

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – maart 2012 #61

DE GROTE HERBEZINNING

Volkshuisvesting na de crisis

- Het publieke geld is (bijna) op
- Investeringsvermogen corporaties nog altijd fors
- Nieuw-West: "De onzekerheid is het ergst"
- Case-stories: Van der Pekbuurt, Wheermolen-West

94% sociale huurwoningen toegewezen
beneden EU inkomensgrens

WIA 2011: meer koopwoningen,
minder goedkope huurwoningen

De Metropool Amsterdam over
10 jaar: de visie van Pieter Tordoir





*Van der Pekbuurt:
slopen of renoveren?*

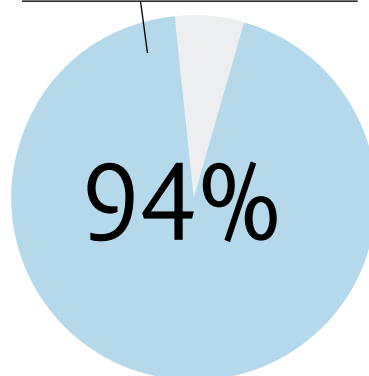
13



*Wheermolen-West:
herstructurering ontkomt
niet aan aanpassingen*

18

Toegewezen in 2011 aan doelgroep



*Inkomensgrens in de
Stadsregio: er is ruimte voor
wat soepelheid*

26 / 36



*Pieter Tordoir:
nu vooral inzetten op
middenhuursegment*

32

STUDIEREIS NAAR THE BIG APPLE

Stichting De Driehoek en NUL20 organiseren van **29 mei tot 4 juni** een studiereis naar New York. Een uitgelezen kans voor wie meer te weten wil komen over de praktijk van de stedelijke vernieuwing in deze dynamische stad. Ontmoet sleutelfiguren en toonaangevende organisaties op het gebied van stedelijke ontwikkeling en sociale cohesie. Deelnemers zijn politici, beleidsmakers, onderzoekers, adviseurs, bestuurders en stafmedewerkers van corporaties en welzijnsinstellingen uit de stadsregio Amsterdam.

Zie
het
programma
op de website
van Stichting
De Driehoek: www.stichtingdriehoek.nl



- 4 Gemeenschappelijke ruimte **Kort nieuws**
- 8 Eerste verdieping **De Grote Herbezinning**
- 8 **Volkshuisvesting na de crisis: het publieke geld is (bijna) op**
- 11 **Nieuw-West: "de onzekerheid is het ergst"**
- 13 **Van der Pekbuurt: slopen of renoveren?**
- 15 **De investeringsmogelijkheden van corporaties**
- 18 **Wheermolen-West: herstructurering in Purmerend ontkomt niet aan aanpassingen**
- 20 Kort Bestek **Labels jagen - Conferentie Amsterdam Winterklaar**
- 21 Tweede Verdieping **WiA 2011: Amsterdammers worden niet meer rijker**
- 23 Galerie **Herstructurering Food Center Amsterdam**
- 26 Kort Bestek **90%: corporaties blijven inkomensgrens voorlopig strikt hanteren**
- 28 Kort Bestek **Early Warning System: nooit meer herstructureren?**
- 30 Kort Bestek **Maatwerk kan doorstroming bevorderen**
- 32 10 Jaar Later **Pieter Tordoir: geen beter smeermiddel dan middenhuursegment**
- 35 Leeskamer
- 36 Barometer **Doorstroming sociale sector naar nieuw dieptepunt**

NUL20 bestaat in 2012 tien jaar. We benutten dit jubileumjaar om een aantal deskundigen uit te nodigen tien jaar vooruit te kijken. In dit nummer: Pieter Tordoir.



Overmaat

Al meer dan twee decennia vormt de zogeheten overmaat aan sociale huurwoningen – het aantal goedkope huurwoningen in relatie tot de inkomenscategorie waarvoor die is bedoeld – een terugkerend item in beleidsstukken over de woningmarkt. Vanaf het moment dat de hoofdstad medio jaren tachtig aan populariteit won, groeide de kritiek op de heersende nieuwbouwpraktijk, die lang bijna exclusief uit sociale woningbouw bestond. Oud-staatssecretaris Johan Remkes typeerde de Amsterdamse woningmarkt eens als een Sovjetwinkel: lange rijen voor winkels waar je slecht wordt bediend en alleen spullen vindt die door een autistische planeconomie zijn uitgebracht. Maar eind 2001 vond de VVD-er wel dat de hoofdstedelijke beleidsmakers het licht hadden gezien. Hij sprak toen lovend over de transformatie in de stad: nieuwbouwprogramma's met in meerderheid koopwoningen en ruimere verkoopmogelijkheden van gereguleerde huurwoningen door particulieren en corporaties. Deze transformatie en diversificatie van het aanbod schrijdt sindsdien jaar na jaar voort. Het aandeel gereguleerde huurwoningen loopt terug en dat van koopwoningen en vrije-sectorhuur groeit. Het percentage koopwoningen is inmiddels gegroeid naar ruim 31; het aandeel corporatiewoningen in de sociale huursector is onder de 50 procent gezakt.

Ondertussen ervaren woningzoekenden die op de wachtlijst staan voor een sociale huurwoning dat overmaat iets heel an-

ders is dan overaanbod. De inschrijfduur groeit namelijk alleen maar. De groeiende populariteit van de stad maakt het voor iedereen lastig een geschikte woning te vinden. Demografische ontwikkelingen en de crisis verergeren de druk op de woningmarkt. De laatste editie van het tweejaarlijkse onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA) bevestigt dat de overmaat verder is teruggelopen. Sinds 2001 zijn er 50.000 koopwoningen bijgekomen en 30.000 huurwoningen verdwenen. Maar er wordt ook vastgesteld dat aan de gestage inkomensgroei van de Amsterdammer na 2009 een einde is gekomen. Veel meer WiA-bevindingen vindt u in dit nummer.

Maar we hebben meer cijfers. Over de doorstroming in de sociale sector bijvoorbeeld. Zoals verwacht daalde in 2011 het aantal nieuwe verhuringen in de Stadsregio naar een nieuw dieptepunt. De sociale huurmarkt zit muurvast. Ondertussen proberen we in dit nummer ook het vizier op de toekomst te houden. In de serie 'tien jaar later' houdt hoogle- raar Pieter Tordoir een pleidooi voor veel meer huurwoningen voor het middensegment.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur NUL20

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

NUL20

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

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

U KUNT VIA DE WEBSITE WWW.NUL20.NL EEN NUMMER OF ABONNEMENT AANVRAGEN.

ABONNEE ADMINISTRATIE

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

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

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

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

HOOFDREDACTEUR:

Fred van der Molen (fred@nul20.nl)

TEL: 020-693.7004

MAIL: redactie@nul20.nl

ADRES: Mr. Arntzeniusweg 20
1098 GP Amsterdam

REDACTIE:

Bas Donker van Heel

Bert Pots

Jaco Boer

Janna van Veen

Johan van der Tol (eindredactie)

Joost Zonneveld

REDACTIERAAD:

André Buys (Rigo)

Arco Leusink (Huurdersvereniging Amsterdam)

Bart Truijens (OGA)

Niek Krouwel (Dienst Wonen, Zorg en Samenleven)

Jacqueline van Loon (ASW)

Joop de Haan (Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer)

Manon Tjoa (AFWC)

Muk van Ravels (Stadsregio)

FOTOGRAFIE Nico Boink

VORMGEVING Pieter Lesage

DRUK Prezco bv

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

Eerste bouwgroep Zuidas

Bouwgroep Kop van Zuidas heeft de eerste collectieve zelfbouwkwavel in Amsterdam in optie genomen. Aan de zuidkant van de Rivierenbuurt moet een woongebouw met dertig tot veertig appartementen verrijzen. Start bouw is voorzien volgend voorjaar. Wel zoekt de bouwgroep nog meer deelnemers.

Volgens initiatiefnemer Menno Bos zijn er twee redenen om een bouwgroep te vormen. "Het biedt een unieke kans om zelf invloed uit te oefenen op de te bouwen woning. Ook denken we in vergelijking met een doorsnee ontwikkelaar aanmerkelijk goedkoper te kunnen bouwen."

Bos en mede-initiatiefnemer Frank Oosterbeek hebben de afgelopen maanden elf serieuze gegadigden voor hun project geselecteerd. Participanten waarvan wordt verwacht dat zij een dergelijk project kunnen financieren. "Het komend halfjaar willen wij het aantal deelnemers verdubbelen. Daarna wordt een definitief gebouwontwerp gemaakt," aldus Bos.

Kop van Zuidas streeft naar de realisatie van een mooi en duurzaam woongebouw. Wet-houder van Poelgeest belooft de bouwgroep vanwege de eerste grondafname met 10.000 euro voor de aanschaf van zonnepanelen.

Miljoenen aanslag na ontbinding Far West

Rochdale, De Key en Stadgenoot hebben samen 5,1 miljoen euro overdrachtsbelasting betaald voor de overname van de woningen van Far West. Zo hebben de corporaties bevestigd. De hoogte van de aanslag is de uitkomst van onderhandelingen met de Belastingdienst.

De ontbinding van Far West is eind februari geformaliseerd. Het einde van de ontwinkelende corporatie voor Amsterdam Nieuw West werd in 2010 al aangekondigd. De drie deelnemende corporaties zagen door de problemen op de woningmarkt geen bestaansrecht meer voor Far West. De corporaties hadden bij de start hun bezit in Nieuw-West ingebracht in Far West. Bij de herverdeling van de woningen hebben de drie corporaties hun bezit in de Westelijke Tuinsteden zoveel mogelijk geconcentreerd. Zo heeft Stadgenoot nu veel woningen in Geuzenveld, de Key in Overtoomse Veld en Rochdale in Slotermeer.



Start bouw appartementen Zaandam

Woningstichting Eigen Haard is gestart met de bouw van de eerste fase van De Zaanse Strip naast het station in Zaandam. In de woonblokken Westzaan en Zaandijk komen 40 sociale huurwoningen, 53 koopappartementen en 56 ondergrondse parkeerplaatsen. Naar verwachting worden de woningen in het derde kwartaal van 2013 opgeleverd.

Op het voormalige Van Gend & Loos-terrein moeten uiteindelijk vijf bouwblokken met in totaal 246 appartementen verrijzen. De 53 koopappartementen variëren in grootte tussen de 43 m² en 92 m². De prijzen variëren van 99.000 tot 207.000 euro. Er is een speciale Starters Renteregeling van toepassing. De Zaanse Strip wordt ontwikkeld door Spoorstrip-West BV, een samenwerkingsverband van Eigen Haard en Smit's Bouwbedrijf. [BP]

Aantal SV-urgenten loopt op

De herhuisvestingsmonitor van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) toont dat het aantal stadsvernieuwingsurgenten (SV-urgenten) niet terugkomt. De verklaring voor deze stijging lijkt deels te liggen in de teruglopende woningproductie. Bewoners van te slopen woningen kregen wel een SV-verklaring, maar de nieuwbouw die een deel van hen moet opvangen is uitgesteld. Het aantal opgeleverde sociale huurwoningen in 2011 daalde flink ten opzichte van eerdere jaren. Bovendien kwamen er minder reguliere sociale huurwoningen vrij.

Eind 2011 liepen er bij de Amsterdamse corporaties nog 57 projecten, waarvoor in totaal nog 1583 SV-urgenten moesten worden ge-

herhuisvest. Het gaat dan om sloop-/nieuwbouw en ingrijpende renovatie. Op basis van de inventarisatie verwachten de corporaties in 2012 met 37 nieuwe projecten te starten, waardoor er nog 2000 te herhuisvesten huishoudens bijkomen.

Deels is dit goed nieuws: ondanks de crisis werken de Amsterdamse corporaties aan de verbetering van het woningbezit. Maar er is volgens Jeroen Rous van de Federatie ook reden voor oplettendheid: de vernieuwing kan alleen doorgaan als er voldoende woningen zijn voor de SV-urgenten.

Het aantal geherhuisveste huishoudens verschilt per jaar. In 2011 zijn in totaal 1442 huishoudens geherhuisvest, in de jaren daarvoor 2015 (2010), 1785 (2009) en 2033 (2008).

	Nog te herhuisvesten in lopende projecten (eind 2011)	Prognose 2012	Lopende projecten	Verwachte projecten 2012
Nieuw-West	493	500	11	5
West	162	300	5	6
Oost	540	800	30	17
Zuid	112	100	3	2
Noord	169	100	2	3
Centrum	73	200	4	4
Zuidoost	34	0	2	0
Totaal	1583	2000	57	37

Bron: AFWC, herhuisvestingsmonitor

Directe huisvesting verslaafde daklozen een succes

Het Amsterdamse Discus-programma, waarin daklozen met een verslaving of psychische problemen een zelfstandige woning krijgen, is een succes. Dat blijkt uit een evaluatie van vijf jaar Discus. Inmiddels hebben 150 daklozen met een meervoudige problematiek in gewone Amsterdamse woningen onderdak gekregen.

Het Discus-programma is gebaseerd op het Amerikaanse 'housing first'-principe. Daklozen met een verslaving of psychische problemen worden daarin direct van de straat ondergebracht in een gewone woning, zonder dat ze eerst een heel therapie-traject – intramuraal of met begeleid wonen - hoeven te doorlopen. Het hebben van een eigen stek is een basis om andere problemen aan te kunnen pakken, zo is de gedachte hierachter. De cliënten van Discus krijgen begeleiding, en er is 7 x 24 uur per week ondersteuning beschikbaar.

De aanpak slaat aan. Tussen 2006 en april 2011 had Discus in totaal 123 cliënten. Bijna 80 procent woonde in april 2011 nog in de toebedeelde woning. Achtentwintig klanten

verlieten het programma. Met zeven van hen ging het juist zo goed dat ze een huurcontract op eigen naam kregen, tien stroomden door naar een andere zorgvorm en acht stopten ermee om andere redenen, zoals overlijden, vertrek naar het buitenland of detentie. Slechts drie klanten verlieten Discus vanwege extreme overlast.

De gemelde overlast blijkt mee te vallen. De corporaties die woningen beschikbaar stelden, kregen in vijf jaar tijd slechts 26 klachten binnen. Veel Discus-klanten voelen zich nog wel vaak arm en eenzaam, maar toch vinden negen op de tien ex-daklozen dat hun kwaliteit van leven er door het zelfstandig wonen op vooruit is gegaan.

En daarbij is het goedkoper dan andere vormen van zorg voor daklozen met deze problemen. Alle reden om Discus – een initiatief van corporatie de Alliantie en HVO-Querido - uit te bouwen naar de afgesproken driehonderd woningen en mogelijk nog verder, stelt wethouder Zorg Eric van der Burg, die het evaluatie-rapport in ontvangst nam.

Voorzichtige start Nobelhorst Almere

Almere maakt een voorzichtige start met de bouw van 'stadsdorp' Nobelhorst. De eerste twintig vrije kavels gaan in de verkoop. Ook heeft Lofthome Projects een overeenkomst gesloten met Ymere voor de bebouwing van een erf met vrijstaande woningen.

Lofthome wil kopers de grootste mogelijke vrijheid geven zelf de woning in te delen, zo zegt architect Sander van Veen van bureau BKVV. "Het gaat om een onorthodox woonconcept. Wij bieden een op een boerenschuur geïnspireerd riant woonhuis met dezelfde kwaliteiten als de grote ruimten in een oud pakhuis of industrieel monument. Bewoners kunnen hun huis geheel naar eigen voorkeur indelen." De bouwkosten bedragen volgens hem slechts de helft van traditionele bouw. Lofthome heeft de bouw in handen gelegd van een constructiebe-

drijf gespecialiseerd in de bouw van duurzame en onderhoudsvriendelijke fabriekshallen. Totale realisatie duurt hooguit een half jaar.

Nobelhorst in Almere-Hout ligt in een bosrijk gebied aan de zuidkant van autosnelweg A6. Uiteindelijk moet een wijk met 4300 woningen worden gebouwd. De ontwikkeling is sinds 2008 in handen van Ymere. Het zogeheten stadsdorp moet een mix aan particuliere woningbouw (minimaal 30 procent), sociale huur- en koop- en duurderde koopwoningen gaan bieden. Conform het ideële gedachtegoed van verantwoordelijk wethouder Adri Duivesteyn krijgen bewoners grote invloed op het wonen en de woonomgeving. De Amsterdamse corporatie heeft beloofd zich ook op de lange termijn om de wijk te zullen bekommeren.

Bouwactiviteiten door Ymere zelf laten evenmin nog lang op zich wachten, zo verwacht bestuurder Stefan Schuwer. Ymere is zowel betrokken bij het ontwerp van een woningcomplex louter voor vrouwen, als de bouw van een complex huurwoningen voor een seniorencollectief. Ontwikkelen met grote betrokkenheid van bewoners beperkt zich wat Ymere betreft niet tot Almere. "We leren veel van deze werkwijze. Dat willen we ook in binnenstedelijke gebieden vaker toepassen," aldus Schuwer.[BP]



Voorbeeld van een Lofthome in Veenendaal



Woonbondonderzoek: huren in sociale sector fors omhoog

De huur van vrijkomende sociale huurwoningen gaat fors omhoog. Corporaties zullen hun huren de komende jaren gemiddeld met ruim 13 procent verhogen. Daarbovenop neemt bijna een derde van de corporaties in schaarstegebieden de 'Donner-punten' volledig mee bij nieuwe verhuringen. De trend in de grote steden is om de maximaal toegestane huur te vragen. Dit blijkt uit onderzoek van het Woonbond Kennis- en Adviescentrum (WKA).

Het huurniveau dat corporaties nastreven ligt gemiddeld op 81,4 procent van het toegestane wettelijke maximum. Dat is 13,1 procent hoger dan het huidige huurniveau dat op gemiddeld 72 procent ligt. De huren gaan daardoor met gemiddeld 55 euro per maand omhoog. De hoogste streefhuren zijn te vinden in de vier grote steden; de laagste in Friesland en Drenthe. De Woonbond vindt het opvallend dat de grootste corporaties veruit de hoogste streefhuren hebben (87,3 procent).

Verhogingen van de streefhuren worden gemotiveerd op grond van de financiële positie van de corporatie (20 procent), de voor 2014 aangekondigde heffing als bijdrage aan de huurtoeslag (15 procent) en de wens om tot marktconforme huren te komen (14 procent). Dat laatste geldt in ieder geval voor een aantal Randstedelijke corporaties, zoals Ymere uit Amsterdam, Haag Wonen uit Den Haag en Havensteder uit Rotterdam. Uit het onderzoek van het WKA blijkt dat 30 procent van de corporaties de schaarstepunten, oftewel de Donner-punten, doorberekent bij mutatie.

De Nederlandse Woonbond voorziet dat de woningmarkt nog meer vast komt te zitten, nu de huurprijs van de sociale huurwoning dichter bij het maximum komt te liggen. Directeur Paping: "Het loopt echt de spuigaten uit. Sociale huurwoningen worden onbetaalbaar voor de lagere inkomens. Vrijwel niemand verhuist meer, zodat de doorstroming historisch laag is."

'Ikbouwbetaalbaar in Almere' krijgt vervolg

6

De regeling 'Ikbouwbetaalbaar in Almere' (Ibba), die liep vanaf 2009, krijgt een vervolg. Almere en De Key spreken van een succes. Door de regeling werd zelfbouw bereikbaar voor lagere inkomensgroepen (20.000 tot 36.500 euro per jaar). Almere en Woonstichting de Key voelen zich door de resultaten gesterkt de regeling te continueren, met hier en daar een kleine aanpassing.

In de afgelopen jaren werden 291 IbbA-kavels verkocht; inmiddels zijn 63 woningen opgeleverd. De deelnemers zijn niet alleen tevreden over het concept – bijna 73 procent zegt dat IbbA hen de kans op een betaalbare nieuwe woning biedt –, maar vooral over het resultaat. Bijna 90 procent is tevreden tot zeer tevreden over de zelfgebouwde woning; zo'n 75 procent zou anderen aanraden ook een eigen huis te bouwen.

Op basis van de evaluatie is een aantal verbeteringen doorgevoerd. Zo wordt in de toekomst gebruik gemaakt van de kennis en kunde van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn), wat de regeling moet vereenvoudigen. Concreet betekent dit dat iedere IbbA-deelnemer zelf financiert wat volgens de Nationale Hypotheek Garantie Norm mogelijk is; voor het restantbedrag verstrekt het Stimuleringsfonds een starterslening. De rentekorting wordt afgebouwd naarmate het inkomen van de deelnemer stijgt. Bij verkoop is de deelnemer verplicht de rentekorting terug te betalen, tot een maximum van 50 procent van de overwaarde.

Bij IbbA staan Woonstichting De Key en de gemeente Almere garant voor het deel dat deelnemers – in eerste instantie – niet zelf kunnen financieren. Er wordt uitgegaan van een commerciële grondprijs, en er worden geen subsidies verstrekt.

Op 14 april gaan in Almere tijdens een manifestatie weer 130 IbbA-kavels in de verkoop.



Casa400 wordt niet gesloopt

De voormalige studentenflat Casa400 wordt niet gesloopt. Projectontwikkelaar Bouwinvest Development heeft na gesprekken met stadsdeel Oost voor een alternatief plan gekozen. Het gebouw wordt gerenoveerd tot een flat met zelfstandige studentenwoningen. Bovendien wordt een nieuwbouwtoeren toegevoegd met vrije sector huurwoningen voor middeninkomens, zo laat het stadsdeel weten.

In 2005 maakten Bouwinvest en het stadsdeel afspraken over de herontwikkeling van de locatie. Het plan was destijds het pand te slopen en er markthuurloningen voor terug te bouwen. Het gebouw wordt nu hergebruikt. De 337 studentenwoningen zullen worden geëxploiteerd door studentenhuusvester Duwo. In de te bouwen driehoekige woontoren komen 130 middensegment vrije sector huurwoningen (maximaal 850 euro).

Schendt kabinet privacy van huurders?

Het kabinet heeft mogelijk de privacywetgeving geschonden doordat de Belastingdienst inkomensgegevens van huurders heeft doorgegeven aan verhuurders. Dit blijkt uit een advies van het advocatenkantoor Kennedy Van der Laan aan de Woonbond.

Het conflict draait om wetgeving waarmee het kabinet scheefwoners wil aanpakken. Het kabinet wil verhuurders van gereguleerde huurwoningen de ruimte geven om huishoudens met een belastbaar inkomen boven de 43.000 euro een extra huurverhoging van 5 procent bovenop de inflatiecorrectie te geven. De Belastingdienst heeft de corporaties al lijsten verstrekt met de huishoudens die boven de grens zitten, voordat de wet door het parlement is behandeld. Dit is gedaan om invoering per 1 juli mogelijk te maken.

Er worden overigens geen feitelijke inkomensgegevens verstrekt, maar alleen de melding dat een huishouden boven de grens zit (belastinggegevens 2010) plus het aantal leden van het huishouden. Volgens het advocatenkantoor is de actie niettemin strijdig met wetgeving op het gebied van de privacybescherming. Tenslotte

zou de vroegtijdige verstrekking van inkomensgegevens in strijd zijn met de grondwet. Volgens Minister Liesbeth Spies (Binnenlandse Zaken) is er geen sprake van privacyschending, omdat de Belastingdienst alleen maar aangeeft dat huurders meer verdienen dan 43.000 euro. De staatssecretaris van Financiën heeft de Belastingdienst bovendien toestemming ge-

geven de gegevens te verstrekken.

Het advocatenkantoor heeft nog andere bedenkingen. Zo zouden huurders vooraf moeten worden geïnformeerd over het doorgeven van hun inkomensgegevens. Nu wordt hen de mogelijkheid ont-

nomen op voorhand bezwaar te maken.

Een Kamermeerderheid is voor de nieuwe wet, die onderdeel is van het gedoogakkoord tussen CDA, VVD en PVV. De wet is tevens bedoeld om verhuurders extra verdienmogelijkheden te geven. Die hebben ze broodnodig aangezien in 2014 een nieuwe rijksheffing - een woningbelasting - wordt ingevoerd waardoor de grote verhuurders zo'n 760 miljoen extra belasting moeten gaan betalen. Deze heffing is bedoeld als bijdrage aan de huurtoeslag.



Minister Spies

Meldpunt voor 'slachtoffers' Donner-punten

Het actiecomité Huurders Bedonnerd heeft een meldpunt geopend waar huurders hun problemen met de hogere huren in schaarstegebieden kunnen deponeren. Het meldpunt wordt ondersteund door de Nederlandse Woonbond. Het verzamelt verhalen van gedupeerde huurders om aan de politiek de gevolgen van dit huurbeleid zichtbaar te maken. Op 1 oktober 2011 heeft minister Donner de maximaal toegestane

huur van huurwoningen in 140 gemeenten met 73 of 123 euro per maand verhoogd. Afhankelijk van de WOZ-waarde per vierkante meter krijgen huurwoningen in deze gemeenten er namelijk 15 of 25 schaarstepunten bij. Het actiecomité zal deze verhalen verzamelen en aanvullen met gegevens over de verstopping op de huurmarkt en de Tweede Kamer de gevolgen van dit huurbeleid laten zien.

RIGO: EU-inkomensgrens slecht voor de wijkaanpak

De inkomensgrens voor sociale huurwoningen pakt op de lange termijn ongunstig uit voor de aandachtswijken. Er ontstaat in die wijken op termijn een hogere concentratie van kansarme huishoudens met een laag inkomen en de leefbaarheid verslechtert. Verkoop en liberalisering kunnen dit effect verminderen, maar niet volledig teniet doen. Dit blijkt uit een scenariostudie van onderzoeksbureau RIGO.

Sinds 2011 mogen woningcorporaties nog maar 10 procent sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen hoger dan 33.000 euro. In opdracht van Platform Corpovenista – een samenwerkingsverband van veertien corporaties en Aedes – is een verkenning gemaakt van het effect van deze inkomensbeperking op de wijkaanpak. Een van de pijlers onder het wijkbeleid is het tegengaan van de concentratie van kansarme bevolkingsgroepen en het binden van hogere inkomensgroepen aan de wijken. Dit beleid wordt nu doorkruist door de inkomensgrens voor sociale huurwoningen. De maatregel blijkt volgens RIGO meer hogere inkomens te beletten zich in die wijken te vestigen dan dat hij bestaande huurders met een te hoog inkomen belet te verhuizen. Het effect op langere termijn is een hogere concentratie van lage inkomens in de aandachtswijken. De corporaties kunnen een deel van dit effect teniet doen door een flink deel van de toegestane 10 procent van de nieuwe verhuuringen boven de grens toe te wijzen.

Daarnaast kunnen zij huurwoningen liberaliseren en vrijkomende huurwoningen verkopen. Maar zelfs bij een maximale beleidsinspanning is het aandeel lage inkomens in aandachtswijken in 2025 2 procentpunten hoger dan zonder de regeling het geval zou zijn geweest.

Thans bedraagt dat aandeel in de gemiddelde aandachtswijk 69 procent. Het Platform Corpovenista bepleit het vaststellen van een hogere inkomensgrens.



Nog 24 corporaties lopen risico's door derivaten

Behalve Vestia kunnen nog 24 woningcorporaties in financiële problemen komen als de rente verder daalt. Dat blijkt uit een onderzoek van het Centraal Fonds Volkshuisvesting.

Vestia kwam in de problemen door zijn enorme derivatenbezit. Deze financiële producten verzekeren tegen toekomstige rentestijgingen op leningen. Maar omdat de rente de afgelopen tijd daalde, moest de grootste corporatie van Nederland meer dan een miljard bijstorten. Van de 148 corporaties die derivaten hebben, moeten er 51 ook geld bijstorten als de rente daalt. De anderen hebben dit niet in de voorwaarden op laten nemen.

Met uitzondering van Vestia heeft geen enkele corporatie acute problemen. Toch zijn er 24 corporaties die een rentedaling van 1 procentpunt of meer mogelijk niet kunnen opvangen. Het CFV neemt deze groep verder onder de loep. In september vorig jaar kreeg Vestia al noodsteun van het WSW (Waarborgfonds) van ruim 1 miljard euro. In januari had de corporatie opnieuw een bijdrage nodig van 550 miljoen euro. De Nederlandse Waterschapsbank helpt Vestia nu voor langere tijd uit de nood met een lening van 1,7 miljard euro. Vestia kan daardoor een deel van de omstreden derivatenportefeuille afbouwen.

Jacob Kohnstamm verlaat Stadgenoot

Jacob Kohnstamm (62) legt vroegtijdig het voorzitterschap van de raad van commissarissen van woningcorporatie Stadgenoot neer. Tot vertrek is in goed overleg met het bestuur besloten, zo heeft een woordvoerder verklaard. Dit voorjaar wordt een opvolger gezocht.

Kohnstamm zou aanvankelijk tot midden 2014 aanblijven als voorzitter van de raad van commissarissen. Hij vervulde die rol sinds de fusie van het Oosten met AWV in 2008. Daarvoor was hij al toezichthouder bij Het Oosten. "Stadgenoot heeft zich de laatste tijd aangepast aan de veranderende marktomstandigheden. Er is een nieuwe bestuurder aangetreden. Daarbij past ook vernieuwing van het toezicht," aldus de corporatie. De nieuwe voorzitter moet sturing geven aan de complete vernieuwing van de raad van commissarissen. Eind dit jaar is het vertrek voorzien van vier commissarissen: Kitty Roozmond, Laetitia Ederveen, Hans van Fulpen en Hein Blocks. [BP]

Het publieke geld is

Rijkssubsidies verdwijnen, gemeenten moeten draconisch bezuinigen, banken houden de hand op de knip en de investeringsmogelijkheden van corporaties lopen sterk terug. Het is crisis in de woningsector. Hoe nu verder? Gemeente, stadsdelen en corporaties tellen hun knopen. De resterende gemeentelijke middelen lijken vooral te worden gereserveerd voor maatschappelijke interventies: "stedelijke vernieuwing en wijkaanpak zullen in elkaar schuiven".

Fred van der Molen

Het jaar 2015 lijkt gedenkwaardig te worden in de Nederlandse volkshuisvesting. Terwijl kabinetten vanaf de oorlog decennia lang jaarlijks honderden miljoenen tot miljarden gulden uitgaven aan de 'volkshuisvesting', dreigt de rijksbijdrage aan de woningbouw in 2015 tot bijna nul terug te lopen. De crisismaatregelen (zoals de stimuleringsubsidies) van het laatste kabinet Balkenende lijken geen vervolg te krijgen en het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) is in 2014 op, zonder uitzicht op vervolg. Daar komt waarschijnlijk niets voor in de plaats, een unicum in het naoorlogse Nederland.

De rijksbijdragen zijn al niet meer te vergelijken met die van de jaren tachtig, maar het gaat nog altijd om forse bedragen. De totale bijdrage aan de stedelijke vernieuwing van Amsterdam in de periode 2000-2014 komt bijvoorbeeld uit op ruim 793 miljoen. Deze subsidies zijn expliciet bedoeld voor het fysiek vernieuwen van kwetsbare wijken. Ze stimuleerden bovendien corporaties (en andere ontwikkelaars) vele malen zoveel te investeren in deze vernieuwingsgebieden. De Amsterdamse corporaties berekenden bijvoorbeeld dat ze alleen al in 2008 zo'n 300 miljoen euro investeerden in de vijf Amsterdamse Vogelaarwijken (die overlappen gedeeltelijk de ISV-gebieden). En ook de gemeente Amsterdam zelf deed een duik in het zakje, via allerlei doelgroep- en projectsubsidies, grondsubsidie, investeringen in infrastructuur en openbare ruimte. De gelden daarvoor kwa-

men vooral uit het Vereveningsfonds en het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SFV).

"Er breekt een nieuwe fase aan voor de stedelijke vernieuwing", staat in een recente Amsterdamse gemeentelijke notitie. Dat is heel eufemistisch uitgedrukt. De realiteit is dat niet alleen de rijksbijdragen na 2014 wegvallen, maar dat ook de gemeente zwaar bezuinigt. Bovendien is het investeringsvermogen van de corporaties fors teruggelopen, investeren projectontwikkelaars nog slechts mondjesmaat in - veel kleinere - projecten en zijn banken zeer terughoudend geworden met financieringen.

De verwachting voor morgen? Aanhoudend somber. Het investeringsvolume van corporaties zal de komende jaren eerder teruglopen dan toenemen onder invloed van extra rijksheffingen, strenger financieel beleid en stagnerende verkopen van zowel nieuwbouw

DOSSIER
DE GROTE HERBEZINNING
VOLKSHUISVESTING NA DE CRISIS

Staalmanpleinbuurt



(bijna) op

als bestaand bezit. De enige zekere geldstroom is nog het gemeentelijke Stedelijk Fonds Volkshuisvesting (SFV), dat wordt gevoed met erfpachtafdrachten van corporaties. Tot 2019 wordt nog 159 miljoen euro aan inkomsten geschat. Dat geld wordt ingezet ten behoeve van de vernieuwing van de Westelijke Tuinsteden (Parkstad), de Banne en Nieuwendam-Noord, maar alleen als er gebouwd wordt...

Rondje langs de velden

Er is de afgelopen jaren al flink op de rem getrapt. Amsterdam heeft rigoureuus in het planaanbod geschrapt en corporaties hebben tal van sloop- en nieuwbouwplannen stilgelegd nadat de woningverkoop in de vernieuwingsgebieden sterk terugliep. De ontwikkelcorporatie Far West is zelfs opgeheven bij gebrek aan perspectief. De hele woon- en bouwsector kampt met faillissementen en reorgani-

saties; bewoners zijn opgeschrikt met de tijding dat hun huis – na jaren voorbereiding – toch niet gesloopt wordt, waardoor hun perspectief om naar een betere woning te verhuizen wegviel. Alleen jongeren – en vooral studenten –

stedelijke vernieuwing en wijkaanpak zullen in elkaar schuiven

spinnen er nog enige garen bij, omdat zij met tijdelijke huurcontracten panden kunnen betrekken waarvan de sloop of renovatie is uitgesteld.

De impact van de crisis varieert erg per gebied. In Zuidoost is de vernieuwingsoperatie ver gevorderd. Zelfs het verloederde winkelcentrum Kraaiennest kan deze zomer gesloopt nu het nieuwe winkelcomplex De Kameleon deze maand zijn deuren opent. Dan resteert alleen nog een oplossing voor Kleiburg. De sloop- en renovatiefase is in de Bijlmer praktisch

voorbij (7000 woningen gesloopt, 5200 woningen gerenoveerd) en hetzelfde geldt voor de ingrepen in de infrastructuur (verlaging dreven). Maar in Zuidoost komen momenteel nauwelijks nieuwbouwprojecten van de grond. Er

liggen daardoor veel terreinen braak, te wachten op beter tijden of tijdelijke bestemmingen.

In Nieuw-West is de vernieuwingsoperatie Parkstad 2015 nog niet eens halverwege vastgelopen. Ongeveer een derde van de fysieke vernieuwing is af. Van de 12.000 te slopen woningen zijn er nu 4000 afgebroken en van de 22.000 geplande nieuwbouwwoningen zijn er 8500 gerealiseerd. Ook is een derde deel van de 4500 geplande renovaties uitgevoerd.

De geplande einddatum is verschoven van 2015 naar 2030, maar

de kans is groot dat door een flink deel van de oorspronkelijke ambitieuze plannen een streep gaat. De vernieuwing van de Wildemanbuurt en Slotermeer-Zuid is afgeblazen. Elders gaat de vernieuwing wel door, vaak in een veel lager tempo, met maatwerk per complex en gebied. Er lopen momenteel nog elf projecten en er starten in 2012 waarschijnlijk vijf nieuwe.

Veel portiekflats moeten dringend opgelapt worden om aanvaardbare bewoning mogelijk te maken. Stadsdeel Noord kent twee stedelijke vernieuwingsgebieden, Nieuwendam-Noord en de Banne. In Nieuwendam-Noord vordert de nieuwbouw op het Waterlandplein, maar resteert nog een forse sloop/nieuwbouw-opgave, bijvoorbeeld van het Breehorngedebied. De betrokken partijen hopen in een lager tempo door te kunnen gaan. In de Banne is al veel gesloopt, maar van het



Leeuwendalersweg



van Karnebeekstraat

nieuwbouwprogramma is nog maar de helft gerealiseerd. Geplande einddatum is 2020, maar alles hangt af – zoals overall – van de verkoopresultaten. Dan zijn er nog twee ‘aandachtsgebieden’ (Vogelaarwijken), de Van der Pekbuurt en IJplein/Vogelbuurt. Deze buurten moeten het zonder SFV-gelden stellen. Elders in NUL20 nemen we een kijkje in de Van der Pekbuurt.

De perspectieven van de Vogelaarwijken in de stadsdelen Oost en West zien er beter uit, mede doordat de marktpotentie daar beter is. Corporaties hebben daar – en vooral in Oost – de meeste kans om waardevermeerdering te realiseren en een deel van hun voorraad te verkopen. De Indische Buurt en de Dapperbuurt zijn al vrij ver gevorderd, terwijl projecten in de Transvaalbuurt en de Oosterparkbuurt-Zuid nog altijd op de rol staan. West heeft nog een aantal belangrijke stedelijke vernieuwingsopgaven te volbrengen in Bos en Lommer: Kolenkit, de Robert Scottbuurt en de Bosleeuw Midden.

Naast de ISV-gebieden zijn er in de stad nog tal van andere aandachtsgebieden, met óf kwalitatief slechte woningen (zoals de Van der Pekbuurt in Noord en Jeruzalem in Oost), óf leef-

baarheidsproblemen (zoals de Venserpolder). Ook de bewoners van deze wijken worden benadeeld als plannen worden geschrapt en getemporeerd.

Bestuursopdracht

Gemeente, stadsdelen en corporaties zijn al jaren bezig de tering naar de nering te zetten. Ze trekken daarbij gedeeltelijk samen op, maar maken ook hun eigen afwegingen. Buiten de ring is het voor de corporaties vooral een zoektocht naar afzetmogelijkheden voor nieuwbouwoopwoningen. Zolang die markt niet aantrekt, moeten de ambities worden getemperd. Bij de nieuwe realiteit hoort bovendien minder sloop – iets waar critici van het in hun ogen megalomane Parkstad-

OVERZICHT VAN TOEGEPASTE EN/OF VOORGENOMEN MAATREGELEN:

- Kansen bieden aan andere investeerders dan corporaties.
- Het zoeken naar mogelijkheden voor (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap (PO en CPO).
- Meer behoud en herstel in plaats van sloop en nieuwbouw.
- Het niet meer ‘stapelen’ van programma’s, dat wil zeggen, het onafhankelijk van elkaar maken van programma-onderdelen. Als het ene onderdeel niet doorgaat, hoeft dat niet tot uitstel van een ander onderdeel te leiden.
- Sloop, voorverkoop en nieuwbouw in deelprojecten.
- Versobering programma, bijvoorbeeld smallere beukmaten van woningen, waardoor koopprijs daalt en woningen beter in de markt komen te liggen.
- Meer flexibiliteit brengen in de woningvoorraad, zodat de woningen eenvoudig voor andere doelgroepen bestemd kunnen worden.
- Een meer marktvolgende opstelling door het stadsdeel.
- Het benutten van een voor woningbouw bestemd braakliggend terrein voor tijdelijk programma.
- In elkaar schuiven van de werkwijze van stedelijke vernieuwing en wijkaanpak (gebiedsgericht, zowel fysiek als sociaal).

maken. Het hoge ambitieniveau van de stedelijke vernieuwing zal in minder gebieden en met an-

andere bestemming te kunnen krijgen. Het college wil namelijk alle beschikbare publieke potjes zo geconcentreerd mogelijk inzetten in de gebieden die prioriteit krijgen.

Daarbij rept het college over een “nieuwe aanpak”. Dan gaat het niet alleen om kleinschaliger plannen en kortere doorlooptijden van projecten – dat is inmiddels opgelegd pandoer – maar ook over soberder woningen en programma’s. Bovendien wordt de werkwijze van de Wijkaanpak als voorbeeld gesteld: meer samen in coalities met andere partners, meer gericht op eigen verantwoordelijkheid voor de buurt. De gemeente wil een reservoir met nieuwe bouwers aanboren, kleine aannemers en architecten, zelfbouwers en bouwcollectieven. Dit pad is inmiddels al ingeslagen met de eerste zelfbouwprojecten. De gemeente zelf lijkt de resterende publieke middelen vooral in te willen zetten voor maatschappelijke interventies. Het staat er eigenlijk al met zoveel woorden: stedelijke vernieuwing en wijkaanpak zullen in elkaar schuiven. ■

Na 2015 dreigt de rijksbijdrage tot bijna nul terug te lopen

project al jaren voor pleiten – en soberder plannen.

De publieke middelen krimpen de komende jaren in ieder geval, aangezien de ISV-gelden na 2014 wegvallen en de gemeente bezuinigt. Volgens het college is “het momentum nu aangebroken om op het terrein van de stedelijke vernieuwing ingrijpende inhoudelijke en financiële keuzes te

dere middelen moeten worden voortgezet.”

Tot welke keuzes dat precies leidt, wordt rond de zomer bekend, maar aan de bestuursopdracht die het college aan de wegbereiders heeft meegegeven, is wel een en ander af te leiden. Niets lijkt bij voorbaat veilig. Ook de al voor 2013 en 2014 toegewezen ISV-gelden lijken alsnog een



Confuciusbuurt

Bewoners klagen over stokkende vernieuwing van Nieuw-West

“De onzekerheid is het ergst”

Net als in andere Amsterdamse vernieuwingsgebieden hapert de sloop-in nieuwbouwmachine in Nieuw-West. Huurders die al jaren op sloop of renovatie wachten, moeten nog meer geduld opbrengen. Vooral in buurten waar al met de vernieuwing was begonnen, groeit het wantrouwen tegen bestuurders en corporaties. “Bewoners geloven niets meer van wat hen wordt beloofd.”

Jaco Boer

Veertien jaar geleden kwamen Fatéha Ulad-Ali en haar man in de Jan Voermanstraat wonen. Toen ze van woningcorporatie Rochdale de sleutels van het driekamerappartement kregen, werd hen al verteld dat de woning in de toekomst zou worden gerenoveerd of gesloopt. Dat was geen overbodige luxe. In de portieketageflats wordt nog gestookt met gaskachels. In de houten kozijnen zit enkel glas en mechanische ventilatie in de badkamer en keukens ontbreekt. “Veel kinderen hebben astma, omdat het in de huizen te vochtig is. In de winter krijgen bewoners hun huis niet warm gestookt”, klaagt Fatéha. Hoewel het gezin al enkele jaren na de verhuizing de eerste brieven over de sloop van de woning ontving, kreeg het pas vorige lente te horen dat de plannen waren

afgeblazen. “Eerst was ik opgelucht omdat we eindelijk duidelijkheid hadden. Maar toen de corporatie de flats ook niet wilde opknappen, hebben we tot aan de Raad van Commissarissen moeten vechten om toch een renovatie te krijgen. Dat is gelukt. Sinds een maand weten we dat iedereen dubbel glas, centrale verwarming en nieuwe kozijnen krijgt. Als de keukens en badkamers er niet goed meer uitzien, worden die ook vernieuwd.”

Deze zomer wil Rochdale met de eerste werkzaamheden beginnen, maar Fatéha hoopt dat niet meer mee te maken. Met haar urgentieverklaring gaat ze op zoek naar een andere woning in een andere buurt. “Ik houd het hier niet langer uit na alles wat er is gebeurd. Bovendien wil ik mijn kinderen in een betere wijk laten opgroeien. Sloten, De Aker of Geuzenveld: als het maar in Amsterdam is. Het gaat ons waarschijnlijk wel meer geld kosten, maar dat hebben we er voor over. We willen eindelijk wel eens ergens zonder zorgen kunnen leven.”

Aanblik van een gatenkaas Fatéha en haar gezin wonen in Overtoomse Veld, een wijk die hard wordt getroffen door het stilvallen van de stedelijke vernieuwing. Van de 930 te slopen woningen is inmiddels meer dan de helft verdwenen, maar de nieuwbouw heeft vertraging opgelopen. Slechts een kwart van de meer dan 2860 geplande nieuwe appartementen is opgeleverd. Het geeft de wijk de aanblik van een gatenkaas: hier is een blok gesloopt, daar staat een nieuw gebouw en ertussen liggen braakliggende kavels te wachten op een nieuwe bestemming. Het is een beeld dat je ook in andere delen van Nieuw-West tegenkomt, zoals Geuzenveld-Zuid, Buurt 5, De Punt (achterin Osdorp) en de wijk rond het Delflandplein.

Uit een recente notitie van het stadsdeel over de stand van zaken in de stedelijke vernieuwing blijken van de zeventien SV-gebieden in Nieuw-West er maar liefst negen middenin de sloop- en nieuwbouwoperatie te zitten. Slechts drie buurten zijn (bijna) opgeknapt (Zuidwestkwadrant, Meer en Oever en Geuzenbaan) en in vijf gebieden moet de fysieke verbetering nog beginnen (Slotermeer-Noord en -Zuid, Noordoever, Wildeman/Blomwijckerbuurt en Jacob Geelbuurt).

Vooral in de buurten waar al wordt gesloopt en gebouwd, stapelen de problemen zich op. Bewoners vertrekken er liever vandaag dan morgen. Als het ze lukt om iets anders te vinden, wordt hun plek ingenomen door (jonge) tijdelijke bewoners die met hun andere levensstijl voor overlast bij de overgebleven buurtbewoners zorgen. Het achterstallig onderhoud aan straten en



Fatéha Ulad-Ali met haar kinderen uit de Jan Voermanstraat: “Ik houd het hier niet langer uit na alles wat er is gebeurd. Bovendien wil ik mijn kinderen in een betere wijk laten opgroeien. Sloten, De Aker of Geuzenveld: als het maar in Amsterdam is.”

pleinen en de lege buurthuizen en scholen die nog niet gesloopt worden, versterken het gevoel van een wijk in verval.

Verschuivende datums

Ietje de Wilde van stichting Eigenwijken herkent de problemen waarmee bewoners te maken hebben. De knagende onzekerheid over wat er gaat gebeuren met hun woning, is vaak nog het ergst. “Dat verschuiven, beloften worden

Door de stagnatie en inhoudelijke veranderingen is de oorspronkelijke einddatum van de vernieuwing inmiddels opgeschoven van 2015 naar 2030. In de afgelopen tien jaar is volgens het Jaarboek Nieuw-West (AFWC) nog maar een derde van de – gigantische – vernieuwingsoperatie uitgevoerd. Globaal achtduizend woningen moeten nog worden gesloopt en drieduizend nog worden opgeknapt. In de nieuwbouw staan nog 13.500 woningen op het programma, als die er al komen. Dat zal voor een deel ook afhangen van de nieuwe prioriteiten die het stadsbestuur voor de stedelijke vernieuwing stelt. Er is niet alleen minder geld voor de hele stad beschikbaar, maar het resterende budget wordt geconcentreerder ingezet in een kleiner aantal

buurten. De Wilt is niet bang voor de uitkomsten van deze heroverweging. “Wij waren het stadsdeel waar het meeste geld heenging. Dat zal niet zo snel veranderen. Ik hoop ook dat we door kunnen gaan met de sociaal-economische vernieuwing. Tot twee jaar geleden hadden we voor het programma Koers Nieuw-West tien miljoen euro beschikbaar voor sociaal-economische vernieuwing. Zeker in wijken waar we nog niet zijn begonnen met fysieke ingrepen, zoals de Wildemanbuurt, zijn dat soort investeringen hard nodig. Omdat Nieuw-West anders dan bijvoorbeeld Noord en Zuidoost weinig eigen inkomsten heeft, is het stadsdeel wel afhankelijker van impulsen uit de centrale stad.

niet nagekomen. Bewoners geloven op den duur niets meer van wat politici en corporaties hen be-

loven.” Er zijn wel grote verschillen tussen corporaties. Sommige, zoals de Alliantie, Eigen Haard en Ymere, hebben volgens De Wilde nog voldoende geld om plannen uit te voeren. Bij erfgenamen van Far West, zoals Stadgenoot en Rochdale, ligt bijna alles stil, op de aangekondigde opknopbeurt in de Jan Voermanstraat na. “Maar die werd pas toegezegd na grote druk vanuit de politiek en de media.”

Met het uitblijven van de nieuwbouw is het volgens De Wilde voor stadsvernieuwingssurgenten ook steeds moeilijker geworden om een aantrekkelijke en betaalbare woning te vinden. Bewoners zijn steeds vaker aangewezen op duurder appartementen in de bestaande voorraad, die niet altijd beter zijn dan wat ze achterlaten. “Ik ben betrokken geweest bij de sloop- en renovatieplannen voor de Staalmanpleinbuurt. Daar kregen vertrekkers nog een nieuwbouwwoning aangeboden die maar 50 euro duurder was dan hun oude appartement. Zulke aanbiedingen kom je niet vaak meer tegen.” Bewoners keren zich dan ook vaker tegen sloop en vragen om een opknopbeurt voor hun blok.

“Levensgevaarlijke situatie” Dat geldt niet voor Henk Manck die al 51 jaar in zijn driekamerwoning aan de Maassluisstraat woont. Hij vindt het jammer dat na jarenlange voorbereidingen

de sloop van zijn portieketageflat door De Key op de lange baan is geschoven. “Deze woningen zijn niet meer van deze tijd. We hebben geen mechanische afzuiging, in de keukens zitten nog geisers en mensen stoken op eigen houtje met elektrische kachels en open haarden hun woning warm omdat centrale verwarming ontbreekt. Een levensgevaarlijke situatie.”

De buurt gaat in de ogen van Manck de laatste jaren ook snel achteruit. Tijdens zijn dagelijkse loopje naar het Delflandplein komt hij onderweg steeds minder mensen tegen. Naast zijn flat zijn twee andere blokken gesloopt en is de nieuwbouw uitgesteld. Er werden amper woningen verkocht, waardoor het terrein al weer een tijdje braak ligt. Verderop zijn wel nieuwe appartementencomplexen gekomen, maar een groot deel ervan staat leeg. Als binnenkort wordt begonnen met de renovatie van de flats aan het Delflandplein en bewoners er tijdelijk weg moeten, blijven er nog minder klanten voor de buurtwinkels over. “Het Kruidvat en de Zeeman zijn al weg, net als de bloemenman. De Albert Heijn zit er nog wel, maar het assortiment is kleiner geworden. Ik grijp ook steeds vaker mis, omdat de winkel minder snel wordt bevoorrad. Ik doe mijn boodschappen daarom tegenwoordig ook op het Belgieplein. Al is dat voor het Delflandplein natuurlijk slecht.”

“ALS WE NU NIET DOORPAKKEN, VALLEN WE VER TERUG”

Het zijn geen gemakkelijke gesprekken die stadsdeelwethouder Paulus de Wilt en afdelingsmanager Dave Man van de Directie Stedelijke Ontwikkeling in Nieuw-West op dit moment met de corporaties voeren. Alle partijen begrijpen dat er de komende jaren minder woningen worden gebouwd dan was gepland. Maar wie gaat er opdraaien voor de aanpak van de openbare ruimte en het maatschappelijk vastgoed en de investeringen in de leefbaarheid van buurten? Volgens de Wilt is daar al gauw honderd miljoen euro voor nodig. “In de Raamovereenkomst Parkstad hebben we in 2008 met elkaar afgesproken dat de corporaties deze taken grotendeels gingen uitvoeren en financieren. Maar met de tegenvallende woningverkoop en de verplichte afdracht aan het kabinet hebben die daar geen ruimte meer voor.”

Omdat de gesprekken over de vernieuwing van de Raamovereenkomst stroef verlopen, is inmiddels besloten om deze los te koppelen van het overleg over individuele projecten. De fysieke verbetering moet zoveel mogelijk doorgaan om de positieve resultaten van de afgelopen jaren vast te kunnen houden. “Als we nu niet doorpakken, vallen we een heel eind terug”, aldus Dave Man.

Grote corporatieprojecten zullen in de toekomst daarom vaker worden opgeknapt in kleinere plannen. Ook gaat het stadsdeel actief beleggers benaderen om het middeldure huursegment uit te breiden. De Wilt wil bovendien steviger inzetten op mogelijkheden voor kluswoningen en zelfbouw voor individuele bewoners en collectieven. “In Turkije is het heel gewoon om je eigen huis te bouwen. Waarom zou dat hier niet lukken? Je kunt ook acht woningen rondom een portiek in eigendom geven aan een groep bewoners die het in eigen beheer opknapt. Afgezien van de isolatie zijn die panden in technisch opzicht vaak best nog goed.”



Paulus de Wilt



Dave Man

Trage besluitvorming

Manck begrijpt best dat corporaties door tegenvallende woningverkoop hun sloop- en nieuwbouwplannen op een lager pitje moeten zetten. Maar hij vindt het moeilijk om te ac-

cepteren dat nieuwe initiatieven uit de buurt zo moeizaam verlopen. “We hebben met een aantal bewoners een plannetje gemaakt om het braakliggende terrein tijdelijk in te richten met een crossbaan voor de

jeugd en ontmoetingsplekken voor gezinnen. Iedereen is enthousiast, ook al is er amper geld voor te vinden. Maar de besluitvorming verloopt tergend langzaam. Het stadsdeel zit in de nasleep van zijn fusie en de

corporaties worden in beslag genomen door de opheffing van Far West. Overal krijgen we te horen dat we in een overgangssituatie zitten en nog even moeten wachten. Dat maakt je soms gek.” ■

Slopen of renoveren? Dat blijft de kwestie

Van der Pekbuurt: wordt vervolgd

Woningcorporatie Ymere en stadsdeel Noord willen nu toch spiijkers met koppen slaan in de Van der Pekbuurt. Na zeven jaar overleg verwacht stadsdeelwethouder Kees Diepeveen op korte termijn de bouwaanvragen op zijn bureau voor twee voorbeeldblokken. Daarbij wordt één huizenblok gesloopt en opnieuw opgebouwd en een ander gerenoveerd. Ymere wil de bewoners zo laten zien wat de mogelijkheden zijn. Huurdersvereniging Van der Pek blijft tegen sloop. Ze weten zich gesteund door monumentenorganisaties.

Janna van Veen

Stadsdeelwethouder Kees Diepeveen is blij dat er eindelijk iets gaat gebeuren in de Van der Pekbuurt. De langslepende plannen voor verbetering van de woningen in de volkswijk hebben inmiddels de vorm aangenomen van een hoofdpijndossier. “Ik heb eind vorig jaar tegen Ymere gezegd: ‘maak voort met die bouwaanvragen’. De besluitvorming heeft al te

lang geduurd, vooral voor de bewoners.”

Overeengekomen is dat op korte termijn twee voorbeeldblokken worden aangepakt. Diepeveen is er “in principe niet op tegen” dat een van de huizenblokken wordt gesloopt om daarna weer te worden opgebouwd. “Ymere claimt met hoogwaardige reprobouw te komen. De sloop- en bouwaanvraag wordt zorgvuldig getoetst en er wordt advies ingewonnen bij Bureau Monumenten & Archeologie (BMA) voordat de sloopvergunning wordt afgegeven.”

Gebiedsadviseur Hester Aardse van BMA zegt al op voorhand dat het niet de voorkeur van het gemeentelijke kennis- en adviesbureau

AANDACHTSGEBIED

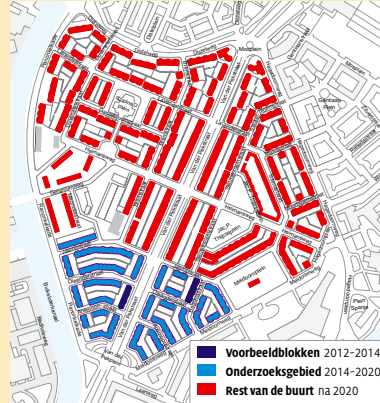
De Van der Pekbuurt. Al zeven jaar wordt er gesproken over een grootschalige aanpak van de volkswijk. De grote kwestie: slopen of renoveren. De crisis maakt de urgentie er voor Ymere, de grote woningeigenaar ter plekke, niet groter op. Daarbij is er weinig kans op financiële smeermiddelen vanuit de Stopera. De buurt is weliswaar een ‘aandachtsgebied’ in het kader van de Wijkaanpak, maar heeft geen status van stedelijk vernieuwingsgebied.

heeft om te experimenteren door bestaande bouw te slopen. “Misschien is er toch nog een alterna-

DOSSIER
DE GROTE HERBEZINNING
VOLKSHUISVESTING NA DE CRISIS



De bouwaanvragen voor renovatie en nieuwbouw van de twee voorbeeldblokken worden volgens planning in juni/juli van dit jaar ingediend bij het stadsdeel. Het te renoveren blok in de Jasmijnstraat betreft vier beneden- en vier bovenwoningen. In de Begoniastraat worden veertien woningen gesloopt. Op die plek komen zeven eengezinswoningen in de sociale huursector. De renovatie en nieuwbouw vinden plaats tussen 2012 en 2014, waarna een evaluatie wordt gehouden met alle betrokkenen. Als vervolgens overeenstemming wordt bereikt over de te varen koers, gaat Ymere vanaf 2014 het totale 'onderzoeksgebied' aanpakken dat in totaal 376 oude woningen omvat. Geplande einddatum: 2020. Pas daarna komt de rest van de buurt aan de beurt. In de woningen die het laatst aan bod komen, wordt in de tussenperiode planmatig onderhoud verricht. De Van der Pekstraat zelf komt in de laatste fase aan de beurt. Daar staat nieuwbouw met winkels in de plint gepland. Totale kosten in het onderzoeksgebied worden geschat op 60 miljoen euro, afhankelijk van de gekozen aanpak. In totaal bestaat de buurt uit ruim 1400 - voornamelijk sociale - huurwoningen.



tief. De Van der Pekbuurt heeft in de welstandsbeoordeling een Orde 2 gekregen. Dat is de op een na hoogste waardering. De buurt was het eerste permanente tuindorp en fungeerde als proeftuin voor de rest van de stad. Als stadsdeel moet je met heel zware argumenten komen om een sloopvergunning af te geven.”

Al in 1997 heeft het toenmalig ministerie van OCW voorgesteld om vooroorlogse woonwijken als de Van der Pekbuurt te beschermen in het kader van het Monumenten Selectie Project (MSP). Hiermee zou de buurt de status rijksbeschermd stadsgezicht krijgen. Die status is echter nooit bekrachtigd omdat die tot forse huurverhogingen (tot 15%) kon leiden. Het stadsdeel heeft het Rijk daarom verzocht de procedure op te schorten. En volgens Diepeveen biedt het bestemmingsplan al voldoende bescherming. “Maar we kunnen nog eens kijken of we die status alsnog kunnen aanvragen zonder dat dit verregaande gevolgen heeft voor de huurprijzen.”

Welke route uiteindelijk wordt genomen, hangt volgens Diepeveen van een aantal factoren af. “We wachten eerst de voorbeeldblokken af en gaan aan de hand daarvan verder met de discussie in de buurt en de besluitvorming. Het allerbelangrijkste op dit moment is dat er snelheid komt in het proces. En dan moet je elkaar niet meteen de tent uitvechten over wel of niet slopen.”

Vernieuwing in stappen

Volgens Ron Onverzaagt, regiodirecteur van Ymere, is sloop van een deel van de woningen onontkoombaar. “We zijn ons uiteraard bewust van de cultuur-historische waarde van het gebied. De technische staat van het grootste deel van de woningen is echter rond-

uit slecht. Ze voldoen niet aan de huidige eisen, zijn gehorig, slecht geïsoleerd en vochtig. Diverse onderzoeken hebben uitgewezen dat de staat van de fundering dusdanig slecht is dat er geen extra gewicht toegevoegd kan worden zonder in de problemen te raken. Wanneer je renoveert voeg je gewicht toe en

Volgens Onverzaagt is renoveren vele malen duurder is dan nieuwbouw. Bij een bovenwoning van 76 vierkante meter zou nieuwbouw 20.000 euro goedkoper uitvallen dan renovatie. Bij samenvoegen van woningen zou dat verschil volgens de regiodirecteur nog vele malen groter zijn.

Diepeveen: “Het allerbelangrijkste is dat er snelheid komt in het proces”

er is dan ook besloten om bij de te renoveren woningen de fundering aan te pakken. Die ingreep is echter zo kostbaar dat we dat onmogelijk bij alle woningen kunnen doen.” Ymere wil niet alleen huidige bewoners herhuisvesten maar ook nieuwe huurders met middeninkomens naar de Van der Pekbuurt lokken en een klein percentage koopwoningen realiseren. “Net als in andere buurten willen we ook hier de bevolkingssamenstelling minder eenzijdig maken. Dan heb je diversiteit nodig in het woningaanbod. Daarnaast moet ook het winkelaanbod verbeteren; nu komt er geen middenstander zonder subsidie.”

Hij benadrukt dat de vernieuwing zich voltrekt in stappen en in nauw overleg met betrokkenen zoals bewoners en het stadsdeel en dat daar waar het traject start, de huidige bewoners kunnen terugkeren.

Top down benadering

Intussen groeit de kritiek op de sloopplannen. Bewonersorganisatie ANGSAAW (Amsterdam-Noord Groene Stad Aan het Water) noemt het plan van Ymere “een voorbeeld van een topdown-benadering van stedelijke vernieuwing die weinig respect toont voor de cultuur-historische betekenis van de Van der Pekbuurt”. ANGSAAW pleit voor

een breed debat en verwijt Ymere en het stadsdeel onzorgvuldigheid in de besluitvorming over de sloop van het voorbeeldblok.

De keus voor middeninkomens noemt ANGSAAW onbegrijpelijk. “Eenpersoonshuishoudens vormen een meerderheid in Amsterdam. Een wijk met relatief kleine woningen die praktisch tegen het centrum aanligt is heel aantrekkelijk voor alleenstaanden. Dat blijkt uit het feit dat studenten, kunstenaars en hoger opgeleide alleenstaanden steeds meer belangstelling krijgen voor de buurt.” Volgens de organisatie gaat Ymere voorbij aan de ongeplande menging in de wijk die nu al plaatsvindt. Overigens kunnen alleenstaanden natuurlijk ook een middeninkomen hebben.

Huurdersvereniging Van der Pek vreest dat de huidige inwoners, die veelal een laag inkomen hebben, de buurt uit worden gejaagd. Voorzitter Bart Stuart: “De lagere inkomens worden door deze plannen ongemeen hard gepakt. We zijn niet tegen verandering, maar voor verbetering. We willen – in alle redelijkheid – zelfs wel een iets hogere huur gaan betalen. Maar sloop en dure nieuwbouw is voor ons geen optie. We zijn bezig een alternatief plan te ontwikkelen dat binnen enkele maanden klaar is.” Stuart is wel blij dat er in elk geval weer aan de kar wordt getrokken. “De boel ligt al zeven jaar zo goed als stil. Nu de plannen dan eindelijk in de praktijk worden gebracht, moet er opnieuw met de bewoners in gesprek worden gegaan.” Drie Amsterdamse monumentenorganisaties hebben zeer teleurgesteld gereageerd op het plan om eventueel een deel van de buurt te slopen. Volgens deze organisaties betekent sloop onnodige aantasting van waardevol cultureel erfgoed. ■

Op papier hebben corporaties nog honderden miljoenen aan investeringsmogelijkheden

“We moeten een stap terug doen”

15

Op de woningmarkt heerst malaise. Een nieuwe heffing gaat de Amsterdamse corporaties zo'n 90 miljoen euro - en de sector als geheel 600 miljoen - extra kosten. Wat hebben we de komende jaren eigenlijk nog te verwachten van de corporaties? NUL20 neemt met drie Amsterdamse corporaties hun investeringsvermogen door. Ymere, Eigen Haard en Stadgenoot hebben - op papier - jaarlijks nog honderden miljoenen beschikbaar voor renovatie en nieuwbouw. Maar veel hangt af van de markt. En of het kabinet nog meer grepen in de kas doet.

Bert Pots

An ambities ontbreekt het niet bij de drie Amsterdamse corporaties. Ymere heeft de komende jaren jaarlijks maar liefst 330 miljoen euro beschikbaar voor renovatie, verbetering en sloop/nieuwbouw van huurwoningen. Van dit budget gaat driekwart naar nieuwbouw. Voor de bouw van koopwoningen is daarnaast jaarlijks 50 tot 100 miljoen euro beschikbaar.

Het investeringsvolume van de op één na grootste corporatie van Nederland is wel aan krimp onderhevig. Daarover laat bestuursvoorzitter Roel Steenbeek geen

misverstand bestaan. Ymere heeft daar twee jaar geleden al op geanticipeerd door duidelijk te kiezen voor de Amsterdam Metropool. “Vanuit de filosofie van wonen, leven, groeien profileren we ons als binnenstedelijke ontwikkelaar. Alleen als we over voldoende volume beschikken, kunnen wij de aanpak van wijken gestalte te geven. Daarom investeert Ymere gericht in Amsterdam, Almere, Haarlemmermeer, Haarlem, Alkmaar en Leiden. Ongeveer zestig procent van onze investeringen komt terecht in Amsterdam, maar we voorzien voor de toekomst dat die zes kerngebieden meer met elkaar verbonden zullen raken. Posities daarbuiten worden de komende tijd dan ook stilgezet, verkocht of in nieuwe samenwerkingsverbanden ondergebracht. Deels is dat de afgelopen tijd al gelukt. Zo hebben we in Purmerend vorig jaar een deel van ons woningbezit verkocht. Verder zorgen we er voor

dat onze kasstroom goed boven water blijft. We sturen al jaren op onze kasstroom. Nu zitten we daar extra bovenop.”

Eigen Haard heeft het stellige voornemen jaarlijks naar schatting 200 miljoen te investeren in de bouw van maximaal duizend nieuwe woningen. De helft van het investeringsbedrag gaat naar de koopsector. De rest is bestemd voor de bouw van sociale en middeldure huurwoningen. Daarnaast verwacht Eigen Haard jaarlijks 60 miljoen te investeren in woningrenovatie. Voor groot onderhoud is 90 miljoen euro beschikbaar. Kern van dat investeringsbedrag is, zo verklaart directeur/bestuurder Nico Nieman, de wens om per saldo een grote corporatie met zo'n 55.000 woningen te blijven. “Het gaat om veel geld. Niemand kan voorzien hoe de komende twee of drie jaar de geldmarkt zich zal ontwikkelen, maar in principe hebben we een positieve kasstroom.

DOSSIER
DE GROTE HERBEZINNING
VOLKSHUISVESTING NA DE CRISIS



Gerard Anderiesen (Stadgenoot): “We hebben de afgelopen tijd sociale woningbouw almaar luxer gemaakt. Daarin moeten we een stap terug doen.”



Roel Steenbeek (Ymere): “Een heffing van 24 miljoen betekent dat we 500 miljoen euro minder kunnen investeren. De politiek is daar niet gevoelig voor.”



Nico Nieman (Eigen Haard) lijkt het minst pessimistisch. “De komende jaren kunnen we de kosten van de heffing wel weer inlopen.”



Eigen Haard neemt deze 61 Airey-woningen aan de Burgemeester de Vlugtlaan over van Rochdale. De Airey-woning is een geprefabriceerd woningtype dat kort na de oorlog op grote schaal in Nederland is toegepast.

We kunnen het betalen. Daarvoor is ons schip sterk genoeg.”

Arme corporaties

Stadgenoot - met Rochdale en De Key gerekend tot de drie relatief arme Amsterdamse corporaties – heeft tot 2016 jaarlijks een investeringsbedrag van 130 miljoen euro beschikbaar voor renovatie en de bouw van nieuwe huur- en koopwoningen. Tot 2016 is de bouw voorzien van 2300 nieuwe woningen: 1160 huurwoningen en 1140 woningen in de koopsector. Voor onderhoud van het bezit is jaarlijks 40 tot bijna 50 miljoen euro beschikbaar.

Stadgenootbestuurder Gerard Anderiesen relateert het begrip ‘arm’. “In het licht van Ymere of Eigen Haard is ons huidige investeringsvolume misschien bescheiden, maar Stadgenoot, Rochdale en De Key hebben de afgelopen tien jaar als partner in Far West enorm veel geïnvesteerd.”

Stadgenoot dacht kortgeleden nog veel meer te kunnen investeren, geeft Gerard Anderiesen zonder meer toe. “We hebben een kruisje gezet door het idee dat de toekomstige waardeontwikkeling de motor kan zijn voor wat we uitgeven. Als we vandaag investeren, dan moet het morgen geld opleveren.” Hij benadrukt dat niet alleen zijn corporatie, maar ook andere belangrijke partijen op de woningmarkt in het recente verleden veel te veel planoptimisme hebben getoond. “In 2010, anderhalf jaar na het uitbreken van de kredietcrisis, hield de gemeente Amsterdam op gezag van ontwikkelaars nog reke-

ning met de bouw van tienduizend woningen per jaar.”

Stadgenoot heeft afgelopen jaar al haar projecten onder de loep genomen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen lopende projecten, ontwikkelingen die moeten worden afgemaakt en plannen die op betere tijden moeten wachten. Anderiesen toont geen spijt van soms dure aankopen. “We hebben nooit weiland gekocht waar geen

“Om alleen nog te investeren in huurwoningen, zou voor de Westelijke Tuinsteden helemaal verkeerd uitpakken”

woningbouw mag plaatsvinden, maar we hebben wel belangrijke binnenstedelijke locaties weten te verwerven. Ik beschouw het Oostenburgereiland, de Oranjewerf en de Parool-driehoek achteraf niet als verkeerde aankopen. We dragen daarvan de rentelasten, maar deze gebieden zijn gewoon in gebruik. Zij zijn daarmee geen groot blok aan ons been. Bovendien blijven het gebieden die heel interessant zijn voor toekomstige transformatie. Voor de Parool-driehoek wordt een nieuw, minder complex plan gemaakt. Het Oostenburgereiland hopen we met nieuwe partners, sterk gefaseerd in ontwikkeling te brengen. Maar de daadwerkelijke start zal in beide gevallen nog jaren op zich laten wachten.”

Onzekerheden

De mate waarin corporaties de beschikbare financiële ruimte kunnen benutten, is met tal van onzekerheden omgeven. “Onze strategische

cockpit verzamelt constant gegevens over de economische ontwikkeling, het consumentenvertrouwen en andere relevante zaken. Dan blijkt dat over een brede linie waarden en rendementen onder druk staan. De koopbereidheid daalt. De financierbaarheid neemt af. Op de huurmarkt zien we meer betalingsachterstanden ontstaan. Zeker in het huursegment tussen 550 euro en 650 euro in de maand, wonin-

is juist het vergroten van de differentiatie. Dus moeten we vasthouden aan de mix en daar niet alleen oude sociale huurwoningen vervangen door nieuwe huurwoningen, maar ook zorgen voor duurdere huurwoningen en goedkope koopwoningen.”

Vergelijkbare aanpak

In grote lijnen verrichten alle corporaties dezelfde exercitie. Oude plannen worden kritisch bekeken en indien nodig geschikt gemaakt voor een betere fasering. Te ingewikkelde, lees te kostbare, plannen worden herontwikkeld. De schaal wordt aangepast, zodanig dat beter kan worden ingespeeld op veranderende marktomstandigheden. Nieman: “Die komen, maar het is onduidelijk welke dat zijn en wanneer. We moeten dus zo flexibel zijn, dat we snel kunnen schakelen.”

De meeste investeringen zullen als het om Amsterdam gaat hun weg vinden naar Noord en Nieuw-West. En bijvoorbeeld naar de Kollekitbuurt, die net in stadsdeel West valt. Zowel Ymere als Eigen Haard blijven daar investeren. Dat geldt ook voor Stadgenoot. Al is wel de keuze gemaakt om te faseren van vier naar achttien bouwdelen. Er wordt door Stadgenoot ook geïnvesteerd in Geuzenveld. Eigen Haard wil het middengebied van Overtoomse Veld niet opgeven. Daarnaast investeert Eigen Haard in Amstelveen, Aalsmeer en andere regiogemeenten. Ymere voorziet de start bouw van Toolenburg-Zuid in de Haarlemmermeer en Nobelhorst in Almere.

Daarbij worden soms 'creatieve' wegen bewandeld. Zo schuwt Eigen Haard herhaling niet langer. "Binnen de Ring verkopen we nog wel. Het is een grotere kunst daar buiten de verkoop gaande te houden. Dat vraagt van ons dat we beter naar de consument luisteren. We hebben bijvoorbeeld in Aalsmeer gekozen voor herhaling van een succesvol plan uit het nabijgelegen Amstelveen. Dat is beter dan vasthouden aan een plan dat ook elders in Aalsmeer niet verkoopt," aldus Nieman.

Soms kiest Eigen Haard zelfs voor extra investeringen. "We hebben 61 woningen in de Airey-strook aan de Burgemeester de Vlughtlaan overgenomen van Rochdale. Zij hebben niet de middelen om in Slotermeer-Noord aan de slag te gaan." Maar Nieman benadrukt dat zijn corporatie er geen gewoonte van gaat maken stagnerende projecten van collega-corporaties over te nemen. "In dit specifieke geval kunnen we het verschil maken."

Anderiesen benadrukt het belang van meer soberheid. "We hebben de afgelopen tijd sociale woningbouw almaar luxer gemaakt. Woningen zijn groter geworden. Er worden vaker dure voorzieningen als liften toegevoegd. We hebben ook complexen waarin geen enkel verschil bestaat tussen sociale huur- en markt woningen. Daarin moeten we een stap terug doen." Ymere geldt als een grote gebiedsontwikkelaar. "Net als elke ontwikkelaar zijn we bezig met herontwikkeling. Het rendement staat onder druk. Ook wij hebben te maken gehad met verliesgevendende ontwikkelingen. Daar worden we niet gelijk zenuwachtig van, maar het is wel belangrijk dat nieuwe plannen zodanig worden gerealiseerd dat we er niet op toeleggen," zegt Steenbeek.

Gevolgen heffing

Vanaf 2014 moeten de corporaties gaan meebetalen aan de huurtoeslag, zo heeft het kabinet besloten. Deze nieuwe overheidsheffing gaat de Amsterdamse corporaties veel geld kosten. Stadgenoot verwacht vanaf 2014 een aanslag van 11 miljoen euro jaarlijks. Eigen Haard berekent de kosten op 17 miljoen euro. Ymere verwacht 24 miljoen euro te moeten betalen. "Als het daar uiteindelijk bij blijft," zegt Steenbeek. "Het Rijk moet sterker bezuinigen. De aanslag kan ook nog wel op 30 miljoen of meer uitkomen." Mocht het bij 24 miljoen blijven, dan nog omschrijft de bestuursvoorzitter van Ymere dat als een krankzinnig

bedrag. "De heffing moet worden betaald uit de netto kasstroom. Door dat bedrag kunnen we een investering van 500 miljoen euro niet doen. Dat heb ik ook wel eens in Den Haag uitgelegd, maar de politiek is daar niet gevoelig voor." Ymere moet een nieuwe afweging maken tussen de hoogte van de investeringen, de kosten en de hoogte van de huren. "We zijn diverse scenario's aan het doorrekenen. Huren kunnen omhoog door toerekening van de extra punten (de 'Donner-punten', nvdr) en de extra huurverhoging voor inkomens met een inkomen boven 43.000 euro. Maar dat instrument heeft zijn beperkingen. Grote woningen komen bijvoorbeeld in aanmerking voor extra punten. Maar in deze woningen wonen niet zelden mensen

die een dergelijke lastenverzekering niet kunnen dragen", aldus Steenbeek. "En we zijn er primair voor de lage inkomens."

Aan de kostenkant zijn volgens hem evenmin wonderen te verwachten. "We kijken uiteraard naar onze kosten. We hebben al een bezuinigingsronde achter de rug en stellen ons de vraag of we de organisatie verder kunnen aanpassen. Ymere heeft principieel altijd gekozen voor volwaardige vestigingen in ons werkgebied. Wij vinden dat belangrijk voor de lokale verankering; de plaatselijke directeur is de gesprekspartner van de lokale politiek. We zullen een nieuwe afweging maken tussen centrale en de

gebonden kosten (5 miljoen) en afname van de organisatiekosten. "De organisatie zal moeten afslanken. Stadgenoot heeft ruim vierhonderd werknemers. Een personeelsreductie van 10 procent is onvermijdelijk."

Nico Nieman lijkt het minst pessimistisch. "De komende jaren kunnen we de kosten van de heffing wel weer inlopen." Maar ook bij Eigen Haard wordt gekeken naar een nog efficiëntere personeelsbezetting. "We hebben met ruim vijfhonderd fte's een bescheiden personeelsformatie. Toch denken we door de aanschaf van nieuwe ict-systemen de efficiëntie in onze dienstverlening verder te kunnen vergroten. Ook kijken we naar onze eigen gebouwen. We hebben op veel plaatsen werkplaatsen en kantoren. Soms huren we extern, terwijl in de directe nabijheid een van onze eigen gebouwen leeg staat. Op dat terrein valt nog winst te behalen."

Verdergaande schaalvergroting ziet geen van hen als een instrument om de kosten te verlagen. Of zoals Anderiesen zegt: "In de jaren tachtig telde Amsterdam nog achttien corporaties. Dat aantal is drastisch omlaag gebracht. Ook de kleinste zijn mega-corporaties. Bovendien hebben we door herverkaveling en uitruil gebiedsconcentratie gerealiseerd. De tijd dat een complex in handen was van vier of vijf corporaties hebben we al geruime tijd geleden achter ons gelaten. Op diverse terreinen wordt goed samengewerkt. Woningnet is ook al weer tien jaar oud. Samen met De Key hebben we VVE Beheer Amsterdam opgericht. Een efficiënt bedrijfje. Voor nieuwe fusies bestaat bij die zes corporaties echt geen belangstelling. We hebben allemaal voldoende schaalgrootte." ■

De Amsterdamse corporaties hebben jaarlijks nog honderden miljoen beschikbaar voor renovatie en nieuwbouw.

centrale taken, maar het is niet realistisch om te denken dat we zo tien miljoen kunnen besparen op onze personeelslasten. Een dergelijke productiviteitsstijging is simpelweg niet haalbaar. Dan zullen we van bepaalde activiteiten afscheid moeten nemen."

Waar het optimum zal liggen durft Steenbeek nog niet te zeggen. Tijdelijk minder investeren lijkt hem onvermijdelijk. Het zal volgens hem vanaf 2014 twee tot drie jaar duren voordat de investeringen weer op peil kunnen komen.

Afslanking

Stadgenoot verwacht zoals gezegd een extra last van 11 miljoen. Anderiesen rekent op 3 miljoen aan extra huurinkomsten. De resterende 8 miljoen moet komen uit verlaging van de vastgoed-



Wheermolen-West

Waar zo'n veertig jaar geleden trots een serie hoogbouwflats werd opgeleverd, wordt nu driftig gesloopt en gebouwd. De wijk Wheermolen-West wordt integraal vernieuwd. Maar de crisis noopt de ontwikkelaars tot aanpassing van de plannen. En gemeente herziet - en beperkt vooral - haar rol.

Bas Donker van Heel

Ondanks de vorst wordt op een steiger vrolijk gezongen. Op een steenworp afstand is te zien hoe sloopkranen happen nemen uit de laatste twee lege hoogbouwflats. Die maken plaats voor nieuwe appartementencomplexen, zo is de bedoeling. De bewoners zijn zonder veel problemen elders gehuisvest. Zesentwintig nationaliteiten in zes flats, met daaronder toch wel wat probleemgevallen. En op de begane grond garageboxen en duistere bergingen waar sociale controle lastig was. Initiatieven om de leefbaarheid op te schroeven kwamen hier, in de 'spoorzone', ondanks de nodige inspanningen niet van de grond.

Na jarenlange voorbereidingen, artikel 19-procedures en herhuisvesting van flatbewoners begon eind 2008 - Lehman Brothers was net omgevallen - de grootste sloop in de geschiedenis van Purmerend. Inmiddels zijn de eerste bewoonde en fris ogende appartementencomplexen en 'stads-

ter nog Altair. Maar dit complex heeft Bouwfonds daarom nog niet in verkoop genomen. Dit type appartementen loopt momenteel niet geweldig.

"Het duurt gewoon te lang voor je zeventig procent hebt voorverkocht", begint projectleider Ben Vos van Bouwfonds. "Apparte-

DOSSIER
DE GROTE HERBEZINNING
VOLKSHUISVESTING NA DE CRISIS

Eind 2008 begon de grootste sloop in de geschiedenis van Purmerend

villa's' aan de westelijke kant van de buurt gerealiseerd. Van Triton, met veel speciale voorzieningen, via Juno tot het in aanbouw zijnde Pallas. Koop- en huur in verschillende prijsklassen.

Maar ook in Purmerend sloeg de crisis toe. Precies op het punt naast Pallas, waar Vesta moet aansluiten, een door Bouwfonds Ontwikkeling te realiseren complex voor 50-plussers. Met la-

menten voor 50-plussers, dat gaat niet samen met de strenge hypotheekvoorschriften van nu. Iemand met ook maar een beetje hartprobleem krijgt domweg geen lening."

Afblazen van de bouw is ondenkbaar, stelt Vos: "We zitten op een rijdende trein, het stedenbouwkundig plan staat en de grondopbrengst is al berekend."

Bouwfonds is door de tegenvallende belangstelling wel genoopt na te denken over aanpassingen. Vos: "Een mogelijkheid is om Vesta, met 84 voorziene appartementen, in twee stukken te knippen, met aparte hoofdingangen. Dan haal je voor het eerste blok sneller je voorverkooppercentage en kan je eerder bouwen. Verder proberen we beleggers te vinden die woningen willen afnemen, maar onze indruk is dat die liever in Amsterdam investeren."

Een tweede tegenvaller voor Bouwfonds was het eerder van gemeentewege afblazen van de Brede School in de zuidoostelijk gelegen buurt de Driehoek. De ontwikkelaar verwierf nu wel het recht de veertig eengezinswoningen te bouwen die in het inmiddels gereedgekomen concept stedenbouwkundig plan voor dat gebied staan ingetekend. Corporatie Wherestad neemt hier de rest van de nieuwbouw voor haar rekening.

VERNIEUWING WHEERMOLLEN-WEST

Wheermolen-West ligt tussen een spoorlijn aan de noordwestelijke kant, een doorgaande verkeersroute (de Churchillaan) in het oosten, en de gekanaliseerde stroom de Where in het zuiden. Een typische wijk uit de jaren zeventig, met een combinatie van flats, rijtjeswoningen, grasperken en wat voorzieningen.

De vernieuwing gaat verder dan de sloop van de zes Meteorenflats (omgedoopt tot Parkzone) en de bouw van een serie appartementencomplexen. De openbare ruimte wordt aangepakt en nadat de Driehoek is bebouwd, volgen sloop en nieuwbouw in het middengebied, dat is omgedoopt tot Wherepark. Hier komen voornamelijk series grondgebonden woningen en een aantal appartementen, huur en koop.

De geplande Brede School is wegens budgetproblemen afgeblazen. Op die plaats komen nu ook woningen.

De grote ontwikkelaars in dit gebied zijn Woningstichting Wherestad en Bouwfonds (koopwoningen). De gemeente beperkt zich tot het beheer van de openbare ruimte en de randvoorwaarden.

- Sloop: 574 sociale huurwoningen in de Parkzone (dus niet het middengebied).
- Bouw: 590 koop- en huurwoningen (waarvan 27% sociaal). Eveneens in de spoorzone.
- Voorziena einddatum: 2015 voor de spoorzone.
- Verder gesloopt: 60 duplexwoningen (Planetenstraat) en in het middengebied vanaf 2016 nog 150 woningen. Einddatum voor Wherepark is 2020.

In de dichtbij gelegen nieuwbouwwijk Weidevenne zijn als compensatie 144 sociale huurwoningen gebouwd.





Gemeente geen alleseter

“De staat van de overheidsfinanciën maakt het onmogelijk om nog langer alles te verzorgen voor burgers.” Aan het woord is verantwoordelijk wethouder Hans Krieger (VVD). “Purmerend heeft al 10 miljoen euro geïnvesteerd in Wheermolen-West. We zijn geen alleseter meer.”

Zijn conclusie is duidelijk: de gemeente laat de rest van de vernieuwing - in casu het middengebied - over aan ‘de markt’. Lees: Woningstichting Wherestad, die de huidige woningen bezit, met als partner Bouwfonds. Dat het momentum van de vernieuwing stil kan vallen erkent hij. Maar de plannen zijn tegelijk kansrijk, meent Krieger: “Er is veel vraag naar betaalbare grondgebonden woningen met een tuin.”

De geplande Brede School is afgeblazen wegens budgettaire problemen. “Die voorzieningen gaan we elders aanbieden. Tegelijk ontstaat zo meer ruimte voor woningen. Vanwege de crisis beperkt de gemeente zich vanaf nu tot verkoop van de grond, beheer van de openbare ruimte en het stellen van randvoorwaarden.” Welke dat zijn is nog niet bekend.

“Herhuisvestingsproblemen doen zich in Purmerend niet voor”, gaat de wethouder verder. “Er is ruim voldoende aanbod in

“Iemand met ook maar een beetje hartprobleem krijgt domweg geen lening meer.”

de sociale huur: 37 Procent in de huidige voorraad en voor de komende collegeperiode gaan we bij de nieuwbouw uit van 30 procent. Dat zal in Wheermolen-West overigens wat lager uitpakken.”

Samen met bewoners ontwikkelen

Woningstichting Wherestad is uit het voormalige woningbedrijf voortgekomen en erfde veel woningen in het lagere segment van de sociale huur. Veel vermogen voor investeringen heeft de corporatie dan ook niet, maar niettemin kon Wherestad een flink onrendabel voor haar rekening nemen. De financiële positie wordt overigens binnenkort versterkt door de op handen zijnde fusie met IntermarisHoeksteen.

Lastiger was het overtuigen van de huurders in het middengebied. Veel bewoners hechten erg aan hun buurtje, bevestigt com-

municatieadviseur Eugenie Buur van de corporatie: “We hebben twee jaar aan het contact gewerkt. Maar sloop is onafwend-

baar, want de woningen zijn erg slecht geïsoleerd en onaantrekkelijk voor nieuwe huurders. Gelukkig zijn we nu in een positief gesprek verwickeld. Een groep van 23 bewoners denkt mee over de

ontwikkeling. Daarin gaan we zo ver mogelijk. Met schetssessies, excursies en veel inspraak.”

Een gedeelte van de bewoners schuift straks door naar het eerder vermelde huurcomplex Pallas in de westelijke spoorzone. Anderen willen per se terugkeren op hun oude woonplek. “Dat gaan we organiseren”, zegt Buur. “Bovendien blijven de woonlasten voor de huidige bewoners nagenoeg gelijk. Dat komt door veel lagere energiekosten en eventueel een huurkorting.” ■

VOOR BEWONERS MIDDENGEBIED HOEFDE SLOOP NIET

Yolanda Schaefer heeft de periode nog meegemaakt waarin Wheermolen bestond uit laagbouw en weiland. Zij is inmiddels voorzitter van de bewonersvereniging. Veel bewoners van het middengebied waren tegen sloop. In deze buurten met laagbouw woningen bestaat veel sociale controle en betrokkenheid, waardoor senioren langer op zichzelf kunnen blijven wonen.

In het overleg met Woningstichting Wherestad is bedongen dat de nieuwbouw van de Driehoek gereed is als de sloop van de nu nog bestaande woningen begint. Zo kunnen bewoners hun huidige burens behouden. Schaefer: “Wherestad houdt zich keurig aan de regels voor inspraak en betreft ons bij de vernieuwing. Maar de bewonersvereniging neemt pas een definitief standpunt in als we de uitgewerkte plannen hebben bekeken. Wat ons betreft blijft alles bij het oude, maar als dat niet kan, willen we vergelijkbare nieuwbouwwoningen met tuinen van dezelfde omvang.” Over de rol van de gemeente, die zich terugtrekt uit het vernieuwingsproces: “We hopen dat de gemeente haar verantwoordelijkheid neemt als er onverhoopt geen overeenstemming wordt bereikt tussen Wherestad en bewoners van te slopen woningen.”

Labels jagen

Aan ambities om de bestaande woningvoorraad een stuk duurzamer te maken geen gebrek. Maar hoe ver is Amsterdam daarmee? En wie betaalt uiteindelijk de rekening? Die vragen stonden centraal tijdens de conferentie Amsterdam Winterklaar.

Joost Zonneveld

Het energieverbruik in de Amsterdamse woningvoorraad is verantwoordelijk voor zo'n 30 procent van de CO₂-uitstoot in de stad. Jan Heijns, beleidsmedewerker Ruimte en Klimaat van het Milieucentrum Amsterdam, benadrukte op de conferentie Amsterdam Winterklaar nog maar eens welke impact de aanpak van de woningvoorraad kan hebben op het totale Amsterdamse klimaatbeleid. En voor wie geen boodschap heeft aan de broeikas Theorie is er ook nog een aards financieel argument om de energieconsumptie te verminderen: de energiekosten nemen een steeds groter aandeel in van de woonlasten.

Nu was er onder de aanwezige bewoners, politici, adviseurs en corporatiemedewerkers niemand die nog overtuigd hoefde te worden van de noodzaak van energiebesparing. Zowel gemeente als woningcorporaties hebben al geruime tijd terug milieubesparende ambities vastgesteld. Maar in welke mate die gerealiseerd worden? Die vraag blijkt nog niet zo eenvoudig te beantwoorden.

Volgens Jeroen van der Veer, coördinator van het energienetwerk van de AFWC, geven de subsidieaanvragen die de corporaties bij de gemeente indienen nog het beste beeld van de vorderingen. Als een

woning er twee labelstappen – we hebben het over energielabels – op vooruit gaat, dan levert dat een premie op.

Maar dat beeld is niet compleet, simpelweg doordat nog lang niet alle woningen van een energielabel zijn voorzien.

Betondorp

De labelsubsidie lijkt zijn werk te doen. Volgens Paul Tuij, milieucoördinator van Ymere, zijn de woningcorporaties echte 'labeljagers' geworden. Hij noemt het voorbeeld van Betondorp. Nu daar de daken vanwege de brandveiligheid vernieuwd moeten worden, wilde de corporatie meteen energiebesparende maatregelen nemen. Men hoopte onder andere met het aanbrenge van zonneboilers een paar labelstappen te kunnen maken. Maar volgens Tuij gaat dat niet door omdat de daken dat niet aankunnen. "Met een flink pak sneeuw zou dat te gevaarlijk zijn." Ymere onderzoekt nu welke milieumaatregelen wel mogelijk zijn.

Energiebesparende maatregelen zijn veelal onderdeel van een bredere aanpak van een complex of buurt. In Betondorp zijn bewoners bang dat de Donner-punten, de extra punten voor een beter energielabel én het voornemen van Ymere om een deel van de woningen te verkopen ertoe zullen leiden dat de sociale woningvoorraad snel zal slinken. In een dergelijke gevoelige context kan het belang van energie-

besparing gemakkelijk op de achtergrond raken.

Vanwege de crisis moeten de corporaties scherpe keuzes maken. Zij kiezen er daarom voor vooral tijdens grote renovaties stevige milieumaatregelen te nemen. Tamira Combrink, gemeenteraadslid voor GroenLinks, zou graag zien dat corporaties ook ruimte geven aan bewoners die graag in duurzame woningen willen wonen. Combrink: "Je hoort van corporaties vaak alleen maar het argument dat bewoners niet mee willen werken. Leg meer nadruk op bewonersinitiatief."

Volgens Combrink zijn er genoeg huurders in de stad die bereid zijn om met de eigenaren in overleg te gaan over de totale woonlasten. Over het algemeen betekent dat dat de huurders in ruil voor energiebesparende maatregelen een hogere huur betalen dan voorheen. Uitgangspunt is veelal dat de totale woonlasten niet stijgen. Maar er zijn uitzonderingen, zoals in het geval van een woningblok van de Alliantie in de Saenredamstraat. Daar betalen de bewoners meer dan hun energievoordeel maar doen zij dat op eigen initiatief. In een ander project van dezelfde corporatie, een woningbouwcomplex in de sociale huur op Oostenburg, zijn de bewoners eveneens meer gaan betalen, vanwege een geriefsverbetering, maar ook vanwege energiebesparing. Na de renovatie blijkt voor een deel van de huurders de energierekening toch tegen te vallen. Niet omdat de bewoners ineens hun verwarming vaker aan hebben staan, maar omdat de cv-installaties op zolder zijn geplaatst. Het transport van het warme water naar de benedenwoningen leidt tot veel energieverlies. De Alliantie bekijkt momenteel samen met de bewoners hoe dat probleem verholpen kan worden."

PREMIE PER LABELSTAP

De Amsterdamse corporaties hebben in Bouwen aan de Stad II de "basisambitie" afgesproken 12.000 labelstappen per jaar te zetten. De gemeente geeft een subsidie van 2000 euro per labelstap per woning. Echter, het geld is wel gelimiteerd. Bij de start in 2011 was er 33,1 miljoen euro beschikbaar t/m 2014 oftewel slechts 16.500 labelstappen; dat bedrag groeit zodra de corporaties jaarlijks meer dan 1000 woningen verkopen. Dat levert de gemeente namelijk weer geld op.



Amsterdammers worden niet meer rijker

De welvaartsgroei onder Amsterdammers maakt pas op de plaats. In 2011 stakte de langjarige trend van inkomensstijging. Bovendien groeit het aandeel echt lage inkomens (32,5%). Het aandeel koopwoningen nam verder toe tot 31,3 procent en dat van goedkope en betaalbare huurwoningen nam af. Dit blijkt uit het meest recente bevolkingsonderzoek Wonen in Amsterdam.

Fred van der Molen

Het tweejaarlijkse onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA) is een belangrijke graadmeter voor het woonbeleid van de gemeente Amsterdam. Een politiek gevoelig onderdeel vormt stevast de ontwikkeling van de woningvoorraad in relatie tot de slaagkansen van de verschillende inkomensgroepen in de stad. Woonruimte is immers bij uitstek een schaars-tegoed in de hoofdstad, dus daar worden politici door hun achterbannen op aangesproken.

Al meer dan twee decennia vormt de zogeheten overmaat aan sociale huurwoningen – het aantal goedkope huurwoningen in relatie tot de inkomenscategorie waarvoor die is bedoeld – een terugkerend item in gemeentelijke beleidsstukken over de woningmarkt. Vanaf het moment dat de hoofdstad medio jaren tachtig aan populariteit won, groeide de kritiek op en de twijfel over de heersende nieuwbouwpraktijk. Die bestond in die jaren bijna exclusief uit sociale woningbouw. Steeds frequenter werd geconstateerd dat de eenzijdige woningvoorraad de stad hinderde in het vasthouden en aantrekken van hogere inkomensgroepen.

Vanaf de jaren negentig komt er in de nieuwbouwprogramma's meer ruimte voor koopwoningen. Nieuwbouw op bijvoorbeeld het Gemeentelijk Waterleidingterrein en het Oostelijk Havengebied en de stedelijke vernieuwing dragen bij aan een gedifferentieerder woningaanbod.

De transformatie van de woningvoorraad zet door, maar uiterst langzaam. Rond de eeuwwisseling besluit de gemeente dat proces te versnellen door, naast de nieuwbouwprogramma's, ook de verkoop van 58.000 woningen toe te staan (het splitsings- en verkoopbeleid) om zo het percentage koopwoningen van 17 naar 35 procent in 2010 te laten groeien.

Omdat de stad deze eeuw nog populairder wordt, blijft het verdeelvraagstuk in de woning-

elke twee jaar blijkt de overmaat weer wat verder teruggelopen.

Ondertussen ervaren woningzoekenden die op de wachtlijst staan voor een sociale huurwoning dat overmaat iets heel anders is dan overaanbod, want de inschrijfduur blijft onverkort lang. De groeiende populariteit van de stad maakt het voor iedereen lastig een woning te vinden. Uit 'slaagkans'-analyses komt naar voren dat huishoudens met een middeninkomen en grote gezinnen de minste kans hebben

Sinds 2001: 50.000 koopwoningen meer en 30.000 huurwoningen minder

sector een dominant thema. Het beleid om het aandeel sociale huurwoningen terug te brengen ten gunste van het aantal koopwoningen wordt tweejaarlijks geschraagd door onder andere de WiA-onderzoeken. Het gemiddeld inkomen van de Amsterdammer blijft bijvoorbeeld stijgen. De transformatie van de woningvoorraad schrijdt voort,

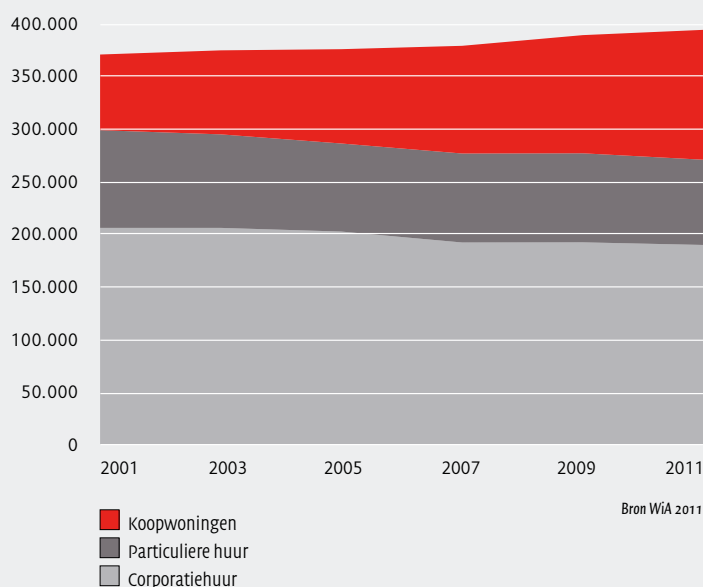
een geschikte woning te vinden in de stad.

Uit de nieuwe WiA-cijfers blijkt dat aan de gestage inkomensgroei van de Amsterdammer na 2009 een einde is gekomen. De crisis is werkelijk een cesuur: Amsterdammers worden gemiddeld niet meer rijker. De totale doelgroep voor de sociale huursector (inkomens tot €33.614 per huishouden) nam

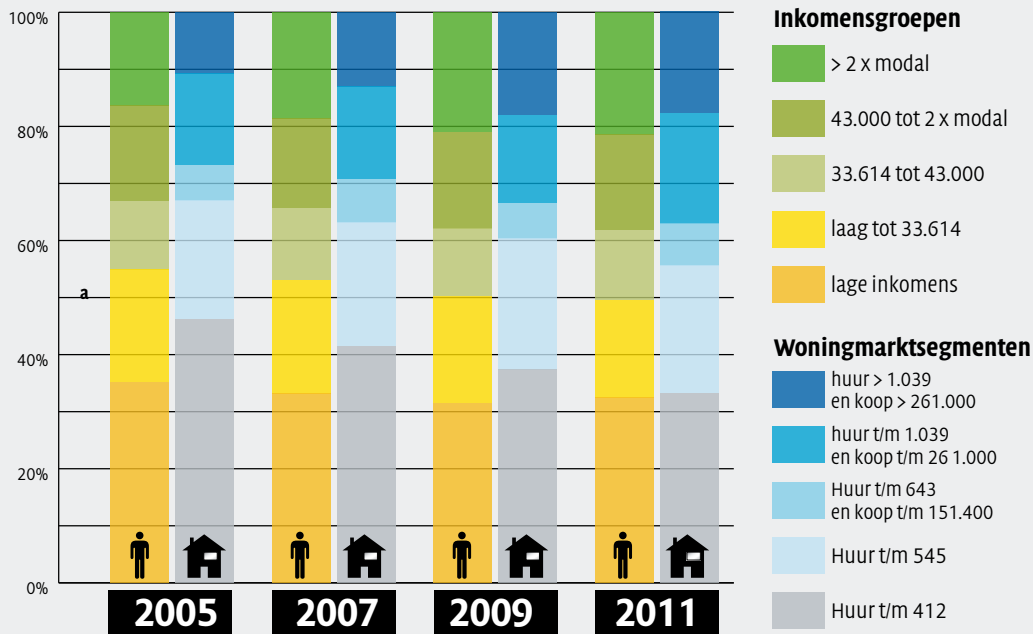
ACHTERGROND

Het tweejaarlijkse onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA) werd voorjaar 2011 voor de negende keer gehouden in opdracht van de dienst WZS, de corporaties (AFWC) en de stadsdelen. Er zijn bijna 18.000 vragenlijsten ingevuld. Recentelijk presenteerde de dienst WZS de eerste onderzoeksresultaten – een 'factsheet' – van het onderdeel Woningmarkt. De gegevens uit dit artikel zijn daaruit afkomstig. Zie de websites van de dienst WZS en de AFWC voor meer informatie over het WiA-onderzoek.

STEEDS MEER KOOPWONINGEN



ONTWIKKELING VAN INKOMENSGROEPEN EN WONINGMARKTSEGMENTEN



nog wel iets af (49,6% in 2011), maar het aandeel lage inkomens groeide naar 32,5 procent.

Koopwoningen

Amsterdam heeft er in de periode van 2009 tot 2011 netto 5000 woningen bij gekregen. De teller stond daardoor begin 2011 op 394.500 zelfstandige woningen. Het beoogde aandeel van 35 procent koopwoningen is nog niet bereikt. Het aandeel bedraagt nu 31,3 procent (2011), terwijl het in 2001 nog slechts 19,4 procent was. Deze transformatie is vooral het gevolg van de grote productie van nieuwe koopwoningen. Maar daarnaast zijn er veel huurwoningen gesloopt en verkochten huiseigenaren en corporaties flink wat huurwoningen. Alles bij elkaar heeft dit ertoe geleid dat er 50.000 koopwoningen zijn bijgekomen sinds 2001, terwijl de huurwoningenvoorraad met bijna 30.000 is geslonken. In 2009-2011 kwamen er maar liefst 11.000 koopwoning-

gen bij. De woningvoorraad als geheel groeide in tien jaar met ruim 20.000 woningen.

Er heeft kortom een ingrijpende transformatie van de woningvoorraad plaatsgevonden, grotendeels in lijn met de beleidsvoornemens van de gemeente. Het beoogde percentage koopwoningen van 35 is niet gehaald, maar het huidige college heeft dat wederom als einddoel voor deze bestuursperiode geformuleerd. De crisis in de woningsector maakt dat streefdoel overigens inmiddels minder realistisch: er worden nog maar weinig koopwoningen in aanbouw genomen en bestaande huurwoningen verkocht. Evenmin worden nog grote aantallen huurwoningen gesloopt.

De koopsector nam de laatste twee jaar toe in alle stadsdelen, behalve in het centrum. In het centrum staan met 35,7 procent overigens al relatief de meeste koopwoningen. Inmiddels ligt in vijf van de zeven stadsdelen het

aandeel koopwoningen boven de 30 procent. West en Noord komen nog iets onder de 30 procent

Bijna een derde van de Amsterdammers hoort tot de allerlaagste inkomenscategorie

uit, maar de groei van de koopsector was in Noord – evenals in Oost (met IJburg) en Zuidoost – met meer dan vier procentpunten zeer aanzienlijk.

Minder goedkope huurwoningen

Het aandeel huurwoningen is de laatste twee jaar flink verminderd, in absolute (6.100 woningen) én in relatieve zin (2,5 procentpunt). Daarmee zet een langjarige ontwikkeling verder door. Vooral het aanbod in de goedkoopste sector (tot €412 huur) zakt snel. Bij uitstek in West verdwenen veel van deze woningen, maar dat stadsdeel blijft koploper in dit huursegment met 45 procent. Het laag-

ste aandeel goedkope huurwoningen is te vinden in Zuidoost (22% in 2011); hier zijn juist veel woningen in het huursegment daarboven (€412 -545).

Het aandeel van de sociale huursector (huur tot €643) in de totale woningvoorraad bedraagt in 2011 nog 61 procent (241.600 woningen, was 71% in 2005). Het geliberaliseerde huursegment groeide in de jaren 2005-2011 weliswaar gestaag van 4,8 naar 7,4 procent, maar is nog altijd beperkt. De meeste dure huurwoningen staan in Centrum en Zuid.

Trendbreuk inkomensontwikkeling

Voor het eerst in deze eeuw neemt het gemiddelde inkomen van de Amsterdammers niet meer toe. Het gemiddelde netto maandinkomen van Amsterdamse huishoudens ligt in 2011 op 2.392 euro, slechts 36 euro hoger dan

in 2009. De crisis eist dus – wat later dan in de rest van Nederland – ook in Amsterdam haar tol. Bijna een derde van de Amsterdammers hoort tot de allerlaagste inkomenscategorie en deze groep is de laatste jaren groter geworden. Het gaat dan om inkomens tot 1730 euro voor meerpersoonshuishoudens of 1220 euro voor een alleenstaande.

Middengroepen

Politiek is de ontwikkeling van de inkomensgroep tussen 33.614 en 43.000 euro ook van bijzonder belang. Deze inkomens zouden verder in de knel zijn gekomen, omdat zij sinds 1 januari 2011 geen toegang meer hebben tot de sociale huursector terwijl ze even-

min het geld hebben om een woning te kopen of in de vrije sector te huren.

De omvang van die groep is nauwelijks veranderd. Het gaat om 12,2 procent van de Amsterdamse bevolking.

Minder overmaat

Hoe zit het inmiddels met de match tussen woningvoorraad en inkomensgroepen? Die gaat op papier - steeds beter kloppen. Vergelijken we het aandeel huishoudens met lage inkomens met de voorraad huurwoningen met huren waarvoor volledige huurtoeslag wordt gegeven (huur tot € 545), dan groeien de aandelen naar elkaar toe: het aandeel goedkope huurwoningen slonk naar 56 procent, terwijl het aandeel lage inkomens groeide in de laatste meting naar 32,5 procent. Het verschil tussen beide percentages wordt kleiner, maar is nog altijd ruim 23 procentpunten.

Dan is er de inkomensgrens van 33.614 euro per jaar voor corporatiewoningen tot 643 euro (kale huur tot 1 juli 2011). Met deze getallen als leidraad wordt in het factsheet een tweede vergelijking van woningvoorraad en inkomensgroepen gemaakt: het aandeel inkomens tot 33.614 eu-

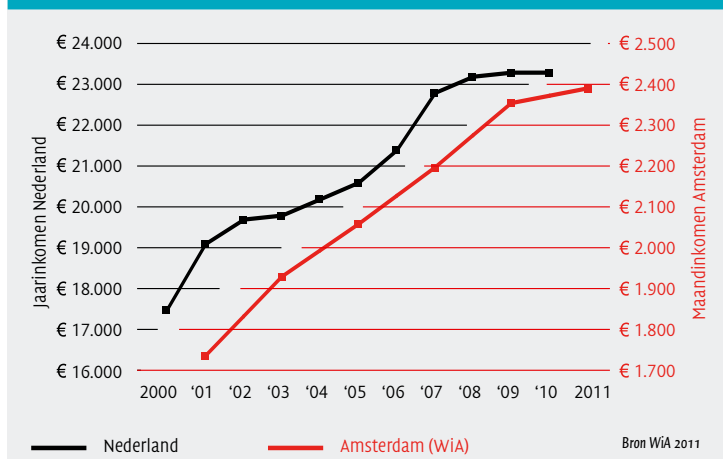
MEER AMSTERDAMMERS WILLEN VERHUIZEN

Van de Amsterdamse huishoudens geeft 22,9 procent aan beslist binnen twee jaar te willen verhuizen (21,9 % in 2009). Dat zijn er 92.400, bijna net zoveel als voor de crisis. Het aandeel van deze verhuigeneigden dat uitsluitend wil kopen ligt met 21,5 procent wel lager dan in voorgaande jaren. Toch wil nog altijd 40 procent uitsluitend of bij voorkeur kopen, net zoveel als in 2009.

ro daalde in de periode 2005-2011 geleidelijk van 55 procent naar net onder de 50 procent in 2011. Het aandeel huurwoningen tot 643 euro aangevuld met betaalbare koopwoningen (tot €151.400) is in die periode gezakt van 74 naar 63 procent. Het verschil tussen beide is geleidelijk kleiner geworden en in 2011 op ruim 13 procentpunten uitgekomen.

Dit soort vergelijkingen vraagt overigens altijd een bijsluiting met waarschuwing: dat de match tussen woningvoorraad en inkomensgroepen beter klopt, betekent niet dat op individueel niveau huishoudens met een hoger inkomen ook in duurdere huurwoningen zitten en vice versa. ■

GESTANDAARDISEERD BESTEEDBAAR HUISHOUDENINKOMEN



Operatie aan de buik van Amsterdam

Herstructurering Food Center Amsterdam

Het midden in stadsdeel West gelegen, maar voor het publiek afgesloten terrein van het Food Center Amsterdam (FCA) zal het komende decennium ingrijpend veranderen. De 'mainportbedrijven' vertrekken maar de groothandelsfunctie voor lokale winkeliers en horeca blijft behouden. En er komt ruimte voor woningen.

Al vele jaren wordt er gepraat over de herontwikkeling van het FCA, ook wel 'de buik van Amsterdam' genoemd. Een aantal jaar terug lanceerde de gemeente het plan alle bedrijven te verplaatsen naar buiten de Ring, maar dat plan leverde behalve veel kritiek ook een groot tekort op de grondexploitatie op. Vervolgens ging het roer om. De bedrijven die de middenstand in de stad bevoorraden mogen blijven, maar het abattoir en andere ondernemingen met een regionale functie moeten wel vertrekken. De bedrijven die blijven, schuiven naar het noorden van het terrein op, waardoor er aan de zijde van de Jan van Galenstraat ruimte komt voor woningbouw en andere stedelijke functies. Een derde van het terrein krijgt een woonbestemming.

Het vrachtverkeer wordt in de toekomst via een noordelijke toegangsweg naar de Haarlemmerweg geleid. De combinatie van maatregelen zal de Jan van Galenstraat – al jaren belast met de twijfelachtige reputatie van vieste straat van Nederland – behoorlijk ontlasten. De monumentale en immense Centrale Markthal wordt in de toekomst gerestaureerd. Om te voorkomen dat waterschade het pand verder verwoest, heeft de gemeente al opdracht gegeven het dak te repareren. De hal moet (gedeeltelijk) een openbare functie krijgen. De herontwikkeling wordt in zijn geheel aanbesteed aan een marktpartij. De gemeente stelt alleen de kaders en laat de stedenbouwkundige visie, de realisatie én beheer en exploitatie voor de komende 25 jaar over aan de ontwikkelaar. Alleen het beheer van de openbare ruimte in de woonbuurt wordt door de gemeente gedaan.

Er dingen drie consortia mee: Bouwfonds/Ymere, AM/BAM en Ballast Nedam/VolkerWessels. Tot juni hebben zij de tijd hun plannen te optimaliseren via de aanbestedingsvorm van de 'concurrentiegerichtte dialoog' met het projectbureau Herstructurering FCA. Daarna volgt de definitieve bieding. De gemeente verwacht eind van het jaar tot gunning aan een van de marktpartijen over te gaan. De realisatetermin wordt geschat op vijftien jaar.[FVDM]

Zie foto van de centrale markthal op volgende pagina's



FOOD CENTER AMSTERDAM



Inkomensgrens blijft voorlo

Tegen de een jaar geleden ingevoerde inkomensgrens voor sociale huurwoningen wordt nog altijd fel actie gevoerd. Inmiddels is een jaar ervaring opgedaan. Terwijl de Woonbond begin februari nog een lijst met vierduizend schrijnende gevallen overhandigde aan de Tweede Kamer, vallen de gevolgen in de regio Amsterdam volgens sommige corporaties wel mee. Bovendien scheppen de Donnerpunten ruimte voor een nieuw huursegment. De corporaties hebben weinig animo soepeler om te gaan springen met de inkomensgrens, ook al is die ruimte er wel.

Joost Zonneveld

Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties, de Woonbond, de VNG, het Steden netwerk van 32 steden en de G4 wezen er de Tweede Kamer begin februari in een brandbrief nog eens op dat de huidige inkomensgrens (€ 34.085) ertoe leidt dat huishoudens met een inkomen daarboven 'tussen wal en schip vallen': "Die huishoudens komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar kunnen ook niet overstappen naar de commerci-

ele huursector of de koopsector". Ze riepen gezamenlijk op de inkomensgrens voor sociale huurwoningen te verhogen om ook huishoudens met een laag middeninkomen weer aan een woning te kunnen helpen. Pieter de Jong, lid van de raad van bestuur van Ymere, kan er ook nog steeds niet bij. "De vierkante-meterprijs in Amsterdam is niet te vergelijken met die in Noordoost-Groningen. Mensen met een inkomen vlak boven de

Elke Heidrich, directeur Wonen van Eigen Haard.

Meer liberaliseren

Maar die extra 15 tot 25 punten geeft corporaties de mogelijkheid meer woningen te liberaliseren en aan middeninkomens toe te wijzen. De woningen zelf worden er natuurlijk niet beter of groter door. Daar zal men aan moeten wennen, vreest Pieter de Jong. Het past volgens hem in een trend: "Gezien het onzeker-

De Key:

"Wij blijven ruim binnen de 10 procent"

34.000 euro kunnen in Amsterdam moeilijk in de vrije sector huren of kopen. Dat is al snel te duur, vooral als het om gezinnen gaat."

Maar collega-bestuurders bij De Key en de Alliantie laten een ander geluid horen. Volgens Lidy van der Schaft, directeur Wonen van De Key en Anne Wilbers, directeur van de Alliantie Amsterdam, valt het met de negatieve effecten van de Europese inkomensgrens wel mee. Wilbers: "Er zijn altijd schrijnende gevallen, maar er is zeker wel aanbod, ook al ligt dat misschien niet altijd in de gebieden die het meest populair zijn."

Wat meespeelt zijn de recente mogelijkheden om meer sociale huurwoningen te liberaliseren dankzij de introductie van de Donnerpunten. Dat geeft de mogelijkheid een groter huursegment voor middeninkomens te creëren. Ymere, De Key, de Alliantie en Eigen Haard laten overigens weten dat zij niet volledig van die mogelijkheid gebruik willen maken. "Wij zijn primair om de mensen met een laag inkomen onderdak te bieden," zegt

re economische tij en de nieuwe regels op de woningmarkt, zullen huishoudens met een middeninkomen simpelweg genoeg moeten nemen met kleinere woningen." Tenminste, binnen de Ring: "Nieuwe woningen van 120 vierkante meter in Nieuw-West raken wij ook niet gemakkelijk kwijt, maar op 80 vierkante meter binnen de ring wonen blijft populair."

Kan het niet wat soepeler?

In de regio Amsterdam zijn de Europese regels streng doorgevoerd, strikter dan in veel andere woningmarktgebieden. Terwijl corporaties de ruimte hebben 10 procent van hun huurwoningen wel aan hogere inkomens te verhuren, komen huishoudens met een hoger inkomen in de regio Amsterdam helemaal niet meer in aanmerking. De corporaties verwachtten namelijk bij aanvang van de regeling dat die 10 procent volledig op zou gaan aan stadsvernieuingsurgenten en bijzondere gevallen zoals medische urgenten. Dat blijkt niet het geval. In 2011 is zo'n 94 procent van de woningen in de stadsregio toe-



pig strikt gehanteerd

gewezen aan huurders beneden de inkomensgrens (zie barometer p.36).

Vooralsnog is een aantal corporaties er geen voorstander van de inkomensgrens wat soepeler te hanteren. De Alliantie en Eigen Haard wijzen er op dat ze de komende jaren nog flink wat SV-urgentes moeten herhuisvesten. Wilbers: "Wij hebben nog een behoorlijk programma op de agenda staan, daar zit de ruimte niet." Voor Eigen Haard geldt dat net zo, zegt Heidrich.

Niet echt nodig

Wilbers en Van der Schaft vinden bovendien dat extra ruimte voor de middeninkomens in de sociale huur niet echt nodig is. Zij vinden dat er voldoende aanbod voor middeninkomens in de huur- en koopsector beschikbaar is. Van der Schaft: "Mensen blijken toch een plek binnen Amsterdam te bemachtigen, door te kopen of door in de particuliere sector te huren. Ik heb geen harde feiten dat het aanbod te klein is. Ik denk dat het vooral een kwaliteitsvraag is."

De Key stuurt dan ook niet op het 10 procent vrij in te vullen deel.

"Wij gaan uit van het verhuren van onze woningen aan mensen die in aanmerking komen voor sociale huur. Alleen in bijzondere gevallen bekijken we of we daarvan af kunnen wijken. Wij blijven dan ook ruim binnen de 10 procent."

Toch een regeling?

Toch broeden de woningcorporaties wel op een soepeler regeling voor de lagere middeninkomens. Maar volgens Manon Tjoa

king voor een sociale huurwoning. Het zou zo maar kunnen dat ze vervolgens gaan samenwonen. Ik bedoel maar te zeggen: je kunt wel allerlei regels vaststellen, maar dat leidt ook tot creatieve reacties."

Liever maatwerk

Volgens de geïnterviewde corporaties is het effect van de Europese inkomensgrens én de Donner-punten in ieder geval nog onvoldoende uitgekristalliseerd.

De inkomensgrens zorgt voor nieuw strategisch gedrag

van de AFWC is meer onderzoek nodig om de financiële effecten in kaart te brengen. De koudwaterrees van de corporaties heeft ook te maken met de grote verschillen binnen de Stadsregio, terwijl dergelijke maatregelen wel voor de regio als geheel gaan gelden. Bovendien zorgt de nieuwe wetgeving voor nieuw strategisch gedrag. Van der Schaft: "We zien dat steeds meer mensen zich bij Woningnet als alleenstaande aanmelden. Dan is het inkomen lager en komen mensen wél in aanmer-

In plaats van weer nieuwe richtlijnen ziet Heidrich van Eigen Haard daarom meer in een andere aanpak. "Ik geloof veel meer in maatwerk, in het gericht kijken op welke manier je welke groepen bedient. Daarbij speelt de situatie van huurders mee, maar bijvoorbeeld ook of het gewenst is om bepaalde groepen in een wijk beter vertegenwoordigd te krijgen. Denk aan de wijkaanpak, waarbij we streven naar een meer gevarieerde bevolkingssamenstelling." ■

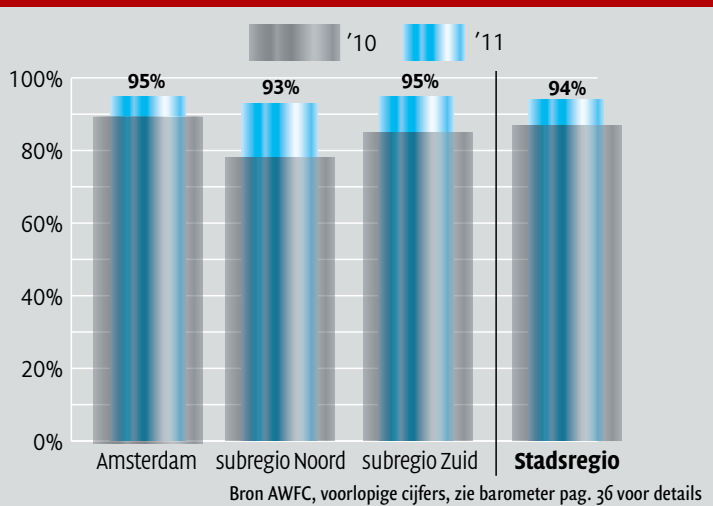
GRENZEN OPREKKEN?

Tal van woningcorporaties in het land hebben besloten om de opgelegde inkomensgrens van 34.000 euro minder strikt te hanteren dan de Amsterdamse woningcorporaties. Waarom zijn zij het braafste jongetje van de klas? Volgens Pieter de Jong van Ymere hadden ze geen keuze: "We kunnen het ons niet veroorloven om boetes te krijgen of het risico te lopen om niet meer via het Waarborgfonds te kunnen lenen."

Bovendien is er in de regio Amsterdam een enorme vraag vanuit de lagere inkomensgroepen. De corporaties in de stadsregio hebben daarom, anders dan collega's elders in het land - minder reden om soepeler om te gaan met de opgelegde regeling.

Voor nieuwbouw-huurwoningen geldt ten slotte dat ze exclusief aan de doelgroep moeten worden verhuurd om in aanmerking te komen voor de lagere grondprijzen die gemeenten daarvoor hanteren. De normale grondprijzen leidt weer tot huren die onbereikbaar zijn voor middeninkomens.

% VERHURING AAN INKOMENSGROEP < 34.085



WOONTICKET

De meeste Amsterdamse corporaties ontwikkelen inmiddels beleid voor middeninkomens. Ymere introduceerde eerder het Woonticket, waarmee deze groep voorrang kan krijgen voor goedkope vrije sectorwoningen – zowel huur als koop. De animo bleek groot. Vierduizend mensen meldden zich aan op de site. Tot dusver betrokken 135 huishoudens via Woonticket een koop- of huurwoning en werden ruim zeshonderd gegadigden op een wachtlijst geplaatst.

Pieter de Jong van Ymere vindt het nog te vroeg om conclusies te trekken over deze aanpak: "Ieder gezin dat je kunt helpen is mooi, maar het kan niet de bedoeling zijn dat een tweede systeem van woonruimteverdeling tot stand komt." Toch heeft het daar alle schijn van. De Jong: "Wethouder Ossel heeft aan de corporaties gevraagd of wij woningen tussen de 650 en 900 euro met voorrang willen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen de 34.000 en 50.000 euro." De corporaties zijn daar via hun federatie met de gemeente over in gesprek.

'Early warning system' moet vroegtijdig ingrijpen mogelijk maken

Nooit meer herstructureren?

Werkloosheid, schulden, schoolverzuim, overlast, huiselijk geweld, criminaliteit... Problemen in een buurt worden vaak pas onderkend als een enorme stapeling is ontstaan. En dan rest alleen nog grof geschut, zoals herstructurering. Groeistad Almere wil dit voorkomen met een fijnmazig databestand waar 'frontlijnwerkers' gegevens in kunnen stoppen en raadplegen. En waar snel actie op kan volgen. Want bijtijds bijsturen is ook wat waard. De grenzen van de privacy-regels worden daarbij afgetast. Maar wel zorgvuldig, volgens de gemeente.

Johan van der Tol

Stel je voor: een buurtbeheerder of welzijnswerker loopt door een straat. Hij maakt met zijn smartphone een foto, waarmee hij de 'sociale kaart' van de straat kan ophalen. De 'augmented reality' bevat informatie over huurschulden, overlast, huisvuildumpingen, schoolverzuim et cetera. De frontlijnwerker – het kan ook een wijkagent of –verpleegster zijn – kan er ter plaatse eventueel nieuwe meldingen over ongewenste toestanden aan toevoegen. Al dan niet begeleid met een foto, als het bijvoorbeeld om het dumpen van huisvuil gaat. Dat is een toekomstbeeld dat Thijs van der Steeg en Gerhard Dekker

voor ogen staat. Van der Steeg is de geestelijk vader van het Early Warning-systeem dat de gemeente Almere heeft opzet. Het moet sociale misstanden snel aan de oppervlakte brengen. Dan kunnen ze worden aangepakt voordat ze iedereen boven het hoofd zijn gegroeid. Het systeem komt voort

wijken hebben vaak ook minder mogelijkheden om vooruit te komen. Dat willen we vermijden of in ieder geval scherp in de gaten houden.”

Voorbeelden zijn er genoeg waarbij het fout ging door een gebrek aan, of het negeren van informatie. Zoals bij de selectieve in-

Het is een enigszins geobjectiveerd systeem dat je goed naast een onderbuikgevoel kunt leggen

uit de groeifunctie die Almere is toebedacht, legt Van der Steeg uit.

Verdubbeling

“Het Rijk heeft Almere gevraagd in omvang te verdubbelen met 60.000 extra woningen, maar wij willen de garantie hebben dat dat niet ten koste gaat van de bestaande stad. In het verleden hebben we vaak gezien dat kansrijke bewoners doorstromen naar nieuwbouwwijken. De meer kwetsbare huishoudens blijven achter en de nieuwkomers in de bestaande

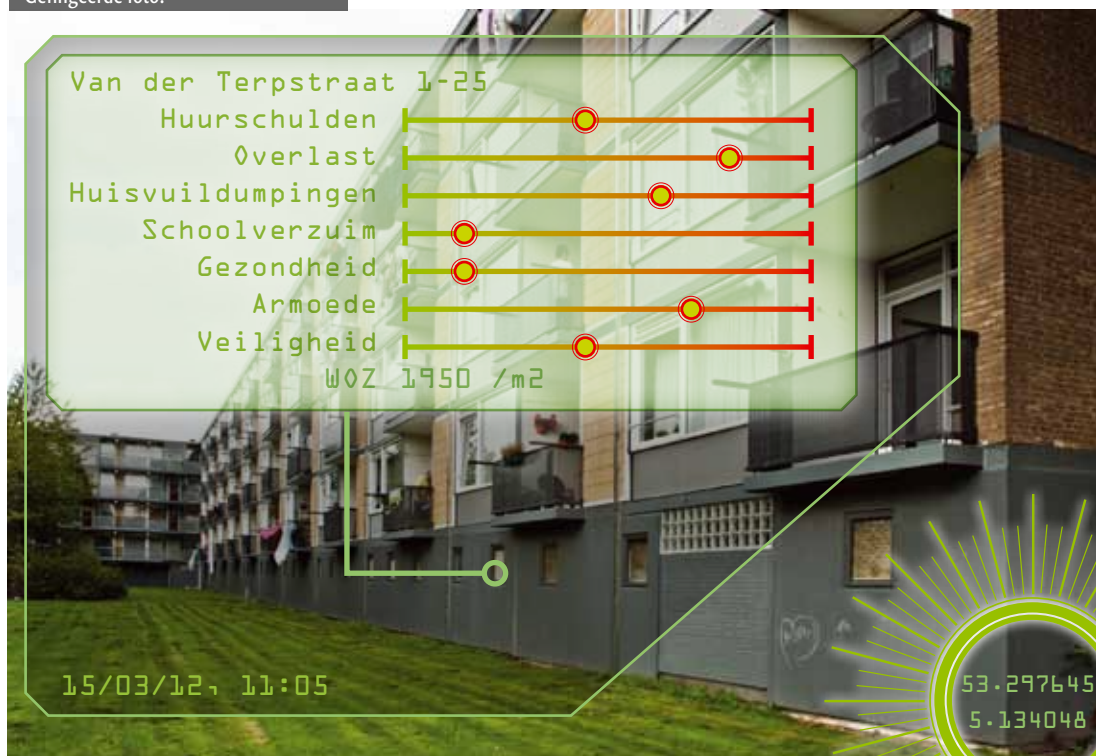
stroom in een Almeerse nieuwbouwuurt als gevolg van de sloop van een flat in de Bijlmer. Het Early Warning-systeem moet ervoor zorgen dat hulpverleners wél informatie uit andere domeinen krijgen, en dat er iets gedaan wordt met hun eigen bevindingen, zegt Van der Steeg. Ook al zijn die bevindingen vaak niet meer dan een onderbuikgevoel. “Nu moet je als hulpverlener een heel sterk verhaal hebben, wil er actie op volgen. Met dit systeem kun je kijken of er nog meer aanwijzingen zijn dat de leefbaarheid achteruitgaat.”

Juist mensen die in de wijk werken hebben oog voor dergelijke signalen, zegt Van der Steeg. “Het gaat om heel basale dingen. Een corporatiemedewerker kan uit een langzame ophoping van rommel in een achtertuin opmaken dat er misschien meer aan de hand is en kan dit delen. Met natuurlijk als doel vervolgens tot handelen over te gaan. Want informatie verzamelen voor de informatie is geen doel”, zo stelt Van der Steeg.

Real time

Bestaande leefbaarheidsstatistieken over buurten zijn slechts jaarlijkse of zelfs tweejaarlijkse momentopnames. Bovendien geven ze gemiddelden weer van gege-

Voorbeeld van Augmented Reality. Gefingeerde foto.



vens die vaak al zijn voorbereekt. Deze statistieken kunnen een redelijk gunstig beeld van een buurt schetsen, terwijl in werkelijkheid sommige straten of huizenblokken aan het afglijden zijn. Het Almeerse systeem is daarentegen 'real time' en op het laagst mogelijke niveau dat volgens de privacyregels

uittrekken voor het opknappen van wijken."

Flexibel

De bedoeling is dat veldwerkers er ongefilterde gegevens in kunnen stoppen. Maar krijg je dan geen Toren van Babel? "Ieder domein heeft zijn eigen jargon en ieder-

Stel je voor: de welzijnswerker haalt op zijn smartphone de 'sociale kaart' van de straat op

is toegestaan: 6 PC. Oftewel: tot op letterniveau van de postcode.

Gerhard Dekker, hoofd van de afdeling Onderzoek en Statistiek in Almere, houdt zich sinds een jaar bezig met de ontwikkeling van het systeem. "Op zich is er niet zoveel nieuws aan. De informatie en de techniek is er al", zegt hij. De grootste knelpunten zitten in de privacy-regelgeving. Veel informatie, zoals medische dossiers, is strikt geheim. "De vraag is nu wie zoal van het systeem gebruik mag maken, hoe ze dat doen, onder welke veiligheidsvoorwaarden en wie het systeem beheert." Samen met het Rijk worden de mogelijkheden hiervoor onderzocht en afgestast.

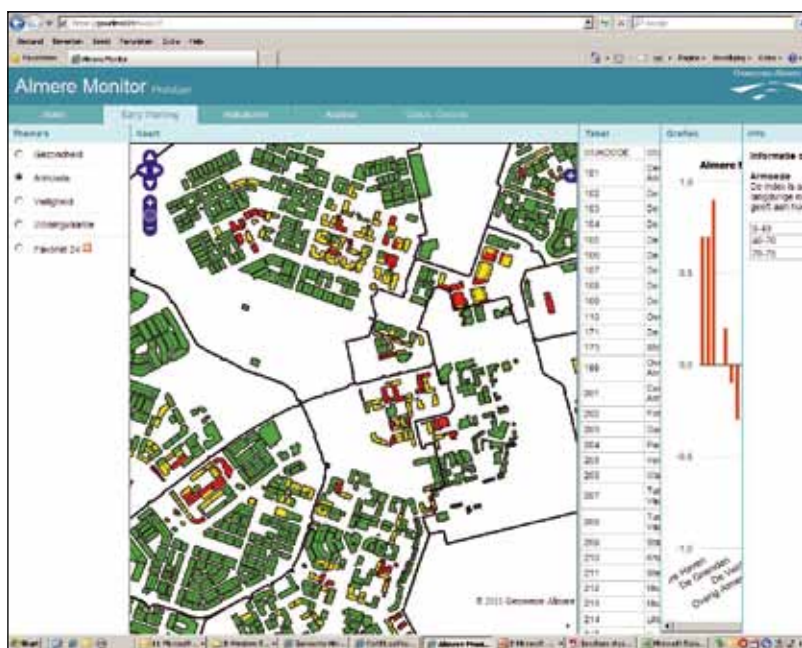
Veel moet zich nog uitwijzen. Valt de informatie onder de Wet Openbaarheid van bestuur (WOB) als de server met de database op het Almeerse stadhuis staat? Dat zou in strijd kunnen zijn met de privacy; iedere nieuwsgierige burger kan er immers bij als de gegevens onder de WOB vallen. Mogelijk is voor preventie ook uitwisseling van informatie op huishoudenniveau nodig. "De vraag is hoe krampachtig je met deze informatie moet omgaan. We willen op z'n minst onderzoeken hoe ver we willen en kunnen gaan. Je voorkomt ermee dat je straks mischien tientallen miljoenen moet

een kijkt met zijn eigen bril", erkent Van der Steeg. "We moeten kijken hoe we er één verhaal van kunnen maken."

Het Almeerse databestand is flexibel. Anders dan bij reguliere statistieken kan er makkelijk een laag worden toegevoegd. Wat Van der Steeg betreft leidt het ook tot een flexibeler beleid. "Je moet bereid zijn je strategie aan te passen door zo'n verhaal dat uit het systeem naar voren komt en bijvoorbeeld een aantal jaar wat extra middelen ter beschikking stellen voor een ingelast programma. Je geeft dan dubbeltjes uit om straks euro's uit te sparen."

Het Early Warning-systeem en de betere informatie-uitwisseling sluiten, samen met flexibele maatschappelijke coalities, ook goed aan bij de nieuwe aanpak van de stedelijke vernieuwing. Die vernieuwing staat onder druk door de bezuinigingen en de crisis op de huizenmarkt. Van der Steeg: "In die nieuwe aanpak is meer aandacht voor sociale dynamiek, in plaats van de stenen."

Het zal overigens nog wel even duren tot de database daadwerkelijk met een smartphone of tablet te gebruiken is. Momenteel draait op een server in het stadhuis een bèta-versie. Die is door de verschillende instanties in een gesloten netwerk te benaderen.



Prototype van de Almere Monitor

Het systeem is weliswaar ontwikkeld in 'new town' Almere, maar als het eenmaal blijkt te werken zouden ook historische steden als Amsterdam er baat bij kun-

nen hebben, zo benadrukt Dekker. "Corporaties in die steden kunnen het gebruiken voor hun eigen analyses."

NAAST ONDERBUIKGEVOEL

Sander Koomen, adviseur markt, vastgoed en innovatie bij corporatie Ymere, ziet grote voordelen in het Early Warning-systeem. "We willen zo snel mogelijk ingrijpen in buurten waar het niet goed gaat. Het is een enigszins geobjectiveerd systeem dat je goed naast een onderbuikgevoel kunt leggen. Dat verbetert de discussie."

Het vergroot de mogelijkheden om een concentratie van kansarmen in een buurt te voorkomen. "Het huisvesten van ex-gedetineerden is voor ons maatwerk. Op portiekniveau kijken onze medewerkers al waar iemand het beste kan worden geplaatst. Maar dit zorgt ervoor dat we dat inzicht ook hebben op straat- en buurtniveau."

Via het systeem kunnen corporaties die woningen in dezelfde straat of buurt bezitten informatie delen. Volgens Koomen zou het ook om markttechnische gegevens kunnen gaan. Zoals het aantal woningen dat in een buurt te koop komt en onder wat voor voorwaarden - met of zonder Koopgarant-regeling. Zo kan er meer afstemming in het verkoopbeleid komen.

Wouter Reimerink, directieadviseur bij corporatie de Alliantie, is ook positief over het Early Warning-systeem: "Het maakt dingen bespreekbaar en geeft richting aan het gesprek". Naast informatie over huurachterstanden en woonfraude, zou de Alliantie bepaalde gegevens kunnen invoeren uit haar PION-programma (Periodieke Inspectie en Onderhoudsbeurt). Onderhoudsmedewerkers bezoeken daarin jaarlijks alle woningen, waarbij ze technische gebreken ter plekke verhelpen. Tijdens hun bezoek lopen ze soms ook tegen problemen aan op het sociale vlak. Deze informatie is volgens Reimerink dan weer goed bruikbaar voor buurtbeheerders.

Maatwerk kan doorstroming

In het Amsterdamse Woonmanifest 2012 wordt opgeroepen tot ombuigingen waarmee ondanks de crisis de vitaliteit in de stad kan worden vastgehouden. Voor de volkshuisvesting betekent dit vooral dat er doorstroming blijft. De corporatiesector wordt uitgenodigd meer maatwerk te leveren. Op diverse plekken hebben corporaties daar ervaring mee opgedaan. Met wisselend succes

Fred van der Molen

In het Woonmanifest 2012 is een vijftal aanbevelingen uitgewerkt om de doorstroming op de woningmarkt te vergroten. De opstellers propageren meer maatwerk om meer verhuisc Bewegingen uit te lokken. Dat gaat dan om het verleiden en begeleiden van huurders naar een beter passende woning, tijdelijke huurcontracten voor grote gezinnen, behoud van inschrijfduur bij verhuizing en voorrang aan bewoners die een gewilde woning achterlaten. Verhuurders worden opgeroepen de individuele service aan huurders te intensiveren: "Van objecten verhuren naar klantgericht werken." Zo'n aanpak zou – op grotere schaal toegepast – niet minder dan trendbreuk betekenen. Medio jaren negentig werd het aanbodsysteem voor sociale huurwoningen bedacht en in 2001 ging in de stadregio Amsterdam WoningNet de lucht in. Als groot voordeel van deze aanpak werd gezien dat de huurder aan het roer kwam: hij of zij was niet meer afhankelijk van de toevallige aanbieding van de gemeente of corporatie. En het systeem werkte via transparante objectieve criteria gebaseerd op inschrijfduur, inkomen en gezinsgrootte. De persoonlijke relatie en bemiddeling van woningcorporaties werd daarmee beëindigd, uitgezonderd bij stedelijke vernieuwingsprojecten.

Dé Woonswitch

De DenkTank wil nu – overigens als aanvulling op WoningNet - de bemiddelingsrol van de corpo-

raties weer nieuw leven inblazen om de doorstroming te vergroten. Van de corporaties in de stadsregio heeft Ymere daarmee ervaring opgedaan via dé Woonswitch. Vanaf 1 januari 2007 mogen woningcorporaties in Zuid-Kennemerland 30 procent van hun beschikbare woningen zelf toewijzen. Ymere heeft hiervoor Dé Woonswitch ontwikkeld. Met dat product wil Ymere ervoor zorgen dat haar huurders in Zuid-Kenne-

eventueel een voorselectie plaatsvindt, kan de feitelijke bemiddeling misschien sneller en goedkoper. We proberen de aanpak van Woonticket en Dé Woonswitch te combineren."

Eerder ging de Woonmaatschappij, een voorloper van Ymere, in Lisserbroek nog een stap verder. Daar werden alle oudere huurders van eensgezinswoningen persoonlijk benaderd of ze eventueel interesse hadden om te ver-

In Zuid-Kennemerland mogen corporaties 30 procent van de woningen zelf toewijzen.

merland eerder een passende stap kunnen maken in hun wooncarrière.

Dé Woonswitch is een vorm van bemiddeling waarbij de opgebouwde woon- of inschrijfduur geen rol speelt. Er wordt gekeken of het type woning bij de persoonlijke situatie en wensen past én of de woning die wordt achtergelaten aantrekkelijk is voor andere huurders.

Kandidaten schrijven zich in via een website; over de toewijzing gaat bemiddelingscommissie. In de praktijk blijken overigens gezondheidsredenen vaak een zwaarwegend criterium om een bepaalde woning aan een kandidaat te geven. De beoordelingscommissie komt wel in de rol van tweede beoordelaar van urgenties. Maar: dé Woonswitch leidde tot meer mutaties en het bleek mogelijk meer aan de wensen van (sommige) huurders te voldoen.

Jeroen Frissen, manager strategie en beleid van Ymere, wijst er op dat Ymere inmiddels wel kritisch kijkt naar de hogere kosten van deze vorm van bemiddeling. De corporatie onderzoekt nu of de bemiddeling niet kan worden voorbereid via een geautomatiseerd proces via de website. "Als digitaal al informatie wordt uitgewisseld en

huizen naar een kleinere woning of appartement. De aanpak omvatte een tour langs mogelijke woningen, informatiebijeenkomsten, persoonlijke hulp bij het zoeken en hulp bij het wegnemen van obstakels (inschrijfduur, woningmarktgrenzen, verhuiskostenvergoeding, en afspraken over het opleveren van de oude woning). Wat daarbij hielp was dat De Woonmaatschappij ook daadwerkelijk een goed aanbod had in de vorm van een nieuwbouwcomplex in Lisserbroek.

Beleid voor empty-nesters

Meer maatwerkprojecten in den lande zijn er op gericht ouderen in eensgezinswoningen te interesseren om naar een kleiner appartement te verhuizen. Zo heeft Patrimonium uit Barendrecht in september 2011 een speciale 'woonambassadeur' aangesteld als aanspreekpunt. Patrimonium heeft al zijn huurders tussen 65 en 75 jaar die aan bepaalde basiseisen voldeden, aangeschreven. Dat leverde 33 aanmeldingen op. De woonambassadeur, Alexandra van Gameren, gaat in gesprek met deze bewoners over hun wensen en de mogelijkheden. Zo heeft zij voor de heer en mevrouw Van

DENKTANK WORDT DOETANK

Het Woonmanifest 2012 is het resultaat van het werk van een 'DenkTank', waarin behalve de gemeente vertegenwoordigers van corporaties, Vastgoedbelang en huurders zitting namen. In het manifest vinden we een oproep tot vijf ombuigingen om de doorstroming en de vitaliteit van de stad te bevorderen. Het is een pleidooi voor meer maatwerk en klantgericht werken, ook in de huursector.

Dezelfde club is nu als 'DoeTank' de maatregelen aan het concretiseren. NUL20 nam vast een aantal bestaande maatregelen onder de loep.



Luik een nieuwe woning gevonden, waar de heer Van Luik (71), die worstelt met medische klachten, uit de voeten kan. Zo was de plek van douche belangrijk en wilde mevrouw Van Luik (73) graag een tuin. Toevallig kwam er snel na een gesprek met de woonambassadeur de perfecte woning vrij. De familie Van Luik verhuisde na 43 jaar uit hun eengezinswoning. Samen met de gemeente Barendrecht, de stadsregio, de Maaskoepel en corporaties in de regio wil Patrimonium met de inzet van de woonambassadeur, de doorstroming op de woningmarkt bevorderen.

De corporatie Kleurrijk Wonen, actief in de Alblasserwaard en de Betuwe, heeft een vergelijkbare persoonlijke aanpak op ouderen te laten doorstromen naar een kleinere, meer geschikte woning. Zij kunnen nu verhuizen met behoud van hun huurprijs. Daniëlle Kloet van de corporatie: "Ze deden dat eerder niet vanwe-

ge de hogere huurprijs." Dankzij de nieuwe regeling verhuizen nu wel, zoals Mevrouw Fraikin die dankbaar is dat ze de veel grote vijfkamerwoning kan verlaten. Kloet: "De prijs van die woning gaat wel fors omhoog. Daar

Veel maatwerkprojecten zijn gericht op ouderen in eensgezinswoningen.

verdient Kleurrijk Wonen dan het geld mee."

Van Groot naar Beter

De huursprong lijkt in Amsterdam wel een groot obstakel voor de maatwerktrajecten die er al zijn.

Ook Amsterdam heeft al jaren een beleid om ouderen te verleiden naar een kleiner huis door te stromen: Van Groot naar Beter. Erg succesvol is die regeling nooit geweest. Met zo'n dertig leegkomende grote woningen per jaar houdt het wel op.

Sinds een jaar hebben de corporaties de uitvoering van de gemeente overgenomen. Maar ondanks de 'toegenomen flexibiliteit' zijn de resultaten er volgens Jeroen Rous niet veel beter op geworden. De grote bottleneck is in Amsterdam

de huursprong. Rous: "Degenen die mee willen doen, wonen vaak al lang in een woning. Die betalen daardoor een lage huur. Als ze verhuizen moeten ze voor een kleinere woning minstens dezelfde prijs betalen." Volgens Rous is het voor corporaties "bijna niet betaalbaar" om bij dit type regelingen ook nog huurgewenningsbijdragen te betalen of lagere huren te rekenen. Daarbij is het aanbod ook niet groot. En dat is toch een voorwaarde voor maatwerk: er moet wel een redelijke kans op succes zijn. In Amsterdam blijken er tus-

sen droom en daad een wereld van praktische bezwaren.

Ook de ervaringen met een andere maatwerkregeling stemmen tot bescheidenheid. Ruim een jaar geleden spraken gemeente en corporaties in Bouwen aan de Stad II af jaarlijks actief 250 te krap wonende gezinnen te gaan benaderen. Met deze gezinnen zou gezocht worden naar mogelijkheden om hun woonsituatie te verbeteren. Eigen Haard heeft in 2011 al zijn grote gezinnen die aan het profiel beantwoorden, benadert. Dat waren er zo'n zestig. Het heeft volgens Rous tot heel weinig geleid. Vaak schrok de hogere huur voor een groter huis ook hier huurders af. Bovendien is het aanbod van grote woningen zeer beperkt. Rous: "Je stopt er veel in, maar het levert weinig op. Het is bovendien voor huurders alleen maar frustrerend om ze iets voor te spiegelen als je geen aantrekkelijk aanbod hebt." ■

“Geen beter smeermiddel

Nederland is een hoogwaardige en kennisintensieve diensteneconomie. En daarmee vrijwel per definitie een stedelijke economie, gevoelig voor metropoolvorming. Om concurrerend te blijven, moet het woonbeleid dat proces faciliteren, stelt hoogleraar Pieter Tordoir. De regio moet volgens hem komende decennium vooral het woningaanbod vergroten voor het middensegment, met name in de huursector.

Pieter Tordoir
Hoogleraar UvA

Metropoolvorming is en vogue in bestuurlijk Nederland. De gemeenten in het Amsterdamse stadsgewest, inclusief Almere, zijn voorlopers in de trend. Wat eerst het Noordvleugeloverleg was, is inmiddels omgedoopt tot de Metropoolregio Amsterdam. De drie – onderling sterk gerelateerde - kernopgaven voor die regio waren, zijn en blijven: internationale concurrentie en aantrekkingskracht, bereikbaarheid en huisvesting voor een groeiende bevolking. Tien jaar is niets in dit perspectief; het werk zal nooit af zijn. We kijken hier ten minste dertig jaar vooruit.

Eerst een anekdote. Bestuurders in de Amsterdamse Metropoolregio kijken enigszins jaloers naar de Randstad Zuidvleugel. Rotterdam en Den Haag zijn ook met het metropoolvirus besmet en vrijen met elkaar. Ze hebben nadrukkelijk het oor van het Kabinet, meer dan de grote concurrent in de Randstad, die momenteel wat minder de trom roert.

Ik mag beide stadsbesturen ter zake adviseren en organiseerde daartoe werkateliers met grote maatschappelijke stakeholders: bedrijfsleven, cultuur en sport, onderwijs en wetenschap, en uiteraard de corporatiesector. De laatste werd vertegenwoordigd door Erik Staal van Vestia, sinds kort landelijk bekend. Met Staal had ik een voorgesprek over de betekenis van de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag voor de regionale woningmarkt, de corporatiesector en Vestia in het bijzonder. Indachtig de metropolitaanse bevolgenheid van Lex Pouw en zijn opvolger bij Ymere, Roel Steenbeek, verwachtte ik toch minstens enige regionale visie bij de grootste Zuid-Hollandse corporatie. Maar ons gesprek viel stil. Ik denk dat ook Vestia actief zal moeten voorsorteren op de Metropoolregio; net als de andere maatschappelijke sectoren en het bedrijfsleven dat doen.

Meerwaarde metropool
Volkshuisvesting en de woningmarkt geven de sleutels naar een internationaal concurrerende en sociaal vitale en evenwichtige metropoolregio. Nederland exporteert en concurreert op de wereldmarkten met goederen en diensten, maar het zijn vooral de diensten die voor werkgelegenheid zorgen. Negen van de tien banen zijn

in de dienstverlening. Het grootste deel van ons besteedbaar inkomen gaat daar naartoe: onderwijs en zorg, recreatie en beleving, woningonderhoud, enzovoort. Het bedrijfsleven slaat massaal financiële en zakelijke diensten in. Groei zit vooral in contact- en kennisintensieve diensten, want die kunnen moeilijk worden geautomatiseerd. De economie kantelt daarom de komende halve eeuw naar een contactintensieve diensteneconomie, die fysieke nabijheid tussen leverancier en consument verlangt. Een diensteneconomie is daarom vrijwel per definitie een stedelijke economie. De belangrijkste dienstenmarkt is daarbij overigens de arbeidsmarkt. De arbeidsmarkt en vele andere dienstenmarkten kennen een dagelijkse puls - de hartslag van wat zo mooi het *daily urban system* heet. Circa 95 procent van alle vervoersbewegingen vinden binnen dat systeem plaats.

Ook het overgrote deel van de zoektochten van burgers en bedrijven naar geschikte thuis- en uitvalsbases en dus onroerend goed vindt daarbinnen plaats.

Daily Urban Systems

Hoe groter en diverser dat *daily urban system* - in termen van aanbod en vraagmarkten en de samenstelling van bevolking, economie en vastgoed -, hoe beter de economie functioneert, hoe meer ontwikkelingsmogelijkheden en innovatie, en uiteindelijk hoe welvarender de stedelingen. In de meeste landen in het Westen en het Oosten zijn de inwoners van de grootste metropool gemiddeld stukken welvarender dan die in de rest van het land. Succes trekt succes aan: diegenen die kunnen, migreren naar de grootste *daily urban systems*. Die groeien dus vanzelf, maar op den duur lopen ze vast door schaar-



NUL20 bestaat in 2012 tien jaar. De redactie wil dit jubileum niet benutten om tevreden terug te blikken, maar vooral om vooruit te kijken. Hoe staat de regio Amsterdam er over tien jaar voor? Welke trends tekenen zich af en op welke wijze kunnen die eventueel worden beïnvloed? We vragen in elk van de zes nummers van 2012 naar de visie van een deskundige buitenstaander op 'De Amsterdamse metropool, tien jaar later'.



dan middenhuursegment”

De nieuwe eye-catcher van Amsterdam, het pas geopende filmmuseum



ste aan grond, infrastructuur en vastgoed, en worden kostbaar. Er treedt uitsortering op en pendelafstanden nemen sterk toe. Overigens neigen niet alleen de top-hiërarchische steden naar metropoolvorming. Ook in een zwerm middelgrote steden, zoals Brabantstad, of in een conurbatie zoals Rotterdam-Den Haag kan zich een metropolitaans marktsysteem nestelen. De rest van het land is feitelijk volledig bedekt door tamelijk grote systemen. Die overlappen elkaar en vooral dat maakt ons land ruimtelijk zo ingewikkeld.

De metropolitaanse roltrap

Een metropool is au fond een netwerk en kan ruimtelijk niet goed worden afgebakend. Ruwweg kunnen we echter stellen dat het Amsterdamse stadsgewest, zo'n drie miljoen inwoners omvat. Utrecht hoort er steeds meer bij, zo ook Lelystad, Alkmaar en Leiden. De welvaart in die uitdijende regio steunt in hoge mate op geavanceerde, kennisintensieve diensten en kennisintensieve arbeid. Het benodigde arbeidsaanbod stroomt vanuit de rest van het land in groten getale de regio binnen en houdt de regionale welvaartsmotor op stoom.

Sommigen verbazen zich erover dat de bevolkingsprognose voor de Metropoolregio Amsterdam ieder jaar weer naar boven wordt bijgesteld, ook met de huidige crisis, maar de bovenstaande metropooltheorie werkt echt. Een toenevend deel van Nederland krimpt - en dat komt vooral door de trek naar de vitale metropoolregio.

Vervolgens komt een metropolitaanse roltrap op gang. Bureau Rigo berekende dat per jaar zo'n 25.000 mensen vanuit de rest van Nederland verhuizen naar de Metropoolregio. Daarvan trekken er 15.000 naar Amsterdam. Grotendeels zijn dat 18- tot 30-jarigen, die gaan studeren of die als hoogopgeleide hun eerste baan betrekken. Door deze beweging wordt Amsterdam inmiddels gedomineerd door studenten en jonge, hoogopgeleide één- en tweeverdieners zonder kinderen (*Dinky's: dual income no kids*). Utrecht en Den Haag kennen hetzelfde verschijnsel, maar Amsterdam spant de kroon. Men neemt genoeg met krappe woonruimte, want het gaat om de *DinkyToys* buiten de woning: de hoogstedelijke ontmoetings- en werkplekken. Na verloop van tijd komen er kindertjes (succesvolle gays blijven in de stad en ma-

ken het centrum onbetaalbaar) en droomt men van een tuin. Jaarlijks vervuilen zo'n 2.500 jonge koppels de stad voor een betaalbare gezinswoning in de regio. De stroom gaat vooral richting grote vinexlocaties: Almere, Haarlemmermeer. De economisch meest succesvolle groep verhuist na vijftien tot dertig jaar door naar de rijke suburbs: het Gooi, de Duinrandzone. Als de kinderen het huis uit zijn, vertrekt een kleine groep ouderen weer naar de grachtengordel, maar de meesten krijgen hun grijze haren in de oude gezinswoning, thuisbasis voor de uitzwermende familie. Aldus het reguliere verloop van de verhuisroltrap in de Metropoolregio. Overigens wordt Utrecht steeds meer de tweede jongerenmagneet en gezinsvliegwielen in de Metropoolregio. Utrechtse ICT'ers met grote gezinnen zijn bijvoorbeeld de grootste categorie instromers in Lelystad. Men blijft op Utrecht pendelen.

De variatie in lokaal aanbod aan werk, voorzieningen en woningen in de verschillende delen van de Metropoolregio bepaalt of en hoe de roltrap werkt. Bereikbaarheid doet er een beetje toe, maar als woning en werkplek niet in locatie maar wel in kwaliteit mat-

chen met onze behoefte zijn we bereid dagelijks twee uur in de file te staan.

Conclusie: de metropolitanisering versnelt, ook (of misschien zelfs juist) in tijden van crisis, en de woningmarkt speelt daarin een hoofdrol.

Consequenties

De metropolitaanse roltrap is een internationaal fenomeen. Maar Nederland is bijzonder in zijn woonbeleid en de functie van de corporatiesector. De impact van volkshuisvestelijke tradities en het beleid op de woningmarkt is groot. Anderzijds stelt de metropolitanisering tradities en beleid voor dwingende opgaven. We kunnen die misschien ontkennen maar niet ontwijken.

Twee - aan elkaar gerelateerde - opgaven springen er uit: de ontwikkeling van het middensegment in de huurmarkt en een regionaal gedifferentieerd herstructureren van het bestaande woningaanbod. Een prijstechnische en een ruimtelijke opgave dus. Deze opgaven spelen in vrijwel alle metropoolregio's, maar de Amsterdamse is, waarschijnlijk meer dan enig andere, gezegend met gunstige uitgangscircumstandies. Als ergens me-

ters kunnen worden gemaakt in de juiste richting, dan zeker hier.

Meer middenhuur

Velen mogen dan metropolen associëren met jetset-yuppies en andere elites, maar het kloppend hart van de metropolitaanse economie is de 'nieuwe middenklasse'. Die omvat jong en oud in vrijwel alle beroeps- en bevolkingsgroepen en kent daarom zeer gevarieerde woonvoorkeuren. De huishoudinkomens liggen echter relatief dicht bij elkaar en zijn geconcentreerd in de categorie modaal tot tweemaal modaal. Vandaar dat de term middenklasse gerechtvaardigd is.

Gat in aanbod

Die groep, die in de Metropoolregio Amsterdam groter is dan landelijk, wordt geconfronteerd met het beruchte gat in de aanbodmarkt: koopwoningen zijn veelal onbetaalbaar en op de huurmarkt is nauwelijks aanbod. Er zit een gapend gat tussen de gereguleerde en geliberaliseerde huursector. Bewoners blijven hierdoor zitten en verhinderen lokale doorstroom. Gezinstichters vanuit de studentenwoning en doorstromers vanuit de sociale sector zijn gedwongen de wijk te nemen naar gebieden met goedkope grond, ver van het werk.

Alle metropolen kennen overigens dit probleem: in Moskou is zes uur pendelen geen uitzondering. In Nederland is het probleem verergerd door het woonbeleid dat de prijstechnische top en bodem van de markt uit elkaar trekt. Daar is al genoeg over gezegd en geschreven.

Dat er vanwege het woonbeleid in de centrale steden nog altijd een flinke sociale voorraad is, is overigens ook een groot goed. Dat laat niet onverlet dat met name het middenhuursegment (€600-1000)

drastisch zal moeten groeien. De vitale roltrapmetropool steunt op zich ontplooiende inwoners met gedurende de levensloop veranderende woonvoorkeuren. Men moet dus makkelijk kunnen verhuizen, over langere maar vooral ook kortere afstanden. Geen beter smeermiddel dan het middenhuursegment. Met alleen stadsuitleg verloopt de benodigde structuurverandering veel te langzaam. Aanwas van dit segment zal vooral moeten komen vanuit de bestaande sociale voorraad in de centrale steden en de bestaande koopvoorraad in de satellietsteden.

De Metropoolregio Amsterdam is gezegend met goede uitgangscandities. De sociale woningvoorraad is groot en van doorgaans uitstekende kwaliteit. Kleine maar goede woningen zijn geen bezwaar in een hoogstedelijke setting. Wie woont er groot in Manhattan? Met de uitstekende suggestie die Hugo Priemus in de vorige NUL20 deed - een inkomensafhankelijk huurbeleid ofwel 'woontoeslag' - zal de benodigde herstructurering gesmeerd verlopen, binnen tien jaar schat ik. Met de weg die het kabinet heeft gekozen - de Donnerpunten - doen we er eerder dertig jaar over, want zo'n beleid kent een ingebouwde rem op mutatie.

Om het aanbod middeldure huurwoningen te vergroten, zou het raadzaam zijn in de satellietsteden van Amsterdam een deel van de koopvoorraad om te zetten in middenhuur. Met een paar welgekozen fiscale prikkels is zo'n beweging in gang gezet.

Ruimtelijke herstructurering

Tenslotte de moeilijkste opgave: de noodzakelijke fysieke en ruimtelijke herstructureringen. Het grootste deel van Nederland en de Amsterdamse regio is in de afgelopen halve eeuw in korte tijd ge-

bouwd. De ruimtelijke dynamiek is nu vanwege de crisis even wat minder, maar zal structureel vanwege het proces van metropoolvorming alleen maar toenemen. Omdat er nu geen geld is om de trek naar de stad - van 'groen naar rood' - te faciliteren, dreigen er ernstige mobiliteitsproblemen. Daarvoor dienen zich geen eenvoudige oplossingen aan. We kunnen niet even jonge gezinnen massaal naar Amsterdam laten trekken of jonge tweeverdieners zich massaal in Amstelveen laten nestelen.

Les één in bedrijfsstrategie geldt ook voor woonbeleid: je kan met bestaande kwaliteiten naar nieuwe markten en met bestaande markten naar nieuwe kwaliteiten, maar niet met nieuwe kwaliteiten naar nieuwe markten. Je kan alleen stukjes bij beetje werken in de bestaande voorraad.

Dus wat te doen? Een paar opmerkingen daarover tot slot.

De economische toekomst van Amsterdam ziet er goed uit. De druk op de woningmarkt zal dus blijven. De stad zal, monumenten uitgezonderd, continu blijven transformeren. Peter Hall leert ons dat juist dit de metropolitaanse kern kenmerkt. De bevolking zal

echter niet substantieel toenemen en ook nauwelijks van samenstelling veranderen.

De groei moet daarom primair worden gefaciliteerd in de satellietsteden, door uitbreiding, vernieuwing en een betere functiemix. Ofwel: wat in de Westelijke Tuinsteden tot stand is gebracht (maar wel moet worden afgemaakt) moet ook gebeuren in Haarlemmermeer en elders. Forse maar wel organische herstructurering, te starten in multimodaal ontsloten centrumgebieden en gaandeweg uit te rollen naar buitenringen. Dat is nog redelijk te doen in gebieden met veel corporatiebezit, maar wordt lastig bij versnipperd eigendom. Ten slotte een steen in de vijver: roodgroene ontwikkelingsgebieden. Bij een metropoolregio horen grote parklandschappen. Hooggevalueerde parklandschappen zoals het Gooi en de Duinrandzone zijn een eeuw geleden 'roodgroen' ontwikkeld. Met moderne lange termijn gebiedsconcessies zouden we die kunst in ere kunnen herstellen. Bijvoorbeeld in Almere Oostvaarders: 4000 hectare vol kansen. Kortom, een handvol welgemikte prikkels en hervormingen en vervolgens aan de slag. Dan bestrijden we meteen serieus de crisis. ■

PIETER TORDOIR

Pieter Tordoir is hoogleraar Economische Geografie en Planologie aan de Universiteit van Amsterdam en Research Fellow aan de Amsterdam School of Real Estate. Daarnaast drijft hij een eigen onderzoeks- en adviespraktijk op het gebied van stedelijke en regionale ontwikkeling. Hij had als directeur Beleidsadvies van de Amsterdamse Kamer van Koophandel veel bemoeienis met de metropoolregio en heeft vanuit de Vromraad geadviseerd over woningmarkt en corporatiesector. Ook zijn commissariaat bij Stadgenoot houdt hij bemoeienis met volkshuisvesting.





Common Grounds

Stadsdeel Amsterdam-Oost stelt 250.000 euro beschikbaar om onrust rond het CruyffCourt op IJburg te bezweren. Misschien biedt lezing van 'Common Grounds' een goedkopere oplossing. Centraal thema: de publieke ruimte is nooit af. Na aanleggen of vernieuwen volgt de veel langere periode van beheer, waarin uitgangspunten van het ontwerp - soms letterlijk - met voeten worden getreden. Dat gaat niet alleen op voor bekende pleinen, maar ook om nietige plekken, zoals een talud van een brug of een grasveld.

De Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting vroeg het multidisciplinaire samenwerkingsverband NEL vijf van zulke plekken, in Noord-Holland, te onderzoeken. Ze staan allemaal, met beeldmateriaal, beschreven in deze als schetsboek uitgegeven publicatie. Een paar van de conclusies: hoed je voor eenzijdigheid, wees praktisch en kijk niet met een idealistische bril. Kijk bij het ontwerp ook vooral naar het beheer van alledag. Laat hierbij ruimte voor spontaniteit en zoek met beheerders en alle gebruikersgroepen naar 'common ground'.

De casussen zijn nuchtere beschrijvingen, waarin we bijvoorbeeld lezen hoe een speelplek verandert in een bunker of dat - elders - witte kinderen worden buitengesloten. Het betoog blijft wat aan de academische kant, maar met de inzichten, aanbevelingen en conclusies die er wel in staan, kunnen betrokkenen een stap verder komen. Duidelijk is dat je er met een bord met spelregels ('Wij gedragen ons') er meestal niet komt.

Common Grounds, een visuele etnografie van publieke ruimte, Leeke Reinders en Neeltje ten Westenend/NEL, werkboek bij het project 'Buitenruimte Binnenboord' van de Provincie Noord-Holland en de SEV, Trancity Haarlem, paperback, 103 pagina's, ISBN 9789461907134, €17,50. Uitsluitend te verkrijgen via www.trancity.nl

Regio's in verandering

Het lezen van boeken in de serie 'Design and Politics' is als het bezoeken van een ééndaags congres. Een serie welbespraakte ingewijden behandelt in hoog tempo een fascinerend onderwerp, maar na de derde spreker begin je wat moe te worden van de sweeping statements. Gelukkig staan er ook veel onderbouwde opmerkingen in.

Nu de nationale overheid zich bij de ruimtelijke ordening beperkt tot hoofdlijnen, is het voor de auteurs van 'Regio's in verandering' duidelijk wie de planologische kar moet gaan trekken. De regio's. Die vormen het juiste schaalniveau om te profiteren van kansen en in te spelen op mondiale veranderingen. Kijk bijvoorbeeld naar Brainport Eindhoven.

In het eerste deel lezen we over een planologisch onderzoek waarin wordt vastgesteld dat het ontwerpbegrip 'functionaliteit' zijn langste tijd heeft gehad. Een rivier is niet meer alleen een transportmogelijkheid, maar ook een recreatieplek, een visuele traktatie, een gelegenheid voor sport of een ideale plek voor dure villa's. De begrippen 'gebiedskwaliteit' en 'omgevingsplanning' dienen zich voorzichtig aan als vervanging.

In deel twee worden stedelijke regio's rond de Randstad geanalyseerd, met veel aandacht voor verstedelijking en mobiliteit. In het derde en laatste deel worden alle bevindingen en gevonden knelpunten nog eens besproken door een panel deskundigen. De foto's van Hans van der Meer geven een deprimerend beeld van winkelstraten zoals we die 'in de provincie' kunnen aantreffen. Was dat echt nodig?

Regio's in verandering, ontwerpen voor adaptiviteit, diverse auteurs, 010 Rotterdam, hardcover, 216 pagina's, ISBN 9789064507892, €19,50. Het vijfde deel in de serie 'Design and Politics' (Nederlands en Engelstalig)

Town planning in the Netherlands since 1800

In een periode waarin de overheid zich terugtrekt uit ruimtelijke projecten, verschijnt een prachtig boek over stedelijke ontwikkeling in Nederland. Het is de verdienste van auteur dr. Cor Wagenaar (historicus, 1960) dat hij de stedelijke transformatie in het Nederland van de laatste twee eeuwen plaatst in het licht van wereldwijde economische en filosofische ontwikkelingen. Zo was de stedenbouwkundige presentatie Interbau (1957) een westerse reactie op de Oost-Duitse Stalinallee, die de veronderstelde macht van het proletariaat moest verbeelden.

Wagenaar begint met een interessante proloog over de Verlichting. Rond 1800 ontstond een grote behoefte (en noodzaak) om onze steden opnieuw vorm te geven onder invloed van uit het buitenland overgewaaiden idealen. En zo behandelt hij aan de hand van zeven thematische perioden ook zeven ideologische invalshoeken. 'Geopolitieke clusters' noemt hij die zelf.

Het is een erudiet maar zeer leesbaar boek. Wagenaar kan schrijven. Eén van de rode draden is de verhouding tussen de mens en zijn al dan niet natuurlijke omgeving. Want waar is het echte landschap gebleven? Bijna iedere Nederlander leeft in een geplande, stedelijke setting. In de ontstane ruimte lezen we de geschiedenis af.

Er valt veel te vertellen over dit boek, zoals de goed gekozen kaarten (tot aan de Visie Amsterdam 2040!), de mogelijkheid om hoofdstukken apart te lezen en de interessante beschrijving van de internationale oriëntatie en inspiratie van Nederlandse planologen. In dit boek zijn de embryo's van tien andere boeken aanwezig. We kijken er vast naar uit!

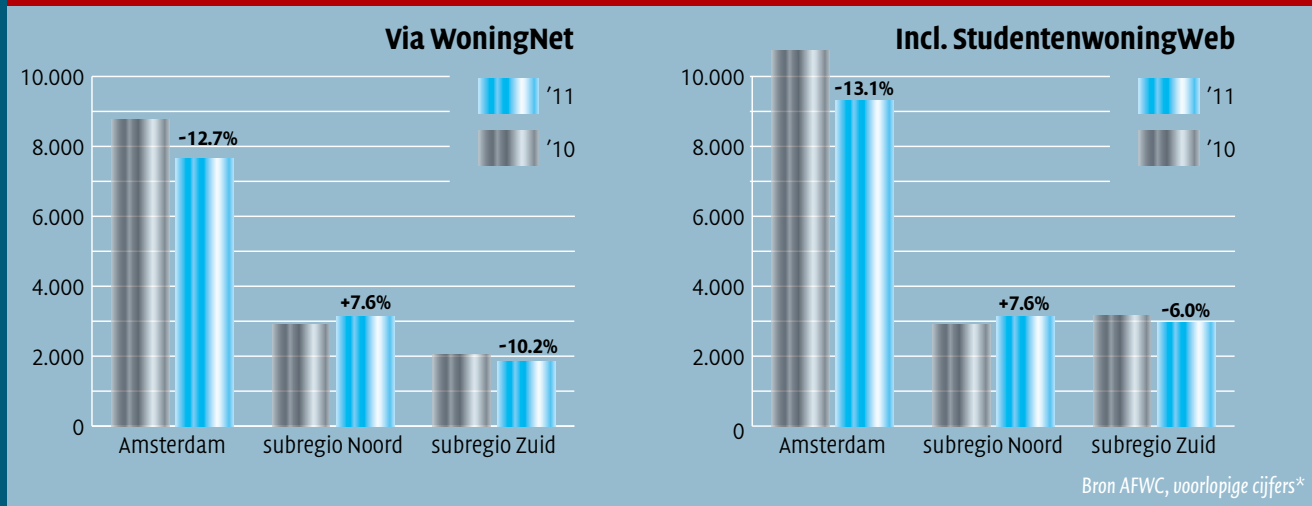
Town Planning in the Netherlands since 1800; Responses to Enlightenment Ideas and Geopolitical Realities, Cor Wagenaar, Uitgeverij 010 Publishers Rotterdam, gebonden, 639 pagina's, ISBN 9789064506826, €49,50

Doorstroming sociale sector naar nieuw dieptepunt

Het aantal nieuwe verhuringen in de reguliere sociale huursector daalde in 2011 in de Stadsregio Amsterdam naar een nieuw dieptepunt. Dat blijkt uit voorlopige cijfers van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. Er werden in 2011 slechts 12.617 sociale huurwoningen in de stadsregio via WoningNet verhuurd tegenover 13.718 in 2010. Dat is

ben 10 procent van hun huurwoningen aan hogere inkomens te verhuren, komen hogere inkomens in de regio Amsterdam helemaal niet meer in aanmerking. De corporaties verwachtten namelijk aanvankelijk dat die 10 procent volledig op zou gaan aan stadsvernieuwingsurgente en bijzondere gevallen zoals medisch urgente. Dat blijkt niet het geval.

REGULIERE SOCIALE VERHUUR



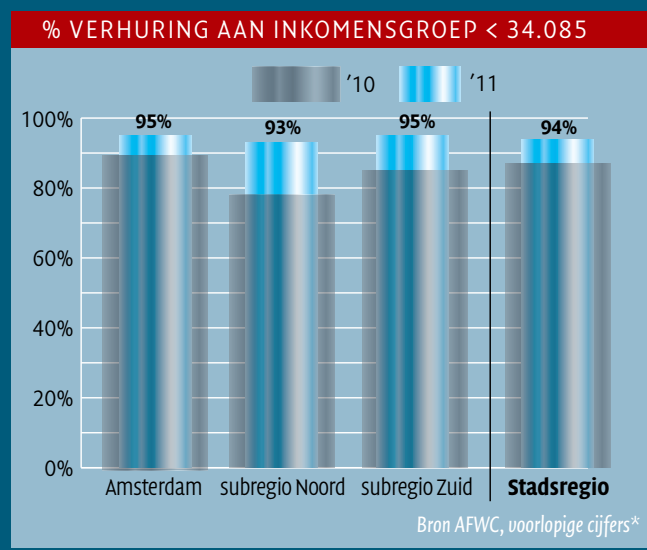
een daling van 8 procent. In Amsterdam daalde het aantal reguliere verhuringen zelfs met 12,7 procent. In de subregio Noord (met oa Zaandam en Purmerend) is opvallend genoeg het aantal verhuringen wel gestegen (met 7,5%). Sinds 2002 is er een dalende trend in het aantal verhuringen.

De cijfers in de tabellen betreffen alleen de verhuringen via WoningNet (links), en inclusief StudentenwoningWeb (rechts). Verhuur via instellingen buiten WoningNet of StudentenwoningWeb om, via particulieren en vrije sectorverhuur vallen er dus buiten. Uit een eerder artikel in NUL20 werd duidelijk dat vooral de tijdelijke verhuur in Amsterdam substantieel is gegroeid.

Verklaringen voor de verminderde doorstroming liggen voor het opscheppen: een combinatie van crisiseffecten en overheidsmaatregelen: de nieuwbouwproductie en de woningverkoop zijn teruggelopen; banken stellen strengere eisen en de crisis maakt mensen voorzichtig, waardoor ze ingrijpende beslissingen zoals verhuizen uitstellen. Bovendien worden de gevolgen van nieuwe regelgeving voelbaar, zoals de Europese inkomensgrens en de Donner-punten. Meer huurders blijven zitten waar ze zitten, of omdat hun huur aanzienlijk stijgt bij verhuizing of omdat ze niet meer naar een betere sociale huurwoning kunnen verhuizen vanwege hun inkomen.

Ruim 90 procent toegewezen aan doelgroep

Sinds 1 januari 2011 geldt een inkomensgrens van 34.085 euro voor sociale huurwoningen. Terwijl corporaties de ruimte heb-



In 2011 is zo'n 94 procent van de woningen in de Stadsregio toegewezen aan huurders beneden de inkomensgrens. Bij deze berekening zijn toewijzingen via Studentenweb inbegrepen, maar nog niet de tijdelijke verhuur. De corporaties gezamenlijk hebben dus ruimte om soepeler om te gaan met de inkomensgrens. Overigens geldt de 10 procentlimiet per corporatie en niet per woningmarktgebied. [FVDM]

* Het betreft voorlopige cijfers! De aantallen verhuringen zijn exclusief verhuur buiten WoningNet om (reguliere verhuur via instellingen, van onzelfstandige eenheden en van studentenwoningen), exclusief tijdelijke verhuur en exclusief vrije sector verhuur.

