

Winkeluitbreiding ondanks groeiende leegstand

Zonnestroom voor daklozen?

Stadsdorp Nobelhorst

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – juli 2013 #69

Inwonertal blijft groeien – ondanks bouwcrisis –



Is de spons onverzadigbaar?

Verdere stagnatie sociale huursector

Roep om 'friends-contracten' wordt luider



8 *Is de spons onverzadigbaar?*



10 *Roep om friends-contracten wordt luider*



Verdere stagnatie in sociale huursector

12



14 *Nobelhorst: zeggenschap over woonomgeving*



Winkeluitbreiding ondanks groeiende leegstand

16



20 *Heesterveld: metamorfose gaat verder dan schilderwerk*



Bijzondere woonvormen: woonwagens

28

De stad als spons

De doorgaande bevolkingsgroei van de Metropoolregio en Amsterdam in het bijzonder blijft verbazen. De bevolking van de Metropoolregio groeide van 2008 tot 2012 met 87.000 inwoners. In Amsterdam zelf nam in 2012 de bevolking met bijna 9400 toe, nauwelijks minder dan in 2011. En dat terwijl de sociale huursector verstopt zit en de woningproductie op halve kracht draait. Waar blijven al die mensen?

Amsterdam blijft als een spons mensen opnemen. Er zit kennelijk een eindeloze reservecapaciteit in de stad. Die wordt benut door in te schikken (woningdelen, gezinsvorming) en gebruik te maken van tijdelijke verhuurcontracten (leegstandsbeheer, in het kader van Leegstandswet).

De woningbezetting stijgt daardoor alweer een aantal jaren, na decennia van verdunning. Er wonen in Amsterdam inmiddels weer gemiddeld meer dan twee personen op een woning. Gezinnen blijven ook met één of zelfs twee kinderen op die kleine etagewoning zitten en studenten en jongvolwassenen delen steeds vaker een woning. De roep om legale 'friends-contracten' wordt dan ook luider. Aan wethouder Ossel de boeiende opdracht de regels rond woningdelen te actualiseren en tegelijkertijd de uitwassen rond verkamering en matrassenverhuur tegen te gaan.

In dit nummer actuele cijfers om deze trends te duiden. De mutatiegraad in de sociale huursector zakte in de Stadsregio naar 3,7 procent. Huurders blijven zitten waar ze zitten. Tegelijkertijd krimpt de omvang van de sociale voorraad. Dat er in totaal toch nog een flinke dynamiek zit in de woningmarkt komt door de studentenhuisvesting, de tijdelijke huur en de particuliere sector.

Veel leesplezier en een goede zomer.

P.S.

Dank voor het invullen van de lezersenquête. Van de resultaten kregen we bij de redactie een bloesje op de wangen. Van de respondenten gaf 29 procent als algemeen oordeel 'heel goed' en 66 procent goed. De hele rapportage is te downloaden van onze site.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur NUL20

- 4 NUL20 NIEUWS
- 8 EERSTE VERDIEPING **De stad als spons**
- 8 *Inwonertal hoofdstad blijft groeien ondanks crisis*
- 10 *Roep om 'friends-contracten' wordt luider*
- 12 *Verdere stagnatie sociale huursector*
- 14 KORT BESTEK *Stadsdorp Nobelhorst*
- 16 TWEEDE VERDIEPING *Winkeluitleiding ondanks groeiende leegstand*
- 18 INTERVIEW *Cees van Boven, directeur Parteen*
- 21 KORT BESTEK *Transformatie Heesterveld begint vorm te krijgen*
- 23 KORT BESTEK *Zonnestroom voor daklozen?*
- 29 KORT BESTEK *Jaarcijfers AFWC*
- 26 PRKBRD
- 28 FOCUS BIJZONDERE WOONVORMEN *Woonwagens*
- 30 LEESKAMER
- 32 BAROMETER *Woningverkoop corporaties*

NUL20

OP DE HOOGTE BLIJVEN?

Het belangrijkste woonnieuws kunt u volgen:

DAGELIJKS → www.nul20.nl

→ **Twitter:** @nul20

MAANDELIJKS → **nieuwsbrief**

TWEEMAANDELIJKS → **tijdschrift**

PAKHUISNUL20 - 23 SEPTEMBER

De volgende PakhuisNUL20 - talkshow over Amsterdamse woonkwesties - is maandag 23 september. Een van de thema's: seniorenhuisvesting nieuwe stijl: kansen en bedreigingen

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, bewonersvertegenwoordigers, politici en andere betrokkenen bij het woonbeleid in Amsterdam.

U kunt via de website WWW.NUL20.NL een NUMMER of ABONNEMENT aanvragen.

Artikelen uit NUL20 worden gearchiveerd:
→ WWW.NUL20.NL.

ABONNEE ADMINISTRATIE

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

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

ADVERTENTIES VIA NUL20 020-6937004
(→ INFO OP WWW.NUL20.NL)

HOOFDREDACTEUR:	Fred van der Molen (fred@nul20.nl)
TEL:	020-693.7004
MAIL:	redactie@nul20.nl
ADRES:	Mr. Arntzeniusweg 20 1098 GP Amsterdam
REDACTIE:	Bas Donker van Heel Bert Pots Jaco Boer Janna van Veen Johan van der Tol (eindredactie) Joost Zonneveld
REDACTIERAAD:	André Buys (Rigo) Bart Truijens (OGA) Niek Krouwel (Dienst Wonen, Zorg en Samenleven) Jacqueline van Loon (ASW) Joop de Haan (Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer) Muk van Ravels (Stadsregio) Niels Raat (AFWC) Winnie Terra (Huurdersvereniging Amsterdam)
FOTOGRAFIE:	Nico Boink
VORMGEVING:	Pieter Lesage
DRUK:	Prezzo bv

‘Woningtoewijzing via WoningNet verloopt goed’

WoningNet selecteert de juiste kandidaten voor een woning en bij een eventuele foutieve toewijzing wordt dit snel gecorrigeerd. Ook zijn er weinig klachten van woningzoekenden over de manier van woningtoewijzing, zo blijkt uit een onderzoek van de Stadsregio Amsterdam.

De weinige klachten die bij de klachtencommissies zijn ingediend over de woningtoewijzing, gaan vooral over urgentieverlening. In het onderzoek is getoetst of de woning-

toewijzing voor diverse categorieën urgenten eerlijk verloopt.

Om ervoor te zorgen dat de woningtoewijzing ook correct blijft verlopen, gaat de Stadsregio met de corporaties de aanbevelingen uit het onderzoek uitwerken. Zo gaan de corporaties één regionaal draaiboek woonruimteverdeling hanteleren. Corporaties en gemeenten zijn tevreden met de uitkomst. Zij hebben zich voorgenomen de steekproef elke vijf jaar te herhalen.

Vernieuwing Henri Dunantbuurt

De Alliantie en stadsdeel Nieuw-West starten deze zomer met de volgende fase van de vernieuwing van de Staalmanpleinbuurt. In de nieuwe Henri Dunantbuurt komen circa 240 nieuwe woningen in de sociale huur, middeldure huur en koop. In juni

begint de corporatie aan het overleg over de ontwerpen. Buurtbewoners worden uitgenodigd om mee te denken over Hoefijzer 2. Twee architectenbureaus presenteren tijdens een informatieavond hun ideeën voor de woningen.

Geen woningsloop voor nieuw stadshart Amstelveen

De bewoners van de Schildersbuurt in Amstelveen kunnen opgelucht ademen. Hun koopwoningen worden niet gesloopt ten behoeve van de uitbreiding van Stadshart Amstelveen. Het gemeentebestuur geeft geen steun meer aan de uitbreidingsplannen van Unibail-Rodamco.

De Frans-Nederlandse winkelvastgoedbelegger kondigde begin juni aan 200 miljoen euro te willen investeren in verbetering van het Stadshart. Daarvoor zou niet alleen het verouderde Binnenhof moeten worden afgebroken, maar ook zestig aangrenzende huur- en koopwoning-

gen. Het vastgoedconcern kocht vorig jaar al 38 huurwoningen in het gebied. De particuliere eigenaren willen echter onder geen beding verkassen. “We hebben goed naar de bewoners geluisterd. Er is geen draagvlak voor de uitbreidingsplannen. Medewerking aan uitbreiding van het Stadshart waarin de woningen in de Schildersbuurt nodig zijn, is voor ons niet meer aan de orde,” zo verklaart wethouder Jan-Willem Groot.

Met Unibail-Rodamco wordt onderzocht of het Stadshart op een andere creatieve manier kan worden verbeterd.



Ouderenhuisvester bouwt in Oostpoort

Woningcorporatie Habion kondigt zijn tweede Amsterdamse project in korte tijd aan. De ouderenhuysvester start begin volgend jaar in Oostpoort met de bouw van een nieuw Willem Dreeshuis. Een paar maanden geleden kondigde Habion de bouw van ruim tachtig seniorenwoningen in de wijk Jeruzalem aan.

Het nieuwe Willem Dreeshuis is het eerste bouwproject aan de oostkant van Oostpoort. Dat deel ligt als gevolg van de crisis al jaren braak. Het ouderencomplex komt op de plek waar ooit het Danshuis had moeten verrijzen.

Van de 130 ouderenwoningen wordt de helft sociale huur en de andere

helft vrije sector huur. Het complex moet in het najaar van 2015 klaar zijn. Het bestaande Willem Dreeshuis van Amstelring wordt daarna gesloopt om ruimte te maken voor nieuwbouwwoningen. De huidige bewoners kunnen terecht in Oostpoort, maar zullen daar veel zelfstandiger wonen. Amstelring wil ook ruimte maken voor patiënten met de ziekte van Huntington, een hospice-voorziening en dagbehandeling. Habion bezit ongeveer tienduizend wooneenheden in Nederland waarvan de helft aanleunwoningen en de helft in bejaardenhuizen. De corporatie richt zich nu volledig op moderne ouderenwoningen die geschikt zijn of kunnen worden voor zware zorg aan huis.

Geen streep door De Laren in Almere Haven

Almere en de Alliantie gaan alles op alles zetten om de geplande nieuwbouw in De Laren toch te realiseren. Na een gesprek met de wethouders Henk Mulder en Ed Anker hebben corporatie en gemeente afgesproken door te gaan.

Eerder had de Alliantie bekendgemaakt alle nieuwbouwprojecten op te schorten in afwachting van de plannen van minister Blok. Die is van plan woningcorporaties op termijn te verbieden koopwoningen of huurwoningen in de vrije sector

te ontwikkelen. Almere en de Alliantie hopen dat de minister tot inkeer komt. “Ik begrijp dat de minister vindt dat de corporaties zich meer op hun kerntaak moeten richten,” zegt Henk Mulder. “Maar uit de praktijk blijkt dat de markt projecten als in De Laren niet oppakt en dat is de dood in de pot. Het voorstel is dus te extreem. Juist de mix van sociaal, vrije sector, en koopwoningen, maakt dat een buurt echt gaat leven. Dat heeft zich keer op keer bewezen in Almere, maar ook in andere steden.”

Kleiburg gered van sloop

Consortium De Flat is erin geslaagd voldoende (70%) kluswoningen van de eerste fase van Kleiburg te verkopen om met de uitvoering te beginnen. Daarmee is laatste oorspronkelijke Bijl-

merflat gered van de sloop. Er stonden eind juni nog vijf van de 108 eenheden te koop. Na de zomer start de verkoop van de tweede fase. Kleiburg bestaat in totaal uit vijfhonderd woningen.

‘Varianten verhuurderheffing bieden geen soulaas’

Volgens Hans van Harten, directeur van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, lossen minister Bloks alternatieven voor de verhuurderheffing niets op: “De ene variant pakt voor ons wat beter uit dan de andere, maar het voorstel biedt de corporaties in de regio Amsterdam geen soelaas. De investeringen gaan door de heffing omlaag, de werkgelegenheid krimpt en de betaalbaarheid neemt af.”

Minister Blok heeft het parlement een aantal varianten op de eerder voorgestelde verhuurderheffing op basis van WOZ-waarde toegestuurd. Daarbij gaat het om een vaste heffing per woning, een heffing op de feitelijke huursom van een verhuurder en een belastingvrije voet in de heffing per woning. Het uitgangspunt is dat de totale opbrengst voor de schatkist gelijk blijft.

Voor de Amsterdamse corporaties pakken die varianten niet per definitie gunstiger uit: Bij een heffing op basis van de huursom daalt hun bijdrage wel enkele miljoenen. Dat geldt ook bij een vaste heffing per woning. Het voordeel varieert van 4 tot bijna 10 miljoen euro. Maar bij de introductie van een belastingvrije voet per woning ontstaat een substantieel nadeel. Juist voor woningen met een hoge WOZ-waarde moet dan een relatief hogere heffing worden betaald. Dat nadeel

kan voor corporaties en particuliere woningeigenaren in Groot-Amsterdam oplopen tot 124 miljoen euro.

Ook heeft de minister vier varianten uitgewerkt voor een mogelijke investeringsaftrek. Het gaat dan om investeringen in energiebesparing, nieuwbouw, ingrijpende renovatie en herstructurering in krimpgebieden, de vier grote steden en Rotterdam-Zuid. Blok beperkt de aftrek bij voorbaat tot maximaal 300 miljoen euro per jaar om te voorkomen dat niet investerende partijen meer dan tweemaal de maandelijkse huur aan heffing moeten betalen (de beoogde opbrengst gaat namelijk niet omlaag).

De voorgestelde investeringsaftrek is volgens Van Harten heel bescheiden. “Het moet nog maar blijken of we daar enig plezier aan beleven.” Volgens hem is er maar een echte oplossing: een lagere heffing.

De interne toezichthouders van onder meer Ymere en Stadgenoot vrezen inmiddels voor de continuïteit van de sector. Guido van Woerkom (Ymere) en Wim Kuijken (Stadgenoot) pleiten voor afspraken over een gericht investeringsprogramma in nieuwbouw en energiebesparing. Ook organisaties van werknemers en werkgevers riepen op tot een investeringsimpuls in de bouw.



Verwachtingen Solids komen niet uit

Het Solids-concept heeft niet aan de hoge verwachtingen van de initiatiefnemers voldaan. Dat blijkt uit een evaluatie van onderzoeksbureau Inbo. Er is minder variatie in bewoners en bedrijven dan gehoopt. En op IJburg wordt wegens aanhoudende leegstand het gebouw voor miljoenen verbouwd tot reguliere huurwoningen. “Een extreem en radicaal experiment.” Zo typeert onderzoeker Guido Wallagh van Inbo het initiatief van ex-Stadgenootbestuurder Frank Bijden-dijk voor de twee bestemmingsvrije nieuwbouwpanden. In 2011 konden belangstellenden via een veiling bieden op de 7000 vierkante meter aan flexibele huurcasco's op IJburg en in Oud-West. Om gebruikers bij de inbouw zoveel mogelijk vrijheid te geven, hadden de gebouwen een flinke overmaat en waren tal van uitzonderingen op reguliere regels gemaakt.

Stadgenoot wilde met de Solids duurzame gebouwen realiseren met een grote variatie aan functies en gebruikers. Op IJburg is dat niet gelukt. Naast twee winkels en een hotel raakte de corporatie een deel van de ruimte alleen kwijt aan sociale huurders. De rest wordt dit jaar omgebouwd tot reguliere middensegmentwoningen. Aan de Eerste Constantijn Huygensstraat ontstond op het eerste oog een betere gebruikersmix. Toch wisten drie hotelondernemers ‘beslag te leggen’ op de helft van het gebouw. Dat leidt in de praktijk tot overlast en ontevreden bewoners.

Door de hoge stichtingskosten (tweemaal zoveel als gebruikelijk), de slechte woningmarkt en de veranderde taakopvatting van corporaties stopt Stadgenoot met de Solids.

Huren monumentwoningen omhoog per 1 juli

Sinds 1 juli is het woningwaarderingssysteem aangepast voor monumentwoningen. Rijksmonumenten krijgen er vijftig punten bij. Overigens gold in de praktijk voor monumenten landelijk al een opslag van 30 procent op de maximale huurprijs, terwijl de Huurcommissie in Amsterdam de lijn volgde dat noodzakelijke investeringen in monumenten mochten worden doorberekend in de huurprijs. Ook de kantonrechter in Amsterdam volgde bij geschillen die lijn. Voor verhuurders pakte dit in de praktijk gunstiger uit dan de 30-procentregeling. De regering wil met de nieuwe 50-puntenregeling de gewildheid van monumentwoningen tot uiting brengen. Huren van woningen die behoren tot

een beschermd stads- en dorpsgezicht (Monumentenwet 1988) mogen vanaf 1 juli met 15 procent worden verhoogd bij nieuwe verhuring. Het gaat daarbij

om vooroorlogse woningen waarvoor de eigenaar aantoonbaar investeert om de monumentale waarde in stand te houden.



Buurtorganisaties Oost trekken samen op

Bewonersorganisaties en burgerinitiatieven in Amsterdam-Oost hebben aangekondigd nauwer te gaan samenwerken. Met deze krachtenbundeling willen ze een betere uitgangspositie verwerven voordat het stadsdeelstelsel op de helling gaat. Zij stellen dat buurtorganisaties zelf het beste in staat zijn om op wijkniveau delen van het publieke domein in te richten. Groepen burgers in Oost ontplooiën al 'publieke taken' rond het beheer van openbare ruimten en groen (postzegelparken), zorg en welzijn (Makassarplein Community), wijk-economie (Timorplein Community), community Art (Tugelaweg Community) en veiligheid (Netwerk Schoon Oost, buurtbeheer).

Meer corporatiewoningen voor middensegment

Amsterdam en de woningcorporaties wijzigen met terugwerkende kracht de prestatieafspraken uit Bouwen aan de Stad ten gunste van het aanbod aan middeldure huurwoningen. In de nieuwe opzet mogen corporaties dan 25 procent van hun woningen verhuren in de vrije sector, waarvan de helft onder de 930 euro. Het aanbod in het sociale segment zal daardoor verder dalen.

De Amsterdamse woonpartijen hebben voor deze collegeperiode (tot en met 2014) een pakket prestatieafspraken gemaakt onder de naam Bouwen aan de Stad II. Volgens de nieuwe afspraak wordt minimaal 50 procent van de vrijkomende huurwoningen (inclusief studentenwoningen) aangeboden in het huursegment tot de huuraftoppingsgrens

(574 euro); dat was 70 procent (per marktgebied met een minimum van 7500 woningen). Vijfentwintig procent mag worden aangeboden in de vrije sector, waarvan de helft voor een huur tussen de 681 en 930 euro, bij voorkeur aan huishoudens met een inkomen tot 43.000 euro.

De nieuwe afspraak geldt met terugwerken de kracht voor 2013 en voorlopig slechts tot 1 oktober. Het is namelijk onzeker of dergelijke afspraken passen in de plannen van minister Blok. Hij wil dat corporaties zich beperken tot de sociale huursector en dat zij commerciële activiteiten afsplitsen. Het lijkt dan niet meer mogelijk woningen op basis van percentageafspraken van status (sociaal/geliberaliseerd) te laten verschieten.



Inverdan-project krijgt prijs

Op de jaarlijkse vastgoedbeurs Pro-vada is de eerste StiB Award uitgereikt aan het Inverdan-project van de gemeente Zaanadam. De StiB (www.stedeninbeweging.nl) is een nieuwe prijs voor de meest succesvolle gebiedsversterking die bijdraagt aan het intensiveren van de vitaliteit en dynamiek van stad of dorp.

Inverdan is de naam van het nieuwe stadscentrum van Zaanstad. Eind juni werden ook de eerste twee appartementengebouwen van de Zaanse Strip geopend aan de overzijde van het spoor. Het project wordt uitgevoerd door een samenwerkingsver-

band van Smit's Bouwbedrijf en Eigen Haard. Gebouw Westzaan bestaat uit 56 koopappartementen en twee lagen met bedrijfsruimte. Zandijk bestaat voornamelijk uit huurwoningen (zowel sociale als vrije sector). De 61 koopappartementen variëren in grootte tussen 43 en 92 m². Het grootste deel is verkocht, waaronder alle starterswoningen met een vanafprijs van 99.000 euro. Uiteindelijk moet De Zaanse strip gaan bestaan uit vijf aaneengeschaalde appartementengebouwen. Alle gebouwen worden vernoemd naar Zaanse dorpen.

De Alliantie maakt huren inkomensafhankelijk

Sinds 1 juni werkt de Alliantie met inkomensafhankelijke huren. De Alliantie verhuurt haar sociale huurwoningen voor 90 procent van de maximale huurprijs, maar nieuwe huurders van sociale huurwoningen kunnen 10 of 20 procent korting krijgen als ze een laag inkomen hebben.

De aanvangshuren van corporatiewoningen stijgen sterk. Dat is mogelijk geworden door aanpassingen in het puntenstelsel. Met de kortingsmaatregel wil de corporatie meer woningen bereikbaar houden voor huurders met een laag inkomen. Anne Wilbers, directeur van de Alliantie Amsterdam: "Wij kiezen er bewust voor bij te dragen aan de betaalbaarheid van woningen van mensen met de laagste inkomens." Er

is een ondergrens: bij huren onder de 428 euro is geen korting mogelijk.

Vorig jaar kondigde De Key al aan gezinnen met een inkomen tot 30.000 euro te ontzien. De Alliantie gaat nu een stap verder door alle huurders met een laag inkomen korting aan te bieden. De Alliantie onderscheidt drie groepen. Voor de maximale korting van 20 procent komen in aanmerking huishoudens met een inkomen tot net boven de inkomensgrens van de huurtoeslag. Dat zijn alleenstaanden met een inkomen tot 21.000 euro per jaar en meerpersoonshuishoudens met inkomens tot 29.000 euro. Alleenstaanden of gezinnen die een hoger inkomen (tot 34.000 euro) hebben, krijgen maximaal 10 procent korting.

Syntrus Achmea koopt Bernardus

Pensioenbelegger Syntrus Achmea neemt het Nieuwe Bernardus (hoek Marnixstraat/Nieuwe Passeerdersstraat) over van Amstelring. Het nieuwe complex krijgt 132 levensloopbestendige appartementen voor de vrije sector, veertig woningen waar zwaardere zorg kan worden verleend, een ruim aanbod aan (winkel)voorzieningen en een overdekte parkeergarage. Start van de nieuwbouw is gepland eind 2013.

Alle woningen zijn geschikt om naar behoefte (intensieve) zorg te kunnen verlenen. Amstelring biedt er zorg- en servicearrangementen aan en huurt in het complex een etage met veertig zorgwoningen geschikt voor ouderen die intensieve zorg nodig hebben. Met de overdracht maakt Amstelring werk van het scheiden van woonvoorzieningen en zorgtaken.



De Heelmeesters nadert voltooiing

Er is een grote behoefte aan vrije sector huurwoningen. Zegt iedereen. Maar bij De Heelmeesters aan de Ringdijk in Oost blijkt het ook in de praktijk. Alle 171 appartementen zijn verhuurd of in optie genomen nog voordat het tweede blok in september wordt opgeleverd. Goedkoop zijn

ze overigens niet: het merendeel van de appartementen wordt verhuurd voor prijzen tussen de 1150 en 1200 euro, met wat uitschieters naar boven en beneden. Er is nog één woning te huur: de enige vrijstaande woning. Het complex bevat ook zeventien

sociale huurwoningen en ondergrondse parkeergarages. De panden zijn van belegger Bouwinvest, die ook eigenaar is van het oude en nieuwe Casa400 in hetzelfde Eenhoorngebied.

→ www.de-heelmeesters.nl

Tenders middeldure huurwoningen

Een jaar geleden nodigde de gemeente Amsterdam investeerders uit middeldure huurwoningen te ontwikkelen op vier locaties: IJburg, Overhoeks, Amsteltkwartier en aan de Zuidas.

De eerste tender is gegund aan ontwikkelaar AM. Die gaat 197 huurwo-

ningen op de Zuidas bouwen aan de Gershwinaan en Mahlerlaan. Ze worden in 2016 opgeleverd. De inschrijving voor de tweede en derde tender voor woontorens op Overhoeks (Noord) en - sinds kort - het Amsteltkwartier (Oost) lopen momenteel. Beide woontorens krij-

gen een vloeroppervlak van zo'n 15.000 vierkante meter. De toekomstige woontoren aan de Spaklerweg krijgt een hoogte krijgen van 60 tot 73 meter en moet worden voorzien van een inpandige parkeergelegenheid voor auto's, fietsen, scooters en motoren.

Sloop/nieuwbouw aan Insulindeweg

Woningcorporatie de Alliantie start binnenkort met het sloop/nieuwbouwproject Insulinde in Amsterdam-Oost. Op deze plek bij het Muiderpoortstation staan nu 91 huurwoningen en 9 bedrijfsruimtes. Die worden vervangen door een complex met 52 huurwoningen, 49 koopwoningen met parkeerplaatsen en 773 m2 bedrijfsruimte. De bouwstijl grijpt terug naar de Amsterdamse school. In oktober 2013 starten de sloopwerkzaamheden.



Personalia

Wethouder **Freek Ossel** van Wonen

verlaat na deze collegeperiode de politiek. Ossel (59) volgde in 2007 wethouder Buyne op voor de portefeuille Werk en Inkomen. In 2010 nam hij plaats in het PvdA-VVD-GroenLinks-college als portefeuillehouder Wonen, Haven en Armoede. Het vertrek van Ossel betekent dat de Amsterdamse ruimtelijke sector een geheel nieuwe politieke leiding krijgt. Eerder kondigde GroenLinks-wethouder Maarten van Poelgeest van Ruimtelijke Ordening en Grondzaken al aan de gemeentepolitiek te verlaten.



Yvonne Franquinet

wordt de nieuwe directeur van Architectuurcentrum Amsterdam (ARCA). Zij volgt per 1 januari 2014 Maarten Kloos op. Haar huidige functie is directeur/artistiek leider van Kunstenfestival Genswerk in Enschede, een festival voor muziek, beeldende kunst en architectuur. Kloos richtte ARCA op in 1986 en leidde het centrum sindsdien.



Bestuursvoorzitter **Roel Steenbeek**

verlaat per 1 december Ymere. Hij wilde al langere tijd een betere balans tussen werk en privéleven realiseren. Hij verlaat de corporatie op het moment dat het nieuwe organisatie-model is geïmplementeerd. Steenbeek: "Ymere wordt een organisatie die niet meer werkt vanuit bedrijfskolommen, maar in bedrijfsprocessen waarin de klant het vertrekpunt is. In dat model gaan we werken met een directieraad. Dat is een natuurlijk moment om het stokje aan een ander over te dragen." Roel Steenbeek heeft bijna twintig jaar leiding gegeven aan Ymere en haar rechtsvoorganger Woonmaatschappij.



Is de spons onverzadigbaar?

De sociale huursector zit verstoppt en de woningproductie draait op halve kracht. Toch blijft het inwonertal van Amsterdam in snel tempo toenemen. Waar blijven al die mensen? | Fred van der Molen

De doorgaande groei van de Metropoolregio en de Amsterdamse bevolking in het bijzonder blijft demografen verbazen. Onderzoeker Julian Jansen van de Amsterdamse Dienst Ruimtelijke Ordening kwam als eerste met de metafoor van de stad als spons. Met dat beeld duidde hij het fenomeen dat het aantal inwoners van de hoofdstad

saldo 20.000 Amsterdammers per jaar de stad.

Begin jaren tachtig keerde het tij. Het overloopbeleid werd ingewisseld voor de 'compacte stad'. Onder leiding van Jan Schaefer kwamen de stadsvernieuwing en de woningproductie op gang. Eerst nog uitsluitend in de sociale sector, maar vanaf medio jaren ne-



voor een aanzienlijk deel uit West-Europa.

Verkamering

Ondanks de crisis op de nieuwbouwmak-
markt en de stagnatie in de sociale
sector, zit de stad dus allerm-
inst op slot. De grote vraag: waar
blijven al die mensen?

Er zit kennelijk nog reservecapaciteit
in de stad. Die wordt benut door in te
schikken (woningdelen, gezinsvor-
ming) en gebruik te maken van tijde-
lijke verhuurcontracten (leegstandsbe-
heer, in het kader van Leegstandswet).
Sociale netwerken en sociale media -
het via-via-circuit - spelen een grote rol
bij het vinden van woonruimte.

De woningbezetting stijgt daardoor
alweer een aantal jaren, na decennia
van verdunning. Gezinnen blijven ook
met één of zelfs twee kinderen op die
kleine etagewoning zitten en studen-
ten en jongvolwassenen delen steeds
vaker een woning.

Het woningdelen groeit in Amsterdam
in navolging van andere wereldsteden
in omvang. Uit een studie van Marijn
Sleurink (DRO) blijkt dat het delen van
een woning heel normaal is onder stu-
denten, en trouwens ook niet-stude-
rende jongvolwassenen. Tot welke
excessen dit kan leiden, blijkt als de
Dienst Wonen Zorg en Samenleven
weer eens forse boetes uitdeelt voor
illegale kamerverhuur: 450 euro voor
een kamer van 5 m²!

Speciale studentenhuisvesting en jon-
gerenwoningen voorzien voor een deel
in de grote vraag, maar verdere 'verka-

In 2012 nam de bevolking met bijna 9400 toe, nauwelijks minder dan in 2011

veel sneller toeneemt dan het aantal
woningen. Maar ook hij verwachtte dat
de bevolkingsgroei vanwege de aan-
houdende crisis op de woningmarkt
ergens in 2012 wel zou afvlakken.
Niet dus. In 2012 nam de bevolking met
bijna 9400 toe, nauwelijks minder dan
in 2011. De bevolkingsaanwas gaat ge-
woon door. Een wonderspons.

Dat Amsterdam groeit, is niet van-
zelfsprekend. Van 1960 tot 1985 nam
de bevolking met bijna 200.000 af tot
675.000 inwoners. Op het hoogtepunt
van de suburbanisatie verlieten per

gentig ook en steeds meer in de koop-
sector. Die verschuiving had zowel te
maken met de afnemende budgetten
voor volkshuisvesting, als met een her-
waardering voor stedelijk wonen: ook
hogere inkomens zagen het weer zit-
ten in de stad.

Dat het inwonertal groeit, komt over-
gens in de eerste plaats door natuurl-
ijke aanwas: vanaf 1985 worden er meer
Amsterdammers geboren dan er ster-
ven. Het zogeheten 'geboorteo-
verschot' ligt sinds 2009 boven de 5000,
niet zozeer vanwege een nieuwe baby-
boom maar doordat er minder Amster-
dammers sterven. Ook de levensver-
wachting van Amsterdammers groeit.
In 2012 schreven 53.724 mensen zich in
Amsterdam in, van wie 40 procent uit
het buitenland; omgekeerd verlieten
49.749 Amsterdammers de stad.

De meeste mensen die naar Amster-
dam komen zijn jong, maar ook veel
jongvolwassenen van 25-35 jaar komen
naar Amsterdam. Daar zitten veel
hoogopgeleiden bij. Het grootste
deel van de buitenlandse immigran-
ten komt tegenwoordig uit EU-landen,

GROEI METROPOOLREGIO

De 'Metropoolregio Amsterdam' strekt zich globaal
uit van IJmuiden tot Lelystad en van Purmerend tot
Haarlemmermeer. De bevolking groeide van 2008
tot 2012 met 87.000 inwoners. De groei was hiermee
bijna twee keer zo groot als gemiddeld in
Nederland (3,9% tegenover 2%). Volgens de
bevolkingsprognoses blijft de Metropoolregio de
komende jaren sterk groeien. Voor 2030 wordt een
inwonertal van 2,6 miljoen voorspeld.



mering' van een deel van de particuliere woningvoorraad lijkt onvermijdelijk. Het is commercieel interessant én beantwoordt aan een behoefte. Aan wethouder Ossel de boeiende taak een middenweg te vinden in het bestrijden van overbewoning en matrassenverhuur én meer ruimte te scheppen voor andere woonvormen dan het klassieke huishouden (zie het artikel Woningdelen op pag. 10).

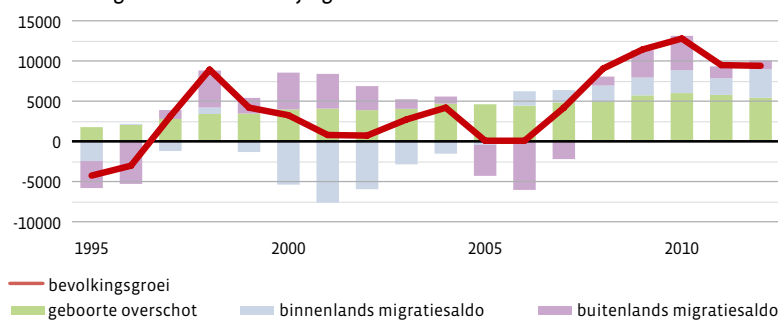
Want de markt raakt wel steeds meer verhit. Volgens een ANP-onderzoekje naar het online-aanbod van particuliere kamers is de gemiddelde kamerprijs in Amsterdam al gestegen naar bijna 500 euro, bij een gemiddelde kamer-grootte van 15 m². Nu zal dat niet helemaal representatief zijn - voor goedkopere kamers hoeft je niet te adverteren - maar toch.

Volgens Sleurink liggen momenteel de grootste problemen op de woningmarkt bij de jongvolwassenen (20-35). Dan hebben we het precies over de groep die verantwoordelijk is voor het gros van de verhuizingen in de stad.

Van de sociale sector moeten zij het niet (meer) hebben vanwege de wachttijden. De gemiddelde inschrijfduur in de Stadsregio is toegenomen tot 8,3 jaar en in het stedelijk gebied waar deze jongeren willen wonen nog veel langer. Bovendien zit je samenwonend al snel bij de tegenwoordige inkomensgrens voor een sociale huurwoning. En kopen is zowel minder aantrekkelijk als bereikbaar geworden voor starters op de arbeidsmarkt. Vaste arbeidscontracten zijn eerder uitzondering dan regel. De spons is dan wellicht onverzadigbaar, veel jongvolwassenen, constateert Sleurink, zitten vast in een onwenselijke woonsituatie. Als voorbeeld noemt zij de 29-jarige Ellen. Die is de afgelopen drie jaar twintig keer verhuisd. Het is haar tot op heden niet gelukt een permanente woning te vinden. ■

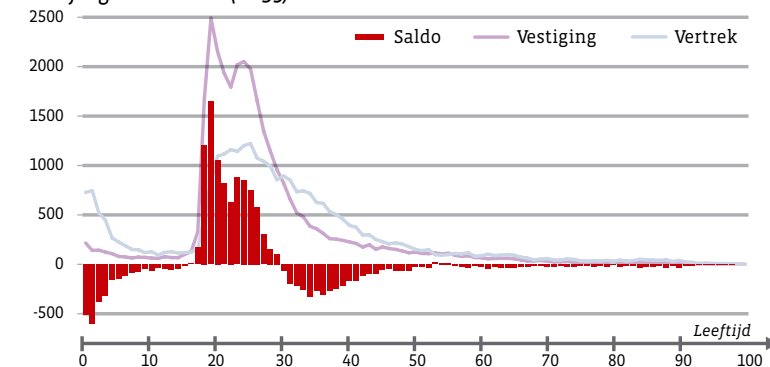
De bevolking van Amsterdam blijft groeien...

De bevolking van Amsterdam blijft groeien...



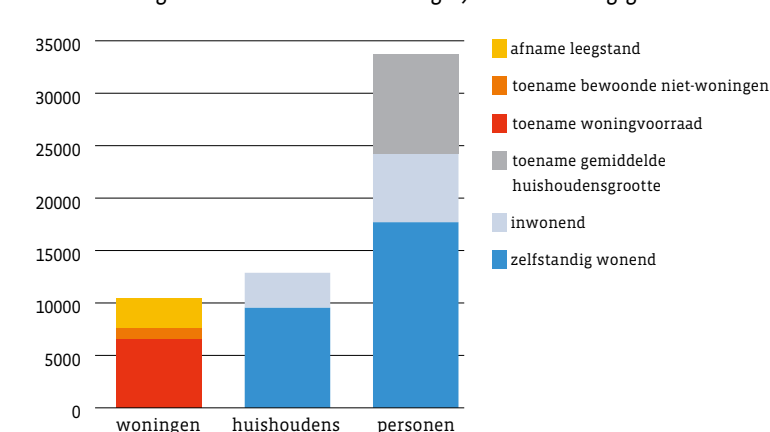
Bron: Dienst Onderzoek en Statistiek 2013

Vooraf jongvolwassenen (20-35) komen naar de stad



Bron: Dienst Onderzoek en Statistiek 2012

Aantal inwoners groeit sneller dan aantal woningen, dus de bezettingsgraad neemt toe



Bron: Dienst Onderzoek en Statistiek 2012

Roep om 'friends-contracten' wordt luider

Een toenemend aantal studenten en starters op de woningmarkt deelt met anderen een huurwoning. De gemeente Amsterdam treedt ondertussen hard op tegen illegale kamerverhuur. Wat is nu wel en niet toegestaan? En voldoen de huidige regels nog wel? | Fred van der Molen



In september 2012 legde Amsterdam voor een kleine drie ton aan boetes op aan Stadsrenovatie BV en gelieerde partijen vanwege illegale kamerverhuur. Het bedrijf had acht panden in de Van Bossestraat 'verkamerd'. De gemeente kwam in actie na overlastklachten van burens. De dienst Wonen Zorg en Samenleven (WZS) is bezig met een flink offensief tegen illegale kamerverhuur. Medio april werd nog een eigenaar van een pand op

de Overtoom beboet die over vier verdiepingen veertien piepkleine kamers verhuurde voor bedragen tot 400 euro per maand. In 2013 deelde de dienst al voor 729.000 euro aan boetes uit voor allerlei vormen van illegaal gebruik van woningen. Ongeveer een derde is geïnd. De schrik zit er inmiddels flink in bij verhuurders. Directeur Jasper van Kempen van Beheer Amsterdam spreekt over grote onrust bij zijn klanten. "Er spelen twee dingen. Er zijn nu eigenaren van wie huurders op straat zijn gezet. Die durven nu niet meer aan woningdelers te verhuren. Soms laten ze woningen leeg staan in afwachting van meer dui-

Martijn Winnen van Winnen & Co herkent de verwarring bij verhuurders over wat nu wel en niet mag. Hij bevestigt tevens dat eigenaren veel belangstelling hebben voor woningdelen. Het is een lucratief businessmodel, naast splitsen en verkoop.

Van Kempen en Winnen zijn wel voorstander van kwaliteitseisen. Winnen heeft daartoe zelfs een eigen voorstel aan de raadscommissie Wonen gestuurd. Hij stelt voor bij woningdelen dezelfde bouwkundige eisen te stellen als bij splitsen, plus een minimaal gebruiksoppervlak van 15 m² per gebruiker én extra voorzieningen tegen geluidsoverlast.

WONINGDELEN: HUIDIGE MOGELIJKHEDEN

- **Inwonen** → hospitaverhuur en constructies met hoofdhuurder en onderhuurders. Stadgenoot verhuurt zo sinds jaar en dag vrije sectorwoningen aan meer volwassenen. Als de hoofdhuurder formeel te weinig verdient, staat vaak een ouder garant. Deze constructie leidt zelden tot problemen, stelt bestuurder Gerard Anderiesen.
- Beleid: geen gemeentelijke regels.
- **Reguliere huur met twee volwassenen** → 'geen seks, geen huurcontract' geldt niet meer. In april 2011 is de definitie van 'huishouden' verruimd, waardoor ook twee volwassenen zonder relatie legaal een woning kunnen huren.
- **Woongroep** → met drie of meer personen samenwonen én een gemeenschappelijk huishouden vormen. Hoofdbewoners delen de gemeenschappelijke kosten; de leden van de groep bepalen zelf met wie ze wonen, en welke delen van de woning zij samen gebruiken. Beleid: er zijn geen gemeentelijke regels voor woongroepen.
- **Kamergewijze verhuur** → eigenaar verhuurt afzonderlijk kamers aan diverse bewoners. Kamergewijs verhuren is niet toegestaan in sociale huurwoningen (rekenhuur tot €681). Altijd is een onttrekkingsvergunning nodig. De voorwaarden verschillen per stadsdeel. Belangrijke afwegingen: niet te veel mensen op een kleine oppervlakte; geen overlast voor de omgeving; huren op basis van puntenstelsel.

ASVA: "Verbieden van woningdelen is onzinnig, onrealistisch en slecht voor de stad."

delijkheid. In andere gevallen wordt een verbouwing of verhuur uitgesteld tot er duidelijkheid is onder welke voorwaarden woningdelen is toegestaan." In reactie hierop laat DWZS weten niemand op straat te zetten. Als dit is gebeurd, dan heeft de eigenaar dit zelf gedaan. De gemeente vraagt enkel om de situatie te legaliseren.

Verruiming

Aanpassing van de regels lijkt onvermijdelijk. De studentenvakbond ASVA: "Woningdelen is nu al vaak realiteit. Het verbieden is onzinnig, onrealistisch en slecht voor de stad."

Stadsdeel West heeft een maximum gesteld aan het aantal woningen dat kamergewijs mag worden verhuurd: één

ASVA-debat met Freek Ossel, Annick Leeuwenberg (ASVA) en Daniël van der Ree. foto: ASVA





Woningdelen: de hete brij

op de vier vrije sector huurwoningen. Wethouder Freek Ossel kondigde vorig najaar een meer centrale aanpak van 'ongewenst verhuurbedrag' aan. We zijn nu ruim een half jaar verder. Zowel verhuurders als studenten dringen aan op duidelijkheid. Ook VVD-raadslid Daniël van der Ree maant de wethouder tot spoed. Hij heeft daartoe op 29 mei zelf een voorstel ingebracht.

Van der Ree: "Het begon twee jaar geleden met een verruiming van het begrip huishouden. Sindsdien mag je ook met zijn tweeën zonder relatie gezamenlijk een woning huren. Maar waarom niet met drie of vier volwassenen? Dat moet in een wereldstad toch mogelijk zijn."

Volgens hem is woningdelen niet alleen voor studenten, maar ook voor expats en andere young professionals een aantrekkelijke woonvorm. Bovendien: in Utrecht en Rotterdam kan het ook, dus waarom niet in Amsterdam?

Rotterdams model

Van der Ree heeft zijn voorstel gebaseerd op de Rotterdamse regels. Aan woningdelen wil hij de volgende eisen stellen: alleen vrijesectorwoningen, minimaal 12 m² gebruiksoppervlak (GBO) per bewoner, geen sloten op de kamers en een extra gemeenschappelijke woonruimte (in een woning met 60 m² GBO kunnen dus maximaal vier mensen wonen). Als aan deze eisen niet wordt voldaan, is sprake van kamerverhuur. Van der Ree wil op basis van input van diverse partijen begin juli een bijgewerkt voorstel indienen.

In Rotterdam is sinds 2008 woningdelen toegestaan. Volgens Suleika Tjon van Bewonerskompas Rotterdam moet daarbij sprake zijn van een 'duurzaam huishouden'. Rotterdam heeft daarnaast strenge regels voor kamergewijze verhuur. Daarvoor is een woningonttrekkingsvergunning nodig, voor woningdelen niet. Volgens Tjon blijkt het lastig op dit onderscheid te handhaven. "Het criterium duurzaam huishouden is geen hard criterium. We zien dat uitzendbureaus en Chinese restaurants kans zien onder deze noemer kamers te verhuren. Vaak is inspectie nodig." Ze is daarom blij dat Rotterdam de regeling aanpast: straks is vanaf vier huurders een vergunning voor woningonttrekking nodig.

Op zo'n vergunningsplicht zitten Amsterdamse verhuurders allermist te wachten. Want waar zo'n vergunning in Rotterdam 70 euro kost, kan die in Amsterdam in de tienduizenden euro's lopen (8% woz-waarde).

De wethouder

Van der Ree en Tjon spraken op een ASVA-debat op 21 mei. Daar was ook wethouder Freek Ossel. Hij onderschreef de noodzaak de huidige regels te actualiseren, maar vanuit een "andere aanvliegroute" dan Van der Ree: die van het misbruik en de overlastklachten.

Ossel: "Ik blijf strijden tegen verkaming en matrassenverhuur. Vanaf 1 januari komen er ook Bulgaren en Roemenen onze kant op, en daar moeten we klaar voor zijn." Van der Ree wil snel uitsluitel; verhuurders mogen niet zo

Huurcontract: huishouden of woongroep?

Op dit moment gebruiken verhuurders een grote variëteit aan contracten. Problemen ontstaan vooral bij mutatie: als er één hoofdhuurder is, zijn de overige huurders bij zijn vertrek overgeleverd aan de goodwill van de verhuurder. Bij een woongroep of een vereniging wordt bij verhuizing het contract vaak niet geactualiseerd, waardoor vertrokken huurders aansprakelijk blijven. In Rotterdam is het begrip 'huishouden' opgerekt voor woningdelers.

Handhaving: melden of vergunning?

Kan de verhuurder straks met een melding volstaan voor woningdelen of komt er een vergunningplicht? En dan de handhaving. Het huidige beleid is gericht op ingrijpen bij meldingen en overlast. Gezien de ervaringen in Rotterdam lijkt actievere inspectie nodig om het grijze gebied tussen kamergewijze verhuur en woningdelen tegen te gaan.

Huren: reguleren of maximeren

Woningdelen is alleen toegestaan in de vrije sector. Meerdere volwassenen kunnen meer betalen dan een gezin. De gemiddelde huurprijs van vrijesectorwoningen zal daarom verder stijgen. Komt er daarom toch een poging tot huurprijnsbegrenzing?

Quota?

In stadsdeel West mag een huiseigenaar maximaal 25 procent van zijn woningen verhuren via woningdelen. Dit om een gemengde samenstelling van buurten te behouden en overlast te beperken. Is dit een opmaat voor een stedelijke maat?

lang in het ongewisse blijven. Ossel houdt het op eind dit jaar. Hij raadt bij het ASVA-debat verhuurders af de regels van kamerverhuur te omzeilen en hun woning zomaar aan drie of meer personen te verhuren. ■

Verdere stagnatie sociale huursector

Het wordt elk jaar lastiger om een reguliere sociale huurwoning te krijgen. De gemiddelde inschrijfduur is opgelopen tot 8,4 jaar en voor een vrijkomende woning melden zich gemiddeld 140 geïnteresseerden. Belangrijkste reden: de huidige huurders verhuizen niet. Het aanbod liep terug met 19 procent. Zo blijkt uit de Rapportage Woonruimtebemiddeling 2012 van de Stadsregio Amsterdam. Fred van der Molen



Het wordt steeds moeilijker om een sociale huurwoning in de Stadsregio Amsterdam te krijgen. En wie al een sociale huurwoning heeft, blijft zitten waar hij zit in deze onzekere tijden. Kopen is minder aantrekkelijk en haalbaar geworden, en doorstroming binnen de

sociale huursector wordt bemoeilijkt door inkomenseisen en onaanvaardbare vanwege de hogere aanvangshuren. Ook neemt de sociale voorraad in omvang af door verkoop, sloop en verhuur in de vrije sector. De zogeheten mutatiegraad zakte in de Stadsregio naar 3,7 procent; met onderaan het lijstje Amsterdam, Landsmeer en Aalsmeer - met respectievelijk een mutatiegraad van 3,4, 3,1 en 3,0 procent.

Het aantal nieuwe verhuringen van corporatiewoningen in de Stadsregio daalde in 2012 met maar liefst 19 procent en in Amsterdam met 21 procent: slechts 10.253 sociale huurwoningen kregen een nieuwe huurder, waarvan 6050 in Amsterdam.

De druk op de sociale voorraad neemt dus verder toe. Een duidelijke indicatie daarvan vormt het aantal geïnteresseerden dat op een vrijkomende woning reageert. In 2012 waren dat er 140 tegenover 123 in 2011. Teken aan de wand is ook dat de gemiddelde inschrijfduur van starters op de woningmarkt is opgelopen naar meer dan 8,4 jaar in 2012 (was in 2007 nog rond de zes jaar). Woningen worden overigens ook steeds vaker geweigerd. Corporaties moeten nu al meer dan acht kandidaten laten opdraven voordat een potentiële huurder toehapt (in jargon: het aanbiedingsresultaat = 8,1).

Hogere huren

De aanvangshuren stijgen, maar nog altijd heeft 56 procent van de nieuwe huurders in de Stadsregio een huur onder de 562 euro - de hoge aftoppingsgrens van de huurtoeslag (prijsspeil 2012). Deze huurders krijgen de hoge-

re huur (gedeeltelijk) gecompenseerd via een hogere huurtoeslag.

In Amsterdam geldt dat voor 52 procent van de nieuwe huurders, in deelregio Noord voor 64 procent en deelregio Zuid 61 procent. De overige woningen hebben een huurprijs tussen 562 en 664 euro per maand (de huurtoeslaggrens). Verhuur van studentenwoningen, tijdelijke verhuur en vrije sectorhuur zijn niet inbegrepen in deze cijfers.

Profiel huurders

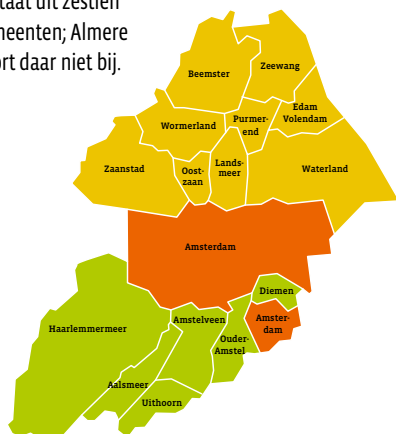
Driekwart (76%) van de bewoners van de Stadsregio verhuist binnen de eigen gemeente. Zes procent van de nieuwe huurders komt van buiten de regio. De gemeentes met de hoogste percentages nieuwe 'eigen' huurders zijn Edam-Volendam (89%), Oostzaan (88%) en Amsterdam (86%), net als in voorgaande jaren. In Uithoorn (39 procent), Diemen (42 procent) en Amstelveen (44 procent) is minder dan de helft van de nieuwe sociale huurders afkomstig uit de eigen gemeente. De belangrijkste verhuisstromen in aantallen zijn vanuit en naar Amsterdam.

Omdat bestaande huurders minder verhuizen, krijgen starters relatief meer kans. Zevenenvijftig procent van de nieuwe huurders bestond in 2012 uit starters op de sociale woningmarkt. Huurders die binnen de sociale sector verhuizen, wonen gemiddeld zo'n zeventien jaar in hun woning. Als huurders eenmaal gaan zoeken, duurt het gemiddeld nog 2,6 jaar voordat ze een andere woning hebben.

Vierennegentig procent van de woningen is verhuurd aan huishouden met een inkomen beneden de Europese in-

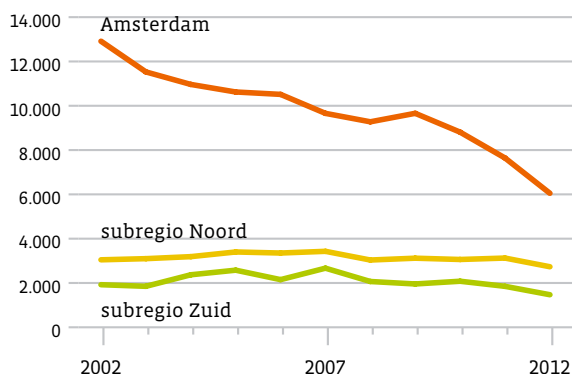
RAPPORTAGE WOONRUIMTEVERDELING: ZO ZIT HET

Alle cijfers uit dit artikel zijn afkomstig uit de Rapportage Woonruimteverdeling. Deze wordt uitgegeven door de Stadsregio Amsterdam en het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad. De cijfers zijn afkomstig van WoningNet. Eind 2012 stonden daar 248.981 woningzoekenden ingeschreven. Dat is 45 procent (204.000) minder dan eind 2011. Die enorme afname is het gevolg van de invoering per 1 juli 2012 van jaarlijkse inschrijfkosten van 10 euro. Wie niet betaalt, wordt uitgeschreven. WoningNet geeft geen volledig beeld van de huursector. Verhuur van vrije sector huurwoningen, studentenwoningen, tijdelijke verhuur, en directe bemiddeling van corporaties blijven buiten beeld. De Stadsregio Amsterdam bestaat uit zestien gemeenten; Almere hoort daar niet bij.



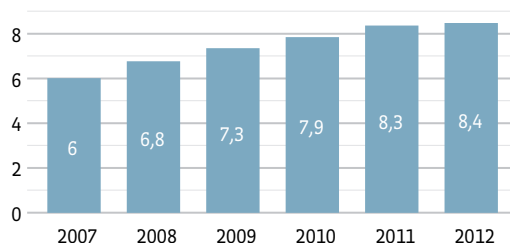
Er komen steeds minder sociale huurwoningen vrij

AANTAL VERHURINGEN

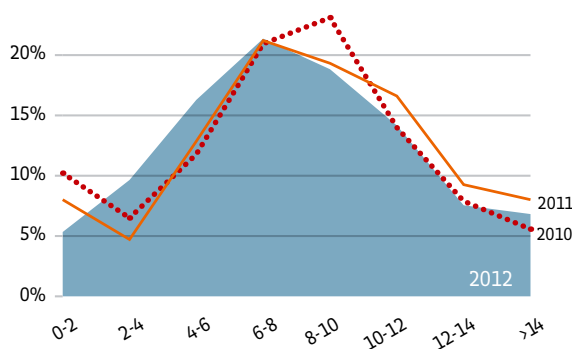


Waarvoor het langer duurt voordat starters een woning bemachtigen

INSCHRIJFDUUR STADSREGIO TOTAAL

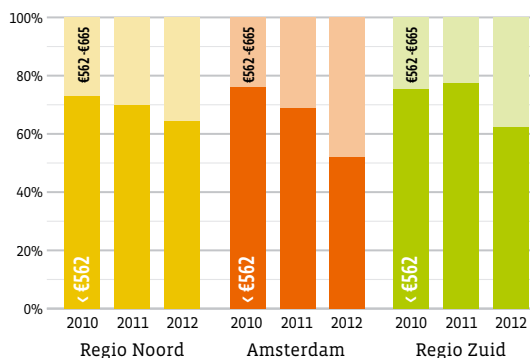


Hoewel je nog steeds geluk kunt hebben: 5% van de starters vindt binnen twee jaar een woning; maar 15% is meer dan 12 jaar ingeschreven.



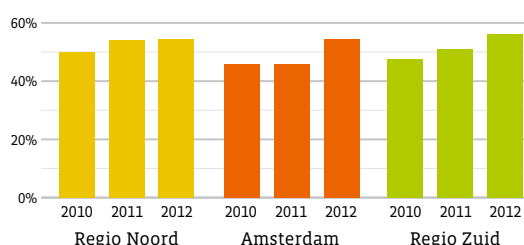
De aanvangshuren worden rap hoger, maar ook in Amsterdam zit meer dan de helft van het aanbod nog beneden de 'aftoppingsgrens' (= € 562 in 2012)

AANVANGSHUREN



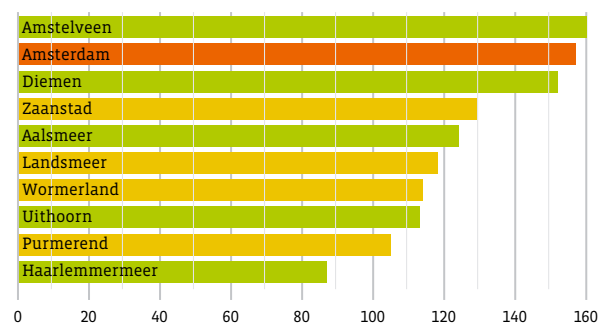
Bestaande huurders blijven zitten waar ze zitten; starters nemen daardoor een steeds groter aandeel van de nieuwe verhuringen in.

AANDEEL STARTERS



De woningen in Amstelveen (160 kandidaten!) zijn het meest gewild, gevolgd door Amsterdam

AANTAL REACTIES PER WONING



komensgrens van 34.085 euro. Corporaties mogen tot 10 procent van hun woningen verhuren aan hogere inkomens. Er is dus ruimte wat soepeler met de inkomensgrens om te springen. Dat gebeurt overigens ook. De corporaties hebben in 2012 besloten om een deel van hun woningen open te stellen voor gezinnen met een jaarinkomen tot 38.532 euro. Daarvoor waren 880 woningen beschikbaar, maar slechts twintig gezinnen met lage middeninkomens konden daarvan profiteren. De overige kwamen niet in aanmerking omdat hun woon- of inschrijfduur onderdeel was voor andere kandidaten.

Tal van woningzoekenden kunnen gebruik maken van voorrangregelingen, bijvoorbeeld vanwege een medische reden of vanwege sloop/renovatie van hun oude woning. Maar het aandeel daarvan zakt, van 33 procent in 2010 naar 27 procent in 2012. Belangrijke oorzaak van de terugloop is de stagnatie van de stedelijke vernieuwing: er wordt niet veel meer gesloopt.

Minder woningen

Een deel van de doelgroep voor de sociale huur is in 2011 weggedefinieerd door de invoering van strenge inkomenseisen. Daar staat tegenover dat

het aanbod terugloopt doordat corporaties woningen slopen, verkopen en naar de vrije huursector brengen. In Amsterdam nam dat aanbod, overigens conform afspraken met de gemeente, sterker af dan in de rest van de Stadsregio. In de hoofdstad verdwenen in tien jaar 13.000 sociale huurwoningen. Er zijn er eind 2012 nog 186.173, nog altijd 47 procent van totale woningvoorraad. In de totale Stadsregio zijn corporaties eigenaar van 41 procent van de woningen. Deze cijfers zijn inclusief vrije sector huurwoningen, maar dat aandeel is (nog) klein. ■

Stadsdorp Nobelhorst

Eind april is in Almere buurtcoöperatie Nobelhorst opgericht. Die biedt driehonderd huishoudens (en ondernemers) vergaande zeggenschap over de inrichting en het beheer van hun woonomgeving. Het experiment zal worden uitgerold over alle beoogde 4300 woningen van 'Stadsdorp' Nobelhorst. En wellicht nog verder. | Johan van der Tol

Almere Hout Noord. In de lege velden tussen de bospercelen vrijzjen de eerste woningen van 'Stadsdorp' Nobelhorst. De gevel van een complex met dertig sociale huurwoningen wordt afgemetseld en de bouw van een cohort rijtjeswoningen vordert gestaag. Slechts één bouwspel is helemaal af en trekt, samen met de eveneens rode informatiekeet, direct de aandacht van de bezoeker. 'Buurtschuur', staat met grote letters op het dak. Dit ossenbloedrode gebouw moet straks het sociale hart worden van een eerste 'vlek' van driehonderd woningen in nieuwbouwwijk Nobelhorst. "Tenminste, als de bewoners het willen", zegt Jan Voskamp van woningcorporatie Ymere. "Ze kunnen ook een leeg kaveld krijgen dat ze zelf mogen inrichten.

Deze buurtschuur hebben we neergezet om ze een idee te geven." Bewoners mogen naar believen gebruik maken van de houten schuur, maar één functie ligt voor de hand: vergaderruimte voor de coöperatie waarvan de bewoners automatisch lid zijn na tekening van koop- of huurcontract. De leden van de coöperatie mogen samen het geld uitgeven dat de gemeente heeft bestemd voor inrichting en beheer van de openbare ruimte.

Zelfbouw-walhalla

Ze kunnen daarbij rekenen op steun van de gemeente, zegt wethouder Henk Mulder. "Ze mogen het helemaal zelf doen, maar kunnen er ook voor kiezen om de gemeente alles te laten ontwerpen, aanleggen en beheren." Volgens

de wethouder is dit concept op deze schaal uniek in Nederland. Uiteindelijk zullen alle 4300 beoogde huishoudens in Nobelhorst op deze manier invloed kunnen uitoefenen op hun woonomgeving.

Coöperatie Nobelhorst is de eerste van een lappendeken van coöperaties die Nobelhorst moet bedekken, allemaal met zo'n twee- a driehonderd huishoudens. Daarboven moet uiteindelijk weer een overkoepelende coöperatie komen. "Bewoners kiezen voor een gemeenschapshuis, een grasveld of een zwembad. Wat wij willen doen is een omgeving creëren waarin mensen elkaar kunnen ontmoeten", aldus Mulder. "We hopen dat ze samen met anderen voor hun omgeving gaan zorgen. En dat de sociale samenhang zo sterk mogelijk wordt."

'Bewoners maken de stad' is al langer het credo in zelfbouw-walhalla Almere. Het idee voor een sociaal duurzaam Nobelhorst ontstond onder Mulders voorganger Adri Duivesteijn. In 2008 ging de stad op zoek naar een partij met het beste plan hiervoor. Ymere, dat nu samenwerkt met bouwvermaer, kwam als winnaar uit de bus. In zogenoemde Tafels van Hout overlegden corporatie, gemeente en belangstellenden over hoe die sociale duurzaamheid eruit zou moeten zien. Voskamp: "Uiteindelijk hebben we gekozen voor gemeenschappelijk beheer door een coöperatieve vereniging, een vertrouwde organisatievorm."

Vanwege de stagnerende woningmarkt werd besloten tot een gefaseerde aanpak. Zodra een 'vlek' van ongeveer driehonderd woningen grotendeels is verkocht en bebouwd, wordt pas begonnen met het volgende stukje. Zo'n vlek vormt tegelijk ook één coöperatie. Toekomstige bewoners kunnen daarin, nog voordat hun huis af is, al plannen en afspraken maken.

Betrokkenheid

Jan Voskamp (Ymere) en Roelfien Munnikes



Roelfien Munnikes (rechts op de foto) heeft samen met haar partner een tussenwoning in Nobelhorst gekocht van Ymere. Munnikes heeft bewust gekozen voor Nobelhorst vanwege de betrokkenheid die je kunt hebben met de buurt en de burens, zonder dat je daartoe verplicht bent. "In andere wijken komen burgers vaak pas in beweging als dingen misgaan, maar als je er vanaf het begin bij bent, voorkom je dat misschien."

Munnikes heeft inmiddels een moestuin en mijnmert al over andere gemeenschappelijke initiatieven. "Samen inkopen of naar de gemeente stappen, of barbecueën onder de overkapping van de buurtschuur. Die staat langs het water, waarop je kanotochten zou kunnen maken."



Mandeligheid

Verscheidene gemeenteraadsleden waren kritisch over de coöperatie. Ze brachten de perikelen rond eerdere 'mandeligheid' in Almere in herinnering. Mandeligheid is een vorm van mede-eigendom van bijvoorbeeld een afscheidingsmuur, pad of plantsoen. Veel bewoners ervaren dit als een last, omdat ze ook verantwoordelijk zijn voor het onderhoud.

Er was ook kritiek op het verplichte lidmaatschap van de coöperatie, wat behalve een eenmalige bijdrage van 200 euro ook een maandelijkse contributie van 7,50 euro met zich mee brengt. "Dat is iets wat je goed moet communiceren", zegt Voskamp. "Zodat de bewoners ervan doordrongen zijn waar ze aan beginnen."

Voor sociale huurders betaalt Ymere de eenmalige bijdrage. Verder heeft de coöperatie de mogelijkheid de contributie te verlagen. "Bovendien kun je je lidmaatschap direct opzeggen, maar dan raak je ook je stem kwijt." De sociale huurders zijn als bouwgroep aangemerkt en krijgen hun woning door coöptatie toegewezen; de wachtlijst is niet van toepassing.

Een heikel punt waren ook de mogelijke extra kosten waarvoor ook niet-leden van de coöperatie kunnen opdraaien. Dat wordt in de gaten gehouden, is de toezegging. Vervolgens gaf de gemeenteraad unaniem zijn steun aan het collegebesluit om coöperatie Nobelhorst te vormen.

Wijkvestigers

Half juni was er een lijst met ongeveer zestig zogenaamde wijkvestigers. Zij hebben er een huis of een kavel gekocht, of een woning toegewezen ge-

kregen. Voskamp merkt dat de belangstelling toeneemt nu de coöperatie concreet vorm heeft gekregen. Met name de goedkope zelfbouw in het kader van het IbbA-programma (Ik bouw betaalbaar in Almere) zit in de lift.

Gemeente en Ymere trekken nu nog de kar binnen de coöperatie, maar stappen eruit zodra zo'n 150 leden actief zijn en een bestuur hebben gevormd. Toekomstige bewoners van huurcomplex De Melkfabriek hebben inmiddels verscheidene commissies opgericht, onder meer voor de inrichting van de interne en externe openbare ruimte, en voor de gezamenlijke inkoop van woninginrichting-artikelen. Besloten is dat laatste coöperatiebreed te gaan doen. Op initiatief van een toekomstige bewoonster zijn ook de eerste moestuintjes in gebruik genomen.

"Het is een experiment", zegt Mulder.

"Het is aan de buurt om het op te pakken. We willen over een jaar kijken of het werkt. Wij scheppen slechts voor-

waarden en doen niet aan samenlevingsopbouw als in de jaren zeventig. Het is niet alleen door idealen ingegeven. We denken dat het een niche is in de woningmarkt, voor mensen die bewust kiezen voor het zelf inrichten en in gemeenschappelijkheid beheren van hun omgeving."

Zowel voor de ambtenaren als voor de corporatiemedewerkers zal het wennen zijn zich louter faciliterend op te stellen. "Maar iedereen vindt het interessant om zo'n proces met de bewoners in te gaan. Daar heb ik vertrouwen", aldus Mulder.

Voskamp, die bij Ymere Strategisch Adviseur Taskforce Wijk aanpak is, bekijkt nu of de buurtcoöperatie ook geschikt is voor de nieuwbouwwijk Tudorpark in Hoofddorp. Ymere heeft met dit experiment ook een ander doel. "We kijken of dit model geschikt is voor een toekomst waarin de corporatie minder taken op zich neemt en minder bepaalt wat goed is voor de bewoners." ■

EERSTE FASE NOBELHORST

De eerste 'vlek' in Nobelhorst wordt in drie velden ontwikkeld en telt driehonderd woningen. Tot dusver in de planning:

- 50 eengezinskoopwoningen (aankleedwoningen), eerste gereed december 2013
- Appartementencomplex De Melkfabriek, 30 sociale huur (28 toegewezen), 1 markthuurling, 1 bedrijfsruimte, oplevering oktober
- 47 PO-kavels (particulier opdrachtgeverschap), 2 verkocht, 6 in optie
- 24 IbbA-kavels (Ik bouw betaalbaar in Almere), 19 verkocht, start bouw 2e kwartaal 2014
- 20 eengezinswoningen sociale huur
- Basisschool Sterrenschool, oplevering schooljaar 2015/2016
- Huisartsenpraktijk De Waterlelie
- Pannenkoekenrestaurant Smullen, oplevering april 2014

Gereed:

- Buurtschuurling en buurtkavel van buurtcoöperatie Nobelhorst
- Informatieschuurling Nobelhorst

→ www.nobelhorst.nl

“Het is onmogelijk alle winkelgebieden in stand te houden”

Winkeluitbreiding ondanks groeiende leegstand

Winkels in de buurt vormen een van de charmes van het stedelijk wonen. Blijft dat ook zo, nu consumentenbestedingen naar internet verschuiven en de winkelleegstand toeneemt? De ambities en het optimisme in het Amsterdamse blijken verrassend groot. In diverse stadsdelen en buurgemeenten staan zelfs flinke uitbreidingen op stapel. | Bert Pots

An het begin van de Jan Evertsenstraat in Amsterdam-West worden panden samengevoegd voor de vestiging van een nieuwe Albert Heijn. “De familie Lindeman heeft uitvoerig onderzoek gedaan naar de koopkracht. Zij zien goede kansen voor een supermarkt,” zegt Jeroen Jonkers, voorzitter van de winkelstraatvereniging. Hij is blij met deze echt Amsterdamse ondernemer. De bouw van de supermarkt vormt een belangrijke bouwsteen in het revitaliseren van ‘zijn straat’. “Na de gewelddadige dood van juwelier Hund in 2010 hebben actieve buurtbewoners, winkeliers en vastgoedeigenaren de krachten gebundeld in een unieke winkelstraatvereniging. Nooit ergens vertoond. Samen

bestrijden we leegstand en overlast en proberen we een beter winkel- en horeca-aanbod tot stand te brengen.”

Nieuwe producten

De resultaten mogen er volgens hem zijn. “De ‘Jan Eef’ wordt al maar aantrekkelijker. De leegstand is niet heel groot. Nieuwe winkeliers met nieuwe producten weten de straat te vinden. Er is de afgelopen tijd een aantal nieuwe horecabedrijven geopend. Nu hebben we hippe terrassen in de straat. Een paar jaar geleden was dat ondenkbaar. En we houden regelmatig evenementen om mensen naar de straat te lokken.” De komende jaren wil hij doorgaan op deze lijn. “Het gaat om de mix. Een straat

voor de dagelijkse levensbehoeften. Met een supermarkt, biologische winkel, bakker, slager, visboer en allochtone winkeliers. Die oude ondernemers moeten we koesteren. Maar ook een Jan Eef met bijzondere winkeltjes en aantrekkelijke horeca.”

Jonkers kent de hedendaagse problemen van de detailhandel maar al te goed. Als eigenaar van ‘De Winkelstraatdokter’ adviseert hij gemeenten en winkelstraten over de vraag hoe zij het hoofd kunnen bieden aan veranderd consumentengedrag en toenemende winkelleegstand. “Met mijn straat gaat het goed, maar niet alle winkelstraten zullen het redden. We hebben straks winnaars en verliezers. Dat is onvermijdelijk.”

De waarschuwingen liegen er niet om. Tom Heidman, oud-topman van supermarktketen C1000 voorziet enorme veranderingen in het winkellandschap. Hij waarschuwde begin juni voor een ‘bloedbad’. “Er komt een slachting. In middelgrote steden kan de leegstand oplopen tot 30 procent. Na de zomer gaan we het zien, want veel winkels verkeren nu al in financiële nood.”

“Geen zorgen”

Over de hoofdstedelijke detailhandel moet beslist niet te somber worden gedaan, vindt Michiel Boesveld, vastgoedadviseur bij de afdeling regie & advies van het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Amsterdam. Boesveld is betrokken bij de stedelijke winkelplanning. “Het winkellandschap is aan ver-



Renovatie winkels in de Jan Evertsenstraat



andering onderhevig. Maar de landelijke voorspellingen dat klassieke winkels massaal het loodje zullen leggen vanwege de onstuimige groei van het internetwinkelen, gaan voor Amsterdam niet op. Zeker niet in die mate. Over ons centrumwinkelgebied maak ik mij geen zorgen. De stad is populair. Er komen veel toeristen naar de stad. Zij verdrijven de tijd onder meer met winkelen en zorgen ervoor dat het met de Kalverstraat, de

een plek in de oude binnenstad. Door de bouw van bijvoorbeeld Oostpoort of de herstructurering van het Osdorpplein kan daarin worden voorzien. Bovendien kunnen stadsdeelcentra soms door meer volume meer beleving bieden," aldus Boesveld.

Stadsdeel Nieuw-West hoopt van het Osdorpplein de komende jaren - met ASR Vastgoedontwikkeling en Lebo Vastgoed - het levendige stadshart van de

"Lang niet alle winkelstraten zullen het redden"

Negen Straatjes of de Haarlemmerdijk wel goed gaat."

De gemeente hanteert een lijst van winkelstraten die van belang zijn voor dagelijkse artikelen. "Alle Amsterdammers moeten in de nabijheid van hun eigen woning de dagelijkse boodschappen kunnen vinden. Reden ook waarom de gemeente heel terughoudend is met het toestaan van perifere detailhandelsvestiging. Heel specifieke formules die veel ruimte behoeven worden bijvoorbeeld toegestaan op de Arena Boulevard. Maar voor de vestiging van een nieuwe, perifere gelegen XXL-supermarkt komt beslist geen toestemming."

Maar in de bestaande stad komen er wel tal van nieuwe winkelmeters bij?

"In bepaalde delen van de stad is de druk om te groeien groot. We zien dat bepaalde internationale modeketens bijvoorbeeld behoefte hebben aan grote winkels. Zij vinden vaak niet of moeilijk

Westelijke Tuinsteden te kunnen maken.

"We zijn een stadsdeel met bijna 140.000 inwoners. Onze bewoners hebben behoefte aan een beter winkelaanbod. Met meer sterke modeformules. Het zou ook prachtig zijn als we warenhuis V&D binnen zouden kunnen halen," zegt stadsdeelvoorzitter Achmed Baâdoud.

"Maar we handelen wel heel doordacht. Afgelopen jaar hebben we samen met alle betrokken partijen een nieuwe detailhandelsvisie ontwikkeld. Met heel duidelijke keuzes. Het Osdorpplein wordt ons centrale winkelhart. We wijzen een aantal plekken aan voor wijkwinkelcentra. En een aantal straten zal van karakter kunnen veranderen."

Meer horeca

Het stadsdeel geeft volgens hem die resterende straten niet op, maar wil ruimte creëren voor transformatie naar nieuwe functies. "Nieuw-West kent maar weinig

horecabedrijven. We hebben de omvang van Maastricht, maar het aantal cafés en restaurants bedraagt in vergelijking met die stad nog geen 10 procent. Juist meer horeca kan het stadsdeel aantrekkelijker maken. We heten daarom pioniers op dat gebied van harte welkom. Mocht nieuwe bedrijvigheid op bepaalde plekken niet haalbaar zijn, dan kunnen panden een nieuwe woon/werkbestemming krijgen."

Stadsdeel Oost maakt zich evenmin grote zorgen om de forse uitbreiding van het winkelgebied. "Het nieuwe Oostpoort maakt de komst van winkelformules mogelijk waarvoor in het stadsdeel nu geen plek voorhanden is. Van de komst van bijvoorbeeld H&M gaat volgens mij geen negatief effect uit. Hooguit besluit iemand om in Oost aankopen te doen, in plaats van de tram naar de binnenstad te nemen," zegt stadsdeelwethouder Nevin Özütok van lokale economie.

Niet dat er geen aandachtspunten zijn. "Persoonlijk geloof ik niet in internetwinkelen. Mensen zullen altijd een product willen ervaren. Of een stof willen voelen. Het is echter wel belangrijk dat onze winkelgebieden zich van elkaar onder-

'VEEL TE VEEL WINKELS'

De detailhandel ondervindt de gevolgen van de aanhoudende economische crisis. Vooral in non-food branches zijn de gevolgen dramatisch, zo blijkt uit cijfers van het Hoofdbedrijfschap Detailhandel. De slechte woningmarkt zorgt ervoor dat aan wonen gerelateerde winkels de afgelopen zes jaar de omzet met 30 tot 40 procent hebben zien dalen. Ook de verkopers van kleding en witgoed hebben het moeilijk. De afgelopen vijf jaar zagen zij de omzet met een kleine 20 procent dalen.

"Ik zie nog geen einde aan de misère," laat Jan Meerman, voorzitter van de branchevereniging van winkeliers Inretail weten. Niet alleen de economische crisis speelt winkeliers parten. Volgens Meerman vormt de opkomst van internetwinkels een zwaar punt van blijvende verandering. De consument gaat op een andere manier kopen. En is niet langer trouw aan merken en winkels. Eerder berekende Inretail dat de komende jaren 40 procent van de modedetailisten de deuren zal sluiten. Ook telecomwinkels, schoenenzaken en witgoedleveranciers zullen de negatieve gevolgen van 'het nieuwe winkelen' ondervinden. Meerman hamert op het belang van een meer structurele aanpak van de winkelmkt. "We hebben in ons land veel en veel te veel winkels. Het is onmogelijk alle winkelgebieden in stand te houden. Alleen goed bereikbare winkelgebieden met een compleet aanbod hebben nog overlevingskansen. Bestuurders zullen duidelijk moeten maken welke gebieden ze wel en welke ze niet willen stimuleren."



In Amsterdam Oost verrijst het nieuwe 'stadshart' Oostpoort, met circa 18.000 m² winkelruimte.

scheiden. Dat geldt voor de Eerste Van Swindenstraat. Of de Javastraat. En na de opening van Oostpoort is het belangrijk dat de winkeliers van de Linnaeusstraat en de Middenweg meer aandacht besteden aan het onderscheidende karakter van hun aanbod. Dat moet zodanig zijn, dat een breed en aantrekkelijk winkelgebied ontstaat. Wij besteden om die reden veel aandacht aan winkelstraatmanagement.”

Is er dus niks aan de hand in de detailhandel? Dat zou Dennis van der Burgt, portefeuillemanager vrije sector vastgoed bij Ymere niet durven zeggen. “Hans Biesheuvel, voorzitter van MKB Nederland, heeft niet zo lang geleden de noodklok geluid. Veel winkeliers wor-

den geconfronteerd met forse omzettingen en bevinden zich in zwaar weer. Bovendien heeft een rapport van de Nederlandse Raad van Winkelcentra duide-

Ook op IJburg is vanwege overmaat aan bedrijfsruimte sprake van snel groeiende leegstand. Stadsdeelwethouder Özütok onderschrijft de problemen op de IJburg-

"Landelijke voorspellingen gaan voor Amsterdam niet op"

lijk gemaakt dat we te veel winkelcentra hebben.”

Betere branchering

Van der Burgt maakt zich zorgen om bepaalde winkelgebieden. Winkelcentrum Amsterdamse Poort in Amsterdam-Zuid-oost kampt met toenemende leegstand.

laan. “Wij hebben als stadsdeel het initiatief genomen met ondernemers en vastgoedeigenaren de problemen te bespreken. Daar moet structureel iets veranderen. Vastgoedeigenaren moeten af van het idee dat ze alleen voor hun eigen afzonderlijke pandje een nieuwe gebruiker hebben te vinden. We zijn tot een bepaalde branchering gekomen. Er zijn drie specifieke gebieden aangewezen voor winkelvestiging: de omgeving van het winkelcentrum op de kop van de IJburglaan, de kades bij de haven en de Pampuslaan. Dat werpt zijn vruchten af. Voor de resterende panden moeten eigenaren kijken naar zakelijke dienstverlening. Of een woonbestemming.” En kunnen er nog meer winkels bijgebouwd? Van der Burgt is daar kritisch over. Hij kijkt met argusogen naar de uitbreiding van het Buikslotermeerplein en kan zich niet voorstellen dat de plannen voor het nieuwe centrumgebied in Amsterdam-Noord ongewijzigd worden doorgezet. “De afstand tussen het Mosveld en het Buikslotermeerplein is niet zo groot. Een paar maanden geleden is het nieuwe winkelcentrum De Banne geopend. Binnenkort gaat het Waterlandplein open. Dat kan niet zonder consequenties blijven voor de toekomstige winkelontwikkeling in Noord.” ■

UITBREIDING WINKELCENTRA

De winkelleegstand bedraagt in Amsterdam ruim 5 procent, zo blijkt uit de jongste cijfers van Locatus. Er zijn onderling grote verschillen. In Amsterdam Centrum staat slechts 2,6 procent van de winkerverkoopvloeroppervlakte leeg. Toch zijn er ook in Amsterdam en Amstelveen verschillende nieuwe winkelcentra in ontwikkeling.

Volgend jaar opent winkelcentrum Oostpoort in Amsterdam-Oost zijn deuren. In totaal komt er op het terrein van de voormalige Oostergasfabriek 18.000 m² winkel- en horecaruimte bij. Ontwikkelaar OCP heeft inmiddels contracten afgesloten met C&A, Albert Heijn en H&M. Samen met de Linnaeusstraat en Middenweg ontstaat een winkelgebied van ruim 30.000 m². In Amsterdam Nieuw-West vernieuwen ASR Vastgoedontwikkeling, Kroonenberg Groep en Lebo Vastgoed het winkelgebied rond het Osdorppelein. ASR realiseert aan de kant van theater de Meervaart een uitbreiding van het winkelgebied. Lebo vernieuwt de zuidkant van het Osdorppelein. De Kroonenberg Groep herontwikkelt winkelcentrum Shoperade.

In Amsterdam-Noord heeft het stadsdeel dit voorjaar een definitieve overeenkomst gesloten met Multi Vastgoed over de bouw van een wijkwinkelcentrum met 7000 m² winkels en horeca op het Mosveld. In 2016 moet het nieuwe winkelcentrum met supermarkten van Albert Heijn en Deen in gebruik worden genomen.

In Amstelveen heeft het Frans-Nederlandse Unibail-Rodamco begin juni aangekondigd een paar honderd miljoen euro te willen investeren in uitbreiding van Stadshart Amstelveen. Het vastgoedconcern wil van het stadshart een internationaal toonaangevend winkelcentrum maken. Daartoe zou niet alleen het verouderde Binnenhof moeten worden gesloopt, maar ook zestig woningen in de Schildersbuurt. Dat riep zoveel verzet op, dat de gemeente binnen een week haar steun introk. Met Unibail-Rodamco wordt onderzoek gedaan naar andere vormen van uitbreiding.

Interview: Cees van Boven, directeur Parteon, kijkt pragmatisch naar corporatiesector

‘Prioriteit ligt weer bij bestaande voorraad’

Directeur Cees van Boven van Parteon is een nieuwkomer in corporatieland. Helpt zijn commerciële achtergrond bij het herijken en efficiënter maken van de corporatie? Hij denkt van wel. Hij richt zich op de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Maar bovenal moet de eigen organisatie het werk slimmer organiseren. | Bert Pots

De corporatiewereld is leuk, zegt Cees van Boven, directeur van Parteon, een corporatie met woningen in Wormerveer en Zaanstad. “Het is een interessante, spannende tijd. Meer dan ooit liggen wij onder het vergrootglas. Onze maatschappelijke taak verandert. Van minister Blok moeten we terug naar de primaire doelgroep. Maar wat betekent dat voor onze opdracht?”

Geen grote vergezichten in elk geval: “De noodzaak en urgentie om op grote schaal nog aan stadsvernieuwing te doen, ontbreekt bij de meeste corporaties. Oude wijken staan er stukken beter bij dan pakweg dertig jaar geleden. Evenmin is er een legitimatie om op grote schaal koopwoningen te bouwen. De prioriteit moet liggen bij de eigen voorraad. Ons eigen bezit moet op orde zijn, voordat we in de weilanden van Westzanerwerf de koeien aan de kant duwen om de bouw van 2-onder-1-kapwoningen mogelijk te maken. Vervolgens ligt voor mij de prioriteit bij de locaties waar we al een deel van ons bezit hebben gesloopt. De Rosmolenwijk aan de oostkant van Zaanstad moeten we dus als eerste aanpakken.”

Beter naar waarde kijken

Bij de aanpak van de eigen woningvoorraad moeten volgens hem slimme keuzes worden gemaakt. “Het is belangrijk meer oog te hebben voor de waarde van ons bezit. In het verleden werd bij Parteon door de bank genomen alleen gekeken naar de volkshuisvestelijke kant.

Cees van Boven:
“Willen alle huurders wel die betere kwaliteit?
Betaalbare woningen zijn ook belangrijk.”

Of de onderhoudstechnische staat van een woning. De vraag of een bepaalde investering een bijdrage leverde aan de waarde van ons bezit, was geen invalshoek. Maar de waarde van ons bezit wordt steeds belangrijker. De toegang tot goedkope, geborgde leningen is niet vanzelfsprekend. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw kijkt scherp naar onze buffers. De mogelijkheid verlieslatende investeringen te doen neemt af. De verhouding tussen vreemd en eigen vermogen wordt dus steeds belangrijker. Als een corporatie geld wil lenen, dan moet het onderpand goed zijn. We moeten dus ook voor onszelf uitmaken welke woningen we per se in bezit willen houden."

Ook wil Van Boven op een meer doorzichtige manier werken aan de basiskwaliteit van zijn sociale voorraad. "Parteon kent een gemiddelde basiskwaliteit. Vervolgens ontstaat binnen het bedrijf het streven die kwaliteit overal op dezelfde manier te realiseren. Dat betekent dat al

ten. Mensen wachten jarenlang op de woning van hun keuze. Dat leidt al gauw tot een gebrek aan scherpte. Ik zie dat terug in de omvang van de huurdering. Bij mutatie duurt het onder meer vanwege ingewikkelde interne processen lang voordat een nieuwe huurder aantreedt. Die tijd moeten we flink bekorten."

Is dat het voordeel van een loopbaan in een commerciële omgeving? "Ik denk van wel."

Ketensamenwerking

Ook is hij groot voorstander van versterking van de samenwerking met de aannemerij. "Corporaties hebben zich lange tijd niet druk gemaakt om torenhoge faalkosten. Immers, die kosten konden makkelijk uit de waardestijging worden betaald. Nu de druk op de markt groeit, is het zaak de gezamenlijke processen beter te bekijken. Door ketensamenwerking kunnen zowel de stichtingskosten, als de onderhoudslasten omlaag worden gebracht. Als wij tegen aannemers

We kunnen verliezen niet meer terugverdienen.

onze woningen duurder worden. Maar de grote vraag is of al onze huurders die betere kwaliteit wensen? Gechargeerd: moeten alle huizen overal dubbel glas? Voor een aantal huurders hoeft dat niet. Een corporatie moet dus veel gedifferentieerder kijken waar we dat wel en waar we dat niet doen. Het achterwege laten van zo'n investering heeft bovendien als voordeel, dat een deel van de woningvoorraad beter betaalbaar blijft. Ook dat is in deze tijd belangrijk."

Efficiënter werken

Het stilvallen van de koopwoningmarkt en de verhuurderheffing maken dat corporaties veel scherper naar de kosten moeten kijken. "We kunnen onze verliezen niet meer terugverdienen met de verkoop van woningen. Die vlieger gaat niet meer op. De introductie van de verhuurderheffing maakt de situatie vervolgens nog scherper. De helft daarvan kan terugkomen uit de huur, maar de rest zullen we moeten vinden door het bedrijf nog efficiënter te laten werken. We hebben bijvoorbeeld gekozen voor huisvesting op één locatie in Wormerveer. En we zullen onze bedrijfsprocessen nog verder moeten verbeteren." Winst valt volgens hem nog te behalen in verbetering van het *asset management*. "Corporaties hoeven zich geen zorgen te maken over het aantal klan-

zeggen: bouw niet alleen de woning, maar zorg ook tien jaar voor het onderhoud, dan zullen zij voor betere materialen kiezen. En ook bij renovatie valt nog een wereld te winnen. Als een slimme aannemer sneller werkt, dan is dat niet alleen financieel gunstig. Ook de huurder ondervindt dan minder overlast."

CEES VAN BOVEN

Cees van Boven werkt een klein jaar als directeur/bestuurder bij Parteon (16.500 woningen in Zaanstad en Wormerland). Tot oktober 2011 was hij directeur bij MAB Development Nederland, de ontwikkelaar van onder meer winkelcentra binnen de Rabo Vastgoedgroep (de Rabobank kondigde onlangs aan alle activiteiten van MAB te beëindigen). Daarvoor werkte Van Boven als directeur Nieuwe Sleutelprojecten en was hij bij het ministerie van VROM tevens plaatsvervangend directeur-generaal Ruimte. Daar had hij onder meer het grondbeleid in zijn portefeuille en werkte hij aan de oprichting van het gemeenschappelijke ontwikkelingsbedrijf. Eerder werkte hij bij adviesbureau Berenschot aan de oprichting van het Ruimtelijk Planbureau. Van Boven begon zijn loopbaan bij de Raad voor de Kunst en de gemeente Den Haag. Bij deze gemeente schreef hij het deltaplan voor de grote steden en leidde hij de grenscorrecties als oplossing voor de Haagse ruimtenood.

Transformatie Heesterveld: georganiseerd

Mislukte wij

Vlakbij metrostation Bullewijk ligt het opvallende creatieve bolwerk Heesterveld. De buurt had jarenlang een slechte naam, maar ondergaat een metamorfose die verder gaat dan het schilderwerk op de muren. | Joost Zonneveld

Begin jaren tachtig was men nog hoopvol. Een besloten geheel van woonblokken rond geschakelde hoven moest de menselijke maat in de Bijlmer terugbrengen. Het buurtje was een reactie op de vele hoogbouw in Zuidoost, zegt Heidi Borm, programmamanager wijkaanpak van woningcorporatie Ymere. Maar het bleek ijdele hoop. Op de onoverzichtelijke binnenterreinen voelden bewoners zich niet veilig. Heesterveld bleek weinig populair, waarna verloedering en criminaliteit al snel hoogtij vierden. Doordat de buurt al snel een slechte naam kreeg, was een neerwaartse spiraal ingezet. Het gevolg was een aaneenschakeling van acties met namen als 'Verover Heesterveld' en 'Geef Heesterveld terug aan de bewoners' om de problemen in de buurt aan te pakken, maar volgens Borm nooit met overtuigend succes.

Inmiddels was de vernieuwing van Zuidoost ingezet en besloot Ymere rond 2007 uiteindelijk ook om Heesterveld uit zijn lijden te verlossen. Maar toen voorgesorteerd werd op nieuwbouwplannen, sloeg de crisis toe. Ymere was wel al begonnen met het uitplaatsen van bewoners, onder wie een aantal probleemgezinnen. Daardoor ontstond ruimte voor studenten die het wel spannend vonden tijdelijk in een authentiek stuk Bijlmer te wonen. Die ontwikkeling had al een positief effect op de leefbaarheid, zegt Borm, maar daarnaast vond Eric van Kaam, toenmalig regiodirecteur Oost van Ymere, dat in de tussentijd tot de uiteindelijke sloop toch iets meer met de grauwe blokken gedaan moest worden.

Hotspot gewenst?

'Projectbooster' Eva de Klerk, die aan de wieg stond van 's lands grootste broedplaats op de NDSM-werf, werd in 2009

de anarchie begint vorm te krijgen

Ik veert op als creatief bolwerk

ingeschakeld om te onderzoeken of behoefte bestond aan een 'H-spot', een nieuwe bestemming voor Heesterveld waar creatieve ondernemers uit Zuidoost, de rest van de stad en uit het buitenland samen zouden kunnen wonen en werken. Dat zou de nodige levendigheid in de buurt kunnen brengen,

ontwerp over diverse gevels van de inmiddels bekende grafisch ontwerper Floor Wesseling het meest in het oog. Hij liet zich inspireren door zijn jeugd in een galerijflat in Zuidoost.

De opdracht die De Klerk kreeg was niet alleen om te onderzoeken of er behoefte was aan een hotspot in Zuidoost,

Klerk helpt ons in de komende tijd nog, we zitten in een overgangsfase."

Dat de georganiseerde anarchie van Heesterveld vorm begint te krijgen, blijkt wel uit het enthousiasme van bewoonster en radiomaakster Angélique Houtveen (27). "Ik voel mij hier thuis en het is inspirerend dat hier allemaal creatieve, leuke jonge mensen wonen en werken." Inmiddels is er zelfs een wachtlijst. Volgens Borm laat dat zien dat mensen het aantrekkelijk vinden in een buurt te wonen met gelijkgestemden. "De bewoners hier hebben iets aan elkaar. Wij zouden graag vaker mensen met een zelfde leefstijl de kans geven bij elkaar te wonen, maar in sociale huurwoningen in Amsterdam ligt dat politiek heel moeilijk."

Wij zouden graag vaker mensen met een zelfde leefstijl de kans geven bij elkaar te wonen

was de gedachte. En niet onbelangrijk: het idee ontstond om Heesterveld een duidelijke herkenbare identiteit te geven. Dat is heel letterlijk opgevat. Zo heeft het blok waar nu tachtig creatieve ondernemers huizen, voorgoed afgerekend met het grijze beton. Verschillende muurschilderingen zijn er te zien, zoals een wand met gigantische vissen. Toch springt het veelkleurige

maar ook om de bewoners/ondernemers te helpen een gemeenschap te vormen en een bijbehorende organisatie neer te zetten. "Onze vereniging is nu net opgezet," zegt bestuurslid Kofi Adu-Ampoma (31), opgegroeid in Zuidoost, en sinds een jaar Heesterveld-bewoner, "het is voor ons een enorme uitdaging om hier een plek te maken die een begrip in de stad wordt. Eva de

Gemeenschap in wording

Om het gemeenschapsgevoel in Heesterveld te versterken en de contacten met de buurt verder aan te halen, wordt



Heesterveld: het grijze beton is vervangen door een veelkleurig ontwerp van Floor Wesseling



Kofi Adu Ampoma: "het is voor ons een enorme uitdaging om hier een plek te maken die een begrip in de stad wordt."

van alle bewoners verwacht dat zij een bijdrage leveren aan de gemeenschap. Houtveen doet bijvoorbeeld de PR en werkt aan een nieuwe website, anderen verzorgen de verhuur van de gemeenschappelijke ruimte en dan is er nog de organisatie van festivals en workshops voor kinderen en jongeren uit de buurt. Adu-Ampoma hoopt dat die jongeren op een gegeven moment ook in Heesterveld een plek kunnen krijgen, als de huidige muzikanten, beeldend kunstenaars en fotografen succesvol genoeg zijn en Heesterveld zijn ontgroeit. Hij ziet de Heesterveld Community zich ontwikkelen tot een 'volwaardige culturele instelling waar educatie en leren in de praktijk een belangrijke rol spelen'. Dat Heesterveld in november als enige plek buiten de ring meedoet met de Museumnacht, is een hoopvol teken.

Volgens Borm heeft het creëren van een gemeenschap wat meer tijd gekost

dan gedacht. "We zijn nu wel ongeveer waar we willen zijn, maar we hebben wat zijpaden moeten nemen. We hebben wel eens gedacht: wanneer zijn de bewoners klaar om het roer over te nemen? En ineens was dat moment daar." Het zegt genoeg over het experimentele karakter van het bouwen aan de creatieve gemeenschap die Heesterveld is. Dat daar overigens ook grenzen aan zitten, is iets wat Borm ook heeft geleerd. "We dachten dat de bewoners ook een deel van het beheer van het gebouw op zich zouden kunnen nemen, maar zij zijn toch vooral bezig met hun eigen onderneming én het organiseren van culturele evenementen. Het blijkt niet realistisch om van jonge creatieve ondernemers te vragen zich ook nog met het beheer te bemoeien." Volgens Borm zijn de studenten in andere blokken van Heesterveld daar bijvoorbeeld met hun portiekbeheerders veel actiever in. Toch vertelt Houtveen, die zelf in een keurige woning van 60 m² woont, dat binnenkort de rauwe trappenhuisen worden aangepakt. "Van Ymere krijgen we verf en dan schilderen we het zelf."

Daarnaast wordt nog gezocht naar een horeca-ondernemer die in acht samengevoegde woningen een café-restaurant wil beginnen. Een serieuze gegadigde is onlangs afgehaakt, maar deze zomer is er een tijdelijke exploitant die graag met de kunstzinnige creatieven uit Heesterveld wil samenwerken. Stadsdeelbestuurder Emile Jaensch denkt dat de horeca bij Heesterveld een cruciale rol kan spelen. Hij ziet een metropolitane plek voor zich, waar creatieven, andere bewoners, werknemers van bedrijventerrein Amstel III én de vele bezoekers van de nabijgelegen IKEA samenkomen. "Als dat lukt dan is Heesterveld denk ik het meest geslaagd."

Door de komst van de studenten en de creatieven, begint het imago van Heesterveld te veranderen. Daar kan Ymere zijn voordeel mee doen op het moment dat toch gesloopt wordt en een nieuwe wijk wordt gebouwd. En dat terwijl de kosten voor noodzakelijk onderhoud, investeringen in horeca en werkaterialen en het opzetten van de community volgens Borm ongeveer in evenwicht zijn met de baten, de huurinkomsten. Ymere denkt nu al voorzichtig na over een rol voor kunstenaars als de wijk op een gegeven moment toch wordt vernieuwd. Borm: "We dachten eerst in termen van een tussenfase, maar eigenlijk is een paar jaar geleden een nieuwe ontwikkeling ingezet." Borm wil daarom niet te veel in plannen denken, maar kijkt veel meer naar de mogelijkheden voor Heesterveld als een organisch proces. Jaensch doet dat net zo. "Wij denken niet meer in blauwdrukken, maar proberen in Zuidoost zo goed mogelijk creatieve ontwikkelingen zoals in Heesterveld de ruimte te geven." ■

HEESTERVELD: ZO ZIT HET

De vier woonblokken die gezamenlijk de naam Heesterveld hebben meegekregen, zijn ontworpen door architect Frans van Gool en zijn in 1982 gebouwd als reactie op de hoogbouw in de Bijlmer. In totaal gaat het om 317 sociale huurwoningen, die in grootte verschillen van studio's tot vijfkamerwoningen. Een deel van de bewoners woont al langere tijd in de buurt die langs het spoor bij metrostation Bullewijk ligt. Doordat enkele jaren geleden de sloop werd voorbereid, is een flinke groep studenten op tijdelijke huurcontracten de buurt binnengekomen. Ook de creatieven zijn nieuwkomers. Zij betalen 80 procent van de eigenlijke sociale huurprijs, met een gemiddelde huur van 350 euro per maand.

Sloopdatum staat nog

Hoewel voorlopig 2017 nog als sloopdatum in de planning van eigenaar Ymere staat, investeert de corporatie dus nog wel in de woningblokken. Borm: "We moeten wel want de daken waren er slecht aan toe. We doen geen investeringen voor 25 jaar, maar als Heesterveld zich positief blijft ontwikkelen en afhankelijk van onze mogelijkheden, kan het zijn dat de gebouwen nog langer blijven staan. Over een paar jaar nemen we daar een besluit over." Dat neemt niet weg dat de corporatie een aantal bergingen aan de binnenplaats openbreekt en van glas voorziet om een gezamenlijke werkplek te

Zonnestroom voor daklozen?

Ook op stedelijke daken liggen steeds meer zonnepanelen. Maar de strenge regels rond 'salderen' frustreren gezamenlijke investeringen in zonnestroom door appartementbewoners. Voorlopig richten marktpartijen en corporaties zich daarom op stroom voor de collectieve voorzieningen van een complex. | **Jaco Boer**

In mei 2012 vierden de tweehonderd leden van Vereniging van Eigenaren Sporenboog een feestje. Op het dak van het appartementencomplex Het Funen in de Amsterdamse binnenstad waren net 175 zonnepanelen gelegd. Per jaar wekken ze zo'n 30.000 kWh aan groene stroom op en dekken daarmee een kwart van het elektriciteitsverbruik van de gemeenschappelijke voorzieningen. In vijftien jaar tijd hoopt de vereniging haar investering van een ton terug te hebben verdiend.

Een kwart van de investering werd overigens door subsidie van het stadsdeel gedekt. "Bovendien stelde De Key een bedrag beschikbaar uit een duurzaamheidspotje en er is nog wat geld uit de algemene reserve gehaald. De 15.000 euro die toen nog overbleef, hebben we uiteindelijk via een extra maandbijdrage bij de leden opgehaald", vertelt bewoonster en initiatiefneemster Paula van Zijl. Corporatie De Key is eigenaar van 40 procent van de woningen, de overige VvE-leden zijn particuliere eigenaren.

Goedkope Chinese panelen

Volgens recent onderzoek zijn er in Nederland in 2012 net zoveel fotovoltaïsche panelen bijgeplaatst als in alle jaren daarvoor. De reden: het loont. Door de import van Chinese panelen zijn de prijzen dramatisch gedaald. Bovendien is de opbrengst door betere techniek flink toegenomen. De terugverdientijd is daardoor teruggebracht tot een jaar of zeven.

Op Amsterdamse daken liggen inmiddels zo'n 2100 zonnepanelen die samen

Op het dak van het appartementencomplex Het Funen liggen 175 zonnepanelen.



tussen de 8 en 10 megawatt (MW) aan duurzame stroom opwekken. Daarmee kunnen zo'n 2500 huishoudens in hun elektriciteitsbehoefte worden voorzien. In de hoofdstedelijke Zonvisie, die binnenkort door de gemeenteraad wordt behandeld, wordt een stevige groei voorzien tot 160 MW in 2020. Dat is zestien maal zoveel als op dit moment. Voor 2040 rekent de gemeente zelfs op een opbrengst van 1000 MW. Daarmee zou de energiebehoefte van 270.000 Amsterdamse huishoudens - 63 procent van het totaal - zijn gedekt.

Wethouder Maarten van Poelgeest erkent dat het ambitieuze getallen zijn. "Maar ze komen niet uit de lucht vallen. We hebben ze gebaseerd op een recente berekening van marktpartijen die de potentie van zonne-energie voor heel Nederland hebben onderzocht." Toch beseft hij dat het Amsterdamse daklandschap zich lastig met andere plaatsen

regels rond salderen. Bewoners kunnen hun zelfopgewekte stroom alleen tegen een gunstig tarief verrekenen als het systeem achter hun individuele elektriciteitsmeter wordt aangesloten. Anders worden ze aangemerkt als energieleverancier met alle ongunstige fiscale consequenties van dien. In de praktijk betekent dat het trekken van kabels naar alle individuele appartementen en het plaatsen van extra omvormers. Een onrendabele zaak.

Amsterdam probeert Den Haag ervan te overtuigen dat de regels moeten veranderen. Daartoe is een boekhoudkundige list bedacht: virtueel salderen.

Met de bewoners van de drie VvE's is afgesproken dat de zonnepanelen wel achter de gemeenschappelijke elektriciteitsmeter worden gehangen, maar dat Liander en NUON de in- en uitgaande energiestromen van de individuele VvE-leden nauwkeurig bijhouden zodat de vereniging deze onderling kan ver-

verhuurders stellen hun dak gratis ter beschikking en krijgen vervolgens tegen een marktconform of gunstiger tarief zonnestroom voor hun collectieve voorzieningen.

De Alliantie ging dit voorjaar in zee met Kieszon die in totaal 364 PV-panelen plaatst op complexen in Amersfoort, Huizen, Almere en Amsterdam. Daarmee wordt één megawatt aan stroom opgewekt die deels wordt gebruikt voor de wooncomplexen en deels wordt verkocht aan een energiebedrijf. Kieszon, dat in Amsterdam eerder zonnepanelen op de daken van het Muziektheater en 27 basisscholen legde, brengt de Alliantie voor de afgenomen stroom een tarief in rekening dat net iets onder dat van grijze energie ligt.

Het project wordt gerealiseerd zonder subsidie. "Panelen zijn veel goedkoper geworden en wij kunnen tegen scherpe tarieven de installatie regelen", verklaart directeur Frank Heijckmann van het bedrijf.

De volgende stap is het leveren van zonnestroom aan individuele huurders van corporatiewoningen. Het bedrijf mikt daarbij op grondgebonden woningen. De investeringen zijn daarbij wel hoger en de administratie een stuk lastiger. Het valt dan ook niet mee om de businesscase sluitend te maken. Op subsidies rekent Heijckmann niet meer. "Die tijd is voorbij."

Subsidie voorlopig cruciaal

Eigen Haard en zonnestroomleverancier De Zonnefabriek konden bij hun project in Amsterdam-West nog wél rekenen op ongeveer 30.000 euro subsidie van het stadsdeel. In april van dit jaar werden op twee corporatiecomplexen PV-panelen gelegd voor het opwekken van groene stroom voor 35 huurders. Ieder huishouden krijgt maandelijks gemiddeld zo'n 100 kWh voor een vast tarief dat enkele euro's lager ligt dan de gegarandeerde minimumopbrengst van de panelen.

De partijen kijken of ook in andere complexen huurders belangstelling hebben voor zonnestroom. Per gebouw moeten minimaal tien huishoudens meedoen om het project rendabel te maken. Ook andere corporaties hebben inmiddels belangstelling getoond en praten met De Zonnefabriek over het opzetten van soortgelijke projecten. Duurzaamheidsadviseur Wybrand Pieksma van Eigen Haard waarschuwt wel dat het lastig is om de businesscase zonder subsidie sluitend te krijgen. "We willen die richting uiteindelijk wel op." ■

Corporaties werken steeds vaker samen met marktpartijen die voor eigen risico zonnepanelen installeren

laat vergelijken. De gemeente schat dan ook dat op slechts de helft van de daken in de stad - zo'n elf vierkante kilometer - panelen kunnen worden geplaatst. Daarmee zou maximaal 1300 MW kunnen worden opgewekt en hooguit een kwart van de totale elektriciteitsbehoefte in de stad worden gedekt.

Het zijn de bedrijven en bewoners zelf die voor deze enorme groei moeten gaan zorgen. Er zijn dit jaar nog wel rijkssubsidies, maar de lokale Zon op je Dak-subsidies voor woningeigenaren zijn gestopt. De gemeente beperkt zich tot voorlichting en het wegnemen van onduidelikheden over regels en vergunningen. Ze bekijkt ook of ze haar eigen daken en braakliggende kavels in de stad (tijdelijk) aan marktpartijen kan verhuren.

'Virtueel salderen'

Particulieren kunnen nog wel gebruik maken van een zachte lening uit het Amsterdams Investerings Fonds (AIF). Uit deze pot betaalt de stad soms ook mee aan een project met een belangrijke voorbeeldfunctie. Zo heeft ze zich het afgelopen jaar garant gesteld voor een deel van de kosten van een strategisch zonne-energieproject op de daken van drie VvE's - het 'Zon op VvE'-project. Deze verenigingen botsten op de strenge

rekenen. De leden krijgen hun gunstige terugleveringstarief dat geldt voor particuliere installaties. De gemeente staat bij deze proef garant voor het prijsverschil.

Leuk bedacht, maar het ziet er niet naar uit dat Den Haag virtueel salderen wettelijk gaat goedkeuren. Dat zou betekenen dat de drie VvE's toch extra kabels en omvormers moeten plaatsen. De gemeente heeft beloofd in dat geval mee te betalen aan de kosten. Het ministerie van Economische Zaken heeft wel een fiscale stimulans aangekondigd voor kleinschalige initiatieven om energie op te wekken, zoals een coöperatie. Van Poelgeest hoopt dat VvE's ook automatisch onder deze regeling gaan vallen. "Dat lost een deel van de ongelijkheid met individuele initiatiefnemers op."

Marktpartijen stappen in corporatiemarkt

Er zit meer schot in zonne-energieprojecten van corporaties. En die bezitten bijna de helft van de Amsterdamse daken. Vorig jaar installeerden Stadgenoot en De Key bijvoorbeeld in stadsdeel Nieuw-West 1.215 zonnepanelen. De sociale verhuurders werken steeds vaker samen met gespecialiseerde marktpartijen die voor eigen risico en rekening zonnepanelen installeren. De

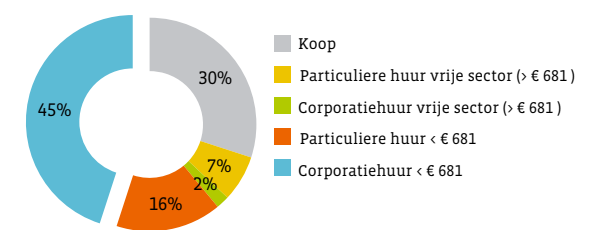
Amsterdamse corporaties in cijfers

Minder nieuwe woningen, minder renovatie

Vanaf 2008 daalt de bouwproductie. Ook die van corporaties, terwijl hun relatieve aandeel sinds de start van de crisis is gegroeid. In 2012 namen ze in Amsterdam maar liefst 64 procent van de opgeleverde woningen voor hun rekening. Ongeveer de helft van de nieuwbouw (1206 van de 2438) staat in de stadsdelen waar vernieuwingsprogramma's lopen: Zuidoost, Noord en Nieuw-West. Er werden 897 sociale huurwoningen in aanbouw genomen. Het aantal hoogniveaurenovaties (> €25.000 euro) liep drastisch terug tot 582 woningen. Dat waren er in 2011 nog 1745 en in 2010 meer dan 2200.

Het aandeel corporatiewoningen daalt

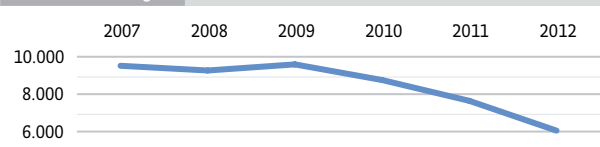
Segmentatie woningvoorraad



Het aandeel koopwoningen in de hoofdstad is toegenomen van 11 procent in 1995 naar 30 procent in 2012. Die enorme transitie kwam tot stand door nieuwbouw en verkoop van bestaande huurwoningen (sociaal en particulier). Het aandeel sociale huurwoningen van corporaties nam in die periode af van 58 naar 45 procent. In 2012 verkochten de Amsterdamse corporaties 1828 woningen en verhuurden ze 2072 woningen in de vrije sector (inclusief 660 nieuwbouw). Er werden bovendien meer sociale huurwoningen gesloopt (823) dan bijgebouwd (514). Eind 2012 waren er 192.956 corporatiewoningen.

Steeds minder reguliere huurwoningen beschikbaar

Verhuur via WoningNet

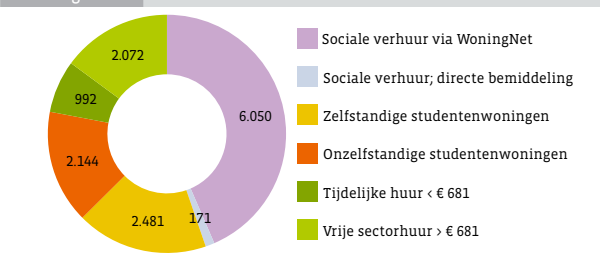


De reguliere verhuur via WoningNet zakte naar 6050 sociale huurwoningen. Die daling komt overigens meer nog doordat bestaande huurders blijven zitten dan vanwege het afnemende aanbod. De afwachtende houding geeft starters relatief meer kans, maar in absolute cijfers neemt ook voor hen het reguliere aanbod af. De gemiddelde inschrijfduur van starters is 8,3 jaar (zie verder pag. 12 voor de WoningNet-cijfers voor de Stadsregio).

Toch nog flinke dynamiek

In 2012 brachten de Amsterdamse corporaties in totaal toch nog 13.910 woningen in de verhuur. Dat komt vooral door de doorstroming in de studentenhuusvesting. Die vormde 33 procent van het aanbod. Daarnaast verhuurden de corporaties flink wat woningen in de vrije sector (2072) en via tijdelijke verhuur (992).

Verhueringen 2012



JAARBOEK 2013 AFWC

Het Jaarboek 2013 van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties bevat weer een stortvloed aan cijfermateriaal over de werkzaamheden en prestaties van de Amsterdamse corporaties. De crisis laat zich teruglezen in de dalende productie- en renovatiecijfers over 2012, maar de aanbiedingsafspraken worden ondanks de stagnerende doorstroming gehaald.

De publicatie van het Jaarboek komt op een moment dat de sector in bange afwachting is van de plannen van minister Blok. Die wil behalve een greep in de kas doen ook de rol van corporaties drastisch beperken. Directeur Hans van Harten van de AFWC schetst in zijn voorwoord deze gevolgen: "Een keurslijf dat mensen met een middeninkomen buitensluit, zeker op de Amsterdamse woningmarkt. Investeren in gemengde buurten is niet meer aan de orde en sociale vernieuwing wordt iets van vroeger. De markt vult het gat wel, is de te optimistische gedachte. In plaats van dat het Rijk investeringen stimuleert, dwingt het corporaties te doneren aan de staatskas. Een slechtere remedie om de bouw en de economie weer op gang te brengen, is nauwelijks denkbaar." Alle gegevens van deze pagina komen uit het jaarboek, tenzij anders aangegeven.

→ Het jaarboek is te downloaden vanaf www.afwc.nl



Aanbiedingsafspraken gehaald

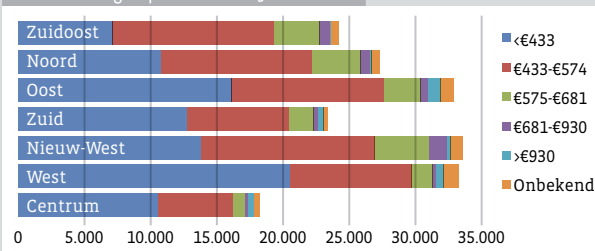
De corporaties voldeden aan de zogeheten 'aanbiedingsafspraken' die ze met de gemeente maakten. Het afgesproken minimum van 7500 nieuwe verhuringen van woningen met een huur lager dan 575 euro (aftoppingsgrens huurtoeslag) is gehaald (7818), met dank aan de studentenhuusvesters. In dat segment zit namelijk nog groei van het aanbod én flinke doorstroming. Ook de andere afspraak dat de corporaties ten minste 70 procent van hun vrijkomende huurwoningen verhuren beneden die aftoppingsgrens, wordt gehaald. Dat geldt (bijna) voor elk van de drie marktgebieden, al blijft het minst populaire marktgebied drie (globaal Noord, Nieuw-West en Zuidoost) steken op 69 procent. Daar worden overigens wel de meeste goedkope woningen verhuurd.

→ Tabel zie online www.nul20.nl

Huren zijn nog relatief laag

De combinatie van kleine woningen en een geringe mutatiegraad zorgt ervoor dat de huren in Amsterdam relatief gematigd zijn gebleven. Bijna de helft van de corporatiewoningen (48%) heeft een huur beneden de 433 euro en 85 procent een huur beneden de 575 euro. De corporaties verhuren momenteel 3 procent van hun bezit in de vrije sector, waarvan tweederde deel in het middensegment (tot €930).

Onderverdeling corporatiebezit in 5 huurklassen



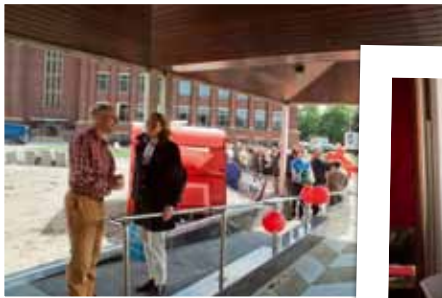
Voor cijfers verkoop corporatiewoningen: zie woonbarometer achterpagina

Zelfbouwmarkt 2013

Tijdens de derde Zelfbouwmarkt op 8 juni zijn vijftig van de 180 beschikbare individuele zelfbouwkavels in optie genomen. Zeer in trek bleken de drie kavels aan de Noorder IJdijk in stadsdeel Noord en de vijf kavels in de Zuidbuurt van het Steigereiland in Amsterdam-Oost. Twee weken tevoren stonden de eerste belangstellenden al in de rij. Zij kampeerden achter de Overhoekstoren. De vriendelijke sfeer in de wachtrij kreeg nog een zurig slot toen achteraf bleek dat de eerste en vijfde koper zich niet aan de onderlinge informele afspraken over de kavelverdeling hadden gehouden. Zij namen op basis van volmachten andere kavels in optie dan aangekondigd.

Ook de kavels van de Kop Weespertrekvaart (Oost), het Eenhoorngebied (Oost) en Buiksloterham (Noord) deden het goed. Op de Zelfbouwmarkt waren ook veel bouwgroepen actief die nog leden zoeken.

→ www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwen-verbouwen/zelfbouw/



— OPMERKELIJK —

Maarten Haijer: "Als je iets wilt veranderen, presenteer het dan niet als plan, maar als iets tijdelijks" *Nestaatvdstad*

De tuin van Jan

Woensdag 15 mei was het dan zover: de officiële opening van de Tuin van Jan. De kinderen vermaakten zich met de 'catwalk' en de fontein. ging spuiten nadat portefeuillehouder Hetty Welschen (Stadsdeel West) en Lidy van der Schaft, directeur Wonen van De Key, op de symbolische knop drukten.

De Tuin van Jan ligt op een binnenterrein (± 1600 m²) tussen de Jan Evertsenstraat en Jan van Galenstraat. Buurtbewoners legden de kiem voor de aanpak van het vergeten gebied tijdens een 'Pop-Up Park' in 2011. Samen met tuinontwerpers en architecten hebben de burens – jong en oud – hun ideale stadstuin ontworpen. Een collectief van buurtbewoners is nu ook verantwoordelijk voor het beheer.

→ detuinvanjan.nl



— OPMERKELIJK —

Barbara Baarsma: "Amsterdam moet hoedigheid sociale huurwoningen drastisch verminderen" *Nestaatvdstad*



Lichtkunst in Furore

Kunstenaar Hans van Bentem ontwierp in opdracht van Stadgenoot voor het gebouw Solid 11 Furore in Amsterdam-West het lichtkunstwerk 'Crystal Growth'. De vijftien spiegelende kristallen weerspiegelen overdag de omgeving en geven in het donker licht. Van Bentem woont zelf in Furore.

GESTRIPT



De voormalige Casa 400 in het Eenhoorngebied in Amsterdam-Oost wordt momenteel gerenoveerd door eigenaar Bouwinvest. Er komen wederom studentenwoningen in. Duwo gaat de 342 woningen verhuren. Voor de start van het collegejaar 2014-2015 moeten ze gereed zijn.



Transvaalbuurt viert 110-jarig bestaan

De Transvaalbuurt in Amsterdam-Oost bestaat 110 jaar. Dat werd gevierd. Van zondag 16 tot zondag 23 juni organiseerden bewoners en organisaties uit de buurt en met behulp van Museum zonder Muren tal van programma's. Zoals de Berlage fietstocht van Plan Oost naar Plan Zuid; een puzzeltocht voor kinderen; historische lezingen over de buurt door Jos van der Lans en Frits Slicht, vertoning van de film 'de onplaatsbaren'. De Krugerkamer organiseerde een lezing over de Amsterdamse School. De corporaties, Ymere, Stadgenoot, Rochdale en Eigen Haard werkten mee en Dynamo bood buurtbewoners een driegangenmenu 'Diner van toen'. Tenslotte was er onder dreigende lichten de 'Midzomernachtsdroom' van HEIM op het Steve Bikoplein, "de beroemde komedie van Shakespeare zoals de toneelschrijver het bedoelde: op een levendige markt in de openlucht."



“Op het kamp kunnen we

Sinds de jaren tachtig stuurt de overheid aan op ‘normalisatie’ van de positie van woonwagenbewoners: gelijke rechten en plichten als alle andere burgers. Dan zou bijvoorbeeld het puntenstelsel ook voor de huur van standplaatsen en woonwagens moeten gaan gelden. Volgens de bewonerscommissie Woonwagenbelangen Amsterdam wil de gemeente appels met peren vergelijken. | Janna van Veen

We zitten op het terras voor de wagen van de ouders van Sabina Achterbergh aan de rand van het woonwagenterrein aan het Ma Braunpad in Osdorp. Ondanks het mooie weer is er, op een kind met een driewieler na, niemand

pees niveau toe. Zij is als voorzitter van de Vereniging Sinti, Roma en Woonwagenbewoners Nederland al jaren pleitbezorgster voor een rechtvaardiger behandeling van woonwagenbewoners en zigeuners.

“Ik zou niet in de anonimiteit van de stad kunnen leven”

te zien of te horen op het achterliggende terrein. Het lijkt een doordeweekse dag in een doorsnee buitenwijk. Sabina vindt het echter geen goed idee als de NUL20-fotograaf een rondje over het terrein loopt. “Woonwagenbewoners komen zo vaak negatief in het nieuws dat de mensen liever geen journalisten op het terrein willen. Ik ben gewend om met de pers om te gaan.”

De 31-jarige Sabina, Nederlandse met Sinti-voorouders, strijdt al sinds jongs af aan tegen het onrecht dat reizigers en zigeuners ondervinden. Tot aan Euro-

Ze heeft legio voorbeelden van zaken die haar zo strijdbaar hebben gemaakt, maar een inval met een enorme politiemacht op het terrein aan het Ma Braunpad, zo’n tien jaar geleden, was voor haar de spreekwoordelijke druppel. Sabina: “Ze vielen hier met een heel peloton ME binnen, op zoek naar illegale zaken. Alle bergingen werden opengemaakt en het terrein werd hermetisch afgesloten. Dit had vooral een enorme impact op de ouderen die de razzia’s in de Tweede Wereldoorlog hebben meegemaakt. Maar ook op mij. Alle burens van de



flat aan de overkant hingen uit de ramen en het stond vol journalisten. Ik schaamde me diep, maar was vooral vreselijk kwaad. Hoewel er nauwelijks iets strafbaars is aangetroffen, is er achteraf geen compensatie aangeboden voor de opengebroken sloten en ook geen excuses.”

Woonwagenbeleid

We zijn bij Achterbergh omdat zij ook lid is van de bewonerscommissie Woonwagenbelangen Amsterdam, die zich een jaar geleden heeft opgeworpen als gesprekspartner van de gemeente. Bijgestaan door twee vertegenwoordigers van het Amsterdams Steunpunt Wonen (ASW) buigen drie woonwagenbewoners zich sindsdien over regelgeving en beleidsvoornemens.

Amsterdam werkte toen al aan de nieuwe Nota Meerjarenaanpak woonwagenlocaties 2013-2018, die kort geleden in de raadscommissie werd besproken. Behalve Sabina maken Matje de Jong van het terrein in de Geleijn Bouwenszstraat en Engelen Aalders-Poolen van de locatie op de J. Calsstraat deel uit van de bewonerscommissie. NUL20 polst bij een tweede afspraak hun mening over de beleidsvoornemens.



Sabina Achterbergh bij de ingang van de sanitaire voorziening.

in familieverband leven"



Ze geven aan dat de communicatie met stadsdeel en gemeente is verbeterd, maar dat ze nog vaak op onbegrip stuiten. Engelen: "De gemeente heeft bijvoorbeeld bedacht dat we best zonder desanitaire voorzieningen kunnen die bij de wagens horen, omdat bijna iedereen al een douche en wc in de wagen heeft. Maar daar vergissen ze zich in. Uit hygienisch oogpunt wordt het sanitair buiten de wagen nog door veel bewoners gebruikt. Afbreken van die gebouwtjes levert echter een flinke bezuiniging op. Maar er is dus nog wel degelijk behoefte aan."

En dan is er de dreiging - net als bij reguliere woningen - van een flinke huurverhoging voor nieuwe huurders. Volgens de vrouwen snappen de beleidsmakers niet dat wonen in een wagen toch echt een ander kostenplaatje oplevert dan een woning. "Het is appels met peren vergelijken," vindt Sabina. Om beurten sommen ze de verschillen op: "Je huurt een standplaats en de berging en het schuurtje met sanitair, maar de kosten voor de aanschaf van een wagen zijn voor eigen rekening. Dat geldt ook voor het onderhoud. Je kunt dat niet vergelijken met een huurwoning waar je bovendien

nog huurtoeslag voor kunt krijgen. Verder hebben we hogere energiekosten omdat de wagens los staan en hout nu eenmaal meer kou doorlaat dan steen." De commissieleden zijn er voorstander van dat de gemeente de standplaatsen verkoopt of in erfpacht uit geeft. "Dan kun je een hypotheek krijgen en heb je een stukje eigen grond."

Plaatsgebrek

Een van de grootste problemen die woonwagenbewoners ondervinden is het chronisch gebrek aan standplaatsen. "Wanneer de kinderen groot worden en de wagen uit willen is er geen plaats voor ze. Doorstroming door natuurlijk verloop is er nauwelijks, omdat er niet veel oudere bewoners zijn. Enkele jongeren zijn de afgelopen jaren noodgedwongen in een huis gaan wonen. Door het aantal standplaatsen niet te vergroten is er sprake van uitsterf beleid. En dat

De bewoners van het Kermisexploitantenterrein (KET) aan het Vredenhofpad moeten wijken voor de herstructurering van het terrein van het Food Center. Er zijn twee nieuwe locaties aangewezen om hen te huisvesten: De Melkweg in Noord en de Willem de Zwijgerlaan in West.

doet pijn, want daardoor gaat ook onze leefcultuur verloren."

Ondanks alle negatieve zaken willen de vrouwen voor geen goud hun wagen ruilen voor een 'burgerwoning'. Sabina: "Het belangrijkste voor ons is dat we hier in familieverband kunnen wonen. Iedereen zorgt voor elkaar. We hebben hier geen thuiszorg nodig wanneer iemand ziek is en onze ouderen kunnen tot aan hun dood in hun wagen blijven wonen. Daarnaast zijn we gewend aan het buitenleven. Ik zou niet in de drukte en de anonimiteit van de stad kunnen leven en

"Wanneer Nederland zich zou houden aan de Europese regelgeving dan was het aantal standplaatsen al lang uitgebreid"



Sabina Achterbergh en haar broer voor haar woonwagen aan het Ma Braunpad in Osdorp

dat geldt voor iedereen die al zijn hele leven in een wagen woont.”

Onlangs heeft Sabina namens de Vereniging Sinti, Roma en Woonwagenbewoners Nederland een uitnodiging gestuurd naar minister Stef Blok van Wonen en Rijksdienst om te komen praten over misstanden in woonwagenland. Sabina: “Wanneer Nederland zich zou houden aan de Europese regelgeving voor woonwagenbewoners, dan was het aantal standplaatsen al lang uitge-

breid. Dat is namelijk een recht dat in Europees verband is vastgelegd. En dat geldt voor nog veel meer zaken die we aan de minister willen voorleggen. We hebben namelijk al jaren dezelfde plichten – we betalen huur en alle heffingen die burgers ook betalen – maar we hebben nog steeds niet dezelfde rechten. Zo kunnen wij geen huursubsidie aanvragen of een normale opstalverzekering afsluiten. Pas als dat zover is, kun je spreken van ‘normalisatie’.”

"Een wagen levert toch echt een ander kostenplaatje dan een woning."

NIEUW BELEID

De gemeente Amsterdam heeft onlangs de nota Meerjarenaanpak woonwagenlocaties 2013-2018 naar buiten gebracht. Belangrijke punten daaruit:

- Groot onderhoud op tien van de in totaal zestien locaties in Amsterdam. Er is een aanvraag ingediend voor opname in de begroting van volgend jaar van 1,2 miljoen euro voor groot onderhoud aan met name de bergingen en sanitaire units op de verouderde woonwagenlocaties. De gemeente verhuurt in totaal 167 standplaatsen en - heel bijzonder - ook nog 16 woonwagens.
- De locatie Ma Braunpad II in Osdorp, die in 1995 tijdelijk werd ingericht, krijgt een permanente status. Hiervoor is een bestemmingsplanprocedure gestart. Er is 5 ton beschikbaar uit het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting om die locatie op te knappen.
- Huurverhoging. Er vindt momenteel naar aanleiding van protesten van Woonwagengebelangen Amsterdam een onderzoek plaats naar de voorgenomen huurverhoging voor nieuwe huurders. Vorig jaar nam het college het principebesluit om de landelijke puntentelling in te voeren voor nieuwe huurcontracten. Wanneer dat besluit wordt bekrachtigd, stijgt de plaatshuur voor nieuwe bewoners van gemiddeld 134 euro naar 309 euro per maand.
- Voor de bewoners van het Kermisexploitantenterrein (KET) achter het Food Center zijn twee nieuwe locaties aangewezen: De Melkweg in Noord en de Willem de Zwijgerlaan in West. De locatie aan het Vredenhofpad moet wijken voor herstructurering van het terrein van Food Center Amsterdam.

Overigens streeft de gemeente er al jaren naar om beheer en verhuur van standplaatsen en wagens over te dragen aan de corporaties. Met het plegen van groot onderhoud hoopt de gemeente de corporaties over de drempel te krijgen. Daarnaast wordt ook de mogelijkheid onderzocht om standplaatsen aan bewoners te verkopen of in erfpacht uit te geven.



Cordaan Rond

Vierhonderdeenentwintig archiefdozen, 81 verhuisdozen, tien stellingkasten, vier ladenkasten en ontelbare herinneringen liggen aan de basis van ‘Cordaan Rond’, een geschiedenis en beschrijving van wat tegenwoordig een ‘zorgconcern’ heet. Een boek over talloze vormen van zorg, met aandoenlijke verhalen. Maar ook een beeld van verzakelijking: fusies, schaalvergroting en ‘bedrijfsopbrengsten’.

Hetti Willemse en Tineke van den Klinkenberg zijn oudgedienden en weten waar ze over schrijven. In ‘Cordaan Rond’ gaan ze met zevenmijlslaarzen door 330 jaar zorggeschiedenis van Amsterdam en omstreken.

Dat in Nederland nog in 1866 een cholera-epidemie woedde die duizenden slachtoffers maakte, laat zien hoe bijvoorbeeld de zorg voor hygiëne lange tijd niet vanzelfsprekend was.

Wat eeuwenlang een door compassie gedreven maatschappelijke activiteit was, moest van voormalig Philipsdirecteur Wisse Dekker aan de tucht van de markt worden onderworpen. Zijn overheidsrapport zorgde voor een golf van meestal problematische fusies. De nieuwe organisatie kreeg bij de fusie tot Cordaan een groot financieel probleem mee van Amsterdam Thuiszorg. De geschiedenis loopt door tot vandaag. De Amstelhof is nu de Hermitage en veel zorgcomplexen staan op de nominatie om gesloten te worden. Zal de zorg aan huis voldoen? De Amsterdamse wethouder Van der Burg zegt onomwonden dat de zorg minder wordt.

Er is in het boek sprake van “een totale bedrijfsopbrengst (uit 2011) van 357 miljoen”. Maar de fusies zijn voortgekomen uit een visie op zorg en niet uit financiële motieven. Ja, het staat er. Een ongelooflijk boeiend boek, zeker voor wie de nabije toekomst van de diverse zorgvoorzieningen werkelijk aan het hart gaat.

Cordaan Rond, sinds 1683 zorggeschiedenis schrijven, Tineke van den Klinkenberg en Hetti Willemse, Cordaan Amsterdam, 220 pagina's, gebonden, ISBN 9789082032307, €25 (over te maken op 697911217 van Stichting Cordaan Amsterdam, o.v.v. 'Cordaan Rond')

Hoe bouwt de particuliere opdrachtgever?

Hoe bouwt de particuliere opdrachtgever?

Kiest de gemiddelde zelfbouwer en masse voor de boerderette of een goedkope cataloguswoning met zo veel mogelijk binnenruimte? Of brengt de geboden bouwvrijheid onvermoede creatieve talenten naar boven?

Te oordelen naar het uitgebreide en voor zich sprekende beeldmateriaal komt het hele scala aan mogelijkheden in de praktijk voor. Het beeld van zoveel zelfbouwers, zoveel zielen wordt bevestigd in de in het boek opgenomen zestien interviews met zelfbouwers (of opdrachtgevers). Almere, één van de steden waar particuliere opdrachtgevers de ruimte krijgen, heeft er alles aan gedaan om een nieuw soort stedenbouw te organiseren. Want ook al heeft de zelfbouwer zich slechts te houden aan regels op een A4-tje, het totale proces ondersteunt de stapsgewijze vorming van straten en buurten waar alles zou moeten kloppen. Alleen de smaken lopen uiteen. En het Bouwbesluit zorgt er wel voor dat al te gekke ideeën (zoals een laag plafond of een steile trap) niet kunnen worden uitgevoerd.

Nu institutionele bouwers het laten afweten of worden gepasseerd, ontstaan nieuwe kansen voor kleinere aannemers, maar zeker ook voor architecten die kunnen omgaan met individuele opdrachtgevers en particuliere wensen. Dit boekwerk wordt daarom gecompleteerd door teksten van architecten, sociologen en geschiedkundigen. Ook de collectieve bouwprojecten komen in het boek aan bod.

Hoe bouwt de particuliere opdrachtgever?, Jutta Hinterleitner c.s., nai010 uitgevers Rotterdam, gebonden, 144 pagina's, ISBN 9789064507816, €19,50



Nederland Projectenland

'Nederland Projectenland' is een verslag van de vijfde Internationale Architectuur Biënnale Rotterdam: Making City. Het laat zien hoe bij zeven grote, langdurige projecten - van de Amsterdamse Zuidas tot de Groenblauwe Delta - ontwerpers niet alleen moeten denken en scheppen, maar vooral moeten onderhandelen. En dat terwijl de maatschappelijke agenda gedurende de projectontwikkeling verandert.

Een mooi voorbeeld uit dit boek is de Alliantie Olympisch Vuur, waar zo'n beetje iedereen met een visitekaartje en een blauwe blazer bij betrokken was. De bedoeling was Nederland eensgezind dusdanig omhoog te sturen dat tegen 2016 een haalbaar bid op de Spelen van 2028 mogelijk zou zijn. Onder de openlijk beleden eensgezindheid borrelde ook wel wat onderlinge competitie, zoals tussen Rotterdam en Amsterdam, maar het einddoel zou een 'Olympische Hoofdstructuur' opleveren, waar heel Nederland blijvend van zou profiteren. Er zijn wat vergaderingen en ontwerp-sessies aan gewijd. Maar dan komt het ontvucherende regeerakkoord van oktober 2012, waarin met zoveel woorden staat: "We onderschrijven de ambitie om de Nederlandse sport op Olympisch niveau te brengen, zonder de Olympische Spelen naar Nederland te willen halen." Einde project. Maar geen nood. Begin juni 2013 maakte de KNVB bekend een deel van het EK van 2020 te willen verzorgen.

Boeiende kost, met name voor ontwerpers en bestuurders. Vol rijk geïllustreerde voorbeelden.

Nederland Projectenland, Jelte Boeijenga c.s., nai010 Uitgevers Rotterdam, gebonden, 207 pagina's, ISBN 9789064507885, €24,50



Reactivate!

In dit boek stelt Indira van 't Klooster de nieuwe generatie architecten en hun ideeën voor. Aan enthousiasme en ideeën ontbreekt het hen gelukkig niet, ondanks de enorme crisis. "Het einde van de geschiedenis en een nieuw begin" is één van de hoopvolle hoofdstuktitels uit het rijk geïllustreerde boek.

Zie deze en andere boekbesprekingen op www.nul20.nl/boeken



Nestelen in de stad

Steeds meer gezinnen willen in de grote steden wonen, maar veel woningen in de stad zijn daar niet geschikt voor. Veel gezinnen passen daar een mouw aan om toch maar in de stad te kunnen wonen. Heren 5 architecten zocht met BNA Onderzoek en vijftien collega-architecten naar slimme ontwerp oplossingen voor appartementen. Oplossingen die het gezinnen met gemiddelde inkomens mogelijk maakt zich te nestelen in de stad. Via interviews kregen ze inzicht in de creativiteit waarmee stadsgezinnen hun beperkte ruimte gebruiken: een kinderkamer achter de boekenkast, meterkasten met ingenieuze opbergssystemen, hoogslapers, schuifdeuren enz. De belangrijkste bevinding: woningen hoeven niet groot te zijn, als ze maar flexibel zijn!

Op basis van deze praktijk bedachten de architecten oplossingen op verschillende schaalniveaus: van toverkast tot tuinveranda. Om het realiteitsgehalte te borgen keken zes 'locatie-eigenaren' - corporaties en ontwikkelaars - van de zijlijn mee. Zij zorgden ervoor dat het scala van ontwerp oplossingen breed inzetbaar is: van de galerijflats in Kanaleneiland tot woningen in de Scheveningse duinen en van renovatie tot nieuwbouw.

'Nestelen in de stad - Appartementen voor gezinnen'. Tekst en redactie: Hilde de Haan en Jolanda Keesom). € 24,95. Te bestellen in de BNA Shop.

→ www.bna.nl/Voor-leden/Shop/Artikel-categorie/11/BNA-Onderzoek?page=2

Verkoop sociale huurwoningen

Sinds 1998 worden in Amsterdam sociale huurwoningen verkocht. De verkoop blijft voor felle discussies in de stad zorgen. Terwijl de ene groepering schampert over de uitverkoop van de sociale huursector, vindt de andere partij het veel te langzaam gaan: de stad zou zich tekort doen met zo'n omvangrijke corporatiesector (de 'keien van Wiebes'). Argument om tot verkoop over te gaan was destijds de sterk veranderende samenstelling en woningbehoefte van de Amsterdamse bevolking. Nieuwbouw van koopwoningen én verkoop van corporatiewoningen moest voor meer differentiatie in het aanbod zorgen. Daar kwam bij dat woningverkoop corporaties de middelen verschafte om nieuwbouw te financieren.

VERKOOP CORPORATIEWONINGEN

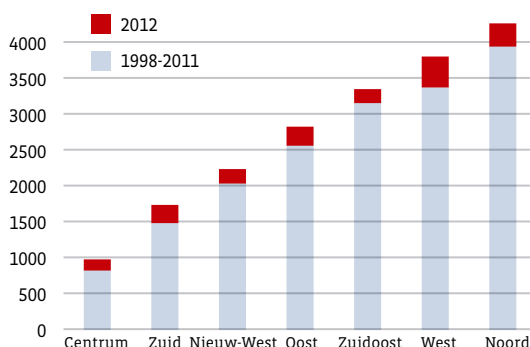


Hoe staat het inmiddels met de verkoop?

Volgens de laatste afspraken met de gemeente mogen corporaties 31.000 huurwoningen verkopen tussen 2010 en 2020, oftewel een jaarlijks stedelijk 'quotum' van zo'n 3000. Dat is nog nooit gehaald. In 2012 bleef de teller steken op 1828 woningen, opvallend genoeg wel 15 procent meer dan in 2011. Om deze aantallen in crisistijd te halen, bedenken corporaties van alles en nog wat, van vrij-op-naamprijzen tot en met een gratis keukencheque.

De woningen worden niet vaak meer aan zittende huurders verkocht: gemiddeld aan 7 procent met uitschieters in Centrum (10%) en Oost (12%).

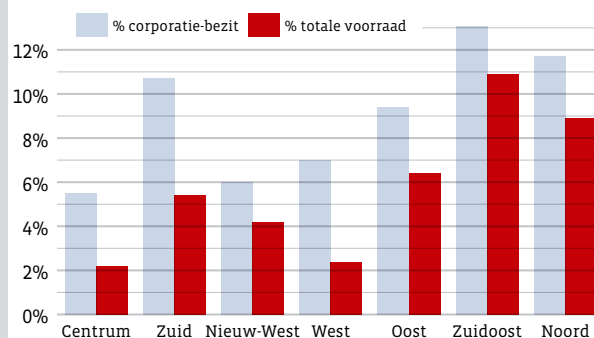
VERKOCHE CORPORATIEWONINGEN PER STADSDEEL (1998-2012)



In stadsdeel West werden in 2012 de meeste woningen verkocht (431); in stadsdeel Centrum de minste (156); ook in relatieve zin lag de verkoop daar beneden het gemiddelde. In stadsdeel Nieuw-West werden relatief de minste woningen verkocht (0,6%, aantal: 202).

Sinds het eerste verkoopconvenant in 1998 zijn een kleine 20.000 sociale huurwoningen verkocht. Dat is ruim 9 procent van het corporatiebezit van dat jaar (toen 206.749 woningen).

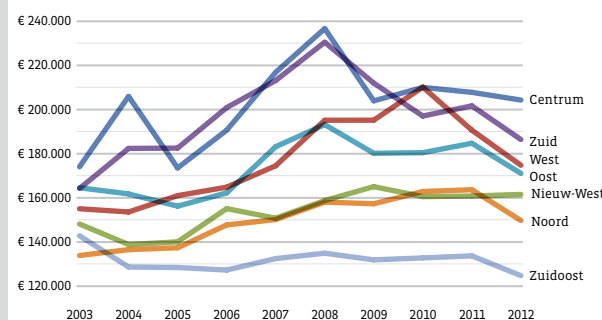
VERKOOP CORPORATIEWONINGEN ALS PERCENTAGE CORPORATIEBEZIT EN TOTALE WONINGVOORRAAD



De corporaties verkopen het meest in de stadsdelen Noord (13%), Zuidoost (12%) en West (11%), grosso modo de stadsdelen waar ze het grootste bezit hebben. Bovendien liggen in Noord en Zuidoost de prijzen het laagste.

De 972 woningen die sinds 1998 zijn verkocht in stadsdeel Centrum, vertegenwoordigen 5,5 procent van het corporatiebezit in 1998. Opvallend zijn de verkopen in Zuid: in aantallen weinig, maar gerelateerd aan de omvang van het corporatiebezit veel.

GEMIDDELTE VERKOOPPRIJZEN PER STADSDEEL



De gemiddelde woningprijzen waartegen corporaties woningen verkopen, zijn ten opzichte van 2011 met zo'n 6 procent gedaald. Daarmee volgen ze de algemene markttrend. Gemiddeld kostte een corporatiewoning in 2012 167.500 euro. In Zuidoost lag de gemiddelde verkoopprijs rond de 125.000 euro, terwijl in stadsdeel Centrum gemiddeld circa 204.000 euro moest worden neergeteld.

De Amsterdamse Federatie constateert dat daarmee ruim 91 procent van de verkochte woningen bereikbaar is voor de middeninkomens tot 1,5 keer modaal (= tot 50.000 euro). De verkochte woningen bestonden voor 68 procent uit woningen met minder dan 60 m² WWS-vloeroppervlak. Ongeveer een kwart van de verkochte woningen had een grootte tussen de 60 en 80 m² en 4 procent zat daarboven. ■

Bron: Jaarboek 2013 Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties