

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – maart 2011 #55

DOSSIER
MIDDENINKOMENS
€ 33.614

**Gezocht: woningen
voor middeninkomens
Gezin rukt op binnen de ring**

**Amsterdam zoekt duizend
locaties voor zelfbouw**

Eigen Haard fuseert met
Woongroep Holland

Wijkaanpak
op keerpunt

Antikraakbureau wordt
leegstandbeheerder



Gezin ruikt op binnen de ring

11

Gezocht: woningen voor middeninkomens

8

DOSSIER
MIDDENINKOMENS
€ 33.614



Johan Conijn:
huurgrens omlaag,
reguleringsgrens omhoog 13

Stelling: doorlopen puntenstelsel tot 900 euro goed voor middeninkomens

14



Eigen Haard fuseert met Woongroep Holland

24



Co-Green:
klimaatneutraal voor dezelfde prijs 28



1000 locaties voor particulier opdrachtgeverschap gezocht 31



Leegstandbeheer: Antikraakbureaus worden salonfähig 20



Wijkaanpak moet verder met minder geld 26

- 4 Gemeenschappelijke ruimte **Kort nieuws**
- 9 Eerste verdieping **Dossier Middeninkomens**
- 8 **Gezocht: woningen voor middeninkomens**
- 11 **Gezin rukt op binnen de ring**
- 13 **Johan Conijn: huurgrens omlaag, reguleringsgrens omhoog**
- 14 **De Stelling: doorlopen puntenstelsel tot 900 euro goed voor middeninkomens**
- 19 Kort Bestek **De ongewisse toekomst van Kleiburg**
- 20 Kort Bestek **Antikraakbureaus worden salonfähig**
- 24 Interview **Eigen Haard fuseert met Woongroep Holland**
- 26 Kort Bestek **Wijkaanpak op kruispunt**
- 28 Tweede verdieping **Duurzaam bouwen**
- 28 **Klimaatneutraal voor dezelfde prijs**
- 30 **Alliantie tilt oude etagewoning van energielabel G naar A**
- 31 Derde verdieping **Amsterdam zoekt duizend locaties voor particuliere opdrachtgevers**
- 33 Leeskamer
- 35 Vrijwilliger **Marieke Kruitwagen van Beterburen**
- 36 Barometer **Bedrijfslasten corporaties enorm gestegen**



Middensegment

Sinds 1 januari mogen corporaties hoogstens tien procent van hun sociale huurwoningen toewijzen aan huurders met een inkomen hoger dan 33.614 euro. Dat deze inkomensgrens vervelend kan uitpakken voor de groep net daarboven, is inmiddels genoegzaam bekend. De woonbond heeft zelfs een meldpunt in het leven geroepen voor gedupeerden. Minister Donner geeft ondertussen geen krimp, dus het lijkt er voorspog op dat de nieuwe richtlijn a fact of life is.

Met andere woorden: daar kunnen alle partijen zich maar beter op instellen. Ondertussen zijn de effecten van de richtlijn nog lang niet uitgekristalliseerd en worstelen corporaties nog met tal van administratieve vragen.

Opvallend is dat tientallen corporaties – voornamelijk kleinere op het platteland – de nieuwe staatssteunregels gewoon naast zich neerleggen. Zij toetsen bij toewijzing niet op inkomen of blijven hun oude inkomenscriteria hanteren. Ze kijken wel waar het schip strandt. Andere woningbouwverenigingen zoeken curieuze oplossingen door bijvoorbeeld de huurprijs van woningen bij toewijzing tot 1 eurocent boven de liberalisatiegrens te verhogen.

Dan telt de woning bij toewijzing niet mee voor de 90-procentberekening. Terwijl de woning bij de eerstvolgende huurverhoging weer terugkeert naar de sociale voorraad.

Tja, zo kan het ook. Uiteindelijk zal de conclusie toch zijn dat het woningaanbod voor deze doelgroep moet worden vergroot. Veel corporaties zien daarin voor zichzelf ook een taak. In dit nummer inventariseren we ideeën om via gewijzigde regelgeving en ander beleid dit doel dichterbij te brengen. Dat leidt tot een toptien van mogelijke maatregelen. Daarnaast gaan we bij 'de markt' te rade. Wat blijkt: er zijn beleggers die het nog wel interessant vinden voor deze doelgroep te bouwen.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur NUL20
fred@nul20.nl

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 EEN NUMMER OF ABONNEMENT AANVRAGEN. ABONNEE ADMINISTRATIE

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

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

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

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

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

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

REDACTIERAAD:
André Buys (Rigo)
Arco Leusink (Huurdersvereniging Amsterdam)
Bart Truijens (OGA)
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 Stolvijkgrafax Jonroo Costra

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

Overeenstemming wijkvernieuwing Poelenburg

De woningcorporaties Rochdale, ZVH en Parteon hebben met de gemeente Zaanstad voorlopige overeenstemming bereikt over de renovatie en herstructurering van de wijk Poelenburg in Zaanadam. Aan de westkant van de straat Poelenburg wordt de komende zes jaar op grote schaal gerenoveerd en gesloopt.

Rochdale renoveert diverse bouwblokken met in totaal 447 appartementen. Ook realiseert Rochdale een nieuwe multifunctionele accommodatie (6300 m²), 34 huurappartementen en 58 nieuwe laagbouwoningen. ZVH sloopt of renoveert flat E aan de Jasperstraat. Parteon is verantwoordelijk voor de verbetering van een winkelstrip en de renovatie van 206 appartementen. Ook bouwt Parteon na sloop 4000 m² nieuwe winkelruimte, 44 appartementen en 38 koopwoningen.

Het voorlopige akkoord is onderdeel van onderhandelingen met de gemeente. Alle betrokken partijen willen nog voor de zomer een definitief akkoord sluiten. Door de economische crisis dreigde eerder langdurig uitstel. [BP]

Geen huurbescherming voor ex-studenten

Studentenhuisvester DUWO mag met een beroep op dringend eigen gebruik de huur beëindigen van ex-studenten zonder campuscontract. Dat bepaalde de kantonrechter te Delft. De rechter bepaalde tevens dat DUWO mag verlangen dat bestaande student-huurders een campuscontract accepteren.

Het campuscontract – een uitvinding van DUWO – werd medio 2006 opgenomen in de huurwetgeving. Dit contract maakt het mogelijk de huur te beëindigen als de huurder geen student meer is. Sinds 2007 verhuurt DUWO al haar studentenwoningen met het campuscontract. Maar er zijn nog steeds veel huurders (al of niet meer studierend) in studentenwoningen met een normaal huurcontract. DUWO wil ook deze huurders voorzien van een campuscontract voorzover ze nog studeren.

Vanaf 2010 is DUWO gestart ex-studenten in een studentenwoning zonder campuscontract de huur met een jaar opzegtermijn op te zeggen. DUWO is daarmee begonnen in vier woningcomplexen in Delft en Amstelveen. Voor de Delftse complexen is dus nu een uitspraak bekend. De Amsterdamse kantonrechter heeft de behandeling uitgesteld tot eind maart. [FVDM]



Mata Hari gerenoveerd

Ymere heeft het voormalige gokpaleis Mata Hari in het Amsterdamse wallengebied geheel gerenoveerd. Ymere kocht het pand eerder aan in het kader van het Coalitieproject 1012. Daarin werken gemeente Amsterdam en stadsdeel Centrum samen met corporaties aan het terugdringen van de criminaliteit en aan de economische opwaardering van het postcodegebied 1012 rondom de burgwallen. Ymere draagt hieraan bij met de renovatie en herbestemming van diverse panden, waaronder het rijksmonument Mata Hari.

Vergoeding miljoenschade De Key

De kantonrechter in Amsterdam heeft oud-directeur Fer Felder van De Principaal, het ontwikkelbedrijf van woonstichting De Key, veroordeeld tot het betalen van een schadevergoeding aan zijn voormalige werkgever van ruim 3,5 miljoen euro.

Felder wordt verantwoordelijk gehouden voor een dubieuze grondtransactie in Zeewolde. De Key kocht in 2005 voor 25,8 miljoen grond van Klaas de Ruiters, voormalig directeur van AM Wonen en oud-collega van Felder. De Ruiters verdiende in vijf minuten tijd 3,2 miljoen euro. De grond was vlak daarvoor door hem aangeschaft voor 22,6 miljoen euro. Drie jaar later bleek de grond, waar geen woningen op mogen worden gebouwd, nog geen 8 miljoen euro waard. Na onderzoek door Deloitte werd geconcludeerd dat Felder en algemeen directeur Jaap van Gelder hadden meegewerkt aan een ABC-contractie en de toezichthouder hadden misleid. In 2010 werden beide directeurs op staande voet ontslagen.

“We hebben de wind in de rug,” zo verklaart advocaat Ernst van Win. “De kantonrechter is van oordeel dat het op de weg van de directeur van De Principaal had gelegen correcte informatie te verstrekken. Hij heeft gezwegen, waar hij had moeten spreken. Opzettelijke misleiding is een dringende reden voor ontslag. Het leidt ook tot schadeplichtigheid,” aldus Van Win. De hoogte van de schadevergoeding is gebaseerd op het voordeel voor De Ruiters, rente en terugbetaling van de ontslagvergoeding. Onduidelijk is of Felder tegen de uitspraak in beroep gaat.

De Key heeft bij de rechtbank in Lelystad een civiele procedure aangespannen tegen Van Gelder. Een uitspraak in die zaak wordt over een paar maanden verwacht. Onderzoek naar twee andere transacties hebben niet tot nieuwe verdenkingen geleid. De woonstichting heeft ook aangifte gedaan bij het Openbaar Ministerie. De officier van justitie heeft nog geen besluit genomen over vervolging van beide ex-directeuren. [BP]

Energie label vanaf juli in puntenstelsel

Vanaf 1 juli gaat de energieprestatie van een woning een rol spelen bij het bepalen van de huurprijs. Dat heeft de Tweede Kamer op 8 maart besloten. Aedes en de Woonbond, de vertegenwoordigers van woningcorporaties en huurders - zijn beide blij met de nieuwe regeling. Verhuurders kunnen zo meer financiële compensatie krijgen voor energiebesparende investeringen, terwijl huurders een meer comfortabele woning en een lagere energierekening krijgen. De woonlasten kun-

nen ondanks de hogere huur per saldo lager uitvallen, zeker als -zoals verwacht- de brandstofprijzen blijven stijgen.

De maximale huur van huurwoningen wordt vastgesteld op basis van het Woningwaarderingssstelsel (WWS). Vanaf 1 juli krijgen woningen met een beter energielabel extra punten, waardoor een hogere huur mogelijk is. Verhuurders kunnen straks maximaal 44 punten bijtellen voor energetische investeringen, terwijl dat nu maximaal 28 is.

Onrendabele top blijft stijgen

Corporaties moeten steeds meer geld bijleggen op de bouw van sociale huurwoningen. De zogeheten onrendabele top is opgelopen van 45.700 euro per nieuwbouwwoning in 2007 naar 60.000 euro in 2009. RIGO becijferde dit op verzoek van Stadgenoot en het Ministerie van BZK. De stijging vlak inmiddels af maar zal in 2012 toch uitkomen op 80.000 euro per woning.

De bouwkosten stijgen vooral door hogere kwaliteitseisen en door de toegenomen complexiteit van bouwplannen. De kwaliteitsontwikkeling zal volgens RIGO de komende jaren niet stoppen. De eisen voor energiezuinigheid worden zwaarder en de huisvesting voor ouderen maakt de toegankelijkheid van woningen en de bijkomende voorzieningen belangrijker. Grondkosten spelen ook een rol in de kostenstijging, maar het aandeel daarvan in de stichtingskosten is beperkt.

Ook de bedrijfslasten en onderhoudskosten van corporaties stegen de laatste tien jaar hard (zie ook NUL20 barometer op pag. 36). De stij-

gende onderhoudskosten hangen samen met de veroudering van het corporatiebezit. De hogere bedrijfskosten zijn mede veroorzaakt door professionalisering, taakverbreding en complexere besluitvorming. Tegenover deze kostenstijgingen staat een stagnerende ontwikkeling van de huuropbrengsten. De laatste jaren bleef de gemiddelde huur van nieuwbouw hangen op ongeveer 500 euro per woning.

Minister Donner merkt in zijn begeleidende brief aan de Kamer op dat de geraamde onrendabele top ook in 2014 nog lager ligt dan de gemiddelde boekwinst op elke verkochte bestaande huurwoning. Die lag in 2009 iets boven de 90.000 euro. Donners impliciete conclusie: het 'treintjesmodel' - voor elke nieuwe woning een oude verkopen - werkt de komende jaren nog als financieringsmodel. Het RIGO-onderzoek wijst verder op mogelijke besparingen bij de bouw (ketensamenwerking en -integratie). De corporaties zijn inmiddels al flink in hun kosten aan het snijden. De sterke toename van de onderhouds- en bedrijfslasten vlak af. [FVDM]

Parteon: 800 woningen komende twee jaar

De Zaanse corporatie Parteon streeft voor de komende twee jaar naar de realisatie van in totaal achthonderd nieuwe sociale huur- en koopwoningen. Afgelopen jaar begon de corporatie al aan de bouw van 489 woningen. "Wij hebben ondanks de moeilijke woningmarkt toch diverse projecten kunnen starten," zo verklaart directeur Vincent van Luit.

In 2010 begon in Wormerveer de bouw van 58 eengezinswoningen in de Indische Buurt en 149 huur-, koop- en zorgwoningen in Rietvelden Noord. In Zaandam werd onder meer in de Rosmolenwijk gestart met de bouw van de Luikse Hoven (44 eengezinswoningen) en Koning Davidstraat (144 eengezinswoningen en appartementen). In 2011 gaat Parteon verder met de vernieuwing van de Rosmolenwijk. De voorbereidingen voor de bouw aan de Jan Bouwmeesterstraat zijn al vergevorderd. Ook staat project Rietvelden Zuid in Wormerveer op de agenda. Daarnaast bekijkt Parteon of diverse andere projecten nog dit jaar van start kunnen gaan. [BP]

'Andere aanpak Nieuw-West'

De stedelijke vernieuwing van de Westelijke Tuinsteden in Amsterdam vraagt om een onconventionele aanpak. Zo schrijft stadsdeelwethouder De Wilt van Nieuw-West in een brandbrief aan B en W. Het primaat van de corporaties staat ter discussie. Ook moet de gemeente de regie terugnemen en met extra geld over de brug komen.

De Wilt maakt zich grote zorgen over de voortgang van de stedelijke vernieuwing. Weliswaar hebben de gezamenlijke Amsterdamse corporaties toegezegd de komende vier jaar nog 3600 nieuwe woningen te bouwen, maar in een aantal buurten is de komende tien jaar in geen geval sprake van vernieuwing. Bovendien voelen corporaties zich niet langer verantwoordelijk voor de integrale vernieuwing van de Westelijke Tuinsteden, inclusief ingrijpende verbetering van de openbare ruimte en de bouw van buurtvoorzieningen. Ze hebben de middelen niet meer om de zogeheten Parkstad-deal uit te voeren.

"Om bewoners een goede leefomgeving te kunnen geven, is voortgang van de vernieuwing essentieel. Dat vraagt om een onconventionele aanpak," aldus De Wilt. Daarom wil het stads-

deel de mogelijkheid krijgen andere partners uit te nodigen. Verder vreest De Wilt voor onbetaalbare rekeningen. Alleen al voor het acute onderhoud van straten in 'uitstelgebieden' is 25 miljoen nodig. Ook met de verbetering van maatschappelijk vastgoed zijn grote bedragen gemoeid. Daarvoor doet het stadsdeel een extra beroep op het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting en PMI-gelden.

"Ook het stadsdeel raakt doordrongen van de consequenties van de gewijzigde omstandigheden," zo zegt directeur Gerard Anderiesen van Stadgenoot. Op korte termijn voeren corporaties opnieuw overleg met de gemeente om de oude afspraken op een nette manier af te hechten. De wens om de regie terug te nemen wekt bij hem verwondering. "Zes jaar geleden vroeg de gemeente vanwege gebrek aan middelen ons de regie te nemen. In ruil voor financiële risico's kregen corporaties meer vrijheid. Nu zou de gemeente die middelen wel hebben?" Evenmin verwacht Anderiesen veel heil van de komst van nieuwe partners. "Dat helpt niet. De stagnerende markt dwingt tot een lager tempo. Een ander wordt daar ook mee geconfronteerd," aldus Anderiesen. [BP]



De Key saneert

Woonstichting De Key saneert de projectenportefeuille. Ook wordt het werkapparaat van de woningcorporatie en ontwikkelbedrijf De Principaal verder ingekrompen. Bij deze reorganisatie zijn gedwongen ontslagen niet uitgesloten.

Volgens een woordvoerder is de sanering uitvloeisel van de vorig jaar gekozen strategie. De Key gaat zich onder een nieuwe directie sterker toeleggen op volkshuisvesting en beheer van de huidige woningvoorraad. De projectenportefeuille wordt aangepast aan die taakopvatting. Bovendien heeft De Key door de crisis veel minder middelen voorhanden. In april wordt meer duidelijk over de toekomstige organisatie. De Key/Principaal heeft nu nog 430 medewerkers in vaste dienst. [BP]

Metro beste oplossing voor IJmeerlijn

De aanleg van een metrolijn is de goedkoopste oplossing voor een nieuwe verbinding van Amsterdam-Zuid naar Almere. Drie consortia uit de Verenigde Staten (Jacobs/APPM/Posad), Verenigd Koninkrijk (Mott MacDonald/MNO Vervat) en Nederland (Movares) mogen komend jaar de plannen voor een metrolijn door het IJmeer nader uitwerken.

Een metrolijn die aansluit op het bestaande Amsterdamse metronet is één tot drie miljard goedkoper dan de aanleg van een nieuwe spoorverbinding, zo blijkt uit marktstudies in opdracht van de Werkmaatschappij Almere-Amsterdam. Ook valt er veel geld te besparen door de lijn door het IJmeer deels op een dijk te leggen en niet verder te gaan dan Almere Centrum. Of een brug te combineren met een korte tunnel. Ook zijn er diverse varianten voor de passage van IJburg; bijvoorbeeld onder een boulevard aan de zuidkant van de wijk.

“De markt kiest nadrukkelijk voor de meest logische oplossing. Aansluiting op het bestaande metronet biedt de beste kansen,” zo verklaarde de Amsterdamse wethouder Wiebes van verkeer. Tot komend najaar werken de drie consortia aan een nadere uitwerking van hun voorstellen. Het jaar daarna wordt gebruikt om tot één optimaal plan te komen. Eind 2012 wil het kabinet een besluit nemen over de IJmeerlijn.

Weg met belemmeringen studentenhuisvesting

Wethouder Freek Ossel heeft in een brief aan de ministers Donner en Schultz van Haagen namens de G4 gevraagd rijksregelgeving voor het bouwen van studentenhuisvesting te versoepelen. Het gaat om zaken als aanpassing van het Woningwaarderingstelsel en meer flexibiliteit rond toepassing van het Bouwbesluit. Ook zou de regelgeving voor semipermanente bouw en transformatie van kantoren moeten worden versimpeld.

In zijn brief stelt Ossel dat Amsterdam zelf inmiddels het nodige doet om belemmeringen weg te nemen. Zo worden in gebieden met veel leegstaande kantoorruimte de eisen van de welstand buiten werking gesteld. Ook gaan binnenkort bij transformatie van kantoorruimte de normen voor bestaande bouw gelden (voor nieuwbouw gelden strengere eisen). Er gelden ook geen aanvullende Amsterdamse eisen meer aangaande geluid en milieu. Ook heeft de gemeente de parkeernorm voor studentenhuisvesting versoepeld.



ING uit Amsterdamse bouwprojecten

ING Real Estate Development stoot een aantal bouwprojecten aan de Noordelijke IJ-oever en in het centrumgebied van Amsterdam Noord af. Ook de betrokkenheid van ING in het plangebied Beethoven aan de Zuidas wordt beperkt, zo is de projectontwikkelaar overeengekomen met de gemeente Amsterdam. De gemeente gaat op zoek naar nieuwe partners. ING gaat samen met woningcorporatie Ymere in Overhoeks langs het IJ wel door met de bouw van appartementen, maar voor toekomstige commerciële ontwikkelingen – de ontwikkeling van de zogeheten Strip, inclusief herbesteding van de Overhoeks-toren en het Groot Laboratorium - moet de gemeente op zoek naar een nieuwe partij.

Dat geldt ook voor het stationsgebied van de Noord/Zuidlijn. ING blijft betrokken bij de vernieuwing van het winkelcentrum, maar beperkt het voorgenomen woningbouwprogramma. Ook stapt ING uit Beethoven op de Zuidas, twee te ontwikkelen kantoorlocaties uitgezonderd.

Stadsdeelvoorzitter Rob Post van Amsterdam Noord is niet rouwig om het afhaken van ING. “De afgelopen twee jaar toonde ING zich heel terughoudend. De ontwikkeling van beide gebieden dreigde daardoor in een impasse te raken. Nu hebben we duidelijkheid. Dat is goed nieuws. De gemeente kan plannen opnieuw vormgeven en op zoek naar nieuwe partners”, aldus Post [BP]

Huurdersvereniging wil straffer leegstandsbeleid

Huurdersvereniging Centrum is teleurgesteld over de Amsterdamse Leegstandverordening. In de perceptie van de vereniging worden wel grote woorden gesproken over boetes en vordering, maar stelt dat in de praktijk weinig voor. De vereniging mist een actief beleid om leegstand op te sporen, vindt het werkingsgebied van de verordening veel te beperkt en mist een monitoringsysteem. De werking van de Leegstandverordening is beperkt tot de gebieden Amstel III en Teleport, en geldt alleen

voor grote panden (> 10.000 m²) en ontruimde kraakpanden. Huurdersvereniging Centrum wil de Leegstandverordening voor de hele stad en voor alle panden laten gelden. “Juist kleine panden voldoen aan een grote behoefte als het gaat om omzetting van de bestemming van kantoor naar een woonbestemming.” Ook zou een serieus monitoringsysteem van de leegstand moeten worden opgezet. Die huidige registratie zou een ‘wassen neus’ zijn. (Meer over leegstandbeheer op pag. 20).

Nieuwbouw op Uilenstede in Amstelveen. Studentenhuisvester DUWO, de gemeente Amstelveen en de Vrije Universiteit zijn bezig met de herontwikkeling van het uit 1966 daterende Uilenstede. In totaal komen hier 724 nieuwe studentenwoningen.





Groot tekort sportvoorzieningen IJburg

De uitbreiding van sportvoorzieningen op IJburg verloopt traag. Maar de crisis biedt ook onverwachte kansen. Zo onderzoekt de gemeente momenteel de vestiging van een zwembad op een kavel waar voorlopig geen woningen komen. Een zwembad op land is goedkoper dan een drijvende variant, waar aanvankelijk aan werd gedacht. De gemeente is in gesprek met private partijen die het aandurven om in het sterk gegroeide oostelijke deel van de stad een tweede overdekt zwembad te beginnen. Bewoners zijn nu aangewezen op het Sportfondsenbad Oost.

Omdat de aanleg van de tweede fase van IJburg, waar een zwembad en een sportpark zijn gepland, niet opschiet, kampen IJburgers met een groot tekort aan sportvoorzieningen. Zo beschikt voetbalclub AFC IJburg in het Diemerpark over twee voetbalvelden voor vierhonderd leden en staat eenzelfde aantal liefhebbers op de wachtlijst. De hockeyclub moet het doen met één veld voor vierhonderd leden en heeft zeven-geïnteresseerden op de wachtlijst.

Het is de bedoeling dat beide clubs er allebei een veld in het Diemerpark bij krijgen. Stadsdeel Oost onderzoekt of de grond op de ingepakte gifbelt stevig genoeg is om nieuwe kunstgrasvelden te dragen. Bovendien is er een onopgelost parkeerprobleem, omdat het Diemerpark onderdeel van de ecologische hoofdstructuur.

Natuur en sport blijken vaker niet helemaal lekker samen te gaan op IJburg. Op het Rie-teiland Oost zou vorige maand de aanleg van een nieuw tennispark beginnen. Omdat het vermoeden bestaat dat er beschermde rugstreepvelden onder de grond winterslaap houden, is de bouw uitgesteld tot eind april. Dan zijn de beestjes wakker zijn en kunnen ze worden verplaatst. De vertraging is een forse tegenvaller voor de IJburgse tennisvereniging, waarvoor zich al tweeduizend tennissers hebben aangemeld nog voordat de eerste wedstrijd kan worden gespeeld. De hoop is dat het tennispark nu in juli klaar is. [JZ]

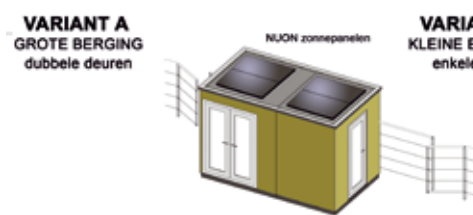
Politiek bezoekt 'schimmelwoningen'

Stadsdeelwethouder Paulus de Wilt van Nieuw-West heeft met wethouder Freek Ossel een werkbezoek gebracht aan portieketagewoningen in zogeheten 'uitstelgebieden'. De sociale huurwoningen in onder meer de Dudokbuurt hebben te kampen met achterstallig onderhoud. De Wilt is geschrokken van de slechte staat van onderhoud van sommige woningen. "Corporaties moeten daar echt op korte termijn mee aan de slag," zo meent de stadsdeelwethouder. Het werkbezoek volgde op een eind februari door de SP gepubliceerd zwartboek. Veel bewoners in Nieuw-West klagen over kou, vocht en schimmel. Ook waren er meldingen van kinderen en ouderen met luchtwegaandoeningen en allergieën. Verder klagen bewoners over de slechte staat van de openbare ruimte en de veelvuldige aanwezigheid van huisvuil op straat. [BP]

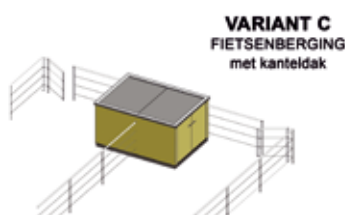
Steeds meer Koopgarant-kopers

In 2010 zijn 6700 woningen via een Koopgarant-regeling gekocht. Dat is een toename van 30 procent ten opzichte van een jaar eerder. Vooral de verkoop van bestaande woningen groeide fors. Deze worden zowel door zittende bewoners als door starters gekocht. Veertig procent (2500) van de Koopgarant-kopers kocht een nieuwbouwwoning. De introductie van Koopgarant in Amsterdam blijkt een zaak van lange adem. Nadat eind november het college had ingestemd met het buiten werking stellen van een aantal bepalingen in de Amsterdamse erfpacht, leek de weg vrij. Maar bij het verwerken van afspraken tussen Belastingdienst en OGA doemden nieuwe complicaties op: de in Amsterdams gebruikelijke afkoop van een erfpachtcanon bleek niet op een voor kopers fiscaal aanvaardbare wijze te combineren met de Koopgarant. Hiervoor zou inmiddels een oplossing in zicht zijn. [FVDM]

Ymere-huurders krijgen duurzame tuinberging



VARIANT B
KLEINE BERGING
enkele deur



Bij de verbetering van de Bierens de Haanbuurt in Amsterdam-Slotermeer krijgen de bewoners een cradle-to-cradle tuinberging. Woningcorporatie Ymere heeft drie verschillende schuurtjes laten ontwerpen. Met recyclebare gevelbeplating en zonnecellen op het dak. Ymere wilde iets extra's doen voor de buurt, zo zegt vastgoedadviseur Marc van Arem. "Na meerdere corporatiefusies voelden de buurtbewoners zich in de steek gelaten. Bovendien gaat Ymere een deel van de woningen verkopen. Om het contact te herstellen hebben we

alle bewonerswensen geïnventariseerd. Daaruit bleek dat veel mensen een tuinberging willen."

Architect Angelina Stuyts ontwierp een duurzaam schuurtje in drie varianten: van een lage fietsenstalling tot een berging van bijna 6 m². De gevelmateriaal bestaat uit een mix van houtvezels en pvc. De bouw van de berging gaat gepaard met een huurverhoging. De grotere schuurtjes krijgen zonnecellen op het dak. Daarmee kunnen bewoners in vijf tot tien procent van de eigen energiebehoefte voorzien. [BP]

Personalialia

Rogier Noyon, directeur Strategie en Beleid, stopt in mei bij Stadgenoot. Hij heeft zijn ontslag ingediend: "Ik heb lang gewikt en gewogen (...). Creativiteit en ondernemerschap zijn altijd de belangrijkste drijfveren in mijn leven geweest. Ik verwacht dat daar de komende jaren minder ruimte voor zal zijn bij Stadgenoot. (...) Het is beter als iemand anders mijn plaats inneemt." Het bestuur van Stadgenoot betreurt het besluit van Noyon.

Gezocht: woningen voor mic

Sinds 1 januari geldt de Brusselse richtlijn dat corporaties negentig procent van hun woningen moeten toewijzen aan huishoudens met een inkomen van maximaal 33.614 euro. Dat pakt vervelend uit voor de inkomensgroep die daar net boven zit. Welke mogelijkheden zijn er om het woningaanbod voor deze groep te vergroten? Een verkenning.

Bert Pots

Sinds 1 januari mogen corporaties hoogstens tien procent van hun sociale huurwoningen toewijzen aan huurders met een hoger inkomen dan € 33.614. De effecten van deze richtlijn zijn nog lang niet uitgekristalliseerd. Opvallend is dat tientallen corporaties – voornamelijk kleinere op het platteland – de nieuwe staatssteunregels gewoon naast zich neerleggen. Zij toetsen bij toewijzing niet op inkomen of blijven hun oude inkomenscriteria hanteren. Ze kijken wel waar het schip strandt. Andere woningbouwverenigingen zoeken creatieve oplossingen. Door bijvoorbeeld de huurprijs van woningen bij toewijzing tot 1 eurocent boven

de liberalisatiegrens te verhogen. Dan telt de woning niet mee voor de 90-procentberekening. Een jaar later, bij de eerstvolgende huurverhoging gaat de woning dan weer terug naar de sociale voorraad. Aart Slot, directeur van woningcorporatie Wherestad uit Purmerend, heeft weinig goeds over voor het negeren of creatief toe-

ste regelgeving toch vooral als een opmaat naar een gezonde discussie over de woningmarkt. Hoe fouter het overheidsbeleid uitpakt, hoe eerder zal behoefte aan discussie ontstaan. Het is alleen wel ontzettend vervelend dat huurders en potentiële huurders tot die tijd daar de dupe van worden.”



Hoe fouter het overheidsbeleid uitpakt, hoe eerder ontstaat behoefte aan discussie

passen van de regels. Eerder toonde juist hij zich heel kritisch over het beperken van de doelgroep voor sociale woningbouw. “De negatieve gevolgen van het kabinetsbeleid zijn groot, maar ik ben van mening dat we ons daar wel aan moeten houden. Regel is regel. Bovendien, als een corporatie zich er niet aan houdt, dan wordt ook niet duidelijk hoe slecht een en ander uitpakt. Ik zie de jong-

Daarbij lopen corporaties forse risico's. Slot: “De gevolgen zullen niet mals zijn. Wie de regels overtreedt, kan na een jaar de borging van leningen door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) vergeten. Met als gevolg dat lenen duurder wordt en de corporatie voorgenomen investeringen zal moeten aanpassen. Een corporatie moet dus niet in haar eigen voet schieten.”

MEER INVESTERINGEN VAN BELEGGINGSFONDSEN?

Het segment van de middeldure vrije sector huurwoningen heeft toch ook de belangstelling van beleggers gewekt. Zo streeft Syntus Achmea Vastgoed, namens veertig fondsen belegger in vastgoed en hypotheek, naar een substantiële uitbreiding van de woningportefeuille in dat segment. “Wij hebben nu zo'n 29.000 woningen. Vorig jaar hebben we nog duizend woningen aangekocht. De komende jaren willen we groeien naar een woningportefeuille van 40.000 woningen met een huur tot duizend euro,” zo verklaart Peter Appelman, directeur woningbeleggingen. Syntus Achmea Vastgoed heeft vooral belangstelling voor woningen in stedelijke gebieden. In de Randstad, de Brabantse steden en de omgeving van Arnhem en Nijmegen. “We beoordelen de plek, de buurt, de plaatselijke woningmarkt en de haalbare huurprijs. We zijn een rendementgedreven organisatie; we beheren immers pensioengelden. Woningbeleggingen concurreren met andere beleggingen, dus gaat het er altijd om wat het kost en wat de belegger ermee kan verdienen.” Appelman benadrukt dat zijn opdrachtgevers vertrouwen hebben in vastgoed en voor lange tijd in een bepaald gebied aanwezig

willen zijn. “We boeken goede resultaten. Woningen zijn inflatiebestendig. Huren stijgen minimaal met de inflatie. Bovendien laat de waardeinstijging van de laatste veertig jaar zien dat woningen een prima belegging zijn. Garanties kan ik niet geven, maar het is toch wel de bedoeling dat we onze bezittingen voor twintig jaar of langer aanhouden.”

Aankopen in Amsterdam

In Amsterdam deed Syntus Achmea de laatste tijd diverse aankopen. Afgelopen zomer nam het op IJburg 32 huurappartementen over van vastgoedontwikkelaar AM. Het gaat om woningen op het Haveneiland met een oppervlakte van 92 tot 127 m2 met balkon of dakterras, 48 parkeerplaatsen en 200 m2 commerciële ruimte. Onlangs heeft Syntus Achmea in totaal tachtig eengezinswoningen, maisonnettes en appartementen in het complex Heart and Soul in Amsterdam Zuidoost van woningstichting Rochdale gekocht. Rond de jaarwisseling nam Syntus Achmea al 58 eengezinswoningen van Rochdale over, en vijftig appartementen en 38 intramurale zorgwoningen in De Banne in Amsterdam Noord. Appelman heeft

een groot vertrouwen in Noord. “De ontwikkeling van een wijk bepaalt in belangrijke mate de waardeontwikkeling van het vastgoed. Noord krijgt de komende jaren een betere infrastructuur. De komst van de Noord/Zuid-lijn is van grote waarde voor het hele stadsdeel.”

Bij die transactie verklaarde Appelman het doel te hebben de komende jaren de samenwerking met corporaties te intensiveren. “Enerzijds om het aantal vrije sector huurwoningen uit te breiden. Anderzijds omdat is gebleken dat een institutionele vastgoedbelegger en een meer lokaal werkende woningcorporatie elkaar op diverse vlakken goed aanvullen. We kunnen goede burens van elkaar zijn.” Appelman ziet heel duidelijk een andere verhouding met de corporaties ontstaan. “De afgelopen jaren werden we door corporaties uit de markt gedrukt; zij waren onze niet te kloppen concurrenten. Door onrendabele investeringen en geborgde leningen wisten ze de prijs van woningen te drukken. Nu komt een eerlijk speelveld nabij en ontstaan er nieuwe mogelijkheden om met elkaar in gesprek te treden over overname van complexen. Ook zijn we bereid in een vroeg stadium met een corporatie op te trekken

Middeninkomens

Pineut

Van de nieuwe maatregel worden veel huurders de pineut, benadrukt Slot. Zij kunnen geen passende woning bemachtigen. Ook niet in Purmerend. "We hebben in 2008 al uitgerekend dat bij ons op een woningvoorraad van 13.000 zeker tien procent van het aanbod uit vrije sector huurwoningen

woning. Zij willen en kunnen dat betalen."

En dus is de vraag welke rol ook corporaties kunnen spelen om het aanbod voor de middeninkomens kunnen verbeteren. Woningcorporatie Ymere gaat vrije sector huurwoningen tot een huur van 900 euro en koopwoningen tot

'Als je drie kinderen moet opvoeden, dan is 800 euro voor deze inkomensgroep niet te betalen'

zou moeten bestaan. Dat aanbod is er simpelweg niet. Marktpartijen en corporaties komen samen niet verder dan vier procent; hooguit zeshonderd woningen." Er is een reële vraag. Slot verwijst naar een vorig jaar opgeleverd woningproject. De 76 woningen met een gemiddelde huurprijs van 750 euro waren in een mum van tijd verhuurd. "Een derde deel van hen kwam uit een sociale huur-

225.000 euro speciaal reserveren voor mensen met een inkomen van 33.000 tot 43.000 euro.

"Wij hebben een bestand van duizenden mensen die geen aanspraak kunnen maken op een sociale huurwoning. Voor die mensen openen wij half maart een speciale website: Woonticket Middeninkomens. Enerzijds vragen we informatie over inkomen, gezinssamenstelling en woon-



Aart Slot, directeur van woningcorporatie Wherestad uit Purmerend: "De negatieve gevolgen van het kabinetsbeleid zijn groot, maar we moeten ons daar wel aan houden. Regel is regel."

wensen. Die uitkomsten matchen we met ons actuele aanbod: koopwoningen, vrije sector huurwoningen en koopwoningen met Koopgarant. Maatwerk. Serieuze matches zullen vervolgens door

onze makelaars worden afgehandeld," aldus Jeroen Frissen van Ymere.

Het woningaanbod zal volgens hem heel divers zijn: van kleinere woningen binnen de Amsterdam-

bij de ontwikkeling van een wijk. Met dezelfde focus: de ontwikkeling van goede woningen met goede openbare ruimte in aantrekkelijke buurten."

Te groot, te luxe

Ook het Stedenfonds Amsterdam heeft belangstelling voor uitbreiding van de woningportefeuille. Het Stedenfonds was vijf jaar geleden een initiatief van het toenmalige Het Oosten, woonstichting De Key en de Rabo Vastgoedgroep. Zes pensioenfondsen waren vervolgens bereid daarvoor financiële middelen beschikbaar te stellen. "We bezitten nu ruim driehonderd woningen: het Parkrandgebouw in Nieuw-West, drie complexen op IJburg en enkele verspreid gelegen woningen," aldus directeur Sef Severens. De uitbouw van het fonds heeft geleden onder de economische crisis. Er is wel de ambitie om te groeien naar duizend woningen, maar snel zal dat volgens Severens niet gaan. "Aankoop van bestaande complexen of complexen die al in ontwikkeling zijn, struikelt vaak over de prijs. Ze zijn niet zelden ontworpen in een andere tijd. Te groot. Te luxe. Vervolgens is de huurprijsstelling niet zodanig dat we voldoende rendement kunnen behalen."

Severens tekent daarbij aan dat bij meer sobere bouwplannen die verhoudingen weer anders kunnen liggen. Ook kan hij zich voorstellen dat de gemeente behulpzaam is door sterker te differentiëren in de grondprijs. Hij is voorstander van een speciale grondprijs voor vrije sector huurwoningen voor middeninkomens. De Amsterdamse wethouder Maarten van Poelgeest van Grondzaken laat desgevraagd weten daar nog niet direct aan te willen denken. Eerst moet meer duidelijkheid ontstaan over de gevolgen van de staatssteunregels voor de Amsterdamse woningmarkt. Daar wordt samen met wethouder Ossel van Volkshuisvesting onderzoek naar gedaan. Mogelijk komt het onderwerp vervolgens aan de orde bij de uitwerking van de afspraken met de corporaties over bouwen aan de stad.

Peter Appelman, directeur bij Syntrus Achmea Vastgoed: "De komende jaren willen we groeien naar een woningportefeuille van 40.000 woningen met een huur tot duizend euro."



se Ring tot ruimere in de buiten-gebieden. Pas als er geen serieuze gegadigden zijn, komen hogere inkomens aan de beurt, Ymere hoopt op die manier jaarlijks zo'n 750 tot 1000 huishoudens met een middeninkomen aan een woning te helpen.

Eigen Haard verwacht bij mutatie een beperkt deel van zijn woningen boven de sociale huurgrens uit te kunnen tillen, aldus bestuurder Van den Bergh Jeths elders in dit nummer: "Die kunnen we dan in de vrije sector verhuren. Uit gesprekken met bestuurders in de regio is ons gebleken dat die bereid zijn daaraan mee te werken. We mogen als corporatie bovendien nog tien procent aan hogere inkomensgroepen toewijzen." Eigen Haard wil ook meer mensen aan een vrije sector huurwoning helpen soepeler om te gaan met de inkomenscriteria. Het inkomensdeel dat aan huur mag worden besteed, wordt om die reden verhoogd. Wethouder Jeroen Olthof van de gemeente Zaanstad heeft zijn twijfels: "Denk aan een gezinnetje met drie kindjes en een gezamenlijk inkomen van rond de 35.000 euro. Met zo'n inkomen is 800 à 900 euro huur heel ingewikkeld. Als je drie kinderen moet opvoeden, dan is zo'n hoge huur echt niet te betalen."

Minder hypotheek

De koopmarkt biedt dergelijke woningzoekers volgens hem evenmin perspectief. Ook al zijn in de Zaanstreek koopwoningen in vergelijking met Amsterdam of Amstelveen stukken goedkoper. "In de Randstad kunnen die gezinnen nergens terecht. De voorwaarden voor verstrekking van een hypotheek zijn de afgelopen tijd aangescherpt. Er mag nog maar tot vier keer het jaarincome worden geleend. Ook bij



Het Parkrandgebouw heeft Het Stedenfonds nog onvoldoende rendement opgeleverd.

ons kom je bij een besteedbaar bedrag van 130.000 euro niet ver." Terwijl, zo onderstreept Olthof, juist voor bijvoorbeeld al die mensen in de Zaanstreek die werken in de fabrieken, passende huisvesting moet worden geboden "De gemeente Zaanstad laat nog onderzoek doen naar de omvang van de problemen. "Politici hebben nogal eens de neiging eerst

45.000 euro. Denkbaar is dat voor hen de bestaande huurgrens met 100 of 150 euro wordt verhoogd." Een andere oplossing kan volgens Olthof liggen in het toestaan van maatwerk. "De landelijke politiek moet erkennen dat één toetsinkomen voor het hele land niet werkt. Er moet rekening worden gehouden met de verschillen in de woningmarkt. Aan de randen van ons

wen van dergelijke woningen zou wel bij onze taak passen. Immers, we hebben nog een Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) dat zegt dat corporaties dienen te zorgen voor huisvesting voor mensen die niet zelfstandig in huisvesting kunnen voorzien. Maar financieel wordt het ons niet makkelijk gemaakt."

Samen met corporaties elders uit Noord-Holland onderzoekt Wherestad de mogelijkheden van een beleggingsvehikel speciaal voor de bouw en het beheer van vrije sector huurwoningen tot een prijs van 800 euro. "Ik kan niet op de conclusies vooruitlopen. Het is allemaal niet makkelijk. Hoe halen wij het geld uit de markt? Welke effecten hebben dergelijke activiteiten op de met geborgde leningen opgebouwde sociale portefeuille? Als we bezit overhevelen naar zo'n nieuw bedrijf, heeft dat gevolgen voor de kasstroom. Hoe reageert het WSW daar op? Niet op de laatste plaats hebben we te maken met grote onduidelijkheid in regelgeving. Rondom de toekomstige splitsing van publieke en commerciële taken is veel nog niet uitgewerkt. Moeten we bij overheveling van woningbezit naar dat andere woningbedrijf publieke steun uit het verleden verrekenen? Hoe hoog is vervolgens die waarde? Nadere regelgeving zal bepalen wat wel of niet kan." ■

Aankoop van complexen struikelt vaak over de prijs

op cijfers te wachten en dan pas actie te ondernemen. Ik durf de stelling wel aan dat veel mensen in de problemen komen. Gaan we wachten tot die mensen op de stoep van het gemeentehuis kamperen? Of zoeken we naar een oplossing?"

Olthof heeft binnen de Stadsregio gepleit voor een brede discussie over de gevolgen van de Europese staatssteunregels. "Eigenlijk moet de bezem door de totale woningmarkt, maar zover reikt onze macht niet." Hij is voorstander van wijziging van de liberalisatiegrens. "Eigenlijk moeten er twee huurgrenzen ontstaan. Eén tot 530 euro en één tot 700 of 800 euro. In de eerste categorie wordt negentig procent van de woningen aangeboden aan mensen met een inkomen tot 33.000 euro. De tweede grens is bestemd voor mensen met een inkomen tot

land kun je voor 130.000 euro wel een aardige woning kopen, maar in de Amsterdam Metropool krijg je – bij wijze van spreken – slechts een knappe garage. De gemiddelde woningwaarde kan daarbij dienen als belangrijke leidraad."

Leerjaar

Aart Slot ziet 2011 als een leerjaar. Als de maatschappelijke discussie faalt en protesten tot niks leiden, dan komt het er op aan het aanbod betaalbare vrije sector huurwoningen daadwerkelijk te vergroten. "Er is een enorm verschil tussen sociale huur en commerciële markthuurl. Wie gaat de groep tussen 650 en 800 euro huur bedienen? De bouwkosten zijn hoog, de inkomsten laag. Ik ken geen commerciële partij die de bereidheid heeft een aanvangsverlies van vijftig- of zestigduizend euro te nemen. Het bou-

Gezin rukt op binnen de ring

Nog altijd verhuizen veel Amsterdamse gezinnen naar randgemeenten, waar ze wel een betaalbaar huis met tuin kunnen vinden. Maar een groeiend aantal van deze dertigers met kinderen blijft het laatste decennium in de stad wonen, ook binnen de ring. Het stadsgezin is een blijvertje. Nu nog een geschikte woning en woonomgeving.

Fred van der Molen

“Gezinnen verlaten de stad,” kopte Het Parool in mei 2010. “Pogingen om gezinnen voor Amsterdam te behouden, zijn nutteloos. Hoe ze ook worden gepaaid met nieuwbouwwoningen en allerlei voorzieningen, dertigers met kinderen verlaten de stad toch wel.”

Zo zit het niet helemaal, of eigenlijk helemaal niet. De migratiecijfers zijn juist, maar de conclusie is volstrekt verkeerd. Steeds meer gezinnen blijven namelijk in Amsterdam wonen. Het Parool gebruikte als bron de Atlas voor Gemeenten. Maar de makers van de Atlas kijken alleen naar de jaarlijkse migratiestromen en concluderen op basis daarvan dat de stad kampt met een wegtrekkende middenklasse van dertigers: jonge gezinnen met kinderen die de wijk nemen naar randgemeenten. Dat is op zich waar, maar de trend is juist dat er relatief méér gezin-



nen in de stad blijven. Steeds meer – juist hoog opgeleide – gezinnen kiezen bewust voor de stad. Ook binnen de ring. Sinds eind jaren tachtig groeit de Amsterdamse bevolking weer en vooral het laatste decennium neemt het aandeel gezinnen in de stad toe. Hun wens om in de stad te blijven, is in belangrijke mate gefaciliteerd door nieuwbouwprogramma's.

de stad voor een (eengezins)woning in de regio. Volgens de ene beeldspraak fungeert Amsterdam daardoor als startpunt van een roltrap voor de regio (zie kader). Volgens de andere is Amsterdam een emancipatiemachine. De laatste metafoor is van wethouder én geograaf Maarten van Poelgeest. Hij wordt naar eigen zeggen sinds zijn gelijknamige

Het ideale eengezinsappartement heeft veel kamers of de flexibiliteit die te maken

Zo kregen het Oostelijk Havengebied en IJburg een grote 'kinderdichtheid', maar dat geldt ook voor kleinere locaties als Park de Meer, Olympisch Kwartier en de oostkant van de Sloterplas. De meeste gezinnen wonen nog altijd in Nieuw-West, Zuidoost en Noord, maar de groei zit in Oost, Centrum en Zuid.

Roltrapregio

Ruim 50.000 mensen komen jaarlijks naar de stad (57.117 in 2009) en een kleiner aantal vertrekt weer (51.501 in 2009). De meeste vestigers zijn jong, tussen de 20 en 30 jaar oud; zij die de stad weer verlaten doen dit meestal voor hun 40e jaar. Een flink deel van de jonge Amsterdamse gezinnen verruilt sinds jaar en dag hun etage in

boek nog altijd achtervolgd door “het misverstand dat hij gezinnen de stad uit wil hebben”. Van Poelgeest: “Mensen moeten vooral zelf beslissen wat ze doen. Er is alleen de statistische werkelijkheid dat er jongeren de stad instromen, en dat de meesten er ouder, meer bemiddeld en vaak met kinderen later weer uittrekken. En dat is voor een deel maar goed ook. We moeten niet proberen iedereen vast te houden.” Hij pleit er bovendien voor vanuit een metropoolvisie te kijken: “In Diemen en Duivendrecht ben je formeel de stad al uit. Maar leg je de grenzen wat ruimer, dan is er in de metropool Amsterdam een enorme diversiteit in woonmilieus.” Vroeger trokken veel gezinnen de stad uit zodra ze zich dat kon-

Bronnen: Wie kan er nog in de regio wonen? De weg naar balans tussen vraag en aanbod op de regionale woningmarkt Amsterdam; Stadsregio Amsterdam, 2010. D66 organiseerde op 3 februari een debat over stadsgezinnen. Daar spraken Sebastiaan Capel, Maarten van Poelgeest, Lia Karsten en Bas Liesker.

DOSSIER
€ 33.614
MIDDELENKOMENS

POLITIEK OMARMT STADSGEZIN

Met het stagneren van de nieuwbouwproductie en de Brusselse inkomensgrens voor corporatiewoningen wordt de kans er alleen maar kleiner op dat gezinnen met een middeninkomen erin slagen een geschikte woning in Amsterdam te vinden. Lichtpuntje voor hen is dat de lokale politiek meer dan in het verleden oog heeft voor de positie van het stadsgezin. Dat leidde ertoe dat de positie van kind en gezin een nadrukkelijker plaats kreeg in de definitieve tekst van de Structuurvisie, dankzij amendementen van onder andere PvdA en VVD. Michiel Mulder (PvdA): “Kinderen en gezinnen koesteren we in de stad door ook meer ontspannen woonmilieus te creëren, door de openbare ruimte gebruiksvriendelijk in te richten en door bij nieuwe plannen goed rekening te houden met de behoefte aan scholen en kinderopvang.”

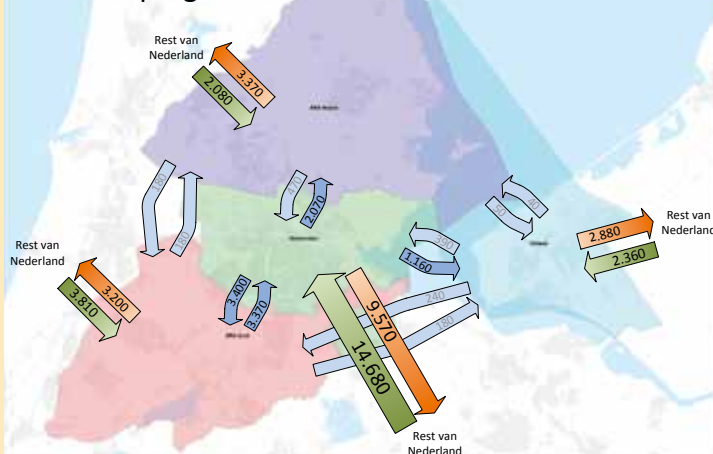
D66 en VVD zien ook ruimte in de particuliere sector als de gemeente een ruimhartiger splitsings- en samenvoegbeleid toestaat. Naast het CDA manifesteert vooral D66 zich als een ware belangenbehartiger van het ‘stadsgezin’. Raadslid Sebastiaan Capel komt in maart met met voorstellen om meer woningen te schep- pen voor stadsgezinnen (zie kadertekst op pag. 12).

De Amsterdamse bevolking is deze eeuw al met meer dan 36.000 inwoners gegroeid. In 2000 waren er nog 731.289 inwoners, begin 2010 waren het er 767.773. De instroom naar Amsterdam bestaat voornamelijk uit alleenstaande twintigers, hoogopgeleid en met een laag inkomen. Deze vestigers komen uit het hele land, grotendeels van buiten de regio. Een deel daarvan blijft ook op latere leeftijd in Amsterdam of in de regio wonen. Naar de regio stromen uit Amsterdam vooral gezinnen tussen de 30 en 50 jaar. De verhuizing sluit aan bij een nieuwe levensfase (samenwonen, kinderen). Bijna de helft zoekt een eengezinswoning met tuin. Jongere huishoudens (25-34) verhuizen vaker naar Almere en Haarlem; de leeftijdscategorie daarboven vaker naar Purmerend, Amstelveen of ook Haarlem.

Via Amsterdam wordt de regio dus gevoed met nieuwe bewoners; daar komt de term roltrapregio vandaan. Nieuwkomers in de Stadsregio Zuid komen voor 45 procent uit Amsterdam. In Stadsregio Noord en Almere is dit aandeel respectievelijk 47 procent en 33 procent. Vanuit Stadsregio Zuid vindt ook nog wel doorstroming plaats naar Amsterdam. Vanuit de andere regio's is dit veel minder het geval.

Bron: *Wie kan er nog in de regio wonen?* Stadsregio Amsterdam, 2010

De Roltrapregio – migratiestromen van huishoudens



den permitteren. Dankzij de auto en het groeiakkoord kon dat ook. Maar de stad blijkt een comeback kid. Wonen in de stad is weer populair. Zelfs in de binnenstad zijn gebieden waar het aandeel met kinderen groeit.

Volgens sociaal-geograaf Lia Karsten zie je de laatste tien jaar steeds meer ouders uit de middenklasse bewust voor de stad kiezen. Vaak gaat het om hoger opgeleide ouders, tweeverdieners die binnen de ring willen wonen. Deze gezinnen zoeken volgens Karsten 'stedelijkheid in de lichte': rust voor de deur, maar reuring om de hoek. Voorbeelden hiervan zijn de Helmersbuurt, Middenmeer en de Deurloostraat in de Rivierenbuurt.

'Blinde vlek'

Volgens Karsten hebben Amsterdamse beleidsmakers en architecten nog altijd een blinde vlek voor gezinnen. "Kijk naar de concept-Structuurvisie. Kinderen komen daar nauwelijks in voor." De emancipatie tussen de seksen ziet Karsten als een belangrijke reden waarom ouders weer voor de stad kiezen: "Voor werkende ouders is timing belangrijk. Dat je zeker weet dat je met je bakfiets in een kwartier van je werk naar de crèche kunt komen, is veel waard." Maar intussen werden en worden er volgens Karsten heel veel appartementen gebouwd met slechte plattegronden voor gezinnen: enorme woonkamers, zonder mogelijkheid om daar meerdere kleine kamers van te maken. Karsten: "Dan zitten de portiekflats in Nieuw-West beter in elkaar." Gezinnen hebben natuurlijk ruimte nodig, maar het moderne stadsgezin is volgens Karsten bereid offers te brengen om in de stad te kunnen blijven. "Dit is een atypische groep in hun woon-

wensen. Oppervlakte is niet alleen doorslaggevend." Goede buitenruimtes, voorzieningen en een brede stoep zijn ook belangrijk.

Sophia Loren

Architect Bas Liesker van Heren 5 Architecten trekt het boetekleed aan: "Wij architecten hebben inderdaad lang met oogkleppen opgelopen." Bij hem viel het kwartje toen hij weer eens Sophia Loren in Una Giornata Particolare van kamer naar kamer zag lopen: de Nederlandse woningplattegrond waarin alle kamers op de gang uitkomen is niet vanzelfsprekend! Hij liet stagiaires uit vijf Europese steden de plattegrond van hun eigen ouderlijke appartement tekenen. Het studieproject leidde tot een tiental aanbevelingen voor het ideale 'eengezinsappartement' (EGA). Met stip op 1 staat: veel kamers. "Een EGA bestaat uit veel kamers. Rust het appartement liever uit met meer kleinere kamers dan één grote woonkamer met keuken." Verder heeft een EGA volgens Liesker geen smalle gang of hal: "Dimensioneer hem zodanig dat de racebaan er ook in past." Het casco van de EGA moet zijn voorbereid op wij-

zigen, zodat het huis met het gezin kan meegroeien. "Vierkante meters zijn duur in de stad. Het is woekeren met ruimte. Zorg er dus voor dat collectieve ruimtes voor meer doelen kunnen worden gebruikt en dat er handige plekje-

zijn om buggy, kinderfietsjes en dergelijke op te bergen." Liesker doet ook nog aanbevelingen over de woonomgeving: brede stoepen, autoluw en voorzieningen voor diverse leeftijden in de buurt. ■

RAADSNOTITIE HET STADSGEZIN

In maart komt D66-raadslid Sebastiaan Capel met een raadsnotitie met voorstellen om meer woningen te scheppen voor stadsgezinnen. De belangrijkste punten daaruit:

Meer samenvoegen

- **Corporatiesector:** uitbreiding afspraken uit Bouwen aan de Stad II, waarin is opgenomen dat in marktgebieden 1 en 2 250 woningen mogen worden samengevoegd zonder afdracht, met de bepaling dat deze woningen beschikbaar zijn in het 'modale huur'-segment. Een motie van D66 en VVD met deze strekking waarin het aantal van 750 woningen wordt genoemd, is inmiddels verworpen.
- **Particulieren:** nieuw contingent splitsingsvergunningen verstrekken met de categorie 'samenvoegen gewenst'. Onderzoek naar mogelijkheden om splitsingsvergunning te koppelen aan maximale huur.

Kindvriendelijke openbare ruimte

- **Genoeg speelplekken** (ook bij nieuwe bouwlocaties)
- **Transformeer deel braakliggende grond tot 'woeste speelplekken'**
- **Kind gaat voor welstand** (bv hekken bij water rond speelplekken)
- **Brede stoepen**
- **Zoek naar creatieve oplossing voor dubbelgebruik speelplekken** (bv schoolpleinen, voetbalvelden, parkeerpleinen)
- **Meer aandacht voor stadsgezinnen in herontwikkelingsgebieden**, zoals de Noordelijke IJ-oeveren en Zeeburgereiland. Bijvoorbeeld via eengezinsappartementen en Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.
- **Uitbreiding regeling Van groot naar beter**, ook gericht op de 'modale huur'-sector

Meer flexibiliteit in beleid

Woningmarktdeskundige Johan Conijn stelt twee 'Haagse' maatregelen voor om het huurwoningaanbod voor het middensegment te vergroten: verlaag de maximale huurprijsgrens voor corporatiewoningen (met staatssteun) tot bijvoorbeeld 550 euro per maand. En verhoog de grens van de huurprijsregulering tot bijvoorbeeld 800 euro per maand.



Johan Conijn is buitengewoon hoogleraar Woningmarkt aan de Universiteit van Amsterdam, verbonden aan de Amsterdam School of Real Estate, en directeur bij Ortec Finance.

Het recente bericht dat het aantal verhuizingen in de Amsterdamse sociale huursector in 2010 verder is afgenomen en nu is uitgekomen op 4,6 procent, is weer een duidelijke illustratie dat de woningmarkt compleet is vastgelopen. Verhuizingen zijn belangrijk voor de dynamiek op de woningmarkt en bieden huishoudens de mogelijkheid om een woonsituatie beter te laten aansluiten bij hun woonwensen. Dat proces stagneert. De afgelopen jaren zijn er veel onderzoeken uitgevoerd naar het disfunctioneren van de woningmarkt. Aansluitend zijn er diverse beleidsadviezen opgesteld. Daarvan zijn er enkele verwerkt in het regeerakkoord, in samenhang met de uitwerking van de Europese regelgeving. Dat zijn, in het licht van de integrale hervormingsagenda, nog maar kleine en onvolledige stappen. Hervormingsgezind is dit kabinet niet, als het om de woningmarkt gaat. Maar, wie het kleine niet eert ...

Kenmerkend is dat de stapjes alleen in de huursector plaatsvinden. Het kabinet stelt een pakket maatregelen voor dat nauw aansluit bij variant A van de ambtelijke heroverwegingswerkgroep die april vorig jaar heeft gerapporteerd. Ondertussen is begin dit jaar ook de nieuwe toewijzingsregel van kracht geworden dat negentig procent van de leegko-

mende corporatiewoningen met een huur onder de 653 euro per maand moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen niet hoger dan 33.614 euro. Dat deze maatregel, onder meer in Amsterdam, zo veel verzet ontmoet, heeft meer te maken met de wijze waarop de maatregel in 'Den Haag' is uitgewerkt. Met wat meer flexibiliteit in het beleid zouden de problemen kleiner zijn.

in Amsterdam een nijpend probleem. Voor middeninkomens zijn er te weinig huurwoningen beschikbaar en koopwoningen zijn voor veel starters niet meer te financieren. De oplossing ligt echter niet in 'Brussel', maar in 'Den Haag'. De vorming van een middensegment op de huurwoningmarkt is belangrijk om de woningmarkt beter te laten functioneren. Dat

De oplossing ligt echter niet in 'Brussel', maar in 'Den Haag'

Dat de staatssteun die corporaties ontvangen, onder meer via de borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, meer gericht wordt op lagere inkomens past bij een hervorming van de woningmarkt. De inkomensgrens bij toewijzing is nog tamelijk royaal: 43 procent van de Nederlandse huishoudens valt onder de grens van 33.614 euro.

lukt niet op afzienbare termijn via de nieuwbouw. Het zal via de bestaande huurwoningvoorraad moeten. Die mogelijkheden zijn er ook. Een effectieve manier om dat te realiseren is het verlagen van de genoemde huurprijsgrens. Als de grens wordt verlaagd, al dan niet vrijwillig, tot bijvoorbeeld 550 euro per maand, komt twaalf procent van de corporatiewoningen extra beschikbaar voor de middeninkomens. Het vereist voor corporaties wel een alternatieve financierings- en borgingsstructuur. Die noodzaak is er echter hoe dan ook, als corporaties alle activiteiten zonder staatssteun moeten afsplitsen.

Lagere huurprijsgrens

Er is echter nog een andere grens van belang. De huurprijsgrens die bij de afbakening van de staatssteun wordt toegepast, is in 'Den Haag' op 653 euro per maand gesteld. Corporaties zijn verplicht de huurwoningen onder die grens met staatssteun te verhuren. Deze woningen zijn daardoor voor negentig procent exclusief beschikbaar voor huishoudens onder de inkomensgrens, althans bij toewijzing. Corporaties hebben nagenoeg geen woningen boven die huurprijsgrens. Het middensegment op de huurwoningmarkt ontbreekt, ook in de particuliere huursector. Dit is met name

Hogere grens regulering

Verlaging van de huurprijsgrens voor de staatssteun impliceert niet dat de huurprijsgrens voor de huurprijsregulering, die 'toevallig' ook op 653 euro per maand ligt, ook wordt verlaagd. Integendeel. Bij de huurprijsregulering zijn twee doelstellingen van belang. Enerzijds leidt de regulering tot een lager huurniveau; ander-



	Huidige situatie		Voorstel		
	soc. huur	vrije sector	soc. huur	middensegment	vrije sector
Max. huur	< € 653	> € 653	< € 550	€ 550 - € 800	> € 800

DE STELLING:

“Doorlopen punte tot 900 euro goed voor middeninkom

zijds biedt ze bescherming aan de huurder. De eerste doelstelling heeft sterk aan belang ingeboet. De impliciete subsidie – het verschil tussen markthuurlage en feitelijke huur –, die mede het gevolg is van de huurprijsverlagende werking van de regulering, wordt als een belangrijke oorzaak gezien voor het disfunctioneren van de woningmarkt. Zeker in Amsterdam is de omvangrijke, impliciete subsidie voor veel huishoudens een reden om niet te verhuizen. De impliciete subsidie werkt bij een huishouden dat vanwege het inkomen niet meer in aanmerking komt voor de corporatiewoning, als een verhuisboete. Het regeerakkoord bevat twee maatregelen die hieraan iets beogen te verbeteren. Bij huishoudens met een inkomen boven 43.000 euro is de huurverhoging vijf procent extra zo lang het maximaal toegestane huurniveau niet is bereikt. Verder wordt in schaarstegebieden, waaronder Amsterdam, het maximaal toegestane huurniveau met circa 120 euro per maand verhoogd door de woningen 25 extra punten toe te kennen in het woningwaarderingssysteem. Dit vermindert de huurprijsverlagende werking van de regulering.

De andere doelstelling van de huurprijsregulering blijft, zeker zo lang sprake is van schaarste, onverminderd van kracht. De regulering is dan niet zo zeer een instrument om de huren laag te houden, maar wel een instrument om te voorkomen dat de huren boven een marktconform niveau uitstijgen. Deze huurderbescherming staat nu echter op de tocht. Op dit moment geldt voor bijna 10 procent van alle gereguleerde huurwoningen in Amsterdam dat ze meer dan 142 punten hebben. Bij leegkomst kunnen ze worden geliberaliseerd waarna de huurderbescherming wegvalt. De extra 25 punten leiden er toe dat dit voor 32 procent van alle gereguleerde huurwoningen in Amsterdam gaat gelden. Er is dan ook alle reden om de grens voor de huurprijsregulering tegelijk met de extra 25 punten juist te verhogen, tot bijvoorbeeld 800 euro per maand. Er zijn wel goede redenen om de huurprijsverlagende werking van de huurprijsregulering te beëindigen; er zijn geen goede redenen om de huurderbescherming te verminderen. ■

Daniel van der Ree

Gemeenteraadslid VVD Amsterdam



“De Amsterdamse woningmarkt zit muurvast. Overregulering is daar wat de VVD betreft de belangrijkste oorzaak van. Maar liefst 65 procent van alle woningen in de stad bestaat uit sociale huurwoningen (woningen met 142 of minder woonpunten). Koopwoningen maken 29 procent van de woningvoorraad uit. Blijft over een schamele zes procent voor de vrije sector huurmarkt. De wet van vraag en aanbod doet de rest en de prijzen in populaire buurten stijgen al snel naar 1.000 euro of meer per maand.

Wethouder Freek Ossel stelt voor een nieuw te reguleren segment huurwoningen in te voeren met een huurprijs tot 900 euro per maand, met alle extra regeltjes die daar bij komen kijken. Dat zegt veel over de mate waarin de PvdA denkt dat de maatschappij maakbaar is.

De VVD ziet de oplossing juist in het verruimen van het segment vrije sector huurwoningen. Een goede aanzet is het toekennen van 25 extra woonpunten gerelateerd aan de WOZ-waarde van een woning, waar de Tweede Ka-

mer momenteel over spreekt. Een goede, gewilde locatie, gaat op deze manier een grotere rol spelen in de bepaling van de maximale huurprijs. Ook moeten zowel woningcorporaties als particuliere eigenaars van sociale huurwoningen meer mogelijkheden krijgen om kleine woningen samen te voegen. De woningonttrekkingsvergoeding of samentrekking moet wat de VVD betreft worden geschrapt als de samengevoegde woning ingezet wordt als huurwoning in het middensegment.

Uiteindelijk wil de VVD naar een geheel nieuw systeem waarbij we niet langer huizen subsidiëren, zoals we nu doen, maar mensen. In een dergelijk systeem laten we het Woningwaarderingssysteem geleidelijk los en zorgen we ervoor dat huishoudens die op basis van hun inkomen niet op de vrije markt terecht kunnen een extra huurtoelage krijgen. In de Amsterdamse situatie zal dit leiden tot een betere doorstroming, minder scheefwoningers en een groter aanbod voor de midden-groepen.”



instelsel mens”

Tien maatregelen voor middeninkomens

15

De grens van de huurregulering houdt op bij 142 punten volgens het Woningwaarderingssysteem. Daarbij hoort een maximale huur van 653 euro. Daarboven begint de vrije sector. Vanwege de enorme druk op de markt schieten de huren in Amsterdam dan direct voorbij de 900-1000 euro. Om dit gat te dichten wordt er in Amsterdam gepleit de huurregulering door te laten lopen tot huren van zo'n 900 euro. NUL20 vroeg Amsterdamse politieke partijen naar hun mening.

Iedereen in de regio Amsterdam kan moeilijk aan een (betere) woning komen. Maar de middeninkomens zijn door een combinatie van crisis en 'Brusselse' regelgeving sinds 1 januari extra de klos. Voor 1 juli wil wethouder Freek Ossel met een uitgebreid voorstel komen voor het middensegment. NUL20 verzamelde van links tot rechts vast enkele ideeën om de positie van middeninkomens op de woningmarkt te verbeteren.

Hans Weevers

Gemeenteraadslid PvdA Amsterdam



“De PvdA-fractie in de gemeenteraad is een groot voorstander van huurprijsbescherming tot 900 euro.

De huidige grens (€ 652) is te laag.

Als woningen voorbij deze reguleringsgrens komen, schiet de huur vaak door tot boven de 1000 euro. Want de woningmarkt is in onze stad zo overspannen, en het tekort aan duurdere huurwoningen is zo groot, dat de markt met de huur aan de haal gaat. Het gevolg is dat er nauwelijks woningen met een huur tussen de 652 en de 900 euro zijn in Amsterdam. Het reguleren van deze huren is dus een 'must'. Zeker als we werk willen maken van woningen voor de middeninkomens.

De urgentie is nog groter geworden door de Europese regelgeving.

Daardoor komen de middeninkomens nog meer in het nauw en snakken ze naar woningen met een huur die iets boven de 652 euro ligt.

Ook in Bouwen aan de Stad II wordt aandacht besteed aan deze 'middenhuren'. Zo is afgesproken dat samengevoegde woningen, ook in de populaire delen van de stad, een maximale huur hebben van 930 euro. Dit wordt bevorderd door in dat geval geen woningonttrekkingsbijdrage te

vragen. En deze woningen zijn expliciet bestemd voor de middeninkomens, tot maximaal 48.750 euro. Opmerkelijk is dat de VVD, meestal tegen regulering, deze maatregel van harte toejuicht. Voortschrijdend inzicht?

Opvallend op de woningmarkt van Amsterdam is het ontbreken van wat duurdere huur (tot circa

€ 1000), én het ontbreken van goedkopere koopwoningen. Het gat tussen de wel aanwezige goedkopere huur en de dure koopwoningen, is vooral voor de middeninkomens een probleem. Dat betekent dat er iets moet gebeuren aan de wat hogere huur (het puntstelsel) zwaar ook aan de goedkopere koop.

Ook dat komt aan bod in Bouwen aan de Stad: Koopgarant. Dat houdt in dat corporatiewoningen kunnen worden gekocht met een flinke korting (ca. 25%), met de verplichting deze, na vertrek, terug te verkopen aan de corporatie.

Voor de PvdA is dat hét middel om de middeninkomens te helpen aan een betaalbare woning: want met deze forse korting kunnen ook middeninkomens de zo gewenste koopwoning in onze populaire stad bemachtigen.”



1. KOOP: Meer corporatiewoningen verkopen

Kopers van deze woningen zijn vaak starters. In 2009 was 93 procent van alle door corporaties verkochte woningen in Amsterdam bereikbaar voor alle middeninkomens (prijzen tot 244.000 euro) en 67 procent voor de lage middeninkomens (prijzen tot 183.000). Door die verkoop werden 1.130 woningen toegevoegd aan het middensegment.

Kanttekening: in aantallen de meest effectieve manier om middeninkomens te bedienen. De corporaties verkopen wel veel minder woningen dan toegestaan en de marktomstandigheden lijken de komende jaren niet veel beter te worden. Daarbij zijn de betaalbare corporatiewoningen vaak klein, dus geen oplossing voor gezinnen.

2. KOOP: Koopgarant

Koopwoningen – nieuwbouw en bestaande bouw – worden voor een grotere groep huishoudens bereikbaar als ze via een Koopgarant-constructie (korting tot 25%) worden verkocht. In 2010 werden landelijk 6700 woningen met een Koopgarant-regeling verkocht. Binnenkort eindelijk ook in Amsterdam inzetbaar.

Kanttekening: deze aanpak wordt in den lande succesvol toegepast. Invoering in Amsterdam liet jaren op zich wachten. Alle partijen zijn voorstander. Er is een quotum

10 maatregelen voor middeninkomens (vervolg)

van 5000 afgesproken. Op welke schaal Koopgarant zal worden toegepast is nog moeilijk te zeggen.

3. KOOP: Soberder bouwen

De markt voor nieuwbouw is momenteel niet best, maar goedkope nieuwbouw verkoopt wel. Dat bewijzen projecten van onder andere Rochdale in Zuidoost.

Kanttekening: inleveren op kwaliteit is een slechte langetermijninvestering. Dat bewijst nieuwbouw uit de jaren tachtig. Kwalitatief goed maar kleiner bouwen is wel een alternatief. Er zijn alleen al veel kleine woningen in de stad. Met mate toepasbaar en afzetbaar.

4. HUUR - Den Haag: verlaag huurprijsgrens

De huurprijsgrens is nu 653 euro. Woningcorporaties mogen sinds 1 januari nog maar tien procent van hun woningen onder deze huurgrenzen verhuren aan inkomens boven de 33.614 euro. Het staat Den Haag echter vrij deze grens te verlagen, waardoor lagere middeninkomens gewoon klant bij de woningcorporaties kunnen blijven. (Ingebracht door Daniël van de Ree, VVD)

Kanttekening: Ook woningmarkdeskundige Johan Conijn stelt dit voor. Hij wil deze verlaging echter –wellicht tijdelijk – koppelen aan een verhoging van de huurreguleringsgrens waardoor de huren in schaarstegebieden niet direct de pan uit rijzen.

5. HUUR - Den Haag: verhoog huurprijsbescherming

De huur van woningen met meer dan 142 punten (reguleringsgrens – 653) schiet in Amsterdam snel door tot boven de 1000 euro. Er zit niets tussen. Vanwege de schaarste in dat segment stelt de PvdA voor de huurregulering tot huren van 900 euro door te laten lopen.

Kanttekening: voor zo'n regeling is Den Haag nodig. De lokale VVD is bovendien tegen: weer extra regeltjes, terwijl het college juist de regeldruk wil verminderen.

DE STELLING:

“Doorlopen puntenstelsel tot 900 euro goed voor middeninkomens”

Tamira Combrink

Gemeenteraadslid GroenLinks Amsterdam



“Het verhogen van de bovengrens van het Woningwaarderingstelsel is een effectieve manier om te voorzien in een huursegment voor middeninkomens. Het zorgt er ook direct voor dat de exorbitante bedragen die nu gevraagd worden in de vrije sector, aan banden worden gelegd. Door de grote druk op de markt hebben huurprijzen in het vrije segment vaak niets te maken met geleverde kwaliteit: dat is een beloning op uitbuiting waar niemand op zit te wachten en niemand beter van wordt.

Met het optrekken van de grens heb je nog niet het hele probleem opgelost. De vrije sector huurmarkt die je zou reguleren als je de grens verder optrekt, heeft maar een beperkte omvang (circa 5%) in Amsterdam. Daarbij komt dat een huur hoger dan 652 euro huur erg veel is op een inkomen net boven de 33.000 euro bruto per jaar. En dit is de groep die sinds 1 januari dit jaar op het middensegment is aangewezen. Het is ook te hoog om vanzelf doorstroming te veroorzaken van mensen die nu in een mooie sociale huurwoning wonen en daar (hun goed recht!) niet weg willen.

Daarom zou je naast de puntengrenzen verhogen drie dingen moeten doen: 1. de koopmarkt normaliseren, 2. een systeem van flexibele/inkomenshuren invoeren, 3. zorgen dat lage middeninkomens kunnen wonen in voor hen betaalbare woningen. Dat laatste zou kunnen door het verlagen van de maximale huurprijsgrens voor woningen met staatssteun, zoals Conijn bepleit. Maar Donner kan ook sociale huurwoningen gewoon voor middeninkomens toegankelijk houden.

Om de prijzen op de koopmarkt langzamerhand te normaliseren, en om de overheidsfinanciën gericht te kunnen inzetten waar het nodig is, moet de algemene koopsubsidie (H-af-trek volgens model hoe rijker hoe meer) afgebouwd worden. Uiteindelijk vind ik een model waarin iedereen tussen de circa twintig à dertig procent van zijn inkomen aan wonen betaalt, ongeacht het inkomen, het mooiste. Dat kan door te sturen op woonquota, door een vorm van inkomenshuren. Daarbinnen moeten mensen kunnen sturen: met een hoger woonquotum betere kwaliteit kunnen krijgen. En iedereen moet in elke buurt kans maken op een woning: mooie plekjes zijn niet het voorrecht van de rijken, de stad is van iedereen.”



6. HUUR - Den Haag: verlaag huurprijsgrens én verhoog huurprijbscherming

Maak twee huurgrenzen: één tot 530 euro en één tot 800 euro. In de eerste categorie wordt negentig procent van de woningen aangeboden aan mensen met een inkomen tot 33.000 euro. De tweede grens is bestemd voor inkomens tot 45.000 euro. (Ingebracht door Jeroen Olthof, Zaanstad; zie ook de Forum-bijdrage van Johan Conijn, p. 13)
Kanttekening: Naast de sociale huursector komt er dan een middensegment huursector waarbij de huren via het (vernieuwde) puntenstelsel worden gereguleerd.

7. Modale grondprijs voor modale huurwoningen

Introduceer een 'modale grondprijs', waarmee ontwikkelaars huurwoningen kunnen realiseren die ze voor een modale huurprijs verhuren. (Ingebracht door: Sebastiaan Capel D66. Idem: Sef Severens van het Stedenfonds)
Kanttekening: ligt in Amsterdam moeilijk. Wethouder Van Poelgeest is juist bezig het Vereveningsfonds op orde te krijgen. Elke 'subsidie' op de grondprijs wordt daar met argwaan ontvangen.

8. Voeg meer woningen samen

In het Amsterdamse akkoord Bouwen aan de Stad II is afgesproken dat corporaties deze collegeperiode 250 woningen mogen samenvoegen tot 125. Afspraken: maximale huur van 930 euro; gemeente vraagt geen woningonttrekkingsbijdrage; expliciet voor middeninkomens tot 48.750 euro. VVD en D66 hebben via motie gevraagd dit aantal op te trekken tot 750. VVD wil dezelfde regeling voor particuliere verhuurders.
Kanttekening: de motie is al verworpen. Wethouder Ossel acht een hoger aantal niet haalbaar. Het kost zowel gemeente als corporaties geld. Bovendien doen zich bijna alleen mogelijkheden voor bij ingrijpende renovaties met uitplaatsing van bewoners.

Sebastiaan Capel

Gemeenteraadslid D66 Amsterdam

JA

"Deze maatregel is zeker goed voor de middeninkomens, er komen immers meer woningen voor hen bereikbaar.

En dat is hard nodig, want de ruimte voor middeninkomens op de huurmarkt is alleen maar kleiner geworden door de regels vanuit Brussel voor corporaties. Bovendien blijft er voortdurende schaarste in het vrije huursegment, waardoor de prijzen daar veelal te hoog zijn voor middeninkomens. Het is echter maar de vraag of deze ene maatregel van het laten doorlopen van het puntenstelsel de beste is om het 'modale huursegment' te vergroten. En nog belangrijker: of deze maatregel goed is voor de Amsterdamse woningmarkt als geheel.

Wat betreft de eerste vraag: dit is slechts één mogelijkheid; D66 heeft niet voor niets brede steun in de gemeenteraad gekregen voor het verzoek aan wethouder Ossel om creatief te kijken naar mogelijkheden. Door deze maatregel nu in de media te benoemen, loopt de wethouder vooruit op de inventarisatie van mogelijkheden én welke gevolgen iedere maatregel heeft. Andere mogelijkheden zijn bijvoorbeeld het subsidiëren van de persoon in plaats van de woning, waarmee scheefhuren ook direct wordt opgelost. Of het vrijgeven van huren in de particuliere sector in heel Amsterdam of bepaalde marktdrukgebieden. Hier-



door wordt een groter aanbod aan huurwoningen op de vrije markt gebracht. Een derde mogelijkheid, voor nieuwbouwwoningen, is het introduceren van een 'modale grondprijs'. Wellicht moeten er verschillende maatregelen komen voor het realiseren van modale huurwoningen in enerzijds de bestaande bouw en anderzijds de nieuwbouw.

Maar het gaat niet alleen om het vergroten van de modale huurmarkt op dit moment. De te nemen maatregelen moeten ook een blijvend effect hebben op de woningmarkt, zodat er beweging ontstaat en beweging blijft bestaan. Dat is immers een van de grote problemen van de Amsterdamse woningmarkt: verstopping en stilstand.

Dat er iets moet gebeuren om het modale huursegment te vergroten in Amsterdam is evident; en gelukkig is inmiddels vrijwel elke partij in de gemeenteraad hiervan doordrongen. Maar voor een keus gemaakt wordt, moeten eerst ook andere mogelijkheden onderzocht zijn. Bovendien is D66 van mening dat als het vergroten van de woningmarkt voor 'modale huur' met minder regels kan, dat de voorkeur heeft boven meer. Tot nu toe zijn in Amsterdam de regels tot ongeveer de vierkante millimeter vastgelegd, wellicht is nu het moment gekomen voor een omslag: deregulering op onderdelen."



9. Laat huisvestingsvergunning particuliere woningen vervallen

In Amsterdam is voor een goedkope zelfstandige huurwoning (tot 120 punten) een huisvestingsvergunning nodig. De huurder moet daartoe aan een aantal eisen voldoen waaronder niet te veel verdienen. Het is een vurige wens van Amsterdamse particuliere woningverhuurders dat die huisvestingsvergunning vervalt. Middeninkomens kunnen daar dan weer wel terecht.

Kanttekening: dit is echt vloeken in de linkse kerk. Het past wel in de deregulerings-taakstelling van het huidige college.

10. Negeer 33.000-euromaatregel

Een flink aantal corporaties in den lande negeert de door de Europese Unie opgelegde inkomensgrens van 33.000 euro. Volgens Remine Alberts van de SP moet men dat in de regio Amsterdam ook doen: "Helaas is sinds het ingrijpen van Europa geen plek meer voor middeninkomens, of het puntenstelsel nou doorloopt tot 900 euro of niet. (...) Dus het enige dat de middeninkomens in Amsterdam kan redden is het ontduiken van de 33.000-euroregel. Daar zouden corporaties en overheid in moeten samenwerken."

Kanttekening: de financiële consequenties daarvan voor de corporaties zullen waarschijnlijk aanzienlijk zijn. Ze zullen duurder moeten gaan lenen, omdat de huidige borging door de overheid (via WSW) als een vorm van 'staatssteun' geldt.



DE STELLING:

"Doorlopen puntenstelsel tot 900 euro goed voor middeninkomens"

Remine Alberts Gemeenteraadslid

JA "Het laten doorlopen van het puntenstelsel tot 900 euro, in plaats van de huidige 652 euro, kan een maatregel zijn om wat druk van de wachtlijsten voor sociale huurwoningen in Amsterdam te halen. Niet de beste maatregel, want dat is volgens de SP nog altijd het bijbouwen van betaalbare woningen. Maar een verhoging van de grens voorkomt wel dat een segment woningen de komende jaren door huurharmonisatie uit het zicht verdwijnt voor een grote groep woningzoekenden. De middeninkomens zouden daarvan kunnen profiteren omdat zij op die manier binnen de relatief veilige omgeving van het puntenstelsel naar een grotere, duurdere woning kunnen groeien. Op de particuliere huurmarkt met vrije prijzen beginnen woningen in Amsterdam vaak immers pas vanaf 1100 euro.

Helaas echter is sinds het ingrijpen van Europa in het Nederlandse sociale huurstelsel geen plek meer voor middeninkomens, of het puntenstelsel nou doorloopt tot 900 euro of niet. Want huishoudens met een verzamelinkomen van 33.000 euro of meer mogen geen sociale huurwoning meer betrekken van Brussel. Dus het enige dat de middeninkomens in Amsterdam kan redden is het ontduiken van de 33.000-euroregel. Daar zouden corporaties en overheid in moeten samenwerken."

Wel tientallen plannen voor herontwikkeling

Ongewisse to

Er zijn achttien plannen ingediend voor de redding van de Bijlmerflat Kleiburg. Daaruit moet in twee selectieronden de kandidaat tevoorschijn komen, waaraan woningstichting Rochdale de Bijlmerflat Kleiburg voor 1 euro overdoet. Althans, als er een geloofwaardig plan bij zit dat voldoet aan alle randvoorwaarden. Rochdale maakte eind december bekend zelf om financiële redenen af te zien van de voorgenomen renovatie.

Fred van der Molen

Sinds 1992 wordt door het Stadsdeel Zuidoost, Rochdale en Gemeente Amsterdam gewerkt aan de vernieuwing van de Bijlmermeer. Inmiddels zijn een flink deel van de oude honingraatflats gesloopt en vervangen door laagbouw, werden de hooggelegen dreven afgegraven en parkeergarages gesloopt. De stedelijke vernieuwing van de Bijlmer vordert, al wordt het tempo van de nieuwbouwplannen momenteel flink afgeremd door de crisis. Een vijftal flats in het gebied van het Bijlmermuseum werd in de loop der tijd gerenoveerd: Gooioord, Groeneveen, Kruitberg, Kikkenstein en Grubbehoeve. In het gebied staat nog één honingraatflat in deplorabele staat: Kleiburg, eigenaar Woningstichting Rochdale. In december 2009 committeerden Woningstichting Rochdale, Gemeente Amsterdam en Stadsdeel Zuidoost zich aan het behoud van Kleiburg als onderdeel van het 'Bijlmermuseum'. Twee delen van de flat zouden op een ambitieuze wijze worden gerenoveerd en getransformeerd. Verder zou een midden-



oekomst voor Kleiburg

deel worden gesloopt, waardoor er twee aparte complexen zouden ontstaan. De idee was alleen het kleinere van de twee delen beschikbaar te stellen voor de sociale sector, bijvoorbeeld studenten. Het opgestelde renovatieplan zou 70 miljoen euro kosten. De uitplaatsing van de reguliere bewoners startte en was eind 2010 al flink gevorderd.

Dat was het moment waarop Rochdale meldde financieel niet in staat te zijn de zwaar verwaarloosde flat te renoveren. Bij een rondleiding eind december tekende Het Parool uit de mond van Evert Bartlema, directeur van de vestiging Oost van Rochdale, op Rochdale graag de flat wou willen overdragen aan een partij die dat wel zou kunnen: bij wijze van spreken voor een symbolisch bedrag. Dat hebben ze bij Rochdale geweten. Er melden zich wel vijftig geïnteresseerde partijen. Uiteindelijk zijn er achttien plannen ingediend bij het Projectbureau Nieuw Bijlmermeer.

Vanuit diverse hoeken, waaronder de Stichting Bijlmermuseum en de Vereniging Heemschut, werd bovendien stevig geageerd tegen sloop. Het Bijlmermuseum stelt zelfs als noodoplossing zelfs voor het gebouw desnoods voorlopig maar 'in te pakken' totdat de crisis over is en er wel geld is om te renoveren/restaureren.

Veel plannen

Rochdale rekent momenteel – op verzoek van het stadsdeel – nog aan twee sloop-nieuwbouwscenario's, één met een 'ontspannen' laagbouwverkaveling en één waarbij hetzelfde volume wordt teruggebouwd. Daarnaast is Rochdale zelf in gesprek met twee partijen die eventueel de herontwikkeling van Kleiburg willen overnemen. In totaal wil Rochdale voor de 'shortlist' naast deze twee partijen nog

twee plannen selecteren uit de achttien ingediende plannen.

Voor de eventuele renovatie heeft Stadsdeel Zuidoost een aantal randvoorwaarden gedefinieerd. Samenvattend komen die erop neer dat de herontwikkelde flat aanzienlijk bijdraagt aan een versterking van de buurt. De flat moet na de renovatie ook in ieder geval weer 25 jaar mee kunnen. Gezien het feit dat de herhuisvesting van de laatste bewoners rond de zomer wordt afgerond, moet de herontwikkeling binnen afzienbare termijn starten. Rochdale wil bovendien zekerheid dat de initiatiefnemer in staat is de benodigde investering bijeen te brengen.

KOM

Bij het ter perse gaan van dit nummer is nog niet bekend welke partijen in de race zijn. Bekend werd dat de Daklozenvakbond interesse heeft. Voorzover bekend wil die van Kleiburg een woonwerkproject voor daklozen maken. NUL20 kreeg inzage in een zeer uitgewerkt plan van de Kleiburg Ontwikkelings Maatschappij (KOM), waarachter een interessante combinatie van mensen schuil gaat: Andre van Stigt en Jet van den Heuvel (Architectenbureau J van Stigt bv), Bernadette de Wit (stichting Bijlmermuseum), Henno Eggen-

kamp (Bijlmer Museum), Eisse Kalk (stichting Agora), Evert Verhagen (ReUse bv, voormalig projectleider Westergasfabriek) en Mira Kho (zelfstandig adviseur). Eggenkamp en De Wit waren betrokken bij 'Koop je Eigen Bijlmer'. Bureau Van Stigt heeft eerder ervaring opgedaan met ingewikkelde renovatietrajecten, zoals Pakhuis de Zwijger, de Graansilo's en het Entrepotdok.

De KOM wil het gehele honingraatcomplex behouden maar wel gevels en installaties volledig vernieuwen. In het plan-KOM wordt de scheiding van wonen en werken doorbroken. Er wordt van een organisch ontwikkelmodel uitgegaan, waarbij eventueel een deel van het gebouw enkele jaren 'in de mottenballen' wordt gelegd.

Het heikele punt is uiteraard de financiering. De KOM komt op een totale investering van ruim 43 miljoen euro. De stichting wil 1250 certificaten uitgeven ter waarde van 30 en 40 duizend euro. De kopers krijgen daarvoor een (geschakelde) 'casco-plus'-eenheid vanaf 28m². Partijen – individuen, gezinnen, woongroepen, instellingen – kunnen ook een aantal units kopen. De units worden horizontaal en deels verticaal (op de hogere niveaus) gecombineerd tot zo'n

750 woon/werkruimtes met een totaal vloeroppervlak van 44 duizend vierkante meters. Door de verticale schakeling kan een aantal galerijen vervallen.

Originele staat

Het plan van Lex Arnoldus en Cor Flach, twee beleidsmedewerkers van het ROC Albeda College Rotterdam, voorziet juist in een zorgvuldige reconstructie van de originele Bijlmerflat, dus primair met een woonbestemming. Arnoldus vindt dat de andere flats flink zijn verpest bij de renovatie. Onderscheidend is verder dat Arnoldus/Flach mogelijkheden zien in Kleiburg 'onderwijs te vlechten'. Arnoldus: "We hebben in Rotterdam flink wat ervaring opgedaan met woon-werk-leer projecten." Hij ziet stagemogelijkheden voor toezicht, woonzorgservice, veiligheid, facilitaire dienstverlening enz. Een klein deel van de plint zou worden gebruikt voor de onderwijslocatie. De aanwezigheid van zoveel scholieren zou de leefbaarheid bevorderen.

Het plan Arnoldus/Flach beoogt een mix van koop en huur (13%), gericht op actieve senioren, studenten en starters in de woningmarkt. Ze benadrukken dat ze het niet namens het ROC hebben ingediend. ■



Antikraakbureaus worden salonfähig

Bij de invoering per 1 oktober 2010 van de wet Kraken en Leegstand is een grotere rol toebedacht aan leegstandbeheer, oftewel antikraak. De gemeente Amsterdam ziet dat als één van de middelen om de gigantische kantorenleegstand te lijf gaan. Maar zijn de verwachtingen realistisch? En heeft zelfregulering de omstreden antikraakbureaus tot 'nette' partners gemaakt?

Johan van der Tol



Bob de Vilder is apetrots. Dat het zo groot zou worden had hij niet gedacht toen hij vijftien jaar geleden – hij was zelf kraakwacht – het antikraakbureau Camelot begon. Dubbele groeicijfers en uitbreidingen in het buitenland. En nu ook nog die brief van minister Donner aan de Tweede Kamer. Daarin schrijft de bewindsman dat de Rijksgebouwendienst enkel nog in zee gaat met leegstandbeheerders die net als Camelot het nieuwe keurmerk hebben (zie kader).

Jarenlang zijn ze beschuldigd van het vragen van hoge vergoedingen, privacyschendingen en zelfs intimidatie. Maar nu lijken antikraakbureaus als Camelot een reguliere status te krijgen, met een door de sector in het leven geroepen keurmerk en ministeriële goedkeuring.

Amsterdam ziet in leegstandbeheer een wapen in de strijd tegen kantorenleegstand, naast onder meer transformatie en tijdelijke verhuur. Het kan worden afgedwongen met de wet Kraken en leegstand, die deze zomer zijn

weerslag moet krijgen in een nieuwe gemeentelijke leegstandverordening. De wet voorziet in de mogelijkheid tot een meldplicht bij leegstand, op straffe van een boete, en als laatste redmiddel de verplichtende voordracht van huurders door de gemeente. Antikraak – waarbij de bewoners veel minder rechtszekerheid hebben dan bij huur of tijdelijke huur – zou door de gemeente als legitieme invulling kunnen worden gezien. Het gebouw wordt dan

hem vaak weer tot leegstand op de plekken waar die nu zitten.

“Wij zien leegstandbeheer slechts als overbrugging. Bij kansloze kantoren moet in de eerste plaats sloop plaatsvinden, daarna waar mogelijk transformatie en ten derde – als de kantoorlocatie nog wel potentie heeft – renovatie,” aldus Van Blokland.

De IVBN dringt samen met de andere belangenbehartiger Vastgoedbelang aan op een ‘duurzame kantoorontwikkeling’, met

HA: belofte om het leegstandsbeheer te monitoren is een wassen neus

tijdelijk niet als leegstaand beschouwd en de eigenaar wordt niet geconfronteerd met boetes of opgedrongen huurders.

70-procentnorm

Het college van B en W wilde aanvankelijk uitgaan van een minimale bezetting van vijftig procent voor kantoren, maar de gemeenteraad uitte in een motie de wens om zeventig procent te hanteren. Volgens eigenaren een onmogelijke eis. “Die vijftig procent is als algemene norm al niet haalbaar,” zegt directeur Frank van Blokland van de vereniging van institutionele vastgoedbeleggers IVBN. “Je moet per pand kijken wat daar kan gebeuren. Vijfentwintig procent is dan prima, vijftig beter. Maar laten we alsjeblieft niet de illusie hebben dat we die honderdduizenden vierkante meters leegstand in Amsterdam op korte termijn zinvol in gebruik kunnen geven.”

De kosten voor het geschikt maken van lege kantoren zijn te hoog en er zijn onvoldoende geschikte gebruikers te vinden, stelt Van Blokland. Bovendien leidt het huisvesten van bijvoorbeeld maatschappelijke organisaties volgens

een aanpak van dwarsliggende eigenaren en eisen bij nieuwbouw over gelijktijdige sloop of transformatie van kansloze kantoren. “Maar ik maak me grote zorgen dat Amsterdam ook bonafide beleggers, met beperkte leegstand, op hoge kosten wil jagen, in plaats van met marktpartijen samen te werken om de oorzaak aan te pakken.” De wet kent overigens een redelijkheidsclausule voor de geëiste investeringen.

Voorzitter Fons Schrader van de Vereniging van Leegstandbeheerders Nederland (VLBN) vraagt zich af of zo’n hoge bezetting maatschappelijk wenselijk is. Het zou tot chaos kunnen leiden. “Daarnaast zitten er voor de eigenaar met dit gebruik mogelijk ook nog fiscale adders onder het gras,” aldus Schrader. Zowel hij als Van Blokland sluit niet uit dat de financiële druk bedoeld is om eigenaren er desnoods toe te zetten het gebouw af te breken.

‘Foute jongens’

Huurdersorganisaties maken zich zorgen over de grotere rol voor leegstandbeheerders. De Woonbond roept verhuurders op geen zaken met hen te doen, omdat

KEURMERK

Sinds september 2010 bestaat een Keurmerk Leegstandbeheer, dat per 1 januari is aangescherpt. Bedrijven die het willen voeren, moeten voldoen aan een inspectielijst van de gelijknamige, onafhankelijke stichting. Die stelt onder meer dat inspecties van antikraakruimtes altijd van tevoren moeten worden aangekondigd. De opzegtermijn is per 1 januari verdubbeld naar 28 dagen. De gebruiksvergoeding is beperkt tot 150 euro per maand, plus eventueel 70 euro extra voor kosten als nutsvoorzieningen (dat was 200 euro exclusief bijkomende kosten). De rechter moet nog uitmaken of deze vergoedingen gerechtvaardigd zijn. Het keurmerk kent een klachtenregeling. De keurmerkeisen worden halfjaarlijks geëvalueerd en indien nodig aangescherpt. Veertien leegstandbeheerders voeren het keurmerk.



Antikraak wonen



daardoor een soort onderklasse van bewoners met een slechte rechtspositie ontstaat. Ook Huurdersvereniging Amsterdam is fel tegen de gebruikscontracten en de inzet van antikraakbureaus, vooral waar het gaat om woningen. “Het is een non-instrument, totaal overbodig,” zegt HA-bestuurslid Arco Leusink. “De gemeente heeft de publieke opinie over kantorenleegstand tegen. Het lukt haar niet een fatsoenlijke oplossing te verzinnen, dus laten ze het door de foute jongens doen. Die doen er voor de show een keurmerkje op, dan lijkt het gereguleerd en kan niemand er tegen zijn. Maar het is een brevet van onvermogen.”

Volgens Leusink is de belofte van de gemeente om het leegstandbeheer te monitoren een wassen neus: “Daar is helemaal geen geld voor.” Daarbij vindt de HA dat het gebruik ‘om niet’ moet zijn, zoals in de wet staat. Dus: gratis of tegen een zeer geringe vergoeding. “De gebruikers lossen een probleem op voor de eigenaar, namelijk leegstand, daar hoeven ze niet voor te betalen.”

Modelcontract

De gemeente wil antikrakers meer voorlichten over hun rechtspositie. En

ze denkt dat verdere regulering van de sector mogelijk is door het ‘doorontwikkelen’ van het keurmerk, of met een Amsterdams ‘modelcontract’ dat voor alle partijen werkbaar is. Overigens stelt ook de Rijksgebouwendienst extra eisen boven het keurmerk.

Brancheorganisatie VLBN staat open voor suggesties, zegt Schrader. “Alles wat redelijk is, moet bespreekbaar zijn. Maar het is niet alleen een spel tussen gebruiker en leegstandbeheerder. De eigenaar wil een zo groot mogelijke flexibiliteit en een korte opzegtermijn.” Schrader pleit voor een brede geldigheid van het keurmerk, zodat naast de leegstandbeheerder ook de eigenaar en makelaars zich moeten houden aan het toetredingsprotocol.

Het overleg over invulling van de nieuwe leegstandverordening en over regels voor leegstandbeheer is nog pril. De stichting Keurmerk Leegstandbeheer zou graag willen aanschuiven bij besprekingen over antikraakregels tussen de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de HA. “Het is goed dat de sector met een keurmerk is gekomen,” zegt Jeroen Rous van de AFWC. “Maar dat is eenzijdig opgesteld. We willen eerst met bewonersvertegenwoordigers praten om tot breed gedragen afspraken te komen.” ■

HOEVEEL ANTIKRAKERS?

Neemt leegstandbeheer toe door de groeiende kantorenleegstand, uitstel van sloop/nieuwbouw en als gevolg van de wet Kraken en leegstand? Dat is moeilijk te zeggen. Over het aantal antikrakers in Amsterdam en de regio bestaan geen harde gegevens. In het januarinumnummer van NUL20 noemde de dienst Wonen, Zorg en Samenleven het aantal van 3100 in Amsterdam, gebaseerd op een belronde in de sector in oktober 2009. Bob de Vilder, die in hetzelfde nummer over 10.000 antikrakers sprak, is nu wat voorzichtiger: 5- tot 10.000. VLBN-voorzitter Fons Schrader stelt het aantal na een nieuwe belronde in februari op vierduizend – toch een flinke groei ten opzichte van bijna anderhalf jaar eerder – en op achtduizend voor de hele regio. “Maar het aantal is dynamisch.” Eerder is voor het hele land al het cijfer 50.000 gevallen.

De VLBN kon in februari geen uitsplitsing geven van aantallen mensen met gebruikscontracten in kantoren of (corporatie-)woningen. Zomer 2010 zaten volgens de dienst WZS ruim 900 antikrakers in corporatiewoningen.

Voor het monitoren van leegstand en leegstandbeheer wil de gemeente een geregelde informatie-uitwisseling met de antikraakbureaus over aantallen gebruikers, panden en woningen. Daarover moeten nog afspraken worden gemaakt.





“Volkshuisvesting houdt niet bij gemeentegrenzen op”

Eigen Haard fuseert met Woongroep

Sinds 1 januari zijn Eigen Haard en Woongroep Holland gefuseerd. De nieuwe combi beheert ruim 61.000 verhuureenheden in de hele Stadsregio Amsterdam. Waarom weer fuseren? Een interview met de bestuursvoorzitters van beide corporaties.

Fred van der Molen

Fuseren zit de meeste woningcorporaties in het bloed. Ook Woongroep Holland kent een lange geschiedenis met vele voorgangers. Belangrijke mijlpalen waren de vorming van Woningstichting Schiphol in 1945, de oprichting van Woningbouwfederatie Amstelveen in 1963 en de overname van Stichting Woningbedrijf Uithoorn in 2000. En nu dus de fusie met Eigen Haard. Maar waarom eigenlijk? Waarom is verdere schaalvergroting zinvol, is de voor de hand liggende openingsvraag aan beide bestuursvoorzitters.

NICO NIEMAN (EIGEN HAARD): “Bij Eigen Haard hebben we rond 1994 vastgesteld dat onze volkshuisvestelijke taak niet bij de gemeentegrens van Amsterdam zou moeten ophouden. Dat geldt voor onze huurders namelijk ook niet. We zijn toen in Saendelft actief geworden. Gaandeweg zijn we met steeds meer corporaties gaan samenwerken. Dat heeft geleid tot fusies met corporaties waar het financieel minder goed ging of die vanwege hun schaalgrootte niet in staat waren hun bouwprogramma of vernieuwingsopgave te realiseren. Woongroep Holland kennen we al heel lang. We liggen elkaar. Cultuur en visie liggen dicht bij elkaar. We denken hetzelfde over onze maatschappelijke doelstellingen. Daarbij sluiten onze werk-

gebieden perfect aan. Het denken over de woningmarkt wordt steeds regionaler. Gezamenlijk dekken we nu zo'n beetje de hele stadsregio Amsterdam. Ons zwaartepunt ligt nog in Amsterdam, maar ondertussen werken we al in tien regiogemeenten. En daarbinnen kunnen we onze klanten een grote diversiteit aan woningen en woonmilieus bieden.”

Maar toch. Waarom is groter beter?

JAN VAN DEN BERG JETHS: “Corporaties hebben te maken met een toenemende complexiteit. Je hebt steeds meer knowhow en specialismen nodig. De Vogelaarheffing, richtlijnen uit Brussel, straks weer de bijdrage aan de huurtoeslag. Vijf jaar terug hadden we bijvoorbeeld geen fiscalist nodig, nu kun je niet meer

EIGEN HAARD, ZO ZIT HET

Missie

Het nieuwe Eigen Haard beschrijft zijn opdracht als: “We zorgen voor huisvesting voor een brede doelgroep in ons werkgebied. De focus ligt niet alleen op het beheren en vernieuwen van ons bestaand bezit, maar ook op ontwikkeling van nieuwe woningen. Wij kiezen voor diversiteit. In ons bezit, de doelgroepen en in onze aanwezigheid in de stad én de regio.”

Fusieproces

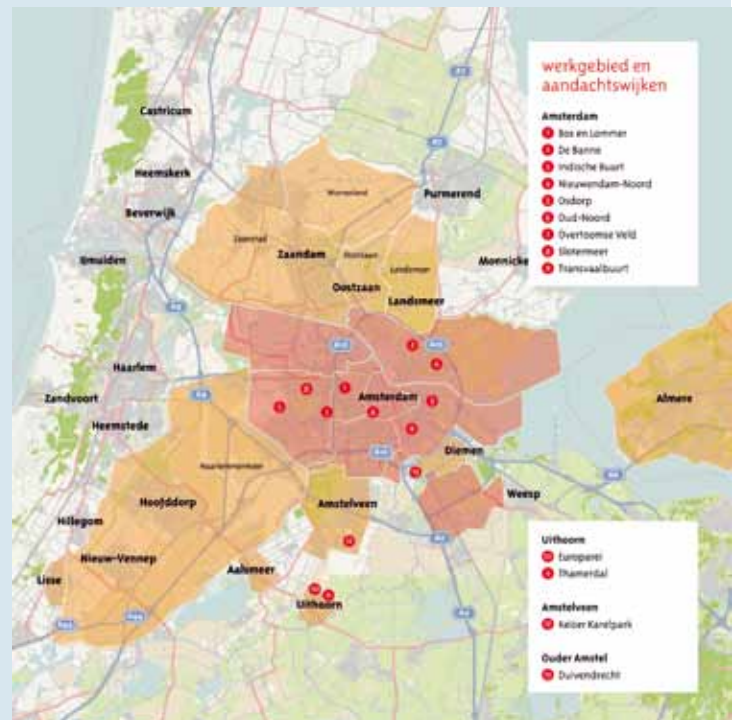
Het ministerie van Binnenlandse Zaken heeft de fusie per 13 januari goedgekeurd. Het integratieproces is in volle gang. Rond de zomer verdwijnt het beeldmerk van Woongroep Holland van de servicewagens en de kantoren. Er vallen geen ontslagen. De hoofdzetel van bestuur en backoffice wordt het hoofdkantoor van Eigen Haard op Amsterdam Sloterdijk. In elke grotere plaats blijft een ‘lokale verankering’: van woonwinkel tot wijkkantoor.

Kengetallen fusiecorporatie

Aantal medewerkers(fte): 581
Verhuurbare eenheden(vhe): 61.005
Waarvan in Amsterdam: 36.044
Woningen: 56.210
Sociale Huurwoningen: 55.045
VHE ingebracht door Eigen Haard: 48.105
VHE ingebracht door Woongroep Holland: 12.900

Bestuur

NICO NIEMAN (werkzaam bij Eigen Haard sinds 1970). Voorzitter.
Aandachtsgebieden: wonen, strategie en bestuurszaken.
JAN VAN DEN BERG JETHS (werkzaam bij Woongroep Holland sinds 1997).



Vicevoorzitter. Aandachtsgebieden: vastgoedbeheer, ontwikkeling en human resources.

MIEKE VAN DEN BERG (werkzaam bij Eigen Haard sinds 1998).

Aandachtsgebieden: bedrijfsvoering, zakelijke markten en control.

p Holland

zonder. Voor een kleinere organisatie is het moeilijk al die deskundigheid te organiseren. Tot de bruteringsoperatie in 1994 werd alles tot achter de komma aangestuurd door Den Haag. Schaalgrootte was toen niet relevant. Nu wel. En nu de financiële continuïteit steeds meer onder druk komt te staan, kun je beter risico's afdekken in een groter geheel.

Het zijn ook externe ontwikkelingen die het opdringen. Snel veranderende regelgeving, verantwoordingsplicht, schaalvergroting bij partners als collega-corporaties, ontwikkelaars en zorginstellingen. Om een gelijkwaardige partij te blijven, moet je ook kritische massa hebben."

Was er ook een financiële noodzaak of meerwaarde om te fuseren?

VAN DEN BERG JETHS: "Er is geen sprake van rijk helpt arm. We staan er allebei financieel goed voor. De investeringsprogramma's gaan gewoon door. Een tandje er bij zelfs nog, dankzij de fusie. Voor Woongroep Holland geldt natuurlijk wel dat we door de schaalgrootte meer aankunnen."

NIEMAN: "We hebben allebei een degelijke koers gevaren. Dat heeft het gunstige gevolg dat wij nu ook in wat slechtere tijden nog wat vlees op de botten hebben. Wij kunnen daarom onze onderhouds- en vernieuwingsprogramma's gewoon doordraaien. De bouw van markt-woningen is natuurlijk afhankelijk van wat de markt wil opnemen, maar de bouw van sociale huurwoningen is bij ons gewoon geborgd door de kasstromen."

Een trendy bedrijf is Eigen Haard nooit geweest. Is er iets waarin de corporatie zich echt onderscheidt van andere?

Nieman moet even nadenken: "We hebben geen speciale niche-markt, zoals studentenwoningen of zo.



Jan van den Berg Jeths (links) en Nico Nieman
Tezamen met Mieke van den Berg vormen zij het bestuur van het nieuwe Eigen Haard.

Op woninggebied doen we eigenlijk alles. Typerend voor ons is wellicht dat we altijd een degelijke en betrouwbare partij zijn geweest. Geen overdreven overhead, altijd goed in beheer geweest. We zaten bijvoorbeeld ook niet vooraan in de sloopprogramma's in Nieuw-West. De schil van onze woningen daar staat er altijd nog goed bij."

Waar zien jullie je grote opgaven buiten Amsterdam?

VAN DEN BERG JETHS: "Op het gebied van stedelijke vernieuwing zitten we midden in de renovatie van Europarei in Uithoorn, negen flats met duizend woningen. Bijna iedereen in Uithoorn is daar de laatste dertig jaar zijn wooncarrière begonnen. Zes hebben we er nu ingrijpend opgeknapt, en nu zitten we midden in de ingewikkelde discussie wat we met de laatste drie gaan doen. Die flats zijn toch wel erg grootschalig ten opzichte van de andere bebouwing."

Klinkt als sloop?

VAN DEN BERG JETHS, aarzelend: "Nja... Het ligt allemaal erg gevoelig."

NIEMAN: "De ontwikkelgebieden in de regio waar we een rol voor onszelf zien zijn de Zaanstreek, de noordelijke IJ-oever, de west-

kant van de Haarlemmermeer en het Ag-tracé bij Amstelveen."

En Almere? Eigen Haard heeft daar recentelijk een complex onverkochte koopwoningen overgenomen. Een eerste voet tussen de deur?

NIEMAN: "Dat is natuurlijk een deel van de regio waar een grote bouwopgave ligt. We hebben die woningen van Bouwfonds overgenomen om ze te verhuren in het segment

Hoe dan?

VAN DEN BERG JETHS: "We kunnen in ieder geval bij mutatie een beperkt deel van onze woningen boven de sociale huurgrens uittillen. Die kunnen we dan in de vrije sector verhuren. Uit gesprekken met lokale bestuurders is ons gebleken dat die bereid zijn daaraan mee te werken. We mogen als corporatie bovendien nog tien procent aan hogere inkomensgroepen toe-

"Wij staan er financieel goed voor. Onze investeringsprogramma's gaan gewoon door."

net boven 700 euro. We verwachten dat daar een markt voor is, maar we moeten nu eerst maar eens zien of de markt dat opneemt."

Eigen Haard verhuurt bijna uitsluitend sociale huurwoningen. Zien jullie voor de corporatie een rol als huisvester voor middeninkomens nu Brussel een maximum inkomensgrens heeft vastgesteld?

NIEMAN: "Zeker. Door de Brusselse richtlijn mogen we sociale huurwoningen praktisch alleen nog maar verhuren aan inkomens tot 33.000 euro. Dat segment daarboven – tot pakweg 43.000 euro – komt in de knel. Daar is al veel over geschreven. Wij zien een taak voor onszelf ook die groep te bedienen."

wijzen. Voor Woongroep Holland heeft de fusie als voordeel dat we daarvoor wat meer ruimte houden in de regio. In Amsterdam is het makkelijker de aantallen te realiseren die voor de 90-procentsverplichting nodig zijn."

NIEMAN: "We maken ons wel zorgen over de stijgende woonlasten. Huren tussen de 650 en 850 euro zijn voor de meeste middeninkomens wel het maximum. Vanwege die totale woonlasten voor huurders is het voor ons ook belangrijk om in energiebesparende maatregelen te investeren. We hebben de ambitie om alle woningen met lagere energielabels in ieder geval twee labels op te trekken." ■

Hoe verder met minder geld?

Wijkaanpak op kruispunt

De aanpak van achterstandswijken in Amsterdam moet doorgaan, zeggen woningcorporaties en de gemeente eensgezind. Maar de vraag dringt zich op hoe dat moet nu er veel minder geld beschikbaar is. De nasleep van de crisis trekt in combinatie met andere bezuinigingsmaatregelen een zware wissel op de stedelijke vernieuwing.

Joost Zonneveld

Ruim vier jaar geleden blies voormalig minister Pieter Winsemius de aandacht voor achterstandswijken nieuw leven in door veertig wijken te benoemen die zich in een zeer slechte staat bevonden. Het volgende kabinet startte vervolgens een ambi-

tieus programma waarbij rijk en woningcorporaties miljoenen zouden gaan investeren in wat uiteindelijk prachtwijken moesten worden. Woningcorporaties werden via de omstreden Vogelaarheffing gedwongen flink mee te betalen. De investeringen zouden ten goede moeten komen aan fysieke maatregelen zoals het opknappen van woningen en het bouwen van brede scholen, maar ook bewoners in een achterstandspositie zouden moeten profiteren. Hun positie op het gebied van werk, integratie, onderwijs en veiligheid zou aanzienlijk moeten verbeteren. Daarnaast kwam een deel van het budget direct beschikbaar voor projecten die bewoners van wijken belangrijk vonden om hun buurt te verbeteren, de zogenaamde Vogelgelden.

Die, onderwijs en werkloosheid na tien jaar wijkaanpak geen negatieve uitschieters meer zouden zijn. De tussentijdse conclusie in de Voortgangsrapportage Wijkaanpak 2010 luidt dan ook dat de wijkaanpak simpelweg nog niet lang genoeg loopt om bepaalde ontwikkelingen in wijken aan specifieke projecten of een specifieke aanpak toe te schrijven.

Minder geld

Ondertussen is het perspectief voor de wijkaanpak weinig rooskleurig. Het geld droogt op. Het Rijk schaft de Vogelaarheffing af, waardoor stedelijke corporaties geen geld van hun collega's meer krijgen om in achterstandswijken te investeren. Ook de steden zelf, waaronder natuurlijk Amsterdam, hebben veel minder geld te

“In iedere wijk een brede school met een parkje erbij, zit er niet meer in”

In Amsterdam werd in maar liefst 25 buurten met deze ‘wijkaanpak’ aan de slag gegaan. Daar is een keur aan projecten opgezet die een positieve ontwikkeling in gang hebben gezet. Van een schakproject voor kinderen in Oost tot een buurtcamping in Nieuw-West; van een schoonmaakfeest in Noord tot computerbijles in Zuidoost. Bewoners konden geld aanvragen om op vrijwillige basis projecten op te zetten die een bijdrage zouden leveren aan een betere buurt. Daarnaast gingen gemeente en corporaties met bewoners aan de slag met het vernieuwen van de wijk. Drie jaar na de start van de wijkaanpak is het nog vroeg om te bepalen wat het effect van al die projecten is. Het gaat om lange-termijnprocessen. Als doelstelling was dan ook geformuleerd dat de geselecteerde wijken op het gebied van veiligheid, sociale cohe-

besteden. Bovendien leidt de crisis tot nieuwe problemen: stukken grond die midden in woonwijken braak blijven liggen, winkelstraten die met leegstand kampen, in slechte staat verkerende woningen die toch niet worden gesloopt. Juist nu eigenlijk meer geld nodig is om nieuwe problemen het hoofd te bieden, gaat de geldkraan dicht.

Hoeveel het budget voor de wijkaanpak in de gemeente Amsterdam krimpt, is lastig te bepalen. Dat komt doordat allerlei bestaande projecten worden herschikt. Programmamanager wijkaanpak Hettie Politiek: “Het geld dat bijvoorbeeld voor de ‘acht tot acht aanpak’, jongerencoaches en kwaliteitsverbetering van het onderwijs wordt gebruikt, komt nu ook voor een groot deel terecht in de wijken van de wijkaanpak. Door dat beter bij elkaar te bren-



Mosplein, Amsterdam Noord

gen, kunnen we het gemeentelijke geld dat voor de wijkaanpak beschikbaar is, gericht inzetten." Voorlopig heeft wethouder Freek Ossel (Wijken en Wonen) 44 miljoen euro onder de paraplu van de wijkaanpak bij elkaar weten te sprokkelen.

Andere focus

Voor Ossel gaat het overigens niet alleen om het gericht inzetten van het beschikbare geld. Hij vindt dat de aanpak na een drietal jaren van experimenteren, ook op het gebied van onderlinge samenwerking, meer richting moet krijgen. Ossel zei onlangs tijdens een werkconferentie over een nieuw perspectief voor de wijkaanpak dat projecten nogal eens vastlopen in belangentegenstellingen en dat de wijkaanpak nog te veel blijft hangen in abstracties. In de volgende fase is meer samenwerking en creativiteit nodig, gaf hij zijn gehoor mee.

In het vervolg van de wijkaanpak zal de gemeente, mede gedwongen door geldgebrek, steeds meer een faciliterende rol innemen. Ossel: "Neem het Makassarplein in Oost. Daar speelt vanalles. Ik wil graag helpen om de situatie te verbeteren, maar ik ga het niet verzinnen, dat moet met partijen in de buurt zelf."

Ossel bepleit overigens wel meer aandacht voor die gebieden in de stad waar de problemen het grootste zijn. "Ik heb het dan over extreem kale sociale plekken, zoals datzelfde Makassarplein in de Indische Buurt of het Mosplein in Noord." Bovendien vindt de wethouder dat in de wijkaanpak een aantal thema's centraal moet komen staan. Wat hem betreft zijn dat onderwijs, werk en veiligheid. Op die manier zou meer focus kunnen ontstaan in de wijkaanpak. Ossel: "Het betekent niet dat



Op donderdagmiddag 17 februari 2011 organiseerden de Dienst Wonen, Zorg en Samenleving, het Programmabureau Wijkaanpak gemeente Amsterdam, KennisNetwerk Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties de conferentie 'Wijkvernieuwing in Nieuw Perspectief'. De centrale vraag was hoe de vernieuwing in de wijken kwalitatief op peil kon worden gehouden terwijl alle partijen minder geld hebben.

er geen kunstprojecten meer kunnen zijn, maar we moeten ze wel kunnen relateren aan een van die drie thema's."

Kleinschalig doorgaan

De wijkaanpak zal meer in moeten spelen op de nieuwe situatie die ontstaan is door de crisis. "We zijn genoodzaakt om kleinschalig door te gaan met de wijkaanpak. Grootschalige vernieuwing van wijken vindt voorlopig niet meer plaats," zegt Ossel. Dat heeft onder andere te maken met de moeilijke financiële situatie waar de woningcorporaties in zitten. Zij hebben minder geld te besteden en moeten daardoor noodgedwongen de vernieuwing van wijken uitstellen of in delen opknippen.

Maar niet alleen de vernieuwing van het woningbezit loopt daarvoor vertraging op. Corporaties zullen ook terughoudender investeren in wijkvoorzieningen zoals brede scholen. In zijn al-

gemeenheid is de teneur in corporatieland om zich weer vooral richten op hun 'kerntaken'. En dan wordt vervolgens op de eerste plaats het beheren van woningen genoemd. Hoewel de corporaties in de Stadsregio Amsterdam ook door willen met de wijkaanpak, zijn zij hun positie daarin aan het herijken.

Dat geldt bijvoorbeeld ook voor Ymere, een corporatie die de laatste jaren een breed palet aan projecten in aandachtswijken heeft (mede)gefinancierd. "In iedere wijk een brede school met een parkje erbij, zit er niet meer in," zei Piet Breebaart, hoofd wijkaanpak van Ymere bij één van de sessies op de eerder genoemde werkconferentie 'Wijkvernieuwing in nieuw perspectief'. De corporatie zoekt nu naar andere wegen waarbij met minder financiële middelen toch een bijdrage wordt geleverd aan het gewenste doel: 'sociaal duurzame wijken'. Omdat de vernieuwing in wijken

wordt uitgesteld, zal bij het leefbaar houden daar een groter beroep worden gedaan op de zittende bewoners, verwacht Breebaart. Dat betekent noodgedwongen een andere aanpak: niet de gemengde wijk komt centraal te staan in de wijkaanpak, maar het zo goed mogelijk op de winkel passen zolang grote vernieuwingsoperaties niet van de grond komen.

Meer op maat

Maar volgens Politiek gaat het om een meer fundamenteel inzicht. "Het mengen van wijken is altijd de motor van de stedelijke vernieuwing geweest, maar in Zuidoost zijn de problemen niet weg. Het veranderen van de bevolkingssamenstelling is geen garantie voor verbetering van de buurt. We moeten dus op zoek naar nieuwe inzichten, het moet flexibeler en meer op maat." En dat betekent meer gebruik maken van de kennis en het initiatief van bewoners zelf. Politiek vindt dat meer ingezet moet worden op buurtbudgetten waarmee bewoners in buurtprojecten het voortouw kunnen nemen en dat de politiek meer moet loslaten.

En dat biedt, zelfs als er weinig geld is, ook kansen, vindt Ossel. "Denk maar aan de moestuin op een braakliggend terrein in de Reimerswaalbuurt. Het gezamenlijk beheren van de tuin heeft een positief effect op de sociale samenhang en de veiligheid in de buurt. Bovendien levert het ook nog verse groenten op." ■



Klimaatneutraal voor de zelf

In de bouw wordt veel geld, tijd en kwaliteit verloren omdat veel partijen slecht met elkaar samenwerken en verantwoordelijkheden versnipperd zijn. Via allerlei methodieken onder de noemer 'ketensamenwerking' wordt - juist in deze crisistijd - geprobeerd het bouwproces efficiënter te maken. In het project Co-Green van Eigen Haard gaat men nog een stap verder. Bij dit project in Overtoomse Veld worden kennis én financiële risico's gedeeld met sloper, architect en aannemer. Met de uitgespaarde euro's worden 460 nieuwbouwwoningen klimaatneutraal gemaakt.

Jaco Boer

Eind september stuurde woningstichting Eigen Haard een opmerkelijk persbericht de wereld in. Samen met bouw- en ontwikkelbedrijf ERA Contour, architectenbureau KOW en sloopbedrijf Oranje gaat de woningcorporatie de komende jaren in Overtoomse Veld enkele honderden woningen klimaatneutraal slopen en bouwen. Op zichzelf is dat niet uitzonderlijk. Wel dat de partijen claimen deze klus uit te kunnen voeren zonder dat het meer geld kost dan de standaardkwalite

it. Ze gaan daartoe bij de vernieuwing van de buurt intensiever met elkaar samenwerken dan ooit tevoren, waarbij behalve kennis ook risico's met elkaar worden gedeeld. Dat moet zoveel efficiencywinst opleveren dat er sneller en veel goedkoper kan worden gebouwd. Uit die besparing worden de extra klimaatmaatregelen betaald.

Ketenintegratie is 'hot'. In de bouwwereld gaat bijna geen week voorbij of er wordt wel een con-

mer is iedereen gefixeerd op lage prijzen en het afschuiven van risico's. Een bedrijf voelt zich meestal alleen verantwoordelijk voor zijn eigen deel in het proces. Dat in de praktijk nog een lange stoet aan onderaannemers voorbijtrekt, maakt kwaliteitsborging en planning nog lastiger.

Eigen Haard wilde het in Overtoomse Veld in Amsterdam Nieuw-West anders aanpakken. Voordat ze na een uitvoerige selectiepro-

"We kunnen het ons niet veroorloven zaken voor elkaar achter te houden"

gres of studiedag over dit thema gehouden. Als er één sector is die veel geld en tijd verliest door een slechte samenwerking en afstemming, is het immers de bouw. Van opdrachtgever tot hoofdaanne-

cedure besloot met ERA Contour, KOW en Oranje in zee te gaan, had ze voor zichzelf al een aantal uitgangspunten voor het project op papier gezet. Zo moesten in het Middengebied Zuid respectie-

In het Middengebied Zuid in Overtoomse Veld worden 352 en later nog eens 460 woningen klimaatneutraal gesloopt en gebouwd.



lijk 352 en 460 woningen klimaatneutraal worden gesloopt en gebouwd. Voor het binnenklimaat van de nieuwe woningen stelde ze ook harde gezondheidseisen. De corporatie wilde bovendien dat de huurders en kopers na afloop lagere woon- en energielasten zouden hebben dan andere bewoners. Het vernieuwingsconcept moest daarnaast gemakkelijk op andere locaties herhaald kunnen worden. En last but not least moesten de partijen het project tegen dezelfde kosten als vergelijkbare niet-klimaatneutrale initiatieven kunnen opleveren. “We hebben de lat bewust hoog gelegd. Anders komt er weinig van je ambities terecht”, aldus projectleider Jurgen van de Laarschot van Eigen Haard.

Winst verdelen na oplevering
Het afgelopen jaar hebben alle deelnemers verenigd in het samenwerkingsverband Co-Green duidelijke afspraken met elkaar gemaakt over de sloop-/nieuwbouwoperatie. Zo zijn de doelstellingen van het vernieuwingsplan vertaald in concrete eindprestaties waarop de partijen elkaar kunnen afrekenen. Verder is er op basis van het traditionele bouwmodel een minimum grond- en vastgoedexploitatie afgesproken, waarbinnen de klimaatneutrale maatregelen gefinancierd

moeten worden. De partijen spraken ook een aantal gedragsregels met elkaar af om het bouwproces zo open mogelijk te laten verlopen. “Dat klinkt misschien soft, maar we kunnen het ons niet veroorloven om zaken voor elkaar achter te houden”, aldus Van de Laarschot. Een cruciaal onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst die in september werd gesloten, is het dynamisch verdelingsmodel. Partijen sturen elkaar daarbij tussentijds alleen facturen over hun gemaakte onkosten. Wat er normaliter als winstmarge bovenop wordt gelegd, stoppen de partijen in een gezamenlijke spaarpot. Bij Co-Green worden kennis én financiële risico's gedeeld. Omdat daaruit ook eventuele tegenvallers worden betaald, worden onderlinge nota's niet belast met een opslag voor financiële risico's. Uiteindelijk geldt dat hoe beter de partijen samenwerken en de vooraf gestelde prestaties halen, hoe meer geld er aan het einde van de rit voor hen overblijft. “Met dit verdelingsmodel houden alle partijen elkaar tot aan het einde van het proces scherp”, aldus Van de Laarschot.

Kostenbesparing

Voor ERA Contour is het niet de eerste keer dat ze concreet via ketenintegratie met een opdrachtgever sa-



men-
werkt.

“We hebben meerde-
re opdrachten lopen

met co-creatie. Maar wat we in Overtoomse Veld doen is uniek”, aldus Jurgen Weerdenburg van het aannemersbedrijf. Hij gelooft wel heilig in deze nieuwe manier van samenwerken. “Met de crisis moeten de kosten integraal omlaag, net als de doorlooptijd van projecten. Eindgebruikers eisen bovendien meer kwaliteit. Dat betekent dat we een beter product moeten leveren. Ketenintegratie leent zich daar prima voor. Omdat we kennis en ervaring met elkaar delen, ontstaat er een beter eindresultaat.”

Op dit moment legt het samenwerkingsverband de laatste hand aan onder meer het technisch programma van eisen. Daarin zijn ook de maatregelen opgenomen die de woningen klimaatneutraal moeten maken. Weerdenburg kan nog niet precies vertellen hoeveel die gaan kosten. “We moeten eerst nog bepalen of we de energievraag gaan beperken via extra isolatie of zuinigere installaties. Bovendien veranderen de technieken en de prijzen op de markt erg snel.” Wél is het inmiddels duidelijk dat ongeveer zestig procent van de extra uitgaven aan klimaatneutrale maatregelen uit de andere manier van samenwerken gedekt moet worden. De rest van de meerkosten verdienen de partijen terug met de hogere vastgoedwaarde van klimaatneutrale woningen in de buurt.

Crisiseffect

De vernieuwingsopgave in Overtoomse Veld stamt nog uit de tijd dat er van een crisis op de woning-

markt
amper
sprake was.

Overal worden vernieuwingsprojecten

uitgesteld. Gaat er door

het ambitieuze Co-Green geen streep? Van de Laarschot heeft geen signalen ontvangen dat het project op de nominatie staat om uit- of afgesteld te worden. “Dat zou ook zonde zijn. Met Co-Green verkennen we juist de mogelijkheden om kosten te besparen. Dat is extra hard nodig in deze tijden.” Ook Weerdenburg is optimistisch over de kansen van het project. “We profiteren op dit moment juist van allerlei innovaties waarmee bedrijven zich willen onderscheiden. Ook komen sommige nieuwe materialen in veel grotere hoeveelheden op de markt zoals drielaags glas. Dat drukt het kostenniveau.” Van de Laarschot is wel blij dat de partijen al vóór de crisis besloten om de bouw van de koopwoningen naar achter te schuiven. “Daarmee loop je op dit moment toch het meeste risico.” Eerst begint Co-Green met de sloop en nieuwbouw van sociale huurwoningen. Op dit moment is het uitplaatsen van de laatste groep bewoners nog in volle gang, maar Co-Green verwacht dat eind 2011 de eerste schop de grond in kan. Uiteindelijk zal de herhuisvesting het tempo van de vernieuwing bepalen. Voorlopig mikken de samenwerkende partijen erop dat het project aan het begin van 2017 afgerond kan worden. Dan weten zij ook of het werkelijk is gelukt om de operatie budgetneutraal te realiseren. “Als we daarin slagen, heeft dat een enorm effect op de ambities voor klimaatneutrale woningbouw in de stad”, aldus Van de Laarschot. ■

WERKEN MET HET BIM

De vernieuwingsoperatie van Co-Green in Overtoomse Veld is niet alleen bijzonder door de nieuwe manier waarop partijen met elkaar samenwerken. Het project is ook innovatief omdat de deelnemers gaan werken met het Bouwwerk Informatie Model (BIM). Iedereen wisselt hierin digitaal zijn plannings, berekeningen en ontwerpen met elkaar uit. Tekeningen kunnen er in 3D worden opgeroepen en door anderen worden aangevuld of verbeterd. De gevolgen van alternatieve oplossingen worden in één oogopslag voor alle partijen zichtbaar. Het BIM bevordert ook dat de partijen gezamenlijk aan integrale ontwerpen werken. Het BIM is niet alleen tijdens de bouw erg handig, maar kan ook in de exploitatiefase een nuttig instrument zijn om gegevens op te zoeken. Alle overwegingen die destijds tot bepaalde keuzen leidden, worden namelijk opgeslagen in het systeem.

“Het kan goedkoper dan je denkt”

De Alliantie Amsterdam heeft een oude etagewoning aan de Jacob van Lennepkade met energielabel G naar energielabel A gebracht. “We wilden laten zien dat het mogelijk is binnen een vastgesteld budget een woning met energielabel G naar label A te krijgen.” De labelsprong is bereikt met een combinatie van HR++-glas, een HR-ketel en hardschuim isolatiewanden. De totale kosten van de energetische maatregelen bedragen 15.000 euro.

Fred van der Molen

An de bovenwoning aan de Jacob van Lennepkade was sinds de jaren zestig weinig meer gebeurd. De vorige bewoonster had alle woningverbeteringsprogramma's aan zich voorbij laten gaan. Zelfs een douche ontbrak. “We moesten toch al flink aan de slag hier, inclusief een plattegrondwijziging,” vertelt Roel Gestel, technisch adviseur bij de Alliantie. “We hebben toen gekeken of we bij wijze van proef voor een bepaald budget deze woning van energielabel G naar A zouden kunnen optrekken.”

Dat is gelukt, mede dankzij een zeer pragmatische aanpak. Zo werden kunststofkozijnen met gewoon dubbel glas aan de voorzijde en bij de keuken niet vervangen, omdat ze nog in goede staat waren. Bij het achterbalkon werd wel het kozijn met openslaande deuren vervangen, door houten kozijnen met HR++-glas. Gestel: “Kunststof heeft op zich een hogere isolatiewaarde. Maar we hebben toch voor hout gekozen, omdat alle woningen hier houten deuren hebben.”

De nieuwe cv-installatie met HR-ketel levert ‘veel punten op’ voor een hoger energielabel. “We combineren dat tegenwoordig altijd met de aanleg van mecha-



Roel Gestel, technisch adviseur bij de Alliantie, met een stukje hardschuimplaat.

nische ventilatie,” stelt EPA-adviseur Cardo Nerden. Dit om een gezond binnenmilieu te verzekeren.

De derde stap was het inpakken van de woning. De Alliantie gebruikte daarvoor Ecoterm hardschuim. Alle wanden die aan onverwarmde ruimtes grenzen – hal, plafond en buitenmuren – werden voorzien van een voorzetwand van hardschuim. Het dak werd vanaf de binnenzijde geïsoleerd, waarbij een kleine geventileerde spouwruimte tussen dak en plafond schimmelvorming moet voorkomen.

Hardschuim is een belangrijke verbetering ten opzichte van het traditionele steenwol. Nerden: “Je hebt de halve dikte nodig om dezelfde isolatiewaarde te halen. We hebben hier voorzetwanden van 7 centimeter dikte toegepast, maar inmiddels kan het nog enkele centimeters dunner. Maar die nieuwe hardschuimvariant was nog niet gecertificeerd en daarom niet opgenomen in de energielabel-soft-

ware. Die konden we daarom niet gebruiken.”

Beleid

Volgens Nerden heeft de Alliantie inmiddels veertig procent van haar bezit van een energielabel voorzien. Het streven is voor 1 januari 2013 alle woningen te hebben gelabeld. De corporatie streeft er op termijn naar alle woningen op te tillen naar energielabel B. In deze woning bedragen de totale kosten van de energetische maatregelen ruim 15.000 euro. Maar daaruit mogen we volgens Gestel geen conclusies trekken hoeveel één labelstap gemiddeld kost. “Dat hangt van zoveel factoren af. Hier hebben we een bovenwoning met een plat dak. Als je dat isoleert kun je makkelijker labelstappen zetten dan de etage eronder. Het klinkt vreemd. Terwijl zo'n tussengelegen etage waarschijnlijk minder energie gebruikt, krijg je die moeilijker naar een hoger energielabel.”

Roel Gestel is ervan overtuigd dat de kosten nog flink omlaag kunnen. “Als we die materialen als hardschuim op grotere schaal gaan gebruiken, wordt het goedkoper. Maar dit project maakt duidelijk dat de kosten best meevalen als je het een beetje slim aanpakt.”

ENERGIELABEL IN WWS

Het energielabel gaat vanaf 1 juli 2010 een rol gaan spelen in het vernieuwde Woningwaarderingssysteem (WWS of ‘puntenstelsel’). Door de val van het kabinet Balkenende IV ging dat eerder niet door. De Tweede Kamer is nu op 8 maart akkoord gegaan. Verhuurders kunnen straks maximaal 44 punten bijtellen voor energetische investeringen, terwijl dat nu maximaal 28 is. Vooral de sprong naar het B-label levert punten op.

Punten in nieuwe WWS

Energieprestatie	Eengezinswoning	Meergezinswoning
label A++	44	40
label A+	40	36
label A	36	32
label B	32	28
label C	22	15
label D	14	11
label E	8	5
label F	4	1
label G	0	0

Kosten energetische maatregelen

isolatie voorzetwanden en kozijnen incl. HR++ glas	€ 9.662
CV-installatie, radiatoren en mechanische ventilatie	€ 5.263
TOTAAL	€ 14.925

Nieuwe kansen voor zelfbouw

Het is alweer wat jaartjes geleden dat de Amsterdamse gemeenteraad een motie aannam om tien procent van de bouwgrond te bestemmen voor particuliere opdrachtgevers. Daar is weinig van terechtgekomen, ondanks de belangstelling voor vrije kavels die wél werden uitgegeven. Inmiddels stranden veel grote, institutionele bouwprojecten. Dat biedt nieuwe kansen voor het particulier opdrachtgeverschap. De eerste barrière is echter het vinden van bouwlocaties. De meeste grond is vergeven aan ontwikkelaars en corporaties.

Bas Donker van Heel

Het kan verkeren. De beleidsmakers van de stad die zich tot voor kort lieten voorstaan op megaprojecten en grootschalige uitleglocaties, praten nu vooral over 'kleinschalige projectontwikkeling' en 'organische stedenbouw'. Op een conferentie georganiseerd door de OntwikkelingsAlliantie werd eind januari de nieuwe koers nog eens intern bevestigd. Stadsdeelbestuurders en projectdirecteuren spraken unisono over groeiscenario's, waarbij burgers veel meer te zeggen krijgen over het tot stand komen van hun eigen woning en woonomgeving. "De eindgebruiker wordt naar voren geplaatst in

de bouwketen", heet dat in jargon. Particuliere opdrachtgevers passen perfect in dat beeld. Die zouden bovendien een blijvende bouwstroom op gang kunnen houden, ook nu al, tijdens de laagconjunctuur. Want daar zit nog wel geld. De schattingen over het spaargeld dat bij particulieren is opgehoopt, lopen uiteen van drie miljard euro (CBS) tot enige tientallen miljarden.

Deze ommezwaai komt natuurlijk niet alleen voort uit voortschrijdend inzicht. Zelf bouwen is in Amsterdam, en eigenlijk de hele stadsregio, tot nu toe een nichemarkt gebleven. Amsterdam dacht altijd in hoge aantallen en op een grote schaal. Wat is er dan makkelijker om met enkele grote ontwikkelaars en corporaties om de tafel te gaan zitten en wijken in te tekenen. Alleen zo kun je een bouwproductie van een bepaald aantal garanderen.

Maar dat model blijkt niet crisisbestendig. Institutionele ontwikkelaars wachten met bouwen tot

zeventig procent van de geplande woningen is voorverkocht. Maar potentieel geïnteresseerden kopen in onzekere tijden geen nieuwbouw van tekening. Het antwoord op deze patstelling wordt nu gezocht in organische ontwikkeling, door een ontwikkelaar die een beperkt aantal woningen tegelijk bouwt én door particulieren. Alleen: daarvoor moet het roer bij de gemeentelijke diensten wel radicaal om, zoals de ervaringen in Almere leren. Complicerend is bovendien dat er nooit structureel beleid is ontwikkeld om particuliere bouwers ruimte te bieden. Wie een vrije kavel zoekt in Amsterdam, kan lang zoeken. Maar dat zou binnenkort weleens kunnen veranderen.

Duizend locaties gezocht!

Wethouder Maarten van Poelgeest ging tijdens de conferentie akkoord met een ambitieus voorstel van de zaal: zoek locaties en kavels voor maar liefst duizend door particulieren zelf te realiseren woningen, en knoop er in oktober een vervolgonderzoek vast, die de opmaat wordt voor een verkoopmanifestatie. Daarbij gaat het overigens niet alleen om het aanbieden van bouwrijpe grond, maar ook om geschikte lege flat- en kantoorgebouwen, zowel voor individuele bouwers als groepen. Het onlangs in het leven geroepen gemeentelijke Team Zelfbouw staat daarmee meteen onder druk. De vier experts van het Ontwikkelingsbedrijf, de Dienst Ruimtelijke Ordening en het Project Management Bureau behoren tot de voorstanders van het eerste uur. Angélique Bor en Bart Truijens, respectievelijk projectleider en adviseur van het Ontwikkelingsbedrijf, werkten eerder mee aan de uitgifte en bewonersbegeleiding van zelfbouwkavels op Steigereiland.

Steigereiland op IJburg is de experimentenhoek van IJburg geworden: particulier opdrachtgeverschap, collectief opdrachtgeverschap, woonschepen, drijvende woningen, woningen op een platform en welstandsvrij bouwen. Na een aarzelende start zijn de kavels als warme broodjes over de toonbank gegaan.



Lichtend voorbeeld voor particulier opdrachtgeverschap is Almere. Op 16 februari opende Almere de 'Bouwfabriek', een nieuwe aanpak voor de ontwikkeling van het Europakwartier in Almere Poort. Het is volgens wethouder Adri Duivesteijn de volgende stap naar organische stedenbouw, waarbij vele initiatiefnemers via een veelvoud van kleinschalige initiatieven de wijk bouwen. Nieuw is dat in het Europakwartier particulieren, aannemers, architecten en institutionele bouwers door elkaar kunnen bouwen. Ze krijgen gelijke kansen om kavels in zelf te bepalen omvang (in eenheden van anderhalve meter breed) af te nemen en te bebouwen.

Met de Bouwfabriek neemt Duivesteijn verder afstand van de in Nederland gebruikelijke grootschalige aanpak van gebiedsontwikkeling. Het scenario voor Europakwartier zag er enkele jaren totaal anders uit. In 2007 werden bouwvergunningen uitgegeven aan een aantal consortia, maar hun projecten kwamen niet van de grond. Participant Ymere nam nog een deel van de verplichtingen over, maar de rest van de grond kwam weer beschikbaar.

Al ver voor zijn komst naar Almere pleitte Duivesteijn voor een revolutie in de bouwsector. Sinds de Tweede Wereldoorlog is de stedelijke ontwikkeling grotendeels uitbesteed aan grote ontwikkelaars en corporaties onder regie van de overheid. Duivesteijn wil dat (een flink deel van) het institutionele bouwen plaatsmaakt voor particulier opdrachtgeverschap. "De burger moet terug aan de macht."

De Bouwfabriek borduurt voort op het programma 'IkbouwmijnhuisinAlmere' dat in 2006 in Almere werd gestart. De grote schaal werd indertijd ingeruild voor een reeks van kleinschalige initiatieven, het beperkte aantal institutionele bouwers maakte plaats voor een veelheid aan opdrachtgevers en het aanbod werd ingewisseld voor een vraaggestuurde bouwconomie. Een radicale breuk in de gemeentelijke werkwijze.

De Bouwfabriek is een volgende stap. Nieuw is dat er een einde komt aan het onderscheid tussen particuliere en institutionele opdrachtgevers. Duivesteijn: "Vergelijk het met de wijze waarop in het begin van de vorige eeuw vele stedelijke wijken werden ontwikkeld. Deze uitnodiging is nadrukkelijk ook voor corporaties, voor ontwikkelaars, voor aannemers, voor architecten. Feitelijk richten wij ons op ieder initiatief dat direct aansluit op een concrete vraag; of dat nu één woning, tien woningen, dertig woningen, een maatschappelijke voorziening, horeca, bedrijf of winkel betreft." Volgens projectleider Jacqueline Tellinga tonen vele aannemers, bouwkundigen en architecten die betrokken zijn bij het particulier opdrachtgeverschap in het Homeruskwartier, interesse in de kavels in het Europakwartier.

De Bouwfabriek moet de ontmoetingsplek worden waar potentiële bouwers kennis nemen van de mogelijkheden, hun bouwplannen bespreken en uiteindelijk tot zaken komen. Ze moeten daar hun initiatief kunnen (door)ontwikkelen, in samenspraak met stedenbouwkundigen, architecten, catalogusbouwers of bouwbegeleiders. In de Bouwfabriek is het mogelijk daadwerkelijk een kavel te kopen. In het verlengde daarvan worden ook hypotheekverstrekkers, banken en/of verzekeraars uitgenodigd daar een onderdeel van te worden.

De gemeente voert intensieve gesprekken met betrokkenen en geïnteresseerden. De resultaten leiden tot een verkavelingsplan dat op zaterdag 22 april wordt gepresenteerd. Dan start ook de verkoop van in totaal 15 hectare aan kavels.

In het programma 'IkbouwmijnhuisinAlmere' – vooral toegepast in het Homeruskwartier - zijn inmiddels zo'n duizend kavels verkocht, waarvan ruim tweehonderd aan mensen met een lager inkomen. Zij kunnen gebruik maken van een regeling die is opgezet door Almere in samenwerking met woonstichting De Key. [FVDM]



Het team staat nu voor de opgave de komende maanden langs stadsdelen en projectdirecteuren te gaan om geschikte locaties te vinden, terwijl de meeste grondposities zijn vergeven aan corporaties en grote ontwikkelaars. Het is overigens denkbaar dat sommige daarvan delen van die grond terug zullen geven om de eigen financiële positie te versterken.

Voorwaarden op één A4-tje

Van het Team Zelfbouw worden ook voorstellen verwacht voor de organisatie van de gewenste schaa sprong voor particuliere zelfbouw. Bor: "We willen het initiatief zoveel mogelijk aan de burger overlaten, maar voor de gemeente geldt dat particulier opdrachtgeverschap van onze kant om een andere manier van denken en werken vraagt. We moeten ervoor zorgen dat het een blijvende, eigen plek krijgt binnen het beleid."

Truijens, aanvullend: "De neiging om allerlei gestapelde eisen aan particuliere bouwers te stellen moeten we echt voorkomen. Het ideaal is om de voorwaarden voor particuliere opdrachtgevers op één A4-tje te laten passen. Alles moet je stroomlijnen, het zou bijvoorbeeld vervelend zijn als mensen klaar staan om te beginnen met bouwen maar nog moeten wachten op een vergunning." Als de particuliere bouwstroom eenmaal op gang komt, wellicht al begin 2012, zal het team blijven bestaan om vraag en aanbod bij elkaar te brengen, initiatiefnemers te ondersteunen en het onderwerp op de gemeentelijke agenda te houden.

Geen grote aantallen

'Verwachtingsmanagement' behoort tot de modewoorden van deze tijd, maar woningbouwre-

gisseur Bob van der Zande, tevens lid van de ambtelijke stuurgroep die het Team Zelfbouw begeleidt, kan er niet omheen. “Het draait bij zelfbouw niet in de eerste plaats om grote aantallen, maar om een organischer manier van ontwikkelen, meervan onderop.” Hij weet als geen ander dat er nog veel hobbels zijn te nemen. Daarbij gaat het niet alleen om een onvermijdelijke cultuuromslag binnen het gemeentelijk apparaat, er zijn ook technische en financiële hobbels te nemen. Wat te denken van de gebruikelijke Amsterdamse bouwdichtheid? Zullen particulieren genegen zijn een appartement op driehoog te realiseren, met alle consequenties van afstemming met andere bouwers die daarmee gepaard gaat? En wat betekent een eventuele lagere dichtheid voor de hoge Amster-



Het Team Zelfbouw van de gemeente Amsterdam. Van links naar rechts: Bart Truijens (OGA), Angelique Bor (OGA), Carla van der Linden (PMB) en Mirjana Milanovic (dRO)

damse grondprijs en de toegankelijkheid voor middeninkomens? Zal de gemeente, eventueel in samenwerking met een corporatie, een fonds nodig hebben om aspirant-bouwers met een bescheiden beurs aan een sociale koopwoning te helpen, bijvoorbeeld in herstructureringsgebieden?

Voor antwoorden is het nog te vroeg, zegt Van der Zande. Maar het denken is in volle gang. De bereidheid om ruimte te bieden aan particulieren is er.

“Autoriteit nodig”

Iemand die veel weet over het in hoge aantallen aanbieden van vrije kavels is wethouder Adri Duivesteijn van Almere. Voor de bouwers in het experimentele Homerskwartier is door de gemeente alles uit de kast gehaald om de toegankelijkheid zo groot mogelijk te maken en mislukkingen te voorkomen. Van een kavelwinkel via adviessubsidie tot een fonds voor bouwers met een kleine beurs. “Maar”, zegt Duivesteijn, “heel belangrijk is ook de discretionaire bevoegdheid van een bestuurder. Je moet ambtenaren kunnen overrulen als ze dwarsliggen. Voorkom dat bouwers vastlopen in deelraden, welstands zaken of departementaal denken. Ik geef burgers bijna altijd gelijk, dat weten ze hier inmiddels. En benoem vooral een echte autoriteit voor particulier opdrachtgeverschap, een gelovige. Vergis je niet, veel bouwspecialisten praten nu eenmaal liever met vijf directeuren dan met vijfhonderd particuliere bouwers.”

NAUWELIJKS ZELFBOW IN STADSREGIO

In 2005 roepen Tweede Kamerleden Van Gent en Duivesteijn in een motie op om een derde van de nieuwbouw te laten realiseren door particuliere opdrachtgevers. Het Nederlandse gemiddelde is dan al gezakt van zo'n zeventien procent in 1995 tot tien procent. Het Amsterdamse percentage blijft daar nog ver bij achter.

Sindsdien is er weinig veranderd. In de periode 2005-2009 zijn in de Stadsregio Amsterdam 48.225 woningen gebouwd. Daar zat niet veel particulier opdrachtgeverschap bij. Landelijk is dat aandeel verder gezakt naar ruim zeven procent en de Stadsregio Amsterdam blijft steken op 3,1 procent van de totale nieuwbouwproductie. Dit blijkt uit een recente evaluatie van de woningbouwafspraken tussen Rijk en stedelijke regio's uitgevoerd door RIGO. De totale productieafspraken voor de periode 2005-2009 zijn overigens grotendeels behaald.

In Amsterdam beperkt zelfbouw zich deze eeuw grotendeels tot IJburg. Naast de grote vrije kavels op de Rieteilanden verscheen een stadswijk op Steigereiland. De uitgifte van kavels op Steigereiland startte in 2003 nog aarzelend, maar later gingen ze als warme broodjes.

Het experiment pakte goed uit: er was niet alleen voldoende belangstelling; ook de gerealiseerde architectuur oogstte alom bewondering. Niettemin kreeg het voorbeeld nauwelijks navolging, ondanks de raadsnotie Buurma-Haitsma/Haffmans (2007), die het college vraagt om tien procent van de bouwgrond voor particuliere opdrachtgevers te bestemmen. Amsterdam blijft bijna uitsluitend zaken doen met institutionele partijen. Die zouden moeten zorgen voor de gewenste hoge aantallen woningen in series. Maar veel grote projecten blijken conjunctuurgevoelig en lopen vast. Het 'Team Zelfbouw' moet nu ruimte te scheppen voor particulier bouwen, individueel en collectief.

KORT

Bewoners-communicatie

Een handboek voor communicatiespecialisten dat leunt op de praktijk; met een hoog instrumenteel gehalte, toegespitst op campagnes rond duurzame woningverbetering. Veel aandacht voor strategie en middelen, maar ook voor onmisbare vaardigheden als luisteren en overtuigen.

Bewonerscommunicatie bij duurzame woningverbetering, praktisch handboek voor projectleiders en hun medespelers, Charlie

Kock c.s. (red.), Aeneas Boxtel, groot formaat paperback, 128

pagina's, ISBN 978-94-6104-004-6, €45



Hoe 100 Chinezen elkaar vonden

Geheel tegen de trend van 'zorg op afroep' in ontstond in Zuidoost (2009) een woongroep voor inmiddels honderd Chinese ouderen. 'Foe Ooi Leeuw' verhaalt hoe de bewoners, met vaak een andere achtergrond, elkaar vonden. Bijzonder was de rol van kunstenaars. Zij slaagden erin om onuitgesproken wensen boven tafel te krijgen, zodat de zorginstelling en de ontwikkelaar er verantwoord mee aan de slag konden.

Foe Ooi Leeuw, huis om in harmonie samen te wonen, Yolanda Bakker, een publicatie van Cultuur-ondernemen/

OsiraGroep/Rochdale en Young Designers & Industry, 74 pagina's, ISBN 978-90-807386-5-2, €10

Bestellen via www.cultuur-ondernemen.nl



De fusie van opvang en zorg

Een geschiedenis van twee bekende Amsterdamse instellingen, één voor opvang en één voor zorg, die na een fusie, tien jaar geleden, bijna struikelden maar toch weer opstonden. Deze geschiedschrijving van Hulp voor Onbehuisden (HVO) en Querido (verzorging van psychiatrische patiënten), nu dus HVO-Querido, is tegelijk een overzicht van opeenvolgende visies op opvang en zorg. Niet alleen gezien vanuit de hulpverleningspraktijk, maar ook vanuit de overheid en de steeds machtiger verzekeraars. De antipsychiatrie en de vermaatschappelijking van de zorg komen overigens ruimschoots aan bod.

Het gaat in Amsterdam om een budget van tientallen miljoenen en om duizenden cliënten. En deze cijfers nemen nog toe. Daarom is het voor Amsterdammers interessant om een blik naar binnen te kunnen werpen bij een organisatie die tien jaar nodig had om de strijd tussen twee bloedgroepen te boven te komen. HVO stond immers voor aanpakken op de lagere gebieden van bed, bad en brood. Terwijl bij Querido de echte denkers huisden die gewend waren lang na te denken en te vergaderen over doelgroepen en passende projecten. Ook bij de cliënten bestonden over en weer minder vleiende groepsbeelden. Voeg daarbij de afwijkende wetgeving en financieringsstromen en het mag een wonder heten dat de fusie na alle wrijvingsenergie nu zo goed als rond lijkt, al kan dit boek niet als een onafhankelijke bron worden gezien. Het is deels informatief en ontroerend, maar ook deels versluisend en een voorbeeld van taalgebruik dat door te veel vergaderen en geloof in de betekenis van eigen termen levenloos is geworden.

Opvang en zorg onder één dak, HVO-Querido 1969-2009, Catharina Th. Bakker c.s., Walburg Pers Zutphen, paperback, 304 pagina's, ISBN 978-90-5730-655-6, €29,50

Follow the 'grondprijis'

In februari nam de eerbiedwaardige Amsterdamse Raad voor de Stadsontwikkeling in de Balie afscheid van zichzelf (per 1 januari opgeheven!) met het congres 'Cultuur als stedelijke

attractie'. Eén van de sprekers was CPB-directeur Coen Teulings die de belangrijkste conclusies van de nieuwe CPB-publicatie 'Stad en Land' besprak, toegesneden op het Amsterdams gehoor. In het boek wordt in analytische en heldere taal betoogd dat de grondprijis het ideale meetinstrument is in zowel kosten-batenanalyses van lokale investeringen als het ruimtelijk orderingsbeleid. De aantrekkingskracht van de stad in de 21ste eeuw wordt vooral bepaald door de ruimtelijke verschillen in lonen en grondprijzen. De prijsverschillen zijn de afgelopen twintig jaar meer dan verdubbeld. Bouwgrond op de mooiste plekjes in de stad is tweehonderd keer meer waard dan op afgelegen oorden. Daaruit blijkt dat de stad steeds populairder wordt.

Volgens de auteurs is de beste manier om een gemeente te financieren via een belasting op het grondwaardesurplus: 'wie geniet, betaalt'. Interessante studie, althans voor mensen zonder grafiekenvrees.

Bij zijn presentatie in De Balie gaf Teulings de metropool Amsterdam nog zeven adviezen voor de toekomst mee. Die zijn de moeite waard om nog eens op te sommen: 1. topuniversiteiten in Amsterdam moeten door het gemeentebestuur actief worden ondersteund; 2. hoge inkomens moeten gemakkelijker kunnen huren; 3. bouw in hoge dichtheden om de grootstedelijke voorzieningen in de lucht te houden; 4. ontwikkel nieuwe locaties zo dicht mogelijk bij de stad (Westelijk Havengebied, IJ-oever); 5. overweeg opnieuw of het verstandig is in te zetten op de schaa sprong van Almere en de grote noodzakelijke investeringen in infrastructuur (zoals de IJmeer-lijn); 6. blijf culturele voorzieningen vooral clusteren in de stad Amsterdam; 7. rekeningrijden moet worden ingevoerd om de bereikbaarheid van de hoofdstad zeker te stellen. Volgens Teulings hoeft Amsterdam niet voor alles naar Den Haag te kijken. De stad is immers gezegend met een continue inkomstenbron: het erfachtstelsel.

Stad en Land, CPB-publicatie. Auteurs: Henri de Groot, Gerard Marlet, Coen Teulings, Wouter Vermeulen. ISBN 978-90-5833-478-7. €15. Gratis te downloaden: www.cpb.nl/publicatie/stad-en-land



De software van de stad

Wie denkt bij 'ruimtelijke ordening' niet in de eerste plaats aan de plaatsing van gebouwen en wegen, de hardware van de stad? Toch bestaat er al heel lang een andere opvatting: namelijk dat stedenbouwkundigen tegelijk ook historici, kunstenaars, sociologen en economen kunnen zijn. Denk alleen maar aan Constants 'New Babylon'.

Het is de weg van de 'culturele planologie' (niet te verwarren overigens met het aanstippen van culturele voorzieningen op een kaart). Cultuur verwijst hier naar de software van een stad, de menselijke basis-ingrediënten en identiteit van een plaatselijke cultuur. En het is de taak van stedenbouwkundigen om ze te zien en een plek te geven. Niet als marginale afronding en verfraaiing van de harde infrastructuur, maar... als uitgangspunt van het ontwerpproces. Dat vraagt om een open geest. Wie daarover niet kan beschikken moet 'Game Urbanism' vooral niet ter hand nemen. Want auteur Hans Venhuizen maakt vooral gebruik van nieuwsgierigheid en enthousiasme én van taal die het denken bevrijdt van academische zelfingenomenheid. Bij hem dus geen opwindende eindbeelden, roesmiddelen waarmee je investeerders en bewoners bedwelmt, maar juist het toelaten van onzekerheid. Niet als recept voor kleurrijke chaos, maar als beginpunt van een collectief spel, een complexe maar degelijke simulatie, waarin alle partijen hun inbreng hebben. Natuurlijk begeleid door een uitgekiend procesontwerp en een kundige conceptmanager. Het staat in 'Game Urbanism' allemaal beschreven, compleet met voorbeelden uit de praktijk. Een boek om twee (of meer) keer te lezen.

Game Urbanism, handleiding voor een culturele ruimtelijke ordening, Hans Venhuizen c.s., Valiz Amsterdam, paperback, 224 pagina's, ISBN 978-90-78088-30-1, €25

‘Soms voel ik me een soort Jehova’s getuige’

Marieke Kruitwagen (33) is sinds anderhalf jaar vrijwilliger bij de organisatie Beterburen. Samen met een andere bemiddelaar bezocht ze vorig jaar tien inwoners van Noord die overlast ervaren of veroorzaken. Marieke is in het dagelijks leven beleidsadviseur bij een waterschap.

Janna van Veen

“Ik werd deels uit idealisme en deels uit nieuwsgierigheid bemiddelaar. We verhuisden als yuppen vanuit het centrum naar een koopwoning in Noord. Veel mensen wonen hier al generaties lang in dezelfde buurt. Ik was nieuwsgierig hoe alles reilde en zeilde. Maar bovenal vind ik het belangrijk dat mensen zich prettig voelen in hun eigen huis en woonomgeving. Op deze manier hoop ik daaraan te kunnen bijdragen.

“Nadat je je als vrijwilliger hebt aangemeld bij Beterburen krijg je een opleiding. Je leert dan onder meer via rollenspelen met acteurs hoe je moet handelen in geval van een conflict. En een paar keer per

jaar worden aanvullende cursussen aangeboden waar ik steeds weer veel van opsteek.

“Mensen hebben in een conflict-situatie vaak moeite om het probleem te benoemen. Zodra je iets

woningcorporatie of buurtregisseur trekt aan de bel. In alle gevallen vindt eerst een telefonisch intakegesprek met iemand van kantoor plaats. We gaan altijd met twee vrijwilligers op pad. In

“Geluidsoverlast is de belangrijkste bron van ergernis”

kunt benoemen heb je al een deel gewonnen. Maar het belangrijkste is dat burens elkaar kennen. Van een bekende buur kun je veel meer verdragen dan van iemand die je helemaal niet kent. Bovendien zul je in het eerste geval eerder aankloppen om te vragen of het wat zachter kan.

“Want geluidsoverlast is de belangrijkste bron van ergernis en veel oudere woningen in Noord zijn nu eenmaal supergehoorig. Overlast kan komen van een hond die de hele dag alleen thuis zit en blaft tot kinderen die boven je hoofd stampen. In alle gevallen kunnen de irritaties hoog oplopen. Soms sleept een kwestie al jaren en lopen er civiele procedures. Op dat punt kun je als bemiddelaar weinig meer uitrichten. En sommige medewerkers van woningcorporaties gaan nogal tacteloos om met conflicten en gooien daardoor olie op het vuur.

“Buurtbewoners kunnen zichzelf opgeven voor bemiddeling of een

de eerste plaats omdat je elkaar kunt aanvullen tijdens een gesprek maar ook voor onze veiligheid. Echte agressie heb ik nooit meegemaakt, maar soms voel je je wel een beetje een Jehova’s getuige. Vooral als je bij partij twee aanklopt die nog van niets weet.

“De gesprekken vinden meestal plaats op neutraal terrein, zoals een buurthuis, met een kopje koffie of thee erbij en soms ook met een tolk. Onze taak is ervoor te zorgen dat er een constructieve dialoog op gang komt. Je praat eerst met degene die Beterburen heeft benaderd en vervolgens met de andere partij. Het komt niet altijd zo ver dat je mensen direct met elkaar in gesprek brengt. Dat hangt onder meer af van de bereidheid van beide partijen.

“Ik doe dit nu anderhalf jaar en ben van plan hier voorlopig mee door te gaan. In elk geval zolang ik het kan combineren met mijn werk en andere bezigheden. Ik vind het boeiend en leerzaam.” ■

JAAR VAN DE VRIJWILLIGER

Het was u wellicht ontgaan, maar 2011 is het Jaar van de Vrijwilliger. Voor NUL20 is het in ieder geval reden om in elk nummer dit jaar aandacht te besteden aan één vrijwilliger en/of vrijwilligersorganisatie. Deze keer Marieke Kruitwagen van Beterburen.



THE PLACE TO BE

Sinds 2004 bemiddelen vrijwilligers van Stichting Bemiddeling Amsterdam bij buurtconflicten. In 2009 wijzigde de naam in Beterburen. De organisatie is inmiddels actief in alle zeven stadsdelen. Beterburen heeft een convenant gesloten met de Amsterdamse woningcorporaties, de politie en de gemeente. Sinds 2009 is in Amsterdam-Zuidoost een speciale afdeling voor jongerenbemiddeling. In dit stadsdeel bemiddelen acht jongeren tussen bijvoorbeeld winkeliers en overlastgevendende jeugd. Hier gaat het vooral om problemen als geluidsoverlast, vandalisme, rommel op de hangplek of ruzie over het territorium.

Meer informatie op www.beterburen.nl.

Eigen Haard: niet sexy, wel slank

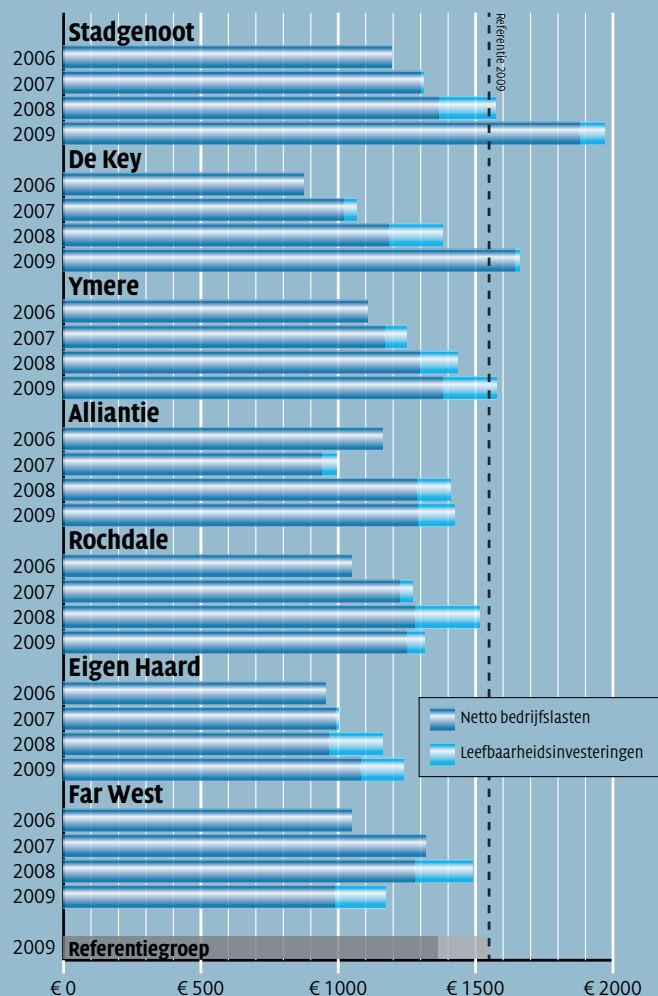
De Amsterdamse Woonstichting De Key maakte in februari bekend dat ze twintig procent gaat bezuinigen. Met gedwongen ontslagen en het mogelijk schrappen van bouwprojecten. De Key lijdt net als vele andere corporaties onder tegenvallende inkomsten uit woningverkoop en verliezen op investeringen. Daarnaast zijn in de gewone bedrijfsvoering de kosten flink opgelopen, blijkt uit cijfers tot en met 2009 van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Het gaat daarbij om kosten voor bijvoorbeeld personeel, advies en accountants, om leefbaarheidsuitgaven, verlies op debiteuren en incidentele kosten door bijvoorbeeld fusies. Kosten voor onderhoud, ook door het eigen personeel, vallen erbuiten.

De Key zag haar netto bedrijfslasten tussen 2006 en 2009 met bijna negentig procent stijgen, van 875 euro naar 1660 euro per verhuureenheid (VHE) per jaar. Dat laatste bedrag is inclusief 17 euro leefbaarheidsuitgaven. De hoogste bedrijfslasten in 2009 had Stadgenoot met 1969 euro per VHE, inclusief 89 euro aan leefbaarheidsuitgaven. Het CFV vroeg Stadgenoot eind vorig jaar om opheldering over deze hoge bedrijfslasten. De corporatie stelde in haar officiële reactie dat de cijfers van de toezichthouder niet kloppen. Het CFV heeft hier nog niet op gereageerd.

Als we herontwikkelingscorporatie Far West als buitenbeentje beschouwen, dan heeft Eigen Haard in 2009 het minste 'vet' in de organisatie: 1237 euro per VHE (met 156 euro voor leefbaarheid). Dat is aanzienlijk lager dan het gemiddelde onder vergelijkbare grote stadscorporaties: 1549 euro per verhuureenheid (inclusief 185 euro voor leefbaarheid). Elders in deze NUL20 erkent Eigen Haard-directeur Nico Nieman dat zijn corporatie geen sexy uitstraling heeft. Maar door de degelijke koers 'kunnen bij ons de onderhouds- en vernieuwingsprogramma's gewoon doordraaien', aldus Nieman. Toch zag ook Eigen Haard de bedrijfslasten in drie jaar met bijna dertig procent stijgen.

De 'slanke' organisatie van Eigen Haard wordt ook op een andere manier duidelijk: een hoog aantal verhuureenheden - 117 - op één voltijdwerknemer (fte, zie figuur 2) in 2009. Bij de meeste andere corporaties ligt dat aantal in de zeventig. Eigen Haard heeft met ruim 65.000 euro wel weer hoge personeelskosten per fte, en daar zit Stadgenoot weer laag (52.070). Bij deze grafiek zijn overigens stevige kanttekeningen te plaatsen, zegt het CFV zelf. Het scheelt veel of corporaties grote afdelingen onderhoud of projectontwikkeling hebben of juist veel hebben uitbesteed. [JVDT]

BEDRIJFSLASTEN PER VERHUUREENHEID



Referentiegroep van vergelijkbare grote stadscorporaties in 2009. LB= Leefbaarheidsinvesteringen. Vanaf 2007 labelen alle corporaties deze investeringen apart. Bron: Corporatie in Perspectief, CFV.

GROTE CORPORATIES STADSREGIO AMSTERDAM

Grote corporatie stadsregio Amsterdam		
	Loonkosten per fte	vhe per fte
Alliantie	€ 65.864	95
Eigen Haard	€ 65.672	117
De Key	€ 63.531	73
Ymere	€ 60.729	77
Stadgenoot	€ 52.070	71
Rochdale	€ 44.629	75
referentiegroep	€ 61.045	79
landelijk	€ 61.818	88

Loonkosten in euro per fte in 2009 en aantal verhuureenheden per fte. fte = fulltime employee (voltijds medewerker) Bron: Corporatie in Perspectief, CFV.