

Energiecoach is blijvertje

Consequenties 'passend toewijzen'

Vijf directeuren over toekomstige corporatie

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandlijks – november 2015 #83

Transformatie:
Buiksloterham en Cruquiusgebied

METAMORFOSE



NOVEMBER 2015



8

Buiksloterham: industrieterrein wordt duurzame stadswijk



13

Ook in Cruquiusgebied start de woningbouw



24

Zo gaan de corporaties het voortaan doen



28

Buurtbeheerbedrijven op de schop

- 4 NIEUWOVERZICHT
- 8 EERSTE VERDIEPING *Wonen op industrieterrein - herontwikkeling*
 - 8 *De wonderbaarlijke metamorfose van Buiksloterham*
 - 13 *Cruquiusgebied verandert in nieuwe stadswijk*
- 16 KORT BESTEK *Energiecoach is blijvertje*
- 18 INTERVIEW *Extra leefbaarheidsinvesteringen in Nieuw-West*
- 20 DE STELLING *Er moet een stedelijke norm komen voor onderhoud*
- 22 TWEEDE VERDIEPING *Corporaties na de nieuwe Woningwet*
 - 22 *Passend toewijzen aan lagere inkomens*
 - 24 *Vijf corporatiedirecteuren over hun toekomstige koers*
- 27 LEESKAMER
- 28 FOCUS *Buurtbeheerbedrijf op de schop*
- 30 KORT BESTEK *Erfpacht: eeuwigdurende kwestie*
- 32 BAROMETER *Vluchtelingen - wordt vervolgd*



16

Energiecoach is blijvertje



18

Achmed Baâdoud:
"Ik ben eigenlijk allergisch voor incidenteel geld"



22

Hoe gaat de nieuwe passendheidsnorm uitpakken?



30

Erfpacht:
eeuwigdurende kwestie

"Het wordt nooit meer zoals het was"

Bij elke economische crisis is het somberen, maar de laatste crisis zorgde voor een chronische depressie in de bouw- en vastgoedsector. Wat een gebod. Hoe vaak hoorden we: 'het wordt nooit meer zoals het was'? Of spraken we het zelf uit. Dat het met die kantorenluichtbel is afgelopen, mag duidelijk zijn. Maar de zwartkijkerij leidde in Amsterdam ook tot vergezichten dat de woningbouwproductie wel niet meer boven de 3000 woningen per jaar zou uitkomen. Inmiddels vraagt men zich op de gemeenteburelen af, waarom ook weer de ontwikkeling van zoveel projectgebieden is stilgelegd. Vorig jaar werden in de hoofdstad 5200 woningen in aanbouw genomen, dit jaar komt de teller waarschijnlijk boven de 6000 uit. Ondertussen wordt bijna 40 procent van de bestaande woningen boven de vraagprijs verkocht. Vele tientallen beleggers, ontwikkelaars, aannemers, collectieven en zelfbouwers staan zich te verdringen om locaties in de hoofdstad te verwerven. Sinds een jaar trekt ook de nieuwbouwkopenmarkt enorm aan. Bij veel projecten - 'zelfs' in de Ringzone in West - moeten geïnteresseerde kopers loten!

Gelukkig ligt er nog een aantal (voormalige) bedrijventerreinen klaar om te worden herontwikkeld. Langs de Zaan, aan de Noordelijke IJ-oever, op Oostenburg en in het Cruquiusgebied is nog ruimte voor duizenden woningen. In dit nummer nemen we de bouwplannen door van twee spannende woon/werkgebieden in wording: Buiksloterham en het Cruquiusgebied.

Ondertussen maken de grote bouwers uit het recente verleden - de corporaties - zich op voor een nieuwe toekomst. *Back to basics*. De fase van de koersdocumenten en toekomstvisies is wel zo'n beetje afgerond. Veel corporaties zetten nu een punt achter een nieuw ondernemingsplan. Daarin is geen plaats meer voor het bouwen van 'landmarks' of grootschalige commerciële projectontwikkeling. Maar ook de wettelijke beperking tot de kerntaak - het bouwen en beheren van betaalbare woningen - laat nog verrassend veel keuzes open. Bovendien blijkt de overheid toch steeds op de corporaties terug te vallen als er bijvoorbeeld wordt bezuinigd in de zorgsector (langer thuis wonen, minder snel in een instelling) of als er vluchtelingen moeten worden gehuisvest. In dit nummer praten we met vijf corporatiedirecteuren uit de regio Amsterdam over hun doelgroep, hun investeringsagenda en de mogelijkheden om de efficiëntie van de eigen organisatie verder te verbeteren. Veel leesplezier.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur
NUL20

PAKHUISNUL20 = 7 DECEMBER

De veertiende editie van de talkshow over Amsterdamse woonkwesties staat in het teken van duurzaamheid.

ZVH renoveert oude portiekflat betaalbaar naar label A

Woningcorporatie ZVH uit Zaanstad renoveert door slim opdrachtgeverschap op betaalbare wijze 72 sociale huurwoningen naar energielabel A. Hoe doen ze dat in Zaanstad? | Met: *Kees Keizer (Hoofd Vastgoed ZVH)*

Zonnepanelen voor individuele huurders

Ook individuele huurders kunnen steeds vaker zonnestroom nemen. Bijvoorbeeld via HuurDeZon (Eigen Haard) of Tegenstroom (Ymere) of via de technologie van de Zonnestroomverdelers (Stadgenoot). Hoe werkt dat? Wat zijn de belemmeringen voor grootschalige implementatie? En zijn daar oplossingen voor? | Met: *Popko van Meekeren (Ymere), Wybrand Pieksma (Eigen Haard), Christiaan Brester (Herman de zonnestroomverdelers)*

Eerste energieneutrale woontoren

Eind oktober startte de bouw van @Home Amstelkwartier: een 73 meter hoge energieneutrale woontoren met 160 - grotendeels middeldure - huurappartementen. Hoe realiseer je zo'n woontoren? | Met: *Erik Leijten, directeur Ontwikkeling Hurks*

Circulaire gebiedsontwikkeling: consequenties voor de bouwers

Buiksloterham moet een voorbeeld worden van duurzame gebiedsontwikkeling volgens de principes van de circulariteit. Wat betekent dat voor de woningbouw? En in hoeverre zijn de ontwikkelaars in staat en bereid volgens deze principes hun woningprogramma's te realiseren? De ontwikkelaars de Alliantie en Hurks geven inzicht in hun bouwprogramma's. | Met: *Saskia Müller (Buiksloterham Circulair), Marieke Top (Alliantie) en Erik Leijten (Hurks)*

Maandag 7 december 20:00 - 21:30 uur. Toegang gratis, inschrijven verplicht (zie onze site)

TIJDSCHRIFT VOOR WOONBELEID IN DE REGIO AMSTERDAM

NUL20

OP DE HOOGTE BLIJVEN?

Het belangrijkste woonnieuws kunt u volgen:

DAGELIJKS → www.nul20.nl

→ **Twitter: @nul20**

MAANDELIJKS → **nieuwsbrief**

TWEEMAANDELIJKS → **tijdschrift**



Volg het laatste woonnieuws via Twitter: @nul20

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

Het tijdschrift verschijnt tweemaandelijks, de nieuwsbrief maandelijks 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, stadsdelen), 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

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 (Huurdersvereniging Amsterdam)

FOTOGRAFIE: Nico Boink

VORMGEVING: Pieter Lesage

ADVERTENTIES: zie info op www.nul20.nl

DRUK: Prezco bv



De Alliantie draagt bouwprogramma Zeeburgereiland over

Woningcorporatie de Alliantie doet de ontwikkeling van Blok4 in de Theo Koomenbuurt op het Zeeburgereiland over aan HSB. Het plan voorziet in de bouw van 65 koopappartementen, 60 sociale huurwoningen voor de Alliantie, een parkeergarage van 106 parkeerplaatsen en een bedrijfsruimte. De verkoop van de koopappartementen start in het eerste kwartaal van 2016.

In 2014 maakte de Alliantie afspraken met de gemeente om de ontwikkeling van de Theo Koomenbuurt op gang te brengen, een woonwijk voor zo'n 650 woningen. De gemeente pioniert op Zeeburgereiland met een vorm van gebiedsontwikkeling waarbij Amsterdam slechts op hoofdlijnen stuurt. De verantwoordelijkheid voor

het stedenbouwkundig plan, de architectuur, Bouwbesluittoets, etc. liggen allemaal bij de Alliantie en marktpartijen als HSB. Dit alles leidt tot korte doorlooptijden, waarbij de aantrekkelijke huizenmarkt natuurlijk ook meehelpt.

De eerste woonblokken van de Alliantie worden binnenkort opgeleverd. Een substantieel deel van de overige gebiedsontwikkeling langs de Zuiderzeeweg wordt nu overgenomen door HSB. Deze aannemer/ontwikkelaar is al actief op het eiland. HSB heeft blok 8 met 35 middensegment huurappartementen in aanbouw genomen en bouwt op blok 3 106 koopappartementen en een parkeergarage. Blok4 is de zuidelijke sluitsteen van de Theo Koomenbuurt. Architect is Thijs Asselbergs architectuurcentrale.

Start bouw woontoren Akropolis

Op de noordpunt van het Zeeburgereiland in Amsterdam-Oost is de bouw van de Akropolistoren gestart. Studio-nedots ontwierp in opdracht van de Alliantie en Lingotto een complex van twee torens met 144 woningen. De naastgelegen lagere toren (De Generaal) bevat vrije sector huurwoningen voor het middensegment. Alle bewoners hebben uitzicht over de stad, het IJ en het BuitenIJ.

De torens pal naast de Schellingwouderbrug staan samen op een dek, worden naar boven toe smaller en tonen zich vanuit iedere hoek met een ander silhouet.

De toekomstige bewoners van de Akropolistoren zijn 55+ers en lid van Vereniging Akropolis. In hun gebouw worden collectieve voorzieningen gerealiseerd voor zowel de vereniging als de buurt. De vereniging is vele jaren bezig geweest om een woonvoorziening voor senioren te realiseren. Als voorbeeld dienden de levensloopbestendige wooncomplexen van de stichting Humanitas in Rotterdam. Tussen droom en daad bleek een wereld van praktische bezwaren te zitten. Uiteindelijk was de Alliantie bereid de woningen te realiseren.

Voortaan tijdelijk huurcontract voor jonge statushouders

De gemeente Amsterdam en de woningcorporaties hebben besloten jonge statushouders geen reguliere huurwoning met een vast huurcontract meer aan te bieden. In plaats daarvan krijgen zij de keuze tussen een jongerencontract, een campuscontract (voor studenten) of een aanbod een woning te delen. Het gaat om verblijfsgechtigden jonger dan 28 jaar. Volgens Rochdale-bestuurder Hester van Buren gaan gemeente en corporaties voor deze groep 'matching'-bijeenkomsten organiseren, zodat potentiële woningdelers zelf hun huisgenoten kunnen uitzoeken.

Wellicht kunnen deze woningdelers op termijn terecht in een leegstaand rijksgebouw. De regering heeft 31 leegstaande overheidsgebouwen beschikbaar gesteld om vluchtelingen te huisvesten. Daarvan staat er één in de regio Amsterdam: Hoogte Kadijk 401. Minister Blok wil belemmerende regelgeving zoveel mogelijk ongedaan maken door deze woonvorm een experimentstatus te geven. Hij heeft in ieder geval al één hobbels geslecht. Onder de nieuwe Woningwet mogen woningcorporaties geen gebouwen in beheer nemen waarvan zij geen eigenaar zijn. Dat verandert nu weer.



Start ontwikkeling 3000 woningen in Sluisbuurt

Het Amsterdams college heeft de startvisie voor de ontwikkeling van de Sluisbuurt Zeeburgereiland vastgesteld. Dit betekent dat de Sluisbuurt klaar wordt gemaakt voor de bouw van minimaal 3000 woningen. Eind 2017 zou de bouw kunnen starten. Plan is een stedelijke woonomgeving met hoogbouw te realiseren met veel ruimte voor beweging.

De Sluisbuurt is het meest westelijke deel van Zeeburgereiland en ligt naast de Sportheldenbuurt. De nabijheid van het water, zoals het Amsterdam-Rijnkanaal, het Binnen- en Bui-

ten-IJ en de Oranjesluizen, zullen het karakter van de nieuwe wijk gaan bepalen. Het water moet zichtbaar, bereikbaar en toegankelijk blijven voor de bewoners. De openbare ruimte wordt zo ingericht zodat deze uitnodigt tot bewegen. Wet- houder Ruimtelijke Ordening Eric van der Burg: "De ligging aan het water, de aansluiting op de wandel- en fietsroutes in de omgeving en de mix van voorzieningen stimuleren tot bewegen. Met de Sluisbuurt en de Sportheldenbuurt dagen wij Amsterdammers uit om in beweging te komen."

Jongerenwoningen in Zuidoost

Sayhaey 'de Klieverink'. Zo heet het wooncomplex aan de Karspeldreef in Amsterdam-Zuidoost, dat eind dit jaar wordt opgeleverd. Het gaat om 217 zelfstandige en betaalbare woningen voor jonge starters. Jongeren uit Zuidoost krijgen voorrang.

Emile Jaensch, portefeuillehouder Wonen Zuidoost, is ontzettend trots. "Deze groep raakt vaak tussen wal en schip als het gaat om het vinden van een betaalbare woning. Met deze jongerenhuisvesting voldoen we niet alleen aan een behoefte, maar bieden we hen een eerlijke kans en goede start op de woningmarkt." Belangstellenden moeten jonger zijn dan 26 jaar en een betaalde baan hebben.

Sayhaey 'De Klieverink' bestaat uit zelfstandige woningen (waaronder ook twee huizen voor mindervaliden) tussen de 21 en 30 m² vanaf 403 euro per maand.

Zuidoost kijkt volgens Jaensch verder dan louter huisvesten. Er wordt ook gekeken naar een combinatie met werkgelegenheid. Zo komt er een pilot (via leerwerktrajecten), waarbij samen met Haerzathe Investments - als initiatiefnemer van Sayhaey - jongeren worden ondersteund bij het vinden en behouden van passend, betaald werk.



'Goede hoop op akkoord 1012inc'

De gemeente Amsterdam, Syntrus Achmea Real Estate & Finance en woningcorporatie Stadgenoot lijken dichtbij de oprichting van een investeringsfonds voor het Wallengebied. In de portefeuille van van 1012inc - de naam van het fonds - zal het vastgoed van NV Stadsgoed, een dochteronderneming van Stadgenoot, worden ondergebracht.

Syntrus Achmea heeft goede hoop op korte termijn een akkoord te kunnen sluiten.

De vermogensbeheerder wil betaalbare huurwoningen in het Wallengebied realiseren. Directievoorzitter Jagersma: "Op die locatie kunnen we huurwoningen in het duurste segment realiseren. Maar we willen er betaalbare huurwoningen neerzetten, zodat er anders dan in Londen plaats

blijft voor de leraar of politiemans in het stadscentrum."

Voor deze 'rendementsbedreigende stap' verlangt Syntrus Achmea wel compensatie in de vorm van grondposities elders in de stad. "Het valt anders niet mee om de pensioenfondsen - onze klanten - uit te leggen dat we bewust kiezen voor een lager rendement. We krijgen posities voor hetzelfde bedrag dat we in de Wallen investeren. Het gaat vooral om woninglocaties buiten de Ring", aldus Jagersma.

Om welk bedrag en hoeveel woningen het gaat, is nog niet bekendgemaakt. Eerder liet Jagersma weten dat het bij een participatie van 20 tot 50 miljoen euro redelijk is voor een bedrag van 60 tot 150 miljoen vrije sector huurwoningen te kunnen ontwikkelen.

Statushouders én jongeren in nieuwe woonvoorzieningen

Corporaties en gemeenten in de regio Amsterdam kiezen voor de bouw van gemengde woonvoorzieningen om statushouders te huisvesten. Door ook woonruimte aan jongeren toe te wijzen lopen de wachtlijsten niet op én wordt de integratie bevorderd. De eerste projecten worden gerealiseerd door De Key en Ymere; de gemeenten zorgen voor de infrastructuur.

Woningcorporatie Ymere en de gemeente Haarlemmermeer gaan negentig tijdelijke huurwoningen bouwen voor starters en statushouders op verschillende locaties in Hoofddorp en Nieuw-Vennep. Het gaat om veertig demontabele wooneenheden die tien jaar blijven staan en vijftig traditioneel gebouwde wooneenheden die voor vijftien jaar in gebruik worden genomen. Ymere neemt bouw, onderhoud

en verhuur voor zijn rekening. De eerste woningen kunnen in het najaar van 2016 worden opgeleverd.

Wethouder Tom Horn van Haarlemmermeer is blij met wat hij noemt "de eerste stap op weg naar vergroting van het aanbod aan de onderkant van de markt voor sociale huurwoningen."

De Key is inmiddels gestart met de verplaatsing van de tijdelijke studentenhuisvesting in de Houthaven naar Riekerhaven in Amsterdam Nieuw-West. Startblok Riekerhaven biedt vanaf volgend jaar zomer onderdak aan 250 jonge verblijfsgerechtigden en 250 jongeren uit de buurt, studenten en net afgestudeerden. De jongeren die in het Startblok gaan wonen, krijgen een tijdelijk huurcontract voor een periode van ongeveer vijf jaar. De Key wil de bewoners een actieve rol geven in het beheer van het complex.

Studentenwoningen Houthaven worden verplaatst naar Riekerhaven



Pentagon-bewoners krijgen lift

Woningcorporatie Stadgenoot voegt een lift toe aan het wooncomplex Pentagon aan het Pentagon/Sint Antoniesbreestraat. Dankzij deze lift kunnen de bewoners van 25 woningen op de hogere etages langer zelfstandig blijven wonen. Het stadsdeel betaalt de helft van de bouwkosten.

Stadsdeel Centrum probeert het aanbod aan seniorenwoningen in de binnenstad te vergroten. In dat kader is onderzocht welke woningen van een gelijkvloerse toegang

kunnen worden voorzien. Het wooncomplex Pentagon is er daar één van. De totale kosten bedragen 170.000 euro. De huurderscommissie is akkoord gegaan met een huurverhoging in verband met de extra voorziening. De woningen worden gelabeld voor senioren.

Roeland Rengelink, dagelijks bestuur stadsdeel Centrum: "Dit is een resultaat dat ertoe doet: deze lift betekent dat mensen die anders uit de binnenstad hadden moeten vertrekken, nu nog jaren hier kunnen blijven wonen."

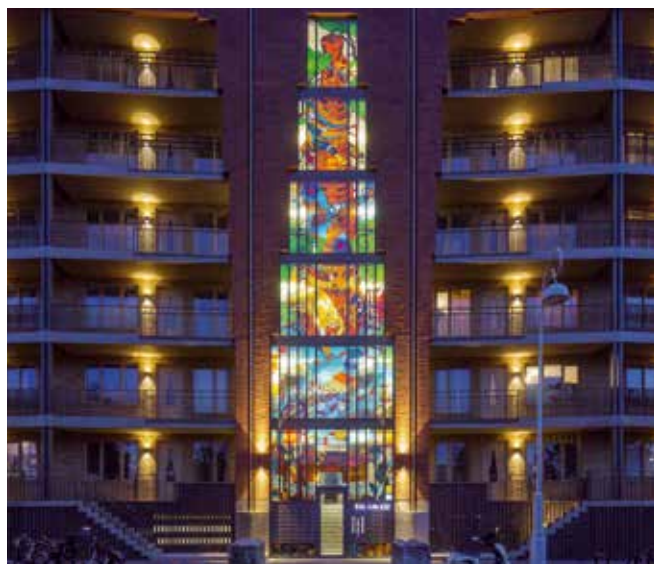
Glas-in-loodramen blikvanger wooncomplex in Oostpoort

Langs de Polderweg en de spoorbaan in Amsterdam-Oost heeft Ymere een nieuwbouwcomplex met 72 rolstoeltoegankelijke sociale huurwoningen opgeleverd. De blikvanger van het fraaie pand zijn twee gigantische glas-in-loodramen aan beide zijden van het trappenhuis. Ze vertellen de geschiedenis van het voormalige Polderweggebied, nu Oostpoort geheten.

Het pand is ontworpen door Heren5 Architecten en gebouwd door HSB Bouw. De 72 sociale huurwoningen hebben twee tot drie kamers, zijn rolstoeltoegankelijk en hebben allemaal een buitenruimte. Huurders van een driekamer-

woning konden kiezen uit twee plattegronden waarbij de plek van de keuken en de tweede slaapkamer varieert. Onder het gebouw bevindt zich een parkeergarage met 36 parkeerplaatsen.

De achttien meter hoge glas-in-loodramen zijn ontworpen door Stefan Glerum en gemaakt door Atelier Schmit uit Haarlem. Het ontwerp met de fabriekstoren verwijst naar de Oostergasfabriek die ooit in het gebied stond. Verder zijn er verwijzingen naar het Sportfondsenbad, het Dierenasiel en de Don-Boscoschool te zien. Het kunstproject is mede mogelijk gemaakt door het Amsterdams Fonds voor de Kunst.



Energieneutrale woontoren in Amstelkwartier

De bouw van de 73 meter hoge energieneutrale woontoren @Home Amstelkwartier is gestart. In de toren komen 160 huurappartementen. De meeste hurenwoningen vallen in het middensegment.

De initiatiefnemers zijn Lingotto, APF International en Hurks vastgoedontwikkeling. In oktober 2013 wonnen zij de tender die de gemeente Amsterdam voor de locatie uitschreef: de eerste energieneutrale woontoren van Nederland. Eigenaar wordt Amvest.

De appartementen variëren van 50 tot 75 m², met een eigen berging in de onderbouw, 52 parkeerplaatsen, een fietsenstalling voor circa 250 fietsen

en 500 m² commerciële ruimtes. @Home Amstelkwartier is de eerste woontoren in Nederland met een energieprestatie-coëfficiënt (EPC) van nul. Dit wordt onder meer bereikt door de toepassing van circa 2500 m² PV-panelen. De panelen zijn zowel op het dak als op een deel van de gevels in het ontwerp geïntegreerd. De woontoren wordt opgebouwd uit geïntegreerde prefab sandwich gevelelementen uit de fabriek van Hurks prefabbe-ton, waarbij de gevels geheel afgewerkt en beglaasd op de bouwplaats worden geleverd en gemonteerd. Het ontwerp is van Mecanoo Architecten uit Delft.

Nieuwbouw: teller al boven 5000

Begin oktober waren er in Amsterdam al meer dan 5000 woningen in aanbouw genomen. Hiermee worden de bouwambities van het hoofdstedelijk college nu al overtroffen. Wethouder Laurens Ivens: "De druk op de Amsterdamse woningmarkt is hoog. Om ook de komende jaren onze ambitie van 5000 woningen per jaar te kunnen verwezenlijken, is het nodig dat we zorgen voor voldoende locaties verspreid over de stad. Dat kan op de relatief schaarse

onbebouwde plekken, maar uiteraard ook heel goed door de transformatie van bestaande kantoren die leegstaan. Ik hoop dat meer eigenaren van leegstaande bedrijfspanden bij ons aankloppen, zodat we samen kunnen kijken wat nodig is om deze panden succesvol te kunnen transformeren naar woningen. Daar is iedereen bij gebaat." Ondanks de vele transformaties in Amsterdam blijft het aantal leegstaande bedrijfspanden toenemen.

‘Laat herontwikkeling Draka-terrein over aan collectieven’

De herontwikkeling van het Draka-terrein in Amsterdam-Noord moet van onderop gestalte krijgen. Zo meent de Participatiemaatschappij Amsterdam (PAM bv). Er is volgens initiatiefnemer Maarten de Boer op het bedrijfsterrein pal aan het IJ ruimte voor zo'n duizend door collectieven te ontwikkelen woningen. De oude bedrijfsbebouwing kan daarbij deels bewaard blijven. De Participatiemaatschappij weet zich gesteund, zo verklaart De Boer, door een consortium van (kleine) bouwbedrijven en architecten. Zij willen bouwen voor wat hij noemt de 'tussenmaat'. "Met de ontwikkeling van de Houthaven (Blok o) en de herontwikkeling van de Buiksloterham hebben collectieven met steun van aannemers als Vink, Bot, Spangers en De Geus en diverse architecten laten zien dat zij een heel bijzondere bijdrage aan de hoofdstedelijke bouwproductie kunnen leveren. Dat zouden deze partijen op het Draka-terrein willen herhalen in bouwvolumes van zes tot zestig woningen."

Stedenbouwkundig bureau Urhahn heeft op verzoek van de Participatiemaatschappij een eerste verkenning uitgevoerd naar de mogelijkheden voor

organische herontwikkeling van het omvangrijke bedrijfsterrein. Het gaat in totaal om 5,3 hectare aan opslagruimte, bedrijfshallen en kantoren. "Zij zien ruimte voor een programma met duizend woningen. Het is belangrijk te voorkomen dat op de IJ-oever een 'muur van luxe appartementen' verrijst. Ook de meer naar binnen gelegen kavels moeten een aantrekkelijke invulling krijgen. Bovendien zijn er goede mogelijkheden een aantal bedrijfsgebouwen te behouden."

De Prysmian Group, het grootste kabelproducerende bedrijf ter wereld, verplaatst begin volgend jaar de productie naar elders. De Boer wil niet speculeren over zijn kansen om het terrein daarna geheel of gedeeltelijk te kunnen verwerven. "Het is één van de laatste private bouwlocaties in de stad. Alle Nederlandse ontwikkelaars zullen daar bouwactiviteiten willen ondernemen. De gemeente heeft het gebied aangewezen als versnellingslocatie. Ook heeft de gemeente een voorkeursrecht. Het is echter onduidelijk of Amsterdam daar gebruik van zal maken. De eigenaar heeft laten weten dat de grond pas wordt verkocht als er duidelijkheid is over het nieuwe bestemmingsplan."

Herontwikkeling Tabakspanen start

In de voormalige Tabakspanen aan de Spuistraat en de weerszijden van de Wijdesteeg in Amsterdam komen 69 koopappartementen, waarvan 27 via renovatie en 42 door nieuwbouw. Bouwbedrijf De Nijs start in januari met de nieuwbouw en renovatie.

De Tabakspanen zijn eigendom van De Key. Ze zijn vernoemd naar Hendrik Tabak, die de panden na de oorlog kocht als belegging. De panden werden in 1983 gekraakt en op 25 maart van dit jaar ontruimd. De Key zat danig met het vastgoed in de maag. De woningcorporatie is dan ook blij dat De Nijs de projectontwikke-

ling overneemt. Overeenkomstig de nieuwe Woningwet legt De Key ook de commerciële risico's van het project bij het bouwbedrijf. Dit betekent onder meer dat De Nijs de verkoop van woningen en parkeerplaatsen overneemt, en de verhuur van de bedrijfsruimten. De woningverkoop start eind van dit jaar. De gemiddelde woninggrootte van de appartementen is 73 m². Daarin zitten woningen van 40 m² maar ook enkele van 110 m². Ook is er 1600 m² beschikbaar voor bedrijfsruimten, waarvan 40 procent bestemd voor creatieve en culturele functies. Er komen 36 parkeerplaatsen.

Bewonersenergiedag

Op 28 november organiseert het Amsterdams Steunpunt Wonen in samenwerking met de Wijksteunpunten Wonen de tweede Bewonersenergiedag.

→ Het programma: www.steunpuntwonen.nl/events/bewonersenergiedag



Osdorperhof gemoderniseerd

De laagbouw van het seniorencomplex Osdorperhof in Amsterdam Osdorp is in opdracht van Rochdale en Cordaan flink onder handen genomen. Zo zijn keukens, alle badkamers en het ventilatiesysteem vernieuwd. De appartementen hebben nu zelfstandige energievoorzieningen. Ook zijn de algemene ruimten opgefrist.

De Osdorperhof is een gesloten blok tussen de S.F. van Ossstraat en Pieter Calandlaan in Nieuw-West. Het werd in 1969 geopend als een traditioneel verzorgingstehuis met 245 kleine kamertjes. Midden jaren zeventig werden rondom aanleunwoningen gebouwd, waardoor het

huidige bouwblok met binnentuin ontstond. Begin 2000 werd de hoogbouw gemoderniseerd, waarbij kamers werden samengevoegd tot appartementen.

Bij de huidige renovatie heeft Cordaan een tweede entreehal gerealiseerd voor de 26 woningen waar cliënten met een licht-verstandelijke beperking wonen.

Voor de renovatie huurde Cordaan alle woningen. Nu verhuurt Rochdale 78 woningen zelf en neemt Cordaan nog 56 woningen af. De woningen en kantoren zijn gekoppeld aan het Dienstencentrum met zorgvoorzieningen, zoals een huisarts, fysiotherapeut, kapper en restaurant.



Woningen in oude stadskantoor Zaandam

In het voormalige stadskantoor van Zaandam komen circa 82 studio's en appartementen variërend van 30 tot 80 m². Het betreft zowel huur- als koopwoningen met prijzen vanaf 60.000 euro. Het is een van de eerste Zaanse kantoren die een woonbestemming krijgen. Het wooncomplex 'CaZa Zaandam' is direct gelegen achter het NS-station. Het pand is verworven door Deen Vastgoed, dat in de plint een supermarkt opende. De supermarktketen

gaat in de bovenliggende kantoren de woningen realiseren. De meeste appartementen zijn bedoeld voor starters. De formule lijkt geïnspireerd op de transformatie van het Tetterode-hoofdkantoor en het voormalige GAK-gebouw, beide in Amsterdam. Er komt een aantal gemeenschappelijke voorzieningen in het pand, zoals een waskamer, een gemeenschappelijke ruimte en een dakterras.

→ Info: www.cazazaandam.nl

Verouderd industrieterrein wordt duurzame stadswijk

De wonderbaarlijke metamorfose van Buiksloterham



→ Voor meer foto's: www.nulzo.nl

Afgelopen jaar trokken de eerste zelfbouwers in hun nieuwe woning in Buiksloterham. Toen ze in 2011 de grond afnamen, was bijna niemand geïnteresseerd in het rommelige industrieterrein. Nu gaan de zelfbouwkavels en woningen van corporaties er als zoete broodjes over de toonbank. Een vergeten stukje Noord groeit uit tot hippe woonwijk. | **Jaco Boer**

Zesenhalf week kampeerden Branko Vlamings en Anne van Abkoude in hun caravan op een winderige vlakte in Buiksloterham om tijdens de zelfbouwmarkt hun droomkavel te bemachtigen. Ze hadden eigenlijk vier weken van tevoren op de plek willen zijn, maar de kavelmarkt vond later plaats dan ze hadden ingeschat. “Vorig jaar hebben we ook in de rij gestaan, maar toen kwamen we op de reservelijst terecht en niemand gaf zijn kavel terug. We hebben toen tegen elkaar gezegd: wat er ook gebeurt, volgend jaar zijn we de eersten. En dat is gelukt”, vertelt Branko glunderend kort voordat hij een optieovereenkomst tekent voor een hoekkavel aan de Monnikskapstraat in Amsterdam-Noord. Najaar 2016 kan hij er aan de slag.

Branko en Anne waren half oktober niet de enigen die er een wekenlang kampeerverblijf voor over hadden om een eigen woning in Buiksloterham te kunnen bouwen. Van de eerste twintig op-

tiennemers kozen er achttien voor het gebied. Dat was in 2011 wel anders, kan gemeentelijk projectleider Els Daems

een gemengd stedelijk gebied. Dat was nog een hele klus, want er zat in het gebied een aantal bedrijven dat voor

In 2005 viel het besluit het bedrijventerrein Buiksloterham organisch te transformeren. Dat mocht best enkele decennia duren.

zich herinneren. “Toen stonden we in een hoekje van de kavelmarkt en ging iedereen voor het Zeeburgereiland. Het is uiteindelijk wel gelukt om de achttien kavels in het gebied aan de man te brengen. Je mocht er namelijk welstandsvrij bouwen en de grondstukken waren groot en goedkoop. Dat trok toch een bepaald publiek.”

Stank- en geluidsoverlast

Al in 2005 had het stadsdeelbestuur van Noord besloten om het bedrijventerrein organisch te transformeren tot

stank- en geluidsoverlast zorgde. De herontwikkeling mocht daarom best enkele decennia duren. In 2009 stelde de gemeenteraad het bestemmingsplan vast dat de kaders vormde voor WWde geleidelijke ontwikkeling naar een woon-werkwijk. Aanvankelijk wilde de gemeente zo min mogelijk milieubelastende bedrijven uitkopen. Dat was te duur en een deel van hen zou bij uitbreiding waarschijnlijk uit zichzelf al naar een andere plek verhuizen. In de loop van de jaren moest ze toch een aantal keren van dat besluit terugko-



men. Zo vormde de milieucontour van betonfabrikant Verwo een groot obstakel voor woningbouw en is het bedrijf om die reden uitgekocht. De stad betaalde ook mee aan het plaatsen van filters in een fabriek om stankoverlast te beperken. Enkele actuele bouwprojecten kampen nog altijd met geluids- overlast van nabijgelegen bedrijven. Maar die kan volgens Daems vrij eenvoudig met dove gevels en extra isolatie worden opgelost.

Wie nu door het gebied wandelt of fietst, ziet nog steeds veel bedrijven maar hun karakter is veranderd. Tussen de opslagloodsen en bouwmarkten vestigen zich steeds meer media-bedrijven en ontwerpers. Ze trekken in bedrijfsverzamelgebouwen als Boomerang Casa en Kaap Noord of bouwen zelf onder architectuur een nieuw onderkomen. Het bestemmingsplan is bewust globaal gehouden, zodat er op dit vlak veel mogelijk is. “We willen nieuwe initiatieven zoveel mogelijk faciliteren, maar zullen op sommige momenten ook handhavend blijven optreden”, verduidelijkt Daems. Aan die flexibiliteit zit wel een nadeel. “We moeten het bestemmingsplan regelmatig actualiseren. Op dit moment zijn we bezig met herziening nummer vier.”



Corporaties nog ouderwets actief

Behalve zelfbouwers hebben ook de corporaties Buiksloterham in een vroeg stadium ontdekt. In de tijd dat corporaties nog als grote gebiedsontwikkelaars opereerden in Amsterdam, namen zij grondposities in Buiksloterham in. Na Ymere in Overhoeks was vooral de Alliantie er vroeg bij. “Onze eerste gesprekken over het innemen van grondposities dateren al uit 2006”, vertelt manager Projectmanagement Arnout Vos. Hij ziet Buiksloterham door zijn goede ontsluiting en gunstige ligging

op de zon als een gebied met veel potentie. De eerste kavel die de corporatie er overnam, lag naast Air Products, een producent van gassen en chemicaliën. Dat bedrijf had zich lang tegen het nieuwe bestemmingsplan verzet, omdat het zich in zijn uitbreidingsmogelijkheden beperkt zag. De Alliantie kocht het in 2011 uit en nam het erfpachtrecht over. Vervolgens kon worden begonnen met het tekenen aan Buiksloterham&Co, een nieuwe buurt met 550 woningen en minimaal 9000 m² aan bedrijfsruimten/horeca die in drie fasen wordt gebouwd. Begin 2016

Circulair Buiksloterham

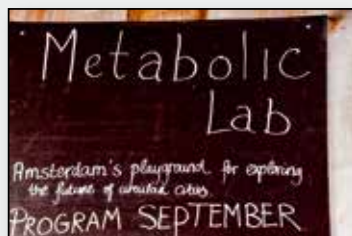
Architect Tom Frantzen was een van de gelukkigen die in 2010 de gemeentelijke tender wonnen voor de bouw van een duurzaam appartementenblok in Buiksloterham. Hij koos ervoor om zijn woon-werkgebouw Patch 22 grotendeels uit hout op te trekken. "Het is de enige grondstof die voor 100 procent hernieuwbaar is en waarin CO₂ duurzaam is opgeslagen." Een houtpelletketel zorgt voor warmte, terwijl zonnecellen op het dak zoveel elektriciteit produceren dat het gebouw energieneutraal is. Om delen van het complex in de toekomst gemakkelijk een andere functie te kunnen geven, is de ventilatie afgestemd op de normen voor kantoren en zijn de vloeren extra stevig uitgevoerd.

Het initiatief van voormalig wethouder Maarten van Poelgeest om voor enkele bouwkvelds ontwikkelaars te selecteren op duurzaamheid, heeft achteraf gezien de toon gezet voor de grote ambities op dit gebied in Buiksloterham. Zelfbouwers kozen vaak uit ideële en financiële motieven uit eigen beweging al voor een duurzame woning. Het hielp ook dat de gemeente besloot om bij de uitgifte van kvelds voor bouwgroepen duurzaamheid als belangrijkste selectiecriteria te hanteren. Een aantal mensen uit het gebied is afgelopen jaar nog een stap verder gegaan en stelde met twintig partijen een manifest op om van Buiksloterham een circulaire wijk te maken. Op basis van gesprekken met belanghebbenden en analyses van de bestaande en toekomstige situatie kwamen zij tot de conclusie dat er in het gebied toe moet worden gewerkt naar het sluiten van de kringlopen rond energie, water, bouw, afval, mobiliteit en voedsel. Om dat te kunnen realiseren, is naast een aantal technologische maatregelen ook de inzet van allerlei partijen nodig, niet in de laatste plaats de gemeente.

Vaker een aai over de bol

Van Frank Alsema, die als zelfbouwer en mede-oprichter van StadsLab BSH nauw bij het initiatief is betrokken, mag het stadsbestuur nog wel wat vaker partijen een aai over de bol geven of een klap uitdelen om de transitie te versnellen. Op zijn eigen kveld experimenteert hij met allerlei duurzame en circulaire toepassingen en probeert zo een voorbeeld te zijn voor anderen. "Een circulaire wijk moet deels van onderop ontstaan, maar we kunnen niet zonder de steun en betrokkenheid van de overheid. Ambtenaren moeten zich gesteund voelen door hun wethouder als ze aan innovatie mee willen werken."

Hoewel allerlei partijen op dit moment uitzoeken wat zij concreet kunnen doen om van Buiksloterham een toonbeeld van duurzaamheid te maken, is Alsema bang dat met het einde van de crisis principes als snelheid maken en geld verdienen weer de boventoon gaan voeren. "Grote ontwikkelaars kunnen in Buiksloterham voor de nodige massa zorgen, maar velen denken nog in ouderwetse patronen en zijn niet zo innovatief en wendbaar als hun collega's in de tussenmaat."



gaat de schop in de grond voor het eerste koopcomplex met 37 appartementen. Voor deze woningen was veel belangstelling: er schreven zich meer dan tweehonderd kandidaat-kopers voor in. Vrijwel gelijktijdig start de bouw van het eerste blok met zo'n 46 sociale huurwoningen. Van het totale project zal 45 procent uit huurwoningen bestaan met een accent op het sociale segment.

In de wijk is ook ruimte gereserveerd voor individuele zelfbouwers en bouwgroepen. "We streven naar een zo breed mogelijke mix aan woningtypen en bewoners. Zelfbouwers voelen zich bovendien vaak erg verbonden met een plek en zetten zich er graag voor in." Juist op deze plek vindt Vos dat belangrijk, want Buiksloterham&Co wordt een duurzame en circulaire buurt volgens de ideeën uit het gelijknamige manifest (zie kader). Zo streeft de Alliantie naar hergebruik van afvalwater door het af te voeren naar een biomassacentrale van Waternet. Ook zal bij stortbuien het regenwater tijdelijk in het gebied worden opgevangen voordat het gedoseerd wordt geloosd in het oppervlaktewater. Verder denkt de corporatie aan zonnecollectoren op de gemeenschappelijke parkeergarage en wordt met de gemeente gepraat over het bevorderen van autodelen. Zelfs

De Kop Grasweg. Het stedenbouwkundige plan van Buiksloterham&Co is van Studioninedots. Het bureau tekende tevens twee blokken bij Kop Grasweg.

Bron Artist Impression: Studioninedots/DELVA Landscape Architects

HERONTWIKKELING

WONEN OP INDUSTRIETERREIN



de stedenbouwkundige opzet van Buiksloterham&Co heeft volgens Vos een duurzaam en robuust karakter: die laat veel ruimte open om in te spelen op actuele woningmarkttrends.

Stoere blokken aan het water

Buiksloterham&Co is niet het enige project dat de Alliantie realiseert in het gebied. Op de kop van de Grasweg ontwikkelt de corporatie in samenwerking met Hurks en Amvest nog eens 350 woningen pal aan het IJ. Dertig procent komt in de sociale huursector, terwijl de resterende woningen evenredig over het koop- en middeldure huursegment worden verdeeld. Het gros zal bestaan uit appartementen in stoere stadsblokken die in hoogte aflopen richting het IJ. Om bewoners in het binnengebied zicht op het water te laten houden, worden bewust ruimten tussen de gebouwen opengelaten. Met de bouw van de eerste blokken wordt waarschijnlijk eind 2016 gestart.

Tegen die tijd heeft Eigen Haard de eerste twee fasen van zijn project De Vrije Kade al in aanbouw genomen. Nog dit jaar gaan de heipalen in de grond voor het eerste woningblok. Op de kavel tussen de Distelweg en het Johan van Hasseltkanaal-West komen in totaal 220 woningen, verdeeld over drie



Buiksloterham & Co.

Bron Artist Impression: Studioninedots/DELVA Landscape Architects

blokken met 66 eengezinskoopwoningen ('stadswoningen') en 80 koop- en 58 sociale huurappartementen. Langs het Buiksloterkanaal worden ook nog eens zestien geschakelde koopwoningen ('kadewoningen') gebouwd. Het project valt duidelijk in de smaak bij kopers: volgens projectleider Niels Bon zijn alle koopwoningen van de eerste fase inmiddels verkocht en is er ook voor de tweede fase veel belangstelling. Eigen Haard heeft ook het manifest voor een circulair Buiksloterham ondertekend en zal in het project in

ieder geval extra aandacht besteden aan de opvang en het bufferen van regenwater. Er komt op verzoek van de toekomstige bewoners een extra groenstrook om de woningen en op de schuine daken van de eengezinswoningen en de koopappartementen kunnen eenvoudig zonnepanelen worden gelegd. "Voor de tweede fase studeren we nog op extra maatregelen. Zo denken we aan het gescheiden inzamelen van GFT-afval, dat kan worden hergebruikt als grondstof voor andere producten of energie." ■

Paradijs voor zelfbouwers



Ridderspoorweg



Bosrankstraat


DRIJVENDE ZELFBOUWWIJK

Het meest bijzondere zelfbouwinitiatief in Buiksloterham is de drijvende woonwijk die stichting Schoon Schip in het Johan van Hasseltkanaal-West gaat realiseren. Begin 2016 wordt bij de gemeente de omgevingsvergunning aangevraagd. De initiatiefnemers hopen niet lang daarna met de bouw van de eerste van in totaal dertig drijvende woningen te kunnen beginnen. De groep streeft ernaar om met hun initiatief een koploper in duurzaamheid te worden. Adviesbureau Metabolic rekent op dit moment uit welke maatregelen daarvoor nodig zijn en in de individuele kavelpaspoorten moeten worden opgenomen. "We hebben bijvoorbeeld al lijsten met goede en foute bouwmaterialen en discussiëren nu over de installatie van een bijzondere douche-installatie. Die is wel duurder dan conventionele systemen, maar we kijken eerst wat er nodig is om zo duurzaam mogelijk te worden en zoeken vervolgens uit hoe dat het best kan worden gefinancierd."

Marcel Bloemendal was als stedenbouwkundige in dienst van de gemeente nauw betrokken bij de uitgifte van de eerste zelfbouwkavels voor Buiksloterham. Hij had meegeschreven aan de kavelpaspoorten en had het er met zijn vriendin wel eens over gehad of ze er zelf niet wilden wonen. "We hadden toen nog een huis in Den Haag en ik reisde iedere dag op en neer naar Amsterdam. Dat werd ik langzamerhand zat." Op de zelfbouwmarkt greep hij naast een kavel, maar dankzij een plek op de reservelijst konden ze enkele maanden later toch een lap grond in erfpacht nemen. "Je had toen nog wel enig voorstellingsvermogen nodig om te zien dat het er leuk wonen zou worden. Maar inmiddels ben ik verknocht geraakt aan de plek. De ruimte, de vrijheid en het onaffe van Buiksloterham is uniek voor de stad."

Marcel hoort tot de eerste achttien huishoudens die aan de Bosrankstraat hun woning bouwden. Inmiddels zijn aan de Monnikskapstraat nog meer zelfbouwers aan de slag gegaan. Tijdens de jongste kavelmarkt werden hier zeventien nieuwe zelfbouwkavels in erfpacht uitgegeven. Behalve individuele zelfbouwers krijgen in Buiksloterham ook bouwgroepen alle ruimte. Van de zes appartementenblokken die langs de Ridderspoorweg door hen worden gebouwd, zijn er drie al bijna klaar. Zo worden de casco-woningen van Nova Zembla Lofts in december opgeleverd.

Het project is evenals veel andere bouwgroepinitiatieven in de stad opgezet door architecten. Een van hen, Hans Oudendorp, geeft aan dat de meeste kopers in zijn gebouw nooit in een echte bouwgroep zouden zijn gestapt. "Ze hebben behoefte aan vrijheid maar zoeken ook een zeker houvast." Alle twintig vrij indeelbare cascowoningen zijn inmiddels verkocht aan een bonte groep van bewoners. Daar zitten studenten bij van wie de ouders de loft hebben gekocht, maar ook empty-nesters die dichterbij de stedelijke voorzieningen willen zitten. "We hebben ook twee stellen die hun hoofdwooning ergens anders hebben, maar voor hun werk regelmatig in Amsterdam moeten zijn en behoefte hadden aan een pied à terre."



Cruquiusgebied in Oost verandert in nieuwe stadswijk

Eilandgevoel op voormalig industrieterrein

Het Cruquiusgebied in Oost verandert in de komende jaren in rap tempo van karakter. Het rommelige schiereiland van weleer wordt een nieuwe Amsterdamse wijk waar wonen en werken samen moeten gaan. Niet de gemeente, maar Amvest trekt de gebiedsontwikkeling. | Joost Zonneveld

**HERONTWIKKELING
WONEN OP
INDUSTRIETERREIN**

Niet iedere Amsterdammer zal precies weten waar het Cruquiusgebied ligt. Het L-vormige schiereiland ligt tussen de Indische Buurt en het Oostelijke Havengebied. In dat havengebied is de transformatie tot woongebied al in de jaren negentig van de vorige eeuw gestart. Nu is de beurt aan deze rommelige zone, die lang het domein was van winterterminals, een betonfabriek en een afvalpunt waar inwoners van Oost hun grofvuil kwijt konden.

Voor wie het gebied wel kent, geldt het opvallend frisse, aluminiumkleurige bedrijfsverzamelgebouw aan het water van de Entrepothaven al langere tijd als voorbode van de vernieuwing. Recentier kwam The Harbour Club, aanvankelijk niet tot ieders genoegen, daar bij.

Het Cruquiusgebied moet een wijk worden waar zowel wordt gewerkt als gewoond. Amvest is half november begonnen met de bouw van de eerste twee woonblokken met appartementen; de eerste paal van nog eens twee woongebouwen gaat de grond in op het moment dat de vergunningen rond zijn. In deze eerste fase gaat het om tweehonderd woningen naar ontwerp van architectenbureaus Geurst en Schulze en Rietveld Architects. Half over het water komt een kantoorgebouw waar Amvest zelf naartoe verhuist.

Meebewegen

Pas toen Albeton vertrok, kwam de weg vrij voor woningbouw. Want in de buurt van een betonfabriek mag niet worden gewoond. Amvest, de grootste grondeigenaar op het schiereiland, heeft de verplaatsing naar het Westelijke Havengebied betaald. De strook langs de Entrepothaven - tegenover het Borneoeiland - wordt in de komende vijf jaar bebouwd, zegt Heleen Aarts, directeur gebiedsontwikkeling van Amvest. Op het vrijgemaakte stuk eiland komen duurzame woongebouwen met verschillende hoogtes en rooilijnen. Aarts wil in het gehele gebied dat Amvest in de komende tien jaar ontwikkelt een gevarieerd aanbod van soorten woningen neerzetten. Niet alleen vrije sector huurwoningen, maar ook grondgebonden koopwoningen voor gezinnen en kleinere stadsappartementen voor starters. Mogelijk een deel binnen de sociale huursector. Zo heeft Amvest samen met huurder The Harbour Club bij het stadsdeel een initiatief ingediend om niet alleen het restaurant een permanente status in het gebied te geven, maar ook kleine appartementen toe te voegen. Stadsdeel Oost moet dat ingediende initiatief nog beoordelen. Het stadsdeel toetst niet alleen. Oost heeft, naar goed Amsterdams gebruik, erop aangedrongen ook een deel in het goedkope segment te bouwen.



Stadsdeelbestuurder Thijs Reuten: "Het is niet alleen van belang een goede mix te hebben, maar ook om na te denken over nieuwe manieren van wonen. Bijvoorbeeld door kleine goedkope privé-eenheden te bouwen met een collectief deel. Of generatiewoningen. Ik denk dat de manier waarop we in de toekomst willen wonen, sterk gaat veranderen." Aarts vindt variëteit en betaalbaarheid ook van belang. Volgens haar is er al veel belangstelling voor alle soorten woningen.

Hoewel in de komende jaren tempo gemaakt wordt met de woningbouw - met in de helft van de plinten kantoren en horeca - blijft het idee van 'organische ontwikkeling' overeind. Dat is volgens Aarts niet zozeer een restant van de crisis, maar een gegeven in een binnenstedelijk gebied met meerdere grondeigenaren. "Ook als we het zou-



den willen, is het niet realistisch om in een bestaand gebied in één keer alles te plannen. Iedere eigenaar bepaalt zelf of en wanneer hij iets wil veranderen.” Bovendien biedt die aanpak de mogelijkheid in te spelen op toekomstige woonwensen.

Eilandgevoel met boardwalk

Er is Amvest veel aan gelegen de openbare ruimte aantrekkelijk te maken, ook voor de eerste lichting bewoners. De artist impressions van de eerste woonblokken beloven binnenhoven en een parkje in het midden van het eiland. Daar blijven ook enkele historische gebouwen staan die een publieke functie krijgen (zie kader). “Voor de

openbare ruimte hebben we inspiratie opgedaan in Scandinavië waar de relatie met het water vaak veel directer is dan in Nederland”, aldus Aarts. “De kades in Amsterdam zijn vaak heel hoog. In de Entreporthaven komt een boardwalk in het water te liggen.” Bovendien wordt het eilandgevoel in het hart van het Cruquiusgebied versterkt door de bestaande insteekhaven. “Dan heb je naar beide kanten toe zicht op het water.”

Amvest overlegt met andere grondeigenaren en stadsdeel om de openbare ruimte tot een eenheid te maken. “Warme kleuren en gemakkelijk toegankelijk”, aldus Aarts. Buro Lubbers is verantwoordelijk voor het ontwerp,

waarin ook aandacht moet zijn voor biodiversiteit.

Spelregels

Het is in Amsterdam niet vanzelfsprekend dat bij de ontwikkeling van een gebied de grondeigenaren in de lead zijn. Meestal is het de gemeente die bedrijven uitplaatst en de grond bouwrijp maakt. Nu ontwikkelen de grondeigenaren het gehele gebied. Van uitplaatsing van een bedrijf als Albeton tot de openbare ruimte en het bestemmingsplan. In ruil voor die verantwoordelijkheid krijgen zij meer vrijheid bij de invulling van het gebied. De partijen moeten zich aan een beperkt aantal spelregels houden.

Maar initiatieven worden wel door het stadsdeel getoetst, benadrukt Reuten. Dat geldt voor de nieuwbouwplannen van Amvest, maar ook voor plannen van andere eigenaren van voormalige bedrijfs- en fabrieksgebouwen. Van initiatiefnemers wordt gevraagd actief met betrokken bedrijven of omwonenden in gesprek te gaan. Aarts heeft daar positieve ervaringen mee: “Ik denk dat we daardoor uiteindelijk een beter plan hebben gekregen. We hebben niet één zienswijze gehad op het bestemmingsplan.”

Zo hebben gesprekken met de betrokkenen uit de buurt en de gemeente geleid tot meer afwisseling in de hoogte en ligging van de gebouwen. Ook de samenwerking met de gemeente is Aarts goed bevallen, hoewel de procedures door het opheffen van de stadsdelen langer hebben geduurd dan zij had gewild.

Start bouw Kopgebouw eindelijk aanstaande

Een oude wijnterminal werd er, na fel verzet, voor gesloopt. Sindsdien ligt het stuk grond naast de rij verbouwde pakhuizen aan de Zeeburgerkade braak. Op een randje hebben buurtbewoners een moestuintje gemaakt. Maar dat zal moeten wijken voor het Kopgebouw, het laatste echt grote gebouw van het Oostelijke Havengebied. De bouw heeft jaren op zich laten wachten. In 2008 presenteerde HBB Groep samen met het inmiddels failliete Amplan een ontwerp voor het Amsterdam City Harbour Hotel met 235 kamers, ruimte voor long stay, een restaurant en een café. Mulderblauw architecten tekende voor een gebouw dat aan het water als een toegangspoort naar de jachthaven oogt en aan de Th. Van Lohuizenlaan als twee aparte blokken, doordat een deel van het gebouw transparant is. Projectontwikkelaar Evelien Houwer van HBB Groep, die het hotelgebouw nu met Fris Groep Amsterdam ontwikkelt, verwacht dat de bouw in het eerste kwartaal van 2016 kan beginnen. Ze wil nog niet kwijt welke partij het hotel gaat exploiteren.

Volgens Houwer is de reden van de vertraging dat omwonenden jarenlang geprocedeerd hebben. “Het heeft heel lang geduurd door de procedures die Red het Blauw, een groep omwonenden, tot aan de Raad van State heeft gevoerd. Dat ging vooral om de jachthaven, die onlangs gerealiseerd is. Eind 2013 is daar pas uitsluitsel over gekomen.” Houwer denkt dat het verlenen van de vergunningen door de gemeente op korte termijn geregeld is. “Wij hopen dan ook een bijdrage aan een levendige buurt te leveren. Veel omwonenden hebben ons laten weten dat ze ook wel wat meer reuring in hun omgeving willen.”

Voorzieningen

Amvest is niet alleen ontwikkelaar, maar ook belegger. “Wij blijven minstens twintig tot dertig jaar betrokken in dit gebied. Daarom willen we dat dit ook dan nog een prettige buurt is om te wonen,” zegt Aarts.

Toch lijkt een risico van de gekozen aanpak dat publieke functies, zoals scholen, een restcategorie worden. “Je wilt niet dat er één kavel overblijft waar die voorzieningen nog even geregeld moeten worden,” zegt Reuten. “Het is een taak voor de gemeente om daar op te letten en met de eigenaren afspraken over te maken.”

Het voornemen is flexibel mee te bewegen met de ontwikkelingen in de wijk. Reuten: “Het kan bijvoorbeeld zo zijn dat kinderen aanvankelijk goed terecht kunnen op basisscholen in het Oostelijke Havengebied of de Indische Buurt. Maar dat kan veranderen als de wijk groeit. Daar moeten we wel nu al het gesprek over voeren.” Hetzelfde geldt voor winkels en een supermarkt. Een tandarts en huisarts hoopt men wel in een vroeg stadium te verleiden zich in het gebied te vestigen. ■



HERONTWIKKELING WONEN OP INDUSTRIETERREIN

Artist Impression van de eerste woonblokken die Amvest in het gebied gaat bouwen.

In de Entreporthaven komt een boardwalk in het water te liggen

Insulindehuisje blijft behouden



Het zogenoemde Insulindehuisje midden op het schiereiland, wordt gespaard. Het geelkleurige gebouwtje in chaletstijl was woonhuis annex kantoor van de in 1913 opgerichte NV Oliefabrieken Insulinde, die op Java klapperolie won.

Het gebouw verkeert in zeer slechte staat. Het tegeltableau van het bedrijf is nog te zien, maar veel andere originele details zijn in de loop der jaren verdwenen. Het historische pandje wordt volgens Heleen Aarts van Amvest met nieuwe materialen herbouwd. Ook het pompgebouw en het ketelhuis blijven behouden.

SPELREGELKAART WERKT NIET OVERAL

Net als in het Cruquiusgebied gold voor de herontwikkeling van het Zeeburgerpad aanvankelijk ook een aanpak met spelregelkaart. Onder invloed van woonbootbewoners en ondernemers uit de buurt is stadsdeel Oost van gedachten veranderd. De bewoners hebben de bouwhoogte van de nieuwbouw aan de overzijde van de straat aangevochten. De Raad van State heeft het bestemmingsplan daarop gedeeltelijk afgekeurd. Volgens stadsdeelbestuurder Thijs Reuten is dat niet de enige reden om meer greep op de ontwikkelingen te willen hebben. “Het Cruquiusgebied is veel meer één gebied en daar heeft het werken met een spelregelkaart goed gewerkt. Het Zeeburgerpad is veel langgerechter en kent op ieder stukje een andere context. Het lijkt verstandiger de herontwikkeling van die strook intensiever te begeleiden.” In overleg met alle belanghebbenden gaat nu gewerkt worden aan een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan waarin de bouw mogelijkheden preciezer worden vastgelegd.

“Je kunt het beter van je burens horen”

Energiecoach is blijvertje

Met kleine aanpassingen in gedrag en woning kun je al gauw tussen de 50 en 200 euro besparen aan energiekosten. Toch staan veel huishoudens daar niet bij stil, ook niet de armste bevolkingsgroepen. Een energiecoach kan het verschil maken. Want de boodschap komt vaak beter over als je die van de burens hoort. | Fred van der Molen



Bij energiebesparing gaan milieudoelstellingen en het terugdringen van woonlasten hand in hand. Toch denken veel mensen nauwelijks na over hun energiegebruik. Het klinkt logisch dat je energierekening daalt als je de tv niet de hele dag aanzet, alleen volle wasmachines draait en niet alle kamers van je huis de hele dag verwarmt. Toch lijkt dat besef maar met moeite door te dringen, ook bij de armste bevolkingsgroepen.

Om juist die groepen te bereiken, zijn overheden en corporaties jaren terug gestart met de inzet van zogeheten energiecoaches: vrijwilligers die na een korte opleiding hun kennis delen met wijkgenoten. Het contact kan tot stand

komen via een ‘tupperware party’, een bijeenkomst in een buurtcentrum, een huisbezoek of bij een ‘energiespreekuur’. Het achterliggende idee is steeds dat de boodschap beter overkomt als bewoners het van hun burens horen in plaats van een anonieme organisatie of via een Postbus 51-spotje.

De afgelopen jaren zijn in de regio Amsterdam via deze aanpak tal van acties gehouden. Een vroege voorloper was in 2007 het project Step2Save waarbij duizenden Amsterdammers een ‘Energiebox’ kregen uitgereikt van een ‘energieconsulent’. Die overhandigde tijdens een huisbezoek niet alleen de doos met besparingsgadgets, maar nam gelijk ook een lange lijst met tips door. Deze consulenten waren nog voormalige langdurig werklozen met salaris, bij latere projecten werd overgestapt op vrijwilligers in de wijk.

Besparen met de burens

In tal van ‘krachtwijken’ zijn in het kader van de Wijk aanpak projecten met energiecoaches uitgerold. Bijvoorbeeld in Poelenburg in Zaandam. Een van de grotere programma’s in dit kader was ‘Besparen met de Burens’, een concept van Twinstone en het Amsterdams Steunpunt Wonen (ASW). De eerste Amsterdamse variant daarvan startte in 2013 in de Van der Pekbuurt en werd gefinancierd door de gemeente, stadsdeel Noord en Ymere. Daarbij werd een nieuwe component toegevoegd: de klussende buurtbewoner die een wijkbewoner helpt met het bevestigen van tochtstrip, brievenbusborstel, radiatorfolie, waterbespaarder of dorpel onder de voordeur. In honderden woningen werden zo kleine aanpassingen aange-

bracht, met als bijkomend winstpunt dat buurtbewoners elkaar eens ontmoetten. Aleida Verheus van het ASW: “Het gaat ons om het voorkomen van nodeloos energiegebruik. Veel mensen wijzen naar de huisbaas, omdat bijvoorbeeld de woning slecht is geïsoleerd. Maar ze hebben vaak niet in de gaten dat ze zelf ook van alles kunnen doen. En dat dat aardig wat kan opleveren.” Met kleine aanpassingen in gedrag en woning zou op jaarbasis al tussen de 50 en 200 euro bespaard kunnen worden.

Het programma Besparen met de Burens kreeg een vervolg in de IJ-plein-/Vogelbuurt in Noord en dit jaar in Slotermeer. Vaste elementen van Besparen met de Burens zijn de ‘energiesprekuren’ waar energiecoaches buurtbewoners een persoonlijk advies geven, groepsvoorlichting, een bespaarbox en de handige buurtbewoner die helpt bij het aanbrengen van energiebesparende oplossingen. Volgens Verheus maakt juist die combinatie van voorlichting en klushulp Besparen bij de Burens succesvol. “Dat werkt, het is direct tastbaar en maakt mensen blij.”

Lease-wasmachine

Woningcorporatie Eigen Haard leidt sinds een jaar zelf energiecoaches op. “Wij maken ons zorgen over de betaalbaarheid van het wonen”, licht Debby Beitsma, adviseur strategie, toe. “Dus denken we na over manieren hoe we de woonlasten van huurders kunnen terugbrengen. Zo ontwikkelen we nu samen met een witgoedleverancier een programma waarbij huurders energiezuinige apparaten kunnen leasen. Maar het begint natuurlijk met bewustwording en gedragsverandering. Daarom zijn we



Bij het Besparen met de Burens-programma werd in 2013 een nieuwe component toegevoegd: de klussende buurtbewoner die helpt met het bevestigen van tochtstrip, brievenbusborstel, radiatorfolie of dorpel onder de voordeur.



In 2007 werden bij het Step2Save project 'energieboxen' uitgedeeld

ruim een jaar geleden ook gestart met de opleiding van energiecoaches. Die vrijwilligers werven we via onze netwerken in de wijken. Dat zijn heel betrokken mensen die vanuit eigen ervaring hebben gezien dat je veel kunt besparen. We rusten ze uit met een koffer met voorbeelden van energiezuinige producten, maar we delen geen cadeautjes uit. Daar doen we ook bij het TRIME-project niet aan.”

TRIME is een net gestart Europees project

“Dat is wel een valkuil,” bevestigt ook Beitsma van Eigen Haard. “Je moet vrijwilligers wel blijven koesteren. Wij brengen nieuwe coaches via terugkomdagen in contact met oudgedienden. We lichten de goede voorbeelden en ervaringen eruit. Dat soort dingen.”

“Je hebt inderdaad een paar boegbeelden nodig,” stelt ook Ron Huisman van De Key vast: “We bevinden ons nog altijd in een startfase. We hebben een aantal

voort, enzovoort - durft hij de conclusie wel aan dat grosso modo bij Besparen bij de Buren-achtige programma's energiebesparingen zijn te verwachten van zo'n 5 procent door gedrag en 9 procent door overstap naar energiezuinige apparatuur en oplossingen. IVAM heeft in andere projecten kunnen vaststellen dat ook ruim na de interventie het energiegebruik lager is gebleven. Het beklijft dus. Op dit moment legt IVAM de laatste hand aan een resultaatmeting van het programma in de Van der Pekbuurt. ■

“Het is goed voor het milieu én je portemonnee”

waarin Eigen Haard participeert. Daar-in wordt de aanpak met energiecoaches in zeven Europese gebieden uitgerold, waarbij het energiegebruik van de deelnemers minutieus wordt gemonitord (Zie kader).

Ook Woonstichting De Key is dit jaar gestart met het opleiden van huurders tot Energiecoach. Tien vrijwilligers volgden inmiddels de cursus bij het ASW en gaan nu aan de slag.

Gemotiveerd houden

De kracht maar ook de kwetsbaarheid van deze projecten zit hem in de energiecoaches. Het werven, opleiden en gemotiveerd houden van de vrijwilligers is een vak apart. Verheus van het ASW heeft er inmiddels veel ervaring mee: “Het zijn vrijwilligers. Onderling zeer verschillend, maar allemaal zelf zeer geïnteresseerd in energiebesparing. Ze vinden de opleiding leuk, maar daarna moeten ze aan de slag. Daarbij moet je ze wel helpen, faciliteren en gemotiveerd houden. Zeker als het aanvankelijk tegenvalt om bij mensen binnen te komen.”

goede vrijwilligers gevonden en opgeleid. Ze hebben de bagage en het enthousiasme. Maar we merken dat het voor de vrijwilligers niet meevalt om de boer op te gaan. We beseffen dat we er via ons netwerk beweging in moeten krijgen.”

Resultaten

Naast alle observaties van organisatoren, kwalitatieve evaluaties en positieve reacties van wijkbewoners, groeit na een aantal jaar de behoefte aan harde cijfers: in welke mate hebben de interventies daadwerkelijk invloed op het energiegebruik én beklijft dat effect ook.

Het TRIME-onderzoek kan daar over enkele jaren gedetailleerde uitspraken over doen. Maar een organisatie die al sinds 1996 het effect van gedragsbeïnvloeding op energieverbruik onderzoekt, is het Amsterdamse IVAM. Hoewel onderzoeker Jan Uitzing van het bureau start met het opsommen van de vele wetenschappelijke beperkingen waarmee hij bij dit soort resultaatmetingen vaak wordt geconfronteerd - te laat ingeschakeld voor de nulmeting, privacy-restricties enzo-

TRIME

TRIME is een Europees project met energiecoaches. In zeven pilotgebieden in Europa krijgen geselecteerde bewoners een opleiding over hoe je energiegebruik terug kunt brengen en tegelijk comfortabeler kunt wonen. “Achterliggend idee is dat bewoners het liever van de burens horen, dan van een grote, anonieme organisatie,” vertelt Arjen Meijer (OTB, TU Delft). “We denken op deze manier het draagvlak flink te vergroten.” Zijn organisatie is betrokken bij het begeleidende onderzoek en de monitoring van het energiegebruik. In Nederland nemen twee corporaties deel: Eigen Haard (regio Amsterdam) en Havensteder (Rotterdam). Eigen Haard heeft daarvoor twee sterk uitlopende wooncomplexen uitgekozen, de energiezuinige nieuwbouw van Stadstuin Overtoom en een complex op het IJplein in Amsterdam-Noord. De bewoners krijgen via energiecoaches voorlichting over energiegebruik en besparing, en worden gestimuleerd energiezuinige apparaten aan te schaffen. Hun energiegebruik wordt gedurende drie jaar gevolgd. Het project startte in september en wordt voor driekwart betaald door Brussel.

Geld voor kwetsbare wijken moeten gemeenten nu zelf ophoesten.

Extra leefbaarheidsinvesteringen in Nieuw-West

Het huidige Amsterdamse college heeft 16 miljoen euro beschikbaar om de leefbaarheid in kwetsbare wijken te verbeteren. De eerste 4 miljoen gaat naar de drie wijken in de stad die het slechtst scoren op het gebied van buurttevredenheid. Die drie liggen alle in Nieuw-West. Stadsdeelvoorzitter Baâdoud is blij met de investeringen, maar hekelt de incidentele financiering voor structurele problemen. | Fred van der Molen

Er komt geen geld meer uit Den Haag voor kwetsbare wijken. Er vloeien geen miljoenen meer naar de vernieuwing of verbetering van stedelijke vernieuwingsgebieden, achterstandswijken, krachtwijken, prachtwijken, Vogelaaarwijken of hoe ze ook in de loop der jaren zijn genoemd. De Wijkaanpak eindigde in 2011 en het staartje van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) werd opgesoupeerd in 2014. Geld voor kwetsbare wijken moeten gemeenten nu zelf ophoesten. In Amsterdam reserveerde het vorige college enkele tientallen miljoenen euro's aan

'Focusgelden' voor acht gebieden in de stad die er het beroerdste aan toe waren. Het huidige college doet iets soortgelijks. Ditmaal is er 16 miljoen euro beschikbaar, 4 miljoen per jaar. De eerste

gevolg van de crisis. Veel bewoners zijn daardoor teleurgesteld, maar ook veel publieke ruimte is daardoor negatief beïnvloed. Dat geldt zeker voor deze drie gebieden. Maar er zijn ook behoor-

Baâdoud: "Ik ben allergisch voor incidenteel geld"

4 miljoen gaat - onder de noemer pilot - naar drie wijken in Nieuw-West: Geuzenveld, Overtoomse Veld en Osdorp Midden. Zij krijgen extra budget om maatregelen op het gebied van 'schoon, heel en veilig' te financieren.

lijke verschillen. Terwijl in Osdorp Midden, bijvoorbeeld in de Reimerswaalbuurt, de vernieuwing halverwege is gestagneerd, trekt die in Overtoomse Veld - onderdeel van de Ringzone - juist weer in sneltreinvaart aan. Maar die sloop/nieuwbouw zorgt ook weer voor onrust, overlast, zwerfvuil en spanningen. Het is een gebied van uitersten. Daarom willen we daar extra middelen inzetten om een verbinding tussen oude en nieuwe bewoners tot stand te brengen."

We spreken met stadsdeelvoorzitter Achmed Baâdoud. Hij is blij met het geld, maar hekelt de incidentele financiering: "Ik ben allergisch voor incidenteel geld. Vogelaargelden, Osselgelden, Ivensgelden. Er moeten structureel meer middelen naar gebieden waar dat het meeste nodig is. Nieuw-West heeft op tal van terreinen achterstanden: taal, emancipatie, armoede, werkloosheid, onderwijs, spanningen tussen bevolkingsgroepen. Dan moet je niet elke vier jaar of nu zelfs elk jaar maar afwachten hoeveel geld er beschikbaar is. Moet ik nu hopen dat deze drie wijken volgend jaar weer het slechtst scoren om in aanmerking te komen voor de tweede ronde?"

Hoe verloopt de samenwerking met het stadhuis in het nieuwe bestel? Nu moet de raadscommissie tot op detailniveau goedkeuren waar u uw geld aangeeft. Hoe pakt de nieuwe samenwerking uit? "Ik heb geen begroting meer maar budgetten. Dit college geeft ons zakgeld en een boodschappenbriefje. Zo liggen nu de verhoudingen. Wij moeten fungeren als de ogen en oren voor het bestuur. En dat doen we dan ook. We hebben veel input gekregen via buurtschouwen, van lokale partners en van bewoners op gebiedsavonden. Dat heeft geleid tot de reeks voorstellen voor interventies en beheermaatregelen rond schoon, heel en veilig die nu zijn opgenomen in de maatregelpakketten. Daar ben ik heel tevreden over en daarom is de raadsvoordracht door Ivens en mij ondertekend. Dit is wel een sprekend voorbeeld

16 MILJOEN VOOR KWETSBARE WIJKEN: ZO ZIT HET

Het college heeft 16 miljoen beschikbaar gesteld voor kwetsbare wijken, oftewel 4 miljoen euro per jaar. Doel van de bestuursopdracht is dat in 2018 alle wijken 6,5 of hoger scoren op buurttevredenheid. Het geld is voor kleinschalige interventies en beheer op het gebied van schoon, heel en veilig. Maatschappelijke initiatieven van onderop worden nadrukkelijk uitgesloten.

Voor het eerste jaar zijn drie wijken in Nieuw-West aangewezen; het ligt nog open of die volgende jaren weer in aanmerking komen.

Het gaat om:

- | | |
|---------------------------|------|
| 1. Geuzenveld (Buurt F78) | 6,2. |
| 2. Overtoomse Veld (F86) | 6,2. |
| 3. Osdorp-Midden (F82) | 6,5. |

Het cijfer duidt de buurttevredenheid aan volgens het laatste WiA-onderzoek.



De drie wijken zijn gekozen op basis van de buurttevredenheidsscore. Deze drie scoren onder de 6,5. Staat u op zich wel achter die keuze?

"Zeker. Het landt op de juiste plek. Nieuw-West is sinds 1998 een vernieuwingsgebied. We hebben te maken gekregen met een enorme stagnatie als



Stadsdeelvoorzitter Achmed Baâdoud (links) leidt een delegatie in Nieuw-West rond

hoe bestuur en bestuurscommissie in de nieuwe verhoudingen kunnen samenwerken.”

Vervuiling is ergernis nummer één. En heel specifiek voor Nieuw-West is het grote rattenprobleem. Hoe komt dat?
“Bij sloop raken meer ratten op drift. Ze zoeken een nieuw onderkomen. Maar vervuiling heeft ook veel met bewonersgedrag te maken. We hebben containers, maar grofvuil wordt heel vaak op verkeerde dagen op straat gezet; etensresten worden op straat gegooid. Daarbij wil een deel van de bewoners om verschillende redenen geen eten weggooien en voert dieren op straat. We moeten blijven uitleggen dat de weg naar de afvalenergiecentrale of een broodvergister ook een nuttige bestemming is. Dit is een probleem dat een langdurige en integrale aanpak vraagt.”

Nieuw-West staat bekend als een onveilig stadsdeel. De liquidatiegolf heeft daar ook geen goed aan gedaan. Zijn de drie geselecteerde wijken ook de onveiligste?

“Je moet goed onderscheid maken tussen objectieve en subjectieve onveiligheid. Deze drie gebieden scoren slecht als het gaat om onveiligheidsgevoelens, niet per se op de objectieve veiligheidscijfers. Volgens de statistieken is de kans groter dat je in Centrum wordt beroofd dan in Nieuw-West.”

Met het extra geld kunnen we extra maatregelen nemen om de onveiligheid en de gevoelde onveiligheid terug te dringen. Daar doen we overigens al ja-

ringen gemaakt, maar het lijkt nu weer toe te nemen in Overtoomse Veld en Staalmanpleinbuurt. We moeten voorkomen dat het aantal criminele groepen weer gaat toenemen.”

We proberen ook met dit incidentele geld structurele oplossingen te financieren. Ik zoek altijd zoveel mogelijk naar een multiplier-effect: meer veiligheid, meer betrokkenheid en minder werkloosheid. Als autoverkeer voor onveiligheid zorgt bij scholen, kunnen

Baâdoud: “Wij moeten nu fungeren als ogen en oren voor het bestuur. En dat doen we dan ook”

ren veel aan. Zoals aan inbraakpreventie in samenwerking met de bewoners, de politie en de corporaties. Er zijn bij een paar duizend ouders klerstandhouders geplaatst of er worden deurspionnen geplaatst; digitale deurspionnen maken een foto van degene die aanbelt.”

“Ook met de aanpak van criminele groepen en jeugdoverlast hebben we het laatste decennium enorme voorde-

vrijwilligers een opleiding krijgen tot verkeersregelaar, met perspectief op een baan. Voorlichting over inbraakpreventie wordt gedaan door preventiemedewerkers. Ook die hebben na de opleiding een vaste baan in het vooruitzicht. Hetzelfde geldt voor de gastheren/-vrouwen in de winkelcentra. Die stromen nu zelfs zo goed door naar betaald werk dat we een tekort hebben.” ■

Begin oktober riep SP-raadslid Erik Flentge woningbouwcorporatie Eigen Haard op om het achterstallig onderhoud in Kelbergen in Amsterdam-Zuidoost aan te pakken. De klachteninventarisatie repte over vocht en schimmel in de woningen en achterstallig onderhoud aan de buitenzijde. Aansluitend diende Flentge in de gemeenteraad een motie in om te komen tot een stedelijke onderhoudsnorm en een eenduidige handhaving daarvan.

Stelling:

Er moet een stedelijke norm komen v

“Het roer moet om”

Recentelijk deed ik met andere SP'ers weer een aantal buurtonderzoeken, dit keer in Amsterdam-Zuidoost. Aanleiding? Klachten over achterstallig onderhoud: tocht, vocht, schimmel, kieren en gaten in gevels, scheuren in de muren, ook bij huurders die zich keurig gedragen. Deze plaag houdt al jaren aan. Maar tocht, vocht en scheuren zijn geen natuurverschijnsel. Ze zijn vaak een gevolg van nalatigheid van verhuurders. Mensen zijn er ziek van. Soms zelfs letterlijk. Dat geldt ook voor hun kinderen.

Het roer moet om. Al jaren inventariseert de SP de klachten, gaan we samen met huurders naar corporaties en eisen we actie. Vaak met succes. Ook in dit geval. Positief is dat Eigen Haard zich responsief toont en wat aan de klachten in Zuid-oost gaat doen. Toch wringt er iets. Waarom moeten wij samen met huurders actievoeren voor iets waar ze gewoon recht op hebben, iets waar ze elke maand voor betalen?

Ik zie de laatste jaren wel verbeteringen, maar wij willen achterstallig onderhoud definitief uit de stad verbannen. Bijvoorbeeld door het verbeteren of vervangen van verouderde ventilatiesystemen.

Ik pleit voor een stedelijke minimumnorm voor de basiskwaliteit van een woning. Dat is meer dan aan het bouwbesluit

voldoen. Ik heb de wethouder via een motie verzocht te onderzoeken of dat uitvoerbaar is. In die motie wordt ook opgeroepen de staat van onderhoud in de hele stad op een eenduidige wijze te handhaven. Nu gaat het ene stadsdeel veel sneller tot aanschrijving over dan het andere.

Maar ik roep allereerst de corporaties op te voldoen aan het recht van huurders op een gezonde en normale woning.

Erik Flentge



“Corporaties willen graag een objectieve norm”

We zijn het eens met de SP dat er een objectieve norm moet komen voor de basiskwaliteit van sociale huurwoningen. Dit stelt de corporaties in staat om duidelijke prioriteiten te stellen voor het grootschalig onderhoud. We hebben dit het afgelopen voorjaar ook afgesproken met de gemeente en de Huurdersvereniging Amsterdam. Vóór 1 januari 2016 willen we zo'n norm met elkaar vaststellen. Veiligheid van de woning is daarbij cruciaal. Daarom zijn we druk bezig om alle open verbrandingstoestellen in onze woningen, zoals gaskachels en geisers, te vervangen door moderne HR Ketels.

Het onderhoud is onze grootste uitgavenpost. Het achterstallig onderhoud op alle fronten voorkomen is wel een forse opgave. In Amsterdam zijn circa 64.000 corporatiewoningen (dat is ongeveer een derde van ons bezit) gebouwd vóór 1945. Daarvan zijn er circa 15.000 zelfs officieel een monument. Per 100 euro huurinkomsten besteden de corporaties circa 30 euro aan dagelijks en planmatig onderhoud. Aan groot onderhoud en renovaties besteden we samen per jaar zo'n 280 miljoen euro.

In de afgelopen jaren hebben we meer woningen op hoog niveau gerenoveerd en minder woningen gesloopt. Belangrijk onderdeel van de grootschalige renovatie is verduurzaming van de corporatiewoningen en besparing op energieverbruik. Op dat punt hebben we zelfs meer bereikt dan een aantal jaren geleden gepland.

Egbert de Vries,
directeur AFWC





Deze schimmelfoto's zijn niet genomen in Zuidoost

voor de basiskwaliteit van woningen

“Als je niet goed ventileert blijven er schimmelproblemen”

Wij zijn het eens met de SP dat huurders recht hebben op een goede en gezonde woning. Onderhoud is ons dagelijks werk en de meeste huurders zijn tevreden. Daar zijn wij trots op.

In de samenwerkingsafspraken met gemeente en Huurdersvereniging staat dat er een stedelijke norm voor de basiskwaliteit komt. Dat sluit aan bij de vraag van de SP en onze praktijk. Om te bepalen of de woning kwalitatief in orde is, passen wij sinds jaar en dag normen toe. Geen lekkages en houtrot, goed sluitende deuren, veilige verwarming, etc.

Met die kwaliteitsmeting en de stedelijke basisnorm kunnen we met huurders en gemeenten op basis van objectieve informatie het gesprek voeren over de geleverde kwaliteit. En acties ondernemen waar dat nodig is.

Die kwaliteit van woningen hangt ook af van bewonersgedrag. Dat zien we bijvoorbeeld bij schimmel- en vochtproblemen. Veel woningen zijn gebouwd in een tijd dat bewoners hun woning anders gebruikten en vaker ventileerden. Veel bewoners ventileren tegenwoordig minder. In identieke woningen zie je soms wél en soms géén vocht- en schimmelproblemen. Dat veranderende bewonersgedrag is voor ons – gedeeltelijk – een gegeven. Mensen douchen en wassen vaker dan vroeger. In een aantal complexen vergroten we de ventilatiecapaciteit, bijvoorbeeld met mechanische ventilatie. Maar dat kan alleen als we het hele complex tegelijk aanpakken. Dat kost enkele jaren.

Maar als je niet goed ventileert, blijven de schimmel- en vochtproblemen. Daar helpt geen stedelijke norm, of nog meer regels en bureaucratie. Het enige wat wij kunnen doen is bewoners goed informeren en hopen dat het tot ander gedrag leidt.



Bert Halm, bestuursvoorzitter Eigen Haard

“Meer nodig dan goede afspraken”

Wij zijn als Huurdersvereniging Amsterdam groot voorstander van een stedelijke norm voor onderhoud. Maar wij denken dat er meer nodig is om goede afspraken te maken. Het begint bij de basiskwaliteit van een woning. Iedereen begrijpt dat het Bouwbesluit moet worden nageleefd. Maar dat besluit dateert uit de tijd dat een woning



werd gebouwd en later kunnen onze ideeën van een prettige woning zijn veranderd. De minimale voorwaarden die wij nu stellen aan een prettige woning noemen we de basiskwaliteit van een woning. En als alle corporaties daar regels voor afspreken, dan wordt daarmee ook de norm voor onderhoud duidelijk. Wij weten vanuit onze lidorganisaties dat sommige corporaties al met een norm werken. Maar dat is lang niet overal goed geregeld, zo constateren huurderskoepels die daarover adviseren. Via een zogenaamde onderhoudsprocedure kunnen huurders onderhoud afdwingen maar dat zou natuurlijk niet nodig moeten zijn. Iemand die huur betaalt heeft recht op een goed onderhouden woning. Veiligheid en gezondheid mogen niet ter discussie staan en dat kan een stedelijke basisnorm voor de kwaliteit van een woning voorkomen. Wel moeten de huurders kunnen kiezen of zij wel of geen centrale verwarming willen. Bovendien moet een norm duidelijk zijn en verder gaan dan ‘schoon’, ‘veilig’ en ‘toegankelijk’.

Om dit te realiseren is er volgens ons geen ingewikkeld handhavingsapparaat nodig. Huurders moeten zelf kunnen controleren of een woning voldoet aan de eisen. We pleiten voor een systeem waarbij huurders dit online of op papier kunnen vergelijken. Blijkt de woning niet te voldoen aan de basiskwaliteit die is afgesproken? Dan nemen zij zelf contact op met de corporatie. En als de corporatie daar niet op reageert, kan het Wijksteunpunt Wonen, de klachtencommissie, de huurcommissie of uiteindelijk de gemeente worden ingeschakeld. Aanvullend kan zo'n systeem dan ook werken voor de controle op onderhoud. Hierin staat dan bijvoorbeeld beschreven welk onderhoud in welke periode nodig is.

Winnie Terra, voorzitter Huurdersvereniging Amsterdam

Passend toewijzen aan laag

Vanaf 1 januari moeten corporaties 'passend' toewijzen: de lagere inkomens moeten de lager geprijsde woningen krijgen. Er zijn verschillende manieren om aan de passendheidsnorm te voldoen, met uiteenlopende gevolgen voor de slaagkansen voor de verschillende doelgroepen. Waarvoor kiezen de corporaties? | Johan van der Tol

CORPORATIES NA DE NIEUWE WONINGWET

Het moet zeker lukken”, zegt Niels Raat, beleidsadviseur van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) over de mogelijkheid dat Amsterdamse corporaties voldoen aan de nieuwe, door het Rijk opgelegde passendheidsnorm. Raat wijst op de recente samenwerkingsafspraken in Amsterdam. Daarin zegden de corporaties toe dat ze 75 procent van hun nieuw te verhuren sociale huurwoningen zullen aanbieden met een huur onder de aftoppingsgrenzen voor de huursubsidie. “Dat aanbod is gebaseerd op de woningtoewijzingen van afgelopen jaren, waarbij driekwart ging naar huishoudens met een inkomen onder

de huurtoeslaggrens”, aldus Raat. In andere gemeenten in de regio Amsterdam zijn nog geen prestatieafspraken gemaakt.

Corporaties hanteren verschillende methoden om aan de passendheidsnorm te voldoen, blijkt bij een rondgang langs de grootste corporaties in de regio.

Eigen Haard realiseert dit door strikt toe te wijzen: woningzoekenden met recht op huurtoeslag komen alleen in aanmerking voor woningen tot 576 of 618 euro. Ze hebben voor deze woningen voorrang op woningzoekenden die geen huurtoeslag ontvangen.

Om te zorgen dat de huren onder de aftoppingsgrenzen blijven, zal Eigen

Haard niet meer harmoniseren bij mutatie. Bestuurder Bert Halm: “Alleen als de huur lager is dan 55 procent van maximaal redelijk, zullen we een zekere harmonisatie overwegen. Daarmee is de huidige huur feitelijk de nieuwe streefhuur geworden.”

Tweehurenbeleid

De Alliantie kent net als Rochdale en De Key al een ‘tweehurenbeleid’ (zie ‘knoppen’ kader) waarin woningen met twee verschillende huren worden aangeboden. Daar wil de corporatie mee doorgaan, zegt bestuurder Rob Haans, maar om de toewijzingsnorm te halen, zal ook strikter moeten worden toege-

Vier ‘sturingsinstrumenten’

Kennisorganisatie Platform31 en onderzoeksbureau RIGO hebben samen een inventarisatie gemaakt van de effecten van de passendheidsnorm en de verschillende sturingsmogelijkheden. Ze deden dat voor zes verschillende woningmarktregio's, waar Amsterdam helaas niet bij hoorde. De onderzoekers komen tot vier knoppen waaraan corporaties kunnen draaien.

In het onderzoek worden combinaties van verschillende sturingsinstrumenten doorgerekend. Zo blijkt bij implementatie van louter strikte toewijzing dat het aantal toewijzingen aan de primaire doelgroep tot een derde af kan nemen. Deze nieuwe huurders betalen dan wel flink minder huur, tot bijna 70 euro per maand.



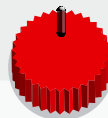
Strikter toewijzen

Huurtoeslaggerechtigden krijgen alleen de vrijkomende goedkope woningen (tot aftoppingsgrens) aangeboden; in dat segment hebben ze voorrang. Dit leidt vaak tot een kleinere slaagkans voor deze groep. Oftewel: lagere huur, langer wachten.



Aanpassen huren aan grenswaarden

De corporatie verlaagt meer aanvangshuren tot vlak onder de aftoppingsgrenzen; om huurderiving te compenseren worden de overige huren zo hoog mogelijk, dichtbij de liberaliseringsgrens, ingesteld.



Tweehurenbeleid

Woningen worden geadverteerd met twee huren, waaronder een afgetopte voor huurtoeslaggerechtigden. Huurders houden hierbij keuzevrijheid. De slaagkans blijft gelijk



Sobere, kleine woningen bouwen

Dat is een strategie voor de lange termijn: woningen bouwen waarvan de stichtingskosten meer in lijn zijn met de huuropbrengsten

Bij strikter toewijzen in combinatie met huurverlaging neemt het aantal toewijzingen aan de primaire doelgroep veelal flink toe.

In het onderzoeksrapport zijn ook de gevolgen doorberekend voor de uitgaven aan huurtoeslag, die het Rijk immers wil beperken. De huurtoeslag gaat inderdaad overwegend omlaag, tot bijna 60 euro per maand per woning. Maar opvallend genoeg is er één scenario - strikte toewijzing met huuraanpassing tot direct onder de aftoppings- en liberalisatiegrens - waarbij de huurtoeslag zelfs licht toeneemt. Het gaat om slechts 1,75 euro per maand, maar toch: dat was niet de bedoeling van minister Blok.

gere inkomens

wezen. “We wijzen nu 60-65 procent van ons aanbod onder de 576 en 618 euro passend toe, dat moet naar 70-75 procent om aan de norm te voldoen. Dit betekent dat de primaire doelgroep prioriteit krijgt ten koste van woningzoekers die tegen de middengroep aanzitten en ook kwetsbaar zijn omdat er voor hen weinig aanbod is.”

Ymere wil driekwart van zijn vrijkomende woningen passend onder de 576 en 618 euro toewijzen, en de corporatie zal de slaagkansen van de verschillende doelgroepen gelijk houden. Dertig procent van de woningen heeft sowieso een huur onder de hoge aftoppingsgrens en wordt met voorrang aangeboden aan huurtoeslaggerechtigden, zo legt bestuurder Ber Bosveld uit. Nog eens 60 procent wordt aangeboden met het tweehurensysteem. “De verwachting is dat daarvan driekwart, dus 45 procent van het totale aanbod, afgetopt naar de primaire doelgroep gaat. In totaal kom je daarmee dus op 75 procent.”

Stadgenoot kiest voor strikte toewijzing, niet voor het tweehurensysteem. “Dat is ons te wankel; je weet niet wat er uitkomt”, vertelt manager strategie

“De ooit geprognosticeerde groei aan huurinkomsten zal nooit meer werkelijkheid worden”

Frank Roozekrans. Om de slaagkansen voor de primaire doelgroep gelijk te houden, vergroot Stadgenoot zijn aanbod onder de aftoppingsgrens van 50 procent van het totale aanbod (inclusief vrije sector) naar 70 procent. Nieuwe huren vallen fors lager uit ten opzichte van eerdere streefhuren. “De ooit geprognosticeerde groei aan huurinkomsten zal nooit meer werkelijkheid worden.”

Minder huurinkomsten

Corporaties krijgen door de passendheidsnorm minder huur binnen dan waarop was gerekend. Bij de Alliantie gaat het om 1 procent. “Dat is toch 3,5 miljoen euro”, zegt Haans, die echter niet van ‘huurderving’ wil spreken. “Het is een bijdrage aan passend wonen voor de doelgroep.”

Het ligt voor de hand dat corporaties om de huurderving te beperken veel nieuwe huren direct onder de aftoppingsgrenzen zullen instellen. De huurder wint niet veel bij een lagere huur (‘meer korting’) want die krijgt dan immers ook minder huurtoeslag. Dus waarom zou een corporatie niet het maximale uit de huur halen? Dat is natuurlijk wel een scenario waarbij

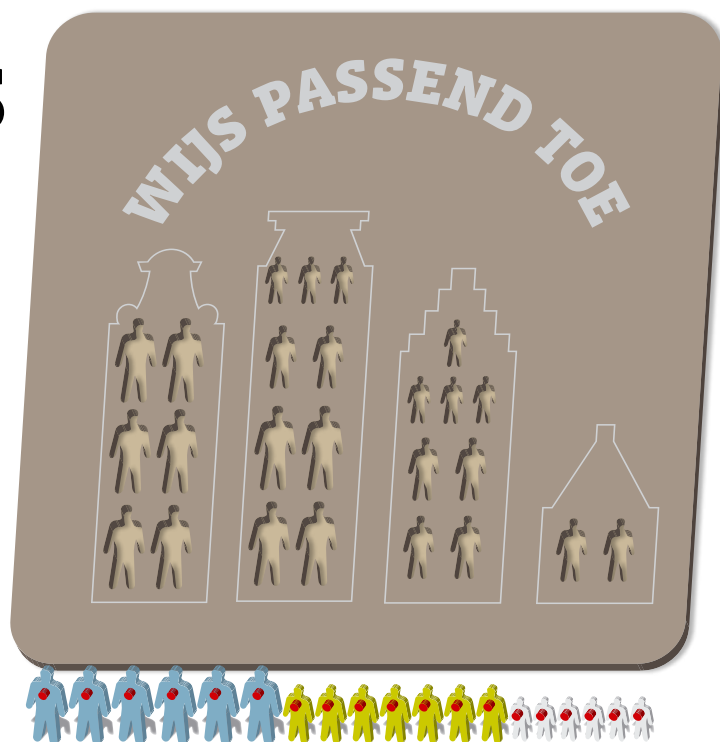
gionale ook een landelijke verantwoordelijkheid”, zegt Halm. “We willen eraan bijdragen dat de uitgaven aan huurtoeslag niet stijgen.”

Bosveld, Haans en Halm willen overigens dat de huren niet alleen op het moment van toewijzen, maar ook later passend zijn. Om scheefwonen te voorkomen pleiten ze, net als andere Amsterdamse corporatiebestuurders, voor inkomensafhankelijke huren, huren die kunnen worden verhoogd met het stijgen van het inkomen. Haans: “Daarmee heb je een antwoord op de dynamiek van het wonen.”

PASSEND TOEWIJZEN: ZO ZIT HET

Vanaf 1 januari moeten corporaties ervoor zorgen dat 95 procent van de huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag (primaire doelgroep) bij toewijzing een woning krijgen onder de aftoppingsgrens. In 2015 is die grens 575,87 euro voor een- en tweepersoonshuishoudens en 618,24 euro voor grotere huishoudens.

Het doel van de ‘passendheidsnorm’ is tweeledig: het beteugelen van de almaar oplopende uitgaven aan huurtoeslag en voorkomen dat huishoudens met een laag inkomen in financiële problemen komen. Door de norm zullen corporaties worden gedwongen meer huren onder de aftoppingsgrenzen te houden of te brengen.



‘Niet langer moeilijk doen over die Woningwet’

Na de invoering van de nieuwe Woningwet treden corporaties in dialoog met de stakeholders over de toekomstige koers. Of breken zij zich het hoofd over koersdocumenten en ondernemingsplannen. Wat tekent zich af? Vijf directeuren over hun doelgroep, de investeringsagenda en de dringende noodzaak de efficiëntie van de eigen organisatie verder te verbeteren. | Bert Pots

CORPORATIES NA DE NIEUWE WONINGWET

En ding maakt de nieuwe Woningwet duidelijk: corporaties zijn er voor die mensen die het niet zelfstandig redden op de koop- en vrije sector huurmarkt. Of zoals Gerard Anderiesen, bestuurder van Stadgenoot, zegt: “Wij zijn er om die mensen tijdelijk of voor langere tijd een steuntje in de rug te bieden.”

Wat betekent dat voor de investeringsagenda? “Stadgenoot wil in Amsterdam

wonen betaalbaar en bereikbaar houden. Dat betekent onder meer dat we de kwaliteit van onze portefeuille verder willen verbeteren. De afgelopen jaren hebben we al duidelijk ingezet op het bereiken van een bepaalde basiskwaliteit. We hebben onder meer veel woningen veiliger gemaakt. Vanwege gebrek aan financiële middelen hebben we noodgedwongen een aantal herstructureringsgebieden met name in Nieuw-West in

de wachtstand geplaatst. Die woningen willen we allereerst aanpakken.”

Bij alleen verbetering van de huidige woningportefeuille mag het echter niet blijven, vindt Anderiesen. “Amsterdam is populair. De druk op de stad is groot. De gemeente ontkomt niet aan uitleglocaties. In die nieuwe wijken en buurten mogen de corporaties niet ontbreken. Van oudsher is Amsterdam een gemengde stad. Daar zijn we trots op. Wij hebben dan ook de ambitie onze portefeuille op termijn te laten groeien. Vraag is nog wel hoe we dat in het licht van onze schuldpositie en de lasten van de Verhuurderheffing voor elkaar krijgen; daar moeten we de komende tijd een antwoord op zien te vinden.”

‘WIJ BOUWEN ALLEEN NOG VOOR STARTERS’

Woonstichting De Key kiest een afwijkende koers. Directeur Leon Bobbe wil specifiek een bijdrage leveren aan de dynamiek van de stad en richt de focus op de starters op de woningmarkt. “De stad heeft er alle belang bij dat jonge mensen telkens opnieuw een plek op de woningmarkt kunnen vinden. Dat is voor ons een belangrijke drijfveer om alleen nog voor starters te willen bouwen.”

Hij heeft daarvoor een strak werkgebied gedefinieerd.

Binnen de Ring en een klein stukje daarbuiten: hooguit 1000 meter. De Key zal bijvoorbeeld in de zogeheten Ringspoorzone wel kleiner bouwen dan in het verleden gebruikelijk was. “Jonge mensen verdienen nog niet zoveel. Met de bouw van kleinere woningen – een woning van maximaal 40 vierkante meter – kunnen wij een goede bijdrage leveren aan de betaalbaarheid.”

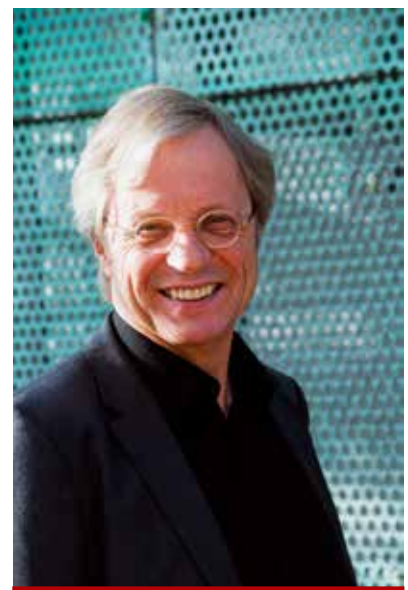
Valt het zo te regelen dat die woningen dan ook bij starters terechtkomen? “We hebben nog niet naar de regelgeving gekeken, maar ons verhaal klopt. Zo gaat het in de wereld altijd: eerst is er een plan en daarna veranderen de regels vanzelf. Dat komt wel goed volgens mij.”

Met deze specialisatie zit hij de collega-corporaties niet in de weg, meent Bobbe. “Als er keuzes worden gemaakt, dan komt altijd de vraag op: gaat dat stadsbreed wel goed? Als alle andere corporaties zich op de markt van starters zouden focussen, dan hadden wij een andere keuze moeten maken. Maar ik verwacht dat niet.

We hebben allemaal een andere historie, een ander werkgebied en een ander bezit. We hebben de afgelopen tijd veel met elkaar gesproken. Als ik die discussie zo volg, dan zijn we op een tamelijk natuurlijke manier complementair aan elkaar.”



Leon Bobbe (De Key):
“De stad heeft er alle belang bij dat jonge mensen een plek kunnen blijven vinden.”



Gerard Anderiesen (Stadgenoot):
“Amsterdam is een gemengde stad. In nieuwe wijken mogen de corporaties ook niet ontbreken.”

Sociale agenda

Alleen een nieuwe investeringsagenda formuleren, is niet voldoende. Zo meent Cees van Boven, directeur van de Zaanse corporatie Parteon. “Mijn voorgangers dachten dat door het versnelde vertrek van ‘scheefwonders’ het beroep op de sociale voorraad stevig zou krimpen. Parteon mocht in hun ogen 5 of 10 procent krimpen, maar die gedachte hebben we losgelaten. Het beroep op de voorraad blijft onverminderd groot. Of wordt de komende jaren nog groter. De metropool Amsterdam is populair en ook onze doelgroep trekt naar de stad. Bovendien zien we elke dag de beelden van vluchtelingen. Ook zij zoeken straks een plek in de sociale voorraad. Dat betekent dat we niet alleen de huidige omvang willen behouden, maar ook de kwaliteit van onze portefeuille moeten verbeteren. We hebben onszelf de kostbare opgave opgelegd jaarlijks 1 procent van de voorraad te vernieuwen. Bij mijn corporatie gaat het om meer dan alleen de stenen; wij moeten ook een sociale agenda opstellen.”

Ander soort huurders

Van Boven voorziet de komst van andere huurders. “We moeten vanaf volgend jaar passend toewijzen om ervoor te zorgen dat woningen beter terecht komen bij mensen die het niet al te breed hebben. Dat zal effect hebben op ons klantenbestand. Nu al merken we de gevolgen van de veranderingen in ons zorgstelsel. Het aantal huurders met een be-

perking neemt toe. Of het nou gaat om economische, financiële, sociale of fysieke problemen: we zullen ons hiertoe anders moeten verhouden. Het is daarom van groot belang goede samenwerking te zoeken met de sociale wijkteams.” Waaruit bestaat daarbij de bijdrage van een corporatie? “Als iemand betalingsproblemen heeft, wordt al gauw gedacht dat de huur te hoog is. Dat kan voor een bijstandsmoeder met drie kinderen het geval zijn. Bij een ander helpt huurverlaging wellicht helemaal niet, omdat sprake is van andere achterlig-

de nieuwe bestuurder van Eigen Haard. “Sociale huur is onze primaire taak, maar we moeten wel beseffen dat er bijvoorbeeld in Amsterdam en Amstelveen een groep is die ondanks een wat hoger inkomen toch geen koop- of huuralternatief heeft. Voor die mensen zullen wij echt iets moeten ondernemen.”

Volgens Halm is het daarbij wel zaak heel precies naar de behoefte van ‘de klant’ te kijken. “Het gaat niet alleen om cijfers. De feitelijke samenstelling van een huishouden speelt een grote rol bij de vraag of iemand een passende plek kan

“Zijn beleggers daadwerkelijk bereid te investeren in onze probleemwijken?”

gende oorzaken. Dan is het wellicht beter een budgetcoach in te schakelen. Of om de afspraak te maken dat de huur rechtstreeks door de uitkeringsinstantie aan ons wordt overgemaakt. Als we er beter in slagen naar de individuele omstandigheden van mensen te kijken, dan kunnen we heel veel leed voorkomen. Daar ben ik van overtuigd.”

Ook voor middensegment

De toekomstagenda’s worden beïnvloed door gedachten over de feitelijke doelgroep. Is er nog een verantwoordelijkheid van corporaties voor huishoudens die meer dan 38.000 euro verdienen? “We moeten niet langer moeilijk doen over die Woningwet,” zegt Bert Halm,

vinden. Het is heel goed denkbaar dat een gezin met kinderen met een inkomen van bijvoorbeeld 50.000 euro die passende huisvesting niet kan vinden, maar dat voor een alleenstaande met een inkomen van 40.000 dat alternatief wel voorhanden is.”

Gerard Anderiesen heeft een dergelijke analyse al eerder gemaakt. En ook Rob Haans, directeur van de Alliantie, is het met Halm eens. “In een deel van ons werkgebied biedt de markt geen oplossing.”

Eigen Haard en de Alliantie maken vergelijkbare keuzes. Beide corporaties blijven woningen aanbieden in het middensegment. De omvang wordt begrensd tot maximaal 10 procent van de totale por-



Cees van Boven (Parteon):
“Het beroep op de sociale voorraad wordt eerder groter dan kleiner.”



Rob Haans (de Alliantie):
“In een deel van ons werkgebied biedt de markt geen oplossing.”



Bert Halm (Eigen Haard):
“Gebrek aan doorstroming is misschien wel ons grootste probleem.”

tefeuille. Waar bij de Alliantie sprake is van afname van het geliberaliseerde bezit, zal zich bij Eigen Haard een toename van het vrijesectorbezit aftekenen. Nu beslaat het geliberaliseerde deel in de woningportefeuille van Eigen Haard zo'n 5 procent. Die extra woningen wil Halm specifiek inzetten om de doorstroming te bevorderen. "Gebrek aan doorstroming is misschien wel ons grootste probleem. Vaak gaat het om wat oudere huurders. Zij kunnen geen aanspraak meer maken op een hypotheek. Evenmin vinden zij via institutionele beleggers een andere woning. Die hanteren te hoge inkomenseisen. Maar die ouderen hebben wel degelijk behoefte aan meer kwaliteit. Juist hen wil ik proberen te verleiden. Gemiddeld genomen hebben we nu 30 procent 'scheefwoners'. Ons streven is dat aantal flink te verlagen. Dat zal echt niet vanzelf gaan, dat zijn we ons bewust, maar het is wel het proberen waard."

Huurharmonisatie

Huurbeleid is een ander onderwerp waar Halm zich het hoofd over breekt. "Als de plannen voor de huursombenadering daadwerkelijk gestalte krijgen, dan ontstaat een veel meer gematigde huurontwikkeling. Dan is de gemiddelde stijging de inflatie plus 1 procent. Hoe gaan we daar mee om? We waren gewend van vrijkomende woningen de huur onmiddellijk te harmoniseren. Maar als we daarmee doorgaan, dan zijn we in de praktijk snel door de beschik-

De buurt krabbelt langzaam op. Beleggers komen daar niet. Zij denken daar geen huurders te kunnen vinden. Dan zal er toch eerst een corporatie moeten zijn die bereid is een structurele veran-

Stadgenoot is een lappendeken aan systemen. Dat is zo ontstaan na de fusie van AWV en Het Oosten. Het werkt allemaal wel, maar de structuur is niet toegesneden op modernisering van on-

De pijnlijke fase van gedwongen ontslagen hebben we achter de rug

dering op gang te brengen. Bovendien... hoe lang wil een belegger zich aan een buurt verbinden? Tien jaar? Langer? Ik weet het niet, maar wij verbinden ons decennia aan buurten."

Rob Haans deelt dat wantrouwen niet voor elk gebied. Hij verwijst naar de ontwikkeling van het Zeeburgereiland. "Wij hebben daar onze nek uitgestoken met een programma van ruim zeshonderd woningen in de Sportheldenbuurt. In 2014 was het in het geheel niet duidelijk, wat we nu wel weten: de markt wil daar graag goede woonproducten realiseren. En de Alliantie kan zich beperken tot haar sociale taak, een klein plukje vrijesectorhuur uitgezonderd."

De verplichte markttoets zal volgens hen moeten leren hoe ver de belangstelling van de markt strekt. Haans constateert dat de gemeente nog niet goed weet hoe dat aan te pakken. Halm op zijn beurt ziet graag een integrale markttoets. "Het gaat dus niet alleen om het hoogste bod, maar ook om andere voorwaarden. Huurhoogte, doelgroepen, inkomenseisen of een voorrangregeling voor huurders die een sociale huurwoning achterlaten. Als een marktpartij daar aan kan voldoen, dan is dat prima."

Digitalisering klantcontacten

Om voldoende investeringen te kunnen doen, is het voor alle corporaties zaak de bedrijfslasten nog verder te verminderen. Nieuwe ontslagrondes lijken niet meer aan de orde. "We hebben de afgelopen twee jaar al een grote sprong gemaakt en de organisatie met 150 fte's afgeslankt. De pijnlijke fase van gedwongen afscheid hebben we achter de rug", zo zegt Rob Haans. Verdergaande digitalisering van het klantcontact is volgens hem een goede mogelijkheid de bedrijfslasten structureel verder te verminderen en het klantcontact te moderniseren. Op korte termijn komt de Alliantie met een 'klantenapp' zodat huurders via hun smartphone met hun corporatie kunnen communiceren.

Het moderniseren van IT-systemen is echter geen sinecure, merkt Gerard Anderiesen op. "De IT-infrastructuur van

ze dienstverlening. Om de sprong naar verdergaande digitalisering te kunnen maken, zullen wij nog een omvangrijke inspanning moeten leveren."

Zonder balie?

Van Boven herkent dergelijke problemen. Ook Parteon heeft daarin nog stappen te zetten, maar hij heeft wel een duidelijk eindbeeld. "Tachtig procent van de klantvragen kan straks via een portaal worden afgehandeld. Als een huurder een onderhoudsafspraken wil inplannen, dan kan hij dit zelf digitaal regelen. De corporatie komt wat mij betreft alleen nog in beeld als de vraag ingewikkelder is. Vergelijk het met de afhandeling van bankzaken: wanneer komt een particulier nog op een bankkantoor? Alles gaat via internet, tenzij de vraag wat ingewikkelder is. Als het nodig is, dan kunnen wij bij de klant langsgaan."

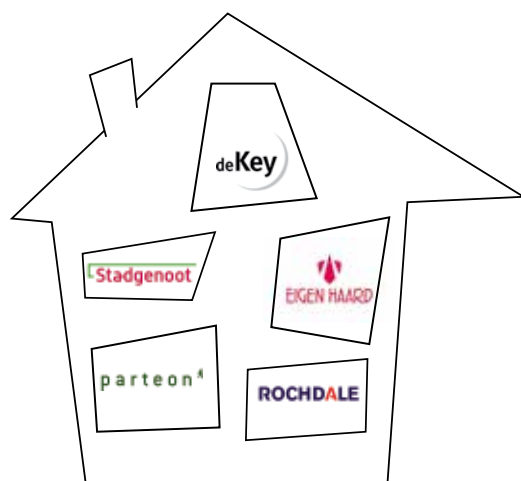
Digitalisering hoort wat Van Boven betreft ook bij 'het ontwikkelen van goed opdrachtgeverschap en de ontwikkeling van een professionele inkooppraktijk'. "We gaan naar een heel andere, veel meer datagedreven organisatie. Ons handelen zal worden bepaald door de informatie over ons vastgoed en over onze huurders." Dat vraagt volgens hem wel heel andere vaardigheden van de medewerkers. "Andere omstandigheden stellen ook andere eisen aan competenties en vaardigheden. Anders kunnen we de noodzakelijke aansturing en onze sociale rol in de wijk niet waarmaken." ■

Tachtig procent van de klantvragen kan straks digitaal worden afgehandeld

bare huursom heen. Bovendien maakt huurharmonisatie het voor mensen met een relatief laag inkomen moeilijker een betaalbaar huis te verwerven. Is dat dan een duurzame keuze? Wij denken van niet. Harmoniseren doen we dus in principe niet meer. We willen de volledige huursom benutten, maar verdelen dat over alle huurders."

Integrale markttoets

En dan is er nog het thema van het overlappen van commerciële activiteiten aan de markt. Halm is sceptisch over de kracht van de markt. "Zijn institutionele beleggers daadwerkelijk bereid te investeren in onze probleemwijken? Ik denk van niet. Neem de Venserpolder.



Op de site vindt u deze en andere andere boekbesprekingen op www.nul20.nl/boeken.

Recent: **De Bosatlas van Amsterdam** en **Stadsperspectieven - Europese tradities in de Stedenbouw**



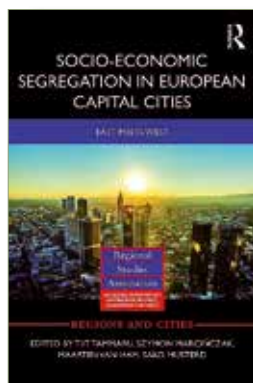
Terug naar de fabriek

Oude fabrieken en scheepswerven spreken tot de verbeelding. In het boek 'Terug naar de fabriek' gingen vijf journalisten op zoek naar het nieuwe leven in oude fabrieken. Ze ontdekten boeiende kunstenaars en bevlogen ondernemers die - na de crisis van 2008 - met beperkte middelen nieuw leven in industriemonumenten hebben weten te blazen. In het tijdperk daarvoor staken projectontwikkelaars nog miljoenen in de ombouw van oude fabrieken en elektriciteitscentrales tot culturele hotspots en hippe restaurants. De Amsterdamse Westergasfabriek had daarin - ondanks de financiële tegenvallers - de weg gewezen. Maar met de kredietcrisis verdampten de miljoenen voor herbestemming in hoog tempo. Er ging een streep door vele ambitieuze plannen, zoals die om het Stork-terrein in Hengelo uit te laten groeien tot een nieuw stadshart. Maar de crisis blijkt tegelijkertijd **a blessing in disguise** te zijn geweest. Door de pas op de plaats zijn complexen gered van de sloophamer of zijn ze met meer eerbied voor de historie herbestemd. Voorbeelden daarvan zijn De Hallen in Amsterdam of in Amersfoort de zeepfabriek Rohm & Haas en de Prodentfabriek.

In Terug naar de fabriek worden op journalistieke toon de geschiedenis, de herontwikkeling en het nieuwe leven van 25 industriële iconen beschreven. In de Amsterdamse regio zijn dat de NDSM-werf en De Hallen in Amsterdam en in Zaanstad de hele zone langs de Zaan vanaf het Hembrugterrein via de chocoladefabriek van Verkade tot aan de oude Boonfabriek in Wormerveer.

Het boek is uitstekend gedocumenteerd, voorzien van mooie foto's en zeer leesbaar geschreven. Oud-werknemers en nieuwe gebruikers komen aan het woord. In het eerste hoofdstuk wordt bovendien op bondige wijze een knappe industriële geschiedschrijving van Nederland gegeven. Het boek is een originele combinatie van industriële geschiedschrijving en reisgids. Wie met het boek in de hand afreist naar UIfit om het DRU Industriepark - waar de oranje braadpannen van moeder of oma vandaan komen - te gaan bekijken, krijgt er direct een aantal suggesties bij om er een volwaardige dagtocht van te maken. En dat is bij alle 25 industriële monumenten. Dat klinkt wellicht als een wat merkwaardige formule, maar het werkt goed. Een aanrader voor iedereen die een warm gevoel krijgt bij oude fabrieksgebouwen en scheepswerven.

Auteurs: Marcel Bayer, Marijke Bovens, Bas Husslage, Jaco Boer en Bram Vermeer. Uitgever Oostenwind, www.oostenwind.org. Prijs €25.



Arm en rijk wonen ook in Europese steden steeds verder uit elkaar

Arm en rijk wonen in Europese steden steeds verder uit elkaar, zo blijkt uit de vergelijkende studie **Socio-Economic Segregation in European Capital Cities**. Deze ruimtelijke segregatie bedreigt volgens de onderzoekers de sociale stabiliteit en de concurrentiekracht van steden. De studie vergelijkt de situatie van 2001 met die van 2011 in dertien Europese steden. Op basis van een omvangrijke dataverzameling en aan de hand van literatuur trekken de onderzoekers niet alleen conclusies, maar doen ze ook voorspellingen. De hoofdconclusie is dat de sociale mix die veel Europese steden kenmerkte aan het verdampen is. De toenemende sociaal-economische ongelijkheid wordt vooral veroorzaakt door liberalisering en globalisering. Het effect is dat inkomensgroepen steeds verder uit elkaar gaan wonen.

De voorspelling is dat zonder ingrepen hoofdsteden binnen een jaar of tien zijn 'uitgesorteerd' in afgebakende rijke en arme wijken. Huishoudens die het beter krijgen verhuizen zodra ze de kans krijgen naar betere wijken en bewoners met een laag inkomen kunnen zich niet meer veroorloven in die wijken te wonen.

Amsterdam laat overigens een afwijkend patroon zien. De segregatie in Amsterdam is vanaf 2008 juist weer aan het afvlakken. Volgens de onderzoekers, onder wie professor Sako Musterd van de UvA, komt dat doordat de huizen crisis Nederland en de hoofdstad relatief hard trof. Veel Amsterdammers durfden of konden daardoor niet verhuizen. Hierdoor nam het gemiddelde inkomen in zwakkere buurten toe. De gentrificatie van negentiende-eeuwse buurten zorgt bovendien in eerste instantie voor meer menging. Maar die demping is volgens Musterd c.s. tijdelijk: op den duur groeit de ongelijkheid alleen maar. Amsterdam is op de segregatieindex van Europese hoofdsteden een middenmoter. Madrid is het meest gesegregeerd, gevolgd door Milaan, Tallinn en Londen. Stockholm is de snelste stijger. In Wenen ging de traditioneel sterke menging van rijk en arm teloor door de concentratie van lagere inkomensgroepen in sociale woningbouw en de toestroom van immigranten. In Athene is van ruimtelijke segregatie nauwelijks sprake, hoewel de inkomensverschillen groot zijn.

Interessante studie, maar wel met een stevige prijs: 170 dollar. Het goede nieuws: wie vooral in de hoofdlijnen is geïnteresseerd, kan volstaan met de hoofdstukken Inleiding en Conclusie. Deze hoofdstukken zijn gratis te downloaden. Op de site van NUL20 vindt u in de boekenrubriek de directe links.

Socio-Economic Segregation in European Capital Cities. East meets West, Edited by Tiit Tammaru, Szymon Marciniak, Maarten van Ham, Sako Musterd, 390 pag. \$170. Uitgever Taylor & Francis.

De hoofdstukken Introduction en Conclusion zijn gratis te downloaden via de site van de uitgever. www.tandf.net

Buurtbeheerbedrijf op de

Vorig jaar vierde Buurtbeheerbedrijf Reimerswaalbuurt zijn vijfjarig jubileum. Ymere heeft vijf van dit soort initiatieven opgetuigd. De waarde ervan wordt erkend, maar de woningcorporatie gaat opzet én financiering wel over een andere boeg gooien. | **Janna van Veen**

In 2008 startte het eerste buurtbeheerbedrijf (BBB) in de Reimerswaalbuurt in Osdorp. Peter Blonk, projectleider Wonen en Leven bij Ymere, is oprichter en projectleider van deze en andere buurtbeheerbedrijven. Blonk: "In die buurt stond Ymere voor een omvangrijke sloop- en nieuwbouwoopgave. Er waren als gevolg daarvan veel mutaties, er was weinig betrokkenheid van bewoners en er kwamen veel klachten over de leefomgeving. We hebben toen met andere partners zoals gemeente en collega-corporaties een lokaal bedrijfje opgezet met een loket voor vragen en een klussteam voor onderhoud. Dat bleek erg succesvol." In april 2009 werd Buurtbeheerbedrijf Nieuw Reimerswaal officieel gestart. Er is een wijkploeg actief die zorg draagt voor 'schoon, heel en veilig' in de buurt. Ook is er een technische dienst aanwezig die planmatige reparatieverzoeken

in behandeling neemt en een klussen-team voor dagelijks onderhoud 'achter de voordeur'. Bij al de taken worden zoveel mogelijk mensen uit de buurt betrokken die een afstand hebben tot de arbeidsmarkt; daarnaast bieden de buurtbeheerbedrijven 'snuffelstages'

Herijking

Ymere kijkt met tevredenheid terug op het initiatief. In wijken met een BBB wordt het beheer van de openbare ruimte en de woningen niet centraal geregeld, maar dicht bij de bewoner. De opzet was dat bewoners én beheerders

Nieuwe Woningwet beperkt investeringen in leefbaarheid

voor ROC-scholieren. Ook de huismeester heeft er zijn plek. De afgelopen jaren zijn er nog vier buurtbeheerbedrijven bijgekomen in de Transvaal- en Van de Pekbuurt in Amsterdam en in Haarlem-Oost en Almere. In Almere wordt Buurtbeheerbedrijf Bouwmeesterbuurt afgebouwd, omdat daar de leefbaarheid op peil is en de fysieke opgave afgerond.

hierdoor meer betrokken raakten bij hun buurt, waardoor concrete acties sneller van de grond komen en de buurt meer 'schoon, heel en veilig' wordt. Een maatschappelijke kosten- en batenanalyse (MKBA) van onderzoeksbureau RIGOGO laat zien dat het Buurtbeheerbedrijf deze verwachtingen inderdaad waar kan maken.

Toch gaat de corporatie er niet in deze vorm mee door. Daar zijn twee redenen voor. Allereerst beperkt de nieuwe Woningwet de mogelijkheden voor corporaties om in leefbaarheidsprogramma's te investeren. Werkgelegenheids- en leertrajecten zijn geen kerntaken van corporaties, zo luidt het oordeel uit Den Haag. Daarnaast nopen ook conclusies uit de MKBA tot bijstellingen. Franka Kanters, manager projectbureau Wonen en Leven van Ymere, legt uit: "Vorig jaar heeft Ymere RIGOGO opdracht gegeven het functioneren en de financiering van onze vijf buurtbeheerbedrijven onder de loep te nemen. Aan de ene kant wilden we een onderbouwing van de manier waarop we verder zouden gaan met de buurtbeheerbedrijven. Anderzijds wilden we inzicht krijgen in de maatschappelijke effecten om onze inzet te kunnen legitimeren richting bewoners en stakeholders."

WONEN EN WERKEN IN DE WIJK

De huidige buurtbeheerbedrijven richten zich niet alleen op verbetering van de leefomgeving door middel van bewonersparticipatie. Via de organisatie Wonen en Werken in de Wijk worden bij de onderhoudsdienst jongeren van ROC's gedetacheerd. Zij worden door een leermeester ingewijd in de praktische kanten van hun technische opleiding.

Marcel Vingerhoed is werkbegeleider van het klussteam bij Buurtbeheerbedrijf Transvaal. Normaal heeft hij twee ROC-leerlingen onder zijn hoede, maar op dit moment loopt slechts een leerling vier dagen per week met hem mee tijdens zijn onderhoudsronde. Vingerhoed: "Het budget is momenteel ontoereikend om twee leerlingen te begeleiden. Voordeel is wel dat je een enkele leerling meer aandacht kan geven."

De begeleiding van de ROC-leerlingen duurt twee jaar. "Mijn ervaring is heel positief. Natuurlijk is niet iedere jongere even talentvol en haakt er wel eens een af, maar een van mijn leerlingen is inmiddels aangenomen bij de onderhoudsdienst van Ymere en een andere heeft een technische baan elders gevonden."

In de Transvaalbuurt zijn al jaren sloop- en renovatiewerkzaamheden aan de gang aan de Tugelaweg en omgeving. Hoewel de werkzaamheden nog niet zijn afgerond, wordt het werk van de wijkploeg geleidelijk verschoven naar de Dapperbuurt. Volgens Peter Blonk ligt ook daar momenteel een beheeropgave voor Ymere. "Het is zeker niet zo dat we de Transvaalbuurt nu links laten liggen maar we verschuiven de aandacht alleen wat meer richting Dapperbuurt."

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. Vijfde aflevering: het buurtbeheerbedrijf.



Klusgroep van buurtbedrijf Haarlem Oost poseert na afloop van de montage van een zonnescerm met de bejaarde mevrouw voor wie zij de klus deden.

Uit de MKBA van RIGO blijkt dat buurtbeheerbedrijven alleen meerwaarde hebben in buurten met een maatschappelijke en fysieke opgave. Kanters: "Het bestaansrecht van buurtbeheerbedrijven is gebaseerd op een hoge maatschappelijke opgave in buurten met een slechte score op het gebied van leefbaarheid en daar waar de corporatie een transformatieopgave heeft. Is de leefbaarheid op peil en de fysieke opgave afgerond, dan wordt het buurtbeheerbedrijf afgebouwd. Dat is inmiddels het geval in de Bouwmeesterbuurt in Almere."

Meebetalen graag!

De huidige beheerbedrijven hebben ook een serviceloket voor buurtbewoners. Ymere wil niet meer alleen voor de kosten daarvan opdraaien als ook huurders van andere corporaties daarvan gebruik maken.

En ook voor de wijkploegen zoekt Ymere medefinanciers. Een wijkploeg be-

staat uit mensen die 'werken aan hun arbeidsmarktperspectief'. Ze verrichten allerlei nuttige klussen in de openbare en semi-openbare ruimte in de wijk. Zij ruimen op, maken schoon en voeren reparaties uit.

Ymere financiert op dit moment de wijkploegen, maar wil dat in de toekomst nog voor maximaal de helft doen. Kanters: "Die wijkploegen zorgen ervoor dat de leefbaarheid verbetert. Die zorgen voor een groot maatschappelijk rendement. Hiervan profiteren niet alleen onze huurders maar alle buurtbewoners. Het is dan ook niet meer dan redelijk dat partijen als gemeente en andere corporaties meebetalen aan deze vorm van buurtonderhoud. Bovendien gaat het hier ook om onderhoud van de openbare ruimte. In de nieuwe Woningwet is vastgelegd dat corporaties daaraan niet meer mogen meebetalen; dat is een taak van de gemeente."

Klussenteam niet rendabel

Ten slotte wordt ook het klussenteam opnieuw georganiseerd. Volgens de MKBA is het uitbesteden van woningreparaties door Ymere Service aan een buurtbeheerbedrijf uit bedrijfseconomisch opzicht nadelig voor de corporatie. Kanters: "Het klussenteam produceert twintig procent minder dan Ymere Service. Bovendien wordt in de MKBA vastgesteld dat de opbrengsten van de opleiding – het menselijke kapitaal dat die oplevert – niet alleen toekomen aan Ymere maar aan de maatschappij in het geheel."

Vanwege deze uitkomst overweegt Ymere het klussenteam in de huidige vorm op te heffen en het opleidingstraject onder te brengen bij Ymere Centraal als een vorm van Maatschappelijk Ondernemen. Deze taak wordt dan niet langer gefinancierd uit het leefbaarheidsbudget. ■

Van der Burg: 'Invoering zomer 2016 is nog altijd haalbaar'

Erfpacht: eeuwigdur

Volgend jaar zomer moet in Amsterdam een nieuw erfpachtstelsel ingaan. Wethouder Van der Burg komt begin volgend jaar met een uitgewerkt voorstel voor de geplande transitie van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht. Voor die tijd moet er nog heel veel rekenwerk verricht en weerstand overwonnen. Om een overstap aantrekkelijk te maken, zal de gemeente met een aanbieding moeten komen die vergelijkbaar is met de prijs van de huidige voortdurende erfpacht. | Fred van der Molen



Wethouder Eric van der Burg kondigde een korting van minstens 40 procent aan. Collegepartij SP is 'not amused' over deze voortijdige belofte

Waarom wordt ook weer het erfpachtstelsel herzien?

Hoewel het een liberaal was, M.W.F. Treub, die het erfpachtstelsel in 1896 in Amsterdam invoerde, wil de VVD er al heel lang van af. Bij een eigen huis hoort eigen grond, vinden de liberalen nu. Tenminste: die keuze moet er zijn. Men vindt het bovendien onbillijk dat maar een deel van de Amsterdammers deze extra 'belasting' betaalt. D66 zit sinds enkele jaren ook op de VVD-lijn. Maar ook het vorige college met GroenLinks en PvdA werkte aan een ingrijpende herziening van het huidige erfpachtstelsel. Dat kraakt namelijk in zijn voegen. Niet alleen worden huizenbezitters verrast door explosieve stijgingen bij het einde van een tijdvak, bovendien zijn nieuwe canonvaststellingen weinig

transparant en voorspelbaar. De herzieningen bemoeilijken mogelijk ook hypotheekverstrekking. Inmiddels maakt bijna 70 procent van de erfpachters bezwaar als de gemeente aan het einde van een tijdvak het nieuwe bedrag vaststelt. De hertaxatie die vervolgens door een onafhankelijke commissie wordt gemaakt, leidt veelal tot een forse verlaging. Enorm veel gedoe dus. Maarten van Poelgeest, de vorige wethouder grondzaken, heeft getracht het oude systeem toekomstbestendig te maken, maar hij is uiteindelijk in de materie vastgelopen.

Waarom straks eeuwigdurende erfpacht en geen eigen grond?

Dat is het compromis tussen de collegepartijen. VVD en D66 willen dat huizenbezitters de keuze krijgen de grond

onder hun huis te kopen, de SP niet. Overigens kennen de andere grote steden Den Haag, Utrecht en Rotterdam al langer eeuwigdurende erfpacht. In Rotterdam kunnen huizenbezitters ook kiezen voor vol eigendom. Utrecht - met SP en GroenLinks in het college - is zelfs recentelijk gestopt met de uitgifte van nieuwbouwkavels op erfpacht.

Wat is het verschil tussen voortdurend en eeuwigdurend?

Volgens het woordenboek is er geen verschil, maar in de wereld van de erfpacht wel: in Amsterdam wordt 'voortdurend' in stukken van 50 jaar gehakt. Het belangrijkste verschil is dat bij eeuwigdurende erfpacht die herziening na 50 jaar vervalt. In de praktijk geeft dat voor particuliere huiseigenaren dezelfde zekerheid als bij eigen grond.

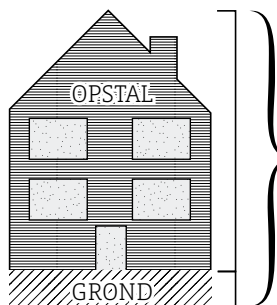
Zijn canonherzieningen straks verleden tijd?

Als het aan dit college ligt wel. Het nieuwe stelsel moet de erfpachter (en de hypotheekgever) zekerheid brengen. Je kunt de erfpacht voor altijd afkopen of kiezen voor een geïndexeerde canon. Als de hoogte eenmaal is vastgesteld, vindt jaarlijks alleen nog een inflatiecorrectie plaats.

Moet de erfpachter straks kiezen uit deze twee smaken?

Nee, de overstap is vrijwillig. Althans, dat is wel de opstelling van de adviserende Grondwaardecommissie (GWC). Je kunt het nieuwe aanbod dus vergelijken met het huidige. En wie zijn canon heeft afgekocht kan een besluit uitstellen tot het einde van het tijdvak. Hier zit wel een addertje onder het gras. Want wie zijn huis wil verkopen treft waarschijnlijk ko-

ende kwestie?



$$\text{WOZ-WAARDE} - \text{OPSTAL-WAARDE} = \text{GRONDWAARDE}$$

Peildatum
1 januari 2014

Herbouwkosten x verouderingsfactor

pers die zekerheid willen hebben. Of anders wellicht hun hypotheekgevers wel. De GWC adviseerde overigens nog een derde variant toe te voegen: de vaste canon, eeuwig jaarlijks hetzelfde bedrag betalen. Het college heeft die variant afgevoerd zonder veel argumentatie. Het zou weinig transparant zijn.

Hoe berekent de gemeente straks de hoogte van de canon?

Dat wil je eigenlijk niet weten. Het is momenteel hogere wiskunde en het blijft voor leken abracadabra. De grote lijn is dat de grondwaarde straks wordt berekend door van de WOZ-waarde de opstalwaarde af te trekken. En de opstalwaarde wordt berekend door de (fictieve) herbouwkosten te vermenigvuldigen met een verouderingsfactor. Bent u er nog? Maar het venijn zit in de details. Hoe objectief zijn de herbouwkosten vast te stellen? Om over de verouderingsfactor maar te zwijgen. Het huidige gedoe met taxaties rondom canonvaststelling dreigt verlegd te gaan worden naar gedoe met bouwkostenberekeningen. De GWC stelde voor de verouderingsaftrek te berekenen met behulp van Bouwkostenkompas. Maar dat lijkt tot onredelijke uitkomsten te leiden: hoe ouder de woning, hoe lager de bouwkosten, dus hoe hoger de grondwaarde. Bovendien zegt de ouderdom lang niet alles over de staat van de woning.

Om inzicht te krijgen in de financiële effecten, ploeteren de gemeentelijke rekenaars met rekenmodellen waarbij de stad is verdeeld in vierhonderd buurten van ongeveer duizend woningen.

Wethouder Van der Burg sprak over een kortingspercentage van minstens 40 procent? Hoe zit dat?

Dat is in lijn met het advies van de GWC en de grote steden die Amsterdam zijn voorgegaan. Toen Den Haag in 1986 overstapte van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht, werd een kortingspercentage aangeboden van 45 procent vergeleken met de grondwaarde van vergelijkbare onbebouwde kavels. Rotterdam verleide huiseigenaren met 40 procent korting. Er zijn overigens insiders die de term 'depreciatie' toepasselijker vinden dan 'korting', want het is immers geen onbebouwde kavel. Collegepartij SP reageerde overigens als door een adder gebeten op deze 'voortijdige' aankondiging van de wethouder. SP-raadslid Tiers Bakker: "Van der Burg ging buiten zijn boekje; dit is geen collegeuitspraak."

Duidelijk is in ieder geval dat een forse korting noodzakelijk is om erfpachters te verleiden over te stappen, laat staan af te kopen. In het huidige systeem kopen al steeds minder eigenaren hun erfpachtcanon af. Van de laatste 1500 erfpachtcontracten koos slechts 12 procent voor afkoop. Dat heeft tot gevolg dat op korte termijn de schuldenpositie van de gemeente stijgt.

Loopt de gemeente veel geld mis bij de uitvoering van de collegeplannen?

Op korte termijn niet, op lange termijn vermoedelijk wel. Momenteel bedragen de erfpachtinkomsten een kleine 90 miljoen euro per jaar. In het plan van het college blijven die inkomsten op dat niveau. Volgens oud-gemeenteraadslid en vastgoedexpert Bouwe Olij (PvdA) zouden de erfpachtinkomsten 'oude stijl' op termijn oplopen richting tweehonderd miljoen. Olij typeerde Van den Burg in het Balie-debat dan

ook als een Sinterklaas "die het geld van de stad loopt uit te delen". Omgekeerd werd de gemeente in hetzelfde debat gekarakteriseerd als een dief.

Maar er loopt toch ook nog een rechtszaak?

Zeker. De zaak van Stichting Erfpachtbelangen (SEBA) tegen de gemeente Amsterdam kan flinke consequenties hebben. Eerder heeft het Amsterdamse Gerechtshof geoordeeld dat op de algemene erfpachtvoorwaarden consumentenbescherming van toepassing is. Die bescherming brengt mee dat de algemene voorwaarden aan het einde van een tijdvak niet eenzijdig door de gemeente mogen worden gewijzigd. Het lijkt erop dat het college wacht op de uitspraak, voordat de gedetailleerde plannen naar buiten worden gebracht. Als de huidige uitspraak bij de Hoge Raad overeind blijft, lijkt de gemeente niet om onderhandelingen met erfpachters heen te kunnen. Erfpachters staan in ieder geval sterker. Ze zullen volgens Van der Burg nog meer moeten worden verleid om over te stappen. ■

SEBA HOUDT VAST AAN REFERENDUM

De Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA) wil dat er alsnog een referendum wordt gehouden over de vernieuwing van het erfpachtstelsel. Nieuwe handtekeningen hoeven daar volgens voorzitter De Lange niet voor worden opgehaald. Zijn argument: de residuele methode blijft de basis van de grondwaardeberekening: "Dat was in 2013 ook al de kern van het gemeentelijke voorstel. Dat was voor ons toen een reden een referendumverzoek in te dienen. Als het college begin dit jaar weer met een soortgelijk voorstel komt, dan houden wij vast aan een volksraadpleging."

■ Statushouders - wordt vervolgd

Begin november zaten er in asielzoekerscentra 43.000 vluchtelingen, van wie 16.000 met een verblijfsvergunning. Deze 16.000 'statushouders' worden geacht zo snel mogelijk door te stromen naar een 'passende woonvoorziening' in een Nederlandse gemeente. 'Passend' is niet meer per se een reguliere sociale huurwoning, maar kan ook ruimte in een omgebouwd kantoor, een wooncontainer of een gedeelde woning zijn. Gemeenten krijgen naar rato van hun inwonertal een taakstelling van de landelijke overheid. Niet verrassend blijft de omvang van die taakstelling groeien. Voor de eerste helft van 2016 worden Nederlandse gemeenten geacht 20.000 vergunninghouders te huisvesten; de prognose voor de tweede helft is - voorlopig - 23.000.

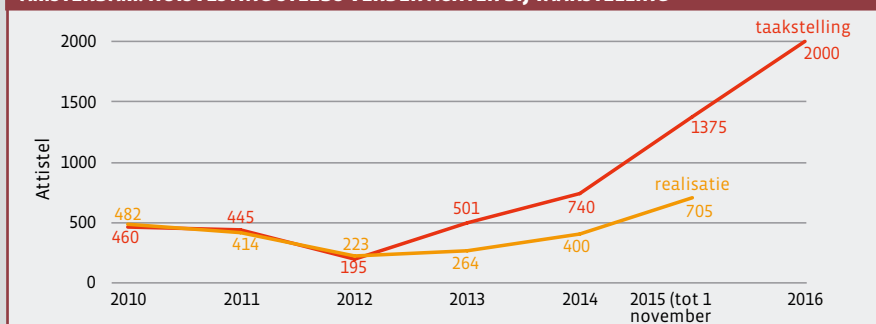
Ondertussen lopen de achterstanden in de huisvesting ook in de Stadsregio Am-

HUISVESTING STATUSHOUDERS IN STADSREGIO AMSTERDAM

	Achterstand / voorsprong op 01-2015	Taakstelling 2015	Totaal te huisvesten in 2015	Realisatie 1e helft 2015	Realisatie 01-07 tot 01-11	Achterstand per 1 nov.
Amsterdam	541	1377	1918	351	354	1213
Haarlemmermeer	109	245	354	62	60	232
Zaanstad	23	257	280	106	73	101
Purmerend	-2	136	134	32	40	62
Edam-Volendam	21	50	71	25	13	33
Amstelveen	-10	146	136	60	45	31
Waterland	9	30	39	7	2	30
Diemen	4	45	49	9	10	30
Uithoorn	-2	49	47	5	26	16
Landsmeer	6	19	25	0	9	16
Wormerland	3	27	30	11	4	15
Oostzaan	10	16	26	6	9	11
Zeevang	2	12	14	4	0	10
Beemster	-2	16	14	2	6	6
Ouder Amstel	-10	23	13	4	8	1
Aalsmeer	-5	53	48	6	53	-11
Stadsregio Amsterdam	697	2501	3198	690	712	1796

Bron: Stadsregio Amsterdam

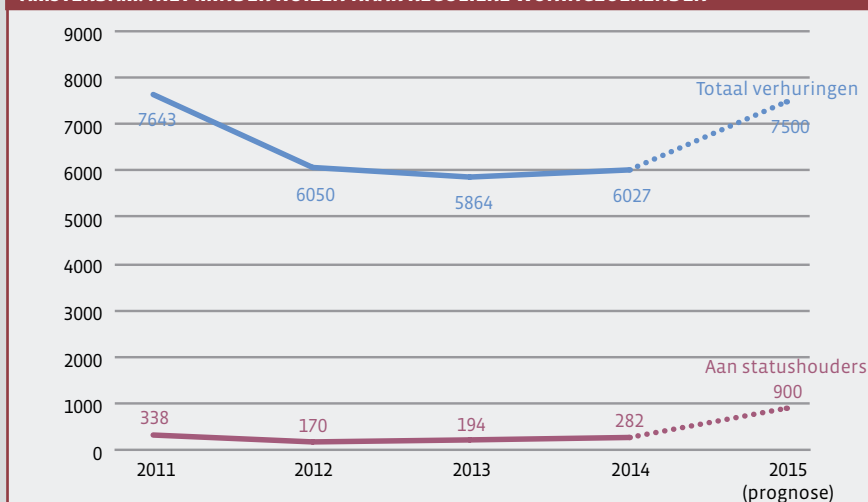
AMSTERDAM: HUISVESTING STEEDS VERDER ACHTER BIJ TAAKSTELLING



Amsterdam: de taakstelling voor dit jaar is per 1 november voor ongeveer de helft gerealiseerd.

Bron: Amsterdam, afdeling Wonen

AMSTERDAM: NIET MINDER HUIZEN NAAR REGULIERE WONINGZOEKENDEN



Maar een klein deel van de vrijkomende woningen gaat naar statushouders.

Bron: Amsterdam, afdeling Wonen

sterdam snel op, met Aalsmeer als opvallende uitzondering. De regiogemeenten startten dit jaar al met een flinke achterstand van een kleine zevenhonderd statushouders. Tellen we die op bij de 2500 op van de taakstelling voor dit jaar, dan wordt duidelijk dat de regio Amsterdam geacht wordt bijna 3200 statushouders te huisvesten, van wie ruim 1900 in Amsterdam.

Een veilige voorspelling is dat dat bij lange na niet gaat lukken.

De cumulatieve achterstand is in Amsterdam ruim 1200 en in de hele regio 1800. Flink aantal zijn alleen te halen als er containerwoningen worden neergezet of kantoren worden omgebouwd. Maar ook dat kost tijd.

Uit de cijfers wordt duidelijk dat het tempo van de huisvesting vanaf de zomer is opgevoerd. In de laatste vier maanden zijn in de Amsterdamse regio meer statushouders gehuisvest dan in het eerste half jaar. Omdat gelijktijdig het aanbod toeneemt lijkt dat dit jaar niet te leiden tot minder woningen voor reguliere woningzoekenden, zo blijkt uit recente cijfers van de stad Amsterdam. Gelet op het grote gewicht van de hoofdstad in de regiostatistiek zal dit waarschijnlijk ook voor de regio als geheel gelden. ■