

Buurtbemiddeling voorkomt veel ellende

Werk in uitvoering: **Wooncoöperatie** Copekcabana

Mede-opdrachtgeverschap leidt tot andere woningen

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – september 2015 #82



Woningdelen wordt heel normaal / woningen worden kleiner
 Meer budget naar bestrijding overlast vakantieverhuur
Ook in de regio trekt bouwproductie aan
Zaanse retro doet het goed



SEPTEMBER 2015



8

Ook in regio komt bouwproductie op stoom

19

Woningdelen is heel normaal geworden



12

Laurens Ivens:
"Airbnb gaat betrapte illegale hotels van hun site weren"

15

Corporaties gaan kleiner bouwen



23

Centrumeiland: Walhalla voor zelfbouwers en kleine ontwikkelaars



28

Mede-opdrachtgeverschap leidt tot andere woningen



22

Copekcabana: proeve van een wooncoöperatie



32

Buurtbemiddelaars lossen veel ruzies op

Druk, druk, druk?

Wie alle berichtgeving deze zomer over overlast van festivals, manifestaties en toeristen tot zich neemt, moet bijna wel tot de conclusie komen dat de hoofdstad zo goed als onleefbaar dreigt te worden. En dan heb ik nog niet eens over de Russen, Chinezen en Arabieren in onze grachtenpanden en de bierfiets die het belangrijkste vervoermiddel in de binnenstad schijnt te zijn geworden. De dagelijkse praktijk: Amsterdam is nog altijd een zeer aangename stad om te verblijven. Tenzij je natuurlijk de pech hebt precies naast die overlastgevendende horecatent, dat appartement of in die buurt te wonen waar het wél bijna elke nacht herrie is.

We mogen blij zijn dat de stad zo populair is. Dat zorgt voor welvaart, goede voorzieningen en werkgelegenheid. Maar om je ogen te sluiten voor de nadelen of om alle overlastklachten weg te wuiven... Daar is wel een naam voor: stuisvogelpolitiek.

De afgelopen jaren is het aantal inwoners met zo'n 10.000 per jaar gegroeid. Ook het aantal bezoekers stijgt jaar na jaar. Er zijn inmiddels meer dan 27.000 hotelkamers die grotendeels vol zitten, ondanks de explosieve groei van Airbnb. Het aantal bezoekers wordt geschat op een kleine 18 miljoen per jaar. De stad wordt steeds populairder en er is geen enkele indicatie dat die trend de komende jaren afzwakt. Het wordt nog drukker. En hoe hou je deze stad - anders dan Venetië - nog enigszins in balans?

Dat antwoord gaan we in deze NUL20 niet geven. Wat we wel doen is aandacht besteden aan enkele ontwikkelingen die het gevolg zijn van de toenemende druk op de woningmarkt. Dat is in de eerste plaats de schaduwkant van vakantieverblijf van woningen via de Airbnb's van deze wereld. Ten tweede: voor wie in Amsterdam wil wonen, betekent de woningschaarste een kwestie van inschikken, genoeg nemen met minder ruimte. De woningbezetting neemt toe, woningdelen wordt voor starters heel normaal en corporaties en ontwikkelaars bouwen kleinere woningen dan een decennium geleden. Dat is de enige manier om het betaalbaar te houden.

Maar je kunt natuurlijk ook buiten de Ring of de stadsgrenzen gaan wonen. Een rondje regio leert ons dat de bouwproductie in de directe regio nu ook weer aantrekt. De roltrap gaat weer draaien, maar Amsterdammers gaan vooral naar Haarlem, Amstelveen, Diemen en Zaanstad. De schaarse nieuwbouw op de echte uitleglocaties - Haarlemmermeer en Almere - trekt vooral eigen inwoners. En laten dat net de plekken zijn waar wel relatief goedkoop vele duizenden woningen kunnen worden gebouwd.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur
NUL20

- 4 **NIEUWSOVERZICHT**
- 8 **EERSTE VERDIEPING** *Amsterdam - druk, druk, druk*
- 8 *Ook in regio komt bouwproductie op stoom*
- 10 *Zaanse retro doet het goed*
- 12 *Airbnb: gehaat en geliefd*
- 15 *Corporaties bouwen wel, maar kleiner en soberder*
- 18 *Woningdelen neemt hoge vlucht*
- 20 *Voor starters is woningdelen heel normaal*
- 22 **KORT BESTEK** *Copekcabana*
- 23 **KORT BESTEK** *Centrumeiland wordt een terp*
- 24 **IN BEELD** *Zomer 2015 op Centrumeiland*
- 26 **KORT BESTEK** *30 Miljoen voor zes wijken*
- 28 **TWEDE VERDIEPING**
- 28 *Mede-opdrachtgeverschap leidt tot andere woningen*
- 31 **PRKBRD**
- 32 **FOCUS** *Buurtbemiddelaars lossen veel ruzies op*
- 34 **KORT BESTEK** *Seniorenmakelaar bij Parteon groot succes*
- 35 **LEESKAMER**
- 36 **BAROMETER** *Vluchteling moet inschikken*

NUL20

OP DE HOOGTE BLIJVEN?

Het belangrijkste woonnieuws kunt u volgen:

DAGELIJKS → www.nul20.nl

→ **Twitter:** @nul20

MAANDELIJKS → **nieuwsbrief**

TWEEMAANDELIJKS → **tijdschrift**

Volgende PakhuisNUL20 = 7 december

De laatste PakhuisNUL20 van dit jaar is verplaatst van 30 november naar maandag 7 december.

→ [Het programma verschijnt op www.nul20.nl](http://www.nul20.nl).

NUL20 is een platform voor informatie en opinievorming over woonbeleid en stedelijke ontwikkeling in de regio Amsterdam.

Het tijdschrift verschijnt tweemaandelijks, de nieuwsbrief maandelijks en nieuwsberichten op frequente basis; op de website staan alle nieuwsberichten en de volledige inhoud van het tijdschrift.

NUL20 wordt mogelijk gemaakt door bijdragen van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC), de gemeente Amsterdam (Wonen, Grond & Ontwikkeling), de Stadsregio Amsterdam en het Amsterdams Steunpunt Wonen.

Het tijdschrift wordt kosteloos toegezonden aan beleidsmakers, projectleiders, bewonersvertegenwoordigers, politici en andere betrokkenen bij het woonbeleid in de regio Amsterdam.

Alle artikelen uit alle jaargangen van NUL20 zijn online beschikbaar via onze site nul20.nl. De nummers zijn bovendien in pdf-formaat te downloaden.

ABONNEE ADMINISTRATIE

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

ANDERS: Prezco, o.v.v. Nul20, Postbus 421, 1440 AK Purmerend, 020 - 3989190

HOOFDREDACTEUR: Fred van der Molen (fred@nul20.nl)

TEL: 020-693.7004

MAIL: redactie@nul20.nl

ADRES: Mr. Arntzeniusweg 20
1098 GP Amsterdam

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

VERDER WERKTEN MEE: Liza van Lonkhuyzen

REDACTIERAAD: André Buys (Rigo)
Bart Truijens (RVE Grond en Ontwikkeling, Amsterdam)
Jeannette Kuipers (RVE Wonen, Amsterdam)
Jacqueline van Loon (ASW)
Joop de Haan (PMB, Amsterdam)
Muk van Ravels (Stadsregio)
Niels Raat (AFWC)
Winnie Terra (Huurlersvereniging Amsterdam)

FOTOGRAFIE: Nico Boink

VORMGEVING: Pieter Lesage

ADVERTENTIES: zie info op www.nul20.nl

DRUK: Prezco bv

‘Ruimhartiger beleid voor alleenstaande jonge moeders’

Aleenstaande jonge moeders hebben in Amsterdam grote moeite een woning te vinden. “Woningcorporaties moeten zich ruimhartiger opstellen”, meent bestuurder Erna Berends van stadsdeel Noord.

De stad telt zo’n tweeduizend jonge moeders. Ze zijn hoofdzakelijk afkomstig uit Nieuw-West, Zuidoost of Noord. Echte probleemgevallen kunnen gebruik maken van maatschappelijke opvang, maar andere moeders vallen buiten de boot. Zij komen ook niet in aanmerking voor jongeren- en studentwoningen. Volgens Berends zwerven veel jonge moeders van hot naar her of wonen ze bij hun ouders. “De corporaties sluiten deze groep uit van jongerenwoningen.”

AFWC-directeur Egbert de Vries erkent de problemen. Maar hij ziet niets in tijdelijke huisvesting in kleine jongerenwoningen. Wel wil hij met de gemeente bekijken of deze groep een urgentiestatus kan krijgen.

Huren stijgen minder snel in 2015

De huren stegen in juli 2015 met gemiddeld 2,4 procent, inclusief bewonerswisselingen. Dat is aanzienlijk minder dan in 2014, toen de huren nog met 4,4 procent stegen. De belangrijkste oorzaak is de lagere inflatie. Daarnaast krijgen huurders minder vaak de maximale huurstijging opgelegd. In Amsterdam stegen de huren met 3,1 procent. Dat meldt het CBS.

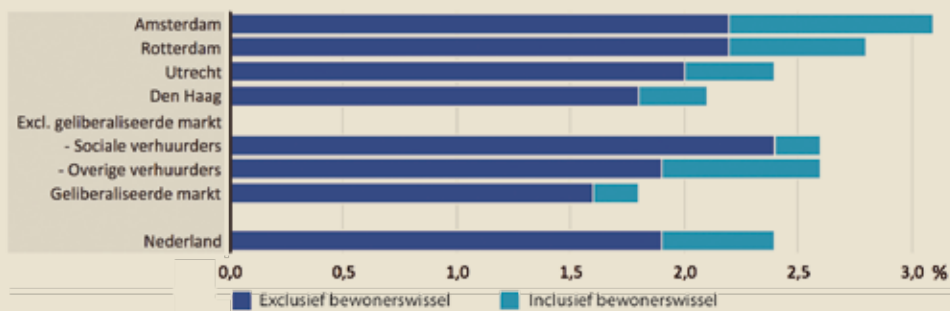
Sinds de invoering van het inkomensafhankelijk huurbeleid in 2013 bedraagt de maximale huurverhoging de inflatie van het voorgaande jaar plus een inkomensafhankelijke opslag. In 2015 kreeg een derde van de huurders de maximale huurverhoging opgelegd, terwijl in 2013 dit twee keer zoveel huurders betrof. In de sociale huursector stegen de huren met gemiddeld 2,6 procent. Dat geldt zowel voor woningcorporaties als voor particulieren die een sociale huurwoning verhuren. Particuliere

verhuurders verhoogden de huren meer na een bewonerswissel (mutatie) dan woningcorporaties.

De huurverhoging bij bewonerswisseling - vaak huurharmonisatie genoemd - was dit jaar ook lager dan de voorgaande jaren. De gemiddelde huurharmonisatie was dit jaar 9,9 procent. Het komt ook voor dat de huur daalt na bewonerswisseling. Dat kan bij sociale huurwoningen voorkomen als de nieuwe huurder minder verdient dan de oude. Dat kwam in 2015 vaker voor.

Voor huurders die niet verhuizen viel de gemiddelde huurverhoging lager uit: 1,9 procent, en in Amsterdam 2,2 procent.

Aedes en de Woonbond sloten in juni 2015 het sociaal huurakkoord, waarin zij afspraken dat de huren vanaf 2016 niet meer dan 1 procent boven de inflatie mogen stijgen. Dat versterkt de dalende trend die nu is ingezet.



Volgende ontwikkelaar voor Zeeburgereiland

Synchroon heeft een optie-overeenkomst getekend voor de ontwikkeling van Blok 10 op Zeeburgereiland. Aan de John Blankensteinstraat - achter de straten met zelfbouwkavels - verrijzen drie appartementengebouwen met 165 appartementen en een ondergrondse parkeergarage. De helft van het programma bestaat uit vrije sector huurwoningen, de andere helft

wordt koop. Het ontwerp is van Arons en Gelauff architecten.

Het concept bestaat uit drie gebouwen die subtiel van elkaar verschillen. Door de terrasvormige opbouw krijgen de gebouwen een sculpturale uitstraling. In de plint van het meest westelijke gebouw komt een café-restaurant. Naar verwachting begint de bouw in het derde kwartaal van 2016.



Financiers voor jongerenhuisvesting Change=

De Amerikaanse belegger Heitman en de Nederlandse belegger Orange Capital Partners kopen voor 45 miljoen euro het eerste woningcomplex van Change=. Deze organisatie bouwt specifiek voor werkende jongeren. Het eerste complex komt aan het August Allebéplein in Nieuw-West. De bouw is al gestart. Het gaat om zo’n vijfhonderd appartementen en diverse voorzieningen. Change= is een initiatief van Ralph Mamadeus. Volgens hem kunnen veel werkende jongeren in Amsterdam geen passende huisvesting vinden. De wachtlijsten voor een sociale huurwoning zijn lang. En ze verdienen te weinig om op de vrije markt een woning te kunnen huren. Daardoor blijven ze vaak jarenlang bij hun ouders

wonen. Of ze wisselen voortdurend van woonadres. Voor een studio van 28 m2 gaan de bewoners 498 euro huur betalen plus 85 euro servicekosten.

Vastgoedadviseur Capital Value spreekt van een bijzondere transactie. Beleggers kopen zelden sociale huurwoningen, maar voor het eerste complex van Change= toonden meerdere buitenlandse partijen belangstelling. Heitman belegt geld van Amerikaanse pensioenfondsen. Mamadeus wil de komende jaren elders in Amsterdam en in andere Nederlands steden in totaal tienduizend studio's voor werkende jongeren realiseren. Hij werkt onder meer aan een soortgelijk complex tegenover Frankemaheerd in Amsterdam-Zuidoost.

Zaanstad beschermt omvang sociale woningvoorraad

De Zaanse sociale woningvoorraad mag de komende jaren niet kleiner worden, zo blijkt uit de nieuwe gemeentelijke woonvisie. De corporaties Parteon, ZVH, Rochdale en Eigen Haard mogen wel woningen verkopen en liberaliseren, als zij maar in gelijke mate nieuwe woningen toevoegen. Het is aan de corporaties om daarover tot onderlinge afstemming te komen.

Zaanstad telt circa 27.000 sociale huurwoningen en 2500 sociale koopwoningen. “Deze voorraad is voldoende gezien ons huidige aantal huishoudens met een inkomen tot 38.000 euro. Feitelijk is nog sprake van een kleine overmaat”, zo zegt PvdA-wethouder Jeroen Olthof. Maar afname moet volgens hem worden voorkomen; juist vanwege de toenemende druk op de regio. “De regio is populair. Het aantal huishoudens dat in de Amsterdam Metropool onderdak zoekt stijgt sterk. Daarmee stijgt ook de vraag naar sociale huurwoningen.” Olthof wil werk maken van het gebrek aan doorstroming. Te



veel sociale huurwoningen worden bewoond door mensen met een te hoog inkomen. Olthof wil daarom veel meer tijdelijke huurcontracten. “Als iemand aan het begin van zijn loopbaan staat en nog niet zoveel verdient, dan is het niet meer dan redelijk om een sociale huurwoning te betrekken. Maar na zes of zeven jaar heeft hij wellicht een veel beter perspectief. Dan zou iemand moeten verhuizen, dan wel een huur moeten betalen die bij zijn inkomen past.”

Olthof streeft naar een bouwproductie van gemiddeld zeshonderd woningen per jaar. Nieuwbouw moet het Zaanse woningaanbod verbreden: “Wij streven in onze wijken naar minimaal 15 tot maximaal 50 procent sociale huur. De totale voorraad moet heel gemengd zijn: van betaalbare sociale en vrije sector huurwoningen tot middeldure of dure koopwoningen. Dan kunnen mensen in hun eigen wijk wooncarrière maken.”

Hij verwijst naar het dorp Westzaan. “Een oudere inwoner met een hypotheekvrije woning maar wel met een laag inkomen, zou graag naar een meer geschikte woning verhuizen. Zij wil in het dorp blijven. Om dat te kunnen realiseren, moeten we daar sociale huurwoningen bouwen. In andere wijken kan de behoefte weer heel anders zijn. In de Rosmolenwijk of Poelenburg hebben we juist behoefte aan meer vrijesectorhuur.”

Corporaties hebben zo hun bedenkingen bij de nieuwe woonvisie. De rem op verkoop en liberalisatie zou de investeringsruimte drastisch verkleinen. Olthof deelt die vrees niet. “Al op korte termijn kunnen we sociale huur toevoegen. In Inverdan. In Saendelft. Dat gaat om een paar honderd woningen. De corporaties mogen vervolgens evenveel woningen afstoten. Ik ga alleen niet de precieze invulling voorschrijven, dat moeten de corporaties onderling uitzoeken,” aldus de wethouder. [BP]

Amsterdam verwacht 300 miljoen euro meer uit gronduitgifte

Amsterdam verwacht in de periode 2015-2019 300 miljoen euro meer aan grondinkomsten te ontvangen dan geraamd. De inkomsten uit de gronduitgiften zijn gestegen tot een niveau van voor de crisis. Het Vereveningsfonds (VEF) van de afdeling Grond en Ontwikkeling staat daarmee weer stevig in de plus. Dat biedt ruimte om extra bouwlocaties te ontwikkelen.

Wethouder grondzaken Eric van der Burg: “Deze cijfers laten zien dat Amsterdam goed herstelt van de economische crisis. En dat er voldoende ruimte is om nieuwe investeringen te doen. Het bedrag dat we kunnen investeren loopt op van 172 miljoen euro naar 253 miljoen euro in 2019. Dat geld hebben we ook nodig om kavels eerder op de markt te brengen. Er is grote behoefte aan meer woningen

in de stad. Zo gaan we bijvoorbeeld de ontwikkeling van het Centrum-eiland, de 2e fase van IJburg, versneld opstarten.”

In de periode 2015 tot en met 2019 wordt grond voor 15.000 woningen uitgegeven. Voor de overige categorieën vastgoed wordt op 580.000 m2 aan nieuw vloeroppervlak gerekend. Door de positieve ontwikkelingen stijgt de reserve in het Vereveningsfonds. Deze reserve is eind

2015 geraamd op circa 221 miljoen euro.

Hiervan wordt 49 miljoen euro gereserveerd voor het opvangen van risico's. Daarmee komt 172 miljoen euro beschikbaar voor nieuwe gebiedsontwikkeling.

Amsterdam verrekent in het Vereveningsfonds de inkomsten van gronduitgifte en uitgaven voor toekomstige gebiedsontwikkeling.



Huurders particuliere sector tegen extra huurverhoging

De Gezamenlijke Particuliere Huurders Platforms (GPHP) roepen de Tweede Kamer op niet akkoord te gaan met extra huurruimte voor commerciële verhuurders. Minister Blok wil particuliere verhuurders toestaan om een huurverhoging van 2,5 procent boven inflatie te vragen, terwijl corporaties de huren met slechts gemiddeld 1 procent boven inflatie mogen verhogen. Het GPHP, waarbij de huurdersplatforms van onder meer Amvest, Bouwinvest en Vesteda zijn aangesloten, vertegenwoordigt de belangen van huurders in woningen van institutionele beleggers. Volgens het platform

laat minister Blok zijn oren te veel naar de beleggers hangen. Volgens een onderzoek van de Woonbond zijn sociale huurwoningen van commerciële verhuurders gemiddeld 10 procent duurder dan die van corporaties. Tegelijkertijd is de kwaliteit gemiddeld genomen slechter. Met zijn plannen wijkt Blok af van het sociale huurakkoord tussen Aedes en de Nederlandse Woonbond. IVBN, de belangenbehartigingsorganisatie voor institutionele beleggers, zat niet aan tafel, maar blokkeert iedere vorm van huurmatiging. Dat Blok beleggers nu een status aparte geeft, ziet de GPHP als een 'premie op slecht gedrag'.



Holland Park in Diemen start

De bouw van Holland Park in Diemen is gestart. De 131 appartementen van Blok 1 zijn bijna allemaal verkocht. Ook het tweede woonblok, dat in juni in de verkoop ging, zou al grotendeels verkocht zijn. Een flink deel van de nieuwe bewoners is afkomstig uit Amsterdam. Holland Park is door zijn omvang een uniek transformatietraject. Een kansloos kantoorgebied in Diemen wordt herschapen in een wijk met in totaal circa 3000 appartementen. De eerste aanzet tot de transformatie van Bergwijkpark was de ombouw van een kantoorcluster tot Campus Diemen Zuid met vijf gebouwen en 939 appartementen. Initiatiefnemer van zowel Campus Diemen Zuid als Holland Park is Snippe Projecten. Het stedenbouwkundig plan voor Holland Park is gemaakt door

Sjoerd Soeters, die ook het ontwerp van Blok 1 voor zijn rekening heeft genomen. Voor de eerste twee fasen van Holland Park, met in totaal 1800 woningen, gaan de initiatiefnemers Snippe Projecten en Bouwaccent in zee met de private investeerders Valuas Groep, Commonwealth Investments en Renschdael Groep. NIBC is als financier bij het project betrokken. Blok 1 kent een grote variatie van grotere en kleinere appartementen. De bouw van Blok 2 start over enkele maanden. Daarna staat de bouw van de aanpalende woontoren op de rol. Hierin zijn wat meer grotere appartementen voorzien. De prijzen lopen van anderhalf tot ruim drie ton.

→ www.hollandpark.nl

Het Baken van IJburg

Begin september verrees op het Centrumeiland een ruim negen meter hoge stompe toren: Het Baken van IJburg, naar het ontwerp van Studio Valkenier. Een toren was een element dat terug-

kwam in veel ingestuurde schetsen en maquettes voor het Arcam-project 'Stad in Zicht'. Vandaar.

Meer Centrumeiland op pag. 23 en verder.



Regels frustreren huisvesting in maatschappelijke opvang

De regels voor verhuringen in maatschappelijke opvang en zorg moeten worden versoepeld, meent Aedes. Corporaties kunnen niet altijd aantonen dat verhuringen voldoende zijn getoetst op volledigheid en inkomen. Woningstichting Eigen Haard liep daardoor de goedkeurende accountantsverklaring bijna mis. Ook in Amsterdam verhuren corporaties veel woningen aan instanties, zoals het Leger des Heils en Blijf van Mijn Lijf. De vereiste volledigheid van de administratie vormt een ernstig struikelblok, aldus Elke Heidrich, directeur Wonen van Eigen Haard. "Dergelijke instanties houden alleen een huuradministratie bij op persoonsniveau. Corporaties kunnen achteraf niet bewijzen dat ze alle inkomens hebben gezien. Dat stuut vervolgens op problemen bij de reguliere

accountantscontrole."

Eigen Haard botste met de accountant over Multi Plus Zorg, een organisatie die in groepswoningen probleemjongeren begeleidt. "Soms keren jongeren voor korte tijd terug naar de groep. Dan wordt niet altijd een nieuw huurcontract opgemaakt. Dat is begrijpelijk, maar brengt ons wel in problemen met de accountant."

In het specifieke geval van Multi Plus Zorg ging de accountant akkoord met een begeleidingscontract. Volgens Heidrich mag van maatschappelijke organisaties niet worden verwacht dat zij hun administratie helemaal inrichten op verhuur. "Wij rekenen het tot onze taak maatschappelijke opvang te bieden. Het kan niet de bedoeling zijn dat wij bijvoorbeeld slachtoffers van huiselijk geweld geen opvang kunnen bieden, omdat we niet aan de inkomensstoets voldoen."

Renovatie Van der Pek gestart

De renovatie van de Van der Pekbuurt in Amsterdam-Noord is gestart. In de eerste fase worden 88 sociale huurwoningen in het zuidelijk deel gerenoveerd. In totaal worden in dit deelproject 170 woningen aangepakt.

Niet alleen het casco wordt geheel vernieuwd, maar ook de indeling van de woning. De woningen krijgen naast een nieuwe fundering en nieuwe kozijnen met dubbel glas, een volledig nieuw binnenpakket. De nieuwe houten kozijnen krijgen de originele kleuren terug:

okergeel, donkergroen en roodbruin (zie artist impression). De woningen moeten dan weer vijftig jaar mee kunnen.

De eerste 88 woningen blijven na renovatie in de sociale sector. De Van der Pekbuurt heeft nu alleen maar sociale huurwoningen. Eigenaar Ymere streeft er naar op termijn een gemengde buurt te creëren met 60 procent sociale huurwoningen. Voor de overige 40 procent, in het gebied ten zuiden van de Jasmijnstraat, zoekt Ymere samenwerking met marktpartijen.

In de eerste fase keren zestien van de 64 vaste huurders terug naar een gerenoveerde woning. Ymere benadrukt dat de plannen voor de renovatie in nauwe samenwerking met de Huurdersvereniging Van der Pek en de individuele bewoners tot stand zijn gekomen. "Hetsamen ontwerpen bevalt zo goed, dat Ymere ook bij de volgende fasen doorgaat met deze werkwijze." De aanpak van de Van der Pekbuurt zorgde lange tijd voor tweespalt tussen corporatie, stadsdeel en een deel van de bewoners.

PERSONALIA

Tjeerd Herrema (54) heeft Henk Mulder opgevolgd als wethouder Ruimte, Wonen en Wijken in Almere. Herrema was van 1999 tot 2006 bestuurder in het toenmalige stadsdeel Zeeburg. Daarna was hij kortstondig wethouder Wonen in Amsterdam. Hij trad voortijdig terug vanwege de problemen bij de aanleg van de nieuwe metrolijn. Dat dossier hoorde ook bij zijn portefeuille. In 2014 gaf hij enige tijd leiding aan het bestuur in stadsdeel Zuidoost. Hij was daarvoor ook commissaris bij Rochdale. Mulder vertrekt om persoonlijke redenen. Hij gaat zich in Groningen bezighouden met de afhandeling van aardbevings schade.

Gerrit Vreugdenhil maakt vanaf 1 september deel uit van de raad van commissarissen van Stadgenoot. Vreugdenhil werd voorgedragen door Huurgenoet, de huurderskoepel van de woningcorporatie. Hij neemt de plaats in van Kitty Roozmond en Hein Blocks. Vreugdenhil is de nieuwe 'huurderscommissaris' en heeft tevens de financiële expertise die de RvC zoekt. Gerrit Vreugdenhil is bestuurder bij het ROC van Amsterdam-Flevoland.

Ringzone: Zuidblok krijgt veel meer woningen

Woonstichting De Key hoopt binnen enkele maanden te beginnen met de bouw van 220 studentenwoningen in de Delflandpleinbuurt, vlakbij de Ring A10. Het is de eerste fase van het 'Zuidblok', dat in totaal uit ongeveer 1200 woningen moet gaan bestaan. Het terrein krijgt daarmee drie keer zoveel woningen als in de oorspronkelijke plannen.

Het Zuidblok kent een lange geschiedenis. Zes oude portiekflats werden vlak voor de crisis door de inmiddels opgeheven corporatie Far West – waarin ook De Key participeerde – gesloopt. Het bouwplan met koopwoningen en sociale huurwoningen bleek volledig onhaalbaar, omdat er slechts één woning werd verkocht. Far

West is inmiddels ontbonden en het gebied ligt nog altijd op bebouwing te wachten. "We hebben enkele jaren geleden een haalbaar plan gemaakt met studentenwoningen en onder andere vrije kavels. Maar de gemeente heeft ons vervolgens gevraagd meer woningen in het gebied te bouwen," zegt Eric Nagengast, manager ontwikkeling van De Key.

In de aanvankelijke plannen werd de bouw van vierhonderd woningen voorzien, waaronder grote sociale huurwoningen van meer dan 100 m². De Key wil nu naast negentig vrije sector huurwoningen achthonderd studentenwoningen en 350 starterswoningen bouwen. Het gros daarvan wordt niet groter dan 40 m². Een punt

van discussie is nog de hoeveelheid parkeer ruimte. Nagengast wil een lagere parkeernorm dan de gemeente hanteert. Dit vanwege het verwachte beperkte autobezit van de toekomstige bewoners: jonge stedelingen en studenten.

Voor De Key heeft de ontwikkeling van het Zuidblok bredere betekenis. Nagengast: "Omdat we ons in de komende jaren vooral op starterswoningen richten, kan dit project daarvoor als een staalkaart werken. Wat is de ideale maat? Welke variatie en gebouwtypologie is prettig? En welke voorzieningen kunnen we gemeenschappelijk organiseren?" Nagengast hoopt dat nog dit jaar de eerste paal de grond in kan.

Het braakliggende terrein wordt gebruikt door stadsboeren en andere buurtbewoners.



Begin augustus overleed architect **Hein de Haan** (1943). De Haan streed decennia voor herbestemming van oude gebouwen. Daarnaast hield hij pleidooien voor kleinschaligheid en het mixen van wonen met werken en voorzieningen. De strijd begon in de Nieuwmarktbuurt, waar hij jarenlang woonde. Daarna was hij bij tal van transformatieprojecten elders in Amsterdam betrokken. Hij stond ook aan de basis van Urban Resort.

Ook in de regio komt bouw

In Amsterdam draaien de bouwkransen weer overuren. Ontwikkelaars en gemeente kunnen de groeiende vraag naar woningen amper aan. Met enige vertraging trekt ook in de regio de bouwproductie aan. Dat geldt vooral voor de gemeenten die tegen de hoofdstad aanschurken. Nieuwbouw in Haarlemmermeer, Almere en Purmerend trekt vooral eigen inwoners. | Jaco Boer



Hoofddorp. Ook in de fraaie nieuwbouwwijk Tudorpark is het aantal Amsterdamse instromers beduidend kleiner dan destijds in Vinex-wijk Floriande in de Haarlemmermeer.

Ontwikkende aannemers grijpen kans

Woningbouwregisseur Koert Jan van Hees van de gemeente Zaanstad heeft er nooit aan getwijfeld dat de woningproductie na de diepe crisis van de afgelopen jaren weer zou aantrekken. “De behoefte aan woningen in deze regio blijft hoog. Het is ook altijd zo geweest dat de woningbouw in Amsterdam na een dip als eerste vlot wordt getrokken. Een of twee jaar daarna volgt de regio.” De crisis heeft er ook in Zaanstad toe geleid dat er nieuwe partijen op het toneel zijn verschenen. “We zien heel veel ontwikkelende aannemers actief worden. Zij kunnen hun risico’s beter spreiden dan pure ontwikkelaars.” Van Hees krijgt ook vaker bezoek van kleine particuliere beleggers die hun geld in vrije sector huurprojecten willen steken. “Door de strengere inkomensgrenzen voor de sociale huursector zijn middeninkomens vaker aangewezen op middeldure huurwoningen. Voor ons is dat een sterk groeiend marktsegment. Het Inverdan-project heeft ons bij beleggers duidelijk op de kaart gezet.”

Diemen

Ook in Diemen, waar de woningproductie sinds afgelopen jaar weer stevig in de lift zit, zien ze meer ontwikkelende aannemers actief worden. “De afgelopen jaren zijn in het centrum verschillende projecten door hen vlot getrokken. Door de crisis is er meer ruimte ontstaan voor echt ondernemerschap”, verklaart gemeentelijk projectcoördinator Rinze van Veen. Vrije sector huurwoningen had Diemen al, maar de afgelopen jaren is hun aantal verder toegenomen. Enkele koopprojecten zijn in de crisisperiode omgezet naar middeldure en dure huurwoningen. Ook Diemens grootste nieuwbouwproject – Plantage De Sniep met duizend woningen – ontkwam de afgelopen jaren niet aan een herpro-

Op het nieuwe stadskantoor van Zaanstad halen de ambtenaren woningbouw opgelucht adem. Het dieptepunt lijkt in 2014 gepasseerd, toen er maar 227 nieuwe woningen werden opgeleverd. Dit jaar start de bouw van 650 nieuwe huizen. En voor 2016 wordt een productie van ruim zeventienhonderd woningen verwacht. Dat is een fors aantal, maar wel veel minder dan in het topjaar 2009, toen 1300 stuks werden opgeleverd. Voor de komende jaren streeft de stad naar een gemiddelde productie van minstens zeshonderd woningen per jaar.

Zaanstad is niet de enige gemeente in de Amsterdamse stadsregio waar de

nieuwbouwproductie aantrekt. Van Almere tot Haarlemmermeer maar ook in Purmerend en Amstelveen klinkt weer het vertrouwde dreunen van heimbachines. Maar de mate waarin de bouwproductie weer aantrekt, verschilt wel aanzienlijk van plaats tot plaats. In de gemeenten direct rond Amsterdam lijkt het herstel eerder te zijn ingezet dan in traditionele groeikernen als Purmerend, Almere en Haarlemmermeer. Zo trok de woningbouw in Amstelveen al in 2013 aan, waardoor het aantal opleveringen afgelopen jaar al weer ruim het dubbele was van dat in 2009 en 2010. In het kleinere Diemen werden er zelfs tijdens de crisisjaren nog zo’n 75 woningen per jaar gebouwd.

Woningproductie op stoom



Amstelveen Westwijk.
De woningbouw in Amstelveen trok al in 2013 aan.

grammering. Koopappartementen veranderen er in grondgebonden koopwoningen. Door de prijzen te verlagen en de verkoop te clusteren in plukjes van 25 woningen, konden de hijskranen er in een lager tempo blijven doordraaien. Inmiddels zit er meer vaart in de verkopen en heeft de gemeente met Bouwfonds en Dura Vermeer afspraken over de tweede fase kunnen maken. En dan is er de voorspoedige ontwikkeling van Holland Park op de voormalige kantorenlocatie Bergwijckpark. Deze maand gaan de palen de grond in voor de eerste 131 woningen. Van het tweede appartementenblok is volgens Van Veen ook al een fors deel verkocht.

Crisisbestendig Amstelveen

Van alle gemeenten die tegen Amsterdam aan zijn gegroeid, lijkt Amstelveen de crisis nog het best te hebben doorstaan. Er is wel een aantal projecten aangepast, maar in 2011 en 2012 werden er op de nieuwbouwlocaties Westwijk ZO en Westwijk ZW nog enkele honder-



Almere Duin, een project van Amvest.
Een van de weinige projecten van grote ontwikkelaars in de polderstad.

den koopwoningen en appartementen opgeleverd. Ook de nieuwe studentenwoningen op Uilenstede die de oude studentenkamers vervangen, joegen de teller omhoog. Sinds 2014 worden woningbouwprojecten net als in Amsterdam weer overtekend, laat gemeentelijk woordvoerder Mariska Eggerding weten. "Recentelijk schreven zich voor zes vrije kavels aan de Schulp nog driemaal zoveel mensen in."

De gemeente blijft populair bij Amsterdamse gezinnen met een hoger inkomen die op zoek zijn naar een ruimere woning in een rustige buurt met hoofdstedelijke voorzieningen onder handbereik. Ook in de crisisjaren - waarin het aantal verhuizingen afnam - bleef de-

De nieuwbouw in Purmerend en Almere trekt voornamelijk eigen inwoners

ze groep relatief actief op de woningmarkt. De woningen die Amstelveen bouwt - hoofdzakelijk middeldure en dure koopwoningen - passen ook goed bij de wensen van deze doelgroep. Van de 50 procent die niet aan Amstelveners zelf wordt verkocht, gaat het merendeel naar Amsterdammers.

Aan die verhuisstroom kan wel een einde komen. De stad loopt namelijk langzamerhand tegen zijn fysieke grenzen

Vervolg op pag. 11 →

Zaanse retro doet het goed

Het lijkt een gouden formule voor ontwikkelaars: een-gezinswoningen in Zaanse stijl onder de rook van Amsterdam. Zo wist tijdens de crisis ontwikkelaar Kalliste aan de rand van Oostzaan zonder grote problemen 118 rijwoningen en twee-onder-een-kappers met oud-Hollandse gevels te verkopen. De ligging aan open vaarwater op tien minuten fietsen van Amsterdam en de scherpe prijsstelling waren volgens Ward Hilboezen van de gemeente belangrijke succesfactoren. “Potentiële kopers zijn bovendien vroeg bij het project betrokken, waardoor het aanbod op hun wensen kon worden afgestemd.”

Ook in Landsmeer is de combinatie van Zaanse architectuur en Amsterdam op fietsafstand populair. In de verkoopbrochure van het project Luijendijk-Zuid prijkt naast de Zaanse gevels pontificaal een foto van een bakfiets tegen de achtergrond van het Rembrandtplein. Heijmans Vastgoed heeft de nieuwbouw tijdens de crisisjaren wel moeten faseren en een deel van de koopappartementen is verkocht aan Eigen Haard en Achmea. Maar volgens manager Hans van Ancum loopt de verkoop op dit moment naar verwachting. “Dit najaar komt waarschijnlijk het laatste deel van het project op de markt, zodat de locatie volgens afspraak in 2018 is afgerond.”

Het Inverdan-project in het centrum van Zaandam laat zien dat niet alleen grondgebonden woningen met een Zaanse gevel in trek zijn bij kopers. Oorspronkelijk bestond het bouwprogramma voor 80 procent uit appartementen. Daar is door de crisis iets van afgesnoept, maar Koert Jan van Hees van de gemeente geeft aan dat het accent op hoogbouw is blijven liggen. “Waar we kunnen verdichten, zullen we dat zeker niet nalaten. Als er ergens in de stadsregio een stedelijk woonprogramma kan worden toegevoegd, dan is het hier.”

De markt lijkt hem gelijk te geven. Onlangs werd langs het spoor in de Zaanse Strip het derde van de vijf geplande appartementenblokken opgeleverd. Het vierde is aanbouw. Begin volgend jaar start het Volendamse HSB met de bouw - in fasen - van tweehonderd huur- en koopappartementen en 24 eengezinswoningen in het deelgebied Noordschebos. Eerder had AM zich teruggetrokken uit het project.

Landsmeer - Luijendijk_zuid



Zaandam, Project Zaans Goed



Zaandam, Zaanse eilanden, Project Aubade



Westwijk, Amstelveen

← Vervolg van pag. 9

aan. “Er wordt de komende jaren nog wel gebouwd, maar minder dan vroeger. We willen niet alle plantsoenen en speelveldjes opofferen voor nieuwe huizen”, laat Eggerding weten. Tot 2030 is er binnen de gemeentegrenzen nog plaats voor zo’n 1800 woningen, vooral in de nieuwe uitleglocatie De Scheg (Legmeerpolder). Met de transformatie van leegstaande kantoren kunnen daar in potentie nog zo’n duizend vrije sector huurappartementen aan worden toegevoegd.

Amsterdammer blijft weg

Waar in Amstelveen de oude tijden van voor de crisis al weer teruggekeerd lijken, laten de traditionele groeikernen een ander geluid horen. In Haarlemmermeer, Purmerend en Almere wordt wel weer gebouwd, maar de grote vraag is of Amsterdammers nog wel naar deze gemeenten willen verhuizen. Tot aan de crisis waren veel nieuwbouwprojecten gericht op gezinnen uit de hoofdstad die de lage prijzen en rustige woonomgeving wisten te waarderen. Vanaf de crisisjaren laat die groep het afweten. “Op nieuwbouwlocatie Tudorpark is het aantal instromers uit Amsterdam beduidend kleiner dan destijds in Vinex-wijk Floriande. Of dat een incident is of een structurele trend, kan ik niet goed inschatten. Maar als die ontwikkeling doorzet, kan dat consequenties hebben voor onze woningproductie. Vroeger werd toch zo’n 40 procent van de woningen verkocht aan nieuwkomers uit Amsterdam”, vertelt beleidsmedewerker Jan Vijfhuizen van de gemeente Haarlemmermeer.

De woningmarkt trekt in de polder wel weer aan en zo slecht als afgelopen jaar zal het niet snel meer worden. Toen werd in de Haarlemmermeer geen enkele projectmatig ontwikkelde woning opgeleverd. De verwachte bouwproductie voor de komende jaren ligt op slechts een kwart van die van voor de crisis. Concreet verwacht Vijfhuizen voor 2015 en 2016 samen de oplevering van zo’n achthonderd woningen. “Als de markt meer wil, kunnen we in Tudorpark en Land van Wickevoort zo de kraan verder opendraaien. Alles is bouwrijp gemaakt en de procedures zijn doorlopen.” Voorlopig ligt de focus op rij- en tweewonder-één-kapwoningen in het mid-

densegment met prijzen tot 275.000 euro. “Dat is het woningtype dat op dit moment goed verkoopt. In Tudorpark spreekt de retro-architectuur veel mensen aan. De locatie kan zich daardoor onderscheiden van andere projecten. Maar het is geen garantie voor succes.”

Breuk met verleden

Ook in Purmerend merken ze dat Amsterdammers niet meer zo snel warmlopen voor een woning in het groen. Roel Gerritsen, beleidsmedewerker Wonen, heeft het zelfs over een duidelijke breuk met het verleden. “Op onze belangrijkste nieuwbouwlocatie voor de komende jaren, Kop van West, is 80 procent van het aanbod gericht op de eigen inwoners die willen doorstromen. Er is duidelijk minder interesse voor onze woningen vanuit

Amstelveen is populair; woningbouwprojecten worden weer overtekend

Amsterdam.” Voorlopig keren de oude Vinex-tijden waarin er jaarlijks vele honderden woningen bij kwamen, dus niet terug in Purmerend. De gemeente gaat voor de komende jaren uit van een gemiddelde productie van 250 woningen, vooral om de eigen huishoudensverdunding op te kunnen vangen. Toch is Gerritsen veel positiever over de woningmarkt dan enkele jaren geleden. “De verkoop van zelfbouwkavels in Kop van West verloopt boven verwachting en er is veel interesse van beleggers en corporaties om in de locatie te investeren. In het laatste stukje van Vinex-locatie Weidevenne worden ook weer vrijstaande woningen van vier ton verkocht.”

Plukjes van twaalf woningen

In Almere begint het optimisme over de woningmarkt ook voorzichtig terug te keren. In 2013 dook het aantal opgeleverde woningen naar een schamele 429 stuks, terwijl voor de crisis jaarlijks met gemak meer dan duizend huizen werden toegevoegd. Afgelopen jaar stond de teller op 578 woningen en beleidsmedewerker Marieke van Gel-

dermansen vertelt dat in de eerste helft van 2015 ruim driehonderd woningen zijn opgeleverd. “We zit nog niet op het niveau van vroeger, maar dat is een kwestie van tijd. Ook de verkopen in de bestaande voorraad nemen weer toe, net als de prijzen die ervoor worden betaald. Met de aantallen en de bedragen zijn we terug op het niveau van 1997, de periode van de internethype.” Particuliere zelfbouw blijft met een aandeel van ruim 30 procent een belangrijk marktsegment voor de stad. Maar er komen bij de gemeente tegenwoordig ook veel kleine ontwikkelaars over de vloer die bescheiden appartementen onder de twee ton willen bouwen. “Per fase gaat het dan om tien of twaalf woningen. Dat lijkt weinig, maar met projecten als Up en Down of Strandvilla zijn we inmiddels wel in de vijfde of zesde fase beland.” De grote ontwikkelaars zijn op enkele projecten na, zoals Duin (Amvest) en Nobelhorst (Ymere), in de stad uit beeld geraakt.

Roltrap richting zuid

Het model van de roltrapregio lijkt aan nuancering toe. Het is niet meer vanzelfsprekend dat jonge gezinnen de stad verlaten. En als ze dat doen is - behalve Haarlem - vooral de stedelijke agglomeratie ten zuiden van Amsterdam populair: Amstelveen en Diemen, beide in feite onderdeel van het stedelijk weefsel. Dat geldt in toenemende mate ook voor Zaanstad.

De populariteit van groeigemeenten buiten dat stedelijke weefsel - Haarlemmermeer, Purmerend en Almere - is afgenomen, terwijl daar de grote en makkelijke bouwlocaties liggen. In 2004 trokken nog 3272 Amsterdammers naar Almere. Afgelopen jaar lag dat met 1782 personen op iets meer dan de helft daarvan. De totale uitstroom uit Amsterdam bleef in die jaren gelijk. Van Geldermalsen ziet ook zelf dat de instroom vanuit Amsterdam naar Almere is teruggelopen, maar ze wijt de teruggang voornamelijk aan het kleinere woningaanbod van de afgelopen jaren. “Almere bouwt op dit moment hoofdzakelijk voor de eigen inwoners. Al trekken de duurdere woningen in een project als Duin ook mensen van buiten. Ik heb er alle vertrouwen in dat dit in de toekomst zo blijft.” ■

Airbnb: gehaat en geliefd

Worden de reguliere woningvoorraad en het woongenot bedreigd door vakantieverhuur en illegale hotels? Wethouder Laurens Ivens gaat in op de (on)mogelijkheden tot handhaving van de geldende regels. | Fred van der Molen



Het is 1999. Twee woningcontroleurs van het project Zoeklicht pauzeren op een terras als ze worden belaagd door een bakfiets met actievoerders van het Autonoom Centrum. Met een megafoon en een felle lamp worden de verbouwde ambtenaren ter verantwoording geroepen. Ze vluchten het café in tot de politie ze ontzet. Omstanders juichen het protest toe: de gemeente heeft immers niets te maken met wat achter de voordeur gebeurt. Destijds draaide 'woonfraude' vooral om onderhuurders. Daar was sympathie voor. Waren we niet zelf onze wooncarrière zo begonnen? Hadden we niet allemaal een nichtje dat dringend woonruimte nodig had? Linkse groeperingen noemden onderhuurders

In 2016 jaar krijgt de afdeling Handhaving er weer een miljoen bij

zelfs slachtoffers van het 'systeem' en typeerden de Zoeklicht-acties als een 'jacht op illegalen'.

Nog altijd circuleren er grove - nauwelijks te controleren - schattingen dat zo'n 10 procent van de huurwoningen illegaal wordt onderverhuurd. Maar bestrijding van woonfraude is inmiddels breder geaccepteerd, ook al doordat de overlast door wietplantages en Airbnb sterk is toegenomen.

De gemeente Amsterdam heeft deze eeuw in samenwerking met de woningcorporaties een structurele hand-

havingspraktijk ontwikkeld. Het Bureau Zoeklicht is daarvan de kern. Dat levert ook wat op: vorig jaar kwamen 920 corporatiewoningen en 360 particuliere huurwoningen vrij door handhavingsacties. Daarnaast hebben corporaties met eigen handhavingsteams nog honderden huurwoningen weer beschikbaar gekregen voor verhuur.

De gemeente legde bovendien meer dan een miljoen euro aan dwangsommen en bestuurlijke boetes op. Bij het Meldpunt Zoeklicht kwam in 2014 een recordaantal meldingen van woonfraude binnen: 1689, ruim honderd meer dan in 2013 en vele honderden meer dan de jaren daarvoor. De meeste meldingen betroffen doorverhuur (688), gevolgd door illegale hotels (375) en drugsgerelateerde zaken. Slechts 38 meldingen hadden te maken met overlast vanwege vakantieverhuur (Airbnb en dergelijke).

Airbnb

Die woningverhuur aan toeristen via online-platforms als Airbnb en Wimdu groeit ondertussen wel explosief. In een jaar tijd verdubbelde het aantal Airbnb-locaties in Nederland; daarvan bevindt ruim de helft - meer dan achtduizend adressen per maand - zich in Amsterdam.

Het kabinet onderzoekt momenteel een betere regulering van die verhuur, "zonder dat innovatie wordt belemmerd". Ook voor de beleidsmakers is duidelijk: deze digitale particuliere vakantieverhuur gaat niet meer weg, ondanks de vele formele restricties.

Anders dan de nieuwe burgemeester van Barcelona neemt het Amsterdamse bestuur vooralsnog een welwillende houding aan ten opzichte van vakantieverhuur. Ivens: "Als het tenminste volgens de regels gaat. Veel mensen willen

Londense toestanden?

Burgemeester Eberhard van der Laan vindt Londen en Parijs een schrikwekkend voorbeeld voor Amsterdam. Niet alleen zijn de woningprijzen daar tot krankzinnige hoogte opgedreven door kooplustige Russen, Arabieren en Chinezen. Ze wonen er ook niet; het vastgoed dient als beleggingsobject. Hele wijken staan leeg. Stel je voor dat de grachtengordel ook zo'n onbewoonde façade wordt!

Volgens deskundigen in het Financieel Dagblad loopt het nog niet zo'n vaart in Amsterdam. De binnenstad is bovendien gezegend met een grote voorraad kleine woningen, waar deze doelgroep de neus voor ophaalt.

Toch zijn er indicaties dat iets minder rijken in toenemende mate een tweede of derde huis aanschaffen in Amsterdam. Dat drijft de prijzen op en er is weinig tegen te doen. Aan de formele eis van regelmatige bewoning kan makkelijk worden voldaan.

Bovendien beweegt de overheid zich met aanscherping of zelfs handhaving van regels op een flinterdun koord. Met 'meer regels' maak je je niet populair meer. Hoon van burgers of media over de betuttelende overheid ligt altijd op de loer. Volkskrant-columniste Sheila Sitalsing nam Van der Laan direct op de korrel met zijn waarschuwing voor Londense toestanden. En in 2010 kreeg de toen kersverse wethouder Freek Ossel een beurt van De Telegraaf toen de Dienst Wonen in 2010 een onhandig geformuleerde brief deed uitgaan naar eigenaren van pied-à-terres. Ze werden erop gewezen dat woningen die volgens het puntensysteem als sociale huurwoningen worden aangemerkt, niet leeg mogen staan. Volgens De Telegraaf werden "hoogleraren, architecten en topmannen uit het bedrijfsleven zo de stad uitgejaagd". Van de kwestie werd nadien weinig meer vernomen. En met het aangepaste puntenstelsel is inmiddels bijna elk appartementje in het centrum boven de liberaliseringsgrens te trekken.



van onze prachtige stad genieten. In een stad waar zo'n druk op staat, moet je efficiënt met woonruimte omgaan. Op deze manier staan woningen niet leeg, als je zelf met vakantie gaat."

Als eerste Europese gemeente sloot Amsterdam vorig jaar met Airbnb een overeenkomst, waarbij de Amerikanen zich verplichten toeristenbelasting te innen en alle verhuurders in te lichten over de regels omtrent vakantieverhuur. Volgens Airbnb toonde Amsterdam zich daarmee 'a pioneer in the global sharing economy'.

Hoewel het online-platform niet actief meewerkt aan het opsporen van illegale verhuur, blikt Ivens nog altijd tevreden terug op het afsluiten van de overeenkomst: "Ik vind het fantastisch dat Airbnb nu zelf aangeeft wat de regels zijn. Dat is voor ons grote winst. Overtreders kunnen nu niet meer aankloppen met het argument dat ze van niets wisten. Bovendien is met Airbnb afgesproken dat zij adressen van illegale hotels voor twee jaar van hun site weren, als wij deze aan hen doorgeven. Natuurlijk willen we meer. Bijvoorbeeld dat Airbnb verhuur van sociale huurwoningen blokkeert. Maar voor ons is het glas half vol." De wethouder heeft zestien andere di-

gitale platformen opgeroepen eenzelfde regeling als Airbnb met de gemeente te treffen.

Hotline

Het hoofdstedelijke handhavingsbeleid concentreert zich vooral op ingrijpen bij overlast en het opsporen van illegale hotels en pensions. Bovenop de reguliere handhaving was er deze zomer de Hotline Overlast Vakantieverblijf. Anders dan bij het Zoeklicht-meldpunt stond er nu een handhavingsteam klaar dat direct uitrukte om overlastgevers op heterdaad te betrappen.

Er kwamen in zes weken 85 meldingen binnen. De gemeente bezocht 71 adressen en trof 27 illegale hotelappartementen aan. Daarvan zijn er acht direct gesloten vanwege brandveiligheid; de overige negentien ontvingen een aanschrijving met dwangsom om direct te stoppen met het gebruik als hotel.

Ivens: "De meeste meldingen hadden betrekking op individuele appartementen, maar er zat ook een pand tussen met acht appartementen dat uitsluitend voor vakantieverblijf werd ingezet. Dat zijn de grote boeven. Op dit type grote overtreders richten we ons ook vooral met onze digitale recherche."

Een greep uit de meldingen bij overlastvakantie-verhuur.nl.

Veel schreeuwende groepen op balkon

Het is ongekend hoeveel mensen er soms in dit huis verblijven. Enorme toeloop van toeristen. De verhuurder loopt zelfs met complete waszakken en schoonmakers draaien overuren. Veel jongelui uit Duitsland/Engeland, dus veel herrie. Hebben werkelijk geen boodschap aan klachten van de buurt. Te luide muziek, dronken op straat, etc. En sinds 3 weken is ook verdieping 3 erbij gekomen; ik houd mijn hart vast!

Woning is hele jaar door voortdurend verhuurd aan toeristen. Er wordt steeds minder normaal gewoond in de buurt.

De zoveelste keer dat ik klaag, helaas. De zaak zou in behandeling zijn, maar er gebeurt niets. Exploitant heeft onder valse voorwendselen vergunning voor shortstay in het pand gekregen, maar gebruikt het puur voor Airbnb-gasten.

Sinds deze boot is verkocht wordt deze continu verhuurd aan toeristen, die in meer of mindere mate voor overlast zorgen.

Er verblijven hier vooral coffeeshoptoeristen waar ik enorme overlast van ondervind. Er is 's nachts veel herrie en ik moet mijn ramen dicht doen i.v.m. de blowlucht. Regelmatig ga ik de volgende dag gebroken naar mijn werk.

Elk weekend lopen toeristen met rolkoffers in en uit bij dit huis. Vaak in groepen van 4 tot 8 mensen. Als burens vrezen wij brandgevaarlijke situaties.

Steeds weer nieuwe gasten bij nieuwe burens! Ons woongenot wordt dusdanig aangetast dat vele eigenaren de wens hebben de woning te verkopen en dus te verkassen! Hun nachtrust wordt verstoord wat weer van invloed is op hun werk en daaraan gerelateerd inkomen! Een neerwaartse spiraal! De bestemming is wonen en geen horeca! Wij willen rust!

Deze verhuurder mag volgens de regels van de VVE niet verhuren aan vakantiegeangangers. Recentelijk is er in de nacht een binnenbrand veroorzaakt door vakantiegeangangers die binnen een barbecue aanstaken. De mensen waren zo stoned als een garnaal! Ik hoop dat u snel zorgt voor het stoppen van deze illegale praktijken.

Dit is een B&B die 3 kamers verhuren voor minimaal 6 personen. Volgens de wet is dit een hotel zonder hotelvergunning. Verhuren zeer veel via boekingskanalen en hier is het ook zeer duidelijk dat ze voor meer dan 4 personen verhuren.

Vastgoedpartijen kopen woningen op voor vakantieverblijf



Wethouder Laurens Ivens: "We hebben panden aangetroffen waarbij alle appartementen voor vakantieverhuur werden gebruikt"

Ook het Wijksteunpunt Wonen bouwt dossiers op van dergelijke vastgoedpartijen die woningen opkopen voor vakantieverhuur. "Het gaat om een georganiseerde woningonttrekking", zegt Gert Jan Bakker van het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag. Het Wijksteunpunt had zelf enkele jaren terug al een meldpunt overlast vakantie-

verhuur ingesteld. Bakker: "Wij zaten dit jaar medio augustus op 180 unieke meldingen. Dat aantal lijkt niet op te lopen, maar waarschijnlijk komt dat doordat de gemeente deze zomer die hotline heeft ingesteld. Daar verwijzen we naar. We zijn blij dat de gemeente het nu serieus oppakt."

Maar of de hotline volgende zomer terugkeert, is nog de vraag. Ivens: "Het was een pilot. De meerwaarde is dat burenhun verhaal kunnen doen en we direct ingrijpen, maar het vraagt veel capaciteit. We moeten nog evalueren of dit de meest effectieve manier is om ons geld in te zetten."

Shortstay

Het meldpunt van het Wijksteunpunt is vijf jaar geleden mede opgezet om mis-

bruik van shortstay-voorzieningen te registreren. Met een minimum verhuurtermijn van zeven dagen, waren die niet bedoeld voor toeristen. Maar volgens Bakker pakt het wel zo uit: "Die shortstay-vergunningen zijn een hopeloos vehikel gebleken. Een groot deel van die accommodaties wordt gewoon per nacht verhuurd. Dat levert veel meer op. De gemeente heeft er lang weinig aan gedaan." Ivens bevestigt dat bij de overlastmeldingen en bij de geconstateerde illegale hotelverhuur flink wat appartementen met shortstay-bestemming zitten. Maar hij vindt het nog te vroeg om het oude shortstay-beleid een mislukking te noemen: "Belangrijk is dat we voor die groep mensen die enige tijd in Amsterdam moeten zijn - meestal voor werk - ook een aanbod hebben. Voor hen is een hotel vaak niet aantrekkelijk. In het verleden heeft de gemeente ook in bestaande bouw enkele honderden vergunningen afgegeven. We zien nu dat de overlastproblematiek vooral in die losse appartementen in woonblokken speelt, niet in aparte shortstay-complexen. Begin volgend jaar gaan we de regeling evalueren."

Meer budget

In 2016 jaar krijgt de afdeling Handhaving er weer een miljoen bij, nadat dit college het budget dit jaar al verhoogde met een half miljoen naar 1,9 miljoen euro (exclusief 2 fte voor Meldpunt Zoeklicht). Het extra geld wordt volgens Ivens vooral ingezet om de handhavingsteams te versterken, die illegale hotels, pensions en huisjesmelkers moeten opsporen. Niet alleen in woningen, maar ook - als de regels zijn aangepast - in woonboten. ■

→ Meldpunt: www.overlastvakantieverhuur

VAKANTIEVERHUUR IN CORPORATIEWONINGEN: NJET

Voor sociale huurders is Airbnb sowieso niet toegestaan. In welke mate het toch gebeurt, is de vraag. Maar het aantal overlastklachten dat bij corporaties binnenkomt, is beperkt. Bij Rochdale, de Alliantie en Eigen Haard was het aantal klachten dit jaar op één hand te tellen. Bij Eigen Haard zijn bijvoorbeeld dit jaar over vier adressen klachten binnengekomen. Daarentegen heeft Stadgenoot dit jaar bij ongeveer twintig woningen vakantieverhuur vastgesteld. De consequenties zijn niet mals. Corporaties zetten altijd in op ontbinding van de huurovereenkomst. Meestal vertrekt de huurder na sommatie vrijwillig, anders volgt een juridische procedure. Bij een gang naar de rechter dreigt voor de bewoner ook nog 'winstafroming' en een boete. En dat kan aardig oplopen, merkte de tekstschrijver Van G. Die verhuurde zijn particuliere huurwoning in de Rivierenbuurt regelmatig aan toeristen. Hij werd veroordeeld tot 7500 euro boete, plus de detectivekosten van de huiseigenaar à 10.000 euro, plus de proceskosten. En hij moest zijn huis uit. De meeste verhuurders staan vakantieverhuur niet toe. Dat geldt ook voor alle vrije sector huurwoningen van de Amsterdamse woningcorporaties.

REGELS VAKANTIEVERHUUR IN AMSTERDAM

verhuurder	beleid	toeristen belasting	maximaal aantal gasten	minimaal verblijf	maximaal verblijf	oppervlakte t.b.v. verhuur	vergunning nodig	bewoning
Particuliere vakantieverhuur	beleid vakantieverhuur	ja	4	vanaf 1 nacht	2 maanden per jaar	gehele woning	geen	verhuurder blijft hoofdbewoner
Bed & Breakfast	onderdeel van hotelbeleid	ja	4	vanaf 1 nacht	hele jaar	max. 40% van de woning	melding bij het stadsdeel	verhuurder blijft hoofdbewoner
Shortstay	short-stay-beleid	ja	4	vanaf 7 nachten	6 maanden	gehele woning	short-stay-vergunning	n.v.t.
Hotel	hotelbeleid	ja	variabel	vanaf 1 nacht	hele jaar	n.v.t.	diverse horecavergunningen	n.v.t.



De Heymans One -
proeve van een kleine mobiele woning

“De huidige minimale maten worden de maximale”

Corporaties bouwen wel, maar kleiner en goedkoper

Woningcorporaties blijven de komende jaren sociale huurwoningen bouwen. Maar ze worden kleiner. Binnen de Amsterdamse Ring komen er vooral nog kleine woningen voor alleenstaanden en starters bij; meerpersoonshuishoudens met een kleine beurs zijn aangewezen op woningen buiten de Ring en in de regio. En ook die worden krappere. | Joost Zonneveld



Tot de crisis van 2008 kon het niet op. Sociale huurwoningen van 90 m² met een onrendabele top van 125.000 euro per woning waren geen uitzondering, zegt Gerard Anderiesen, bestuurder van Stadgenoot. “Maar dat kan nu niet meer.” De corporaties hebben de gevolgen van de crisis gevoeld, kregen een verhuurderheffing voor de kiezen en moeten zich op hun kerntaken richten. Naast woningverkoop is kostenbesparing de enige manier om bouwambities waar te maken. En die ambities zijn er, zo blijkt uit recente prestatieafspraken in Amsterdam en Almere. De Amsterdamse woningcorporaties spra-

ken deze zomer af jaarlijks maar liefst 1200 sociale huurwoningen te bouwen. En de Alliantie en GoedeStede zegden de gemeente Almere toe deze collegeperiode respectievelijk 600 en 333 woningen te bouwen. Gelet op de beperkte middelen van de corporaties zijn dat flinke opgaven. De corporaties zoeken dan ook voortdurend naar methoden om de bouwkosten te drukken. En dat betekent ook: soberder en kleiner.

Kleiner is de trend

Meer kleinere woningen op een zelfde stuk grond levert per saldo meer inkom-

De Key bouwt alleen nog maar kleine woningen

sten op. Waar de grond duur is, zijn de woningen kleiner. In het centrum van Parijs, Londen of New York zijn woningen van 30 m² geen uitzondering. En dan gaat het vaak ook nog om dure vrije sector huur- of koopwoningen. Daarbij groeit - zeker in steden als Amsterdam - het aandeel eenpersoons-



Leon Bobbe: "De Key heeft onlangs besloten alleen nog maar kleine woningen te bouwen"

huishoudens. Naast studenten gaat het dan om werkende jongeren, overtuigde singles, mensen die gescheiden zijn en ouderen wier partner is overleden. Ontwikkelaars spelen in op die trend. Zo ontwikkelde Camelot voor alleenstaanden tijdelijke woningen in een voormalig verzorgingshuis in Amstelveen, bouwen ontwikkelaars als ProVast kleine woningen in de vrije sector, is Change begonnen met de uitvoering van plannen om duizenden woningen voor wer-

Als onze huurders na een aantal jaar willen gaan samenwonen of meer geld te besteden hebben, dan hopen we dat ze een andere plek zoeken, waardoor wij weer andere mensen tijdelijk kunnen ondersteunen. Wij willen sociale huurwoningen bouwen die gericht zijn op een bepaalde levensfase."

Hoe die kleine woningen gebouwd moeten worden en wat dat precies betekent voor een buurt, is nog onderwerp van onderzoek en discussie, erkent Bobbe.

In het centrum van Parijs of Londen zijn woningen van 30 m2 geen uitzondering

kende jongeren te bouwen en realiseert Cocon Vastgoed kleine sociale huurwoningen voor ouderen. En in Zuidoost realiseert Haerzathe dit jaar de bouw van ruim tweehonderd semipermanente starterswoningen van tussen de 20 en 30 m2 tegen een huurprijs van 400 euro per maand.

Het adagium volgens partner Pim Heurman is sober en doelmatig. "Er is een grote behoefte aan starterswoningen in de regio Amsterdam, maar die zijn er nog maar heel weinig, terwijl de vraag naar betaalbare woonruimte alleen maar toe zal nemen. Wij bieden dat soort woningen tegen een sociale huurprijs aan in Zuidoost, een deel van Amsterdam dat steeds aantrekkelijker wordt om te wonen."

Gestapelde tiny houses

Ondanks kleine verschillen, blijkt uit een rondgang dat woningcorporaties de trend van kleiner en goedkoop wonen volgen. Larry Bath, directeur Vastgoed van de Alliantie: "Nog meer dan voorheen is betaalbaar wonen voor iedereen leidend." Dat betekent de bouwen proceskosten omlaag krijgen én kleiner bouwen. Bath benadrukt dat de kosten niet altijd en overal leidend zijn: "Het gaat om een goede afweging en balans tussen stichtingskosten, kwaliteit, waarde en de levenscyclus van het gebouw, de 'total cost of ownership'." Woningstichting De Key maakt wel heel nadrukkelijk een keuze. "Wij hebben onlangs besloten alleen nog maar kleine woningen te bouwen," zegt Leon Bobbe, directievoorzitter van De Key. Het gaat dan om studio's van maximaal 30 en 'gewone woningen' van maximaal 40 m2. Daar gaat een nieuwe filosofie achter schuil. Bobbe: "Wij willen ons richten op goedkope woonruimte voor starters.

"Er wordt de laatste tijd veel gesproken over *tiny houses*, maar dat zijn dan vaak grondgebonden woningen. Wij willen dat gestapeld gaan doen."

Bobbe is er evenwel van overtuigd dat het om volwaardige woningen gaat waar, in tegenstelling tot veel kleine woningen in New York, ook gewoon een keuken in zit. "We denken nu vaak in vierkante meters, maar als je woningen bijvoorbeeld wat hoger maakt waardoor je met een split level kan werken, dan kan je niet alleen op een slimme manier bijvoorbeeld opbergruimte realiseren maar ook een aparte slaapkamer. Hoge ruimtes vergroten bovendien het gevoel van ruimte. Wij willen in kubieke meters gaan denken."

Betaalbaar maar klein

Volgens Bobbe is De Key een 'categorale woningcorporatie' geworden. "Wij richten ons op het gebied binnen de Ring plus een kilometer daarbuiten en kiezen voor het uitsluitend huisvesten van starters." Dat betekent dat De Key langzaam grotere woningen af zal stoten en alleen nog nieuwe, kleine woningen toe zal voegen. "Op die manier dragen wij bij aan betaalbaar wonen voor mensen met een kleine beurs in het meest gewilde woongebied van Nederland."

Bobbe voorziet bovendien dat het inkomensniveau in de stad ertoe zal leiden dat er een grote behoefte zal zijn aan goedkope woningen van tussen de 300 en 500 euro huur per maand. De Key bouwt de komende jaren onder meer in de Houthavens en in Nieuw-West. In de Houthavens had De Key aanvankelijk ruime sociale huurwoningen voorzien. "We bekijken nu of we de ontwerpen geschikt kunnen maken voor starters", zegt Bobbe, die in de Houthavens



Hester van Buren (Rochdale): "Vaak gaat het om mensen die net zijn afgestudeerd, die aanschurken tegen de middengroep."

de lijn hoopt te volgen die is uitgezet bij de Zuidblokken, net buiten de Ring in Nieuw-West. “De bouw van meer dan duizend woningen is lang uitgesteld, maar we gaan daar binnenkort beginnen met de bouw van het eerste complex. Een groot deel van de Zuidblokken zal bestaan uit een mooie mix van allerlei woonplaattegronden voor starters.” Meer klein en goedkoop is het devies binnen het werkgebied van De Key. Dat houdt de diversiteit in het hart van Amsterdam op peil, vindt Bobbe. Anderiesen vindt ook dat het bouwen van ruime sociale huurwoningen binnen de Ring financieel niet meer haalbaar is. En het belemmert de doorstroming binnen de sociale huursector, weet hij. “Wie eenmaal zo’n woning heeft bemachtigd, gaat daar niet meer weg.” Het was een van de redenen om in Den Haag te pleiten voor de wettelijke verankering van vijfjarencontracten voor starters. Een deel van die starters zal daarna vanwege het gegroeide inkomen niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Toch ligt er volgens Anderiesen nog wel een vraag die vooral door de politiek beantwoord moet worden. “Vinden we het een goede ontwikkeling als gezinnen die aangewezen zijn op een sociale huurwoning, alleen nog buiten de Ring terecht kunnen?”

Niet alleen kleiner, ook slimmer

Over de hele linie is kleiner wonen de trend. En daarvoor zijn soms ook slimme oplossingen nodig. Woningdelen door middel van friendscontracten ligt voor de hand. En het delen van voorzieningen die voorheen tot het standaardpakket

wen, zodat kleine woningen later eenvoudig kunnen worden samengevoegd, en het herhalen van dezelfde casco’s op meerdere locaties.

Buiten de Ring en in de regio hoeft minder met ruimte gewoekerd te worden. Bath: “Binnen de Ring is het eigenlijk niet meer haalbaar, maar in Nieuw-West en Almere blijft de Alliantie ook voor gezinnen bouwen. Ook al moet het daar ook goedkoper.” En hoewel Bath nog maar eens benadrukt dat Almere een gezinstad is, zit aan dat gegeven ook een andere kant. “Kinderen die uit huis gaan, blijven vaak graag in Almere wonen. Maar een starterssegment met kleine woningen ontbreekt. Daar gaan we op inspelen.”

Een andere manier om kosten te drukken is om ‘meer de creativiteit van de markt’ in te zetten. De Key, de Alliantie en Stadgenoot, maar ook de kleine corporatie Goedestede uit Almere, werken steeds vaker met externe partijen. “Wij stellen een programma van eisen op en dagen marktpartijen uit om daarvoor plannen te maken. Wij zijn niet meer in de lead, maar toetsen het proces. Dat scheelt ons niet alleen proceskosten, het risico ligt ook bij de markt. Daardoor kunnen we doelmatiger bouwen en realiseren we nu woningen zonder dat daar geld bij moet,” zegt Han van Diepen, manager vastgoed van Goedestede. Op die manier heeft Goedestede nu al enkele honderden woningen kunnen realiseren en in ontwikkeling, zonder dat de corporatie daar op toelegt. Het gaat om kleinere, maar permanente systeembouwwoningen tegen een redelijke huur.

“Niet meer in vierkante maar in kubieke meters denken”

van een individuele woning behoorden. Zo heeft de Alliantie er in Buiksloterham voor gekozen om bewoners de mogelijkheid te bieden om functies als het wassen van kleding, werken en ontmoeten deels in collectieve ruimtes onder te brengen. “Alle bewoners kunnen daar gebruik van maken, wat netto scheelt in de ruimte die je voor die functies in de individuele woning nodig hebt.”

Het zoeken naar slimme oplossingen speelt vooral op locaties als Zeeburger-eiland en Buiksloterham, gebieden die de Alliantie mede ontwikkelt. Het gaat dan ook om flexibel en aanpasbaar bou-

Woningwet dwingt tot versoering

Ymere, dat in de hele regio Amsterdam bouwt, laat via een woordvoerder weten dat die corporatie zich nog bezint op een strategie voor de komende jaren. Strategisch adviseur Steven Oskam van Eigen Haard zegt dat de corporatie waar hij voor werkt, net als bijvoorbeeld het Zaanse Parteon, buiten Amsterdam grotere woningen blijft bouwen. Volgens Oskam heeft dat niet alleen met het woonmilieu en de vraag naar eengezinswoningen te maken, maar ook met het verschil tussen

TINY HOUSES IN ALMERE

Uit recent onderzoek van BPD in Frankrijk, Duitsland en Nederland blijkt dat veel mensen best kleiner willen wonen als dat betekent dat hun woonlasten daarmee navenant afnemen. Een Engelse term helpt ook altijd om iets trendy te maken. En dus hebben we nu de *tiny houses*-beweging.

Maar het nieuwe kleine huis is niet zomaar een groot huis waar de kaasschaaf overheen is gegaan. Ontwerpers van tiny houses komen met slimme oplossingen voor het opbergen van spullen, voor ruimtes die voor verschillende doeleinden gebruikt kunnen worden en dergelijke.

De gemeente Almere stimuleert de ontwikkeling van kleine woningen door ontwikkelaars innovatieve concepten te laten ontwikkelen voor de beoogde BouwRai Tiny Houses. Bovendien is de bouw van die kleine woningen opgenomen in het programma Ik bouw betaalbaar in Almere (Ibba). Het gaat dan om woningen die in het Homeruskwartier gebouwd kunnen worden met een buitenmaat van maximaal 7,30 bij 7,30 meter in twee lagen met eventueel een dakopbouw. Maar hoezo tiny? Dat is wellicht in Almere klein; met ruim honderd vierkante meter noemen Amsterdamse makelaars dat al een herenhuis.



bouwlocaties binnen en buiten de stad. “Locaties in de regio zijn over het algemeen minder gecompliceerd, groter en makkelijker te ontwikkelen. Ook de bouwkosten pakken in de regio mede daarom beter uit.”

Toch zal ook Eigen Haard in de volle breedte kleiner gaan bouwen. “Bij nieuwe projecten zullen we kleinere woningen voorschrijven. Zo zullen de huidige minimale eisen voor een woning voortaan als maximale eisen worden toegepast. Voor een driekamerwoning betekent dit ca 50 m² en een totaal gebruiksoppervlak van ca 75 m².” De nieuwe Woningwet dwingt Eigen Haard volgens Oskam om goedkoper te gaan bouwen, omdat de laagste inkomens (primaire doelgroep) niet meer mogen worden gehuisvest in de duurdere sociale huurwoningen boven de 618 euro. Oskam: “Dat is voor ons een belangrijke doelgroep. Voor de uitbreiding van onze voorraad zal Eigen Haard zich dus meer moeten gaan richten op de goedkopere huursegmenten. En aangezien deze doelgroep vooral bestaat uit kleine huishoudens, zullen we de woningvraag steeds meer met kleinere woningen invullen.” ■

Woningdelen neemt

Anderhalf jaar geleden werden in Amsterdam nieuwe regels van kracht voor woningdelen, het samen huren van een zelfstandige woning. De woonvorm is populair onder met name twintigers. Het college lijkt de regels te willen verruimen. Maar hoever kun je daarmee gaan? | Johan van der Tol

“Het past in de tijdgeest”, zegt bestuursvoorzitter Hester van Buren van corporatie Rochdale over woningdelen. “Jongeren zijn individualistischer en willen niet zo snel samenwonen met een partner. Tegelijkertijd beseffen ze dat het verkrijgen van een betaalbaar eigen huis lastig is in Amsterdam. Dan is het delen van een appartement met vrienden een goede optie. In New York, Londen en Parijs gebeurde het al.” Woningdelen heeft de afgelopen anderhalf jaar een hoge vlucht genomen.

Woningdelen is niet alleen een behoefte, maar ook een verdienmodel

noot is inmiddels een kwart van de 1350 verhuurde woningen in de vrije sector een Friends-woning, bij Rochdale is dat 52 van de 333 (16%). Volgens Van Buren en bestuurder Gerard Anderiesen van Stadgenoot is het een goede manier om ook met deze duurde-

zegt Anderiesen. “Met zo’n druk op de woningmarkt kunnen er beter meerdere mensen in zo’n grote woning zitten dan maar één bewoner.”

Versoepeling regels

In de ‘samenwerkafspraken 2015-2018’ hebben college, corporaties en huurders afgesproken de regels voor woningdelen (zie kader) te verruimen. Het delen van een woning met meer dan twee personen zou dan ook in de sociale voorraad mogelijk worden gemaakt. Dat is onder meer nodig om een deel van de groeiende groep vluchtelingen met een verblijfsstatus te kunnen huisvesten.

Maar een groot deel van de sociale voorraad komt volgens de huidige oppervlakenormen niet in aanmerking voor bewoning door woongroepen van drie of meer mensen, omdat de woningen kleiner zijn dan 60 m². Moet deze regel daarom ook worden versoepeld?

Anderiesen vindt de huidige norm redelijk; die sluit bovendien niet uit dat kleinere woningen worden toegewezen aan twee mensen. Jeroen Rous, beleidsmedewerker van de Federatie van Amsterdamse Woningcorporaties (AFWC), vindt wel dat er opnieuw naar de oppervlakenorm moet worden gekeken. “Het gaat erom of je op een redelijke manier in zo’n huis kunt wonen.” Waar Anderiesen het belang van een volwaardige gemeenschappelijke ruimte benadrukt, is volgens Rous is een gezamenlijk gebruikte keuken in veel gevallen voldoende. “Volgens mij is die behoefte aan een gemeenschappelijke ruimte er niet zozeer. Je hebt gescheiden levens en deelt voorzieningen, en



Voormalig wethouder Freek Ossel voerde de huidige regels voor woningdelen in, waar uiteindelijk de initiatiefnemer VVD-raadslid Daniël van der Ree tegenstemde. Hier beiden tijdens een ASVA-discussieavond.

Projectontwikkelaars en corporaties - die al langer op kleine schaal woningen verhuurden aan bijvoorbeeld meerdere studenten - zijn ingesprongen op deze vraag. Bij zowel Rochdale als Stadgenoot gaat nu zo’n driekwart van de nieuw verhuurde woningen in de vrije sector naar huurders met een ‘Friends’-contract, genoemd naar de Amerikaanse tv-serie over woningdelers. Bij Stadge-

re woningen de doelgroep te bedienen van vooral jonge mensen die minder dan 34.000 euro verdienen. Maar dit segment was toch juist gecreëerd voor middengroepen? Van Buren ziet dat niet als een probleem. “Vaak gaat het ook om mensen die net zijn afgestudeerd, die aanschurken tegen de middengroep.” Daarbij zorgt het voor een betere benutting van de voorraad,

hoge vlucht



je kunt medebewoners op je eigen kamer uitnodigen.”

Volgens Chris van Groenigen van de afdeling Wonen komt dat eigenlijk neer op kamergewijze verhuur: “Anders dan bij kamergewijze verhuur stellen we bij woongroepen eisen aan de wijze waarop de bewoners samenwonen. Woningdelen wordt nu formeel mogelijk gemaakt door middel van een woongroep, maar het kan ook op een andere manier.”

Dit najaar worden de huidige regels geëvalueerd en wordt politiek draagvlak gezocht voor een verruiming. Coalitie-partner SP houdt zich op de vlakte over de versoepeling van de oppervlakenorm die de VVD graag doorgevoerd ziet. SP-woordvoerder Erik Flentge: “We denken dat overbodige regels kunnen worden geschrapt, maar willen eerst de evaluatie afwachten en kijken naar gevolgen voor bijvoorbeeld gezinnen en naar eventuele huurprijsofdrijving.”

Nauwelijks naleving

Maar eerst wordt dus gekeken hoe de regels worden nageleefd. Niet al te goed, zo lijkt het. De woningdeelregels (zie kader) gelden voor de hele vrije huursector. Maar de corporaties lijken zich er niet aan te houden. Zo staat op de website van Stadgenoot dat hooguit twee huurders het contract ondertekenen, van de andere huurders worden alleen gegevens opgenomen in de administratie van de corporatie. Anderiesen: “Zo deden we het al voordat de nieuwe regels werden ingevoerd en het werkt goed”.

Over het naleven van de meldplicht voor woongroepen, zegt Van Buren: “Net als Stadgenoot heeft Rochdale zich aan de bestaande praktijk gehouden. De regels komen niet altijd de huurder ten goede. We hebben hierover met diverse gemeentes discussies gehad, waaruit bleek dat zij het daarmee eens zijn.”

En zo komt het dat sinds het ingaan van de regeling begin 2014 slechts 65 woningdeelgroepen (tot half juli) zijn aangemeld bij de gemeente. Volgens Henk van Anrooij van de afdeling Wonen zijn 46 daarvan toegekend, terwijl vijf groepen konden gebruik maken van de overgangsregeling. Veertien aanvragen werden afgewezen. “Daar was vaak geen sprake van woningdelen, maar kamergewijze verhuur.”

Gelet op alleen al de verhuurpraktijk van beide corporaties is duidelijk dat er maar een fractie van de woningdeelgroepen is geregistreerd. Er moeten zeker honderden van deze woongroepen bestaan.

Interessant is overigens de gemiddelde woninghuur van de wel aangemelde woongroepen: zo’n 2000 euro bij een gemiddelde woongroepgrootte van 4,2 personen. Woningdelen is niet alleen een behoefte, maar ook een verdienmodel. ■

Ook de corporaties leven regels woningdelen niet na



REGELS WONINGDELEN: ZO ZIT HET

Het met meer dan twee personen in een zelfstandige woning wonen om samen een huishouding te voeren, gebeurde al langer in Amsterdam. Maar het mocht officieel niet. Begin 2014 nam de gemeenteraad een voorstel van toenmalig wethouder Ossel aan om woningdelen wel toe te staan. Om misstanden te voorkomen werden de woongroep en de woning aan regels gebonden. De ondertekening van één huurcontract door alle bewoners moet hen een gelijkwaardige positie ten opzichte van elkaar geven. En de leden van de woongroep moeten een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren. Om overbewoning te voorkomen werd bepaald dat elke bewoner over een eigen kamer van gemiddeld 15 m² moet beschikken en dat er een gemeenschappelijke ruimte is van 15 m². Voor drie woningdelers is dus een vierkamerwoning nodig van minimaal 60 m², voor vier bewoners een vijfkamerwoning van minimaal 75 m², etc.

Er kwam een aanmeldplicht voor dergelijke woongroepen en een overgangsregeling voor groepen die al voor 13 februari 2014 een zelfstandige huurwoning deelden, maar niet aan de voorwaarden voldoen. Groepen die nu gezien het oppervlak met te veel mensen in een woning zitten, worden gedoogd. Maar ze mogen, tot ze aan de norm voldoen, geen nieuwe huurders in huis nemen bij vertrek van een bewoner.

De nieuwe regeling was een initiatief van VVD-gemeenteraadslid Daniel van der Ree. Maar de VVD wees het door het college uitgewerkte voorstel uiteindelijk af. De liberalen vonden de oppervlakte-eisen te streng: een groot deel van de vrije sector huurwoningen in de binnenstad kwam daardoor niet in aanmerking voor woningdelen.

Voor starters is woningdelen heel normaal

Woningdelen is normaal geworden voor starters in Amsterdam – ook als je afgestudeerd bent. Zo merkt ook freelance journalist en woningdeler Liza van Lonkhuyzen (24). | Liza van Lonkhuyzen



“Mijn diploma is na jaren bikkelen *in the pocket*. Ik werk als zzp-journalist en ik heb genoeg te doen. Er stroomt voorzichtig wat geld binnen, ik ga doordeeweeks op tijd naar bed en zit elk jaar braaf te puzzelen om mijn belastingenaangifte op orde te krijgen. Kortom: het predicaat ‘volwassen’ durf ik mijzelf wel op te plakken. Toch is een eigen appartement nog onbereikbaar. Bij WoningNet maak ik nét kans op huizen in Zuidoost en een hypotheekadviseur wijst mij de deur met mijn los-vaste contracten. De oplossing: woningdelen. Niet helemaal wat ik ooit verwachtte van een volwassen bestaan.

Woningdelen is een onmiskenbare trend bij jong Amsterdam, ook voor mensen die al afgestudeerd zijn. In hoeverre is het te combineren met werk? Is het een kwestie van nachtelijke herrie en beschimmelde afwas? Of juist een mooie aanvulling op het werkende leven?

In de bijna drie jaar dat ik in Amsterdam als journalist werk, heb ik veel delen van de stad gezien. In mijn eerste twee woningen in De Pijp en Rivierenbuurt kon ik alleen enkele maanden terecht, maar in Oud-West bleef ik een jaar. Op een prachtig stukje Jacob van Lennepkade huurde ik voor 450 euro een zolderruimte van dertien vierkante meter. Door ruimtegebrek stond mijn douche in de keuken en mijn muizen vangtechnieken moest ik naar een professioneel niveau opkrikken. Maar wie in Amsterdam wil wonen moet wat minder kritisch zijn, wist ik.

2200 euro huur

Toch kwamen de muren enigszins op mij af en zocht ik mijn heil in Zuid, nabij het Olympiaplein, met drie huisgenoten. Samen betaalden we 2200 euro huur aan een particuliere verhuurder voor een mooie bovenwoning. Ik woon-

de op stand en met vaatwasser, wasmachine, droger, ruime woonkamer, bad en groot dakterras. Mijn huisgenoten waren fijn en sociaal, en stonden nog met één been in hun studententijd. Het enige nadeel was dan ook dat het flink druk kon zijn in huis, wat het lastig maakte om thuis te werken.

Een half jaar geleden werd ik gebeld door een vriendin, en uit haar uitzinnig gegil kon ik een aantal woorden ontwarren: “hoogste”, “bod” en “Czaar Peterstraat”. Nu huur ik mijn kamer van haar, in een pas gerenoveerde boven-

“Ik doe dit maximaal een half jaar, dacht ik vooraf. Drie jaar later ben ik nog niet weg.”

woning in het centrum. De 24-jarige afstuderend psychologe kocht het huis met geld van haar ouders.

Als ik op mijn wooncarrière terugkijk, kan ik rustig zeggen dat ik geluk heb gehad. Ik woon om de hoek van stadsstrand Roest, Brouwerij ‘t IJ en Het Parool - één van mijn werkgevers. We delen een ruime woonkeuken, badkamer, balkon en de zitkamer op zolder. Het is gezellig en levendig. Maar toch heb je wat met elkaar te stellen; waar rommel of herrie in de studententijd allemaal minder uitmaakte, doet dat het nu wel. Goede afspraken en veel heen-en-weergeapp voorkomt irritaties.

Tussenfase

Veel mensen in mijn omgeving zitten in een vergelijkbare situatie. Zoals woningdeler Wouter Neef (28). Hij is twee jaar geleden afgestudeerd en werkt als juridisch adviseur in Den Haag. Hij en

zijn 24-jarige huisgenoot wonen samen met de 33-jarige hoofdhuurder in een flat op de Nachtwachtlaan in Nieuw-West. “Via WoningNet kom ik niet aan een woning,” zegt Neef. “Een eigen studio in de particuliere huur Amsterdam kost al snel 1100 euro kale huur. Dat is buiten mijn budget, over een jaar of drie wil ik dat pas aan een woning kwijt.” Woningdelen bevalt hem beter dan hij had verwacht. “Het leek me lekker stil om alles voor mijzelf te hebben. Maar als er niemand thuis is, blijkt dat eigenlijk maar saai.”

“Het is een tussenfase, die je niet moet verwarren met een normaal studenten-huis,” zegt NRC-videoredacteur Elze van Driel (25). Met twee vriendinnen deelt ze een woning in de Baarsjes. “We hebben grote ruimten, een wasmachine, vaatwasser en belachelijk groot dakterras. Kortom alles wat we nodig hebben.” Ook in de omgang ziet ze grote verschillen. “We zijn alle drie werkende mensen die doordeweeks rust willen. Het is niet de bedoeling dat iemand om twee uur’s nachts nog met vrienden op z’n kamer zit. Qua organisatie loopt dit een stuk beter dan in een studenten-huis, we zijn volwassener. We hebben thuis een bepaald ritme, dat je in een studenten-huis niet hebt.”

Van Driel zou haar woning niet willen inruilen voor een eigen appartement aan de rand van de stad. Net als ontwerper Rosanne van der Laan (25) uit West. “Mijn vader begreep er niks van,” zegt ze. “Hij zei: waarom gaje in hemelsnaam met anderen in zo’n klein huis wonen? Hoe kan je dat leuk vinden?”. Ze haalt haar schouders op. “Hij wordt gelukkig van stilte en rust, precies datgene waar ik ongelukkig van word. Het is cliché, maar ik heb echt *fomo*, fear of missing out. Ik wil dicht op alle actie wonen. Dan heb ik maar wat minder ruimte.”



Haardvuurmomentjes

Maar samenhooken kan ook lastig zijn. Zo ondervindt ook Cyriel Hutes (30). “Haardvuurmomentjes, noem ik ze”, zegt hij. “Als ik eindelijk thuiskwam na een lange werkdag als advocaat, had ik even tijd voor mezelf nodig. Zoals je soms op een sofa verdoofd in een haardvuur wil staren, dat gevoel. Dan wilde m’n huisgenoot soms nét een verhaal kwijt. Nu even niet, dacht ik dan.” Drie jaar werkte hij als advocaat, onlangs stopte hij. Samen met consultant Fleur (30) deelt hij een woning in Zuid. “Veel beginnende advocaten delen – net als ik – hun appartement. Het basis-salaris is meestal 2800 euro bruto. Daar krijg je niet de hypotheek van die je wil.” Hutes: “Ik doe dit maximaal een half jaar, dacht ik vooraf. Drie jaar later ben ik nog altijd niet weg. Soms is het lastig. Bijvoorbeeld als mijn huisgenoot om zes uur op moet, word ik meestal

ook wakker. Een woning voor mijzelf zou ideaal zijn. Maar ik weet dat ik de gezelligheid hier dan enorm ga missen.” “Ook in een werkend leven past een huisgenoot,” zegt Neef. “Om mee uit te rusten na werk, bijvoorbeeld door samen series te kijken. In je studententijd was je overdag al heel sociaal, je was met leeftijdsgenoten, had lange pauzes en borrels. Op een gewone werkdag ben ik tot half acht ’s avonds bezig, op sommige dagen tot elf uur. Dan ga je niet meer met iemand afspreken, maar is het fijn om naast iemand op de bank te ploffen.”

Neef heeft met zijn huisgenoten een voetbaltafel aangeschaft. “Voor een wedstrijd van Ajax gaan we met z’n drieën altijd een potje tafelvoetballen. We beschouwen onszelf absoluut niet meer als studenten. Maar het is best lekker om ons weer even zo te gedragen.” ■

“Het is een tussenfase, die je niet moet verwarren met een normaal studentenhuus”



Copekcabana

Een groeiend aantal huurders wil de eigen woning en woonomgeving beheren. Nu minister Blok de wooncoöperatie wettelijk heeft verankerd in de Woningwet zou dat makkelijker moeten worden. Maar dan is er altijd nog het probleem van de financiering. Wooncoöperatie Copekcabana wijkt daarvoor wellicht naar Duitsland uit. | Janna van Veen

Wooncoöperatie Copekcabana wil twee woningblokken in de Van der Pekbuurt in Amsterdam-Noord overnemen van Ymere. Het gaat om dertig woningen met binnentuin in de Oleanerstraat en de Anemoonstraat. De leden van de coöperatie willen de woningen zelf renoveren én verhuren in de sociale sector.

Wie zit er achter Copekcabana? De helft van de 22 leden woont daadwerkelijk in de Van der Pekbuurt. Een van de initiatiefnemers is architect Bas van Vlaenderen. Hij woont sinds vijftien jaar aan het nabijgelegen Meidoornplein. Als lid van de huurdersvereniging was hij nauw betrokken bij de renovatieplannen in zijn buurt. Van Vlaenderen: "Nadat het idee voor zelfbeheer een tijd in de week had gelegen, deed Ymere in de zomer van 2014 een eerste aanbod voor bouwblokken in de cascoverhuur. Zo ontstond



het idee om een wooncoöperatie op te richten. Door zelf de woningen te ontwikkelen én te beheren, houden we de woonlasten laag. Bovendien willen we als huurders een gemeenschap vormen en bijvoorbeeld een werkruimte en de binnentuin delen. Inmiddels onderzoeken we samen met eigenaar Ymere de mogelijke koop van twee bouwblokken door ons coöperatief."

Overnamesom

"In principe staat Ymere sympathiek tegenover dit initiatief, omdat het gaat om het huisvesten van een sociale doelgroep", zegt Marjolein Cazemier, procesmanager Stedelijke Vernieuwing van de woningcorporatie. Maar er moet wel overeenstemming komen over de koopprijs. Cazemier: "We verkopen in eerste instantie voor marktwaarde, dat moeten we ook volgens de wet." Maar Ymere kan volgens haar wel meedenken over een lagere prijs als de coöperatie kan garanderen dat de woningen beschikbaar blijven voor de doelgroep, dus met dezelfde inkomensgrens als voor sociale huurwoningen. Een andere voorwaarde zal een antispeculatiebeding zijn.

Volgens de nieuwe wettelijke richtlijnen is Ymere verplicht om de eerste vijf

jaar na verkoop jaarlijks een bedrag te reserveren voor het uitvoeren van onderhoud aan de woningen. Volgens Cazemier is nog onbekend hoe dat in de praktijk moet worden uitgevoerd. Ook moet de overdracht goedgekeurd worden door het ministerie.

Voor hypotheek de grens over

Copekcabana is op dit moment met deskundigen het businessplan aan het doorrekenen. Ongeacht de uiteindelijke koopprijs zal er een aanzienlijk bedrag van de bank geleend moeten worden voor aankoop en renovatie. Het collectief heeft daarvoor al aangeklopt bij de Triodos- en ASN-bank, maar tot nu toe zonder resultaat. De grote Nederlandse banken staan helemaal afhoudend tegenover het verstrekken van hypotheek aan collectieven, zo blijkt uit eerdere ervaringen van bouwcollectieven en wooncoöperaties. Wat ook niet helpt is dat er geen Nationale Hypotheekgarantie kan worden verstrekt, omdat er geen sprake is van individueel eigendom. Van Vlaenderen: "In andere landen is de wooncoöperatie veel gangbaarder en zijn er veel minder financiële obstakels. Jammer, maar misschien moeten we uitwijken naar een Duitse bank." ■

MEER WOONCOÖPERATIES

Nog twee andere Amsterdamse bewonersgroepen zijn in gesprek met hun woningcorporatie over de overname van hun wooncomplex met sociale huurwoningen. Het betreft De Groene Gemeenschap met zes woningen in eigendom van Rochdale op IJburg, en De Halve Wereld met 118 woningen in eigendom van Ymere in de Nieuwmarktbuurt. Beide woongemeenschappen zullen zich zo goed als zeker voor de financiering wenden tot een bank bij de oosterburen. In een priller stadium verkeert Wooncoöperatie Jeruzalem die aan een alternatief werkt voor de sloop van blokken G en H in de wijk Jeruzalem. Volgens eigenaar Rochdale is sloop de enige reële optie.

Platform31 heeft veertien projecten met wooncoöperaties geselecteerd om deel te nemen aan een 'Community of Practice'. Daartoe horen Copekcabana en de Groene Gemeenschap. Bij de selectie zitten ook twee nieuwbouwprojecten in Almere en het initiatief Coöperatief Wonen, waar NUL20 eerder over schreef.



Zelfbouwers en kleine ontwikkelaars krijgen ruim baan op IJburg-uitbreiding

Centrumeiland wordt een terp

Het nieuwe Centrumeiland wordt een walhalla voor zelfbouwers. Individuele bouwers, zelfbouwgroepen en medeopdrachtgevers annex kleinschalige projectontwikkelaars krijgen alle kans daar hun woningbouwensen te realiseren. “Bij een klein eiland past kleinschalige woningontwikkeling”, zegt projectmanager Dries Drogendijk. | Bert Pots

Het Centrumeiland aan de noordoostkant van Haveneiland-Oost heeft slechts een omvang van 22 hectare. De naam verwijst naar prestigieuze plannen uit het verleden. Het eiland was voorbestemd het kloppende winkel- en uitgaanshart van IJburg te worden. Door de economische crisis en de afnemende behoefte aan fysieke winkelruimte volgt de gemeente een heel ander spoor. “Het nieuwe eiland wordt een kleinschalig wooneiland met voorzieningen”, aldus gemeentelijk projectmanager Dries Drogendijk.

Drogendijk: “Arcam heeft na een publiek debat bijzondere ideeën aangedragen, maar 151 ideeën samen leiden nog niet tot een plan. We laten ons door Arcam inspireren. Het afgelopen halfjaar hebben we aan het stedenbouwkundig plan

gewerkt. We zien op het Centrumeiland ruimte voor de bouw van circa twaalfhonderd woningen. Zeventig procent daarvan mag in zelfbouw worden ontwikkeld. Corporaties nemen 20 procent voor hun rekening. En commerciële partijen ontwikkelen op de resterende kavels een aantal grotere bouwblokken.”

Veel beschutting

Het Centrumeiland krijgt een heel eigen karakter, verwacht Drogendijk. “We streven naar een eiland met veel beschutting. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan laten we ons inspireren door Zuid-Europese eilandstadjes. Burchtjes in zee. We willen geen lange rechte straten, maar kiezen voor een intiem eiland met een uniek verhoogd plein.” Het nieuwe eiland krijgt een ni-

“We willen vooral zaken doen met individuele bouwers, bouwgroepen en kleinschalige ontwikkelaars”

veauverschil van enkele meters. Drogendijk spreekt over een soort van heuvel of terp. Daarvoor bestaat ook een belangrijke waterbouwkundige reden. “Om de afwatering van het opkomend grondwater goed te kunnen reguleren, zouden we sloten moeten graven, maar dat gaat ten koste van de beschikbare ruimte. Door het eiland deels een *bolling* te geven kunnen die slootjes achterwege blijven.” De keuze voor zelfbouw is volgens Drogendijk dé manier om een grote ver-

scheidenheid te realiseren. “We willen met een groot aantal, heel verschillende partijen zaken doen. Individuele bouwers, bouwgroepen, kleinschalige ontwikkelaars. Dat is in de voorbereiding arbeidsintensief, maar door al die verschillende bouwers een kans te geven, verwachten we een enorme diversiteit aan woningen en woningtypes.”

Stedelijk karakter

Zelfbouw moet volgens Drogendijk niet worden verward met woningbouw in een heel lage dichtheid. “We streven nadrukkelijk naar een woongebied met een sterk stedelijk karakter. Gemiddeld kiezen we voor 4,5 bouwlaag; variërend van eengezinswoningen in drie of vier bouwlagen tot appartementengebouwen van maximaal zeven of acht bouwlagen.”

Heel bewust heeft de gemeente afgezien van projectontwikkeling door één commerciële vastgoedpartij. “Zelfs in de crisisperiode hebben zich buitenlandse partijen bij ons gemeld om het hele eiland in één keer in ontwikkeling te nemen. Huurkazernes met tweeduizend woningen, oneerbiedig gezegd. We hebben gewikt en gewogen, maar het belang van de stad staat voorop. Andere gebieden lenen zich beter voor grootschalige ontwikkeling.” Bij de ontwikkeling van het eiland stelt de gemeente zich een aantal opgaven. “We willen een energieneutraal eiland maken. Dat is nog een spannende opgave. We bouwen in Nederland afzonderlijke nul-op-de-meterwoningen en soms een energieneutraal straatje, maar op zo’n grote schaal kennen we dat nog niet.” Ook wil de gemeente anders omgaan met hemelwater. “We denken niet aan een afzonderlijk rioolstelsel voor de afvoer van hemelwater, maar een systeem waarin regenwater de plaatselijke natuur voedt.” Niet op de laatste plaats moet het nieuwe eiland de gezondheid van de bewoners bevorderen. “De opbouw moet zodanig worden, dat de bewoners worden uitgenodigd te bewegen. Wandelen. Fietsen. Spelen. Het eiland krijgt rondom openbare oevers en trappen naar het verhoogde eilanddeel. Dat zijn naar ons idee elementen die uitnodigen meer te bewegen.”

Lessen van IJburg

Drogendijk zegt te hebben geleerd van de eerdere bouwactiviteiten op IJburg. “De ligging van het eiland maakt dat makkelijk windhinder ontstaat. We kiezen dus niet meer voor lange rechte straten. Ook letten we beter op de juiste maatvoering. Grote complexen met sociale huurwoningen laten zich niet zo goed mixen met kleinschalige bebouwing. Dat geeft heel gauw allerlei spanningen tussen huurders en kopers, zo hebben we elders op IJburg gemerkt. Dat willen we nu nadrukkelijk voorkomen.” Ook komt er meer aandacht voor tijdelijk gebruik. “We hebben goed inzicht welke kavels pas over drie of vier jaar in ontwikkeling zullen worden genomen. Tot daadwerkelijke bouw willen we tijdelijke initiatieven een kans geven.”

Het zand van het nieuwe eiland ligt in te klinken. De komende tijd zal het verhoogde eilanddeel nog verder worden opgespoten. Vanaf dit najaar – het Centrumeiland is aanwezig op de komende Zelfbouwmarkt – volgen de eerste marketingcampagnes. Drogendijk verwacht dat voor het einde van 2017 de bouw kan beginnen. Vijf jaar later moet het eiland grotendeels gereed zijn. ■



BLIJBURG 4.0

Blijburg aan zee is in al zijn tijdelijkheid een blijvertje. Na diverse verhuizingen is de strandtent nu definitief neergestreken op het Centrumeiland. Begin van het seizoen opende ‘Klein Blijburg’ in afwachting van de afbouw van het definitieve paviljoen.



DE PIONIER PIKETTEN

Deze zomer werden er duizend piketpaaltjes in het zand van het Centrumeiland geslagen. Het kunstwerk werd gerealiseerd door Équipe voor Architectuur en Urbanisme, in opdracht van Arcam, het architectuurcentrum van Amsterdam.



URBAN CAMP SITE

Voor wie deze zomer niet de ‘art sleep experience’ op het Centrumeiland heeft aanschouwd, zijn er altijd nog de foto’s... De Urban Camp Site is een reizende camping waar kamperen en kunst samenkomen. Je kon overnachten in artistieke mobiele objecten. Ook de roestige ontwerpen van de douche en wc mochten er zijn.

Zie ook: <http://www.urbancampsiteamsterdam.com>



CENTRUMEILAND

De zandplaat van het Centrumeiland was deze zomer het toneel van kunstprojecten, tal van tijdelijke initiatieven en zomerse ontspanning.



STADSSTRAND



30 Miljoen vo

De Amsterdamse gemeenteraad heeft 30 miljoen uit het Stimuleringsfonds vrijgemaakt voor de aanpak van sociale woningen in zes buurten, 5 miljoen per

buurt en per corporatie. Na de Van der Pekbuurt kunnen nu ook het Columbusplein en Holendrecht-West dankzij deze bijdrage versneld worden opgeknapt. Drie corporaties moeten nog een buurt voordragen.

In maart bereikte Ymere overeenstemming met de gemeente Amsterdam en stadsdeel Noord om de komende drie jaar 150 tot 170 woningen in de Van der Pekbuurt hoogwaardig te renoveren. Bovendien verbetert de corporatie duizend andere woningen op beperkte wijze. Het besluit om (vooral nog) niet te slopen maar te renoveren maakte een eind aan jarenlang gesteggel tussen buurtbewoners, stadsdeel en Ymere. De bemiddelingskwaliteiten van de toenmalige wethouder Ossel droegen ongetwijfeld bij aan de doorbraak. Maar het hielp ongetwijfeld dat hij 5 miljoen euro aan smeermiddelen in zijn achterzak had als bijdrage aan de renovatiekosten.

Dit bedrag komt uit het Stimuleringsfonds, een fonds dat mede gevoerd wordt met erfpachtbijdragen van corporaties. Corporaties en gemeenteraad besloten dat ook de andere Amsterdamse corporaties aanspraak kunnen maken op een vergelijkbare bijdrage. Dat is zeer welkom, want sinds de crisis hebben corporaties - de een meer dan de ander - uit geldnood renovatieprojecten afgeblazen, uitgesteld of getemporeerd.

Elk van de zes Amsterdamse corporaties krijgt onder voorwaarden een bijdrage van 5 miljoen euro om een buurt aan te pakken. Het moet gaan om zwakkere buurten of buurten waar woningen dringend toe zijn aan renovatie; de corporatie moet bovendien zelf minstens het drievoudige investeren én de klus moet deze collegeperiode worden uitgevoerd.

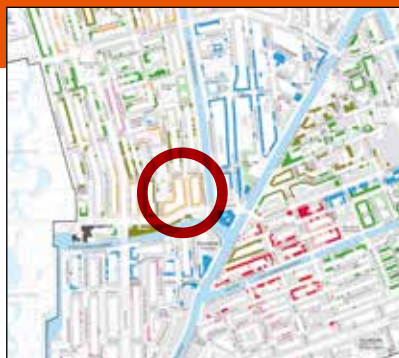
Er zijn inmiddels na de Van der Pekbuurt ook bijdragen goedgekeurd voor de aanpak het Columbusplein (De Key) en Holendrecht-West (Stadgenoot).

Rochdale wil de aanpak van Jeruzalem voordragen, Eigen Haard de Indische Buurt Noordoost. De Alliantie wil graag het geld in Nieuw-West inzetten, maar dit vernieuwingsgebied is uitgesloten van deze subsidie. Woordvoerder Elsbeth Postma: "We gaan het in afstemming met het stadsdeel toch proberen."

{ Fred van der Molen }

Columbuspleinbuurt

Voor De Key is de 5 miljoen subsidie een welkome bijdrage aan het opknappen van woningen rond het Columbusplein in West. In totaal investeert De Key 53,5 miljoen in dit project, waarvan 18,4 miljoen onrendabel. Dankzij de bijdrage kan de woningcorporatie mede de kunststof kozijnen aan de voorzijde vervangen door houten. De woningen krijgen mechanische ventilatie en de openverbrandingstoestellen worden vervangen door een cv-installatie. De binnen- en buitenkant van de woningen worden grondig aangepakt. Zo worden de gevels schoongemaakt en metsel- en voegwerk hersteld of vervangen. Ook de trappenhuizen krijgen een schilderbeurt en worden voorzien van ledverlichting. Komend najaar wordt de aanpak voor groot onderhoud voorgelegd aan de bewoners. Als 70 procent van hen akkoord is, start de uitvoering begin 2016. De vervanging van kunststof kozijnen sluit overigens mooi aan bij de mogelijke aanwijzing van de blokken tot gemeentelijk monument/beschermd stadsgezicht.



Volgens stadsdeel West is dankzij het Buurt Praktijk Team Columbusplein de overlast van jongeren op het plein de laatste jaren "zo goed als verdwenen". De woningen van De Key dragen volgens het stadsdeel niet bij aan de uitstraling van het plein: "Ze zijn grijs, vervelend en onderhoud is noodzakelijk", staat er in het advies van het stadsdeel. Portefeuillehouders Gerolf Bouwmeester en Fenna Ulichki zijn dan ook verheugd dat De Key de huizenblokken nu aanpakt.

De Key bezit 358 woningen en 26 bedrijfsruimtes aan het Columbusplein, Columbusstraat, Postjesweg, Davidstraat, Marco Polostraat en Admiralengracht.



Of zes wijken

Holendrecht West

Stadgenoot gebruikt de subsidie om zo'n honderd extra portieken van circa achthonderd woningen in Holendrecht West in Zuidoost aan te pakken. In totaal investeert de corporatie zo'n 23 miljoen euro in het gebied, dat al jaren kampt met serieuze leefbaarheidsproblemen. "Holendrecht komt uit een diep dal. Het gaat door jarenlange inspanningen al beter, maar de buurt blijft veel aandacht nodig hebben", zegt asset manager Ronald Gilden van Stadgenoot. "Zo voelen veel bewoners zich niet veilig. Dat komt mede door de stedenbouwkundige opzet met zijn uitstekende bergingen aan de straatzijde. Door die 'pukkels' aan de woningen ontbreken zichtlijnen en zijn er veel hoekjes waar zwerfvuil zich opstapelt en hangjongeren zich ophouden. We willen dat aanpakken, deels door de bergingen met glazen puien transparanter te maken, deels door ze te slopen. In plaats daarvan maken we houten bergingen in de binnentuinen." Die groene hoven worden alleen toegankelijk voor bewoners; aan de straatzijde komt een hek en de onguire onderdoorgangen worden afgesloten. "We hebben daar de afgelopen jaren al een begin mee gemaakt. De uitstraling van die straten is een stuk prettiger geworden. Dat maakt het ook mogelijk meer differentiatie in de buurt te krijgen door woningen in de vrije huursector te verhuren. We doen dat nu nog maar heel beperkt via friends-contracten. We verkopen geen woningen in deze wijk." De subsidie versnelt de revitalisatie van de wijk. Gilden: "Dankzij het Stimuleringsfonds kunnen we Holendrecht een enorme positieve impuls geven. Zonder die bijdrage was dat niet, pas veel later of veel minder ingrijpend gebeurd."

Foto's: situatie voor en na de verbouwing



Nieuwersluis



Maarsdriel

Er zijn inmiddels na de Van der Pekbuurt ook bijdragen goedgekeurd voor de aanpak het Columbusplein (De Key) en Holendrecht-West (Stadgenoot).



Maarsdriel

De fietsenbergingen zijn naar de houten schuurtjes in de - nu afgesloten - binnentuinen verplaatst

“Wij willen mensen uitdagen de lat hoog te leggen”

Mede-opdrachtgeverschap leidt tot een mooiere stad, meer diversiteit en tevredener en meer betrokken bewoners, zo menen althans vier architecten die zelf op die wijze projecten ontwikkelen. Ze pleiten voor meer bouwgrond voor kleinschalige initiatieven. | Bert Pots

Het rommelige bedrijfsgebied Buiksloterham in Amsterdam-Noord verandert langzaam in een plek waar gewerkt én gewoond wordt. Op een steenworp van grootschalige detailhandel bouwen ondernemende zelfbouwers aan hun eigen pand, even verderop ontwikkelen even ondernemende architecten bijzondere projecten als ELTA en BlackJack. Beide voorbeelden van bouwen in ‘mede-opdrachtgeverschap’ (MO). Oftewel: je hebt als koper grote invloed op je toekomstige woning, maar niet al het gedoe van zelfbouw.

BlackJack is een atypisch woongebouw met veel glas en rondom balkons. De duurzame woningen zijn toegesneden op uiterst persoonlijke woonwensen,

aldus ontwerper Dirkjan van Wieringhen Borski (BNB architecten): “De eindgebruiker staat in het reguliere bouwproces doorgaans op grote afstand. Bij een ontwikkelaar bedenkt iemand die sociale geografie of bedrijfskunde heeft gestudeerd het bouwplan. Risico’s moeten worden voorkomen. De smaak is gemiddeld en de uitkomst vervolgens heel vlak. Hij gaat daar zelf ook niet wonen. Uit onvrede met dat proces kiezen wij er als architect voor echt te praten met de gebruiker. Het ontwerpen van een huis is een complexe aangelegenheid. Wij zijn er om de ingewikkelde kwesties - de vertaling van de gewenste ruimte binnen de bouwregelgeving of de haalbaarheid van een constructie - op te lossen, maar het wordt zijn huis,” aldus Van Wieringhen.

En die huizen gaan er heel anders uitzien dat wat standaard wordt aangeboden. “Mensen mochten zelf de grootte van hun woning bepalen en zelf de plattegrond vaststellen. De daarvoor noodzakelijke een-op-een-behandeling is heel arbeidsintensief, maar de uitkomst lijkt vervolgens nergens op de gebruikelijke woningplattegronden.” Volgend voorjaar wordt BlackJack met 32 appartementen variërend van 45 tot 200 vierkante meter in gebruik genomen. Dan is er in totaal vier jaar aan gewerkt. Van Wieringhen werkt samen met bouwbedrijf Spangers. “Zij financieren het maken van het voorlopig ontwerp. Dat moet ook wel. Toekomstige bewoners moeten bij de bank een concreet bouwplan laten zien. Anders krijgen zij geen financiering.”

Meer kwaliteit

MO leidt volgens architect René de Prie van BO6 architecten, eveneens betrok-

“De uitkomst lijkt nergens op de gebruikelijke woningplattegronden”

ken bij de bouw van BlackJack, tot meer kwaliteit. Tot woningen waar bewoners prettiger wonen: “In de bouw moet het om meer gaan dan alleen volumes en gevels. Wij willen mensen uitdagen en ze verleiden de lat hoog te leggen. Vergelijk het met het bereiden van een maaltijd. Maak je een gewoon lekkere soep, of een soep die niet te overtreffen valt. Door intensief het contact aan te gaan met de toekomstige bewoners, proberen we er uit te halen wat erin zit.”

Investeren met mankracht

Ook bij de ontwikkeling van ELTA – een stoer woonwerkgebouw met zestien appartementen van 50 tot 160 m², eveneens in de Buiksloterham - zorgt een aannemer voor de financiële achtervang. De initiator is wederom een architect, Bart Aptroot van One Architecture: “Bot Bouw staat financieel garant. Onze investering bestaat met name uit mankracht. Door buiten kantooruren en in het weekeinde extra uren te maken en hard aan de plannen te werken, ziet ook het bouwbedrijf dat het ons menens is.”

Aptroot: “Vooraf hadden we bedacht ons te richten op woningzoekenden die de Amsterdamse binnenstad te druk vinden en de straatjes en huizen te smal. ELTA staat daar haaks op. We hebben de appartementen letterlijk ne-

CPO VERSUS MO: ZO ZIT HET

Amsterdam hanteert voor MO een definitie zoals die ooit is bedacht door de SEV. Bij zowel collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) als mede-opdrachtgeverschap (MO) zijn de leden van de bouwgroep gezamenlijk opdrachtgever. Bij mede-opdrachtgeverschap ontwikkelen en bouwen de toekomstige bewoners gezamenlijk met een professional. Dit kan een projectontwikkelaar, architect en/of een aannemer zijn. De professional biedt maatwerk door in opdracht van een groep bewoners te ontwikkelen. Kopers en professionele ontwikkelaar nemen daarbij een gelijkwaardige positie in; sturingsmogelijkheden én risico’s worden gedeeld. Bij MO schrijft de professional in namens de groep; als de bouwgroep zelf inschrijft is er sprake van CPO.



BlackJack (links) en Patch22 in aanbouw. Buiksloterham, Amsterdam Noord



Artist Impression Blackjack

gentig graden gedraaid. Van smal naar breed. Daardoor is het mogelijk woningen van zestien meter breedte met veel glas te realiseren.”

Dat is zo ongewoon, dat zijn bureau workshops heeft georganiseerd om de woningplattengronden te ontwikkelen. “Met alle gebruikers aan boord plannen maken is een fantastisch proces. Als mensen alle vrijheid ondervinden bij het denken over hun woning, dan komt er heel veel informatie op tafel. Maar als bijna alles tot de mogelijkheden behoort, dan is dat voor mensen ook weer moeilijk te hanteren. Dan is het belangrijk dat een architect structuur aanbiedt. Daarom hebben we mensen op weg geholpen door basisindelingen te bedenken. Die hebben zij op hun beurt aangepast.”

Levert dat andere oplossingen op? “Absoluut. Dat beperkt zich overigens niet tot de plattengronden. De deelnemers hebben ook wijzigingen voor het casco aangedragen. Wij dachten voor een deel van het gebouw aan kleinere woningen, maar zij brachten ons op het idee juist woningen samen te voegen. Daarin schuilt grote meerwaarde. Het zorgt voor woningen waar mensen echt naar op zoek zijn. Wij zouden dergelijke woningen niet uit ons zelf hebben bedacht.”

Architect Will Weerkamp (HM Architecten) en projectontwikkelaar Johannes Leonhardt (Leonhardt Projects) namen voor een bouwgroep in het Amstelkwartier wel het financiële risico van de ontwikkeling van het casco voor eigen rekening. Zij spraken daarvoor hun ‘spaarpot’ aan. “Samen hebben we Maatschappelijk Verantwoord Ontwikkelen bv opgericht. We hadden

voldoende eigen middelen om de optievergoeding, de leges voor de bouwtoelagen en onze adviseurs te kunnen betalen. Dat is in zekere zin een avontuur. Aan het einde van de rit moet blijken of de groepsleden voldoende vertrouwen in ons hebben. Er is een aantal mensen afgevallen, maar daar zijn andere voor in de plaats getreden. En het vertrouwen blijkt groot. Een groot aantal toekomstige bewoners schakelt ons ook in bij het ontwerp van de daadwerkelijke woning,” aldus Weerkamp.

Co-creatie breder toegepast

Betrokkenheid van de consument bij omvang en indeling van een woning is niet alleen voorbehouden aan zelfbouwers en bouwgroepen, betoogt Ronald Huikeshoven, directeur AM Noordwest. Hij was de afgelopen jaren nauw betrokken bij de ontwikkeling van het programma ‘I AM YOU’. “We werken in al onze projecten samen met belanghebbenden op basis van conceptuele kracht, innovatie en co-creatie. Zowel bij de planvoorbereiding, als bij het woningontwerp gaan we uitvoerig met omwonenden en potentiële afnemers in gesprek. Dat leidt niet zelden tot grote veranderingen. Wij dachten bijvoorbeeld voor één van onze projecten aan de Zuidas aan relatief kleine

appartementen. In onze beleving zou het risico op afzetproblemen anders te groot zijn. Geïnteresseerden overtuigden ons dat er juist behoefte was aan veel grotere woningen. Ook bij de uitwerking van de woningplattengronden hebben hun voorkeuren een belangrijke rol gespeeld. De tijd van alleen een deur verplaatsen of een andere kleur tegel kiezen, ligt wat dat betreft echt achter ons.”

Architect De Prie is sceptisch. Als de woningmarkt aantrekt, dan zal de belangstelling van projectontwikkelaars voor hun klanten weer snel wegzakken. Huikeshoven herkent dat risico: “Als alles wel verkoopt, dan kan die neiging ontstaan. Daar hebben we onze interne procedures op aangepast. Als één van onze ontwikkelaars een besluit wil hebben over de uitvoering van zijn project, dan moet hij ook rap-

CPO-PROJECTEN

De gemeente Amsterdam stelt voor zelfbouw, CPO en MO gezamenlijk jaarlijks kavels voor vijfhonderd woningen beschikbaar. Voor 2015 is er bouwgrond voor dertien nieuwe bouwgroepen in Noord, Oost en West. In totaal goed voor circa 345 woningen. Het betreft vier kavels op de Kop Weespertrekvaart, twee op het Steigereiland, zes in de Buiksloterham en één in de Houthavens. De locaties worden op de zelfbouwmarkt op 10 oktober aangeboden. Ook buiten Amsterdam worden CPO-projecten ontwikkeld. Zowel in Zaanstad als in Almere zoeken vijf bouwgroepen nog deelnemers, in Purmerend geldt dat voor één project.



Samen aan de Amstel (rechts), Amsteltkwartier, Amsterdam Oost

porteren over de betrokkenheid van de afnemers. Die moet voldoende zijn; anders valt er geen positief besluit.”

Bovengemiddelde kwaliteit

Van Wieringhen Borski betreurt het dat in de stad nauwelijks discussie wordt gevoerd over de kwaliteit van de bouwproductie. En dat voor bouwgroepen maar mondjesmaat kavels beschikbaar zijn. “De stad heeft grote bouwambities, maar voor het behalen van mooie productiecijfers wordt overwegend een beroep gedaan op projectontwikkelaars en grote beleggers. Eerder dit jaar heb ik het Pierre van Rossum, de hoogste ambtenaar van Grond en Ontwikkeling, persoonlijk horen zeggen. Voor hem is CPO en MO een ontwikkeling in de marge. Terwijl wij in de Buiksloterham hebben laten zien dat meerdere groepen samen heel snel

een omvangrijke en bovengemiddeld goede productie op gang kunnen brengen. Die kans zouden we vaker moeten krijgen.”

Waarom knipt de gemeente de grote tenders niet in kleinere eenheden op, zo vraagt Van Wieringhen zich af. Er zijn volgens hem veel partijen die iets willen. “We zouden zo twee nieuwe bouwgroepen kunnen bedienen, maar beschikken niet over bouwlocaties. De belangstelling is zo gigantisch groot, dat de kans klein is dat het ons nog een keer lukt. En dat geldt niet alleen voor ons. Onze collega's hebben ook lijsten met geïnteresseerden voor collectief opdrachtgeverschap.”

Zelfbouwers en bouwgroepen krijgen weliswaar ruim baan op het toekomstige Centrum-eiland, maar Van Wieringhen vindt zo'n uitleglocatie niet zo interessant. ■



Artist Impression Samen aan de Amstel

“De tijd van alleen een deur verplaatsen of een andere kleur tegel kiezen, ligt ook bij AM echt achter ons.”

MEDE-OPDRACHTGEVERSCAP OOK VOOR HUURDERS?

Mede-opdrachtgeverschap is vooral iets voor kopers. Corporaties hebben in het verleden wel experimenten gedaan met intensieve betrokkenheid van huurders bij het ontwerp van hun toekomstige woning - zoals Mi Akomi di Color in Amsterdam Zuidoost - maar dat heeft geen school gemaakt.

Woningstichting Eigen Haard denkt na over mogelijkheden om huurders nadrukkelijker bij nieuwbouw en renovatie te betrekken. “Voor de korte termijn gaat het meer om indirecte invloed,” zo zegt senior onderzoeker Ivar Vermazen. “Bij nieuwbouw houden we digitale enquêtes via ons klantenpanel. Zo hebben we voor Legmeer gevraagd hoe de gevel van een appartementencomplex eruit moet zien en welke indelingsvoorkeuren er zijn. Voor De Overkant hebben we naar stedenbouwkundige wensen en concrete woonwensen gevraagd.” Voor de verdere toekomst denkt Eigen Haard na over andere methoden om de klanten eerder om input te vragen. Vermazen: “Dat zou kunnen door eerst een enquête te houden en in het vervolgstadium deelnemers via workshops bij de nadere invulling te betrekken.” Maar er is wel een spanningsveld bij sociale verhuur: “Als corporaties bewoners vroegtijdig invloed willen geven op hun toekomstige woning, dan moet dit buiten de reguliere toewijzing om.”



Artist Impression ELTA, Buiksloterham

Anderhalve maand kamperen voor een zelfbouwkavel

We zijn wel wat gewend in de aanloop van de jaarlijkse Amsterdamse Zelfbouwmarkt. Maar het kan altijd gekker. De Zelfbouwmarkt is op 10 oktober, maar de eerste zelfbouwers in spe stonden er al in de laatste week van augustus. Het echtpaar Van Abcoude reed, voorzien van caravan, het eerste het parkeerterrein van evenementenhal Undercurrent in Amsterdam-Noord op. Vorig jaar ging de gewenste kavel net aan hun neus voorbij, vandaar....

Enige weken later is er op het aanpalende terrein al een complete camping ontstaan. Families wringen zich in allerlei bochten om ervoor te zorgen dat er in ieder geval altijd één persoon aanwezig is om de plek in de wachtrij te behouden.

Het nieuwe aanbod op de Zelfbouwmarkt bestaat uit 110 individuele kavels en dertien kavels voor bouwgroepen.

→ www.amsterdam.nl/zelfbouw



“Gevarieerde woonwijken, met een gezonde mix van huur en koop, lijken nog steeds het ideaal.”

de alliantie | over: Wensen van belanghouders en huurders | 06 september 2015 | bron: persbericht Peiling over de toekomstige koers van de Alliantie.

“Arm en rijk wonen steeds verder uit elkaar en dit kan funest zijn voor de sociale stabiliteit en de competitiekracht van steden”

TU Delft | over: Europese hoofdsteden | 17 augustus | bron: persbericht Studie naar de ontwikkeling van de sociale menging in Europese hoofdsteden.

Sponsors gezocht voor Museum Het Schip

Aannemer Vastbouw werkt hard aan de ombouw van een voormalige school tot museum voor de Amsterdamse School. De klaslokalen vormen een onderdeel van het vermaarde complex Het Schip in Amsterdam-West. In het voorjaar van 2016 opent hier een vaste expositie waarbij de Amsterdamse School in volle breedte wordt getoond.

Er is nog wel een probleempje: geld. Weliswaar is de verbouwing voorgefinancierd, maar de rekening moet eens betaald worden. Er is al veel geld verzameld om de verbouwing en inrichting van het museum te betalen - waaronder een bijdrage van 180.000 dollar van de Getty Foundation - maar het museum zoekt volgens directeur Alice Roegholt nog wel dringend naar aanvullende sponsors.

Dus wie wil doneren of vriend van het museum wil worden:

→ www.hetschip.nl



Vrijwilige bemiddelaars lossen veel

In de regio Amsterdam zijn vele vrijwilligers actief voor bemiddelingsorganisatie Beterburen. Dat hun aanpak wordt gewaardeerd, blijkt uit het feit dat het voortbestaan van de organisatie voor de komende jaren weer financieel veilig is gesteld. Onlangs werd het convenant tussen Amsterdamse woningcorporaties, politie en Amsterdam met drie jaar verlengd. Ook andere regiogemeenten dragen bij. | Janna van Veen

Geluidsoverlast staat met stip op nummer een van ergernissen tussen burens. In de stad zijn vooral stampende voeten, harde muziek en schreeuwende kinderen de aanleiding voor hoogoplopende conflicten tussen burens. In gemeenten met veel eengezinswoningen komt de overlast vooral over de schutting heen: een barbecue waarvan de rook precies de slaapkamer van de buren inkomt, spelende kinderen in de tuin, poepende buurtkatten en overhangende takken.

Het is maar een greep uit de vele klachten, die bemiddelaar Daniël Ring opstomt.

Hij werkt zowel in Aalsmeer als in de Amsterdamse stadsdelen Noord en Oost. Hij ziet ook een verschil in men-

komt uiteindelijk overal op hetzelfde neer.”

De loopbaan van Ring bij Beterburen begon in 2010, toen hij stage bij de organisatie liep voor zijn opleiding Maatschappelijke Dienstverlening. Daarna is Ring bij Beterburen blijven werken als parttime administratieve kracht en als vrijwillig bemiddelaar. De afgelopen vijf jaar heeft hij de organisatie flink zien groeien. “Niet alleen is ons werkgebied uitgebreid tot de regio, ook het aantal overlastmeldingen is gestegen. Dat heeft deels te maken met meer bekendheid van de organisatie, maar ook met het feit dat er steeds meer mensen zijn met ernstige problemen, zoals een psychiatrische stoornis. Tijdens een intakegesprek moet je daarom snel kunnen inschatten of er tijdens een eventuele bemiddeling gevaarlijke situaties kunnen ontstaan. Wanneer wij vermoeden dat dat het geval is, vragen we de melder contact op te nemen met Meldpunt Zorg en Overlast of de politie.”

Eigenlijk vrij simpel

De woningcorporaties hechten veel waarde aan het bestrijden van burenoverlast. Zij betalen vanaf het eerste uur mee aan Beterburen en zijn medeondertekenaars van het nieuwe convenant. Volgens Catelijn Groot, beleidsadviseur van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC), schuilt de kracht van Beterburen vooral in de vrij simpele benadering. Groot: “Doordat er met vrijwilligers wordt gewerkt, is deze vorm van hulpverlening heel laagdrempelig. Zonder een organisatie als Beterburen worden conflicten al snel opgeschaald en komt de politie er aan te pas terwijl dat negen van de tien keer helemaal niet nodig is.”

En het concept is nog eenvoudiger geworden, vertelt Groot. “Voorheen belden de corporaties bij een overlastmelding met instanties als Beterburen. Maar die extra schakel is er niet meer. Nu wordt aan de melders een telefoonnummer verstrekt. Het aantal zelfmelders is daardoor gestegen. Minpuntje is wel dat mensen die minder zelfredzaam zijn buiten de boot kunnen vallen.”

De Huurdersvereniging Amsterdam (HA) is sinds 2013 medeondertekenaar van het convenant. Groot: “De HA heeft weer andere netwerken en zij zijn een goede bron voor het leveren van vrijwilligers. Bovendien krijg je er nieuwe input bij van een grote groep bewoners. Ieder kwartaal komen de ondertekenaars van het convenant in een stuurgroep bij elkaar om ervaring uit te wisselen. Dat is erg leerzaam.”

Veel kwetsbare groepen

Bente London is sinds acht jaar directeur van Beterburen. De afgelopen jaren heeft de organisatie zich uitgebreid van Amsterdam naar de regio. “In 2004 begonnen we in de Amsterdamse stadsdelen, maar inmiddels hebben we vrijwilligers in de hele regio. Die gemeenten hadden vaak zelf wel buurtbemiddeling, zoals Zaanstad-Wormerland, maar die organisatie heeft zich in 2014 bij ons aangesloten en al eerder – in 2012 – zijn Amstelveen en Uithoorn erbij gekomen. En tegenwoordig kunnen we ook Aalsmeer, Ouder-Amstel en Landsmeer tot ons werkgebied rekenen.”

In het verleden hadden corporaties en politie eigen afdelingen overlast. London: “Maar dat kostte die organisaties heel veel tijd en geld. Voordat zij andere instanties inschakelen, probe-

“Voor je het weet heeft de hele straat bonje met elkaar”

taliteit. “In kleinere gemeenten kennen veel mensen elkaar en wordt er veel geroddeld. Wanneer er een conflict tussen burens ontstaat, gaat vaak iedereen zich ermee bemoeien. Voor je het weet heeft de hele straat bonje met elkaar. Het is erg belangrijk om snel in te grijpen voordat iets kleins uiteindelijk heel groot wordt en de boel escaleert.”

In de grote stad zijn de bewoners wat realistischer en daardoor ook vaak toleranter, denkt Ring. “Mensen kiezen er bewust voor om in de stad te wonen en weten dat je rust dan af en toe verstoord kan worden. In een kleinere gemeente verwacht men juist dat het er altijd rustig is. Maar overal waar mensen zijn, is overlast. Maakt op zich niet uit waar je woont en de bemiddeling

burenruzies op

Investeren in leefbaarheid

De leefbaarheidsscores van alle zwakke Amsterdamse wijken zijn sterk verbeterd. De afgelopen twee decennia is er via stedelijke vernieuwing en wijkaanpak veel geld naar deze wijken gestroomd. Inmiddels zijn de overheidsinvesteringen sterk teruggebracht en mogen corporaties nog maar beperkt investeren in leefbaarheidsinitiatieven. Welke leefbaarheidsprogramma's zijn er nog? NUL20 trekt de wijken in. Vierde aflevering: buurtbemiddeling.



Buurtbemiddelaar Daniël Ring werkt zowel in Aalsmeer als in Amsterdam

ren we het eerst met buurbemiddeling. Mocht dat niets uithalen, dan kan de klager worden doorgestuurd naar een ander loket.”

Het is volgens London heel belangrijk om kwetsbare groepen goed in de gaten te houden. “De vrijwilligers worden

getraind om goed aan te voelen of er meer aan de hand is wanneer er een klacht binnenkomt. De afgelopen jaren is er een duidelijke toename van het aantal zwaardere gevallen. Dan heb je het over zorgmijders, eenzame ouderen en mensen met uiteenlopende psy-

chiatrische problemen. Mensen weten vaak niet wat er achter de voordeur van een ander gebeurt en dat leidt soms tot onbegrip. Wij kunnen echter niet alles oplossen en moeten goed onze eigen grenzen bewaken.”

Beterburen heeft twee kantoren waar de telefonische meldingen binnenko-

men die vervolgens worden doorgegeven aan de vrijwilligers in de buurt waar het conflict zich afspeelt. De bemiddelingsgesprekken vinden voornamelijk in buurthuizen plaats. London: "We doen dat per se niet bij mensen thuis. Er is in elke buurt wel een plek te vinden waar de vrijwilligers met de mensen om de tafel kunnen gaan. De bemiddelaars starten met een intakegesprek aan huis met de melder en vervolgens gaan ze met de overlastgever aan tafel. Als het nodig is, gaan we met beide partijen rond de tafel op neutraal terrein. Meestal weten de vrijwilligers de angel snel uit een conflict te halen." ■

BETERBUREN: ZO ZIT HET

Sinds 2004 bemiddelen vrijwilligers van Stichting Bemiddeling Amsterdam bij conflicten tussen burens. In 2009 wijzigde de naam in Beterburen. Deze organisatie is inmiddels niet alleen actief in de stad maar ook in de omliggende gemeenten Zaanstad-Wormerland, Aalsmeer, Amstelveen, Ouder-Amstel, Landsmeer en Uithoorn. De in totaal 270 vrijwilligers worden intern opgeleid en bezoeken intervisiebijeenkomsten. Het aantal meldingen in Amsterdam steeg het eerste halfjaar van 2015 tot in totaal 655. In dezelfde periode van 2014 waren dat er nog 510. In Zaanstad-Wormerland kwamen de eerste zes maanden van 2015 al 184 meldingen binnen, tegen 157 in dezelfde periode het jaar daarvoor. In de andere gemeenten samen werd het eerste halfjaar van 2015 101 maal Beterburen ingeschakeld. In 2014 gebeurde dat 89 keer in dezelfde periode.

Beterburen wordt financieel ondersteund door de woningcorporaties, de politie en de diverse gemeenten.

→ [Meer informatie op www.beterburen.nl](http://www.beterburen.nl)

Seniorenmakelaar bij Parteon groot succes

De aanstelling van een seniorenmakelaar door de Zaanse corporatie Parteon is een succes. Dankzij de actieve bemiddeling verhuisde een flink aantal senioren naar meer geschikte woningen. Daarbij leverden de nieuwe verhuringen de corporatie ook nog een netto rendement op.

Senioren willen wel verhuizen naar een andere, meer geschikte woning, maar nemen vaak de stap niet. Persoonlijke bemiddeling en begeleiding kan hen over de drempel helpen, zo blijkt uit initiatieven van tal van gemeenten en corporaties. Zo ook bij de seniorenmakelaar van het Zaanse Parteon. Deze woningcorporatie startte vorig jaar een pilot van een half jaar met een parttime seniorenmakelaar: Bettina Vennik. Haar opdracht was minimaal vijf verhuizingen te realiseren, het werden er 26. Zij begeleidt senioren in hun zoektocht naar een nieuwe, passende woning. De pilot omvatte het aanschrijven van de doelgroep, een grote informatiebijeenkomst, het plaatsen van advertenties en het afleggen van huisbezoeken. Uit de evaluatie blijkt dat de persoonlijke begeleiding het verschil maakt. Wat verder aan het succes bijdroeg, was dat de seniorenmakelaar de mogelijkheid had via directe bemiddeling (buiten WoningNet om) specifieke woonwensen in te willigen. Opvallend was dat een eventuele huursprong in het Zaanse geen beletsel bleek om te verhuizen. Slechts in één geval is huurkorting aangeboden. Veel senioren bleken overigens niet goed op de hoogte van de huurtoeslag.

Van de vrijgekomen woningen heeft Parteon er één verkocht en 25 opnieuw verhuurd, waarvan 14 aan meerpersoonshuishoudens. Uit andere evaluaties blijkt dat de 'winst' uit huurharmonisatie van vrijgekomen woningen doorgaans opweegt tegen eventueel verleende huurkortingen. Bij Parteon is er zelfs een flink netto rendement na aftrek van alle kosten van de seniorenmakelaar, aldus Erwin Smit van de corporatie. "Financieel is het een gunstig plaatje, ook al omdat we nu niet hoeven

te investeren in woningaanpassingen." Ondanks deze onvervalste win/win-situatie zet de corporatie de seniorenmakelaar niet breder in. Parteon heeft namelijk onvoldoende aanbod in de gewenste woningen. Bovendien is de ruimte voor directe bemiddeling beperkt, mede gelet op het huisvesten van andere huurders. De corporatie doet niets extra's meer aan werving, de mond op mond reclame doet haar werk "De telefoon blijft gaan", aldus Smit. "Het is eigenlijk een te groot succes." ■



Geen van deze personen wordt in de tekst genoemd.
Op de foto: de Amsterdamse seniorenmakelaar ('wooncoach') Schelto Doyer

Onderzoek naar menging koop- en sociale huurwoningen

Er komen steeds meer gemengde complexen met huurders en kopers. Wat vinden kopers en huurders eigenlijk van dat 'gemengd wonen'? Raymond Frederiks onderzocht dat in vijf case-studies ten behoeve van zijn bachelorscriptie. De meningen blijken per complex enorm uiteen te lopen. Dat juist bij een nieuwbouwcomplex beide 'partijen' het meest vijandig tegenover elkaar stonden, stemt overeen met eerdere bevindingen.

Door de verkoopprogramma's van corporaties komen er steeds meer gemengde complexen met huurders en kopers. En ook op nieuwbouwlocaties wordt gemengd gebouwd. Zo af en toe leidt dit tot pijnlijke wij/zij-tegenstellingen. De oorzaak ligt veelal in geluidsoverlast of vernielingen, waarvan de 'andere' partij - of de kinderen ervan - de oorzaak is. NUL20 heeft in het verleden een aantal van deze conflicten gedocumenteerd, zoals die van Blok19 op IJburg of het complex Batavia op Sporenburg. In het eerste geval leidde met name de overlast van kinderen van huurders in de gemeenschappelijke binnenruimte tot grote problemen. Bij het complex Batavia leidden vergelijkbare overlastproblemen met hangjongeren in publieke ruimten niet alleen tot een scheiding der geesten, maar zelfs tot fysieke scheiding van liften en parkeerplekken.

Ook bij de voorbeelden die Frederiks onderzocht, is het een nieuwbouwcomplex waar de problemen het grootst zijn. Het gaat daarbij om Blok 47CD op IJburg. Ook daar is het vooral het gebruik/misbruik van gemeenschappelijke ruimten waar de conflicten over oplopen.

Frederiks onderzocht hoe menging beleefd wordt door bewoners. Daarnaast keek hij naar het functioneren van VvE's.

De meningen liepen per complex enorm uiteen. Waar in IJburg eigenaren negatief zijn over het samenleven met huurders, zijn in de complexen in Landlust en de Diamantbuurt eigenaren positiever. Op Kattenburg en in De Banne bekijken juist veel huurders de intocht van kopers met argusogen. Deze huurders vrezen dat hun buurt, met zijn sterke lokale netwerken, teloor gaat.

Vooraf het omgaan met publieke ruimtes beïnvloedt het oordeel. Frederiks concludeert dat in de vrij anonieme complexen met weinig gedeelde ruimte, menging over het algemeen als neutraal of als positief wordt ervaren. Bewoners weten daar vaak zelfs niet wie koper en wie huurder is. Complexen met veel gedeelde publieke ruimte en met veel bewoners met lokale contacten zijn daarentegen kwetsbaar. Frederiks adviseert corporaties daar niet te verkopen of alles te verkopen. Een groep actieve bewoners kan overigens altijd het verschil maken: op Kattenburg is een onwerkbaar situatie voorkomen door initiatief van bewoners en participatie van huurders in de VvE. Zo is er consensus gegroeid over het gebruik van de gemeenschappelijke binnentuin.

Menging koop- en sociale huurwoningen in woonblokken - Een onderzoek naar de beleefde aspecten van menging door bewoners. Auteur Raymond Frederiks. Bachelorscriptie Sociale Geografie & Planologie UvA. Als onderdeel van onderzoeksstage bij de AFWC.



Het woonerf leeft

In het nieuwe nummer van DASH draait het om het woonerf. Voor veel Nederlanders zal de meest tastbare herinnering aan 'het woonerf' zijn dat hij er in het pre-TomTom-tijdperk hopeloos ronddoolde op zoek naar het huis van verhuisde vrienden. De 'bloemkoolwijken', zoals deze wijken uit de jaren zeventig en tachtig vanwege het meanderende stratenpatroon ook wel worden genoemd, staan er in architectuur- en stedenbouwkringen vaak niet best op: kale buitenruimten, rommelige inrichting, non-descripte architectuur, truttig. Maar datzelfde woonerf is volgens de auteurs van 'Het Woonerf Leeft' wel zo'n beetje de belangrijkste Nederlandse stedenbouwkundige bijdrage aan de internationale suburbanisatiegolf in de 20e eeuw. Het woonerf maakte namelijk korte metten met de dominantie van de auto in de woonwijk. Er is op het woonerf nog altijd plek voor de auto, maar duidelijk is: de auto- en eigenlijk ook de bezoeker - is hier te gast. Het blauwe verkeersbord met spelende kinderen, een huis en een klein autootje is het icoon geworden van het streven naar een voetgangersvriendelijke en kleinschalige woonomgeving. De thema's die ten grondslag liggen aan het woonerf - zoals kleinschalige collectiviteit, groen en ecologische patronen, en de verbinding tussen buitenruimte, auto en woning - vinden we ook zonder het blauwe bord terug in het ontwerp van latere nieuwbouwgebieden. In het buitenland blijkt ons 'woonerf' een begrip bij ontwerpers van voetgangersvriendelijke woonwijken.

Dat het woonerf nu ter discussie staat, komt doordat de sleet er bij veel van deze wijken na ruim dertig jaar op zit. Ook de samenleving en de oorspronkelijke bewonerssamenstelling is gewijzigd. Veelzeggend is dat de term woonerf niet meer wordt gebruikt om nieuwe projecten aan te prijzen. Toch vinden de auteurs in nieuwbouwprojecten van later datum het gedachtegoed uit die tijd terug. De term neo-woonerf valt zelfs als de Haagse wijk Hageneiland in Ypenburg wordt omschreven.

De essays en analytische bijdragen in dit boek gaan in op de ruimtelijke en sociale aspecten van het wonen in de collectieve ruimte van een 'erf'. De vele zoektochten naar het ideale woonerf blijken zich te concentreren op het vinden van een evenwicht tussen private en collectieve ruimte. Het boek behandelt een brede variëteit aan voorbeelden uit het recente en minder recente verleden in binnen- en buitenland, met projecten van onder meer Vandkunsten, Onix, Verhoeven, Zuiderhoek, Välikangas, Persson en Lyons.

Bijna de helft van het boek bestaat uit plandocumentatie van projecten die de redactie als voorbeeldig beschouwt. Doelgroep: architecten en stedenbouwkundigen; verschenen in de tweetalige (ook Engels) reeks Delft Architectural Studies on Housing (DASH). Die is geheel gewijd aan het woningontwerp en verschijnt tweemaal per jaar.

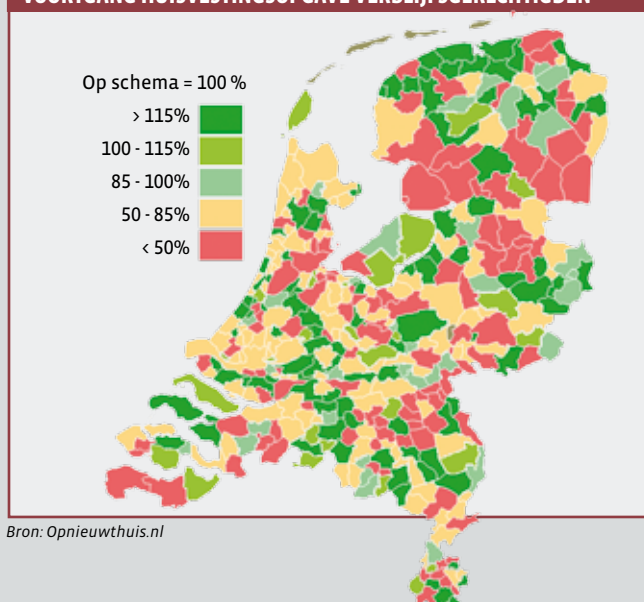
Het woonerf leeft. In de reeks Delft Architectural Studies on Housing. NAI Uitgevers, www.naipublishers.nl; Prijs: €29,50. Met bijdragen van: Willemijn Lofvers, Ivan Nio, Pierijn van der Putt, Dick van Gameren, Harald Mooij.

Vluchteling moet inschikken

Dit jaar moeten nog minstens 2200 'statushouders' worden ondergebracht in de regio Amsterdam, waarvan zo'n 1400 in Amsterdam zelf. Althans, volgens de landelijke taakstelling die is opgesteld lang voor de aanzwellende vluchtelingenstroom van de laatste weken. En voor volgend jaar is de taakstelling in mei al met een derde verhoogd, tot landelijk 30.000 mensen.

Gemeenten krijgen naar rato van hun inwonertal een taakstelling van de landelijke overheid. Zodra een vluchteling een officiële status krijgt, dient de aangewezen gemeente binnen veertien weken voor een sociale huurwoning te zorgen. Dat ging jaren redelijk goed, maar aan die norm kunnen gemeenten niet meer voldoen. Er zitten momenteel in asielzoekerscentra zo'n 32.000 vluchtelingen, waarvan zo'n 12.000 met een verblijfsvergunning.

VOORTGANG HUISVESTINGSGEGAVES VERBLIJFSGERECHTIGDEN



HUISVESTING STATUSHOUDERS IN STADSREGIO AMSTERDAM				
Stadsregio Amsterdam	stand per 01-01-2015	taakstelling 2015	gehuist per 01-09-2015	Blijft over
Amsterdam	541	1.377	470	1.448
Zaandam	23	257	152	128
Haarlemmermeer	109	245	94	260
Amstelveen	-10	146	81	55
Purmerend	-2	136	57	77
Aalsmeer	-5	53	23	25
Edam-Volendam	21	50	34	37
Uithoorn	-2	49	28	19
Diemen	4	45	17	32
Waterland	9	30	7	32
Wormerland	3	27	11	19
Ouder Amstel	-10	23	5	8
Landsmeer	6	19	0	25
Beemster	-2	16	7	7
Oostzaan	10	16	10	16
Zeevang	2	12	4	10
Totaal	697	2.501	1.000	2.198

Bron: Stadsregio Amsterdam

De Stadsregio Amsterdam had begin dit jaar al een flinke achterstand opgelopen: bijna 700 verblijfsgerechtigde vluchtelingen zaten nog in het regionale AZC te wachten op een woning. Ter indicatie: Amsterdam huisvestte vorig jaar in totaal zo'n 400 statushouders.

Er is discussie over de redelijkheid van de huidige verdelings-systeematiek, maar minister Blok lijkt niet van plan die doos van Pandora te openen. Duidelijk is dat de traditionele wijze van huisvesting van verblijfsgerechtigde vluchtelingen spaak loopt. Corporaties en gemeenten zullen kortom nieuwe wegen moeten bewandelen om meer statushouders onder te brengen.

Dat komt inmiddels op gang. Zo plaatst Stadgenoot jonge statushouders tussen studenten en starters in het GAK-gebouw. En ook De Key is van plan vluchtelingen te huisvesten in studentcomplexen. Ook buiten de stadsgrenzen zoekt men naar creatieve oplossingen, zoals woningdelen en het inzetten van leegstaande gebouwen. Beleidsadviseur Mette Vernooij van de Stadsregio: "Aan al die initiatieven zitten nadelen, maar op gegeven moment moet je wat". Maar ze wijst er ook op dat juist grote gezinnen veel langer in een AZC moeten verblijven, omdat er geen geschikte woning beschikbaar komt.

Wat daarbij niet helpt is dat er de laatste jaren weinig reguliere corporatiewoningen vrijkomen en dat daarvan ook nog eens een flink aantal wordt verkocht of geliberaliseerd. De laatste jaren gaat ongeveer een kwart van de nieuwe verhueringen naar 'voorrangskandidaten'. Tot die categorie horen de statushouders. Maar dat is niet de grootste groep. Dat zijn de huurders die vanwege sloop of renovatie van hun huis moeten verhuizen. In 2014 gingen in Amsterdam 775 sociale huurwoningen naar deze stadsvernieuwingsurgente, tegenover 282 woningen naar verblijfsgerechtigden.

TOEWIJZING AAN URGENTEN IN AMSTERDAM

