

# NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – september 2011 #58



## De Zaanse woonambities

Milieuhinder en crisis overschaduwden herontwikkeling Zaan/IJ-oevers

Blik op industrieel erfgoed

‘Een beetje haven, dat gaat niet’

Woonruimteverdeling  
Amsterdam: minder geld, minder regels

Woonruimteverdeling  
Zaanstad: voorrang eigen starters

Exit-interview:  
Frank Bijdendijk



De ZaanIJ-oevers:  
milieuhinder en crisis overschaduwen herontwikkeling

8



"Een beetje haven,  
dat gaat niet"

15

Freek Ossel (Amsterdam):  
"minder regels"

22

**WOON**  
RUIMTE



Jeroen Olthof (Zaanstad):  
"eigen starters voorrang"

24



Frank Bijddingjk: liever visionair dan manager  
Exit-interview

18



Gezocht:  
tijdelijke gebruikers

26



Nieuw:  
casco-verkoop in bestaande voorraad

28



10 vragen over:  
kooprecht voor huurders

31



Far West is definitief opgedeeld

33

- 4 Gemeenschappelijke ruimte
- 8 Eerste verdieping **De Zaan/IJ-oever - perspectieven voor ontwikkeling**
- 8 **De Zaanse woonambities**
- 15 **"Een beetje haven, dat gaat niet"**
- 18 Exit-interview **Frank Bijdendijk zoekt een nieuw ideaal**
- 21 Kort Bestek **Normen voor leegstandbeheer**
- 22 Tweede Verdieping **Woonruimteverdeling op de schop**
- 22 **Amsterdam: minder regels, meer afspraken**
- 24 **Zaanstad: voorrang voor eigen starters**
- 26 Kort Bestek **Braakliggende terreinen in kaart gebracht**
- 28 Kort Bestek **Eén blok stad: casco-verkoop in de bestaande voorraad**
- 29 Kort Bestek **Alliantie tilt 19e-eeuwse woningen naar A-label**
- 30 Kort Bestek **Huisuitzettingen: stilte voor de storm?**
- 31 10 Vragen **Over: kooprecht voor huurders**
- 33 Kort Bestek **Bezit Far West definitief verdeeld**
- 34 Vrijwillig in Amsterdam **Flatbewoner Ans Bierliet**
- 31 Leeskamer
- 36 Barometer **Paradox: doorstroming stokt terwijl er veel wordt verhuisd**

## Fotoserie Zaanoever.

Ter gelegenheid van het thema van dit nummer heeft NUL20-fotograaf Nico Boink een uitgebreide fotoserie gemaakt van architectuur langs de Zaanoever. Zie [www.nul20.nl](http://www.nul20.nl)

# Waterkanten

**V**oormalig rijksbouwmeester Liesbeth van der Pol wierp vorig jaar de steen in de vijver: zou de herontwikkeling van de bedrijventerreinen langs Zaan en IJ geen prioriteit moeten krijgen boven de uitbreiding richting Almere?

Haar visie: de herontwikkeling van die 'waterfronts' met al zijn fraaie industriële erfgoed biedt veel aantrekkelijker woonmilieus voor stedelijk georiënteerden dan de zoveelste vinexwijk in Almere.

Bestuurders in Amsterdam en Almere waren 'not amused' over deze oprisping van de rijksbouwmeester. De crisis doet al genoeg bouwplannen in rook opgaan. Bovendien moet in Den Haag nog altijd een definitief besluit worden genomen over de aanleg van de IJmeerlijn, een vitaal onderdeel van de 'dubbelstad' Almere-Amsterdam.

Steun kreeg Van der Pol van RO-portefeuillehouder Kees Diepeveen uit Amsterdam-Noord. Die vindt ook – u raadt het al – dat de stad eerst moet inzetten op de ontwikkeling van de Zaan/IJ-oever. De Amsterdamse wethouder Maarten van Poelgeest probeert de geest in de fles te houden. Hij beklemtoont dat er geen sprake kan zijn van een keuze; beide ontwikkelingen zijn volgens hem op termijn broodnodig om de trek naar de stad het hoofd te bieden. Groot Amsterdam moet groeien waar het kan om de demografische ontwikkelingen het hoofd te bieden.

Hoe zit het eigenlijk met die Zaan/IJ-oever? Wat is daar wel en niet mogelijk? Over de noordelijke IJ-oever heeft NUL20 al veel geschreven. We trekken in dit nummer de Zaan op, nog altijd een terra incognita voor veel Amsterdammers. In het ontwikkelingsplan *Zaan/IJ: Gebied vol kansen, verbonden door water* constateert de gemeente Zaanstad dat haar huidige positie in de metropoolregio niet sterk is. Het college wil "kwaliteiten zoals ons industrieel erfgoed, de Zaan, de bijzondere mix van werken en wonen meer gaan benutten".

Aan erfgoed inderdaad geen gebrek langs de Zaan. Moderne industrie, woningen en schitterende bakstenen oude fabrieken en pakhuizen wisselen elkaar aflangs de oever. Schitterende plekken inderdaad om te wonen. Maar die menging vormt juist ook een probleem. Voorlopig lopen veel Zaanse nieuwbouwplannen stuk op de geluid- en stankoverlast en veiligheidszones van industrie en Amsterdamse havenbedrijven.



Fred van der Molen  
Hoofdredacteur NUL20  
[fred@nul20.nl](mailto: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](http://WWW.NUL20.NL) EEN NUMMER OF ABONNEMENT AANVRAGEN. ABONNEE ADMINISTRATIE

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

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

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

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

#### HOOFDREDACTEUR:

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

TEL: 020-693.7004

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

ADRES: Mr. Arntzeniusweg 20  
1098 GP Amsterdam

#### REDACTIE:

Bas Donker van Heel

Bert Pots

Jaco Boer

Janna van Veen

Johan van der Tol (eindredactie)

Joost Zonneveld

#### REDACTIERAAD:

André Buys (Rigo)

Arco Leusink (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 Stolwijkgrafax Jonroo Costra

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



## Nieuwbouw Piri Reisplein populair

**K**lassieke architectuur met uitzicht op de Kostverlorenvaart blijkt een succesformule. Stadgenoot heeft in korte tijd 26 van de 42 koopappartementen in het eerste blok van het Piri Reisplein in Amsterdam-West verkocht. Het verkoopsucces wordt verklaard uit de gunstige ligging, de bijzondere architectuur en opleving van de woningmarkt.

De belangstelling is groot, zo zegt marketing-manager Niek Verveen. Bij de verkoopmanifestatie

twee maanden geleden meldden zich vierhonderd belangstellenden. “Uit een enquête onder hen komt naar voren dat mensen graag aan het water willen wonen. Ook wordt de architectuur met zijn rijke detaillering erg gewaardeerd,” aldus Verveen. Het complex is een ontwerp van Breitman Atelier d’ Architecture uit Parijs. De prijs van de woningen is volgens Stadgenoot marktconform. De prijs van een appartement van bijvoorbeeld 84 m<sup>2</sup> aan de Baarsjesweg bedraagt 279.000 euro exclusief

de erfpachtcanon. Afkoop van de erfpacht kost vervolgens 25.000 euro.

Stadgenoot ontwikkelt in totaal 110 appartementen aan het plein, inclusief 25 sociale huurwoningen, bedrijfsruimte en een parkeergarage met 238 parkeerplekken. De veelbesproken bouw van een moskee op het plein raakt steeds verder uit beeld. Kortgeleden bepaalde de rechter dat de initiatiefnemers ook geen gebruik meer mogen maken van het ontwerp van Nada en Marc Breitman. [BP]

## Einde collectieve verwarming in Holendrecht

**D**e corporaties Stadgenoot en Eigen Haard hebben de collectieve blokverwarmingsinstallaties in Holendrecht vervangen door 2700 individuele cv-ketels. De operatie moet leiden tot betere milieuprestaties en lagere energiekosten voor bewoners. Geschat wordt dat ieder huishouden er gemiddeld vijftig euro per maand op vooruit gaat. Dit bedrag wordt alleen gehaald als bewoners zuiniger met energie omspringen dan in het verleden. Dat is wel de verwachting nu er individueel naar rato van gebruik wordt afgerekend. In het verleden was er geen financiële prikkel om zuinig te zijn met energie. De corporaties verdienen een deel van de investering terug door een bescheiden huurverhoging en - te verwachten - lagere onderhoudskosten. De vrees dat de ingreep zou worden weggestemd door de bewoners heeft er toe geleid dat van het opwekken van duurzame energie is afgezien. “We hebben inderdaad een veilige keuze gemaakt, maar wel een die het milieu ten goede komt, goed is voor de portemonnee van de bewoners én die op hun steun kan rekenen,” zegt projectleider Pedro Gonsalves. [JZ]

## Stadgenoot wijzigt plannen Houthaven

**S**tadgenoot stapt af van de geplande ontwikkeling van Blok Nul, het meest westelijke deel van de Houthaven in Amsterdam-West. De realisatie van dit omvangrijke complex wordt in de huidige marktomstandigheden als onhaalbaar gezien. De woningvereniging wil nu een vergelijkbaar complex in stappen realiseren via een bijzondere vorm van particulier opdrachtgeverschap.

Vastgoedontwikkelaar Synchron en Stadgenoot tekenden eind 2009 voor de ontwikkeling van Blok Nul. De kop van het complex zou 40 meter hoog worden om als geluidsbarrière voor de achtergelegen Minervahaven te kunnen dienen.

Het ontwerp van Blok Nul is al meer dan tien jaar oud, maar de bouw is door allerlei procedures jaren vertraagd. Het momentum is volgens scheidend Stadgenoot-bestuurder Frank Bijddijk nu voorbij. “Het complex is een exponent van het oude denken. Neem de parkeergarage. Die verbindt alles aan elkaar. Die moet dus als eerste gebouwd maar is het laatste nodig. Die ligt daar dus maar de

hele tijd maar te renten. Zo’n parkeergarage zou je nu aan het eind bouwen, als het nodig is. “Hij stelt nu voor het complex verticaal te splitsen in kavels die aan de ‘wandzijde’ 30 meter hoog zijn. Stadgenoot wil deze kavels, met een minimale grootte van 1250 vierkante meter, verkopen of veilen. Bijddijk: “Iedereen mag daaraan meedoen: andere corporaties, woongroepen, hotels, zorginstellingen, collectieven, particulieren. Daartoe moet de functie bestemmingsvrij worden. We noemen dat ‘democratische projectontwikkeling’.” Bijddijk: “In nieuwe omstandigheden moet je anders opereren. Wij zien voor ons zelf een nieuwe rol. Ten eerste plannen bedenken en als regisseur optreden. Maar daarnaast kunnen we kopers op allerlei manieren helpen: bij het ontwerp, bij de uitvoering. Maar het allerinteressantste: we kunnen ook mee-investeren. Stel dat een collectief 700 vierkante meter nodig heeft. Wij zouden dan de rest van het pand, de andere 550 vierkante meter, af kunnen nemen. Dat kan een heel gedifferentieerd stuk stad opleveren.”

## Donner-punten sturen beleid middensegment

Amsterdam komt met maatregelen om de positie van (lage) middeninkomens op de Amsterdamse woningmarkt te verbeteren. Het wordt makkelijker en goedkoper om woningen samen te voegen en huurwoningen te bouwen voor deze inkomenscategorie. De gemeente wil met de corporaties 'een derde segment' in de huursector creëren voor woningen tot 800 euro huur.

De effecten van de voorgestelde maatregelen worden sterk beïnvloed door Donners besluit de huurgrenzen in 'schaarstegebieden', waaronder een groot deel van de stadsregio Amsterdam, met maximaal 125 euro (25 punten) te verhogen. Dan "gaan de sluisen pas echt open", concludeerde men bij de bespreking in de raadscommissie. De commissie reageerde in meerderheid positief op de maatregelen van wethouder Ossel.

Er zijn 277.000 huurwoningen in Amsterdam. De 'Donner-punten' zorgen er voor dat op termijn zo'n 75.000 huurwoningen in de vrije sector (>142 punten) vallen. Momenteel heeft minder dan 10 procent daarvan zoveel punten; dat wordt straks 27,1 procent (18,2% corporatiewoningen plus 8,9% particuliere verhuur). De huren van deze woningen kunnen bij een nieuwe verhuur fors worden verhoogd. Daarbij zijn andere aanpassingen aan het 'puntenstelsel' nog niet meegerekend. Een groen energielabel levert bijvoorbeeld sinds 1 juli extra punten op.

### Andere maatregelen

Wethouder Freek Ossel wil de gevolgen daarvan 'verzachten' door via afspraken met corporaties een 'derde segment' – van 652 tot 800 euro – in de huurmarkt te krijgen voor huishoudens met een inkomen van 33.000 tot 43.000 euro. De corporaties willen daarvoor aan meewerken.

Daarnaast wordt het voor zowel corporaties als particuliere verhuurders eenvoudiger en goedkoper om woningen samen te voegen, mits de nieuwe huur beneden de 800 euro blijft (experiment van 2 jaar). De gemeente ziet voor deze categorie huurwoningen af van de 'onttrekkingsvergoeding', mits de verhuurder de afgesproken huur minimaal vijftien jaar handhaaft.

Ook wil de gemeente de bouw van middensegment-huurwoningen bevorderen door daarvoor de 'sociale grondprijs' te berekenen. Deze woningen vallen onder de 30-procentnorm, het afgesproken percentage sociale woningbouw in de stad.

Ten slotte propageert de gemeente de bouw van 'huurstudio's', kleine luxe appartementen tot 35 m<sup>2</sup> met een huur tot 800 euro, voor gebieden als de Zuidas. Dankzij de Donner-punten wordt het op termijn voor het eerst mogelijk dergelijke kleine huurwoningen – mits luxueus en energiezuinig uitgevoerd – boven de liberaliseringsgrens te trekken. Met deze voorstellen wordt tevens een motie van D66 uitgevoerd.

## 'Groot tekort aan studentenkamers'

Amsterdam heeft nog steeds een groot tekort aan studentenkamers. Zo meldt de ASVA. De belangenbehartiger van Amsterdamse studenten heeft becijferd dat er minstens 14.000 moeten worden bijgebouwd; vijfduizend meer dan de gemeente noodzakelijk vindt.

Volgens voorzitter Aline Peters telt de stad 109.000 studenten; zeventien procent meer dan uit cijfers van de gemeente blijkt. Ook schat zij het aantal woningzoekende studenten hoger in. Veel studenten gaan volgens haar niet eens op zoek, omdat het in Amsterdam onevenredig veel moeite kost een kamer te vinden.

De 230 studentenkamers in het wooncomplex Daalwijk in Zuidoost waren dan ook snel verhuurd. De DUWO Rochdale Combinatie leverde deze kamers begin september op. De Bijlmerflat Daalwijk is fors gerenoveerd. De studentenkamers in de kop van het complex zijn een mix van twee-, drie- en vierkamereenheden met gedeelde voorzieningen. De oppervlakte varieert van tien tot twintig m<sup>2</sup>. [BP]

Daalwijk tijdens de renovatie



## 'Plannen Kleiburg aan zijden draad'

De plannen voor herontwikkeling van Kleiburg hangen aan een zijden draad. Geen van de drie overgebleven ontwikkelaars slaagt erin aan alle voorwaarden te voldoen, zo heeft woningstichting Rochdale laten weten. Volgens Rochdale ontbreekt het in de plannen aan een sluitende financiële basis, is er geen passende planning en wordt niet voldaan aan de eisen van het stadsdeel op gebied van parkeren. Alle partijen krijgen nog één kans om tot een haalbaar voorstel te komen. Anders volgt sloop.

## Steun voor hervorming woonruimteverdeling

De Amsterdamse raad stemt in met de herziening van het woonruimteverdelingsstelsel. Bij de behandeling in de raadscommissie begin september was er althans vooral waardering voor de plannen van wethouder Ossel, die 2,7 miljoen euro bezuinigt door te schrappen in regels en handhaving. Er zijn nog wel veel vragen over de uitwerking.

Bij de herziening wordt de bemoeienis van de gemeente flink beperkt. Regels worden vervangen door afspraken; aan een huisvestingsvergunning worden minder voorwaarden gesteld en de wethouder schrapt in het aantal urgentiecategorieën en in handhavingscapaciteit. Ten slotte komt er een nieuw verdeelmodel met onder andere ruimte voor loting, spoedzoekers en kwaliteitzoekers. De gemeente verwacht dat de voorstellen de doorstroming zullen bevorderen.

Veel details moeten nog worden uitgewerkt, zoals het nieuwe verdeelmodel dat verschillende typen woningzoekenden moet gaan bedienen. Een heikel punt wordt de afschaffing van het woonduurbeginsel. Er moet een overgangsregime komen voor bestaande huurders, die zich nooit opnieuw hebben aangemeld als woningzoekende.

Zorgen zijn er bij de partijen over de effectiviteit van de handhaving, nu Ossel daar flink op gaat bezuinigen. Wellicht wordt na het ter perse gaan van dit nummer ook de voorgestelde grens tot welke een huisvestingsvergunning nodig blijft, opgehoogd van 121 naar 142 punten. Na de gemeenteraad moet ook de Stadsregio akkoord gaan.

Zie voor een uitgebreide bespreking van de nieuwe woonruimteverdeling pagina 22.

## Eigen volk eerst

In een 'nota van wijziging' heeft minister Donner de concept Huisvestingswet 2012 aangepast, waardoor gemeenten voorrang mogen (blijven) geven aan woningzoekenden uit de eigen plaats. Tot dusver leek de nieuwe wet juist een einde te maken aan deze veel voorkomende praktijk.

Tal van gemeenten hanteren 'bindingseisen' om de positie van eigen woningzoekenden te beschermen. Terwijl Amsterdam van plan is deze af te schaffen, bewegen andere gemeenten in de regio juist de andere kant op. Almere, Zaandam en Amstelveen werken aan nieuwe voorrangregelingen voor nieuwbouwwoningen en starters.

Donner wil gemeenten toch de ruimte laten bij het verlenen van huisvestingsvergunningen en bij de uitgifte van bouw kavels voorrang te geven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente of de regio. Dat kan dan voor maximaal de helft van de woningen van een bepaalde aangewezen categorie.

## Stadgenoot wordt stichting

Stadgenoot, de laatste grote Amsterdamse woningbouwvereniging, wordt een stichting. Extra reden om deze stap nu te zetten is de opheffing van Far West. De ontvlechting van deze ontwikkelcorporatie is eenvoudiger en fiscaal aantrekkelijker als alle betrokken partijen dezelfde rechtspersoon hebben.

De verenigingsstructuur voor woningcorporaties heeft zijn bestaansrecht verloren. Vroeger werd je lid als je een woning zocht. Maar de woningtoewijzing in de stadsregio Amsterdam gaat al jaren buiten de corporaties om via WoningNet.

Ook voor de directe belangenbehartiging van bewoners is de ledenraad buitenspel gezet door de wetgever. Die functie wordt vervuld door bewonerscommissies en huurderskoepels. Ledenraden gaan daardoor formeel nog maar over twee zaken: fusies en ... opheffing. Daar is de ledenraad van Stadgenoot nu dus akkoord mee gegaan. Gelijktijdig is vastgelegd dat de ledenraad wordt opgevolgd door een Maatschappijraad. Die moet zorg gaan dragen voor de maatschappelijke verankering van de corporatie. Deze nieuwe raad kan het bestuur straks "gevraagd en ongevraagd adviseren" over het te voeren beleid en het oplossen van maatschappelijke problemen rond wonen. De bestuurders zijn ook gehouden overleg te voeren over de hoofdlijnen van beleid. In de eerste maatschappijraad zullen nog vijf (van de 19) ledenraadsleden plaatsnemen. De overige zeven plekken zullen worden bezet door personen uit diverse maatschappelijke geledingen.



## Politieke onenigheid over Marine Etablissement

Is het Marine Etablissement de plek voor luxe appartementen? Of is het beter het gebied in de toekomst te gebruiken voor evenementen? Amsterdam is nog geen eigenaar van het terrein, maar lokale politici steggelen al over de toekomstige bestemming.

Decennia gold het marineterrein naast Kattenburg als het onaantastbare eigendom van het Rijk. Maar de minister van Defensie moet stevig bezuinigen en heeft het gebied daarom aan de gemeente aangeboden. De vraagprijs is niet bekend. Wel heeft het ministerie laten weten een goede prijs te willen ontvangen; anders gaat het complex naar een marktpartij. Wethouder Van Poelgeest toonde al eerder belangstelling voor het gebied. Hij vindt het belangrijk dat het terrein een openbaar karakter krijgt. Volgens hem is het een geweldige plek om de kwaliteit van Amsterdam te versterken. Een specifieke invulling geeft hij nog niet. Wel wordt in de jongste structuurvisie het Marine Etablissement gezien als geschikt

voor de vestiging van een dichtbebouwd stedelijk milieu.

"Dat zijn torens, dicht tegen elkaar aan geplaatst, metershoge kademuren en veel, vooral veel sociale woningbouw", zo meent VVD-raadslid Frank van Daalen. De VVD zet liever in op een boulevard met winkels, terrassen en restaurants. Ook denkt Van Daalen aan een nautische speeltuin, extra hotels, nieuwe kantoren voor Defensie en een extra evenemententerrein. Alleen aan de spoorkant zouden luxe woningen mogen worden gebouwd. Sociale woningbouw is voor hem niet aan de orde.

Ben dergelijke ontwikkeling kan volgens Van Daalen evengoed door marktpartijen worden gedragen. "Het geld is op. Amsterdam kan geen extra's risico's meer dragen. Defensie zou er goed aan doen om met andere partijen te spreken," aldus het VVD-raadslid. De D66-fractie in stadsdeel Centrum wil daarentegen op het eiland een nieuw stadspark realiseren. Wordt vervolgd.[BP]

## Bouw Almere-Hout in volgende fase

Woningcorporatie Ymere heeft met de gemeente Almere een koop- en realisatieovereenkomst getekend voor ontwikkeling en beheer van stadsdorp Nobelhorst. In de nieuwe wijk (335 hectare) ten noorden van het lommerrijke Almere Hout moet wonen met werken worden gecombineerd.

Voor de wijk is een raamwerk van water, groen en infrastructuur opgesteld. Er is de komende tien jaar ruimte voor zo'n 4300 woningen. Die moeten langs organische weg gestalte krijgen. Gemeente en Ymere treden daarbij op als regisseur. "Als mede-regisseur van Nobelhorst gaan wij een zeer vernieuwende vorm van gebiedsontwikkeling in. De omvangrijke ruimte voor eigen initiatieven van

particuliere bouwers en ondernemers vraagt dat gemeente en corporatie anders moeten samenwerken. Toekomstige bewoners en gebruikers worden vanaf het eerste moment meegenomen in de planontwikkeling. Dat is een grote uitdaging", aldus Ymere-bestuurder Stefan Schuwer.

Binnen de zogeheten bouwvelden wordt alle ruimte geboden voor bouwplannen van particulieren, wooncollectieven en ondernemers. Maar in de eerste fase wordt nog wel voor een groot deel (70%) geleund op institutionele bouw. Ymere heeft Dura Vermeer uitgekoken om een groot deel daarvan te bouwen. Het gaat om 650 koop- en huurwoningen van de in totaal 910 woningen. [BP]

## Toestemming voor dure woningbouw Amsteleiland

De provincie heeft Amstelveen toestemming gegeven voor de bouw van dertig luxe woningen op het Amsteleiland. Omdat de bebouwing deels buiten bestaand gebouwd gebied, was de gemeente verplicht een ontheffing aan te vragen. Die heeft de provincie nu gegeven, mede omdat er in de zuidelijke stadsregio grote behoefte zou zijn aan dure woningen in een landelijk woonmilieu. Met de komst van woningen kan bovendien de bodemverontreiniging worden gesaneerd. Van de jaren vijftig tot eind jaren tachtig was er een scheepswerf op het Amsteleiland gevestigd.



## Aftrap woningbouw Amstelkwartier

Rochdale is begonnen aan de bouw van de eerste 78 sociale huurwoningen in de nieuwe woonwijk Amstelkwartier in Amsterdam-Oost. Aansluitend is de bouw voorzien van 39 koopappartementen, mits Kondor Wessels Vastgoed er in slaagt vooraf voldoende woningen te verkopen. Van harte gaat het niet. De bebouwing van kavel 4c is gestart onder dwang van de gemeente, zo verklaart René Grotendorst, directievoorzitter van Rochdale.

De bouw van de sociale huurwoningen levert Rochdale volgens Grotendorst een onrendabele investering op van gemiddeld 80.000 euro per woning. Hoger dan de corporatie te-

genwoordig voor wenselijk houdt. Ook voor Kondor Wessels Vastgoed is sprake van een verliesgevende activiteit. Ook als er wel voldoende belangstelling bestaat voor de koopwoningen – de eerste verkoopmanifestatie begin september trok slechts enige tientallen belangstellenden – dan nog wordt door de ontwikkelaar geen winst behaald.

De combinatie Rochdale/Kondor Wessels Vastgoed verkreeg in 2008 het recht om in het Amstelkwartier twee kavels te bebouwen. Daarna zijn tot aan de rechter pogingen ondernomen om vanwege de crisis het contract met de gemeente te versoepelen en de grondprijs te verlagen. Tevergeefs, de gemeente eist dat

de bouw start. Het ontwerp van de stedelijke blokken is van architectenbureau Van den Oever, Zaaijer en Partners.

Op het terrein van de voormalige rioolwaterzuivering staat de bouw van meer dan 1100 woningen gepland.

De gemeente legt langs de Amstel een park aan. Ook Maarsen Groep start met de voorbereiding van de bouw van 109 luxe vrije sector huurappartementen met ondergrondse parkeergarage. [BP]



## Hoger beroep erfpachtzaak

De gemeente Amsterdam gaat in hoger beroep in een erfpacht kwestie rond de voormalige Renault-garage aan de Wibautstraat, nu vooral bekend van het restaurant Dauphine. Eigenaar DVM – een combinatie van Dijkhuis groep en Van Zadelhoff – herontwikkelde het garagebedrijf zes jaar geleden tot een complex met kantoorruimte, leisure en horeca. Vanwege de stijgende economische waarde verhoogde de gemeente de jaarlijkse erfpachtcanon met bijna 2000 procent naar ruim drie ton per jaar. Twee jaar later verlaagde de gemeente de erfpachtsom weliswaar, maar DVM wil niet betalen. Volgens de rechtbank mag de gemeente geen tussentijdse verhoging opleggen. Het Ontwikkelingsbedrijf bestrijdt die visie. Eerder heeft het gerechtshof tussentijdse erfpachtverhoging bij bestemmingswijziging wel geldig verklaard. [BP]

## Almere moet bouwplannen volledig toetsen

Almere mag particuliere bouwers niet gemakkelijker aan een bouwvergunning helpen. Zo heeft minister Donner van Wonen laten weten in antwoord op Kamervragen van de SP. Er kan niet door middel van selectieve toetsing invulling worden gegeven aan de handhavingstaak van de gemeente, schrijft de minister.

De afdeling bouw- en woningtoezicht van Almere controleert sinds een paar maanden niet meer of een bouwtekening van een particulier voor een woning aan de gebruiks-eisen van het Bouwbesluit voldoet. Volgens wethouder Adri Duivesteijn weet een eigenbouwer zelf heel goed hoe zijn huis eruit moet zien. Donner oordeelt dat Duivesteijn daarmee de wet overtreedt. De minister keurt de opstelling van Almere overigens niet helemaal af. Het past volgens hem wel bij het streven van het kabinet om de administratieve lasten te verlichten.

De VROM-inspectie zal zich nader met de gemeente verstaan. Duivesteijn laat desgevraagd weten het gemeentelijke beleid niet te zullen veranderen. Het Bouwbesluit is te gedetailleerd, beperkt bouwers nodeloos in hun vrijheid en werkt kostenverhogend, aldus de wethouder. [BP]



Milieu hinder en vastgoedcrisis overschaduwen herontwikkeling van de Zaan/IJ-oever

# De Zaanse wo

*Voormalig rijksbouwmeester Liesbeth van der Pol wierp de steen in de vijver: zou de herontwikkeling van de bedrijventerreinen langs Zaan en IJ geen prioriteit moeten krijgen boven de uitbreiding van Almere? Dat zou veel spannender stedelijke milieus kunnen opleveren dan de zoveelste vinexwijk in Almere. Voorlopig lopen veel Zaanse nieuwbouwplannen stuk op de geluid- en stankoverlast van de industrie en Amsterdamse havenbedrijven. De vastgoedcrisis heeft corporaties en ontwikkelaars bovendien kopschuw gemaakt. Blick op de Zaanoever.*

Jaco Boer



**O**oit stond er op schiereiland de Hemmes een handvol molens. Later verschenen er opslagloodsen en een scheepswerf. Inmiddels ligt het terrein al weer jaren braak. Al in de vinexjaren waren er plannen om 325 nieuwe huizen te bouwen. Ook waren er subsidies beschikbaar

om de bodem te saneren. Maar de Zaanse corporaties ZVH en Parteon, die het gebied samen met Era Contour en AM willen ontwikkelen, hebben nog maar weinig kunnen doen. De locatie ligt namelijk middenin een zone met fabrieken die voor flinke stankoverlast zorgen. De gemeente Zaanstad probeert de hinder in overleg met de indu-

punt gestaan om de boel te verkopen. Maar de laatste tijd lijkt het stadhuis er wat harder aan te trekken. Het is ook een prachtige locatie om te wonen met aan alle kanten water. Bovendien liggen de A7 en treinstation Kogerveld nog geen twee kilometer weg.”

7000 nieuwe woningen  
De Hemmes is één van de vele lo-

“Zaanstad kan wel wat reuring gebruiken. Er liggen hier 77 terreinen braak.”

strie wel te verminderen. Maar volgens ZVH-directeur Frank van Dooren zaten de gesprekken lang in een impasse. “Ik heb al op het

caties waar de gemeente Zaanstad graag nieuwe woningen en bedrijvigheid ziet komen. In haar nieuwste plan voor de heront-



Zaanstad: een bijzondere mix van wonen en industrie





# onambities

wikkeling van de Zaan/IJ-oeveren staan maar liefst 24 locaties die in de toekomst een andere functie kunnen krijgen. Daarmee zou de stad er 7000 nieuwe woningen en 450.000 m<sup>2</sup> aan vloeroppervlak voor bedrijven en voorzieningen bij krijgen. Die nieuwbouw is volgens de gemeente hard nodig, want de economische ontwikkeling en het inkomensniveau van

voor Ruimtelijke Ordening Dennis Straat. Met de transformatie van de Zaan mikt hij dan ook op een kwaliteitsverbetering van de stad zoals die de afgelopen jaren met het spraakmakende Inverdan-project in het centrum al in gang is gezet. Samen met de plannen voor de noordelijke IJ-oever in Amsterdam kunnen de Zaanse ambities zelfs een alter-

Wedden op twee paarden  
RO-portefeuillehouder Kees Diepeveen van Amsterdam-Noord ziet de uitgestrekte oevers van de Zaan en het IJ wél als een volwaardig alternatief voor het bouwen in de polder. “Grootschalige projecten zijn iets uit het verleden. De mobiliteitsgroei die met nieuwbouw samenhangt, kan ook beter langs de Zaan en het IJ worden opgevangen. Daar ligt de infrastructuur voor een belangrijk deel al klaar.” Hij wijst er ook op dat het Planbureau voor de Leefomgeving recentelijk aantoonde dat uitleglocaties segregatie in de hand werken. Op het stadhuis zijn deze argumenten nog onvoldoende doorgedrongen. Volgens Diepeveen wedt iedereen er nog te veel op twee paarden. “Almere uitbouwen én Zaan-IJ ontwikkelen is niet realistisch. De stad moet kiezen welke richting ze uit wil.” Intussen werkt het stadsdeel al nauw met Zaanstad samen aan het verbeteren van de onderlinge fiets- en openbaarvervoerverbindingen. De stadsregio heeft ook

onderzoek gedaan naar de introductie van een snelle busverbinding tussen Amsterdam en Zaanstad: de ‘Zaan-corridor’. In dat kader krijgt de Klaprozenweg in Noord binnenkort een vrije busbaan. Ook wordt gedacht aan een nieuwe vaarverbinding over het IJ.

Ontwikkelaars kopschuw  
Voordat de kansen langs Zaan en IJ verzilverd kunnen worden, moet er in beide steden nog wel veel gebeuren. De herontwikkelingsambities worden op dit moment overschaduwed door de vastgoedcrisis. Corporaties en projectontwikkelaars maken pas op de plaats. Zo kijken marktpartijen bij de herontwikkeling van het strategisch gelegen Hembrugterrein vooralsnog de kat uit de boom. Bovendien is de kans klein dat de rijksoverheid op korte termijn met investeringssubsidies over de brug komt om vervuilde locaties te saneren en infrastructuur te vernieuwen. Zaanstad heeft daarvoor zelf geen geld.

**Kees Diepeveen: “Almere uitbouwen én Zaan-IJ ontwikkelen is niet realistisch.”**

haar bewoners blijft achter bij de rest van de regio. Van oudsher zit er in Zaanstad veel industrie. En juist in die sector daalt door automatisering de werkgelegenheid al jaren. Ook in de horeca neemt het aantal banen sinds een aantal jaren af.

“We missen de middeninkomens en hoger opgeleiden om onze voorzieningen op peil te houden. Voor die groepen zijn er nog te weinig aantrekkelijke woningen”, aldus de Zaanse wethouder

natiefvormen voor de grootschalige woningbouwplannen in Almere. In het ontwikkelingsplan van Zaanstad wordt voorgerekend dat de twee steden aan hun oevers 40.000 nieuwe woningen kunnen bouwen. Toch laat Dennis Straat weten dat hij niet wil concurreren met de polderstad. “Iedere locatie heeft zijn eigen kenmerken. Onze troeven zijn de Zaan en het industrieel erfgoed. Almere heeft andere kwaliteiten in huis.”



Het nieuwe stadshart van Zaandam met het veelbesproken Inntel hotel.

Een nog groter probleem is de forse stank- en geluidsoverlast van de Zaanse voedingsindustrie en Amsterdamse havenbedrijven.

Het gros van de 24 locaties uit het Zaanse herontwikkelingsplan ligt binnen de milieucouturen van deze bedrijven. Het noorden en het middendeel van

**Bert de Graaf (Parteon):**  
*“De stad moet duidelijker kiezen voor wonen”*

de Zaan heeft vooral last van de geur van de cacao-industrie en de zetmeelfabriek Tate & Lyle. Zuidelijker gelegen locaties als het Hembrugterrein vallen binnen de 20Ke-contour van Schip-

hol en kampen met overlast van bedrijven in Westpoort. Ook valt een deel van deze zone binnen de risicocontouren van bestrijdingsmiddelenfabrikant Chemtura uit Amsterdam.

“Geen gedwongen verhuizingen”

Zaanstad wil die problemen aanpakken met een combinatie van maatregelen. Allereerst wordt de ‘papierene’ milieubelasting in overeenstemming gebracht met de werkelijke overlast. “Daar zit nu vaak nog de nodige ruimte tussen”, aldus Straat. Verder is het gebied Zaanstad-Midden door het kabinet aangewezen als ‘milieuontwikkelingsgebied’ binnen de Crisis- en Herstelwet. “We mogen daardoor tien jaar lang van de normen afwijken om ontwikkelingen op gang te brengen die uiteindelijk tot minder overlast leiden.” Toch zullen de bedrijven in de regio er niet aan ontkomen om hun milieuhinder terug te dringen. Straat is al een tijdje in gesprek met de voedingsmiddelenindustrie. “Ik merk dat er best begrip is voor onze wen-

## Industrieel erfgoed

In het ontwikkelingsplan ‘Zaan/IJ: Gebied vol kansen, verbonden door water’ constateert de gemeente Zaanstad zelf dat haar huidige positie in de metropoolregio ‘niet sterk is’. Het college wil “kwaliteiten zoals ons industrieel erfgoed, de Zaan, de bijzondere mix van werken en wonen meer gaan benutten”.

Aan industrieel erfgoed inderdaad geen gebrek langs de Zaan. Moderne industrie en bakstenen gebouwen van voormalige fabrieken en pakhuizen wisselen elkaar af langs de Zaanoever. Die menging vormt juist ook een probleem. Bij tal van locaties langs Zaan en IJ staan de mogelijkheden voor woningbouw op gespannen voet met de huidige veiligheids- en milieueisen. Bovendien is aan de oostzijde van de Zaan in het centrum van Zaandam en Wormerveer al flink wat nieuwbouw verzeen. Maar goed. Wie al die oude pakhuizen voor zaad, zeep, kaas, rijst,

olie, cacao, papier enzovoort ziet, begrijpt waarom de nieuwgevormde gemeente Zaanstad in de jaren zeventig naar de slogan greep: ‘Zaanstad, de provisiekast van Nederland’. De fusiegemeenten hadden in ieder geval een gedeeld verleden. Dat geldt overigens ook voor het aangrenzende Wormer, waar ook langs de Zaanoever nog prachtige oude fabrieken en pakhuizen staan. Tot dusver wordt er niet veel gewoond in deze panden. In de voormalige gortpellerij Zwaardemaker werden wel woningen gebouwd (36), maar in ander gerenoveerd industrieel erfgoed langs de Zaan kwamen bedrijfsruimtes, horeca of andere publieke functies. Dat geldt bijvoorbeeld voor de voormalige Verkadefabrieken (met o.a. restaurant De Koekfabriek) en rijstpakhuis Batavia (met Café Batavia). Zie de kaders bij dit artikel.



## De Conrad

Aan de zuidzijde van Zaandam is de laatste decennia flink wat woningbouw verrezen, vooral op 'Het Eiland' in de Baai van Zaandam. Tot de meest recente uitbreidingen hoort De Conrad tussen de Conradstraat en de Dr. J.M. den Uylweg. De Conrad vormt een nieuwbouwwijk met 320 woningen in de vorm van een carré rond een groen binnenterrein. Midden in het carré staat een vrijstaand V-vormig appartementengebouw.

De nieuwbouw langs de flanken draagt fraaie namen als Sering, Pioenroos en Jasmijn, eengezinswoningen met een behoorlijke diversiteit. De vierde flank van het carré bestaat uit de twee complexen langs de Zaan, het complex Magnolia en - de grootste blikvanger - de woontoren Lotus, een pilaar van on-Zaanse proporties. Het 23 verdiepingen tellende woongebouw is onbetwist het hoogste in de hele Zaanse regio.

De Conrad is een project van De Wilgen Vastgoed BV (een volledige dochter van AM) en woningcorporatie ZVH uit Zaandam. Het is een wijk met koop- en huurwoningen. ZVH heeft al zijn 99 koopwoningen weten te verkopen met een KoopGarant-constructie. Kopers ontvingen daardoor een korting van dertig procent plus een terugkoopgarantie. In de Lotus-toren staan nog flink wat appartementen te koop.  
[www.deconrad.nl](http://www.deconrad.nl)



sen. Zij hebben zelf ook belang bij een aantrekkelijk woon- en vestigingsklimaat." Toch hoeven de bedrijven niet bang te zijn dat ze worden gedwongen om te verhuizen. Straat ziet niets in een verplichte uitplaatsing van overlastgevende bedrijven. "Het is erg duur om zo'n bedrijf te verplaatsen. Bovendien hebben ze hier altijd gestaan. Het hoort bij het DNA van de stad."

### Kleur bekennen

Bert de Graaf, directeur projectontwikkeling van de grootste Zaanse corporatie Parteon, is het daar niet mee eens. Hij vindt dat de stad duidelijker moet kiezen voor haar woonopgave en overlastgevende bedrijven een alternatieve vestigingslocatie moet bieden. "Ik lees daar in de ruimtelijke structuurvisie helaas niets over terug." Er zijn ook ge-



## INDUSTRIEEL ERFGOED: Zwaardemaker

Zaanstad mag Hubert Möllenkamp, de gevallen topman van Rochdale, nog dankbaar zijn. Het toenmalige Patrimonium redde eind jaren negentig het leegstaande fabriekscomplex van de sloop. De Amsterdamse woningstichting had aanvankelijk het plan om in de voormalige stoomgortpellerij Zwaardemaker sociale woningbouw te realiseren. De kosten van de herontwikkeling waren echter te hoog. In 2001 werd het complex overgedaan aan ontwikkelaar en bouwer BAM Woningbouw Alkmaar.

Het fabriekscomplex is een rijksmonument en een bijzonder voorbeeld van industriële betonskeletbouw. Bij de oplevering in 1914 was het door ir. B. Schelling ontworpen 33 meter hoge gebouw een hypermoderne fabriek. Na het verdwijnen van gort als volksvoedsel, werd de fabriek gebruikt voor de productie van mengvoeders. Architect Ron Baltussen van Hooyssuur Architecten herstelde het oorspronkelijke beeld van het fabrieksgebouw, inclusief de oude kleuren. De eerste keer dat hij er

een kijkje nam krioelde het van de muizen. Overal waren er gaten in de vloer. Na een uitgebreide variantenstudie vond hij ruimte voor 36 koopappartementen. Woningen met plafondhoogtes tot wel vier meter. Hij hanteerde de loftgedachte. Kopers kregen de ruimte om onder begeleiding van de architect een eigen indeling te bedenken. Verder handhaafde hij de originele trappartij en de oorspronkelijke branddeuren. De karakteristieke watertank bovenop het gebouw is omgebouwd tot installatieruimte.

Bij de herontwikkeling werd de naastgelegen stalen opslagruimte gesloopt om plaats te bieden voor een complex met 67 koopappartementen aan de Zaan, inclusief een parkeergarage. Aan de straatzijde ontwikkelde Delta Forte, het huidige Rochdale Ontwikkeling, twintig sociale huurwoningen. De robuuste stijl van deze nieuwbouw past bij aangrenzende nieuwbouwcomplexen langs de Zaan.

# vijf actuele herontwikkelingslocaties

Zaanstad heeft in zijn concept-ontwikkelingsplan Zaan/IJ 24 locaties geïnventariseerd die voor herontwikkeling in aanmerking komen. Op vijf plekken wil de gemeente zich nu al extra inspinnen:

## Wilhelminasluis en omgeving (20)

De komende opknapbeurt van het sluisencomplex wordt aangegrepen om de openbare ruimte te verfraaien en een verbinding met het Inverdan-project te maken. Mogelijk aanleg van terrassen of openbaar podium. In de directe omgeving kunnen gaten in de bebouwing worden opgevuld met woningen/bedrijfsruimten.

## Houthavenkade (22)

Een ontwikkelaar heeft een deel van het voormalige GTI-terrein gekocht en wil het vanaf 2012 herontwikkelen. De gemeente heeft bepaald dat er op het terrein rond een groen binnengebied een mix van appartementen, grondgebonden woningen en bedrijven moet komen. De kades langs de Zaan blijven openbaar toegankelijk.

## Hembrugterrein (23)

De gemeente overlegt met het Rijk over sanering van het terrein. Ze ziet er graag creatieve bedrijven en op termijn woningen komen. Grootste bottleneck: de geluidscontouren van Schiphol en de overlast van Westpoort. Wellicht is ook de veiligheidszone rond bestrijdingsmiddelenfabrikant Chemtura een probleem.

## Noordzaan rond Brokking en Meneba (gebied A)

Meneba neemt in 2012 een besluit over haar vestiging. De gemeente wil tegen die tijd een visie hebben op mogelijke herontwikkeling van het gebied. Ze denkt op dit moment aan behoud van de monumentale pakhuizen en silo's tegen de achtergrond van een open landschap.

## Achtersluispolder (24)

De gemeente wil het huidige bedrijventerrein openstellen voor publieksfuncties als horeca en 'leisure'. Op die manier kan het terrein geleidelijk een meer gemengd karakter krijgen. Startpunt is de Isaac Barthaven waar de polder grenst aan de bestaande stad. Uiteindelijk kan aan de voet van pakhuis De Vrede een nautisch centrum komen. Op korte termijn wordt er geïnvesteerd in een betere bereikbaarheid.



### LOCATIES

- |                                     |                           |                       |
|-------------------------------------|---------------------------|-----------------------|
| 1. Sportcomplex<br>Karnemelkspolder | 6. Poort van Wormer       | 13. Hemmes            |
| 2. Eiland Bloemdaal                 | 7. Bruynvisterrein        | 14. Tate en Lyle      |
| 3. Brokking                         | 8. Loders Croklaan        | 15. Slachthuisbuurt   |
| 4. Meneba                           | 9. De Jonge Prinses       | 16. Drieling eo       |
| 5. Noordeinde                       | 10. Jacob Vis             | 17. Honig             |
|                                     | 11. Van Wijngaarden       | 18. Gasfabriekterrein |
|                                     | 12. Noordoever Wijde Zaan | 19. Verkadeterrein    |

### 20. Wilhelminasluis eo

- |                       |
|-----------------------|
| 21. De Burcht         |
| 22. Houthavenkade     |
| 23. Hembrugterrein    |
| 24. Achtersluispolder |

### GBIEDEN

- |                     |
|---------------------|
| A. Noordzaan        |
| B. Wormerveer-Zuid  |
| C. Wijde Zaan       |
| D. Verkadebuurt     |
| E. Baai van Zaandam |
| F. Zaanmond         |



noeg andere bedrijven die zich wel goed met woningbouw laten mengen. Daar zou de stad veel meer op kunnen inzetten, meent De Graaf. Aan Parteon zal het niet liggen. De corporatie hoopt ondanks de moeilijke woningmarkt jaarlijks zo'n 150 sociale huurwoningen en 250 koopwoningen aan de woningvoorraad toe te voegen.

Ook ZVH-directeur Van Dooren wil graag nieuwe woningen bouwen en vindt dat de gemeente in het conflict tussen ontwikkelaars en fabrikanten kleur moet bekennen. "Er mag best wat minder nadruk liggen op het behoud van werkgelegenheid. Vooral jonge mensen vallen vaak over de stank in het gebied. Voor hen is de industrie iets uit het verleden. Kijk vooruit en richt je als stad op een ander soort bedrijvigheid."

Voor Martijn Jonker van de Kamer van Koophandel zijn dat soort uitspraken vloeken in de kerk. "De voedingsmiddelenin-



In het centrum van Zaandam ontwikkelt de Zaan zich tot 'een stedelijke gracht'

dustrie langs de Zaan is één van de pijlers van de regionale economie. Die moet je niet opofferen voor een groepje woningen langs de Zaan." Hij is niet tegen

gebiedsontwikkeling langs de rivier, maar hekelt de keuze voor een bouwlocatie als de Hemmes. "Woningbouw is daar de komende tien tot dertig jaar absoluut

onmogelijk. Zelfs als de milieuhinder er afneemt, kan ik mij niet voorstellen dat iemand er prettig woont tussen alle fabrieken." Hij heeft ook weinig waardering

## INDUSTRIEEL ERFGOED: Verkadefabrieken

In het centrum van Zaandam fungeert De Zaan als 'stedelijke gracht'. De gemeente beoogt volgens het ontwikkelplan de "Zaanse karakteristiek te behouden en versterken door behoud van het contrast tussen de grote fabrieken en het kleinschalig wonen". Ook wil de gemeente de asymmetrie behouden van "groene tuinen met losse gebouwen tegenover stedelijke wanden". Er zijn in deze strook enkele robuuste appartementencomplexen langs de Zaan verzezen. De gemeente wacht verder pragmatisch af of de bestaande industrie zich eventueel verder terugtrekt van de Zaan, zoals eerder gebeurde bij de Verkadefabrieken. De 'Koekfabriek' in de Verkadebuurt, met als spil het gelijknamige restaurant, groeit inmiddels uit tot centrum met stedelijke functies.

Het pand dateert uit 1886. Toen opende Ericus Gerhardus Verkade daar de met stoomenergie gedreven brood- en beschuitfabriek genaamd 'De Ruyter'. In de decennia daarna ontwikkelde Verkade

zich tot een internationaal concern in brood, koek, chocola en (andere) suikerwaren. Wie vanaf de overzijde van de Zaan naar het Verkade-complex kijkt, ziet van rechts naar links de verschillende industriële bouwstijlen tussen 1886 en 1937. In 2001

werd het een rijksmonument en in 2002 trok Verkade zich terug uit de historische panden langs de Zaan. Enkele jaren later startte de herontwikkeling tot een multifunctioneel complex (18.000 m<sup>2</sup>) met uitgaans-/ontspanningsfuncties.



voor het idee om op termijn de bedrijventerreinen in de Achter-sluispolder open te stellen voor andere functies. “De zwaardere categorie bedrijven moet daar in de toekomst terecht blijven kunnen. In Westzaan en Assendelft

al eens een drijvend eiland van lege voedingstanks neergelegd waarop je een camping zou kunnen aanleggen”, vertelt stadsdichter Bas Husslage. “Langs de Zaan ligt ook nog een oud gasfabrieksterrein waarvan de boven-

**Frank van Dooren (ZVH): “Ik heb al op het punt gestaan om de boel te verkopen”**

liggen nog genoeg slecht bereikbare bedrijventerreinen waar ook woningen kunnen worden gebouwd.”

### Drijvende camping en stadslandbouw

In de tussentijd lopen kunstenaars en andere creatieve geesten zich warm om de braakliggende terreinen te veroveren. Zo presenteerde een groep enthousiastelingen rond stichting Babel afgelopen voorjaar een boekje met allerlei ideeën om het braakliggende Hemmes-terrein tijdelijk in te richten. “We hebben er

laag al is gesaneerd. Daar zou je prima een stadsstrand van kunnen maken.” Eerder nam Husslage al het initiatief voor Smaakexplosies, een jaarlijks cultureel-culinair festival op het Hembrugterrein. Recentelijk is hij aan de Hogendijk in Zaandam ook met een stadstuinbouwproject begonnen. Tussen prints van schilder en culinair fijnproever Monnet worden in 47 plastic bakken aardappelen geteeld. “Zaanstad kan wel wat reuring gebruiken. Er liggen hier 77 terreinen braak. Daar kun je tijdelijk veel leuke dingen mee doen.” ■

## INDUSTRIEEL ERFGOED: Hembrugterrein

Het Zaanse Hembrugterrein, een 45 hectare groot terrein aan het IJ waarop eens munitie werd gemaakt, getest en opgeslagen, is een potentiële toplocatie. Niet alleen vanwege de ligging aan het IJ en de Zaanmond, maar ook door de vele monumentale (140!) gebouwen en het rijke groen. “Een parel aan de ketting”, wordt het hoopvol genoemd in nota’s over het Zaan/IJ-gebied. Maar geen parel voor woningbouw op korte of zelfs middellange termijn. De huidige milieufactoren maken woningbouw bijna onmogelijk. De gemeente Zaanstad en Amsterdam spreken dan ook over “een toplocatie met ruimte voor natuur, recreatie en creatieve bedrijvigheid”.

Het gebied was hermetisch afgesloten tot 2009. Toen stelden Rijk en provincie elk 4 miljoen euro beschikbaar voor de eerste ingrepen op het terrein, vooral gericht op het tegengaan van verdere verloederding van de gebouwen, de aanleg van nutsvoorzieningen en een betere ontsluiting. Grootschalige investeringen zitten er op korte termijn vanwege de crisis niet in. Enkele gebouwen worden inmiddels verhuurd en incidenteel vinden er feesten en evenementen plaats zoals het culinaire festijn ‘Smaakexplosies’ (de derde editie vindt dit jaar plaats op 24 en 25 september).

Nieuw Hembrug ([www.nieuwhembrug.nl](http://www.nieuwhembrug.nl))



## INDUSTRIEEL ERFGOED: Rijstpakhuis Batavia

Rijstpakhuis Batavia vormt een monumentaal onderdeel van een rij pakhuisen aan de Veerdijk in Wormer. In 2005 startte de renovatie van het casco onder leiding van Hooyshuur Architecten

uit Wormerveer; in 2009 die van de binnenkant. In 2011 kreeg het voormalige rijstpakhuis weer gebruikers, waaronder Café Batavia. Op de eerste verdieping werd voor de zomer een gokpaleis/casino

geopend. Op de tweede verdieping komt een theater. De indrukwekkende pakhuisrij, de ‘Zaanwand’, is voorgedragen voor de Werelderfgoedlijst van Unesco.



Het grote gebouw rechts is Batavia

# ‘Een beetje haven, dat gaat niet’

*Milieuhinderlijke havenactiviteiten belemmeren de bouw van woningen in het gebied tussen Amsterdam-Noord en Zaandam. Kunnen de almaar uitdijende op- en overslagactiviteiten niet beter verdwijnen? Nee, zegt de Rotterdamse haveneconoom Michiel H. Nijdam. “De op- en overslag van kolen en andere brandstoffen is onmisbaar voor de economische ontwikkeling van West-Europa.”*

**D**e haven van Amsterdam maakt goede tijden door, zo blijkt uit de jongste cijfers van het gemeentelijk havenbedrijf. In het eerste halfjaar van 2011 bedroeg de overslag 37,5 miljoen ton. Dit is een stijging van 5,7 procent ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder. Belangrijkste groeimotor is de overslag van olieproducten. De zeehaven leeft van bulkgoederen: de aan- en afvoer van steenkolen, de opslag van benzine en andere olieproducten en de doorvoer van agrarische producten. Amsterdam is de belangrijkste cacaohaven in de wereld. De opslagcapaciteit van brandstoffen dijt almaar uit. Nog dit jaar neemt Vopak een nieuwe tankterminal in gebruik. Ook de kolenoverslag groeit de komende jaren door de versnelde sluiting van kerncentrales in Duitsland. De overslagbedrijven OBA en De Rietlanden voorzien een verdubbeling. Met

het oog op die groei heeft OBA afgelopen zomer één van de grootste kranen ter wereld in gebruik genomen. Einde van de groei is niet in zicht, zo meent Michiel Nijdam. Hij is senior-onderzoeker haveneconomie aan de Erasmus Universiteit Rotterdam en directeur van onderzoeksbureau RHV. “Handel trekt handel aan. Havenactiviteiten vertonen daardoor een niet te stoppen groei. Dat gaat overal zo.” Nijdam begrijpt heel goed dat de aanwezigheid van de haven in de samenleving en bij politici spanning oproept. “Overslagbedrijven nemen heel veel ruimte in. Door de aard van de werkzaamheden – het simpelweg lossen van grote zeeschepen, het opslaan van goederen en het weer laden van kleinere binnenvaartschepen – is de toegevoegde waarde relatief gering. Verkoop van de grond ten behoeve van woningbouw zou veel meer geld opleveren. Ook de

directe werkgelegenheid is heel beperkt. De op- en overslag van die enorme goederenstroom biedt slechts een dikke tweeduizend mensen werk.”

## Haven onmisbaar

De Erasmus Universiteit verzamelt gegevens over de economische betekenis van de Nederlandse zeehavens. De totale werkgelegenheid verbonden met Haven Amsterdam, inclusief de internationale transportsector, de havengerelateerde industrieën, groothandel en gerelateerde zakelijke en niet-zakelijke dienstverlening, omvat zo’n 15.000 banen. Noordwest-Europa kan volgens hem niet zonder de Amsterdamse haven. “Luchthaven Schiphol, de aanwezigheid van staalfabrieken en het gebruik van kolen voor opwekking van elektriciteit maken de aanvoer van brandstoffen onmisbaar. Daarvoor zijn we afhankelijk van de aanwezigheid van diepzeehavens, zoals de haven van Amsterdam.” Een haven heeft volgens hem de handicap dat het nut niet heel direct zichtbaar is. Wie bij wijze van spreken in een hotelkamer in Düsseldorf het licht

aan doet, realiseert zich niet dat kolen nodig zijn voor de energieproductie. Kolen die via Amsterdam zijn aangevoerd. “Het bieden van goede havenfaciliteiten is een vorm van onderlinge solidariteit. Het is een basiselement. De haven is onmisbaar voor de Europese welvaart,” aldus Nijdam. Het afstoten van de meest hinderlijke bedrijvigheid is volgens hem evenmin haalbaar. “De haven is altijd aan verandering onderhevig. We hebben in de jaren zeventig van de vorige eeuw gezien dat door de komst van containers een deel van de havenkades in onbruik raakte. Daar zijn de woningen van het Oostelijk Havengebied gebouwd. Amsterdam is daarin niet bijzonder. In Hamburg en Kopenhagen hebben we een soortgelijke ontwikkeling gezien. Maar de op- en overslag van bulkgoederen is springlevend. Natuurlijk kun je bedrijven verplaatsen, al is het zeer kostbaar. Maar dan moet wel elders, bij Rotterdam of Antwerpen, ruimte worden gevonden. Het maatschappelijke voordeel daarvan is echter gering. Dan komt er wel ruimte voor extra woningbouw langs het Noordzeekanaal, maar elders in het land zullen de ontwikkelmogelijkheden afnemen. Daar schiet ons land niets mee op.”

## Schaalgrootte nodig

Afnemende havenactiviteit draagt vervolgens een ander gevaar in zich. “Een beetje haven, dat gaat niet. Voor een kostenefficiënte infrastructuur is schaalgrootte nodig. Als het aantal passerende schepen afneemt, dan is er minder aandacht voor het sluiscomplex bij IJmuiden. Voordat je het weet komen welkomte activiteiten, zoals de internationale cruisevaart in de knel en ontstaat economische schade aan de stad.” ■ [BP]

Havens West, foto vanaf Conradtoren Zaandam









# De bal zomaar de tribune in schieten. Mag dat?

Ja, dat mag. Want de ramen van De Tribune op Laan van Spartaan zijn voorzien van bijzonder glas. Waarmee je aan de voorkant geen last hebt van de voetballers en aan de achterkant het verkeer op de Ring A10 niet hoort. De Tribune is een van de spraakmakendste projecten in Amsterdam. Samen met partner Bouwfonds realiseren we veel van onze maatschappelijke ambities in één gebouw: studentenwoningen voor MBO'ers en topsporters, zorgwoningen, klimcentrum, restaurant en fitnessruimte.

**Ymere** wonen, leven, groeien

# Op zoek naar een nieuw idee

Frank Bijdendijk, icoon van de Amsterdamse volkshuisvesting, stopt ermee. Vanaf 1982 was hij achtereenvolgens bestuurder van Het Oosten en Stadgenoot. De uitvinder van 'het treintjesmodel' en de 'solids' wordt getypeerd als 'gedreven', 'visionair', 'ondernemend' en 'sterk ontwikkeld ego'. Zijn passie lag meer bij innovatie en ontwikkeling dan management en beheer. Als een van de weinige corporatiedirecteuren stond hij dan ook te juichen bij de verzelfstandiging van de corporaties.

Fred van der Molen

Toen Frank Bijdendijk in 1982 directeur van Het Oosten werd, kreeg hij voor het eerst te maken met gebouwen waar mensen in woonden. Daarvoor was hij betrokken bij de ontwikkeling en bouw van bedrijfsruimtes, woningen en wijken: tekeningen, kostenplaatjes, offertes, contracten, bouwvergunningen, verkoopcijfers. Bijdendijk: "Bij Het Oosten ervoer ik voor het eerst wat het betekent als mensen in gebouwen gaan wonen, en wat ze ermee doen. Dat heeft mijn kijk op het bouwen ingrijpend gewijzigd. Sindsdien zijn de mensen centraal komen te staan. Met als uitgangspunt dat ze zoveel mogelijk zelf moeten kunnen bepalen hoe ze

wonen, voorzover deze vrijheid niet leidt tot onvrijheid van anderen." Maar er was een nog grotere verandering: ontwikkelaar Bijdendijk had in Amsterdam niks te ontwikkelen. Als technisch directeur bij Lunetten was hij medeverantwoordelijk voor de ontwikkeling van de wijk Lunetten met vijfduizend woningen. Maar in Amsterdam trok de gemeente aan alle touwtjes. "De corporaties deden zelf eigenlijk niets. Administratie, financiering en subsidie-aanvragen voor projecten gingen allemaal via de gemeente. Daar zat alle knowhow. Wet- houder Schaefer had overal pro-

viel tot ongenoegen van zijn collega's meermaals letterlijk in slaap tijdens deze vergaderingen. Maar de ambitieuze directeur had het tij mee. Medio jaren tachtig begon de overheid aan een terugtrekkende beweging. Na de oorlog had het Rijk de volkshuisvesting naar zich toe getrokken om de woningnood – "volksvijand nummer 1" - te bestrijden. Bijdendijk: "Dat was nodig. Niemand anders had het geld en de planningscapaciteit. Dat heeft geleid tot een enorme productie van goede woningen met lage huren. Die waren economisch belangrijk om de lonen laag

"Hadden we maar weer iets als Volksvijand nummer 1, dan waren we er uit"

jectleiders. Grootste genoegen van de corporatiedirecteuren was de federatievergadering, waar we vooral het laatste nieuws van de gemeente doornamen: de wijze van subsidiëring, woningtoewijzing, verdeling van woningen, enzovoort. Dat verveelde me vreselijk." Bijdendijk

te kunnen houden." Sindsdien drukte de 'volkshuisvesting' zwaar op de rijksbegroting. Het Rijk wilde daarvan af. Staatssecretaris Enneüs Heerma, oud-wethouder van Amsterdam, ontvouwt daartoe begin jaren negentig de 'bruteringsoperatie'. Nadat alle leningen en subsidies tegen elkaar zijn weggestreept, moeten de corporaties voortaan – gesteund door overgangsmaatregelen - hun eigen broek ophouden. Bijdendijk ziet, als een van de weinige corporatiedirecteuren, vooral kansen. "Ik had een ondernemende achtergrond. Nu gaan we zelf nieuwe woningen bouwen, dacht ik. Die verkopen we met winst en daarmee subsidiëren we de bouw van sociale huurwoningen. Maar ik werd door sommige collega's met de nek aangekeken. Die vonden dat de overheid zijn taak verzaakte door subsidies af te bouwen."

## KNSM-eiland

Een van Bijdendijks eerste noviteiten medio jaren tachtig in Amsterdam is een 'aanbodstelsel' van huurwoningen. "Tot dan toe wer-



## PROFIEL: FRANK BIJDENDIJK - LIEVER VISIONAIR DAN MANAGER

Na het behalen van het gymnasium B in Rotterdam ging Frank Bijdendijk (1944) Natuurkunde en later Bouwkunde studeren in Delft. Na zijn dienstdienst (luchtmacht officier) werkte hij achtereenvolgens als projectmanager bij Bredero, hoofd projectcoördinatie bij MAB Projectontwikkeling en technisch directeur bij Lunetten BV (ontwikkeling van de woonwijk Lunetten in opdracht van de Utrechtse corporaties). Van 1 september 1982 tot en met 30 juni 2008 is Bijdendijk algemeen directeur bij woningbouwvereniging Het Oosten. Na een fusie met de Algemene Woningbouw Vereniging wordt hij bestuurder bij Stadgenoot. Daar stopt hij op 1 oktober.

Bijdendijk staat bekend als een gedreven, ondernemende, creatieve corporatieman met een sterk ego. Hij ziet zichzelf liever de geschiedenis ingaan als visionair dan als bekwaam manager. Zijn passie ligt vooral bij innovatie en strategie. Bijdendijk heeft de volkshuisvestingssector bestookt met nieuwe concepten en visies, getuige een reeks publicaties als *'Corporaties, wat moeten we ermee?'* (2009), *'Wonen zonder staatssteun'* (2007) *'Met andere ogen'* (2006) en *'De laatste trein'* (2002) en *'Duurzaamheid loont'* (1997).

### Treintjesmodel

Bekend werd zijn *'Treintjesmodel'* voor de financiering van nieuwbouw: het totale woningbezit van de corporatie wordt als een trein voorgesteld waar wagons (woningen) worden afgekoppeld (verkocht) en weer nieuwe aangekoppeld (gebouwd). De winst van de verkoop van de bestaande voorraad wordt gebruikt om het onrendabel van de nieuwbouw te dekken. Het Oosten ontdekte bovendien bij het opknappen van het Mercatorplein dat het loonde om complete gebieden - gebouwen én omgeving - aan te pakken. Nadat corporaties woningen mochten gaan verkopen, leverde dit naast maatschappelijk ook financieel voordeel op.

'Gebiedsontwikkeling' wordt een leidend onderdeel in de strategie van Het Oosten. In het jaarverslag van 1999 schrijft Bijdendijk: "Wij zijn tot het inzicht gekomen dat het bevorderen van het woongenot van een bepaalde groep, alleen dan efficiënt kan

plaatsvinden als het woongenot van iedereen wordt bevorderd. Bovendien is de omgeving van de woningen minstens even belangrijk voor de kwaliteit van het wonen als het wonen zelf, daarom investeren we ook in de stad."

Investeren in de stad doet ook NV Stadsgoed. Deze dochteronderneming krijgt tot missie het bevorderen van de leefbaarheid in de binnenstad naar analogie van de NV Zeedijk. De aankoop van oude - vaak vervallen - panden heeft Het Oosten jarenlang geld gekost. Bekend werden de miljoenentransacties om seksexploitant Charles



Geerts (hoerenpanden) en de Israëlische zakenman Asaf Barazani (Damrak) uit te kopen. Maar in 2010 schrijft NV Stadsgoed zowaar zwarte cijfers. Bijdendijk kijkt er niet van op: "je moet eerst investeren, voor je iets kunt verdienen". Over verdienen gesproken. In de vele discussies over de hoge salarissen van corporatiedirecteuren komt de naam Bijdendijk regelmatig terug. Dat komt vooral doordat hij bovenaan prijkt op de eerste salarissenranglijst van corporatiebestuurders die de *Volkskrant* in 2006 opstelt. Later blijkt overigens de topman van Vestia nog beduidend meer te verdienen.

### Brede taakopvatting

De brede taakopvatting van Bijdendijk heeft een waaier van dochterondernemingen opgeleverd, zoals VvE Beheer Amsterdam bv, projectontwikkelaar Kristal (inmiddels opgeheven), Het Stedenfonds (een tot dusver weinig succesvol investeringsfonds voor de exploitatie van vrije sector huurwoningen), de Amsterdamse

Compagnie (verhuur kleinschalige bedrijfsruimte met flexibele huurcontracten) en NV Stadsgoed. Opvallend genoeg heeft woningbouwvereniging Het Oosten als enige Amsterdamse corporatie zijn vleugels niet uitgeslagen in de stadsregio. In 2006 blokkeerde de ledenraad een fusie met het Zaanse ZVH. Vorig jaar sneefden uiterst ambitieuze bouwplannen in Almere in de recessie. Bijdendijk: "Vastgoedbeheer moet je altijd lokaal doen. Dus het is logisch dat we een lokale speler zijn. Maar er komt steeds meer verwevenheid in de stadsregio, dus ik verwacht dat Stadgenoot op termijn weer actief wordt in de periferie, in de eerste plaats Almere."

### Flexibiliteit

Een rode draad in Bijdendijks ideeën is het zoeken naar flexibele woonvormen en gebouwen. Hij liet zich daarbij inspireren door zijn ervaringen met kraakpand de Rode Tetter. 'De man in de regenjas' - door de krakers ook wel gekscherend 'de vieze man' genoemd naar het typetje van Kees van Kooten - won het vertrouwen van de krakers. Ze werkten samen een formule uit waarbij de nieuwe

eigenaar Het Oosten de zeggenschap over de binnenkant van het gebouw aan de nieuwe huurders, de voormalige krakers, gaf. In 1996 introduceerde Het Oosten het concept Koophuur in Amsterdam, waarbij huurders de binnenkant van hun woning konden kopen. Binnen twee jaar werden er 440 appartementen via deze formule verkocht, maar de constructie verloor zijn aantrekkelijkheid toen de fiscus besloot geen hypotheekrenteaftrek toe te staan. Laatste kindje van Bijdendijk zijn de Solids, een vorm van casco-verhuur waarbij huurders zelf alles mogen bepalen: bestemming, indeling en grootte. "De huurder is daar de baas, niet de verhuurder of de politiek," zei Bijdendijk daarover eerder in NUL20. De ideeënmachine staat ondanks het naderende afscheid niet stil. Tijdens het afscheidsinterview ontvouwt Bijdendijk enthousiast een nieuw concept voor particulier opdrachtgeverschap met de naam *'democratische projectontwikkeling'*. (zie pag 4)



Solids in IJburg

den woningen op volgorde toegevoerd, door de gemeente aan urgenten en door de corporaties aan hun leden. Oftewel, wij weten wat goed voor u is. In Delft werd toen het aanbodsysteem uitgevonden waarbij woningzoekenden zelf konden reageren op vrijkomende woningen. Dat namen we over.” Later is dit systeem in de hele regio Amsterdam ingevoerd.

Het eerste bouwproject dat Het Oosten zelf ‘mag’ ontwikkelen is op het terrein van de Amstel Brouwerij. “We kregen nog wel een architect van de gemeente mee.” Een mijlpaal voor Het Oosten als zelfstandige ontwikkelaar is het KNSM-eiland. Medio jaren tachtig heeft de gemeente drie grote ontwikkellocaties op de rol staan: Nieuw Sloten, de Houthavens (toen al!) en het Oostelijk Havengebied. Voor het eerst mochten de corporaties zelf een voorkeur uitspreken.

Bijddendijk kiest als enige voor het avontuurlijke KNSM-eiland, startpunt van de ontwikkeling van het Oostelijk Havengebied. Het klaarliggende plan, geïnspireerd op het IJplein van Rem Koolhaas, weet hij van tafel te krijgen. “Dat vond ik vreselijk slecht. Het sociaal-democratische idee dat iedereen hetzelfde kreeg – stroken appartementen dwars op het water – maar niemand iets bijzonders. Het leek mij beter juist ongelijkheid te creëren, verschillende woningtypen, differentiatie. Uiteindelijk hebben we dat gewonnen. We sloten een ontwikkelcoalitie met De Doelen (later De Key) en commerciële partijen. Na lang dubben over het stedenbouwkundig plan hebben we Jo Coenen erbij gehaald die onder het mom van ‘kleine verbeteringen’ een volledig nieuw plan maakte. Dat pakte goed uit.” Wethouder Stadig heeft aanvankelijk ook bij de ontwikkeling van

IJburg een krachtige partner aan Het Oosten. Bijddendijk is aanjager van Waterstad, het collectief van corporaties en commerciële ontwikkelaars dat gezamenlijk de nieuwbouw op IJburg voor zijn rekening wil nemen.

Regelmatig doen wethouders met succes een beroep op Het Oosten om problematische panden over te nemen. Van kraakpanden als de Rode Tetter begin jaren tachtig tot panden op het Damrak van de dubieuze Israëlische zakenman Asaf Barazani in 2010 in het kader van Project 1012.

### Oibibio

Collega’s, politici en huurdersorganisaties uitten op gezette tijden bedenkingen over de ruime taakopvatting van de gedreven corporatiedirecteur. Hij komt in opspraak met de overname van spiritueel centrum Oibibio aan de Prins Hendrikkade in 1999 voor 7 miljoen gulden. Staatssecretaris Remkes vraagt zich af in hoeverre dat past in het ‘volkshuisvestelijk belang’.

“Daar heb ik inderdaad een enorme stommiteit uitgehaald. Niet door het te kopen maar hoe ik het heb gecommuniceerd. Eigenaar Ronald Jan Heijn zat financieel in de knoei. De gemeente seinde ons in dat louche partijen het pand wilden kopen. Ik heb Heijn toen aangeboden het pand te kopen en terug te verhuren. De gemeente vond dat een geweldige idee. In mijn enthousiasme heb ik direct een persconferentie georganiseerd zonder eerst het ministerie in te lichten.

Ambtenaren op het ministerie reageerden afhoudend toen zij om commentaar werden gebeld; ze wisten van niks. De Volkskrant en vervolgens de hele Nederlandse pers en alle collega’s vielen over me heen. Later bleek het ministerie er geen probleem mee te hebben.” Heijn hield het overigens als huurder niet lang uit.

Bijddendijk vindt nog steeds dat het een taak van een corporatie kan zijn panden aan te kopen als de stad daar beter van wordt. “Het hangt van de situatie af. Neem zo’n project 1012. Als je vindt dat corporaties alleen goede huizen voor arme mensen moeten bouwen, is het geen corporatietak. Maar we hebben het over de bakermat van de stad, waaraan Amsterdam deels zijn identiteit ontleent. Als die door gespuis wordt ontnomen is dat slecht voor de stad en Nederland. Dus wij zien hier wel degelijk een taak om de kwaliteit van wonen en leven in deze stad overeind te houden en te verbeteren.”

“Inmiddels zijn de regels aangescherpt, dus het is de vraag of zulke initiatieven nog wel binnen onze taakstelling vallen. Maar ik wil niet primair naar de regels kijken, maar naar mijn ideaal. Kan ik dat verdedigen? Kijk naar de Geldersche Kade. Dat was een *no go area* in de jaren negentig. Regels worden door mensen gemaakt, en kunnen dus ook door mensen ongedaan worden gemaakt. Voor de aankoop van de Damrak-panden kregen we na een weigering alsnog toestemming nadat ik minister Van der Laan had uitgelegd wat

Amsterdam en de corporaties voor ogen stond.”

### Terug naar de basis?

Bijddendijk is kortom niet van de school van ‘terug naar de basis’: afstand nemen van commerciële projectontwikkeling en maatschappelijke taken en vooral woningen bouwen en beheren voor lagere inkomens. Dat is wel de nieuwe koers van collega-corporaties De Key en Rochdale, nadat ze eerder waren ontspoord.

Bijddendijk zou het betreuren als dat leidend wordt. “De wereld is veranderd. Ik wil niet terug naar het oude, maar juist zoeken naar een nieuw ideaal. Ik heb geen pasklaar antwoord, maar het kan niet anders dan op een ondernemende wijze. Akkoord, er zijn zaken helemaal misgelopen. Er zaten in de sector prutsers die verkeerde dingen deden. Maar er is nog veel meer wel goed gegaan – in een ondernemende setting. Onze buurten staan er nu veel beter voor dan in 1995. Ons probleem is dat we dat heel slecht over het voetlicht kunnen brengen.”

“Ongelukken zijn normaal als je onderneemt, maar elk incident wordt ons telkens op een geweldige manier kwalijk genomen. Philips nam voor de zomer eventjes 1,3 miljard verlies. Dat is geen voorpagina-nieuws. Het is normaal dat je verliezen neemt, als je uiteindelijk beter uitkomt. Dat hoort bij ondernemen. Maar we komen maar niet van onze slechte reputatie af. Door slechte communicatie van onze kant en door gebrek aan leiderschap. Maar ook omdat we niet in staat zijn een nieuw ideaal – gebaseerd op ondernemend volkshuisvesten – overtuigend uit te dragen. Ik heb ook de term nog niet gevonden. Hadden we maar weer iets als Volksvrijand nummer 1, dan waren we er uit.” ■

“Met Oibibio heb ik inderdaad een enorme stommiteit uitgehaald”

# Normen voor leegstandsbeheer

*De Huurdersvereniging Amsterdam (HA) en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) komen met een eigen Amsterdamse set normen voor leegstandsbeheer ('antikraak') van corporatiewoningen. Dit in reactie op het Keurmerk Leegstandsbeheer (KLB) van de landelijke leegstandsbeheerders zelf.*

*Volgens de HA biedt dat keurmerk bewoners onvoldoende rechten en zekerheden. Ondertussen is het keurmerk onlangs weer aangescherpt, waardoor de bepalingen elkaar – althans op papier – niet heel ver meer ontlopen.*

Janna van Veen

**E**en jonge bewoonster van een antikraakpand vindt bij thuiskomst twee controleurs van de leegstandsbeheerder in haar woonkamer. Ze zitten op haar bank en eten koekjes uit haar koektrommel. Ze pikt dit niet en zet een ander slot op de voordeur. Het antikraakbureau legt haar hiervoor een boete op. Omdat ze weigert een kopie van de nieuwe sleutel in te leveren, zegt het bureau het contract op.

Dit is een van de klachten die op de site van de Bond Precaire Woonvormen is gepubliceerd. Exemplarisch voor de manier waarop sommige leegstandsbureaus

werken, vindt Arco Leusink van de Huurdersvereniging Amsterdam (HA). Het keurmerk waaraan de antikraakbureaus sinds kort moeten voldoen geeft volgens hem onvoldoende garanties om dergelijke zaken te voorkomen. Samen met de AFWC heeft de HA daarom een eigen normenset opgesteld. Bob de Vilder van leegstandsbeheerder Camelot vindt een aparte Amsterdamse normenset overbodig. "De regels van het keurmerk zijn sinds de invoering al weer verder aangescherpt." En in reactie op bovenstaand voorbeeld: "Wij kondigen controles altijd van te voren aan. Die bezoeken vinden maandelijks plaats en na afloop geven we een kaartje af met daarop het tijdstip van het volgende bezoek."

De Vilder weet ook wel dat niet alle bureaus even netjes werken. "Er zitten nog wel wat cowboys tussen, maar er zijn al zeventien bureaus aangesloten bij het keurmerk en die houden zich echt wel aan de regels. Geen enkel bureau wil de goodwill van grote klanten verliezen en we vinden het bovendien belangrijk dat we tevreden bewoners hebben."

## Herzien Keurmerk

De richtlijnen voor het keurmerk zijn dus herzien. Zo is de opzegtermijn van een gebruiksovereenkomst verlengd van twee weken naar minimaal 28 dagen.

Wat betreft de gebruiksvergoeding zijn er ook scherpere afspraken gemaakt. In de richtlijnen die het keurmerk hanteert wordt gespro-

ken van een maximale gebruiksvergoeding van 220 euro inclusief gas, water en licht. Zonder die kosten mag de leegstandsbeheerder niet meer dan 150 euro per maand rekenen.

Over de controles staat in de richtlijnen van het keurmerk dat 'het toetredingsprotocol moet voldoen aan geldende fatsoensnormen en dat controles tijdig kenbaar gemaakt moeten worden aan de gebruiker'. Controleurs moeten een geheimhoudingsakte ondertekenen en integer omgaan met eigendommen van de gebruiker. Het KLB heeft een onafhankelijke klachtencommissie in het leven geroepen om te bemiddelen bij geschillen.

Wethouder Freek Ossel staat positief tegenover de opgestelde normenset. De gemeente laat weten binnenkort ook met eisen voor leegstandsbeheer in kantoren te komen. Die eisen zullen grotendeels overeenkomen met de normenset die de HA en AFWC hebben geformuleerd.

Volgens Leusink kunnen de leegstandsbeheerders niet worden gedwongen om de normenlijst toe te passen.

"Het zijn normen waarvan wij graag zouden zien dat zij zich er

aan houden. Er kunnen geen sancties worden opgelegd wanneer ze dat niet doen, maar als we klachten uit het veld krijgen kunnen de corporaties besluiten een bepaald bureau buitenspel te zetten. Het is dus een kwestie van 'namen en shamen'." ■

## MEER ZEKERHEDEN VOOR TIJDELIJKE BEWONERS

De normenset die de HA en AFWC hebben opgesteld voor leegstandsbeheer van corporatiewoningen bestaat uit acht punten. Startpunt is een overeenkomst tussen opdrachtgever en leegstandsbeheerder met daarin afspraken over de vorm van beheer. De opzegtermijn wordt minimaal 28 dagen; de waarborgsom is maximaal driehonderd euro. In de gebruiksovereenkomst staat duidelijk welk deel van de beheerkosten wordt gebruikt voor gas, water en licht. Leegstandsbeheerders moeten de privacy van de gebruikers respecteren en daarom een bezoek minimaal 24 uur van te voren aankondigen. Medewerkers van de beheerder mogen niet binnenkomen zonder de gebruiker daarvan op de hoogte te stellen.

De HA twijfelt aan de onafhankelijkheid van de klachtencommissie van de branche en vindt dat de Amsterdamse partijen zelf een klachtencommissie in het leven moeten roepen. Er wordt voor dat doel een contactpersonenlijst opgesteld voor klachtbehandeling.

Deze afspraken gaan gelden voor corporatiewoningen. Wethouder Ossel wil met Makelaarsvereniging Amsterdam en Vastgoedbelang bespreken of particuliere eigenaren bereid zijn dezelfde eisen hanteren.

Voor niet-woonruimte en kantoren geldt een ander 'regime': de wet Kraken en Leegstand en de Leegstandsverordening 2011. Deze wet en verordening geven de gemeente geen bevoegdheden om extra kwaliteitseisen op te leggen aan leegstandsbeheerders. De wethouder gaat zich daar wel voor inzetten.



# Minder regels, meer afspraken

Het woonruimteverdelingssysteem in Amsterdam gaat op de schop. Het college heeft begin juli een voorstel naar de raad gestuurd waarin de overheidsbemoeienis flink wordt beperkt. De reikwijdte van de huisvestingsvergunning voor goedkope huurwoningen wordt sterk verkleind. Ook schrapt de wethouder in het aantal urgentiecategorieën en op handhavingscapaciteit. Ten slotte komt er een nieuw verdeelmodel met onder andere ruimte voor loting, spoedzoekers en kwaliteitzoekers. Na de gemeenteraad moet ook de stadsregio daarmee akkoord gaan.

Fred van der Molen

**O**m in Amsterdam een goedkope huurwoning (huren tot 554 euro, 121 punten) te mogen betrekken heeft elke nieuwe huurder een huisvestingsvergunning nodig. De gemeente verleent deze vergunning op aanvraag van de verhuurder, als de potentiële huurder aan een aantal voorwaarden voldoet. Het gaat dan om binding aan de stad, de woninggrootte in relatie tot de grootte van het huishouden en om het inkomen.

In het voorstel van wethouder Freek Ossel vervallen alle ‘passendheidscriteria’ behalve de inkomensgrens. Het is een van de voorgestelde maatregelen die het woonruimteverdelingsstelsel eenvoudiger en effectiever moeten maken. Minder regels, zo stond ook in het collegeakkoord. En goedkoper, dat ook. Want Ossel moet flink bezuinigen. Het voorstel bestaat uit vijf onderdelen. Van vergunningplicht naar afspraken, minder voorwaarden voor toelating en toewijzing, minder doelgroepen, een nieuw ver-

tot een structurele bezuiniging van ruim 2,5 miljoen euro.

**Huisvestingsvergunning**  
Historisch gezien volgt Amsterdam een opmerkelijke koers. De regelzucht van de bestuurders leidde in een grijs verleden al eens tot de bijnaam van ‘Moskou aan de Amstel’. Maar tussen het bureau Herhuisvesting eind jaren zeventig tot het laatste voorstel van Freek Ossel gaapt inmiddels een enorme kloof. Destijds werd de helft van de huurwoningen van particuliere verhuurders nog

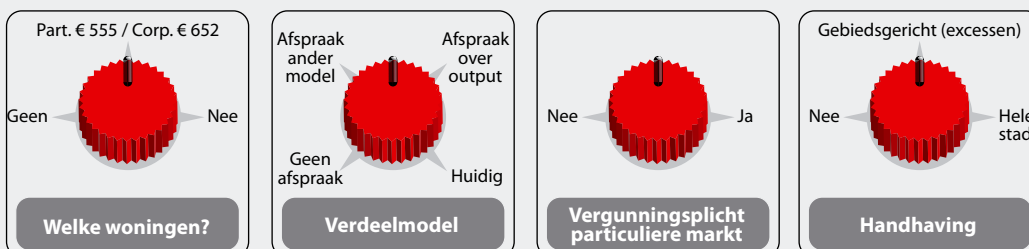
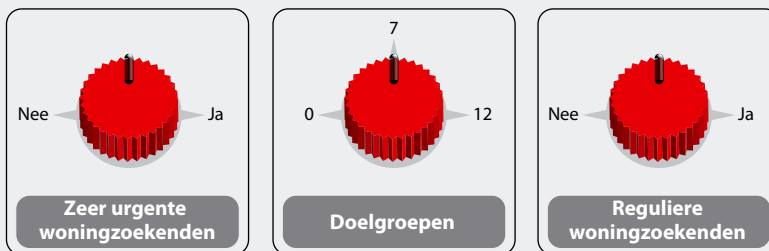
Loten voor een woning is niet langer taboe in Amsterdam

deelmodel en ten slotte een soberder handhavingsregiem. Deze aanpassingen moeten leiden

door de gemeente toegewezen. Nu stelt de wethouder voor zelfs de vergunningplicht te vervangen door afspraken met verhuurders. Voor de corporaties is die stap overigens niet zo groot. Dergelijke prestatieafspraken hebben gemeente en corporaties al vastgelegd in akkoorden als ‘Bouwen aan de Stad’. Maar dat ook particuliere verhuurders van de vergunningplicht kunnen afkomen is opmerkelijk. Of het zover komt is overigens de vraag, want de gemeente eist van de verhuurders wel een transparant systeem voor woningverdeling en –toewijzing en een klachtenregeling. Voor particuliere verhuurders die daartoe niet bereid of in staat zijn, blijft de vergunningplicht gewoon gelden. Directeur Hein Bos van Vastgoedbelang acht het zeker mogelijk dat met een flink deel van de (grotere) particuliere verhuurders dergelijke afspraken zijn te maken: “Veel hangt natuurlijk af van de details. We denken na over het opzetten van een website waar onze leden hun vrijkomende huurwoningen opzetten. Wat dat betreft werpt

## Woonruimteverdeling: Amsterdam wil minder regels, Zaanstad en Almere juist meer

Het wordt steeds moeilijker een betaalbare huurwoning te krijgen in de regio Amsterdam. Meer woningen bouwen zit er niet in, dus wat de verantwoordelijke politici rest is wat sleutelen aan de manier waarop woningen worden verdeeld. Maar terwijl Amsterdam regels en beperkingen schrapt, zoeken Almere en Zaanstad het juist in extra regelingen en verordeningen. Meerdere regiogemeenten willen vooral de kansen van eigen bewoners vergroten.





Wethouder Freek Ossel: "We hebben er, om allerlei goede redenen overigens, met zijn allen in de loop der jaren een aardig vastzittend systeem van gemaakt."

ook de nieuwe Huisvestingswet zijn schaduw vooruit. Daarin wordt ook aangestuurd op een transparant verhuursysteem."

### Minder urgenten

Het aantal doelgroepen dat met voorrang een woning krijgt, wordt flink kleiner. Corporaties reserveren nu elk jaar ongeveer veertig procent van hun vrijko-

mende huurwoningen voor voorrangsgroepen. Het college wil het aantal voorrangdoelgroepen verminderen, zodat het woningaanbod voor reguliere woningzoekenden stijgt van zestig naar zeventig procent. Ossel stelt dat studenten, jongeren, ouderen en grote gezinnen beter met gericht beleid dan met voorrangstellingen kunnen worden geholpen.

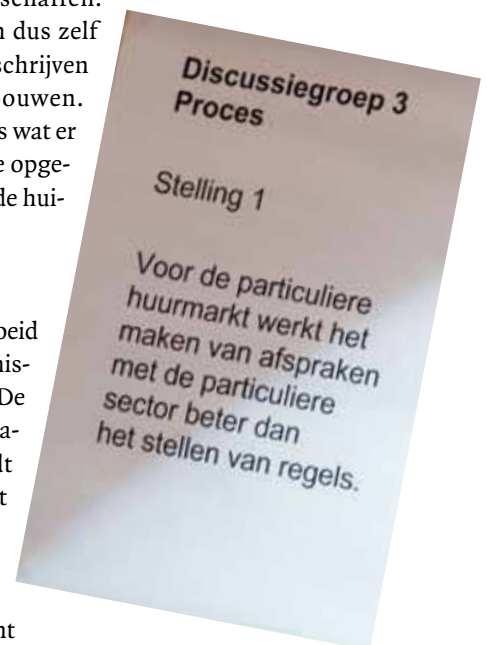
Verder komen er nieuwe verdeelvormen waarbij de woningzoeker straks kan kiezen uit twee routes. Degenen die haast hebben, kunnen straks als 'spoedzoeker' via loting gaan meedingen naar een woning. Daar staat tegenover dat meeloters maximaal drie keer een woning mogen weigeren. Daarnaast blijft het principe van de inschrijfduur bestaan voor degenen die bereid zijn lang te wachten op een betere woning.

Opvallend is dat Ossel het woonduurbeginsel wil afschaffen. Wie verhuist zal zich dus zelf opnieuw moeten inschrijven om rechten op te bouwen. Een nog open vraag is wat er gaat gebeuren met de opgebouwde rechten van de huidige huurders.

### Handhaving

Tot slot wordt er gesnoeid in de opsporing van misbruik van woningen. De gemeentelijke handhavingscapaciteit wordt straks vooral ingezet op de bestrijding van excessen en de aanpak van leegstand. De gemeente verwacht

opvallend genoeg dat particuliere verhuurders zelf meer gaan doen aan woonfraude-bestrijding. Volgens Hein Bos van Vastgoedbelang willen particuliere verhuurders dat best, maar dan is er wel meer medewerking van de gemeente nodig. "Een verhuurder kan nu niet eens opvragen wie er in zijn huis is ingeschreven. We zouden net zo'n regeling als de corporaties moeten krijgen." ■



## DE NIEUWE AMSTERDAMSE WOONRUIMTEVERDELING IN VIJF VOORSTELLEN

1. De vergunningplicht wordt vervangen door afspraken. Dit geldt niet alleen voor corporaties maar ook voor particulieren die bereid zijn om afspraken te maken.
2. De criteria voor toelating en toewijzing worden vereenvoudigd. Er komt één huurgrens en eisen voor een passende woning en binding met de stad komen te vervallen. Wat blijft is een inkomensgrens: huurwoningen tot 554 euro mogen worden gehuurd door huishoudens met een inkomen van maximaal 38.150 euro. Voor de particuliere markt zijn er momenteel twee huurgrenzen: die van 554 euro (121 punten) voor de overige passendheidscriteria, en die van 418 euro (93 punten) voor de inkomensgrens.
3. Studenten, ouderen, onderwijzers, grote gezinnen, verpleegsters en agenten vallen straks niet meer onder een voorrangstelling. Het college beperkt de voorrangstelling tot wat wettelijk is vastgelegd: calamiteitenopvang, verblijfsgerechtigden, vrouwenopvang en maatschappelijke opvang. Bovendien wordt de (tijdelijke) herhuisvesting van stadsvernieuingsurgenten een verantwoordelijkheid van de verhuurders zelf! Dat moet het aanbod voor reguliere woningzoekenden laten stijgen van zestig naar zeventig procent.
4. Er komt een nieuw verdeelmodel met ruimte voor loting, spoedzoekers en kwaliteitzoekers. Spoedzoekers kunnen gaan loten voor een woning, maar vervolgens maar een beperkt aantal keren weigeren. Het huidige systeem op basis van inschrijfduur blijft bestaan voor degenen die willen doorstromen naar een betere woning. Huurders bouwen na verhuizing niet meer automatisch woonduur op. Zij moeten zich opnieuw inschrijven bij WoningNet.
5. De handhavingscapaciteit wordt teruggebracht en op een andere leest geschoeid. De focus komt te liggen op bestrijding van excessen, de aanpak van leegstaande woningen en op gebieden waar misstanden worden vermoed. Bureau Zoeklicht blijft bestaan.

Meer info: [www.amsterdam.nl/woonruimteverdeling](http://www.amsterdam.nl/woonruimteverdeling).

# Voorrang voor eigen st

De wachttijden voor een sociale huurwoning lopen ook in Zaanstad enorm op. De gemeente werd bovendien onaangenaam verrast door het besluit van minister Donner om de huurgrens van alle huurwoningen in de Amsterdamse stadsregio te verhogen (met 15 tot 25 extra punten), behalve in de Zaanstreek. Wethouder Olthof ureest daardoor extra druk op de lokale sociale woningmarkt. Voor hem extra redenen te pleiten voor voorrangsregelingen voor eigen inwoners van Zaanstad en Wormerland.

Bert Pots

Wethouder Olthof kan maar weinig waardering opbrengen voor de puntenbijtelling die minister Donner voor huurwoningen in 'schaarstegebieden' heeft doorgevoerd. In de hele stadsregio Amsterdam gaan daardoor de maximale huurgrenzen omhoog, behalve in de Zaanstreek. Niet dat hij zo graag de prijs van een sociale huurwoning omhoog ziet gaan, maar het kabinetsbeleid werkt volgens hem stigmatiserend en frustreert het plaatselijke woonbeleid. "In Zaanstad wordt al een aantal jaren gewerkt aan differentiatie van de woningvoorraad. Van oudsher zijn we een arbeidersgemeente met een grote, nogal eenzijdige sociale woningvoorraad. Het vorige college heeft een woonvisie ontwikkeld; er ligt een omvangrijke herstructurerings- en nieuwbouwopgave."

"In tal van wijken hebben corporaties al een grote inspanning geleverd. Elders zijn plannen in de maak. Wij willen dat zij daar mee doorgaan, maar hun tempo is sterk afhankelijk van het functioneren van de woningmarkt. We kennen de gevolgen van de economische crisis. Woningverkoop vallen sterk terug. Daaraan doet het kabinet bar weinig, de tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting uitgezonderd. Er wordt vooral aan de knoppen van de sociale woningmarkt gedraaid. Met een strikte scheiding tussen pu-

beperkingen, dat daar helemaal geen sprake is van marktwerking." De minister baseert zijn puntenbijtellingen op de gemiddelde WOZ-waardes per vierkante meter in een gebied. Die is in de Zaanstreek inderdaad relatief laag. Maar dat betekent volgens Olthof helemaal niet dat sociale huurwoningen niet schaars zijn. "Een starter moet in Zaanstad 8,4 jaar wachten op een sociale huurwoning. De geringe doorstroming speelt daarbij een rol. Een doorstromer wacht in Zaanstad gemiddeld meer dan negen-

Frank van Dooren (ZVH): "Het past ons niet een hek om de gemeente te zetten"

blicke en commerciële corporatieactiviteiten. Met nieuwe inkomensgrenzen. Met een verplichte bijtelling, dus hogere toegestane huren op basis van de WOZ-waarde. Juist die maatregel bevordert de segregatie."

Hij verwijt de minister een denkfout. "Het klinkt op het eerste gezicht heel logisch: als er schaarste is, dan gaat de prijs omhoog. Maar dat is een vorm van marktdenken. Sociale woningbouw is zo sterk omgeven met regels en

tien jaar voordat hij naar zijn volgende sociale huurwoning gaat. Daarmee zijn we koploper in de regio."

Olthof vreest dat de druk op de sociale huurmarkt in de Zaanstreek gaat toenemen, nu de huren in de rest van de regio bij mutatie flink kunnen worden verhoogd. De Zaanstreek maakt met vijftien andere gemeenten deel uit van het Woningnet van de stadsregio Amsterdam: "Als een huurwoning in Zaanstad straks tientallen euro's

## ALMERE BEPERKT INSTROOM WONINGZOEKENDEN

Terwijl Amsterdam allerlei 'passendheidscriteria' afschaft, voert Almere ze juist in. In Almere kun je straks alleen nog een sociale huurwoning krijgen als je minimaal twee jaar in de regio woont of werkt. Dezelfde beperking geldt voor de goedkope nieuwbouwoopwoningen. De 'regio' is overigens vrij ruim gedefinieerd: die omvat de stadsregio Amsterdam, het gewest Gooi- en Vechtstreek en alle gemeenten in Flevoland.

Almere krijgt ook een voorrangsregeling voor urgent woningzoekenden en tal van specifieke inkomens- en passendheidseisen. Sociale koopwoningen (maximaal 184.000 euro) en sociale huurwoningen (huur tot 654 euro) komen

alleen beschikbaar voor huishoudens met een inkomen tot 46.000 euro. Huurwoningen tot de aftoppingsgrens van 554 euro worden met voorrang toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. En woningen met vier of meer kamers gaan met voorrang naar huishoudens met minimaal twee personen.

De corporaties die actief zijn in Almere maakten eerder dit jaar bezwaar tegen alle regels en criteria in de nieuwe Huisvestingsverordening, maar de provincie Flevoland heeft inmiddels toestemming verleend. "De instemming benadrukt onze wens dat woningzoekenden een binding met Almere of de regio hebben. De sociale structuur is toch al

niet zo sterk. In de Structuurvisie 2.0 hebben we al aangegeven daar iets aan te willen doen. Een binding van minimaal twee jaar komt ten goede aan de sociale contacten van de Almeerders en dat is goed voor de Almeerse samenleving. De eis van binding in combinatie met voorrang voor urgent woningzoekenden zal ervoor zorgen dat de schaarse sociale huurwoningen terecht komen bij de mensen die daar echt op zijn aangewezen," aldus wethouder Adri Duivesteijn. De verordening treedt begin volgend jaar in werking.

Almere maakt geen deel uit van de gemeenschappelijke sociale huurwoningmarkt van de stadsregio Amsterdam.





Jeroen Olthof, wethouder Zaanstad, vreest de komst van meer 'kwetsbare huurders'

goedkoper is dan een vergelijkbare woning in bijvoorbeeld Amsterdam, dan kan dat tot extra belangstelling van buiten onze gemeente leiden. Met als gevolg dat de toch al lange wachttijden voor starters nog verder zullen oplopen."

### Imagoschade

Het gaat Olthof niet alleen om het effect op de wachtlijsten. Verschil in huurprijs kan ook tot de komst van meer kwetsbare groepen leiden. "Begrijp me goed: iedereen moet een goede, betaalbare huurwoning kunnen vinden. Maar onder de huurders van sociale huurwoningen bevinden zich ook kwetsbare groepen. Het kabinetsbeleid kan ertoe leiden dat het beroep op onze voorzieningen zal toenemen."

Het precieze effect laat zich volgens hem moeilijk voorspellen, maar het valt volgens hem niet uit te sluiten dat het beroep op bijstand, WMO-voorzieningen en de aanpak van armoede zal groeien. Op een moment dat zijn gemeente toch al met bezuinigingen wordt geconfronteerd. "Verslechterende financiële omstandigheden dwingen ons er toe al onze voorzieningen tegen het licht te houden. Ik moet er niet aan denken dat door

een toenemende vraag ons zo broodnodige aanbod verschaalt. Dat mag toch niet gebeuren."

De keuze van de minister raakt naar zijn mening ook het imago van de Zaanstreek. Op een negatieve manier. "Wij zien goede kansen voor vernieuwing van de stad. Met een beter woningaanbod. Met ruimte voor nieuwe, creatieve bedrijvigheid. Met de komst van betere voorzieningen. Het is dus niet een streek met een lagere waarde, maar een geweldige stad heel dicht bij Amsterdam."

### Hekjes plaatsen?

Zaanstad wil de positie van de eigen woningzoekenden verbeteren. Met de corporaties wordt al langere tijd overleg gevoerd over veranderingen in de woonruimteverdelingssystematiek. De wethouder doet dat naar eigen zeggen met tegenzin. Olthof: "We voelen ons daartoe gedwongen. Het lijkt niet vanzelfsprekend star vast te houden aan de gemeentegrenzen. Mensen werken, recreëren en winkelen in een groot gebied. Woonruimteverdeling zou dus ook een regionale aangelegenheid moeten zijn. Maar het vraagt van gemeenten nogal wat om dat eigen domein los te laten.

Tot daarin daadwerkelijk stappen worden gezet, willen wij met onze corporaties in gesprek over de vraag hoe we de wachtlijsten kunnen bekorten en de woonduur verminderen."

Gemeente en corporaties lijken elkaar te kunnen vinden in voorrang voor starters en toewijzingsafspraken voor nieuwbouwhuurwoningen, aldus directeur Frank van Dooren van de Zaanse corporatie ZVH. "De afspraak die nu wordt uitgewerkt, behelst dat vijftien procent van de vrijkomende huurwoningen wordt gereserveerd voor starters uit de eigen gemeente. Voor mijn corporatie komt dat neer op zestig huurwoningen per jaar. Daarnaast wordt zestig procent van de nieuwbouwhuurwoningen ingezet om de doorstroming te bevorderen. Mensen uit de Zaanstreek krijgen voorrang bij eerste verhuring." Van Dooren benadrukt dat het gaat om een tijdelijke afspraak. Na een jaar wordt bekeken wat

het effect van de maatregel is. Volgens Van Dooren was het voor ZVH, Parteon en de in Zaanstad actieve Amsterdamse corporaties geen makkelijke keuze. "Wij zijn volkshuisvesters. Al onze huurders zijn ons even lief. Voor de één ligt het wat principiëler dan de ander, maar het maakt ons echt niet uit waar de huurders vandaan komen. Het past ons dus niet een hek om de gemeente te zetten."

Aan de andere kant zegt hij de gemeente Zaanstad te kunnen begrijpen. "Voor ons is de gemeente een belangrijke partner. Zaanstad ziet zich met afnemende kansen voor starters geconfronteerd. We willen niet voorbijgaan aan de opvattingen van de politiek. Op het moment dat wij problemen ondervinden - door de economische crisis zijn diverse bouwplannen vertraagd -, dan vragen wij bij hen ook om begrip. Het is dus een kwestie van geven en nemen," aldus Van Dooren. ■



De wijk Poelenburg in Zaandam. De Zaanse politiek is bevreesd voor een grotere toestroom van lagere inkomens uit Amsterdam. In het RIGO-rapport 'De woningmarkt in Zaanstad' werd geconcludeerd dat het aandeel lage inkomens in deze wijk al sterk is gestegen.

# Gezocht: tijdelijke gebruikers

*Door de crisis komen steeds meer terreinen in de regio Amsterdam braak te liggen. Geplande nieuwbouw is op de lange baan geschoven of helemaal geschrapt. Wat te doen met al die verpieterende stukjes grond? Kunstenaars, spelende kinderen en 'stadsboeren' weten er wel raad mee.*

Johan van der Tol

**H**et was zo'n regenachtige en winderige zomerdag. Toch hadden aardig wat mensen het weer getrotseerd om de opening van de Bellamytuin in de Kinkerbuurt bij te wonen. Om zelf zo'n bak in gebruik te nemen en in speciaal aangevoerde tuinaarde bloemen of groenten te kweken.

Jonas en Steph zijn met hun twee jonge kinderen aan het zaaien. Veldsla, kropsla, radijs, venkel, meloen en bloemetjes. Vrijwel al hun kennis van de teelt komt van de achterkant van de zaadpakjes. "We zien wel wat er van komt." Ze zijn blij met hun nieuwe tuin op postzegelformaat. "We hebben zelf geen tuin en wonen hier om de hoek. Het werd een rommel-tje hier doordat de plannen voor de Hallen niet werden uitgevoerd. Nu wordt er wat mee gedaan."

De kweekbakken en tuinaarde zijn beschikbaar gesteld door het stadsdeel en de organisatie Stadsboeren. Die wil dat Amsterdam, net als onder meer Berlijn, veel meer van deze 'nomadische tuinen' krijgt. Het plan voor de Bellamytuin vergde een lange adem en veel overleg, zegt Philip Copenhagen van Stadsboeren. "Er is een zekere beduchtheid voor het 'Blijburg-effect': dat iets tijdelijks blijvend wordt als het aanslaat."

De Bellamytuin is een voorbeeld van tijdelijke invulling van braakliggende terreinen, waarvan Am-

sterdam er door de crisis steeds meer krijgt. De afgelopen tijd zijn verscheidene lege plekken al tijdelijk ingericht als bijvoorbeeld speeltuin (Confuciusveld, Bongerd, IJburg blok 50) of trimbaan (Reimersveld). Andere liggen nog te verpieteren.

## Vrijplaats

Neem het Zeeburgereiland, waar geplande woningbouw ook op zich laat wachten. Een groep kunstenaars, architecten en stedenbouwkundigen presenteerde in juli aan het stadsbestuur een plan voor een zelfvoorzienend dorp dat voor een periode van tien jaar in de Sluisbuurt op Zeeburgereiland zou moeten verrijzen. "We willen geen geld van de gemeente, alleen het gebruik van de grond", zegt kunstenaar Bart Stuart, een van de pioniers op de voormalige NDSM-werf in Amsterdam-Noord. "Investerings in elektriciteitsleidingen, riolerings en andere infrastructuur loopt al snel in de tonnen, maar wij willen alles zelf doen. Zelf onze energie opwekken met zonne- en windenergie."

Wethouder Van Poelgeest heeft volgens Stuart al eerder aangegeven dat in de Sluisbuurt mogelijk ruimte is voor een vrijplaats, bij wijze van experiment. Maar in besprekingen met de initiatiefnemers is de gemeente kritisch. Stuart: "Ze eisen een doortimmerd plan van ons, maar wij willen het op een organische manier laten ontstaan, zonder duidelijk einddoel. Daar willen we aan vasthouden, we gaan niet polderen."

## Zelfregulerend festival

Door de schaarse bebouwing biedt het Zeeburgereiland ruimte voor zelfregulerende evenementen waarbij de overheid zich op de achtergrond houdt, zegt stadsdeelsecretaris Frank van Erkel van Amsterdam-Oost. Daar werd in augustus het Magneet Festival gehouden, waar deelnemers zelf grotendeels verantwoordelijk waren voor de programmering en het verdere reilen en zeilen. Ze moesten het gebied na afloop in dezelfde staat overdragen als ze het in gebruik hadden gekregen. Van Erkel heeft zich sterk gemaakt voor het festival na een pleidooi van onder anderen dj Isis. "Zij vond dat Amsterdam ruimte moest bieden aan zo'n initiatief als het zich wil profileren als creatieve stad." Volgens Van Erkel past het evenement in het streven van het stadsdeel naar een 'bruisend Oost', waarin steeds meer functies van het centrum van de stad worden overgenomen.

Ondanks het zelfregulerende karakter moest er wel degelijk rekening worden gehouden met bestaande regelgeving, benadrukt Van Erkel. "Je moet even meedenken om dingen die niet direct binnen de regels vallen toch mogelijk te maken. Het digitale formulier voor de vergunningaanvraag voldoet niet, want het vereist maatwerk." Zo was er uitvoerig overleg nodig met Rijkswaterstaat vanwege de nabijgelegen Aro en vaarroutes, maar ook met de stadsecoloog over de oeverwaluwen die er nestelen. ■

## DIGITALE KAART

De gemeentes Amsterdam en Zaanstad hebben een digitale kaart gemaakt met een inventarisatie van braakliggende terreinen. Ze willen burgers hiermee stimuleren via contactpersonen met ideeën te komen voor tijdelijke invulling. Uiteindelijk moet de eigenaar, huurder of pachter van het terrein met het plan instemmen en moet de nieuwe, tijdelijke functie passen in het gebied. Contactpersoon Ank Brand voor terreinen in Noord heeft tot dusver enkele tientallen meer of minder realistische ideeën binnengekregen, variërend van studentenhuisvesting en drijvende hotels tot kampeerplekken voor campers en het laten grazen van een schaapskudde.

Digitale kaart: [http://www.gisdno.nl/braakliggende\\_terreinen](http://www.gisdno.nl/braakliggende_terreinen)





Oostpoort



Bellamyplein



Zaandam, Hogendijk



Strand Roest, Oostenburg



't Zoo'tje, Plantage Kerklaan



't Zoo'tje, Plantage Kerklaan



Rustenburgerstraat, vrijstaat SWOMP  
'slimme woonwagenbewoners op mooie plekken'

↓ Magneetfestival, Zeeburgereiland ↓



# “Veel kopers willen huis als maatkostuum”

*Een badkuip met zicht op de sterrenhemel? Of een dakterras met tweede keuken? Je zal het in gerenoveerde appartementen niet snel aantreffen. Maar sinds kort bieden Ymere en Era Contour casco's in de bestaande bouw te koop aan waarvan de bewoner nog helemaal zelf de indeling en inrichting kan – en moet – bepalen. Een nieuwe formule, die onder de noemer ‘Eén Blok Stad’ in de markt wordt gezet.*

Bas Donker van Heel

**A**ngelique Bijleveld, de bij de verkoop betrokken makelaar van het gelijknamige kantoor, kent de Amsterdamse markt tot in detail. Zij noemt ‘Eén Blok Stad’ een welkome aanvulling op het woningaanbod, een formule die tegemoetkomt aan de behoefte van veel kopers. “Gerenoveerde woningen zijn vaak typische eenheidsworsten, maar niet iedereen wil in de smaak van een ander wonen”, zegt ze.

Een eerste test op de Amsterdamse markt is het aanbieden van cascowoningen aan de Marnixkade, met prijzen van 221.000 tot 430.000 euro, voor respectievelijk 64 tot 152 vierkante meter. Daar komen de kosten voor het afbouwen natuurlijk bij. Het lijkt op het eerste gezicht pittig, voor een casco van een oude woning. Bijleveld spreekt echter van “een gunstige prijs/kwaliteitsverhouding”. Haar rekensom is als volgt: de gemiddelde koopprijs in Amsterdam is 3376 euro per vierkante meter. Zou je de cascowoning laten afbouwen door Era, dan komt daar 700 euro per vierkante meter bij. Is 4076 euro. “Dat is een stuk goedkoper dan de vierkante meterprijs van een gerenoveerde woning in de Jordaan, zijnde 4858 euro, met daarbij nog de kosten koper.”

## Wachten op de markt

Jos Beentjes, vastgoedmanager voor Ymere, heeft zich in de nieuwe formule vastgebeten. “Bij gerenoveerde panden zie je vaak de dag na oplevering de nieuwe tussenwandjes alweer op de stoep liggen. Veel kopers willen een

huis als een maatkostuum. Als je als aanbieder kopers zoveel mogelijk de rompslomp van vergunningen en dergelijke uit handen neemt, dan kunnen ze zich helemaal concentreren op het realiseren van hun droomhuis.”

Eén Blok Stad is nog onbekend, maar als het aanslaat zal Ymere de formule op meer plekken toepassen, zegt hij. “Vergeet daarbij niet wat zo’n blok met enthousiaste, ondernemende eigenaars voor een buurt kan betekenen.”

Echt storm loopt het nog niet. Vanaf de eerste kijkdag in april zijn vijf van de zeventien appartementen verkocht. Inmiddels zijn de prijzen naar beneden bijgesteld door de appartementen vrijop-naam te verkopen. Voorlopig wachten veel geïnteresseerden de start bouw af, vertelt Beentjes. “Je kan dit niet vanaf een tekening aanbieden en ik begrijp best dat mensen de kwaliteit van het casco eerst willen zien.” Voor Ymere zou het juist handig zijn als alle kopers vooraf bekend zijn. “In het casco

moet je namelijk al rekening houden met speciale wensen. Denk alleen maar aan te plaatsen stalen balken.”

## Meerwaarde creëren

Een van de kopers is de familie Dijk (twee volwassenen, twee jonge kinderen). Ze wonen nu in een koopwoning driehoog achter, van 120 vierkante meter, met dakterras. Het was hun voormalige huurwoning die ze na aankoop flink onder handen hadden genomen. Maar het ging weer kriebelen, vertelt Jeroen Dijk. “We zijn gaan rondkijken en kwamen toen op het spoor van deze cascowoningen. Omdat we Ymere betrouwbaar vinden en de makelaar overtuigend was, hebben we de knoop doorgehakt. Het koopcontract is getekend, de hypotheek rond.”

Ze kochten een benedenwoning met tuin. “We hebben kennissen met bouwervaring, dat helpt. We gaan een droomhuis maken, helemaal naar onze eigen wensen.”

## WAT IS ‘EÉN BLOK STAD’?

Eén Blok Stad is een complex met cascowoningen in bestaande bouw, waarvan de kwaliteit van de fundering, buitenwanden, dak en trappenhuis worden gegarandeerd door de aanbieder. Kopers kunnen het interieur zelf helemaal naar eigen smaak en behoefte indelen. Zelf bouwen, zelf organiseren of uitbesteden aan een aannemer of Era Contour is mogelijk, of een combinatie daarvan. Kopers moeten hun huis binnen anderhalf jaar afbouwen. De formule is ontwikkeld door Era Contour in Rotterdam. In Amsterdam werkt Era Contour samen met Ymere. De eerste twee complexen zijn aan de Marnixkade (start bouw sept./okt.) en in de Indische buurt. Volgend najaar worden de cascowoningen opgeleverd. Meer informatie op [www.eenblokstad.nl](http://www.eenblokstad.nl)

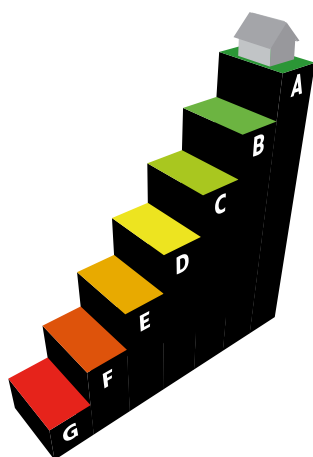
Marnixkade



# Groene Ster-behandeling

Begin juli leverde woningcorporatie de Alliantie zeventien woningen en één bedrijfswoning op aan de Saenredamstraat. Bij deze grootschalige renovatie is alles uit de kast getrokken om zo duurzaam mogelijk te renoveren. De woningen worden volgens de rekenmodellen bijna tachtig procent energiezuiniger. De zonnecellen vallen op, maar de winst zit toch vooral in de isolatie.

Fred van der Molen



Woningcorporatie de Alliantie heeft zichzelf de taak gesteld energieverbruik en CO<sub>2</sub>-productie van haar woningbestand tussen 2009 en 2018 met 25 procent te reduceren. De grote stappen moeten worden gezet tijdens de renovatie- en onderhoudsbeurten van de bestaande woningvoorraad. Bij grootschalige renovatie is bij de Alliantie de norm om de woningen op te krikken tot energielabel B. Uitzondering daarop zijn de Groene Ster-projecten, waarbij

alles uit de kast wordt gehaald om een optimale energetische verbetering te realiseren. Deze projecten gelden als leerschool. Dat is ook het geval bij de woningen aan de Saenredamstraat in de Amsterdamse Pijp uit 1880. Dat kwam mede doordat bewoners de wens uitspraken om de panden zo

Roos. “Daar zit het grootste rendement op je investering. Je moet echt oppassen je te veel te verliezen in geavanceerde installaties.” Zo heeft de Alliantie besloten het gebruik van de zonnecollectoren te beperken tot de bovenste woningen; en ook het gebruik van zonnecellen is beperkt gebleven.

**Je moet echt oppassen je te veel te verliezen in geavanceerde installaties**

duurzaam mogelijk te renoveren. En ze toonden zich bereid een hogere huur te betalen en mee te werken aan monitoring van het energiegebruik de komende jaren. “Want”, stelt gebiedsontwikkelaar Frans de Roos, “het is voor ons interessant om te zien hoe het gedrag van bewoners verandert in een energiezuinig huis. Theoretisch hebben we een energiebesparing van 79 procent per vierkante meter gerealiseerd. Maar gaan bewoners straks niet vaker en langer douchen, nu ze een nieuwe douche hebben en warmtecollectoren op het dak? Laat men straks in alle kamers de verwarming aanstaan, omdat het huis vanwege de goede isolatie zo weinig energie verbruikt?”

Investeren  
Volgens De Roos is bij deze renovatie per woning tien procent extra geïnvesteerd om de stap van B- naar A-label te maken. “Eigenlijk is het niveau A++, maar omdat nog niet alle gebruikte technieken en materialen gecertificeerd zijn, blijft het een A-label.” De renovatie heeft een jaar geduurd. Een deel van de huurders keert terug. Zij zijn akkoord gegaan met een huurverhoging van 110 euro. Omdat alle woningplattengronden zijn gewijzigd, wordt de huur bovendien aangepast aan de nieuwe grootte. De woningen zijn door samenvoegingen gemiddeld vijftig procent groter geworden. Daarnaast verhuurt de Alliantie een van de woningen in de vrije sector. ■

## ENERGIEBESPARING IN CORPORATIESECTOR

In het Convenant Energiebesparing Corporatiesector (energieconvenant) - bekrachtigd door Aedes, de Woonbond en (voormalige) ministeries van VROM en WWI - staat een aantal ambitieuze doelstellingen voor energiebesparing in de sector, zoals in de bestaande voorraad per 2018 20 procent besparen op gasverbruik (t.o.v. 2008) en de energieprestatie optrekken naar energielabel B of minimaal met twee energielabelstappen. Het energielabel is vanaf 1 juli 2011 onderdeel van het puntenstel (WWS), in plaats van isolatievoorzieningen. Voor energiezuinige woningen kunnen verhuurders straks maximaal 44 punten bijtellen; nu is dat maximaal 28 punten. Woningen met een label lager dan B hebben na 1 juli wellicht minder punten dan daarvoor. In Amsterdam zit bijvoorbeeld bijna veertig procent zit in de onderste categorieën (E en minder). Minder dan tien procent van de aangemelde woningen heeft een energielabel B en hoger.

WWS-waardering vanaf 1 juli 2011:

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

De woningen aan de Saenredamstraat zijn volledig uitgebrouwen. Eigenlijk is slechts een deel van het casco blijven staan, zelfs de achtermuur is vernieuwd. Er zijn gemeenschappelijke trappenhuizen gerealiseerd waardoor woningen groter konden worden gemaakt. Bovendien zijn alle woningen nu voorzien van ruime balkons of een tuin. De verbeterde energieprestatie wordt behaald door het gebruik van zonnecollectoren, zonnecellen, CO<sub>2</sub>-gestuurde ventilatie, LED-verlichting in de algemene ruimtes en lage temperatuur vloerverwarming. “Maar de grote winst zit vooral in de isolatie”, stelt De



# Stilte voor de storm?

Het aantal ontruimingen daalt al jaren in Amsterdam. De aanpak van 'Vroeg Eropaf', waarbij maatschappelijk werk en woningcorporaties samenwerken, werpt zijn vruchten af. Toch lijkt het tij te keren. Een crisisbericht uit Amsterdam-Zuidoost.

Joost Zonneveld

In Amsterdam hebben corporaties en maatschappelijk werk een succesvol beleid ontwikkeld - de Vroeg Eropaf-aanpak - om gedwongen ontruiming van huurschulden terug te dringen. Het aantal ontruimde corporatiewoningen is vanaf 2006 spectaculair gedaald van 1026 naar 675 in 2010. Het gaat bij gedwongen huissuitzettingen meestal om huurders met een flinke huurachterstand. Bij een op de vijf gevallen is er een andere reden voor ontruiming, zoals extreme overlast.

De Vroeg Eropaf-methodiek, in 2008 stadsbreed ingevoerd, voor-

komt niet alle ontruiming. Dat komt volgens Nicole Brasch van woningcorporatie Eigen Haard doordat er altijd huurders blijven met wie geen afspraken zijn te maken. Maar vertegenwoordigers van maatschappelijke organisaties betoogden deze zomer tijdens de werkconferentie 'Huissuitzetting Hoeft Niet' dat woningcorporaties nog meer moeite zouden moeten doen en meer maatwerk zouden moeten leveren om huurders in hun woning te houden.

De werkconferentie werd georganiseerd door Stichting Kompas, Migrantenwerk voor Stedelijke Volkshuisvesting, Huurdersvereniging Zuidoost en het Wijksteunpunt Wonen Zuidoost. Deze organisaties maken zich zorgen over de effecten van de crisis, waardoor ook keurige huurders financieel in de knel kunnen komen. Zo vertelde een huurster hoe haar vaste lasten na ontslag ineens hoger waren geworden dan haar inkomsten. Ze liet vervolgens de schulden oplopen, totdat ze dreigde te worden ontruimd uit het huis dat ze al 27 jaar huurde. Toen ondernam ze actie

en kwam bij de schuldhulpverlening terecht. Na het vinden van een nieuwe baan, lukt het haar de huur weer te betalen; wel kost het haar moeite de opgebouwde schulden af te betalen.

De verwachting bestaat dat de komende jaren meer huurders in de knel komen door een combinatie van minder inkomen (werkloosheid, overheidsbezuinigingen in zorg en sociale sector) en stijgende woonlasten. Daar komt bij dat ook het maatschappelijk werk te maken krijgt met lagere budgetten. "En dat terwijl we nu een toename zien van mensen met schulden," zegt Youssef El Basraoui van Madi Zuidoost. Brasch van Eigen Haard ziet de laatste tijd het aantal aanzeggingen voor ontruiming ook toenemen.

## Flexibele huur?

Volgens sommigen hebben ook corporaties een verantwoordelijkheid voor huurders met financiële problemen. Op de werkconferentie werd de oplossing vooral gezocht in flexibele huren. Nu is het zo dat mensen die huurachterstanden hebben opgelopen, hun ontruiming kunnen

Meeste ontruiming in Zuidoost			
	2008	2009	2010
Centrum	32	51	52
West	76	134	132
Nieuw-West	103	161	107
Zuid	46	58	36
Oost	77	95	117
Noord	84	108	95
Zuidoost	55	187	136
Onbekend	369		
<b>Totaal</b>	<b>842</b>	<b>794</b>	<b>675</b>

Aantal ontruiming van corporatiewoningen in Amsterdam Bron: AFWC

## VROEG EROPAF



Vroeg Eropaf is een zogenaamd achter-de-voordeurproject. Dat werkt zo. De corporatie laat de schuld niet oplopen. Als de corporatie een huurder met twee maanden huurachterstand niet zelf kan bereiken, gaat de maatschappelijke dienstverlening op pad. Zij probeert in contact te komen met de huurder en te achterhalen welke problemen er naast de huurachterstand nog meer spelen. Op deze wijze kan worden voorkomen dat een schuldenprobleem volledig uit de hand loopt en de verhuurder besluit tot ontruiming. Positieve ervaringen met deze aanpak in Noord en Zuidoost vormden in 2008 aanleiding voor de stedelijke invoering. De werkwijze is vastgelegd in een convenant en bekrachtigd door corporaties, organisaties voor maatschappelijke dienstverlening, de Dienst Werk en Inkomen en de stadsdelen. Onderzocht wordt of ook andere partijen, zoals zorgverzekeraars en energiemaatschappijen, direct willen participeren in het project.

## "IK ZIT NU OP DE HELFT"

Op de werkconferentie 'Huissuitzetting Hoeft Niet' vertelde een 27-jarige alleenstaande moeder uit Zuidoost hoe zij in de financiële problemen was gekomen. "Toen ik op mijn 21e op mijzelf ging wonen, werkte ik fulltime en kon ik alle mooie spullen die ik graag wilde hebben, gemakkelijk kopen. Na verloop van tijd kreeg ik steeds meer schulden. Ik kwam pas echt in de financiële problemen toen ik mijn werk verloor en een kind kreeg." Toen de woningcorporatie in eerste instantie geen regeling wilde treffen, besloot de vrouw de enveloppen voortaan maar dicht te laten. Totdat op een gegeven moment de stichting Kansrijk Zuidoost 'hardnekkig aan de deur bleef komen'. "Ik wilde wel geholpen worden, maar ik wist dat ik een moeilijke tijd tegemoet zou gaan. Op een gegeven moment heb ik toch om hulp gevraagd. Ik wil nu koste wat kost alles afbetalen." Ze is een budgettraining gaan volgen en heeft zichzelf onder een strikt regime gesteld waarbij van iedere euro duidelijk is waar die aan uitgegeven is. "Ik heb nieuw werk en ik ben de vijftienduizend euro schuld die ik heb opgebouwd, beetje bij beetje aan het aflossen. Ik zit nu op de helft en heb zakgeld, een huishoudpotje en ik kan ook nog naar de film."

# 10 vragen over Kooprecht voor huurders

31

voorkomen door - onder begeleiding van schuldhulpverlening - wel weer huur te gaan betalen en een regeling treffen over afbetaling. De start van de afbetaling van de huurschuld kan enige tijd worden uitgesteld. Dat geeft huurders enige lucht, maar verandert niets aan de te hoge woonlasten. Naar een goedkopere woning verhuizen is een structurele oplossing, maar dat is in de vastgelopen Amsterdamse woningmarkt nauwelijks een optie. 'Huur op maat', waarbij mensen met een hoger inkomen meer betalen voor eenzelfde woning dan mensen die een kleinere beurs hebben, zou wel een oplossing kunnen bieden. Maar een dergelijk systeem is ver van generieke invoering; Amsterdam deed zelfs niet mee met de pilots. Frans Ligtoet, de voorzitter van de Huurdersvereniging Amsterdam, vraagt zich ondertussen af waarom woningcorporaties de huur niet gewoon tijdelijk verlagen als mensen hun huur door onvoorzien situaties niet kunnen betalen. "Het lijkt erop dat corporaties gebaat zijn bij huisuitzettingen. Als een nieuwe huurder in de woning komt, dan kan de huur verhoogd worden."

Volgens Ida Lodder van woningcorporatie Ymere is dat onzin. "Wij zijn partner in het project Vroeg Eropaf. Maar ten opzichte van andere huurders is het niet rechtvaardig als we accepteren dat sommige mensen geen huur betalen. Er moet betaald worden voor de dienst die wij leveren."

## Eigen krachtcentrale

Marc Räkera van de Stichting Eropaf! vindt dat zelforganisaties zich actiever met de problemen van buurtbewoners zouden kunnen bezighouden. Volgens hem zijn zogenoemde eigen-krachtconferenties, op het terrein van schuldenproblematiek nog relatief onontgonnen terrein. Maar problemen met schulden lijken toch moeilijker op te vangen door burens en familie dan problemen die met aandacht en zorg door mantelzorgers kunnen worden aangepakt. Räkera heeft ook geen kant-en-klare oplossingen maar roept wel op om dat terrein verder te verkennen. Al is het maar om de schuldenproblematiek uit de taboesfeer te halen. ■

Op 1 juli 2011 publiceerde minister Donner van Binnenlandse Zaken zijn 'Woonvisie'. Daarin wordt een kooprecht voor huurders voor corporatiewoningen aangekondigd. Daarmee voert Donner een onderdeel uit van het regeerakkoord van VVD en CDA.

Fred van der Molen

## 1. Een kooprecht voor huurders? Voeren de regeringspartijen een dwingende kiezerswens uit?

Ongetwijfeld zijn er veel huurders die graag een eigen huis zouden willen. Maar in de verkiezingscampagnes is er geen woord aan vuil gemaakt. En in de programma's van VVD, CDA en PVV is er niets over te vinden. Alleen GroenLinks wilde huurders het recht geven hun woning (met korting) te kopen van de woningcorporatie, in combinatie met een terugkooprecht.

## 2. Hoe is het dan in het regeerakkoord gekomen?

Dat blijft gissen. Van de regeringspartijen is bekend dat ze eigenwoningbezit aanmoedigen. Ongetwijfeld speelt geld een rol. Ze zien zo wellicht een manier het vermogen van de corporaties vrij te spelen. Dat kan dan worden afgeroomd via heffingen, zoals de nieuwe bezitsheffing die de corporaties 600 miljoen euro gaat kosten. Bovendien heeft het kabinet bijna alle bijdragen aan de woningbouw en stedelijke vernieuwing stopgezet. Door corporatievermogen liquide te maken, kunnen corporaties meer investeren, zo kan de gedachte zijn. Niet onderschat moet tenslotte worden dat er een breed gedeeld sentiment is corporaties een kopje kleiner te maken.

## 3. Kan de overheid corporaties verplichten woningen te verkopen?

Dat is zeer de vraag. In Engeland is onder Thatcher ook een kooprecht voor huurders ingevoerd, maar daar ging het om gemeentewoningen. Corporaties zijn particuliere organisaties. Het is volgens deskundigen als Hugo Priemus onmogelijk om bezit te onteigenen zonder wettelijke grondslag en zonder redelijke compensatie. Dit betekent op zijn minst dat corporaties een reële prijs voor hun woningen moeten krijgen. Kortingspercentages zoals in Engeland lijken dan ook niet mogelijk.

## 4. Krijgen alle corporatiehuurders kooprecht?

Zo staat het wel in de woonvisie en het regeerakkoord. Maar dit is allemaal heel erg gedacht vanuit Henk en Ingrid in een rijtjeswoning. Veel corporatiewoningen zijn appartementen. Als elke huurder kooprecht zou krijgen, zouden corporaties verplicht zijn enorme kosten te maken om overall appartementsrechten af te splitsen. Vaak zijn dan ook bouwkundige ingrepen nodig. Het is dan ook volledig onuitvoerbaar dat 'elke' huurder kooprecht krijgt.

## 5. Zijn er buitenlandse ervaringen?

Jazeker. De regering Thatcher heeft het 'Right to Buy' in 1980 in Groot-Brittannië geïntroduceerd. Elke huurder die langer dan drie jaar in een sociale woning woonde, kreeg het recht deze woning met minimaal 33 procent korting te kopen. Voor elk jaar extra woontuur, kwam er een procent bij. Dat leidde de eerste jaren tot enorme verkopen, met name aan de beter bemiddelde huurders in de betere wijken. In 1995 waren ruim twee miljoen woningen van de zes en half miljoen verkocht. Nadat de woningmarkt in 2007 instortte, raakten veel kopers in financiële problemen. Bovendien worden veel gekochte woningen slecht onderhouden. Hoogleraar Maarten van Ham onderzocht de effecten van het Right to Buy: "Ik kan me niet voorstellen dat iemand in Nederland die kant op wil. (...) Ooit had iedereen in Groot-Brittannië toegang tot een betaalbare, fatsoenlijke woning. Nu zijn sociale huurwoningen er alleen nog voor de

allerarmsten.” Schotland heeft inmiddels het Right to Buy afgeschaft voor nieuwe woningen en nieuwe huurders.

In Vlaanderen mogen huurders volgens de ‘Vlaamse wooncode’ hun sociale huurwoning kopen als ze er ten minste vijf jaar wonen en de woning minstens vijftien jaar oud is. Van de regeling wordt weinig gebruik gemaakt. Dat komt mede doordat Vlaamse corporaties de uitvoering trakteren, maar meer nog doordat de regeling voor veel huurders financieel niet aantrekkelijk is. Wat daarbij niet stimuleert, is de restrictie dat kopers verplicht zijn de woning minimaal twintig jaar aan te houden. Zo niet, dan heeft de ‘sociale huisvestingsmaatschappij’ een terugkooprecht tegen de oorspronkelijke verkoopprijs.

## 6. Heeft meer eigenwoningbezit maatschappelijke voordelen?

Zeker. Uit onder andere CPB-onderzoek blijkt dat vergroting van het aantal koopwoningen een positief effect heeft op de leefbaarheid van wijken. De verklaring: eigenwoningbezitters zijn, vanwege het belang dat zij hebben, meer betrokken bij hun woning, de buurt en de samenleving. Er komt natuurlijk met koopwoningen ook een ander type bewoners de wijk binnen.

Die onderzoeken hebben overigens altijd betrekking op aandachtswijken. Daar bepalen corporaties (en gemeenten) welke woningen wel en niet verkocht mogen worden, niet de huurder. Een ander argument is dat kopers vermogen opbouwen voor de oude dag. Althans dat was zo. Met de Nederlandse praktijk van aflossingsvrije hypotheek, gekoppeld aan dalende huizenprijzen, is dat ‘appeltje voor de dorst’ alerminst verzekerd.

## 7. Wat betekent een algemeen kooprecht voor corporaties?

Hugo Priemus is daar zeer uitgesproken over: “Het is een aanslag op de zelfstandigheid van woningcorporaties en maakt voor deze sociale verhuurders een strategisch voorraadbeleid onmogelijk. De corporaties worden van hun vastgoedrechten beroofd en kunnen niet langer hun sociale taakstelling realiseren.”

## 8. Wordt de soep echt zo heet gegeten?

Weinig kans. Het kost corporaties op dit moment al de grootste moeite om woningen te verkopen. De kans is klein dat de minister corporaties kan dwingen grote kortingen te verstrekken op de verkoopprijs, dus het effect zal beperkt zijn. Tenzij voor een revolutionaire route wordt

gekozen. Zoiets als de projectontwikkelaar Rene Strijland in het pamflet ‘De nationale ouwe sok/Huurders mogen ook rijk worden’ voorstelt: sociale huurwoningen aan zittende huurders verkopen voor een bedrag gelijk aan hun huidige netto woonlasten gedurende twintig jaar. De corporaties gaan dan gedeeltelijk verder als bank: ze ontvangen van deze bewoners geen huur meer maar aflossing. In zijn rekensommen wordt iedereen daar beter van. Strijland berekent op de lange termijn een opbrengst van 80 tot 100 miljard euro, waarvan hij grootmoedig 20 miljard aan de corporaties wil geven en 60 miljard aan de staat.

## 9. Heeft Strijland een realistisch plan?

Totaal niet. Corporaties zullen met grote kans op succes procederen tegen een dergelijke onteigening. Strijland laat bovendien een hele principiële vraag liggen: hoe rechtvaardig is het dat ‘maatschappelijk gebonden vermogen’ verdwijnt in toevallige particuliere zakken? Zo krijgt een huurder van een Jordaan-appartementje misschien wel twee ton in de schoot geworpen, terwijl de huurder uit Delfzijl de marktprijs betaalt en de woningzoekende op de wachtlijst gewoon dikke pech heeft. Ten slotte doet Strijland wel erg luchtig over het effect op de huizenmarkt en de fiscale consequenties van 1,4 miljoen nieuwe eigenaren.

## 10. Waar komt Donner mee?

Dat is nog volkomen onduidelijk. Donner lijkt zich met ferme tegenzin aan de uitvoering van dit onderdeel van het regeerakkoord te hebben gezet. In zijn woonvisie begin juli heeft hij nog altijd niets toegevoegd aan het ene zinnetje over kooprecht uit het regeerakkoord: “huurders van een corporatiewoning krijgen het recht hun woning tegen een redelijke prijs te kopen.” Dit terwijl de Kamer voor dit voorjaar al een uitwerking was beloofd. Komt de bewierookte jurist op de propfen met een zeer geclausuleerd kooprecht, probeert hij werkelijk de Nederlandse volkshuisvesting op zijn kop te zetten? Of volgt hij een machiavellistisch draaiboek waarin hij formeel uitvoering geeft aan het regeerakkoord en het aan de Raad van State overlaat het plan volledig af te schieten?



Bronnen: AedesNet, Volkskrant Forum-bijdragen van Hugo Priemus en Sophie Welschen (juriste Eigen Huis); ‘De nationale ouwe sok/Huurders mogen ook rijk worden’ van Rene Strijland.  
Site ministerie van BZK.



# Bezit Far West is opgedeeld

De drie aandeelhouders van Far West - De Key, Stadgenoot en Rochdale - hebben overeenstemming over de waardering en verdeling van het bezit van de ontwikkelcorporatie. Bij de verdeling hebben de drie corporaties zoveel mogelijk hun bezit geconcentreerd. Zo zijn er buurten ontstaan waar corporaties veel woningen beheren, zodat het makkelijker is om leefbaarheid en vernieuwing te bevorderen. Alleen de fiscus kan nog een spaak in het wiel steken.

Fred van der Molen

**O**ktober 2010 viel het besluit Far West op te heffen. De crisis deed de corporatie, die in het leven was geroepen voor de stedelijke ontwikkeling van Nieuw-West, de das om. Directeur Jacques Thielen destijds in NUL20: "Sinds twee jaar is de koopmarkt nagenoeg ingestort. Daardoor hebben we onvoldoende middelen om door te gaan met projectontwikkeling. Boven-

zijn we tot de conclusie gekomen dat opheffing de beste weg is."

## Verdeling

De oorspronkelijke oprichters - De Key, Stadgenoot en Rochdale - hebben de lopende verplichtingen overgenomen. Voor de zomer werd een akkoord bereikt over de waardering en de verdeling van het bezit van Far West, ongeveer 10.000 woningen en 1000 bedrijfsruimtes groot. Inmiddels hebben bewonersorganisaties en ondernemingsraden van de aandeelhouders advies mogen geven en zijn gemeente, stadsdeel, minister en banken akkoord. Nu moet alleen de fiscus de corporaties nog ter wille zijn.

De lopende bouwprojecten van Far West, zoals de Bakemabuurt Noord, zijn gewoon voortgezet en ook bouwprojecten waarvan de financiering reeds was geregeld, zijn van start gegaan. Voor projecten die nog niet zijn gestart, maakt elke corporatie zijn eigen afweging. In zijn algemeenheid gaat het vernieuwingsproces in Nieuw-West naar een veel lager tempo. Veel projecten zijn stilgezet of afhankelijk gemaakt van voorverkoopcijfers.

Het beheer van woningen van Far West was altijd al uitbesteed aan de drie aandeelhouders. Niettemin krijgt door de herverdeling bijna de helft van de huurders een andere beheerder. Alle huurders hebben daarover inmiddels een of meerdere brieven ontvangen.

Na de herverdeling krijgt bijna de helft van de Far West-huurders te maken met een andere beheerder

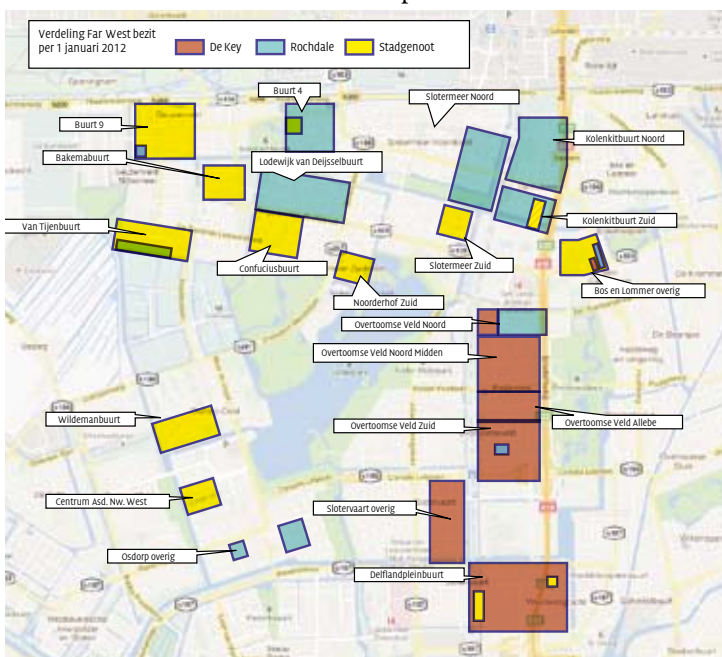
dien is van gebiedsontwikkeling de komende jaren feitelijk geen sprake meer. Een complete aanpak van wijken lijkt niet meer van deze tijd. Onze kerntaak is opgedroogd. Het accent komt te liggen op beheer en onderhoud. Samen

De drie corporaties hebben het woningbestand zo evenredig mogelijk verdeeld, met als uitgangspunt dat elke corporatie zoveel mogelijk samenhangend bezit verkrijgt. Zo gaan Buurt 9, de Van Tijenbuurt en de Wildemanbuurt naar Stadgenoot, omdat die daar al aanpalend bezit heeft. De Key concentreert zich in Overtoomse Veld en de Delflandpleinbuurt en Rochdale krijgt zijn portie vooral in het noordoostelijk deel van Nieuw-West, zoals De Kolenkitbuurt en Buurt 4 (zie kaart). De corporaties hebben ook geprobeerd de verschillende categorieën bezit evenwichtig te verdelen, zodat niet de ene corporatie blijft zitten met alle onverkochte nieuwbouw en de andere met verkrotte complexen waarvan de sloop is uitgesteld. Dat is niet helemaal gelukt. Stadgenoot krijgt de meeste complexen met sloopindicatie; De Key de meeste (onverkochte) nieuwbouw.

## FISCUS

Een van de laatste struikelblokken werd net voor de zomer opgeruimd. De ledenraad van Stadgenoot ging akkoord met een omvorming van de woningbouwvereniging tot een stichting. Daardoor wordt het juridische traject van een 'zuivere splitsing' eenvoudiger en fiscaal aantrekkelijker.

Althans, dat verwachten de fiscale adviseurs van de corporaties. De fiscus weigert volgens Thielen al vele maanden een finaal standpunt in te nemen, nadat in december 2010 het dossier al is ingediend. "De discussie spitst zich toe op de overdrachtsbelasting. Ons standpunt is dat we die bij deze opsplitsing niet verschuldigd zijn. We zijn inmiddels wel wat minder zenuwachtig over de uitkomst nu de overdrachtsbelasting is verlaagd naar 2 procent." De corporaties hebben overigens nog een Plan B achter de hand: Far West als administratieve eenheid laten bestaan. ■



# Flatbewoners winnen strijd tegen verloedering

*Sinds Ans Biervliet in 2002 naar de flat de Groene Citer in Purmerend verhuisde voert ze strijd tegen de verloedering. De leefbaarheid in de flat is met name door het enthousiasme van Biervliet inmiddels flink verbeterd. Er is een flatteam opgericht dat onder meer schoonmaakacties en buurtbarbecues organiseert. En bewoners leerden elkaar beter kennen tijdens een van de gezamenlijke maaltijden die Biervliet wekelijks kookt in het wijkgebouw.*

Janna van Veen

Meer informatie: [www.mtk-gym.nl](http://www.mtk-gym.nl).

“**T**oen we hier kwamen wonen was het een grote bende. Er lag zelfs ontlasting in de trappenhuizen en de liften stonken naar urine. Er hingen junks en dealers rond en sommige bewoners gooiden hun vuilnis zo over het balkon. Je merkte dat er een hele negatieve spiraal was ontstaan en de bewoners zagen het niet meer zitten. Wij hadden een koopflat in Zaandam maar waren door omstandigheden gedwongen een huurwoning te zoeken. Dat viel in het begin dus bar tegen. Het leek wel of we in de oude Bijlmermeer waren beland! Na een oproep uit het wijkcentrum of er iemand was die een kookgroep wilde opzetten heb ik me aangemeld. Ik kook graag en het leek me een goede manier voor de bewoners om elkaar beter te leren kennen. Buurvrouw Heleen was ook enthousiast en sinds drie jaar kan iedere flatbewoner elke week

een driegangenmenu komen eten voor vier euro. Ik ben ‘chef’ maar er zijn altijd genoeg helpende handen. Het menu varieert van Nederlandse stamppot tot Indonesische rijsttafel. Jong en oud, gezinnen en alleenstaanden schuiven aan. Gemiddeld zo’n dertig mensen per week.

Ook hebben we een flatteam opgericht. Op Burendag hebben we een grote schoonmaakactie gehouden. We kregen daarvoor geld van het Oranjefonds. Ook kregen we een bijdrage van dat fonds in het kader van de actie NL Doet. Daarvan hebben we een spellendag georganiseerd. Verder hebben we plantenbakjes opgehangen in de hallen en veel bewoners uit alle windstreken hebben meegedaan aan een kunstproject. In iedere hal hangen foto’s, schilderijen en andere kunstwerken. We hebben van die kunstwerken een mooie kalender gemaakt met de titel ‘Wereldberoemd in de Groene Citer’.

Gaandeweg hebben de mensen elkaar beter leren kennen. In het begin vonden sommigen het nog vreemd als iemand ze zomaar gedag zei, maar inmiddels is dat heel normaal. Ook staan de mensen voor elkaar klaar als er iets

gebeurt. Onlangs is een woning van een jong gezin volledig uitgebrand. We zijn meteen een inzamelingsactie begonnen. Ook hebben we voor een jonge alleenstaande asielzoeker uit Ethiopië die verdronken was, gezorgd dat er mensen waren op zijn begrafenis. Uiteindelijk stonden er vijftig flatbewoners rond zijn kist in het uitvaartcentrum. Dat is dan erg ontroerend en tekenend voor de saamhorigheid.

Een van de jaarlijkse hoogtepunten is de buurtbarbecue. De eerste barbecue die we hielden was voor ongeveer 160 mensen, tegenwoordig komen er driehonderd mensen op af omdat ook een verderop gelegen flat meedoet. Dat is elk jaar een fantastisch feest zonder wanklank. Ik vind het fijn om al die dingen te organiseren al word ik er soms wat moe van dat zodra er iets gebeurt, de bewoners meteen bij mij op de stoep staan. Maar de laatste tijd krijg ik er ook steeds meer voor terug. Als ik ziek ben komen ze mij ook helpen en als het nodig is neemt iemand anders de keuken over. Maar het mooiste resultaat is dat we nu in een schone flat wonen waar mensen zich op een prettige manier met elkaar bemoeien.” ■

## JAAR VAN DE VRIJWILLIGER

Het was u wellicht ontgaan, maar 2011 is het Europese 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 Ans Biervliet uit Purmerend.

Meer info over de campagne Vrijwillig Amsterdam is te vinden op: [www.amsterdam.nl/vrijwillig](http://www.amsterdam.nl/vrijwillig)



## HET ORANJEFONDS

Het Oranjefonds stimuleert actief burgerschap. Vrijwilligers kunnen bijvoorbeeld bij het fonds aankloppen voor een financiële bijdrage wanneer ze iets willen organiseren. In maart organiseerde het fonds NL Doet. Op die dag deden 300.000 vrijwilligers in het hele land mee aan door het fonds gesteunde activiteiten in hun eigen buurt. Ook in maart volgend jaar wordt een dergelijke dag gehouden. Beschermheer en -vrouw van het Oranjefonds zijn prins Willem Alexander en prinses Máxima.





## Atlas voor gemeenten 2011

De jaarlijks verschijnende 'Atlas voor gemeenten', waarin de vijftig grootste gemeenten worden vergeleken, heeft dit jaar als actueel thema de waarde van cultuur voor de stad.

Cultuur heeft economische waarde en de Atlas probeert die waarde op twee manieren te kwantificeren, door de zelf uitgebroede 'hedonische prijsmethode' te koppelen aan een model van het Centraal Planbureau. Het levert een tabel op waarin, zeggen de auteurs, een significante samenhang te zien is tussen cultureel aanbod en grond- en huizenprijzen. Met dit model berekent de Atlas de economische waarde van het totale podiumaanbod in Utrecht bijvoorbeeld op 700 miljoen euro. De Atlas rekent vervolgens ook uit waar de baten terecht komen en wie de cultuur financiert. Dat levert interessant discussiemateriaal op.

Amsterdam kan tevreden zijn met een nummer 1 positie op de 'woonaantrekkelijkheidsindex' (o.a. werk, cultuur, veiligheid, woningaanbod etc.). Juist als het gaat om het culturele en horeca-aanbod scoort Amsterdam hoog. Overigens: met bijstand, armoede en eenoudergezinnen zit de hoofdstad ook boven het gemiddelde.

*Atlas voor gemeenten 2011, de waarde van cultuur voor de stad, Gerard Marlet en Clemens van Woerkens, VOC Uitgevers, Nijmegen, groot formaat paperback, 255 pagina's, ISBN 978-90-808698-9-9, €49*



## De Amsterdamse School, verbeelde idealen

Sinds 2001 zet Museum Het Schip zich vanuit het Spaarndammerplantsoen in voor een herwaardering van de architectuur en de vormgeving van de Amsterdamse School. Oprichtster en directrice Alice Roegholt zette onlangs de volgende stap met de uitgave van een fraai geïllustreerd naslagwerk. 'De Amsterdamse School, verbeelde idealen' toont nog eens aan hoezeer de hoofdstad in het interbellum verrijkt werd door de inzet van De Klerk cum suis. En het boek maakt ook duidelijk dat deze stijl niet bij de grenzen van de hoofdstad stopte. De beweging telde ook niet alleen architecten, maar ook vormgevers, interieurarchitecten, glaskunstenaars en meubelontwerpers. De sculpturale uitgangspunten zijn onmiskenbaar en staan niet zo heel ver af van de Franse Art Nouveau van rond 1900. Niet zelden waren de wat soberder Hollandse multitalenten tegelijk sociaal geïnspireerde kunstenaars, die met hun ontwerpen wilden bijdragen aan een nieuwe wereld. Eenvoudige arbeiders moesten kunnen delen in het schone op aarde. Overigens klaagden de eerste bewoners wel over de benauwde binnenruimtes en de kleine ramen, een typisch stijlkenmerk. De luxueuzer uitgevoerde villa's die elders in Nederland als Gesamtkunstwerk ontstonden, zijn inmiddels onbetaalbaar.

Het lijvige boek bevat veel beeldmateriaal. Het geschreven commentaar is kort, deskundig en ter zake. Het laat goed zien hoe ontwerpers streefden naar wat tegenwoordig een 'totaalconcept' zou heten. Van een bioscoop tot een urinoir, het was herkenbaar en tot in de kleinste details uitgedacht. De ambachtelijke smeedkunst en het metselwerk zouden vandaag de dag ondenkbaar zijn.

*De Amsterdamse School, verbeelde idealen, Alice Roegholt en Menno Jonker (foto's van Floris Leeuwenberg), Museum Het Schip, Amsterdam, 224 pagina's, ISBN 9789081439701, €45*



## Daar waar ik woon

En kijkje achter de voordeur, zo mag je het wel noemen, de portretten die Mirjam Brinks schreef van bewoners van Rochdalepanden in Amsterdam en Purmerend. Eerder deed ze hetzelfde met veel toewijding in het oude huurcomplex in de Van Beuningestraat. Nu heeft ze een veel bredere bewonersgroep gesproken, variërend van huurders in kleine woninkjes in de Staatsliedenbuurt, via echte Bijmerbelievers in de honingraatflat Grubbehoeve (van 1971), tot aan de al wat op leeftijd zijnde bewoners van het nieuwe woonzorgcomplex Zuidland in de vinewijk Weidevenne in Purmerend. Allemaal zijn ze tevreden – met wat kleine kanttekeningen – en allemaal hebben ze 'hun' woning naar hun hand gezet. Wat ook het selectie criterium is geweest, een 'gemiddelde' bewoner lijkt niet te bestaan. Iedereen gebruikt en ervaart de woonruimte anders. Het zijn 'eigen plekken' geworden, die woningen. Deels ook doordat voormalige huurders, zoals bij Grubbehoeve, hun woning hebben aangekocht. Al snel verdwenen vervolgens de eerste deuren en muren... Tussen alle opgetekende tevredenheid vinden we enige kritische uitspraken over de grootschalige en anonieme opzet van de Bijlmer, het gebrek aan toezicht, of juist de vermaledijde vernieuwing, waarbij de 'kekke' laagbouw het moet ontgelden. Van de vijf geportretteerden zijn er vier blank, Nederlands en maatschappijkritisch. In Purmerend spelen vragen over passende zorg, veiligheid en buurtcontacten. Tachtig procent van de bewoners van Zuidland is trouwens afkomstig uit Amsterdam. De vaak wat jongere bewoners uit de Amsterdamse Staatsliedenbuurt zijn – noodgedwongen wellicht – het creatiefst. Zij weten fysiek en mentaal het uiterste uit de beschikbare vierkante meters te halen, en ook hier tekent Brinks het "Ik ga hier nooit meer weg" op. Tja, best leuk om te lezen. Rochdale bedient dus veel verschillende soorten mensen. Maar erg veel zegt het niet.

*'Daar waar ik woon', Mirjam Brinks, Rochdale Amsterdam; paperback; 95 pagina's; ISBN-nummer 978-94-90439-02-6. Te bestellen bij Rochdale zolang de voorraad strekt: ndeleeuw@rochdale.nl*

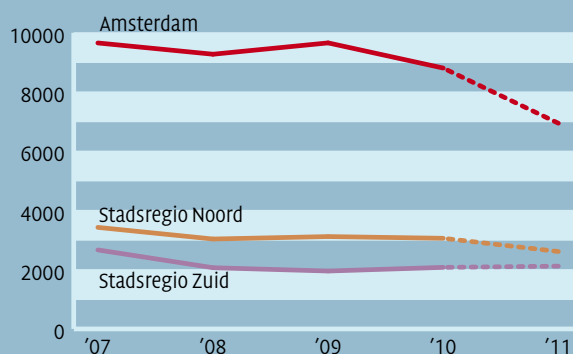
# Paradox: doorstroming stokt, terwijl er veel wordt verhuisd

**D**e doorstroming in de Amsterdamse sociale huursector zakt dramatisch, afgaande op de cijfers van WoningNet. Ook het aantal verhuringen in de regio lijkt in 2011 terug te lopen. Het tweede kwartaal daalde het aantal verhuringen stadsregio breed naar 2943 (3167 in Q1). In Amsterdam kregen slechts 1785 corporatiewoningen een eerste of nieuwe huurder, weer minder dan in het eerste kwartaal (1958).

het eerste halfjaar maatgevend is, zou het in heel 2011 in Amsterdam om hoogstens 7400 corporatiewoningen gaan, 15% minder dan in 2010. De mutatiegraad daalt daarmee onder de 4%. Volgens de AFWC is 6 à 7% normaal in een gezonde woningmarkt.

De sterke daling in 2010 speelde vooral in Amsterdam, maar in 2011 lijkt de doorstroming in andere regiogemeenten ook te stikken. Bijvoorbeeld in Aalsmeer. In Purmerend is de trend ook al jaren negatief.

## VERHURINGEN STADSREGIO AMSTERDAM



Nieuwe verhuringen van corporatiewoningen in de stadsregio Amsterdam. De cijfers van 2011 zijn een extrapolatie van de halfjaarcijfers. Tijdelijke verhuringen en verhuur aan studenten zijn niet meegenomen. Bron: AFWC

Al sinds 2002 daalt in Amsterdam het aantal verhuringen van corporatiewoningen (uitgezonderd 2009), maar echt hard gaat het sinds 2010. Toen zakte het aantal met maar liefst 9% tot 8.809. In de eerste twee kwartalen van 2011 werden slechts 3743 corporatiewoningen opnieuw of voor het eerst verhuurd. Als

## Stagnatie?

De vermindering van vrijkomende sociale huurwoningen lijkt grotendeels het gevolg van de economische crisis. Nieuwbouwprojecten worden uitgesteld en het aantal opleveringen loopt terug. Potentiële doorstromers blijven langer in hun woning vanwege onzekere inkomensontwikkelingen. Binnen de sociale sector leidt verhuizing veelal tot een flinke huurstijging. Het gevolg is dat starters langer moeten wachten. De gemiddelde inschrijfduur voor starters is in 2010 opgelopen naar 7,9 jaar (was 7,3). Aan kop staan Amstelveen (9,2 jaar) en Zaanstad (8,4). Wie deze cijfers leest, moet wel concluderen dat de woningmarkt volkomen verstopt zit. Maar wie naar de verhuiscijfers in Amsterdam kijkt, krijgt een volkomen ander beeld. Er wordt namelijk veel verhuisd binnen, uit en naar de hoofdstad, zeker ook binnen de sociale huursector. De mutatiegraad in deze sector is maar liefst 16%. Terwijl in 2009 via WoningNet minder dan 10.000 woningen opnieuw of voor het eerst werden verhuurd, vestigden zich dat jaar meer dan 56.000 personen in corporatiewoningen. Dat wijst op veel dynamiek buiten WoningNet om. Over de verklaring daarvan, meer in de volgende NUL20. ■

## VERHURINGEN IN DE STADSREGIO, GROTERE GEMEENTEN

	2007	2008	2009	2010	1ste helft 2011	Prognose 2011
Aalsmeer	300	143	216	224	53	106
Amstelveen	585	659	618	736	332	664
Amsterdam	9657	9276	9659	8809	3743	7486
Edam-Volendam	106	170	133	110	21*	100*
Haarlemmermeer	1166	739	641	704	408	816
Purmerend	1040	868	857	795	284	568
Uithoorn	418	301	290	230	186	372
Wormerland	136	108	135	145	66	132
Zaanstad	1909	1595	1703	1758	824	1648

De stadsregiogemeenten met meer dan 100 verhuringen van sociale huurwoningen in 2010.

\*De cijfers van 2011 zijn van WoningNet. Omdat de WBV De Vooruitgang daar niet aan meedoet is in de prognose het aantal van Edam-Volendam opgehoogd

## VERHUIZINGEN AMSTERDAM 2009

	uit/naar Amsterdam		binnen Amsterdam		totaal inwoners	mutatie-graad
	vestiging	vertrek	vestiging	vertrek		
Particuliere huur	24.528	15.370	28.170	26.255	165.339	29%
Corporatiehuur	20.512	22.436	35.959	37.929	375.397	16%
Koopwoningen	12.077	14.063	15.134	15.079	224.015	13%
<b>Totaal</b>	<b>57.117</b>	<b>51.869</b>	<b>79.263</b>	<b>79.263</b>	<b>764.751</b>	<b>17%</b>

Verhuizingen in 2009, totaal inwoners per 1-1-2010. Cijfers inclusief onzelfstandige woningen, tehuizen, etc. Bron: O+S, Amsterdam

