen-Nieuwe Zijde
2. Burgwallen-Oude Zijde
3. Duivelseiland
4. Weteringschans
5. Weesperbuurt/Plantage
6. Grachtengordel-Zuid
7. Oude Pijp
8. Grachtengordel-West
9. Nieuwmarkt/Lastage
10. Frederik Hendriksbuurt

Bron: rapport ‘Perspectief voor Amsterdamse woningbouw’, RIGO, nov 2010 (gebaseerd op GBA-tijdreeksen).

### TOP 10: 25-29 JARIGEN

Top 10 buurtcombinaties met een grote aantrekkingskracht op 25-29 jarigen

(periode 2003-2008, excl. IJburg)

1. Duivelseiland
2. Oostelijk Havengebied
3. Frederik Hendriksbuurt
4. Da Costabuurt
5. Rijnbuurt
6. Overtoomse Sluis
7. Nieuwe Pijp
8. Hoofddorppleinbuurt
9. Haarlemmerbuurt
10. Weteringschans

Bron: rapport ‘Perspectief voor Amsterdamse woningbouw’, RIGO, nov 2010 (gebaseerd op GBA-tijdreeksen).





categorieën is weinig bekend. Studenten die bij vrienden of familie inwonen, worden niet apart geregistreerd. Dat geldt uiteraard ook voor krakers. Het Studenten Kraakspreekuur (SKSU) heeft wel eens geschat dat in Amsterdam jaarlijks zo'n 200 tot 250 studenten zichzelf op deze manier aan woonruimte helpen.

Over antikraak is nog minder bekend. Leegstandsbeheerders als Ad-Hoc, Zwerfkei Bewaring of Camelot Beheer willen uit concurrentieoverwegingen niets over hun aanbod vertellen. Bob de Vilder van Camelot Beheer denkt niettemin dat het in de hoofdstad al snel om meer dan 10.000 panden gaat die tijdelijk worden bewoond. Gozewijn Bergenhenegouwen van de Dienst Wonen Zorg en Samenleven (WZS) zet vraagtekens bij dat hoge aantal. "Ik heb in oktober 2009 een belronde gemaakt langs de verschillende bureaus en kwam toen uit op ongeveer 1700 anti-kraakpanden waar zo'n 3100 mensen woonden. Maar dat aantal schommelt sterk in de tijd."

**Particuliere huur domineert**  
Ondanks het gebrek aan gedetailleerde cijfers is het duidelijk dat de particuliere huursector voor begin-twintigers een dominante rol speelt in hun zoektocht naar onderdak. Tot die conclusie komt ook André Buys van adviesbureau RIGO, die onlangs op verzoek van het OGA een analyse van de Amsterdamse woningmarkt heeft gemaakt. Op basis van tijdreeksen uit het bevolkingsregister (GBA) en enquêteresultaten uit opeen-

volgende Wonen in Amsterdam-onderzoeken (WiA) heeft hij de aantrekkingskracht van verschillende buurten voor nieuwkomers op een rij kunnen zetten. Daaruit bleek dat nieuwe Amsterdamers tussen de 20 en 24 jaar in de afgelopen jaren vooral in het gebied binnen de Singelgracht plus enkele buurten daar net buiten terecht zijn gekomen (zie toptien 20-24). Dat zijn precies de delen van de stad waar corporatiewoningen - op enkele concentraties na - schaars zijn en ook nauwelijks vrij komen. Het aanbod aan particuliere huurwoningen is er veel groter.

Zo staan er in stadsdeel Centrum volgens het laatste WiA-onderzoek 15.500 particuliere huurwoningen (dienst O+S komt zelfs 3000 hoger uit) waarvan bijna de helft een maandhuur heeft onder de 398 euro. En dan zijn er nog de enkele honderden onrechtmatig bewoonde appartementen die in de Zoeklicht-rapportages opduiken en waarschijnlijk het topje van de ijsberg aan illegaal onderverhuurde woningen vormen. Buys staat er in ieder geval niet van te kijken dat jonge twintigers juist in het centrum onderdak vinden. "Dat gebied heeft twee gezichten. Naast de gevestigde

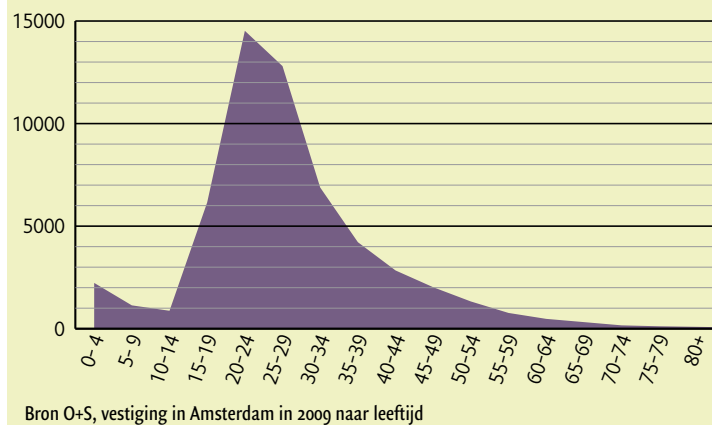
orde in de grachtengordel heb je een jonge en dynamische groep die voor korte tijd in een gebied als de Wallen woont. Als ze iets beters kunnen krijgen, zijn ze er ook snel weer weg."

### Halve koopetages en woningdelers

Nieuwkomers tussen de 25 en 29 jaar komen weer in andere buurten binnen. Deze groep is ook grotendeels afhankelijk van de particuliere verhuur, maar kan dankzij een baan ook een (kleine) woning kopen. Het is waarschijnlijk geen toeval dat juist in de buurten die in de afgelopen jaren bij deze groep populair zijn geworden - Duivelseiland, Da Costabuurt, Overtoomse Sluis of Helmersbuurt - veel particuliere verhuurders hun panden hebben gesplitst en verkocht (zie toptien 25-29)). Al kunnen veel starters hier door de hoge prijzen weinig meer dan een halve etage kopen. "Voor 60 m<sup>2</sup> betaal je in Oud-West al snel 250.000 euro", aldus Almar Bakker van Gerard W Bakker Makelaars.

Ook het populaire Oostelijk Havengebied (tweede in de toptien) is geen goedkope buurt. Maar hier staat wel een relatief groot aantal vrije sector huurwoningen met prijzen die door jonge tweeverdieners met enige moeite kunnen worden opgehoest. De dynamiek zou nog toenemen als individuele jongeren deze woningen ook als groep kunnen huren, zoals in andere wereldsteden veel gebeurt. Maar makelaar Lili-an Weerdesteijn van Jacobus Recourt laat weten dat maar weinig verhuurders hier zin in hebben. "Een aantal aanbieders staat er alleen voor open als bijvoorbeeld een ouder het huurcontract mee ondertekent en garant staat voor een hoger bedrag dan normaal."

VESTIGING NAAR LEEFTIJD



## Studio's in vrije sector gewenst

Om de voor Amsterdam belangrijke twintigers gemakkelijker aan een woning te laten komen, zou er volgens André Buys meer aanbod moeten komen in de vrije huursector net boven de liberalisatiegrens. Dat segment is nu erg klein. "In buitenlandse steden als Parijs kun je als pas afgestudeerde jongere een studio-achtige woning huren van niet meer dan 45 vierkante meter. Dat zou ook in Amsterdam kunnen aanslaan. Eventueel kun je daarvoor een deel van de sociale voorraad binnen de ring gebruiken. Al zal dat politiek wel erg lastig liggen. Over particuliere huur wordt nog te vaak meesmuilend gedaan. Maar het zorgt in een stad als Amsterdam voor de broodnodige flexibiliteit."

De corporaties zouden twintigers ook graag vaker aan een woning willen helpen. Directeur Hans van Harten van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties erkent dat er op dit moment voor deze groep te weinig aanbod is. "Met de verkoop van sociale huurwoningen en een initiatief als Koopgarant lukt het ons in de koopsector nog aardig om deze mensen te bedienen. Maar Brussel maakt het ons lastig om ook in de vrije huursector eind-twintigers aan onderdak te helpen." Het pleidooi voor studio-achtige woningen in de vrije huursector vindt hij sympathiek maar onuitvoerbaar. "Door het Woningwaarderingstelsel blijven kleine woningen altijd in de sociale sector vallen." Het enige lichtpuntje dat hij voor deze groep ziet, is de leegstand in betaalbare vrije sector huurwoningen buiten de ringweg. "Als je als jongere perse in Amsterdam wilt wonen, zou dat een oplossing kunnen zijn. Niet iedereen kan in het centrum van de stad terecht." ■

# IJDock: run op prijzige woningen

IJDock is het jongste eiland in het IJ. Deze maand is begonnen met de bouw van onder meer het nieuwe Amsterdamse Paleis van Justitie, nieuw kantoor met KLPD waterpolitie, een hotel, woningen, en commerciële ruimten.

Wonen met ruim uitzicht op het water van het IJ, op een steenworp afstand van het centraal station en met een eigen parkeerplaats. Zonder veel aandacht te geven aan het project is de inschrijving voor de 56 luxueuze woningen ruim overtekend, laat een woordvoerder van ontwikkelaar ASR Vastgoed Ontwikkeling N.V. weten. Tijdens de afgelopen editie van Sail konden geïnteresseerden zich spontaan inschrijven voor de appartementen die tussen de 445 duizend en 1,8 miljoen euro kosten. Voor die duurste optie krijgt de eigenaar een woning van bijna 300 vierkante meter. ASR Vastgoed Ontwikkeling heeft vanwege de goede ligging en de hoge kwaliteit van de woningen niet getwijfeld of het project ondanks de crisis door zou moeten gaan. "Het is een prachtige plek om te wonen. De ruime woningen aan de IJ-kant hebben grote ramen die helemaal weggeklapt kunnen worden, dat geeft een extra direct contact met het IJ."

In de afgelopen jaren is het nieuwe eiland ontstaan door het slaan van damwanden. De bak waar de parkeergarage in komt is inmiddels gereed. Deze maand begint gelijktijdig de bouw van de het Paleis van Justitie, een hotel van Jan Bakers architecten met driehonderd kamers, de woontoren van Zeinstra en Van Gelderen die uit elf lagen bestaat en de nieuwbouw voor de Waterpolitie, die, net als pleziervaarders, een eigen haven krijgt. Op verschillende plekken in de plinten van de gebouwen komt ruimte voor winkels en horecagelegenheden. IJDock moet in 2013 gereed zijn.

Het nieuwe eiland wordt met een korte dam verbonden aan het vasteland en er komt een brug voor langzaam verkeer. Coördinerend architect Dick van Gameren kwam op het idee van een nieuw eiland omdat de ontwikkelaar het water een dominante rol wilde laten spelen. Bovendien past het in de traditie van eilanden in het Oostelijk en Westelijk Havengebied. Om de oude stad niet af te sluiten van het IJ, hebben zichtlijnen vanaf de Keizersgracht en het Bickerseiland een belangrijke rol gespeeld in de vormgeving van de gebouwen. Delen van de panden zijn rigoureuus weggesneden. De bebouwing op het IJDock zal daardoor het gevoel geven van een grote drijvende ijsberg. [JZ]







Deze maand is de bouw van IJDock gestart; er zijn nog enkele appartementen te koop. Zie [www.ijdock.nl](http://www.ijdock.nl).

Maar de hoge nieuwbouwproductie heeft zijn keerzijde

# Rochdale wint Gouden Bouwsteen

Rochdale wint de NUL20 Gouden Bouwsteen. De corporatie heeft in 2010 de meeste woningen opgeleverd: 658 stuks, verspreid over Zuidoost, Nieuw-West en IJburg. Maar de hoge nieuwbouwproductie is dit jaar geen onverdeeld genoegen. Het merendeel van de opgeleverde woningen moet namelijk nog worden verkocht. Dat drukt zwaar op de financiële huishouding van de corporatie. Rochdale heeft tal van renovatie- en nieuwbouwprojecten moeten uitstellen. Tijd om de bakens te verzetten.

Fred van der Molen

Zie de Barometer op pagina 32 voor de details over de woningproductie van de topdrie van de NUL20 Gouden Bouwsteen

“Tja, je moet je afvragen of je dit jaar blij moet zijn met deze prijs.” Bestuursvoorzitter René Grotendorst geeft direct bij de ontvangst richting aan het gesprek. De crisis. Waar eerdere winnaars de champagne ontkurkten, zou Rochdale eigenlijk liever wat minder woningen hebben opgeleverd. Groten-



dorst: “Je bent natuurlijk toch ook trots omdat je weet hoeveel van onze mensen hier hard aan gewerkt hebben om dit tot stand te brengen. Maar we hebben nu te maken met een groot aantal opleveringen bij een dalende vraag. Dat is de meest ongelukkigste combinatie die je kunt bedenken. Het is ook het begin van onze heroriëntatie: ik vind dat we u lang genoeg hebben moeten vertellen wat ons probleem is: we moeten in 2011 ook weer vooruitkijken.”

Rochdale heeft 658 woningen opgeleverd in 2010, 37 procent sociale huur en 63 procent koop. Deze werden gerealiseerd in Nieuw-West, Zuidoost, op IJburg en een klein plukje studentenwoningen op de Zuidas. Het merendeel van de koopwoningen is nog niet verkocht. Grotendorst: “We hebben op dit moment 350 onverkochte nieuwbouwwoningen. Een klein deel daarvan moet nog worden opgeleverd en wellicht is er een staartje van 2009. Maar het overgrote deel is inderdaad in 2010 opgeleverd.”

Het zijn grotendeels projecten die nog in een ander tijdsgewricht zijn bedacht. Grotendorst: “De gekte die er was krijgen we, gelukkig ook maar, niet meer terug. Kopers konden wel heel makkelijk lenen. Maar de huidige collectieve terughoudendheid is niet volledig te verklaren door de veranderde omstandigheden. Zo slecht gaat het niet met de inkomenspositie van de meeste mensen. Het moet

te maken hebben met gevoelens van onzekerheid over de toekomst: verandert de hypotheekrenteaftrek, de hypotheekvoorwaarden, het inkomen? Daarbij is de uitgangspositie van veel mensen in de loop der jaren verbeterd; men kan dus even pas op de plaats maken. Maar los van de marktomstandigheden, willen we als woningcorporaties alleen nog in koopprojecten meedoen als dat noodzakelijk is voor de gewenste menging van woningbezit in de herstructureringswijken. We richten ons voortaan primair op onze doelgroep.”

Welke conclusies kun je trekken uit de huidige verkopen. Wat loopt wel, wat niet?

“Om maar met een open deur te beginnen. De locatie is natuurlijk de belangrijkste factor. Wij hebben veel opgeleverd in Zuidoost en Nieuw-West, stedelijke vernieuwingsgebieden. Dat zijn nog steeds lastige locaties, ook voor grondgebonden woningen. Maar het blijft een conglomeraat van factoren. Voor de appartementen van het project NieuwZeeland (Nierkerkestraat) in Osdorp is bijvoorbeeld weer veel belangstelling. Maar wat we daar, en trouwens ook bij andere projecten, weer zagen: bijna de helft van de voorlopige koopcontracten leidt niet een definitieve koop. Bijna altijd vanwege de financiering.”

Van de drie grote locaties waar Rochdale dit jaar woningen opleverde, loopt IJburg relatief nog het beste. Grotendorst: “We hebben daar behoorlijk dure woningen. De verkoop daarvan loopt wel, maar veel langzamer dan eerder. Dat zien we over de gehele lijn: er is wel vraag, maar het aanbod is momenteel veel groter dan het opnamevermogen.”



René Grotendorst: “Stel je voor. Je zit al enige tijd in een wisselwoning en krijgt nu van ons de boodschap dat de renovatie zeker een paar jaar wordt uitgesteld. Vreselijk natuurlijk. Maar we kunnen niet anders.”





NUL20-hoofdredacteur Fred van der Molen overhandigt de Gouden Bouwsteen aan bestuursvoorzitter René Grotendorst. Rochdale wint de prijs omdat de corporatie in 2010 de meeste woningen opleverde.

Rochdale heeft geconstateerd dat nieuwe appartementen rond 160.000 euro wel goed verkopen in Zuidoost. Grotendorst: “We hebben daar geen concessies gedaan aan de kwaliteit, anders hebben die complexen geen toekomstwaarde. Deze woningen zijn alleen kleiner, rond de 80 vierkante meter. We hebben jaren tegen elkaar gezegd dat we in Amsterdam geen kleine woningen moeten toevoegen, omdat er al zoveel staan, maar er is wel belangstelling voor. Bovendien staan er in Zuidoost zijn weer weinig kleine woningen, dus daar verbreden we het aanbod. Bovendien, je moet het in perspectief zien van de totale woningmarkt. Als we een paar jaar wat meer kleinere woningen bouwen, is dat natuurlijk geen ramp. Je praat over één of twee procent aanpassing van de voorraad.”

Hoe krijgt Rochdale bewoners voor zijn onverkochte woningen?

Grotendorst: “Het meest voor de hand liggend, is wat van de prijs af te halen. We zeggen allemaal dat we dat niet doen, maar doen het ondertussen toch. Dat kan

natuurlijk ook op een manier zonder dat je de verkoopprijs verlaagt, zoals de woning opleveren met een duurdere keuken.

We zetten ook koopwoningen om naar huur. Als we inschatten dat bij een nieuwbouwcomplex het aanbod de vraag fors overtreft, doen we dat. Met de verwachting natuurlijk dat we na de eerste verhuur wel kunnen uitponden. Buiten de ring is verhuur zelden kostendekkend; daar ligt de marktprijs onder de kostprijs. In Zuidoost en Nieuw-West houdt het met maximaal 900 euro maandhuur wel op.

Tenderdekunje proberen woningen te verkopen aan een belegger. Het valt op dat de beleggingssector daar weer belangstelling voor krijgt. Pensioenfondsen hebben weer interesse in verhuur van vastgoed vanwege de zekerheden op lange termijn. We hebben net 58 nog te ontwikkelen laagbouwoningen aan de Schepenlaan (De Banne, Noord, nvdr) verkocht aan Syntrus Achmea.”

#### Hoofdpijntopdrie

De komende jaren drukt de last van de nieuwbouwproductie zwaar op Rochdale. De woningcorporatie

heeft tal van renovatie- en sloop/ nieuwbouwprojecten moeten uitstellen. De meest pijnlijke beslissing vindt Grotendorst het uitstel van de renovatie van flats aan de Boeelaan. “We zijn daar al jaren met de bewoners over in gesprek. De bewoners van het eerste blok zijn inmiddels bijna allemaal al uitgeplaatst. Stel je voor. Sommigen zitten nu al enige tijd in een wisselwoning krijgen nu van ons de boodschap dat de renovatie zeker een paar jaar wordt uitgesteld. Vreselijk natuurlijk. Maar we kunnen niet anders.”

In de hoofdpijntopdrie staat ook de uitgestelde renovatie van woningen aan de Hasebroekstraat (Kinkerbuurt). Alle bewoners zijn uitgeplaatst en de panden volledig uitgebroken. Rochdale heeft recentelijk het herstel tot nader order uitgesteld. Op drie staat het veelbesproken uitstel van de aanpak van wijk Jeruzalem. Grotendorst: “Ook heel vervelend, omdat ook hier jaren is gediscussieerd over de meest wenselijke aanpak. Wederom erg vervelend voor bewoners, waarvan de uitplaatsing al is begonnen. Dat gaat wel door. Bewoners hebben zich erop ingesteld en het

is begrijpelijk dat sommigen nu dan ook die stap willen maken. In de overbruggingsperiode verhuren we de woningen aan studenten. We beginnen op z'n vroegst in 2014.” Grotendorst is blij dat het gecompliceerde nieuwbouwproject bij het Bezaanijchtplein in Noord wel is vlotgetrokken. Dat project is van groot belang voor de herstructurering van de Banne, vanwege de maatschappelijke voorzieningen, het nieuwe buurtwinkelcentrum en zorgwoningen. “Aan een dergelijk plan zullen we niet snel opnieuw beginnen. Veel te complex vanwege de vele betrokken partijen en de stapeling van functies, waaronder woningen, een parkeergarage, winkelcentrum, een wijkcentrum en een bibliotheek. Ook die les hebben we wel geleerd. Maar de belangrijkste les is toch wel dat we veel scherpere keuzes leren maken waar we nu wel en niet als woningcorporatie voor zijn. Er komt meer aandacht voor onze echte doelgroep, voor bestaand bezit, bestaande wijken en voor goed beheer. Projectontwikkeling is daar dienstbaar aan en niet langer een activiteit die op zich staat.” ■

# Toekomst woon-leer-werkprojecten

*De toekomst van de vijf woon-leer-werkprojecten (WLW) in de stad is onzeker. In deze projecten worden ruim honderd jongeren tussen de 18 en 26 jaar begeleid naar school en werk. De centrale stad financiert nu voor vier projecten de begeleiding, maar of dat op termijn ook zo blijft is onzeker geworden. Voor het RIVA-project in Nieuw-West lijkt het doek al gevallen nog voor het is gestart.*

Janna van Veen

**D**e afgelopen jaren is in Amsterdam een aantal begeleidde woonvormen voor jongeren gestart, veelal onder de noemer Kamers-met-Kansen. Ze hebben tot doel 'gemotiveerde jongeren' met structuur en begeleiding naar een zelfstandige toekomst te helpen. De drie pijlers van deze aanpak zijn Wonen, Leren en Werken. Een van de projecten is WerkHotel in Amsterdam West, bij de start in 2007 speciaal gericht op het voorkomen van schooluitval. Er nemen zo'n veertig jongeren deel. Betrokken partijen zijn woningcorporatie Stadgenoot, Amarantis Onderwijsgroep, HVO-Querido en welzijnsorganisaties Impuls en Altra.

De Dienst Werk en Inkomen en de Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling betaalden mee aan het project. Het ministerie voor Jeugd en Gezin gaf bovendien subsidie in het kader van onderwijsvernieuwing.

Marc Onnen van HVO-Querido, de welzijnsorganisatie die de begeleiding doet bij drie van de vijf Amsterdamse WLW-projecten: "Er lopen veel verschillende WLW-projecten maar het uiteindelijke doel is hetzelfde: jongeren

er geen geld meer is voor de begeleiding."

Onnen verwijst naar onderzoek van Intraval naar negen pilotprojecten voor jongerencampussen in opdracht van de toenmalige minister Rouvoet. Diens projectministerie voor Jeugd en Gezin is alweer opgeheven en het nieuwe kabinet heeft laten weten dat de kans erg klein is dat de pilotprojecten worden voortgezet. De huidige staatssecretaris zei in antwoord op Kamervragen in december dat

*"Vaak wordt schooluitval veroorzaakt door de situatie thuis"*

die buiten de boot dreigen te vallen woonruimte bieden en ze begeleiden naar het behalen van een diploma en het vinden van werk. Dat lukt in heel veel gevallen, zo blijkt uit onderzoek naar jongerencampussen. Het zou hartstikke jammer zijn wanneer die projecten worden opgeheven omdat

"het van belang is dat in individuele situaties zo vroeg mogelijk en op basis van maatwerk de juiste interventie plaatsvindt maar dat dat maatwerk lokaal geformuleerd en geleverd moet worden". Dat klinkt als: naar een rijksbijdrage kunt u fluiten.

## "MET SUBSIDIE KUN JE JEUGDWERKLOOSHEID NIET BESTRIJDEN"

Het Rotterdamse werkleerbedrijf Wonen & Werken in de Wijk (WW&W) participeert sinds begin vorig jaar ook in een Amsterdams project. Vooral nog is er plek voor tien jongeren bij Werken, Onderwijs en Wonen (WOW). WW&W is werkgever van de jongeren. Zij worden gedetacheerd bij bedrijven in de regio. De begeleiding wordt gefinancierd door de werkgever. Een dag per week volgen de jongeren onderwijs bij het ROC. Directeur Chris Kamp van WW&W is stellig: "Met subsidies kun je de jeugdwerkloosheid niet bestrijden." Rotterdamse stoerheid? Dit leerwerkbedrijf heeft inmiddels met een aantal Nederlandse gemeenten convenanten gesloten. In totaal heeft het bedrijf 125 jongeren in dienst. Het streven is om dit jaar vijfhonderd jongeren aan het werk te krijgen. Waar nodig wordt ook voor huisvesting gezorgd. Subsidie werkt volgens Kamp bij dit soort projecten contraproductief. "Subsidie is altijd eindig en je hebt met veel te veel verschillende partijen te maken. Wij zijn een winstgevend bedrijf. De winst wordt gebruikt voor de financiering van de begeleiding van de jongeren. Die moeten daar echter wel wat voor doen. We hebben een afspraak met het UWV. Wanneer een jongere het verstiert,

dan krijgt hij geen uitkering. Dat klinkt hard, maar pampieren is ook geen oplossing." Lieke Herpers is sociaal begeleidster van WOW. In dit Amsterdamse project wordt samengewerkt tussen WW&W, Ymere en het ROC. HVO-Querido verzorgt de woonbegeleiding. Sinds april vorig jaar hebben zes jongeren een woning toegewezen gekregen. Die woning kregen ze niet zonder slag of stoot. Herpers: "We gaan niet zomaar een jongere een woning geven. Dat zou al te makkelijk zijn. Ze moeten eerst een aantal maanden laten zien dat ze serieus aan het werk zijn voor WW&W." Volgens Herpers zijn de jongeren die in aanmerking komen voor een plek binnen het project 'geen zware probleemgevallen'. "Het zijn 18-plussers die er om wat voor reden dan ook alleen voor staan en hulp nodig hebben bij zelfstandig wonen en het opbouwen van een netwerk. We hebben ook jongeren voor ons aan het werk gehad die geen eigen woonplek hadden. Dat gaat dan toch vaak mis. Wanneer ze een eigen woning krijgen, zie je ze opbloeien." De ambitie is dan ook om het aantal beschikbare woningen uit te breiden. Daarover is WW&W in gesprek met Ymere. Herpers: "De woningcorporatie heeft al laten weten hier graag aan bij te willen dragen."

## "Afblazen doodzonde"

Maar behalve de rijksbijdrage staat ook de gemeentelijke bijdrage aan de WLW-projecten - en trouwens tal van andere 'resocialisatietrajecten' - ter discussie. Nadat de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties een noodkreet had uitgestuurd, liet wethouder Asscher de corporaties in november weten dat de gemeente de woonbegeleiding van het in ontwikkeling zijnde RIVA-project in Osdorp inderdaad niet gaat financieren. De ambitie uit 2007 om voor 305 jongeren een plaats in een WLW-project te creëren staat daarmee op losse schroeven. De betrokken woningcorporatie is not amused. Patricia Bergwijn, projectleider Wonen Zorg Service van Eigen Haard: "In 2007 heeft de centrale stad aangegeven 305 van deze plekken te willen. Daar zijn de corporaties mee aan de



slag gegaan. Wij werken al jaren aan dit project en hebben er veel geld en tijd in gestoken. Voor Eigen Haard in totaal een investering van 4,4 miljoen euro voor het hele nieuwbouwcomplex. Het is dan wel zuur als je op het laatste moment te horen krijgt dat er geen geld is voor de begeleiding van de jongeren die er een woonplek zouden krijgen. Zonder begeleiding is er geen woon-leer-werkproject. Bovendien zijn 21 woningen speciaal voor dit doel gebouwd en ze ombouwen tot reguliere huisvesting kost weer extra geld.”

Het nieuwbouwcomplex aan het Zuidwestkwadrant wordt in juli 2011 opgeleverd. In oktober 2010 ondertekenden Eigen Haard, Combiwel, ROC en stadsdeel Nieuw-West een samenwerkingsovereenkomst voor het realiseren van het Kamers met Kansenproject RIVA in Osdorp. Voor de bouw van 21 woningen voor jongeren met units begeleid wonen en bijna 750 vierkante meter ruimte voor een leerwerkbedrijf, werd in januari 2010 acht ton beschikbaar

gesteld uit het erfpachtdeel van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Amsterdam. Daarnaast ontving Eigen Haard een stimuleringsbijdrage van de centrale stad van vijftigduizend euro voor dit project dat bestemd is voor 72 jongeren uit met name Nieuw-West. Volgens de gemeente zijn er nooit concrete toezeggingen gedaan om de woonbegeleiding te financieren. Een dergelijke toezegging is inderdaad nergens op papier terug te vinden, maar Bergwijn stelt dat Eigen Haard daar op grond van de eerdere gemeentelijke investeringen in rede van uit mocht gaan. Ook stadsdeelwethouder Paulus de Wilt meent dat de centrale stad hier zijn verantwoordelijkheid moet nemen. De centrale stad heeft het RIVA-project immers sinds 2007, onder meer financieel, gestimuleerd. De Wilt: “Een project als dit is van groot belang, met name voor Nieuw-West. Wanneer je niks doet aan preventie kost dat de samenleving uiteindelijk veel meer geld. We hopen dat we alsnog een manier vinden



Sylvester da Silva Duarte woont via Combiwel in Florijn. Tot eind 2011 is de financiering van dit WLW-project verzekerd, daarna nog niet.

om de begeleiding te financieren. Het zou doodzonde zijn als het hele project wordt afgeblazen.”

## Onzekere toekomst

In dezelfde brief waarin Asscher liet weten dat de gemeente de woonbegeleiding van RIVA niet gaat betalen, meldde de wethouder dat de lopende WLW-projecten in 2011 uit tijdelijke middelen worden gefinancierd. Hij is bovendien bereid te onderzoeken

of er structurele financiering gevonden kan worden.

Gemiddeld kost een plek in deze vorm van opvang tienduizend euro per jongere per jaar. Voor het project Daniël Stalpertstraat, waar in hartje Pijp 22 jongeren zijn gehuisvest, is de financiering van de begeleiding nog voor drie jaar gegarandeerd. De woningen die de Alliantie voor deze doelgroep beschikbaar heeft gesteld worden in 2013 gesloopt. In februari 2010 werd een convenant voor drie jaar ondertekend tussen onder meer de Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling, het ROC, de Alliantie en HVO-Querido. Gedurende anderhalf jaar krijgen jongeren hier begeleiding bij opleiding en werk. Minder zeker is de toekomst voor Florijn in Amsterdam-Zuidoost. Eline Brinkman van welzijnsorganisatie Combiwel is projectleider Uitvoering van Florijn. Hier is plaats voor 31 jongeren. Tot eind 2011 is de financiering voor de begeleiding nog verzekerd. Wat er daarna gebeurt is onduidelijk. Florijn ontving een startsubsidie van onder andere Stichting Steunfonds Amsterdam en een aantal andere fondsen. Brinkman: “Maar de kans dat we daar nog een keer subsidi-



Het RIVA-project moet worden gehuisvest in dit nieuwbouwcomplex in Osdorp.

die van krijgen is heel erg klein. Door de bezuinigingen doet iedereen een beroep op de fondsen, maar die bezuinigen inmiddels zelf ook.”

Brinkman benadrukt nog eens het belang van de WLW-projecten voor de jongeren die zij overigens liever ‘kansrijk’ dan ‘kansarm’ noemt. “Er is terecht een aanval gestart op schooluit-

leidt de jongeren die deelnemen aan het project 3H (huisvesting, hulp en huiswerk). Voor dit project zijn inmiddels 32 woningen van Ymere beschikbaar, verspreid over de stad. 3H begon twee jaar geleden als pilotproject met tien jongeren vertelt regiomanager Esther Overweter van Spirit. “Van die tien jongeren zijn er twee uitgevallen. Maar er zijn er ook twee

*In november liet wethouder Asscher dat de gemeente de woonbegeleiding van het RIVA-project niet gaat financieren.*

val. Vaak wordt die uitval veroorzaakt door de situatie thuis. Jongeren zwerven op straat omdat er geen plaats voor ze is in de overvolle woningen. Zij hebben heel veel baat bij een eigen plek en goede begeleiding. De positieve resultaten zien we in de praktijk. Er liggen nu al weer heel veel nieuwe aanvragen voor hulp. Het is uiterst onzeker of we die aanvragen nog kunnen honoreren.” Spirit, een organisatie voor jeugd- en opvoedhulp, bege-

doorgestroomd naar het HBO. Dat was zonder 3H niet gelukt,” is de stellige overtuiging van Overweter. De overige jongeren volgen een opleiding via het Amsterdamse ROC, de onderwijsinstelling die dit project heeft geïnitieerd.

De begeleiding door Spirit wordt nog tot medio 2011 gefinancierd door de Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling. Alternatieven voor de financiering na die periode zijn niet voorhanden. ■



Begeleiders van het Werkhotel  
Van links naar rechts: Daaf Kronenburg, Gregor Ten Holder,  
Achmed Amarti, Cristian Rodriguez

## De leeskamer

### Bouwen op menselijke schaal

Ook ‘De Spontane stad’, een bundel columns, reportages en interviews, doet een beroep op planners en ontwikkelaars om eindgebruikers centraal te stellen. Minder grootschalig denken, luisteren naar ideeën en wensen (co-ontwerp) en ruimte laten voor toeval, bijvoorbeeld bij zelfbouw. Een bijgeleverd manifest roept op om af te stappen van strakke regie met structuur- en bestemmingsplannen en op zoek te gaan naar ‘collectieve waarden’ bij bouwprojecten. Die kan je vertalen in bruikbare thema’s als energiebesparing of waterbeheer.

Vrijheid, stellen veel auteurs in deze bundel, moet je organiseren, anders sneeuwt het onder in beheerszucht en visionaire plannen van enkelingen. De stad is nooit af, maar ook de stedenbouwkundige zou zichzelf van tijd tot tijd opnieuw uit moeten vinden.

Dit boek sluit aan op de twintigjarige ervaring van Urhahn Urban Design. Gert Urhahn, die overigens vijftien jaar bij de Amsterdamse Dienst Ruimtelijke Ordening werkte, tot slot: “De crisis dwingt grote partijen bescheidener te opereren en meer partijen toe te laten.”

*De Spontane stad, een pleidooi voor openheid, flexibiliteit en verrassing in de stedenbouw, diverse auteurs, Christian Ernsten (hoofdredactie), BIS Publishers Amsterdam, groot formaat paperback, 173 pagina’s, ISBN 978-90-6369-255-1, €29,90*



### Sterke verhalen

Twintig jaar experimenteren met participatie heeft het inzicht opgeleverd dat je er zonder gedeelde visie niet uitkomt. Wie met een beperkt budget en grote ambities gebiedsplannen maakt, kan niet zonder ‘sterk verhaal’. En dan geen vastgelegde route, begeleid door een leuk praatje, maar een gezamenlijk leerproces. In een echt sterk verhaal kunnen alle betrokken partijen zich herkennen.

Terwijl planning steeds vaker wordt uitbesteed aan marktpartijen roept dit boek op terug te keren naar democratischer en tegelijk eenvoudiger ontwerpprocedures. Toetsingskaders en controlesystemen dwarsbomen vaak nog de inbreng van geëngageerde burgers, deskundigen en andere partijen. Naast gezamenlijke visievorming zou kennisdeling een hoofdrol moeten spelen. Dat kan door te beginnen met een ‘brede verkenningsfase’, waarin wensen en mogelijkheden rond een gebied op een rij worden gezet. Pas daarna zou een politiek besluit moeten volgen.

*Sterke verhalen, hoe Nederland de planologie opnieuw uitvindt, Maarten Hajer c.s., Uitgeverij 010 Rotterdam, hardcover, 319 pagina’s, ISBN 978-90-6450-734-2, tweektalig (Ned./Eng.), €29,50*







## Op zoek naar een wijkfilosofie

**N**u de vernieuwing op basis van grootschalige sloop en nieuwbouw is vastgelopen, ontstaat wat ruimte voor andere benaderingen van het wonen. Meer aandacht voor de ervaring en leefwereld van bestaande en toekomstige bewoners is er één van. De wereld van bewoners blijkt er namelijk vaak heel anders uit te zien dan die van planners van stedelijke vernieuwing, ook al gaat het om hetzelfde gebied. Bewoners denken zelden in termen van vastgoed, herhuisvestingopgaven en sociale investeringen. Hun wereld kent eigen symbolen en verhalen en een andere dynamiek en logica. In 'De alledaagse en de geplande stad' wordt niettemin geprobeerd die werelden bij elkaar te brengen, zodat professionals hun institutionele denkkaders kunnen verruimen met een wat lager-bij-de-gronds begrip van hoe de stad werkt.

Veel aandacht is ervoor branding, maar voorzien van de vraag wat je er precies mee bedoelt. Praten we over een merk... of een proces? Wat gaat er werkelijk schuil onder begrippen als 'leefstijl' of 'woonmilieu'? En bestaat er binnen de verbrokkelde cultuur van moderne Nederlandse wijken nog zoiets als een collectieve identiteit? In verschillende bijdragen wordt de beleving van een wijk als aanknopingspunt voor identiteit bekeken. Daaruit wordt eens te meer duidelijk dat per gebied van verschillende identiteiten (mv) sprake is. Groot is daarom de behoefte aan intermediairs, mensen die alle partijen om de tafel kunnen brengen. Maar ook om te voorkomen dat bij participatie 'het alledaagse' in de institutionele wereld wordt gezogen en onherkenbaar wordt. Ontwikkelen en beheren zouden dan samen kunnen vallen.

*De alledaagse en de geplande stad, over identiteit, plek en thuis, Arnold Reijndorp en Leeke Reinders c.s., SUN Trancity Amsterdam, paperback, 200 pagina's, ISBN 978-90-8506-8266, €19,50 (Uit de serie 'deSTADSWIJKstudies')*

## Ik bouw een energieneutraal huis

**I**n 2007 startte Pieter Weijnen van FARO architecten met de bouw van 'Het Blauwe Huis', zijn huidige woning op IJburg. Het huis moest niet alleen comfortabel maar ook duurzaam en energieneutraal worden. Het rijk geïllustreerde boek Shou Karamatsu is een verslag van het bouwproces. Met, zoals het een architectenbureau betaamt, ook de nodige theorie en techniek. De hoofdconstructie werd van massief hout in plaats van beton. Voor de ondersteuning van de ingehangen woonverdieping werd zelfs een boomstam gebruikt. De houten buitengevel werd verduurzaamd door de oppervlakte met een Japanse techniek – Shou Karamatsu - te laten branden. Het Blauwe Huis is een gecertificeerd 'passiefhuis' geworden; door de optimale isolatie zorgt zoninstraling in principe voor voldoende warmte. Daarnaast is een minimale verwarmingsinstallatie nodig. Zonnecollectoren en zelfs een windmolen zorgen voor de energie. Het eventuele surplus aan opgewekte energie wordt opgeslagen door het water in buffervaten op te warmen.

*'Shou Karamatsu, het ontstaan van een energieneutraal huis'. Uitgever: Faro architecten (www.faro.nl); auteur: Pieter Weijnen, fotograaf Hans Peter Föllmi*



## Op de bres voor huurders

**D**e Woonbond bestaat twintig jaar. En dus is er een jubileumboek. Journalist John Custers brengt de roerige geschiedenis van de Woonbond in kaart. Hij begint zelfs in de jaren zestig, omdat daar de kiem wordt gelegd voor de huurdersbeweging. Custers zet de ontwikkelingen af tegen die in het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid, waardoor twintig jaar strijd voor een sociaal woonbeleid in een breder kader wordt gezet. Maar ook veel intern organisatieleed, zoals faillissementsdreigingen, bestuurscrises en veel geschipper om de versnipperde achterban tevreden te houden. Onder leiding van directeur Maria van Veen (1997-2007) verdubbelde de vereniging haar ledental tot 800.000.

In de epiloog mogen nog enkele deskundigen hun mening over de Woonbond geven.

*'Twintig jaar op de bres voor huurders – De geschiedenis van de Nederlandse woonbond'. Auteur: John Custers. Uitgever: De Woonbond, €35 (inclusief DVD met actiebeelden) zie www.woonbond.nl.*

# Rochdale bouwt meeste woningen



In 2010 werd er ondanks alle crisigeluiden nog altijd flink gebouwd in Amsterdam. Dat ging vooral om projecten die onder een beter gesternte - in 2008, 2007 en soms nog eerder - zijn ontwikkeld en gestart. In totaal werden in 2010 ruim 4000 woningen opgeleverd.

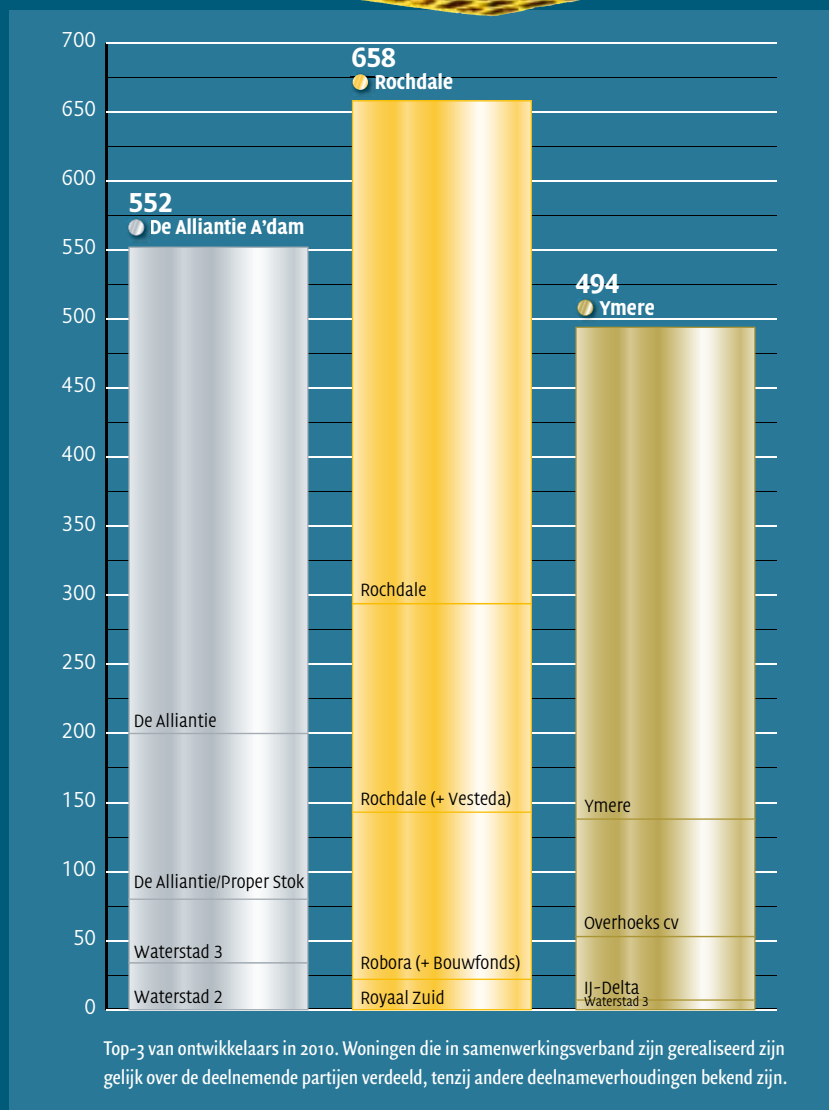
Elk jaar reikt NUL20 de Gouden Bouwsteen uit voor de ontwikkelaar die de meeste woningen oplevert. Vorig jaar was dat Far West met 765 opleveringen. Dat lijkt achteraf *a kiss of death*. De crisis fnuikte de verkoop en de vele onverkochte nieuwbouwwoningen hingen als een molensteen om de ontwikkelcorporatie; Far West wordt dit voorjaar ontbonden.

Ongetwijfeld loopt het met de nieuwe winnaar, Rochdale, beter af, al bezorgt het grote aantal nog onverkochte nieuwbouwwoningen ook deze woningcorporatie financiële kopzorgen.

Rochdale leverde 658 woningen op in 2010. Als tweede eindigde de Alliantie Amsterdam en als derde Ymere. Rochdale realiseerde zijn productie grotendeels in drie stadsdelen. In Nieuw-West (Zuidwest Kwadrant: Bart Poesiat en Nierkerkecomplex fase 1), op IJburg (locatie Schouw/Botter en Boeier/Praam) en in Zuidoost (Karspelhof en Fortuna 2). Rochdale tekende ook nog voor een klein plukje studentenwoningen (22 stuks) aan de Zuidas via Royaal Zuid, een ontwikkelcombinatie waarin een groot aantal ontwikkelaars participeren.

Net als in de meeste vorige edities zijn er louter corporaties te vinden in de top-3 van Amsterdamse bouwers. Rochdale bouwde de meeste woningen onder eigen naam, de overige in samenwerkingsverbanden met Bouwfonds en Vesteda. Ruim een derde van de door Rochdale opgeleverde nieuwbouw bestond uit sociale huurwoningen (37%, 241 stuks) ■

Bron: Basisbestand Woningbouwlocaties, Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, afdeling regie productie Met dank aan Jan Smit van het OGA



		soc.huur	koop	totaal
<b>NIEUW West</b>				
ZWK D1 Bart Poesiat	Rochdale	17	39	<b>56</b>
ZWK A Nierkerkecomplex fase 1	Rochdale	63	111	<b>174</b>
<b>OOST/IJBURG</b>				
SE Nrdb. B/D Schouw/Botter	Rochdale (+Vesteda)	59	26	<b>85</b>
SE Nrdb. G/H Boeier/Praam	Rochdale (+Vesteda)	39	27	<b>66</b>
<b>ZUIDOOST</b>				
Karspelhof	Robora	41	80	<b>121</b>
Fortuna 2 (Steenhuis)	Rochdale	-	134	<b>134</b>
<b>ZUID</b>				
Zuidas	Royal Zuid	22	-	<b>22</b>
		<b>241</b>	<b>417</b>	<b>658</b>
		<b>37%</b>	<b>63%</b>	