

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – september 2009 #46

DE GEVOLGEN VAN DE CRISIS

Vooral koopmarkt boven 3,5 ton in slop

Prijzen nog hoog, maar aanbod stijgt

Corporaties zien kasstromen krimpen

**Crisismaatregelen:
voorrangsgebieden
en projectsubsidies**

Kaart
samengesteld
met informatie
van funda.nl
© Tele Atlas

 = gevonden
koopwoning

'Gewoon wonen'
voor GGZ-cliënten

De probleemwijken
van morgen

Stelling: voor antikraak
wettelijke regeling nodig



Crisismaatregelen: voorrangsgebieden en projectsubsidies **13**



Makelaars over de actuele marktsituatie **8**

De GEVOLGEN van de CRISIS

DOSSIER



Stadsvernieuwingsbuurten
De probleemwijken van morgen? **23**

4 Gemeenschappelijke ruimte
Kort nieuws

8 Eerste verdieping **De gevolgen van de crisis**
8 **De koopwoningmarkt: zorgen om grote aanbod**

11 **Corporaties lopen tegen grenzen aan**

13 **Krachtenbundeling tegen stilvallen bouw**

15 **Wat wel goed verkoopt; over piekflow en krenten uit de pap**

17 Tweede verdieping
GGZ-cliënten: Housing First-principe ook in Amsterdam

23 Derde verdieping
Stadsvernieuwing jaren tachtig: de probleemwijken van morgen?

25 De Leeskamer

26 Interview
Maarten Egmond en Suze Duinkerke over de fusie

28 De Stelling
Voor 'antikraak' is wettelijke regeling nodig

30 Kort Bestek
Wibaut in zes beginselen

32 Barometer
Rijke buurten worden rijker, arme armer



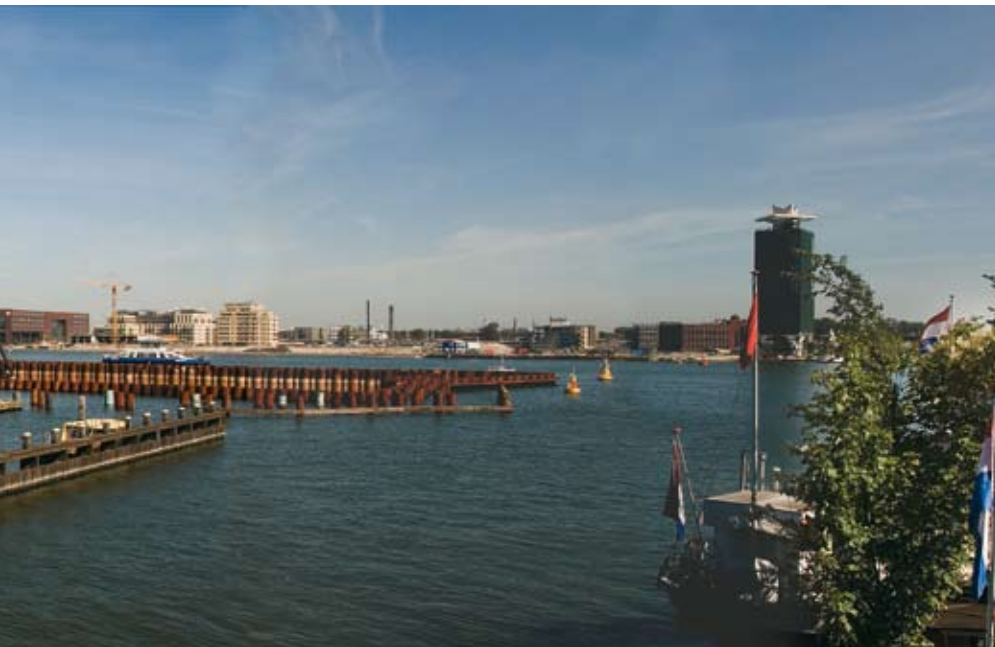
Wibaut in
zes beginselen
30



Corporaties zien
kastromen krimpen
Johan Conijn: "Het beeld dat corporaties tot veel
in staat zijn, verdampst in rap tempo."
11



Diensten Wonen en Zorg en
Samenleven fuseren
26



Blijf op de
hoogte met de
NUL20 nieuwsbrief
Voor woonprofessionals
in de regio Amsterdam.
Neem een gratis
abonnement via
www.nul20.nl

Crisisberichten

Dinsdag 15 september. Over enkele uren wordt de troonrede uitgesproken. Tot dusver bekende rituelen: een uitgelekte miljoenennota, een Kamervoorzitter die daar schande van spreekt, een oppositie die vindt dat het kabinet geen visie toont en echte maatregelen schuwt, coalitiepartijen die netjes hun mond houden tot de koningin heeft gesproken.

Het centrale thema van de troonrede is uiteraard De Crisis. Dat geldt ook voor deze NUL20. We analyseren de actuele situatie op de Amsterdamse huizenmarkt, de voortgang van de bouwproductie en de crisismaatregelen van gemeente, corporaties en andere betrokken partijen. De verkoop stagneert vooral van huizen boven de 3,5 ton, maar de prijzen zakken in Amsterdam nog niet fors. Van een kopersstaking is evenwel geen sprake. De Amsterdamse makelaarsvereniging verwacht dit jaar nog tussen de 6500 en 7000 woningen te verkopen (was 8600 in 2008). Niettemin blijft het aanbod te koop staande woningen stijgen. Hoe erg is dat? Waar de ene makelaar spreekt van een markt die eigenlijk meer in balans is dan enkele jaren terug, ziet de andere makelaar grote beren op de weg. In ieder geval is creativiteit nodig om kopers te lokken, zoals onlangs de succesvolle huizenkijkavond. Ondertussen zijn er nog altijd nieuwbouwwoningen die wel als warme broodjes over de toonbank gaan. We proberen in dit nummer de succesformule te vinden.

Deze zomer hebben gemeente, corporaties en andere ontwikkelaars besloten hun schaarse middelen te concentreren op een beperkt aantal 'voorrangprojecten'. Ze worden daarbij geholpen door extra subsidiemaatregelen. De hoop is dat er dit jaar zo toch nog 2000 woningen in aanbouw worden genomen, minder dan de helft van het streefcijfer. De teller stond per 1 september op 1288 eerste palen. Ondertussen zijn er nog altijd ontwikkelaars die het aandurven zonder voorverkoop te bouwen. Corporaties kunnen hun onverkochte woningen tijdelijk omzetten naar huur. Maar duidelijk is inmiddels wel dat ook veel corporaties tegen hun financiële grenzen aanlopen. De kasstromen krimpen en de investeringsruimte neemt door meerdere ontwikkelingen in rap tempo af.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur NUL20
fred@nul20.nl

NUL20

NUL20 is een opiniërend tijdschrift over woonbeleid in Amsterdam. Het tijdschrift verschijnt tweemaandelijks in opdracht van de Dienst Wonen, de stadsdelen, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en het Amsterdams Steunpunt Wonen.

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

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

ABONNEE ADMINISTRATIE

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

ANDERS: Grafax/Stolwijk, Ronde Tocht 2, 1507 CC Zaandam, 075-6355411

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

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

HOOFDREDACTEUR:

Fred van der Molen (fred@nul20.nl)

TEL: 020-693.7004

MAIL: redactie@nul20.nl

ADRES: Mr. Arntzeniusweg 20
1098 GP Amsterdam

REDACTIE:

Bas Donker van Heel

Jaco Boer

Janna van Veen

Johan van der Tol (eindredactie)

Bert Pots

Joost Zonneveld

REDACTIERAAD:

André Buys (Rigo)

Ebeth van Loon (Dienst Wonen)

Jacqueline van Loon (ASW)

Jan Luwema (OGA)

Joop de Haan (Projectbureau Vernieuwing
Bijlmermeer)

Manon Tjoa (AFWC)

Merijn Oudenampsen (HA)

FOTOGRAFIE Nico Boink

VORMGEVING Pieter Lesage

DRUK Grafax/Stolwijk

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

Centraal verkoopkantoor op IJburg

Corporaties en ontwikkelaars op IJburg openen weer een gezamenlijk verkoopkantoor voor nieuwbouwwoningen. Dat heeft woonstichting De Key bekendgemaakt bij de start van de bouw van het complex Vrijmanseind op de oostelijke punt van het Haveneiland.

Tot zomer vorig jaar was er een dergelijk verkoopkantoor. Vanwege het succes van IJburg werd die expositieruimte gesloten. Door de kredietcrisis is de verkoop van nieuwbouwwoningen echter nagenoeg stil komen te liggen. Volgens De Key zijn er nog wel geïnteresseerde kopers, maar hebben zij - juist door de onzekere tijden - behoefte aan een centraal informatiepunt.

Het door Loos Architects ontworpen complex Vrijmanseind met 25 appartementen en 20 eengezinswoningen wordt gebouwd zonder voorverkoopnorm. Mocht verkoop uitblijven, dan zal De Key de woningen tijdelijk verhuren. [BP]

Ouder-Amstel naar Eigen Haard

Woningstichting Ouder-Amstel is per 1 juli gefuseerd met Eigen Haard. De kleine woningstichting in Ouder-Amstel zocht een stevige partner vanwege omvangrijke investeringen in woningbezit en leefomgeving. Belangrijk aandachtsgebied is de ontwikkeling van het dorpshart in Duivendrecht en de ontwikkeling van Ouderkerk-Zuid. Daar realiseert woningstichting Ouder-Amstel een combinatie van koop- en huurwoningen en een brede school. Door de fusie groeit Eigen Haard naar een woningcorporatie met circa 48.000 verhuureenheden. [BP]

Woningbouw bij station Lelylaan

Van der Looy Projectmanagement realiseert een woongebouw met 210 appartementen en een viersterrenhotel aan de oostkant van station Lelylaan. De ontwikkelaar heeft daarover een overeenkomst gesloten met stadsdeel Slotervaart. Start bouw is voorzien in 2010.

De stationslocatie Lelylaan is een van de veertig voorrangprojecten in Amsterdam. Rond het station moet een levendig en gevarieerd woongebied ontstaan. Eerder al werd begonnen aan de bebouwing van het Andreasterrein. Na 2012 volgt mogelijk sloop van de bestaande 225 sociale huurwoningen aan de Jongkindstraat. De plannen hiervoor liggen op dit moment stil. [BP]

REM-eiland naar Houthaven

Het REM-eiland gaat een nieuwe toekomst tegemoet. Na een verbouwing krijgt het stalen platform een plek aan de Haparandadam in de Houthaven. Het eerste dek krijgt een maatschappelijke invulling. Mogelijk wordt er een opleiding voor radiomakers gevestigd. Op de bovenste twee verdiepingen komt een restaurant. Het REM-eiland is de bakermat van de Nederlandse commerciële tv. De Reclame Exploitatie Maatschappij (REM) was 45 jaar geleden slechts vier maanden in de ether. Nadat de overheid de uitzendingen met een speciale wet onmogelijk had gemaakt, deed het platform dienst als meetpost van Rijkswaterstaat. In 2006 werd het eiland ontmanteld en aan wal gebracht. [BP]



Bouw Overhoeks op stoom

Vesteda is in de wijk Overhoeks begonnen aan de bouw van Europa, een gebouw met 79 huurappartementen naar ontwerp van de Portugese architect Álvaro Siza. Gebouw Europa verrijst direct aan de noordelijke IJ-oever en biedt appartementen van 96 tot 212 m2 woonoppervlakte. Op de begane grond komt onder meer een leisure center met health club, sauna, wasserette en een gemeenschappelijk terras voor de bewoners. Oplevering is voorzien in 2010. Overhoeks kent tal van bouwactiviteiten. Minister Plasterk heeft begin september het startsein gegeven voor het nieuwe Filmmuseum. Verder zijn de koopwoningen in De Prinsendam en De Oranje en de sociale huurappartementen in De Gelria in aanbouw. De verkoop van het prestigieuze gebouw De Zeven Provinciën van architect Jo Coenen is nog gaande. [BP]

Woongebouw Europa van de Portugese architect Álvaro Siza





Klimaatneutraal bouwen op Buiksloterham

De ontwikkelaar met het meest duurzame en klimaatneutrale plan maakt kans op een bouwka­vel op het bedrijventerrein Buiksloterham in Amsterdam-Noord. In eerste instantie vraagt Amsterdam een visie op duurzaamheid. Vervolgens worden voor de vijf kavels maximaal vier partijen per kavel geselecteerd. Er heeft zich al een groot aantal partijen gemeld.

Ontwikkelaars krijgen niet een kavel op basis van de hoogste bieding, maar van het meest duurzame plan. De gemeente heeft voor de vijf kavels - twee voor werken en drie voor een combinatie van wonen en werken - met in totaal

ruimte voor 140 woningen en 16.000 m² werkruimte een vaste prijs bepaald. Daarover valt niet te onderhandelen. Wethouder Maarten van Poelgeest hoopt zo duurzame ontwikkeling op een hoger plan te brengen. "Ik ben ervan overtuigd dat er veel meer mogelijk is dan we nu denken," aldus de wethouder. De economische crisis zit volgens hem niet in de weg. Uitvoering van de bouwplannen is pas voorzien in 2011. De selectie staat onder leiding van Jan Terlouw, voorzitter van het Platform Energie Transitie Gebouwde Omgeving. De definitieve uitslag volgt begin 2010. [BP]

Wellicht 7000 verkochte woningen dit jaar

In de regio Amsterdam zullen dit jaar naar verwachting 6500 en mogelijk 7000 woningen worden verkocht. Dat zegt voorzitter Pieter Joep van den Brink van de Makelaarsvereniging Amsterdam op grond van een tussentijdse analyse van verkoopcijfers over het derde kwartaal.

Vorig jaar en in 2007 werden aanzienlijk meer woningen verkocht, respectievelijk 8600 en 9700. Maar volgens Van den Brink wordt met de laatste gegevens het beeld ontkracht dat in

Amsterdam sprake is van een kopersstaking. Bij de recente transacties gaat het vooral om woningen tot 350.000 euro. Wellicht zijn hier de gevolgen merkbaar van de verruiming van de Nationale Hypotheekgarantie van 265.000 naar 350.000 euro.

Verder wijst een verwachte stijging van de prijs per vierkante meter met één à anderhalve procent op een stabilisering van de Amsterdamse woningmarkt (zie verder het artikel over de woningmarkt op pagina 8). [JVDT]

Hans Gerson tegen sloop Aireywoningen

Het zogeheten Van Eesterenmuseum in het noordoostelijke deel van Geuzenveld-Slotermeer moet behouden blijven, zo meent PvdA-wethouder Hans Gerson. Hij keert zich daarmee tegen de plannen van FarWest en Eigen Haard om ruim honderd woningen nabij de Burgemeester De Vlugtlaan te slopen. De gemeente zal op korte termijn met het stadsdeel overleggen om zoveel mogelijk schade te voorkomen.

Het juist in 2007 beschermde gebied betreft straten en woningen die met het groen een indruk geven van het wegen- en woningbouwpatroon dat Cornelis van Eesteren in de jaren dertig als onderdeel van het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) voor West ontwierp. Volgens Gerson wordt niet het gehele beschermde ge-

bied afgebroken, maar dreigen wel essentiële onderdelen ervan te worden gesloopt.

Het gaat om een blok verouderde duplexwoningen, 82 Aireywoningen en enkele winkels nabij de Burgemeester De Vlugtlaan. FarWest en Eigen Haard sturen aan op nieuwbouw, ook omdat de bewoners voorstander zijn van sloop. "Bewoners vinden de woningen te klein, te tochtig en willen hun koelkast kwijt in de keuken en niet op het balkon", zo verklaart directeur Mommers van Eigen Haard. Eerder dit jaar werd onderzoek gedaan onder de bewoners van de bewuste Aireywoningen. Toen gaf een ruime meerderheid van de bewoners aan geen moeite te hebben met sloop en hun woning te willen inruilen voor een andere woning in de buurt. [BP]

Subsidie voor particuliere monumenten

De gemeente Amsterdam gaat via het Amsterdams Restauratiefonds (ARF) particuliere eigenaren van monumenten de mogelijkheid geven een lening met lage rente af te sluiten voor de restauratie van hun pand. Sinds 1 januari 2007 is er geen gemeentelijke subsidieregeling meer voor particuliere monumenteigenaren in Amsterdam. Dit is vooral voor eigenaren van een gemeentelijk monument een probleem. De voorwaarden voor gebruik van het fonds moeten nog nader uitgewerkt. Naar verwachting kunnen vanaf 1 oktober 2009 aanvragen worden ingediend.

Het restauratiefonds komt op een moment dat het aantal verwaarloosde panden in de Amsterdamse binnenstad toeneemt. In de binnenstad staan 126 verwaarloosde, oude gebouwen. Het zijn monumenten of potentiële monumenten. Zo is gebleken uit onderzoek door erfgoedvereniging Heemschut en GroenLinks in stadsdeel Centrum. Het aantal verwaarloosde gebouwen groeit. In 2006 en 2007 telden beide organisaties er nog 72. Heemschut en GroenLinks vinden dat het stadsdeel actiever aan de slag moet om verwaarlozing van oude panden tegen te gaan. Zo zou het eigenaren moeten aanschrijven wanneer onderhoud nodig is. Als iemand niet wil meewerken, zou het stadsdeel een gebouw zelf moeten opknappen en de eigenaar daarvoor moeten laten opdraaien. [BP]

Huurteam: lagere huur voor tientallen huurders

Voor 78 huurders heeft het Huurteam Tuinsteden vorig jaar een gemiddelde huurverlaging van 102 euro per maand afgedwongen wegens onderhoudsgebreken. Bij nog eens 110 huurders konden bovendien de servicekosten met gemiddeld 15,45 euro worden verlaagd. Dit blijkt uit het jaarverslag van het Huurteam Tuinsteden 2008. In totaal dwong het team ruim tweehonderd verlagingen van huren en servicekosten af. Het gaat in bijna alle gevallen om woningen van woningcorporaties. De acties volgden na het uitdelen van klachtenfolders bij tienduizenden sociale huurwoningen. [BP]

Verlies voor stadgenoot

6 Stadgenoot heeft vorig jaar 88,5 miljoen euro verlies geleden, zo blijkt uit het jaarverslag over 2008. Het verlies is het gevolg van afnemende waarde van het vastgoed, afwaardering van grondposities, sterk gedaalde verkoopresultaten en het negatieve resultaat van FarWest. Vorig jaar nog werd een positief resultaat van ruim 50 miljoen euro geboekt. Het verschil heeft volgens Stadgenoot diverse oorzaken. De waarde van het bezit is met 66 miljoen negatief bijgesteld. De grond- en ontwikkelposities zijn 31 miljoen minder waard geworden. En de verkoop van huurwoningen stagneerde in de loop van 2008. Dat leidde tot een lager resultaat van ongeveer 20 miljoen.

Verder zijn de kosten gestegen. Als gevolg van een intensief onderhoudsprogramma zijn de onderhoudskosten in 2008 gestegen met 13 miljoen ten opzichte van een jaar eerder. De teruggang in verkopen en inhaalinvesteringen hadden ook tot gevolg dat Stadgenoot meer moest financieren met vreemd vermogen. De rentelasten zijn daardoor gestegen met 9 miljoen. Verder kende de deelneming van Stadgenoot in FarWest vorig jaar een negatief resultaat van 13,5 miljoen. Ten slotte zijn in 2008 de bedrijfskosten 11,5 miljoen hoger dan in 2007. Deze stijging komt, zo verklaart Stadgenoot, vooral door de fusie tussen Het Oosten en AWW. Zo is er bijzonder veel geïnvesteerd in geautomatiseerde systemen en technische infrastructuur. Ook was sprake van stijging van advieskosten. Door het negatieve jaarresultaat is het eigen vermogen gedaald naar 692 miljoen. [BP]

Rochdale verder met seniorenwoningen Spanje

Vastgoedontwikkelaar United Momentum Group (UMGroup) en woningstichting Rochdale gaan verder met de bouw van huurwoningen voor senioren in Spanje. UMGroup bouwt de complexen en Rochdale zorgt voor huurders aan de Costa's. Het project lag enige tijd stil, mede vanwege de commotie rond ex-bestuursvoorzitter Hubert Möllenkamp. Het nieuwe bestuur van Rochdale heeft besloten verder te gaan met het project. Toenmalig minister Ella Vogelaar had haar twijfels over het project in Spanje, omdat woningbouwcorporaties niet in het buitenland mogen investeren. Haar opvolger, minister Eberhard van der Laan, heeft inmiddels geconcludeerd dat er geen bezwaren zijn. [BP]

Ombudsman: misbruik bij handhaving short stay

De Dienst Wonen, stadsdeel Oud-Zuid en de Rijksbelastingdienst hebben bij de controle op illegale verhuur van appartementen voor short stay misbruik gemaakt van bevoegdheden en onevenredig zwaar gehandeld. Zo concludeert de gemeentelijke ombudsman in een afgelopen maand verschenen rapport. De gemeente krijgt het advies een protocol op te stellen voor het afleggen van huisbezoeken.

Een eigenaar en een beheerder van een aantal panden in Oud-Zuid beklagden zich over buitenproportionele handhaving, terwijl geen enkele overtreding werd vastgesteld. Gemeentelijke ombudsman Ulco van de Pol deelt hun kritiek. Uit de gang van zaken is hem gebleken dat de gemeentelijke instanties standaard met een machtiging tot binnentreden op pad gaan. Het standaard afgeven van een dergelijke

machtiging is naar zijn smaak in strijd met de evenredigheid.

Ook hekelde Van de Pol het gezamenlijke optreden van gemeente, stadsdeel en belastingdienst. Volgens hem biedt samenwerking soms een meerwaarde, maar dan moet vooraf wel duidelijk zijn dat voor de aanwezigheid van alle afzonderlijke partijen een rechtvaardiging bestaat. Verder betwijfelt de ombudsman of de gemeente het belang van huisrecht voldoende erkent. "Dat is zorgelijk", aldus Van de Pol.

De gemeentelijke ombudsman adviseert voortaan zorgvuldiger te bekijken welke aanwijzingen voor handhaving er precies zijn en daarbij te bezien of minder ingrijpende methoden voor het inwinnen van bewijs mogelijk zijn. Ook moet het verzoek tot het afgeven van een machtiging tot binnentreden individueel worden beoordeeld. [BP]

Jubilaris Eigen Haard profileert zich duurzaam

Woningcorporatie Eigen Haard bestaat honderd jaar. Die verjaardag werd gevierd met een boek en een congres. De corporatie nam daarbij de gelegenheid te baat om een 'sociaal ecologische' missie uit te dragen. Eigen Haard wil de eigen woningvoorraad verduurzamen en zich sterk maken voor de veiligheid en onderlinge verbondenheid van zijn bewoners.

Na de Woningwet (1901) schoten woningcorporaties uit de grond. De overheid ging meebetalen aan 'woningwetwoningen', om de woningnood te lenigen. In 1910 zette Eigen Haard er in één klap 160 neer, mét watercloset. Eén van de eerste complexen van de Amsterdamse corporatie, aan de Padangstraat, kreeg dit jaar een monumentenstatus. Directeur Mieke van den Berg van Eigen Haard ziet de oude idealen van de corporatie nog helemaal terug bij de huidige organisatie. "Betrouwbaar en degelijk staan al honderd jaar hoog in het vaandel. Behoudende begrippen, maar in de huidige context beslist niet meer saai en misschien zelfs wel hip."

Beslist hip is de expliciete vastlegging op duurzaamheid. Directeur-bestuurder Nico Nieman stelde dat voor corporaties een belangrijke rol is weggelegd op het gebied van CO₂-reductie, alternatieve energieopwekking en energiebesparing. Eigen Haard ontwikkelt plannen voor een energieneutrale wijk in Slo-

tervaart en gaat in Amstelveen 'experimentele energiewoningen' bouwen. De Eigen Haard complexen van Het plan Van Gool in Noord worden voorzien van zonnecollectoren en bij de renovatie van portiekflats in Bos en Lommer worden ingrijpende energiemaatregelen getroffen. Van den Berg wees er op dat de corporatie bij alle experimenten wel zo praktisch mogelijk wil blijven: "Het zit in onze aard om te letten op de repetiteerbaarheid van alles wat we doen."



De geschiedenis van Eigen Haard is vastgelegd in een jubileumboek: *Honderd jaar Eigen Haard*, door Nick Steenkamp c.s. Het boek kost €19,95 en is te bestellen via communicatie@eigenhaard.nl.



Particulier opdrachtgeverschap op Steigereiland

'Toekomstig IJburg deels via zelfbouw'

De volgende fase van nieuwbouwwijk IJburg moet voor de helft uit zelfbouw bestaan. Zo meent wethouder Maarten van Poelgeest. Projectbureau IJburg onderzoekt welke vormen van particulier opdrachtgeverschap haalbaar en wenselijk zijn.

Uitbreiding van zelfbouw komt voort uit de tussentijdse evaluatie van de ontwikkeling van Haven- en Steigereiland. Nu omvat zelfbouw slechts zeven procent van de totale bouwstroom. Alleen op een deel van het Steigereiland en op de kleine Rieteilanden bevinden zich op land en water (deels welstandsvrije) zelfbouwkavels.

Maar, zo constateren gemeente Amsterdam en stadsdeel Zeeburg, de belangstelling voor particulier opdrachtgeverschap is groot. Ook

levert deze vorm van bouwen een belangrijke bijdrage aan de komst van een levendig straatbeeld, meer differentiatie in woningtypen en grotere bewonersbetrokkenheid. Juist dat succes is voor Van Poelgeest aanleiding zelfbouw veel grootschaliger toe te passen. Daarbij gaat het niet alleen om verschillende vormen van opdrachtgeverschap; van particuliere kavels tot collectief opdrachtgeverschap. Ook wil Van Poelgeest zelfbouwers meer zeggenschap geven over de inrichting van hun woonomgeving.

De tweede fase van IJburg omvat de aanleg van vier eilanden in de komende tien jaar. Op deze eilanden komen 9200 woningen. Op de eilanden van de eerste fase staan inmiddels ruim zesduizend woningen. [BP]

TIJDSCHRIFTEN

Op het moment van sluiting van dit nummer lagen de septemberedities van de vakbladen nog niet op de planken. In de kolommen overheersen daarom de zomerse en luchtige onderwerpen. Zo bespreekt AEDES-MAGAZINE (nr.15/16, 5 augustus) de juridische en bestuurlijke obstakels van waterwoningen naar aanleiding van de oplevering van achttien drijvende vrije sector huurwoningen van Eigen Haard op IJburg. Oorspronkelijk wilde de corporatie de huizen in de sociale huursector onderbrengen, maar dat bleek te duur en te lastig. Het tijdschrift blikte met onderzoeker en VROM-raadslid Arnold Reijndorp bovendien terug op het recente rapport van de adviesclub over nieuwe sociaal-culturele trends in het wonen. Schokkende resultaten leverde de studie niet op. Reijndorp beschuldigt in het verhaal de corporaties van een behoudende instelling. Het is hem bijvoorbeeld een raadsel waarom ze de enorme woningbehoefte

van buitenlandse gastarbeiders als Polen en Bulgaren overlaten aan malafide verhuurders en uitzendbureaus. Ook zouden ze beter moeten inspelen op de groeiende behoefte om onder gelijkgestemden te wonen. Het augustusnummer van BUILDING BUSINESS kijkt terug op de soepele manier waarop minister Van der Laan in juni zijn voorstellen voor een nieuw corporatiestelsel door de Tweede Kamer heen loodste. Aedes en de vereniging van institutionele beleggers IVBN hadden het nakijken. Hun lobby's voor respectievelijk minder rijksinvloed en een gelijk speelveld leverden niets op. En daarmee verspeelden ze volgens het blad hun kans om voor de komende tien jaar een stempel op de sector te drukken. Met enkele verhalen over krimp verkent Building Business ten slotte ook de toekomst. Nieuwe invalshoeken levert dat niet op. Maar voor wie zich er nog niet in had verdiept, vormt het dossier een aardige introductie.

Personalia

John van Nimwegen weg bij Rochdale

John van Nimwegen is afgelopen maand vertrokken als bestuurder bij Rochdale. Van Nimwegen trad nog geen twee jaar geleden in dienst bij Rochdale, waar hij mede vorm zou geven



aan een fusie. Die ging echter niet door. De beëindiging van het fusieperspectief was voor hem een zware tegenvaller. Vervolgens rolde hij in een bestuurscrisis rond zijn directe baas Möllenkamp. Van Nimwegen heeft een managementfunctie in de zorgsector aanvaard. [BP]

Klaas de Boer directeur Zuidas

Klaas de Boer is per 14 september de nieuwe directeur Zuidas. De Boer werkte binnen de gemeente in verschillende functies op het gebied van stedenbouwkundig ontwerp en projectleiding. Sinds 1997 was hij directeur van de dienst Ruimtelijke Ordening. De afgelopen twee jaar is hij tevens voorzitter van het directieboard van de OntwikkelingsAlliantie; het samenwerkingsverband van zes gemeentelijke diensten in de Amsterdamse ruimtelijke sector. Tussen 1997 en 2007 was hij ambtelijk verantwoordelijk voor de ontwikkeling van IJburg.

Jan Bolhoeve neemt na 24 jaar afscheid

Eind augustus stopte Jan Bolhoeve bij Eigen Haard Jarenlang was hij daar directeur/bestuurder. Eigen Haard is in zijn bestuurstijd gegroeid tot een van de grootste woningcorporaties in



Nederland, actief in Amsterdam en de regio. Daarnaast heeft Bolhoeve de afgelopen jaren een belangrijke rol gespeeld in de projectontwikkeling. Zijn hand is zichtbaar in tientallen bouwprojecten; variërend van hele wijken zoals Saendelft in Zaandam en Nieuw-Oosteinde in Aalsmeer tot het gerestaureerde Platanenhof in de Amsterdamse Jordaan.

Zorgen om grote aanbod

Een goed bericht leek het afgelopen zomer. De huizenprijzen in Amsterdam stegen weer in het tweede kwartaal en ook het aantal woningverkoop nam toe. Is de bodem bereikt en gaat het vanaf nu weer omhoog? Hoe kijken makelaars naar de markt? Pieter Joep van den Brink ziet lichtpuntjes, Almar Bakker is somber.

Johan van der Tol

Pieter Joep van den Brink is opgetogen. Het herstel in aantal woningtransacties handhaaft zich in het derde kwartaal. Dat is eind augustus al duidelijk, ofschoon de officiële cijfers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) pas half september worden 'getrokken' en rond 10 oktober worden gepubliceerd. Speciaal voor NUL20 heeft de voorzitter van de Makelaarsver-

eniging Amsterdam (MVA) statistici al eerder naar de cijfers laten kijken.

De verkopen tot eind augustus duiden er volgens Van den Brink op dat dit jaar het totale aantal van 6500 transacties wordt gehaald. "En van mijn statisticus mag ik erbij zeggen dat we de zeventuizend gaan aantikken, als het vierde kwartaal loopt als het derde."

Daarbij gaat het vooral om woningen tot 350.000 euro; het aandeel daarvan is gestegen tot tegen de tachtig procent van alle transacties. Eerder was dat zo'n zeventig procent. Kennelijk heeft de verhoging van de Nationale Hypo-

theekgarantie (NHG) per 1 juli van 265.000 naar 350.000 euro effect gesorteerd.

Door het grotere aandeel goedkopere woningen kan het zijn dat de mediane prijs (zie kader) in het derde kwartaal nog enkele procenten daalt. Maar een voor makelaars gunstig teken is dat de prijs per vierkante meter één à anderhalve procent zal stijgen. Het is nog afwachten wat andere economische factoren als de beurs en het consumentenvertrouwen doen, zegt Van den Brink. "Maar duidelijk is dat de verkoop in het segment tot drieënhalve ton gewoon doorloopt. Daarboven is het voorlopig nog een ander verhaal."

De MVA-voorzitter had er overigens al eerder alle vertrouwen in dat de 1800 transacties uit het tweede kwartaal ook in de periode juli-september zouden worden gehaald. Sinds oktober 2008 adviseren hij en andere MVA-makelaars doorstromende kopers eerst hun huis te verkopen en vervolgens pas de koopmarkt op te gaan. "En de verkopers van nu, zijn vaak de kopers van morgen. Ze moeten hun huis uit en zoeken snel iets anders." Daarnaast hebben starters het nu makkelijker. Ze hebben geen zorgen over de verkoop van een huis en hebben nu ruim de tijd om iets van hun gading te vinden. En ze kunnen afpingelen in plaats dat ze over elkaar heen moeten bieden.

De GEVOLGEN van de CRISIS

DOSSIER



Makelaar Joep van den Brink: "Eigenlijk is de markt nu beter in balans dan de afgelopen jaren"

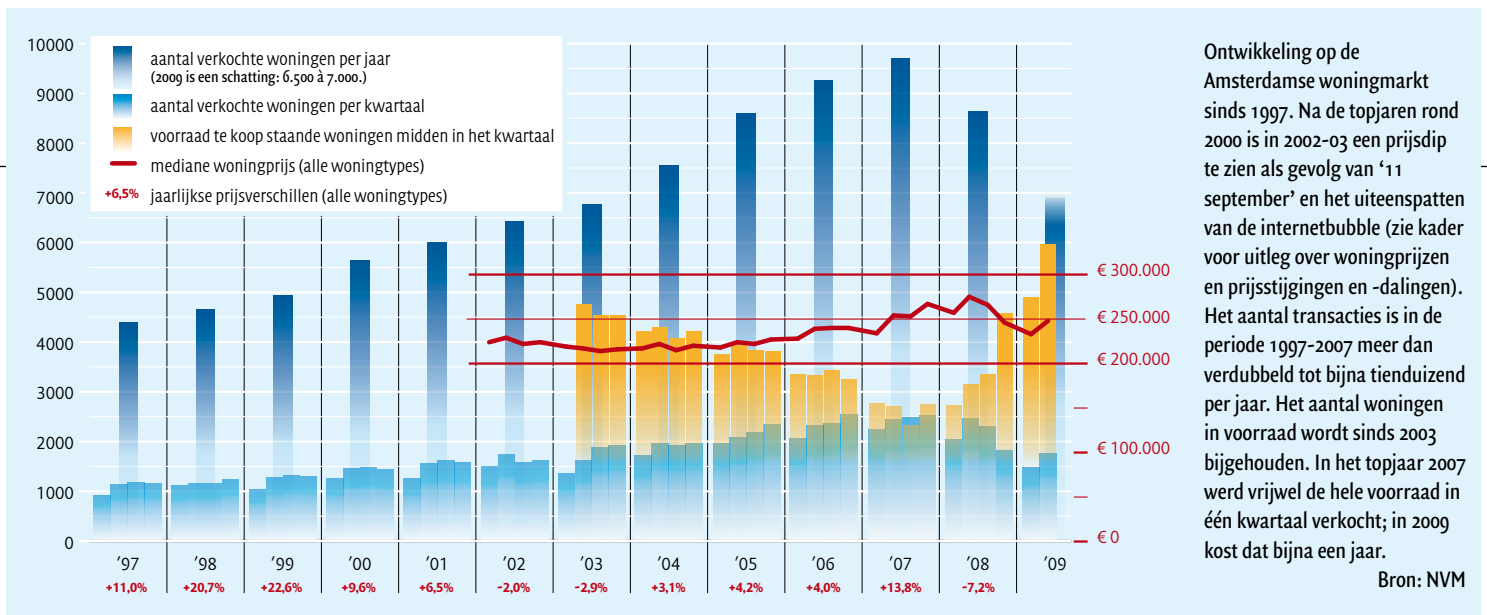
CORPORATIEWONINGEN: MISSCHIEN NOG WAT SCHERPER PRIJZEN

Wat betekent de crisis voor te verkopen corporatiewoningen? Van den Brink denkt dat corporatiewoningen moeilijk uit te ponden zijn als ze niet grondig zijn opgeknapt en als ze staan in wijken met weinig eigenwoningbezit. "Het is een kopersmarkt, en dan neem je in de zelfde prijsklasse van een particulier toch liever dat etagetje aan het Hoofddorpplein, waar meer koopwoningen zijn en de voordeur er nog prima uitziet."

Almar Bakker ziet voor basaal uitgeruste corporatiewoningen nog wel een rol aan de onderkant van de woningmarkt. Net als tijdens de hoogtijdagen, kunnen ze uitkomst bieden voor starters. "Ik denk dat het belangrijk is dat die differentiatie en die keuzemogelijkheden blijven bestaan. Je ziet nu in krantenadvertenties al dat ze kortingsacties hebben en woningen vrij op naam bieden. Misschien moeten ze hun prijzen nog wat scherper stellen."

Betere balans

Tegenover de vaak alarmerende berichtgeving zet Van den Brink de ontwikkelingen in de Amsterdamse huizenmarkt graag in perspectief. Eigenlijk is de markt nu veel meer in balans dan afgelopen jaren, zegt hij aan de hand van een overzicht van woningverkoop sinds eind jaren negentig.



In het topjaar 2007 verkochten de makelaars in de regio Amsterdam zo'n 2400 woningen per kwartaal, terwijl de voorraad te koop staande woningen zo'n 2600 bedroeg. "Toen verkochten we in één kwartaal onze hele voorraad. Dat uitte zich in een flinke waardevermindering van veertien procent en het leidde vooral tot een korte looptijd van dertig dagen. Dat zijn snelheden, daar word je helemaal eng van. Dat was een ongezonde situatie. Nu valt het nog mee; we zitten nu pas op vijftig dagen."

De makelaars: Bakker is somber, Van den Brink ziet lichtpuntjes

In het tweede kwartaal van 2009 werden 1768 woningen verkocht; 19 procent meer dan in het eerste kwartaal, maar altijd nog 28 procent minder dan in dezelfde periode vorig jaar. Middenin het tweede kwartaal stond een woningvoorraad van bijna zesduizend stuks te koop. "Als we dit jaar zesduizend tot zeventien duizend woningen verkopen, is dat vergeleken met de bijna tienduizend van 2007 gewoon een aderslating. Maar het is wel in balans met de voorraad. Die verkopen we nu in een heel jaar." Ook een vergelijking met de rest van Nederland laat zien dat de Amsterdamse markt relatief goed af is, zegt Van den Brink. "In Nederland als geheel is de markt niet meer in

balans. Vorig jaar waren er 127.000 transacties en in 2009 worden er misschien 100.000 woningen verkocht. Maar dan heb je wel een aanbod van zo'n 140.000 woningen." "En als we naar de prijzen in Amsterdam kijken, dan lijkt iedereen vergeten dat we ook jaren van ongezonde stijgingen achter de rug hebben, met als uitschieters 21 en 23 procent in 1998 en 1999. Voor het overgrote deel van de Amsterdamse woningbezitters is sprake van minder winst, en niet van verlies. Al zijn er nu natuurlijk

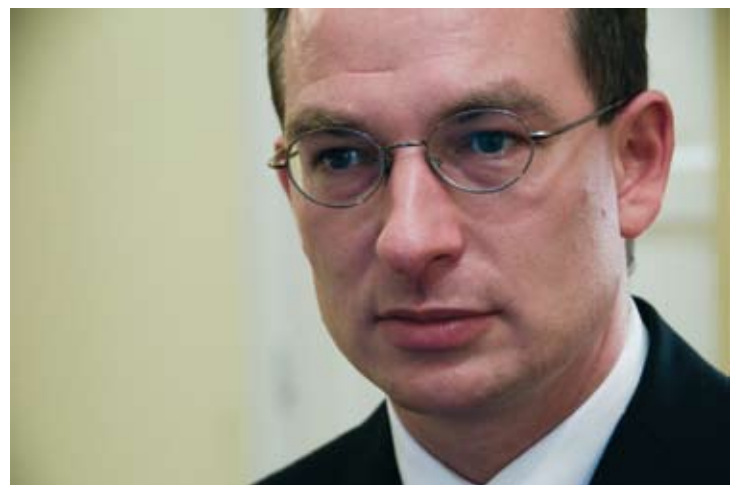
ook schrijnende gevallen; mensen die hoog hebben ingekocht, met dubbele hypotheek die hun huis moeten verkopen wegens echtscheiding of ontslag. Maar bij executieveilingen gaat het nog steeds om een miniem deel van de markt."

Zegeningen tellen

"We zijn qua prijs teruggeworpen naar 2007 en wat betreft aantal verkochte woningen naar 2000-2001. En toen hoorde je geen enkele makelaar klagen. Wel werden er toen meer dure woningen verkocht, die handel ligt nu helemaal stil." Er zijn ook nog geen makelaarskantoren failliet gegaan, stelt Van den Brink. Wel zijn er ontslag-

rondes geweest, waardoor er nu 'zwevende' makelaars zijn. Die gaan zelfstandig door of ze gaan wat anders doen. "Je ziet dat de internetmakelaars en de snelle jongens van eenbeetjehelp.nl het niet redden in deze markt. Als je als verkoper dertig bezichtigingen krijgt, kun je daar niet iedere keer een vrije dag voor nemen. Verder hebben grote kantoren, met hoge overheadkosten, het moeilijk. Niet voor niets heeft Boer Hartog Hooft zijn woningmakelaardij overgedaan aan Hypodamus, waarbij maar de helft van de veertien medewerkers meegang. De wat ik noem 'papa-en-mammakantoren' zoals wij zelf, de kleine familiebedrijfjes met een gevestigde naam en een vaste klantenkring in de stad, kun-

nen zich wel redelijk handhaven." Maar het is nu hard werken voor de makelaar. Niet alleen de spoeling is dunner geworden, ook de verkoop kost veel meer tijd, met woningen die soms dertig, veertig keer worden bezocht. En bij een deal is de kans op ontbinding groot als gevolg van strengere eisen van banken. In Van den Brinks praktijk werd tot de zomer in zo'n twintig procent van de gevallen een beroep gedaan op de ontbindingsclausule. "Duidelijk is wel dat we onze zegeningen mogen tellen, en dat we in Amsterdam worden gered door het lage eigen-woningbezit." Doordat er maar weinig koopwoningen zijn, blijft de druk op de woningmarkt hier hoog. Toch



Makelaar Almar Bakker: "Het aanbod is in Amsterdam met 66 procent gestegen. Het is bijna beangstigend als je door sommige straten rijdt en het aanbod ziet. En je weet dat maar de helft van de verkopers een bord ophangt."



MINDER EXECUTIEVERKOPEN

Het aantal gedwongen verkopen is in Amsterdam en Nederland voorsnog niet groot. Vorige maand meldde de NOS weliswaar dat het aantal executievelingen in het eerste halfjaar met bijna vijftien procent was gestegen tot ruim 1100, maar afgezet tegen het aantal hypotheeklen gaat het om een minuscule aandeel van de markt, zegt Van den Brink. "Er zijn in Nederland zo'n 3 miljoen huishoudens die wel hun hypotheek kunnen betalen." Op de Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling is nog weinig te merken van de crisis, zegt directeur Didi van den Elsaker. In de eerste helft van 2009 werden zelfs wat minder woningen geveild: 255, waarvan 130 executoriaal. In dezelfde periode vorig jaar waren het er 275, waarvan 140 gedwongen. De totale opbrengst van de geveilde woningen bedroeg 54 miljoen euro, tegen 102 miljoen in de eerste helft van 2008. Van den Elsaker houdt nog wel rekening met een stijging van het aantal executoriale verkopen. "Mensen raken hun baan kwijt door de kredietcrisis en kunnen daardoor hun hypotheek niet betalen. Het duurt dan altijd nog een half jaar voordat de woning op de veiling komt. Banken proberen eerst naar een andere oplossing te zoeken."

HUIZENPRIJZEN: ZO ZIT HET

Verscheidene instanties publiceren periodiek cijfers over de woningmarkt. Hun meet- en berekeningsmethoden verschillen en daarmee ook de uitkomsten.

De Nederlandse Vereniging van Makelaars meldt per kwartaal de mediane woningprijzen per regio en per woningtype. De mediaan is de middelste van een reeks waarnemingen. De regio Amsterdam omvat ook de buurgemeenten Amstelveen, Diemen, Ouder-Amstel en Abcoude. De NVM-kwartalen zijn overigens twee weken naar achter geschoven. Zo loopt het derde kwartaal van half juli tot half september.

Makelaarskantoor Gerard W. Bakker komt, als onderdeel van zijn consultancy-activiteiten, elk kwartaal met een woningmarkt-rapportage over alleen de gemeente Amsterdam. De cijfers zijn gebaseerd op gegevens van de NVM. Op verzoek van de klant kan die rapportage worden uitgesplitst naar stadsdeel en postcode.

blijft Van den Brink pleiten voor meer nieuwbouw en ruimere splitsingsquota; dat zorgt uiteindelijk voor een evenwichtiger woningmarkt en komt de waardeontwikkeling in veel buurten op de lange duur ten goede.

Bijna beangstigend

Almar Bakker van makelaarskantoor Gerard W. Bakker is een stuk minder relativerend over de Amsterdamse woningmarkt. Waar Van den Brink spreekt over een beter evenwicht, maakt Bakker zich grote zorgen over de groei van de voorraad te koop staande woningen, die volgens hem zeker tot prijsdalingen zal leiden. "Aan de hand van deze cijfers kan ik zeggen dat de kans dat de prijzen gaan dalen groter is dan dat ze gelijk blijven of stijgen. Voorzichtiger kan ik het niet zeggen. Het aanbod is in de gemeente Amsterdam met 66 procent gestegen ten opzichte van vorig jaar. Het is bijna beangstigend als je door sommige straten rijdt en het aanbod ziet. En je weet dat maar de helft van de verkopers een bord ophangt." Bakker vindt een vergelijking met vijf jaar of langer geleden ongepast. Het was een heel andere woningmarkt in Amsterdam, met veel minder eigenwoningbezit en daardoor minder transacties. "Het is appels met peren verge-

lijken." Ook de gevolgen voor de makelaarswereld zijn volgens Bakker ingrijpender dan Van den Brink voorstelt. Er zijn nu meer makelaars dan vijf jaar geleden en de courtages zijn lager. Er zijn wel degelijk makelaarskantoren die het niet redden, zegt Bakker zonder namen te willen noemen. Gerard W. Bakker stelt voor zijn adviespraktijk elk kwartaal een overzicht samen van ontwikkelingen binnen Amsterdamse stadsdelen. Volgens Van den Brink geven de kwartaalcijfers per stadsdeel geen betrouwbaar beeld door het beperkte aantal waarnemingen. Maar Almar Bakker meent er wel degelijk trends in te kunnen signaleren. "Wij zagen de crisis eigenlijk al in het eerste kwartaal van 2008 aankomen. Toen zag je in de Watergraafsmeer, de Rivierenbuurt en Buitenveldert een prijsdaling van vijftien procent. Dat is een soort vrije val. De hoogste prijsklassen zijn wat conjunctuurgevoeliger en de grootste stijgers dalen het eerst en het hardst. Toen dachten we al dat het stokte na de prijsstijgingen van 2007." In een stadsdeel als Zuideramstel, waar de Rivierenbuurt en Buitenveldert onder vallen, deed zich in het tweede kwartaal van 2009 juist weer een explosieve prijsstijging voor. Bakker beschouwt die als een correctie op de eerdere neergang.

De mediane prijs kan worden vertekend door verschillen in woningkwaliteit; de ene periode kunnen er relatief veel dure grachtenpanden worden verkocht en de andere juist meer goedkopere corporatiewoningen. Daarom hanteert de NVM ook mediane prijzen per vierkante meter. Bij het vaststellen van percentuele stijgingen en dalingen van de woningprijs worden eventuele kwaliteitsverschillen er als het ware uitgefilterd. Deze gecorrigeerde prijsstijging of -daling hoeft niet gelijk te zijn aan de stijging of daling van de mediane prijs. Het Kadaster geeft ook kwartaalcijfers uit. Om kwaliteitsverschillen op te vangen, weegt het de transactie-prijzen af tegen de woz-waardes van woningen. Het Kadaster registreert de transactie pas nadat het eigendom is overgedragen bij de notaris; daardoor loopt het zo'n drie maanden achter op de NVM.

Verschillen

De uitgesplitste cijfers laten volgens Bakker grote verschillen zien in dynamiek in de stad en in de regio. Opvallend is dat in de NVM-cijfers over de regio in het tweede kwartaal wordt gesproken over een gemiddelde waarde-stijging van 4,2 procent, terwijl die toename voor Amsterdam alleen 8,4 procent bedraagt - overigens ook weer een correctie op eerdere dalingen, zo stelt Bakker. Het verschil laat zich verklaren door wat Bakker noemt de 'timide markt' in de randgemeenten. Die zijn veel minder gewild, waardoor er zich al langere tijd veel kleinere prijsfluctuaties voordoen. "Met 1 of een paar procent heb je het wel gehad." Opvallend zijn ook de verschillen binnen de stad. Tegenover conjunctuurgevoelige wijken als de Watergraafsmeer, Oud-Zuid of de Rivierenbuurt staan stadsdelen als Bos en Lommer en De Baarsjes. Ooit werden ze aangemerkt als (potentiële) nieuwe hotspots, maar de hectiek is er de afgelopen drie kwartalen verdwenen. Bakker: "Die stadsdelen hebben de grootste fluctuaties wel achter de rug." De markt kabbelt er rustig voort bij relatief geringe prijs-schommelingen (De Baarsje 4e kwartaal 2008: -1%, 1e kw. -4,2%, 2e kw -2,9 procent, Bos en Lommer respectievelijk: -1,4%, -3,3% en 1,6%).

Bomen groeien niet meer tot de hemel

De corporatiesector wordt wel als panacee voor de crisis in nieuwbouwproductie opgevoerd, maar ook daar buitelen negatieve ontwikkelingen over elkaar. Bij de ene woningcorporatie zal het wat eerder zijn dan bij een andere, maar geen enkele corporatie zal ontkomen aan het neerwaarts bijstellen van ambities. Bovendien lijkt de afnemende investeringsruimte van structurele aard.

Bert Pots

Corporaties lopen tegen de grenzen aan van hun kunnen, zo schrijft het Waarborgfonds Sociale Woningbouw in de jaarlijkse trendrapportage. Het WSW kijkt als voorportaal van de banken naar de kasstromen. Alles wordt met alles geanalyseerd om zekerheid te krijgen over de vraag of corporaties op termijn de rente en aflossing kunnen terugbetalen. De investeringen van nu drijven op de kurk van de verkoopopbrengsten. Stagneren de woningverkoppen dan zal dat van negatieve invloed zijn op de omvang van de investeringen. Bijna tweederde deel van de investeringen is namelijk afhankelijk van verkopen, zo heeft het Waarborgfonds becijferd. "Als een corporatie te weinig inkomsten heeft en in een hoog tempo onrendabele investeringen doet, dan is op een gegeven moment de rek eruit," zo verklaart Erik Terheggen, manager beleid. "Op macroniveau is nog steeds sprake van een redelijk gezonde sector met een plus in de kasstroom. Op het niveau van de

individuele corporatie verschilt de situatie echter sterk."

Kostenstijgingen

Het naderen van de grenzen is ook voor Richard de Boer, financieel directeur van woonstichting De Key, een herkenbaar beeld. "Sterker nog. Wij voelen als geen ander de mogelijkheden afnemen. Afnemende woningverkoppen is daarbij slechts één van de elementen, ook al houden we in tal van buurten de verkopen nog op een redelijk peil. Er komen ook andere zaken om de hoek kijken: het inflatievol-

De zorgen van De Boer staan niet op zich. Nederlandse woningcorporaties maken zich grote zorgen over hun toekomst, concludeerde de branchegroep woningcorporaties van KPMG onlangs na onderzoek bij veertig corporaties. Naast dalende verkopen behoren onzekerheid over realisatie van projecten, teruglopende kasstromen en duurdere financiers tot de grote kopzorgen. Of zoals Frank Bijddendijk, directeur van Stadgenoot half juli op een meeting van Mazars Berenschot verklaarde: de rijkdom van corporaties is een my-

De GEVOLGEN van de CRISIS

DOSSIER

Of minder investeren, of meer verkopen is de boodschap

gend huurbeleid zet de inkomsten onder druk, de kosten stijgen sneller dan de inflatie en de vennootschapsbelasting treft ons keihard in de portemonnee. Als er minder binnenkomt en er meer wordt uitgegeven, betekent dat onmiddellijk dat de leencapaciteit afneemt. Dat gaat met een forse factor. Eén miljoen vennootschapsbelasting betalen, betekent miljoenen minder lenen."

De Boer tekent daarbij aan dat voor 2009 de investeringen van De Key nog niet onder druk staan. "We hebben ondanks de crisis besloten vast te houden aan de begroting voor dit jaar en nemen het verlies voor lief. We leven nu een beetje van ons spaargeld, als ik eerlijk ben. Zo hoort het ook. Een woningcorporatie hoeft niet altijd winst te maken. Maar dat kunnen we niet jarenlang volhouden. Gerekend over een periode van tien jaar moet het saldo toch minstens nul zijn. Als de markt volgend jaar niet aantrekt, dan komt de rekenmachine onherroepelijk tevoorschijn en zullen we ergens in dat jaar onze ambities moeten aanpassen aan de realiteit."

the. De organisaties zijn solvabel, maar niet liquide.

Structureel minder

Het aantal corporaties dat krap bij kas zit, neemt naar verwachting flink toe, zo blijkt uit analyses van het WSW. In 2008 legde het Waarborgfonds de verdienkans en investeringsplannen van 153 corporaties onder het vergrootglas. Naar verwachting zijn dit jaar 177 corporaties afhankelijk van maatwerk van het WSW. Dat betekent veelal dat zij de boodschap krijgen: of minder investeren, of meer verkopen.

Bovendien gaat het om ontwikkelingen van structurele aard. Voor de komende tien jaar verwacht het Centraal Fonds Volkshuisvesting dat de financiële ruimte voor investeringen verder zal afnemen. Het WSW wijst in dat verband ook op de sterk stijgende omvang van de leningenportefeuille. De externe kapitaalbehoefte belooft de komende vier jaar zo'n 10 miljard per jaar. Naar verwachting groeit de totale leningenportefeuille in 2013 naar een bedrag van 90 miljard. Niet op de laatste plaats

Richard de Boer, financieel directeur De Key, "We hebben gemiddeld genomen voor elke woning een lening uitstaan van 30.000 euro"



hebben corporaties vanwege aflopende leningen te maken met een uitvoerig herfinancieringsprogramma. Vanwege de sterke kapitaalbehoefte en de te verwachten rentestijging denkt het WSW dat de rente-uitgaven toenemen met zes procent per jaar.

De Boer kan zich de ongerustheid voorstellen. "Vandaag de dag hebben we gemiddeld genomen voor elke woning een lening uitstaan van 30.000 euro. Voor een nieuwbouwwoning lenen we al gauw 100.000 tot 120.000 euro. We dekken ons tegen rentestijgingen in door dit jaar leningen aan te trekken met een looptijd van vijftig jaar. De prijs is goed. Dat geeft comfort, maar het gemiddeld leningbedrag stijgt door toenemende investeringen onvermijdelijk. Dat is de prijs van een actief investeringsbeleid."

Deze ontwikkelingen plaatsen de financiële positie van corporaties in een heel ander daglicht, zo benadrukt Johan Conijn, oud-directeur van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en bijzonder hoogleraar woningmarkt aan de Universiteit van Amsterdam. "In korte tijd staan we voor een wezenlijke omslag. Het beeld dat corporaties dankzij hun royale vermogens tot veel in staat zijn, verdampt in rap tempo."

Reddingsboeien

Conijn ziet in potentie twee reddingsboeien: meer verkopen en versterking van de efficiëntie. "Corporaties hebben tot op heden betrekkelijk weinig woningen verkocht. Op een totaal bezit van 2,4 miljoen woningen worden er jaarlijks slechts 14.000 à 15.000 woningen verkocht; aanmerkelijk minder dan 1 procent van de woningvoorraad. Voor de korte termijn biedt verhoging van de verkopen geen soelaas. De markt is omgeslagen. De verhuisbereidheid daalt. Er ko-



Johan Conijn, bijzonder hoogleraar woningmarkt aan de Universiteit van Amsterdam: "Het beeld dat corporaties dankzij hun royale vermogens tot veel in staat zijn, verdampt in rap tempo."

men dus ook minder woningen leeg. En corporaties hebben ook veel woningen nodig voor herhuisvesting. Dat maakt dat het reservoir om te kunnen verkopen afneemt." Het WSW ziet op haar beurt een stijging van de woningverkoop en beslist

WSW: aantal corporaties dat krap bij kas zit, zal flink toenemen

niet als tovermiddel. "De vraag naar koopwoningen is niet oneindig, tenzij de prijs draconisch omlaag gaat. Op enig moment zal een zekere ontspanning optreden; dan zal de vraag afvlakken. Dat heeft onder meer te maken met de woningkwaliteit. Op een gegeven moment zal een behoorlijk aantal huishoudens zitten waar ze wil zitten." Daarbij wijst Terheggen op sterke regionale verschillen. "Amsterdam kent nog wel een behoorlijke vraag. Amsterdam is voor heel veel mensen een aantrekkelijke stad. In perifere gebieden verloopt de afname van de verkopen veel harder. Daar is straks, zo verwachten wij, in de vraag naar koopwoningen voorzien."

Conijn wijst voor de lange termijn op de dringende noodzaak voor corporaties te komen tot meer efficiëntie. "Corporaties kennen

relatief hoge bedrijfslasten. De gemiddelde exploitatielast van een corporatiewoning ligt honderden euro's boven de kosten die een commerciële exploitant maakt. De precieze oorzaak daarvan kennen we niet. Corporaties zeggen vaak

dat het verschil ontstaat doordat zij veel investeren in zaken als de aanstelling van dure huismeesters. Maar omdat we de feiten niet kennen, is dat ook een makkelijk alibi. De bereidheid om die kosten in ogenschouw te nemen is bovendien klein. Als het er echt op aankomt, dan wordt er door de sector weinig gedaan om die duidelijkheid te verschaffen."

Huurniveau

Ook wijst hij op het te lage huurniveau. "Daardoor gaat een enorme waarde verloren. De gemiddelde wo-z-waarde bedraagt 150.000 euro. De volkshuisvestelijke exploitatiewaarde bedraagt slechts 33.000 euro. Een zeer groot deel van dit waardeverlies wordt veroorzaakt door het relatief lage huurniveau. Het wordt hoog tijd

dat de politiek wat minder krampachtig omgaat met de hoogte van de huren. Welk publiek belang is er bij het kunstmatig laag houden van de huren? Naar mijn mening is dat belang er niet. Ik ben geen voorstander van huurliberalisering. Een aantal mensen verdient financiële steun. Gelijk op met de vermindering van de bevoordeling van de koopsector, moeten we de overstap maken naar een subsidie om de betaalbaarheid van woningen te garanderen. Inkomenshuren dus, zoals 'links Amsterdam' daar in de jaren negentig van de vorige eeuw over sprak. Huren op Maat is feitelijk niks anders. Dan kan een enorme verdien capaciteit beschikbaar komen. Die kan vervolgens worden ingezet voor de investeringen die we allemaal voor wenselijk houden."

Voor de korte termijn is er volgens Conijn zeker geen oplossing voorhanden. Ook de corporaties zullen minder woningen in aanbouw nemen. "Vanuit de historie weten we dat corporaties in tijden van crisis een zekere stabiliteit tonen. De wens van het rijk om jaarlijks 80.000 woningen te bouwen zal zeker niet worden gehaald. Dat lukt gewoonweg niet. Het Economische Instituut voor de Bouwnijverheid zit inmiddels op zo'n 60.000 woningen. Misschien wordt het nog wat lager."

Borgingsgrens

Een van de crisismaatregelen deze zomer was de verhoging van de zogeheten borgingsgrens naar 240.000 euro per woning. Daarvan ziet het WSW een behoorlijk effect. "Corporaties ondervinden grote moeite bij het realiseren van niet-geborgde leningen. Door verruiming van de borging, worden de problemen deels opgelost. Het precieze effect wordt nog onderzocht, maar we verwachten

zeker een miljardeneffect,” aldus Terheggen. Dat effect wordt nog eens versterkt als corporaties tijdelijk projecten van ontwikkelaars tot een bedrag van 350.000 euro per woning kunnen overnemen. Deze maatregel is afhankelijk van toestemming van de Europese Commissie. “Het WSW zal bij de beoordeling van dergelijke projecten niet over een nacht ijs gaan. We werken loyaal mee, maar overname van risico's kan alleen als duidelijk is waarvoor dat wordt gedaan. De investeringen moeten



Frank Bijdendijk (Stadgenoot): de rijkdom van corporaties is een mythe.

altijd passen in het bedrijfseconomische belang van de corporatie. Ook willen we er voor waken dat de markt wordt verstoord,” aldus Terheggen.

Veel over de woningproductie is nog onduidelijk. Het WSW heeft de realisatiecijfers over 2008 nog niet gereed. Die komen in het najaar. De betrouwbaar-

heid van allerlei voorspellingen is bovendien van twijfelachtige aard. Het Centraal Fonds komt op basis van prognoses van de corporaties tot 2013 tot afname van sloop en nieuwbouw. Maar de cijfers wijzen nog wel op een jaarlijks gemiddelde van 51.000 nieuwe huurwoningen en meer dan 20.000 koopwoningen. Het fonds doet er wel een waarschuwing bij: “In het verleden is steeds weer gebleken dat deze ambities veel hoger zijn, dan dat ze feitelijk realiseerden.” ■

Concentratie op minder projecten en subsidies moeten nieuwbouw op gang houden

Krachtenbundeling tegen stilvallen bouw

De nieuwbouwproductie van woningen lijdt flink onder de crisis. Met tal van maatregelen proberen landelijke en plaatselijke overheden, corporaties en andere partijen nog zoveel mogelijk palen te laten slaan. Wat wordt er in Amsterdam ondernomen en welk effect kunnen we daarvan verwachten?

Bert Pots



De economische crisis heeft geleid tot een forse terugval in de vraag naar woningen en risicomijdend gedrag van ontwikkelaars en investeerders. Om te voorkomen dat over de hele linie projecten stilvallen, hebben corporaties, ontwikkelaars, beleggers en de gemeente Amsterdam besloten hun gezamenlijke inzet te concentreren. Dat resulteerde vlak voor de zomer in een lijst van bijna veertig ‘voorrangprojecten’: strategische projecten die belangrijk zijn voor de ontwikkeling van de stad. Wethouder Maarten van Poelgeest hoopt daarmee de bouwproductie op een redelijk peil te houden. Dat betekent geen vierduizend maar dan toch nog zo'n tweeduizend woningen in aanbouw nemen dit jaar. Per 1 september staat de teller op 1288.

Om het belang van de projecten voor de stad te bepalen, zijn verschillende criteria gehanteerd. Er is gekeken naar de maatschappelijke waarde, zoals projecten in het kader van de stedelijke vernieuwing en de wijkaanpak, naar mogelijke financiële schade en naar aansluiting bij de nog aanwezige vraag.

Ook is rekening gehouden met de locatie. Projecten in de ontwikkelzone Schiphol-Zuidas-Amstel III en aan de IJ-oeveren staan op de lijst omdat ze van groot strategisch belang worden geacht voor de stad.

Productief gepolder

Van Poelgeest heeft de indruk dat de twintig verschillende partijen goed tevreden zijn gesteld. Hij spreekt van een vlot verlopen onderhandelingsproces. “We hebben intensief met elkaar gesproken. Niet vanuit het idee: iedereen een beetje, maar op basis van een gemeenschappelijke afweging dat het voor Amsterdam onder meer goed is voorrang te geven aan herstructurering. En af te maken waar we mee bezig zijn. Dat is uiteindelijk begin juli bezegeld met de handtekening van alle partijen.” Voorrang is er onder meer voor Nieuw West. Met de aanpak van de Kolenkitbuurt, nieuwbouw rond station Lelylaan, vernieuwing van de Bakemabuur in Geuzenveld en de afronding van het Zuidwestkwadrant in Osdorp. Steun is er

OVERZICHT VOORRANGSPROJECTEN

Voortzetting stedelijke vernieuwing

Noord

- 03 De Banne: Schepenlaan, Kadoelerbreek en Bezaanachtplein
- 04 Nieuwendam: Weerenscheg en Waterlandplein

Vernieuwing Bijlmer

- 08 Kralenbeek (woontoren)
- 09 Studentenhuisvesting Stramanweg

Nieuw West

- 12 Kolenkitbuurt,
- 13 Laan van Spartaan
- 14 Buurt 5: Confucius 2, Jan de Loutercomplex
- 15 Buurt 9: Eendrachtsparkbuurt 2e fase
- 16 Bakemabuurt
- 17 Reimerswaalbuurt
- 18 Zuidwestkwadrant
- 19 De Punt
- 20 Lelylaan
- 21 O.V. Noord
- 22 Delfland/Staalmanplein

Bron: gemeente Amsterdam

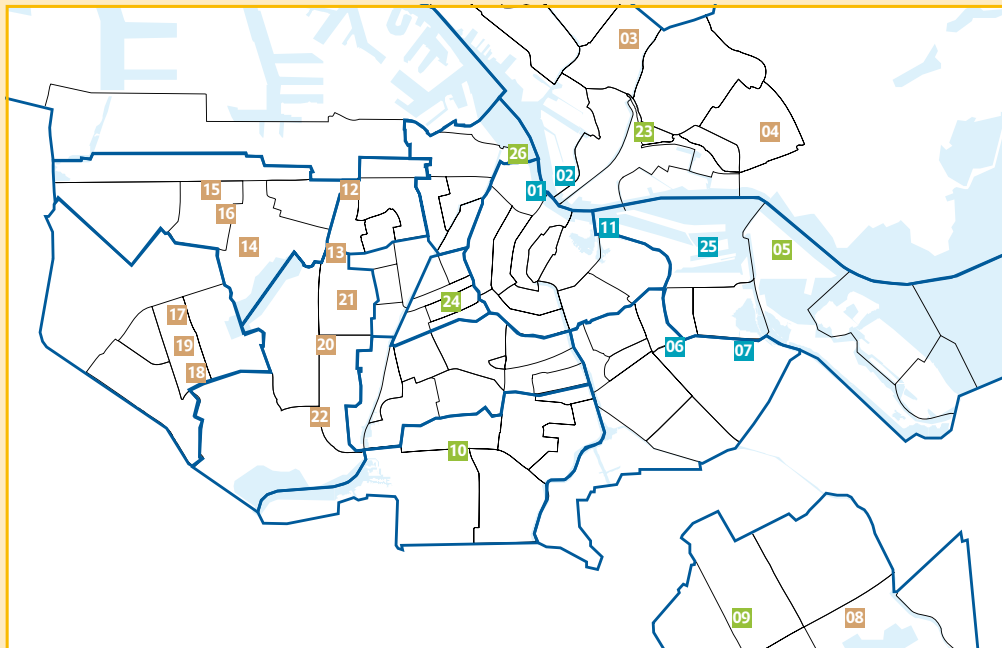
Afronding binnenstedelijke gebiedsontwikkeling

Oostelijk Havengebied

- 01 Westerdokseiland - IJdock, inclusief kantoren, gerechtsgebouw, onderkomen KLPD en hotel
- 02 Overhoeks - Zeven Provinciën, Halve Maan en nieuwbouw Filmmuseum
- 06 Oostpoort - westelijk deel en Huis voor de Dans
- 07 Science Park - Spoorkevel (studentenhuisvesting) en woongebouw Kea
- 11 Oosterdokseiland - kavel 3a/b en kavel 2 b/d
- 25 Fountainhead

Start binnenstedelijke gebiedsontwikkeling

- 05 Zeeburgereiland - Studentenhuisvesting, woningen in maatschappelijk gebonden eigendom, particulier opdrachtgeverschap en het Annie M.G. Schmidt Huis
- 09 Zuidoost (Centrumgebied) - GETZ
- 10 Zuidas (deelgebied Gershwin) - Milesbuilding
- 24 Oud-West - cultuurprogramma herontwikkeling De Hallen
- 23 Centrumgebied Noord - Stationsgebied middenwest, inclusief parkeergarage
- 26 Westerpark (Houthavens) - Spaarndammertunnel



STEUN VAN HET RIJK

Het rijk stelt gemiddeld vijfduizend euro per woning beschikbaar voor twaalf Amsterdamse projecten. Het geld voor in totaal 820 woningen is onderdeel van een eerste verdeling van 100 miljoen euro.

- IJburg - 26 woningen blok 61 c (Waterstad 3) en 86 woningen blok 26 (Waterstad 2).
- Bos en Lommer - 84 woningen noordstrook Laan van Spartaan (Bouwfonds/Ymere).
- Geuzenveld - 25 woningen De Zilverling (Delta Forte/Far West) en 26 woningen Bakemabuurt (De Key).
- Slotervaart - 154 woningen 2e fase Oranjekwartier Overtoomse Veld (Maarsen Groep).
- Noord - 126 woningen Weerenscheg Nieuwendam-Noord (Ymere) en 62 woningen Overhoeks (ING RE/Ymere)
- Binnenstad - 26 woningen kavel 2 Oosterdokseiland (MAB) en 56 woningen IJdock (Fortis Vastgoed)
- Zuidas - 129 woningen in fase 1 van de Complete stad (Stadgenoot/Ymere/ING RE/BPF Bouwinvest)
- Oud-West - 20 woningen (blok c) in project VG Oost (Stadgenoot)

ook voor woningbouw langs de IJ-oever: appartementen in het IJdock, op Overhoeks, het Oosterdokseiland en op Sporenburg. Voor dergelijke projecten levert de gemeente de komende twee jaar een maximale inspanning. Er is 16 miljoen euro uit het Veveningsfonds beschikbaar voor het omzetten van koop naar huur. Woningcorporaties kunnen een beroep doen op uitstel van betaling van erfpacht. Uit het Amsterdamse Stimuleringsfonds voor de Volkshuisvesting is 7,5 miljoen euro beschikbaar om de herstructurering in Nieuw West en Noord vlot te trekken. Bovendien worden vastgoedpremies vervroegd uitbetaald. Daarmee is een bedrag van 12 miljoen euro gemoeid. De voorrangsprijzen zijn in principe ook de stedelijke bouwprojecten die in aanmerking komen voor extra rijkssteun. Het rijk heeft inmiddels voor twaalf Amsterdamse projecten gemiddeld vijfduizend

euro per woning beschikbaar gesteld. Daarbij hebben ook twee projecten op IJburg steun gekregen. “De eerste tranche kwam toen wij nog niet klaar waren met onze lijst. Toen hebben we vrij breed projecten ingestuurd. De keuze om IJburg geen voorrang te geven - de vraag naar relatief dure koopwoningen is helemaal weggefallen - was indertijd nog niet gemaakt. Voor de volgende twee verdeelrondes dienen we alleen projecten van de voorranglijst in.”

Duurvraaguitval

Zal het genoeg helpen? “Ik weet het niet, ik hoop het wel. Het is afhankelijk van de duur van de vraaguitval. Die vijfduizend euro van het rijk kan het laatste zetje zijn om een project door te zetten. Maar voor een ontwikkelaar is een koper die met 200.000 euro op de stoep staat natuurlijk vele malen belangrijker. De bereidheid van banken krediet te verlenen speelt

daarin een grote rol.” Van Poelgeest heeft ook de berichten gehoord dat banken niet makkelijk hypotheken verstrekken aan kleine zelfstandigen. “Dat is in Amsterdam een grote groep. Ik laat dat gericht uitzoeken. Mocht dat probleem zich voordoen, dan wil ik daar met de banken over gaan praten. Het stimuleren van de vraag is immers de beste remedie. Maar dat is ook heel moeilijk.” Op verdere uitbreiding van de gemeentelijke inspanning hoeft niet direct niet te worden gerekend. “Hoe dan ook gaat de bouwproductie naar beneden. Door concentratie op bepaalde gebieden proberen we een deel op gang te houden. Voor 2009 hoop ik op een productie tussen 2000 en 2500 woningen. De helft van wat we eerder als wenselijk hebben geformuleerd, maar gezien de crisis is dat niet slecht. Iedereen wil wel meer, maar ik heb de middelen niet.” ■

Hollen of stilstaan

Zelfs in de krappe woningmarkt van Amsterdam staan vele woningen te koop en wordt nog maar mondjesmaat gebouwd. Kopers zijn een stuk kritischer geworden maar van een kopersstaking is geen sprake. Bij sommige projecten vliegen de woningen nog weg. "Als je een snoepje uitdeelt, dan staan ze wél in de rij."

Joost Zonneveld

Rob van de Steege van het gelijknamige makelaarskantoor vindt het niet eenvoudig een beeld te schetsen van de koopbereidheid in Amsterdam. Het is in algemene zin onrustig en woningen van boven de vijf ton worden nog nauwelijks verkocht. "Ook het middensegment doet het minder goed, maar de laatste maanden hebben we soms ineens een piek. Wat de oorzaken daarvan zijn? We weten het niet." Zo verbaasde Van de Steege zich erover dat hij onlangs in een week tijd drieëntwintig nieuwbouwwoningen verkocht. "Dat was nota bene in Zuidoost in een project dat aanvankelijk helemaal niet goed liep." In andere delen van de stad komen vergelijkbare ervaringen voor. Zo verkocht de vestiging in Noord in de zomer anderhalf tot twee keer zoveel woningen als de maanden ervoor. "Dat hebben we

ook korte tijd gehad in West en in Amstelveen. Je zit dan even in een piekflow, nog geen storm, meer een korte hevige rukwind." "Wisten we maar wat de kopers tijdens de pieken over de drempel heeft getrokken, dan hadden we natuurlijk onze advertenties en acties daarop aangepast. We

Meer woongenot Volgens Jeroen Geijsberts van Nieuw West Makelaardij is het ook hollen of stilstaan. Toch is hij niet ontevreden. "De hoofdmoot onze woningen ligt in Nieuw West. Wij merken dat mensen voor meer woongenot kiezen. Waar je binnen de ring voor drie ton een apparte-

"Wisten we maar wat kopers tijdens die pieken over de drempel trekt"

onderzoeken wat in deze tijd kritische factoren zijn om te kopen." Over het algemeen overheerst de angst en zijn banken voorzichtiger geworden met hun financiering. "In vergelijking met een jaar geleden is het aantal ontbindingen veel groter. Dat is doorgeslagen, ik vind dat banken ook een bijdrage moeten leveren om de boel weer aan de gang te krijgen." Van de Steege hoopt op een positief effect van 'ludieke acties' van woningcorporaties dit najaar. "Geen stuntprijzen, maar aantrekkelijke voordelen zoals waardebonnen voor een nieuwe keuken, kortingen of woningen vrij op naam."

mentje hebt, kan je hier een eengezinswoning van 130 vierkante meter kopen." Volgens Geijsberts gaat het veelal om mensen die al enige tijd op zoek zijn en tijdelijk gehuurd hebben. Ook ziet hij kopers komen uit de omgeving van Amsterdam; uit Almere, Hoorn of Haarlem. "Die vinden West een prima plek, vlakbij de Sloterplas, vlakbij uitvalswegen, gratis parkeren en binnen een kwartier met de tram in het centrum." Wel is de markt voor woningen tussen de drie en vierenhalve ton moeilijker geworden. "Maar voor de villa's in de Ibizastraat in De Aker die zo'n zes ton kosten, bestaat best veel interesse." Geijsberts heeft zich wel aangepast aan de omstandigheden. "We doen iedere maand een openhuizenroute, zijn op zaterdag en donderdagavond open en hebben op internet filmpjes van woningen toegevoegd. Dat spreekt latente kopers aan en vijftien procent van onze verkopen halen we uit die extra inzet."

Peter Kruit van EKZ makelaars haalde in april het nieuws vanwege de grote interesse die er bestond voor nieuwbouwwoningen in Amstelveen. Kopers stonden in de rij voor woningen in nieuwbouwwijk Westwijk-Zuidwest die in prijs varieerden van 280.000 tot 420.000 euro. "Consumenten weten wat ze leuk vinden. Snoepjes worden her-

De GEVOLGEN van de CRISIS

DOSSIER

Woningbezoeking. Op 2 september organiseerden Amsterdamse makelaars een kijkavond voor potentiële kopers.



kend, dan komen ze wel.” Volgens Kruit hebben kopers genoeg van het verloten van woningen. “Als er iets bijzonders is en je het principe hanteert van ‘wie het eerst komt, wie het eerst maalt’, dan doen mensen die zo’n woning willen er ook echt moeite voor. Zij hebben dan het gevoel: wij waren er het eerste bij.”

Essentieel is een goede prijs-kwaliteitverhouding en woningen die er niet alleen mooi uitzien, maar die ook prettig wonen. “Dat betekent een hoog afwerkingsniveau en daarvan hebben we de laatste jaren te weinig gehad. Het verkocht toch wel.” Kruit besteedt veel aandacht aan het informeren van potentiële kopers en die kunnen op locatie direct met een vertegenwoordiger van de bank praten.

Kruit wijst erop dat de woning concurrerend moet zijn. In het gebied Amstelveen-Aalsmeer zijn de afgelopen jaren 1700 woningen gebouwd, maar die zijn ook goed verkocht waardoor van een zekere schaarste sprake is. “En je moet weten wat je waar wilt neerzetten. Ouderenwoningen aan de rand van de stad, ver weg van winkels en openbaar vervoer heeft natuurlijk niet veel zin.”

Volgens Twan Zeegers, directeur strategische markten van Woningstichting Eigen Haard gaat het om schaarste, goede kwaliteit en een niet te hoge prijs. “Nieuwbouw binnen de ring is nog steeds haalbaar, maar Nieuw West en Noord moeten we heel zorgvuldig markten.” Gebieden als IJburg hebben het ook zwaar, hoewel de vrije kavels niet aan populariteit hebben ingeboet.

Vrijmanseind

Vooraf corporaties durven soms nog zonder voorverkoop complexen in aanbouw te nemen. En-

kele voorbeelden zijn Heart and Soul in Zuidoost (Rochdale, eind 2008) of Vrijmanseind van De Key op IJburg. De Key sloeg de eerste paal van Vrijmanseind op de zuidpunt van Haveneiland-Oost vlak voor de zomer, voordat één woning in de voorverkoop is gegaan. Directeur Jaap van Gelder: “De locatie is fantastisch. We den-

Jaap van Gelder: “Er is ook een maximum aan wat je kunt omzetten naar huur”

ken dat we in anderhalf jaar tijd wel een woning per week moeten kunnen verkopen. Belangrijk is dat je in hetzelfde gebied niet te veel van dezelfde woningen in de

verkoop hebt.” Wel gaat hij de komende tijd kritischer afwegingen maken waar wel en niet gebouwd wordt. “Er is ook een maximum aan wat je kunt omzetten naar huur. Een deel van de financiering komt uit het eigen vermogen en dat is niet eindeloos.”

Om risico’s te beperken knipt Eigen Haard grote projecten zoveel

mogelijk op in kleinere, alleen is dat niet altijd mogelijk. Neem Fountainhead in het Oostelijk Havengebied. Zeegers: “Het gaat om duurdere woningen die over

drie jaar gerealiseerd zijn. Na alle procedures willen we nu wel gaan bouwen maar moeten we zorgvuldige afwegingen maken. Daar zitten we nu middenin.”

Ook makelaar Kruit wijst erop dat niet te grote aantallen tegelijk in de verkoop gedaan moeten worden zodat de woningen een zekere exclusiviteit krijgen. “Als ze echt bijzonder zijn, herkennen mensen dat. Ik zeg altijd dat een nieuwe woning minstens drie dingen moet hebben die je huidige woning niet heeft. Van een tussenwoning maak je geen hoekwoning, een garage aanbouwen is ook lastig en een sloot graven om een bootje in te leggen lukt meestal ook niet. Als je dat wil, moet je wel verhuizen.” Maar dan moeten kopers wel hun huidige woning verkopen. “En in twee jaar tijd moet dat toch kunnen lukken. Anders doe je iets verkeerd. Je prijs is te hoog of het schort aan de presentatie.” EKZ biedt overigens voor de twijfelaars een overbruggingsgarantie. “Maar in de praktijk hebben we die nauwelijks hoeven gebruiken.”

Naast schaarste denkt projectontwikkelaar Ronald Huikeshoven van AM dat voorzieningen nu belangrijker worden en is het verstandig om daar eerst in te investeren. “Neem het Zeeburgereiland. De identiteit van dat gebied kan neergezet worden door het Annie M.G. Schmidt-huis in de voormalige silo’s van de waterzuivering. Dan gaan mensen zich iets bij hun toekomstige woonomgeving voorstellen.” Volgens Huikeshoven is bij gebiedsontwikkeling ook een andere manier van financieren nodig. Hij overweegt niet verkochte woningen die in de verhuur gaan, in een fonds onder te brengen waarin particulieren en beleggers kunnen participeren door aandelen te kopen. ■



'GGZ-cliënten krijgen weer zelf de regie over hun leven'

Housing First-principe ook in Amsterdam toegepast

17

'Gewoon wonen'. Onder die titel wordt in oktober een landelijk congres gehouden over het bevorderen van zelfstandige woonvormen voor cliënten in de geestelijke gezondheidszorg (ggz) en de maatschappelijke opvang. Organisator is de landelijke Cliëntenbond in de GGZ. In aanloop naar dit congres nam NUL20 enkele zelfstandige woonvormen voor ggz-cliënten onder de loep.

Janna van Veen

Afgelopen jaren zijn diverse initiatieven ontplooid voor het zelfstandig huisvesten van ggz-cliënten. Toch stagneert de doorstroming vanuit instellingen voor beschermd wonen, zegt Anneke Bolle van de Cliëntenbond in de GGZ, tevens belangenbehartiger van Cliëntenbelang Amsterdam. Bolle: "Door een chronisch tekort aan zelfstandige huisvesting blijven ggz-cliënten vaak veel te lang hangen in een beschermde woonvorm. Ook wanneer ze heel goed in staat zijn om zelfstandig te wonen. Die beschermde woonvormen zijn meestal veel te betuttelend waardoor mensen worden beperkt in hun ontwikkeling. Ook is er nauwelijks privacy. Iedereen

heeft recht op een eigen wc en badkamer. Dat geldt net zo goed voor ggz-cliënten als bijvoorbeeld voor mensen met een lichamelijke handicap. De ggz is echter voor veel instanties een vreemde materie waardoor het moeilijk is om initiatieven van de grond te krijgen."

Ook directeur Clemens Blaas van HVO-Querido – organisatie voor maatschappelijke opvang en geestelijke gezondheidszorg

over hun leven." Vanaf volgende maand wordt het project uitgebreid waarbij – gefaseerd – dertig woningen vrijkomen voor mensen met een minder zware zorgbehoefte. Participanten hierin zijn zorgverzekeraar Agis en de gemeente.

Discus is opgezet volgens het Housing First-principe dat zijn oorsprong vindt in New York. Het idee daarachter is om mensen niet meer in instellingen te vestigen,

"Bij de woonservicewijken ligt de focus tot dusver voornamelijk op ouderen en mensen met een fysieke beperking"

– vindt dat er veel meer geïnvesteerd zou moeten worden in zelfstandige woonruimte voor ggz-cliënten in plaats van in beschermde zorgvoorzieningen. "Een van onze taken is om mensen die langdurig in een 24-uursvoorziening hebben gewoond, te begeleiden naar zelfstandige huisvesting. De cliënten worden daarbij bijvoorbeeld ondersteund door vrijwilligers via het Maatjesproject. Ook proberen we hun sociale netwerk weer nieuw leven in te blazen. Maar er is te weinig geschikte woonruimte. Hierdoor blijven mensen onnodig lang in peperdure instellingen hangen."

Housing First

Een geslaagd project van HVO-Querido is Discus. Sinds 2006 zijn zeventig mensen met een dubbele diagnostiek – verslavings- en psychiatrische problemen - gehuisvest in een zelfstandige woning. Blaas: "Een belangrijke succesfactor hierbij is de voorwaarde dat er geen overlast mag worden veroorzaakt. Dat is tot nu toe dan ook zelden het geval geweest. De cliënten krijgen begeleiding vanuit de ambulante zorg, maar houden zelf de regie

maar in zelfstandige woonruimte met op maat geleverde zorg. Walter Kamp van de gemeentelijke dienst Zorg en Samenleving bezocht dit jaar een Housing First-project in Finland.

"Bij Housing First wordt het zogenaamde promotiemodel losgelaten waarbij mensen eerst in de nachtopvang komen, dan doorstromen naar een 24-uursvoorziening, vervolgens naar begeleid wonen en ten slotte zelfstandige huisvesting. Bijzonder in Finland is dat de huisvesting van alle dak- en thuislozen volgens dit Housing First-principe geschiedt. Daar worden bestaande voorzieningen omgebouwd tot appartementen. Iedereen krijgt direct na een diagnose een eigen voordeur en daarmee een veilige plek waaruit ze niet meer hoeven door te stromen. Discus is volgens hetzelfde principe opgezet en dat is zeer succesvol. Maar het is niet voor alle dak- en thuislozen en chronische ggz-cliënten een uitkomst. Belangrijk is dus dat er variatie is in het aanbod. Inmiddels is in elk geval wel duidelijk dat het promotiemodel niet langer de enige oplossing is," meent Kamp.



'JE KAN DE POPULIEREN HOREN RUISEN'

Hans Baaïj (43) huurt naar volle tevredenheid een woning via stichting Kraaipan Oase in de Transvaalbuurt. Hij is een paar keer opgenomen geweest en heeft een aantal – niet al te beste - ervaringen achter de rug met projecten voor beschermd wonen. "Ik wilde na mijn laatste opname graag alle ellende achter me laten en dat is gelukt: het gaat veel beter met me sinds ik hier woon. Deze oplossing is ideaal voor mij. Ik woon op mezelf en kan mijn eigen gang gaan maar word toch begeleid. En het is hier zo stil dat je 's avonds als je in de tuin zit de populieren hoort ruisen."

Nimby-procedures

Uniek in zijn opzet is woongroep Kaos op IJburg, opgezet door en voor ggz-cliënten. Volgens Jeroen Singelenberg, programmaregisseur 'Keer de verloedering' van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV), wordt de grootste bottleneck bij het opzetten van een woongroep als Kaos gevormd door de zogenaamde nimby-procedures (not in my backyard). "Bij Kaos zijn er nauwelijks problemen geweest omdat de woongroep in de nieuwbouw kon worden ingepland. Bij nieuwbouw is de norm dat ongeveer vier procent gereserveerd wordt voor bijzondere doelgroepen."

Kaos is een project dat zeker navolging verdient, vindt Singelenberg. "Dit soort zelfinitiatieven moet kunnen rekenen op voldoende begeleiding vanuit de gemeente en de corporaties. Maar als je iets dergelijks als Kaos elders in de stad wilt opzetten, binnen de bestaande bouw, dan loop je gegarandeerd tegen nimby-procedures aan. Wil het kans van slagen hebben, dan moet je bij de gemeente experts in huis hebben op het gebied van communicatie met buurtbewoners. Daar ontbreekt het nogal eens aan en daardoor sneuvelen veel goede initiatieven."

Walter Kamp meldt dat de gemeente Amsterdam groot voorstander is van particulier opdrachtgeverschap en dat dit ook geldt voor dit soort initiatieven. De centrale stad adviseert stadsdelen om voor dit doel één aanspreekpunt in het leven te roepen en er wordt onderzocht op welke manier particulier initiatief in de zorg extra gestimuleerd kan worden. In de nog niet vastgestelde nota 'Toekomstige vraag naar wonen met zorg' van de stede-

Jeroen Willems, links, aan tafel in zijn woning



'GOED WONEN, DRAAGT BIJ AAN DE GEESTELIJKE GEZONDHEID'

Jeroen Willems belandde in de jaren negentig na een opname wegens psychische problemen in een instelling voor beschermd wonen. Na een tijd wilde hij zijn normale leven weer oppakken. Helemaal zelfstandig wonen was net een stap te ver. Hij startte woongroep Kaos voor ggz-cliënten op IJburg, een onafhankelijke vereniging waar elke bewoner lid van is.

Op een mooie plek op IJburg huren Jeroen Willems en zeven andere bewoners met een psychiatrische achtergrond naast elkaar gelegen woningen van Ymere. Op de kop van de middelste verdieping van het flatgebouw is een gemeenschappelijke ruimte. Willems is zeer tevreden met deze manier van huisvesting. Er stroomde echter nog heel wat water door het IJmeer voor de woongroep een feit was.

"Toen ik door de ergste crisis heen was besepte ik dat ik niet lang in de beschermde woonvormen moest blijven hangen. Je raakt al snel gehospitaliseerd, hebt nauwelijks privacy en de betutteling is groot. Maar ik voelde me nog niet zeker genoeg om helemaal alleen ergens in de stad te gaan wonen."

Willems kwam mensen tegen met hetzelfde dilemma en samen besloten ze een woongroep op te richten

met behulp van het Amsterdams Steunpunt Wonen.

Projectgroep IJburg zette Kaos met voorrang op de lijst. Dat was in 1998. Een bouwstopt veroorzaakte vertraging en toen er vanaf 2001 wel weer werd gebouwd, waren bijna alle potentiële woongroepleden uit ongeduld afgehaakt. "Er was op dat moment nog maar een persoon over, maar gelukkig vond ik vrij snel anderen die mee wilden doen." Uiteindelijk konden pas in 2006 de woningen worden betrokken.

Volgens Willems pakt een woonvorm als deze in de praktijk bijzonder goed uit. "Het is belangrijk dat je elkaar al een beetje kent en duidelijke afspraken maakt voor je met elkaar in zee gaat. Het gaat tot nu toe met iedereen die hier woont een stuk beter dan toen ze nog beschermd woonden of geïsoleerd in een eigen woning. We kennen elkaars problematiek en kunnen elkaar zonodig steunen of hulp van buitenaf regelen. We kunnen daarvoor als groep aanspraak maken op het Persoongebonden Budget van de AWBZ."

Kaos – in zijn vorm uniek in Nederland – ontving in 2006 de Cees Corverprijs van de provincie Noord-Holland. Deze prijs wordt jaarlijks uitgereikt voor een vernieuwend project in de zorgsector.

lijke stuurgroep Wonen, Zorg en Dienstverlening wordt een en ander nader uitgewerkt.

Kamp: "Cliënten uit de ggz behoren zeker tot de doelgroep als we praten over gemengd en zelfstandig wonen. De ambitie is dat in elk stadsdeel ten minste een woonservicewijk wordt gerealiseerd. De focus in deze wijken ligt echter op dit moment met name op ouderen en mensen met een

fysieke beperking. In sommige plannen zijn specifieke ggz-projecten benoemd of zitten betrokken partijen al rond de tafel. In de toekomst zal echter steeds meer rekening gehouden worden met de wensen en behoeften van ggz-cliënten."

Voor het labelen van woningen voor doelgroepen met een zorgindicatie – ook uit de ggz – werkt de gemeente samen met de Am-

sterdamse Federatie van Woningcorporaties.

Het Amsterdams Steunpunt Wonen (ASW) heeft onder meer de leden van Kaos begeleid bij het opzetten van de woongroep (zie kader). Ada Bolder van het ASW: "Kaos is nog steeds uniek in zijn soort. Maar het aantal initiatieven groeit. Op dit moment zijn er twee woongroepen opgericht voor mensen met autisme in sa-

menwerking met het Autisme Expertiseteam waarbij onder andere het AMC is aangesloten. Inmiddels hebben we zelfs een werkgroep 'Wonen voor mensen met autisme' bij het ASW."

Volgens Bolder is er een grote behoefte aan dit soort huisvesting. "Jongeren bij wie de diagnose autisme is gesteld worden, zodra er behoefte bestaat aan zelfstandige huisvesting, steeds vaker naar ons doorverwezen. Ouders zijn daar meestal heel nauw bij betrokken. Maar een woongroep zet je niet zomaar op. Het is een complexe materie. Behalve het probleem van het vinden van geschikte woonruimte moet je een match zoeken tussen toekomstige bewoners. Je krijgt bovendien met organisatorische en juridische aspecten te maken. Kortom, het is een lange weg."

Kraaipan Oase

Sinds een jaar kunnen mensen met schizofrenie een beroep doen op Stichting Kraaipan Oase (zie kader) wanneer zij zelfstandige huisvesting nodig hebben. In samenwerking met Ymere, Stadgenoot en Rochdale worden woningen in de Transvaalbuurt vrijgemaakt voor deze doelgroep. Stichting Ypsilon, een familievereniging van schizofreniepatiënten, zocht al geruime tijd naar een oplossing voor het gebrek

Kaas is nog steeds uniek in zijn soort. Maar het aantal initiatieven groeit.

aan geschikte zelfstandige huisvesting in Amsterdam. Woningcorporatie Ymere werkte mee en inmiddels worden er zes woningen verhuurd aan de doelgroep van Ypsilon. Uitgangspunt is dat de woonvorm niet afwijkt van die van andere Amsterdammers.



'BOVENDIEN KRIJG IK HIER HUURSUBSIDIE'

Melvin Philips (38) bewoont net als Hans Baaïj een driekamerwoning via Kraaipan Oase in de Transvaalbuurt. Hij woont er sinds vier maanden en is dik tevreden met deze huisvesting. "Hiervoor heb ik negen jaar in een soort sociaal pension gewoond. Het was een pension dat was opgezet door een particulier vanuit een christelijke gedachte. Het pension werd echter gesloten en ik probeerde zelfstandige woonruimte te vinden, maar had te weinig woonduur opgebouwd."

Hij kon terecht bij een dak- en thuislozenproject op IJburg, maar kon dat niet betalen. "Uiteindelijk kwam ik in contact met Niko Kuiper, de voorzitter van Kraaipan Oase en heb deze woning gekregen. Dit is ideaal en het gaat ook meteen een stuk beter met me. Bovendien krijg ik hier huursubsidie. Sinds kort heb ik werk bij de groenvoorziening, zodat ik zonder veel problemen de huur op kan brengen."

Het enige verschil is de individuele begeleiding, in dit geval door Cordaan.

Het is echter onduidelijk of het project verder wordt uitgebreid tot de beoogde dertig woningen.

"Er is duidelijk sprake van een misverstand. De afspraak was dat we de gemeenschappelijke ruimte - omgeslagen over de minimaal dertig participanten - konden huren voor een zodanige prijs dat de huren onder de huurgrens van vijfhonderd euro per maand zouden blijven. Onlangs heeft Ymere echter later weten een markconforme huur van 145 euro per vierkante meter te eisen. Dat is voor ons onacceptabel. Dat geldt ook voor stopzetting van het project. Desnoods gaan we op zoek naar een andere ruimte die minder geld kost."

Carina Hooiveld, manager gebiedsbeheer van Ymere zegt de

gang van zaken te betreuren. "Bij het concept hoort een gemeenschappelijke ruimte. Wanneer de stichting de huur daarvan niet kan opbrengen, vrees ik dat het einde verhaal is. Maar we zijn nog in gesprek en hopelijk vinden we een oplossing voor dit probleem. Op zich is dit een prima project en de buurt ondervindt absoluut geen overlast van de bewoners." ■

Het congres Gewoon Wonen van de Cliëntenbond in de GGZ wordt op donderdag 29 oktober gehouden in vergadercentrum Vredenburg in Utrecht van 10 tot 17.30 uur. Meer informatie: www.clientsbond.nl.



Als je zoveel
bij je hebt,
ben je blij als je
'n lift krijgt.



YMERE START OPENPLAN PROCES 'ZO WIL IK WONEN' AAN DE TUGELAWEG.

In het voorjaar van 2008 zijn 70 bewoners in 8 werkgroepen aan de slag gegaan om plannen te maken voor de toekomst van hun woningen en woonomgeving. Ymere en stadsdeel Amsterdam Oost Watergraafsmeer hebben in dit project bewoners volop de ruimte gegeven om mee te denken. Een intensief open plan proces waarin we steeds beter inzicht krijgen in de wensen van de bewoners. Geheel passend in ons streven naar leefbare buurten en wijken met prima voorzieningen waar onze bewoners tevreden mee zijn. Zoals bijvoorbeeld een lift. U leest er meer over op www.ymere.nl



WHERE IS MY VOTE?

I love you

37

WIL NIJZ ONNIGHEIDEN
VOOR DE WINKEREN
JONG STRAFTANCE
WINDEN NIJZ UIT
KANTEN LASPELLET
KERSTET PLUCE MAXON
NIJZ VOLGDENER
KLANKEJZ, NIJZ
TEL. 06-12345678
06-12345678

De probleemwijken van morgen?

Vijftwintig jaar geleden werden in de negentiende- en vroeg twintigste-eeuwse gordel duizenden particuliere huurhuizen vervangen door betaalbare corporatiewoningen. Tegenwoordig is er veel kritiek op deze woningblokken. Ook blijft de waardeontwikkeling van verkochte stadsvernieuwingspanden achter bij die van vooroorlogse huizen. Worden de paradepaardjes van het 'bouwen voor de buurt' de nieuwe zorgenkindjes van de stad?

door Jaco Boer
Dolgelukkig moeten de bewoners in de jaren tachtig zijn geweest met hun nieuwe betaalbare huurwoning. In het kader van de stadsvernieuwing sloopten corporaties in de wijken rond de binnenstad onder regie van de gemeente duizenden slechte particuliere huurpanden om ze door ruime,

Prijsstijgingen kwamen nauwelijks boven het inflatieniveau

comfortabele woningen te vervangen. De appartementen waren niet alleen twee meter breder. Ze hadden ook meer kamers, dubbel glas, een berging en een balkon dat op de zon lag. Meestal waren de panden niet hoger dan vijf etages. Daardoor kon de aanleg van een dure lift achterwege blijven. Voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens lagen er op de bovenste verdiepingen vaak nog zogenaamde HAT-woningen. Die appartementen hadden meestal maar één of twee kamers en geen aparte keuken en berging. De meeste nieuwe bewoners vonden dat geen enkel probleem. Er was ook toen al woningnood.

Van het enthousiasme over de stadsvernieuwingsblokken is onder beleidsmakers en corporatiedirecteuren weinig meer over. Ze hebben veel kritiek op de goedkope bouwmaterialen die zijn gebruikt, zoals de grijze bakstenen en witte trespa-platen. Ook is er weinig waardering voor de uniforme architectuur die ontstond door de strenge subsidie- en bouwvoorwaarden. Het wordt bovendien

als een gemiste kans gezien dat in de plinten van de gebouwen geen winkel- en bedrijfsruimten, maar woningen en bergingen zijn gebouwd. De buurten missen daardoor de levendigheid die de omringende vooroorlogse wijken zo aantrekkelijk maakt. De lange keldergangen en speels verspringende gevels met hun diepe portieken zijn in sommige buurten uitgegroeid tot hangplekken van veelal allochtone jongeren. Buurtbewoners voelen zich onveilig en durven 's avonds niet meer de straat op te gaan.

Er is nog een andere reden waarom sommige corporaties en stadsdelen zich zorgen maken over de stadsvernieuwingsbuurten. In sociaal-economisch opzicht blijven deze plekken namelijk achter bij andere delen van de negentiende- en vroeg twintigste-eeuwse gordel. Al in 2003 signaleerde de Dienst Wonen in een onderzoek naar Amsterdamse woonmilieus dat er in het gros van de jaren-tachtigbuurten relatief veel werklozen en bijstandsontvangers woonden. Ook was de woz-waarde van de woningen lager dan het Amsterdams gemiddelde. Deze zomer heeft de dienst zijn onderzoek herhaald en er blijkt in de afgelopen jaren weinig te zijn veranderd aan deze achterstand. Waar in de negentiende-eeuwse wijken jonge hoogopgeleide starters voor hoge bedragen opgeknapte vooroorlogse pandjes kochten en een proces van 'gentrification' op gang brachten, is daarvan in de stadsvernieuwingsbuurten weinig te merken. Het inkomen bleef er ten opzichte van het Amsterdams gemiddelde stabiel.

Opfrissen en straktrekken
Om de positie van deze buurten te verbeteren, hebben veel corporaties besloten de stadsvernieuwingsblokken op te knappen. Slo-

pen of ingrijpend renoveren is geen optie, omdat de nog jonge panden voor te hoge bedragen op de balans staan. Het zijn bovendien vaak prima woningen voor een billijke huur. Wel worden gevels opgefrist en portieken dichtgemaakt, zodat de uitstraling en veiligheid beter worden.

In de Dapperbuurt is de opknappbeurt van de stadsvernieuwingsblokken het verst gevorderd. Zo heeft De Principaal/De Key al in 2002 de gevels van haar panden aan weerszijden van de Comelinstraat opnieuw geverfd en 'strakgetrokken'. Schemerige hoekjes en diepgelegen portieken werden afgesloten, terwijl de lange keldergangen met individuele bergingen in kleinere delen werden opgesplitst. Ook Ymere sloot rond de Pieter Nieuwlandstraat en Reinwardtstraat een aantal portieken af. Van een onderdoorgang naar een binnenterrein maakte ze bovendien een kantoor. Regiodirecteur Eric van Kaam ziet graag in de plinten veel meer buurtvoorzieningen komen. Maar financieel is dat niet altijd gemakkelijk. "Aan het Plein zonder Namen wilden we een soortgelijk project uitvoeren, maar dat is uiteindelijk niet doorgegaan."

In de Spaarndammerbuurt is de opknappbeurt net van start gegaan. Net als in de Dapperbuurt sluit De Principaal/De Key er diepgelegen portieken af en laat het trappenhuis van ieder blok in een frisse kleur schilderen. De stalen balkonhekken en lelijke trespa-platen worden vervangen door glas en op de gevel van enkele blokken verschijnt een zeefdruk van een lokale kunstenaar. Het project had volgens ontwikkelaar Leandra Sals wel veel voeten in de aarde, omdat bij aanvang al een deel van de woningen was verkocht. "Voordat



Nieuwbouw uit de jaren tachtig
Zie voor meer jaren 80
woningbouw:
www.boinkinbeeld.nl

we aan de slag konden, moesten eerst zeven VVE's met de plannen instemmen en er geld voor vrijmaken. De opknabbeurt is hier ook iets kleiner geworden dan wij hadden gewild."

Op andere plekken in de stad moet er nog veel gebeuren. Zo hebben Eigen Haard en Ymere enkele jaren geleden wel met stadsdeel Zeeburg afspraken gemaakt om de jaren-tachtigpanden in het zuiden en oosten van de Indische Buurt op te knappen. Maar op enkele investeringen na is er nog niet veel gebeurd. Dat geldt ook voor de stadsvernieuwingsgebouwen op de Oostelijke Eilanden zoals Kattenburg en Oostenburg en voor de noordoostpunt van de Staatsliedenbuurt. Voor de laatste twee buurten bestaan ook nog geen plannen voor het opknappen van de woningvoorraad.

Bouwkundige ingrepen niet voldoende

Veel corporaties beseffen overigens dat voor een opwaardering meer moet gebeuren dan een paar bouwkundige ingrepen. Zoals extra investeringen in leefbaarheidsmaatregelen om de sfeer in de buurt te verbeteren. Zo installeerde Stadgenoot onlangs in de Borgerbuurt in Oud-West een extra huismeester om de overlast van hangjongeren en drugsverslaafden terug te dringen. Ze betaalde ook mee aan tijdelijk cameratoezicht in de buurt. Aan het Boerhaaveplein stelde de corporatie een lege ruimte beschikbaar waar een jongerenwerker activiteiten organiseert voor de lokale jeugd. Het succes van zulke initiatieven staat ofvalt met actieve buurtbewoners, aldus directeur Wonen Hester van Buren. "Bij het Boerhaaveplein werken we heel prettig met hen samen. In de Borgerbuurt is er veel minder onderling contact."

Sociale verhuurders zien ook veel in de gedeeltelijke verkoop van woningen. "Het brengt in sociaal-economisch opzicht meer variatie in de wijk", motiveert bestuurder Crétien Mommers van Eigen Haard. In de Indische Buurt heeft de corporatie er op bescheiden schaal al ervaring mee opgedaan. Vaak komt er een ander type bewoner de buurt binnen. Volgens verkoopmanager Laurens Lindner van De Principaal/De Key zijn vooral stellen met een modaal salaris die net een kind hebben gekregen, in de stadsvernieuwingspanden geïnteresseerd. "De woningen zijn ruimer dan de opknapte negentiende-eeuwse

"Voorbarig om je zorgen te maken over een ontwikkeling die er nog niet is en misschien nooit zal zijn"

pandjes. Toch liggen de prijzen per vierkante meter door de minder goede uitstraling honderden euro's lager dan bij de oudbouw." Verkoopmanager Geby de Jong van De Alliantie bevestigt dit beeld en voegt er nog aan toe dat de jaren-tachtigblokken vooral in trek zijn bij allochtonen. "Een eigen woning heeft onder deze groep veel status. Dat de gevel niet zo aantrekkelijk is, vinden ze meestal minder belangrijk dan de lage vierkantemeterprijs."

Kunnen bouwkundige verbeteringen, leefbaarheidsmaatregelen en woningverkoop er op termijn ook voor zorgen dat de sociaal-economische achterstand van stadsvernieuwingsbuurten werkelijk wordt opgelost? Voor de plekken met een grote concentratie nieuwbouw uit de jaren tachtig zal het waarschijnlijk nog een hele kluit worden om aan te haken bij de positieve ontwikkelingen in de vooroorlogse wijken. Zo bestaat in de Dapperbuurt, de Oostelijke Eilanden en

de Indische Buurt Oost maar liefst veertig procent van alle woningen uit stadsvernieuwingsbouw. Straten en pleinen worden er gedomineerd door de weinig aantrekkelijke jaren-tachtiggevels.

Op andere plekken, zoals het Suikerplein in de Spaarndammerbuurt, de Hercules Seghersbuurt in de Oude Pijp en het Boerhaaveplein in de Oosterparkbuurt, hebben jaren-tachtigblokken de gaten opgevuld die waren achtergelaten na de sloop van plaatselijke brouwerijen en fabrieken. De bescheiden buurtjes zijn er omringd door grote aantallen negentiende-eeuwse panden woningen die tot de crisis als zoete

broodjes over de toonbank gingen. Dat maakt de kans groter dat deze plekken kunnen profiteren van de sociaal-economische opleving van de vooroorlogse delen van de stad.

Achterblijvende prijzen

De nieuwbouw uit de stadsvernieuwingsperiode is niet populair. Een medewerker van De Principaal/De Key ontdekte onlangs bij een vergelijkend onderzoek naar de waardeontwikkeling van verkochte stadsvernieuwingswoningen en verkochte oudbouwappartementen dat de eerste categorie achterblijft bij de tweede. In twee van de drie onderzochte buurten lagen de jaarlijkse prijsstijgingen zelfs nauwelijks boven het inflatieniveau. De verschillen tussen verkochte oud- en nieuwbouw waren het grootst in de Spaarndammerbuurt. De gemiddelde verkoopprijs van verkochte stadsvernieuwingswoningen steeg er in de afgelopen

jaren met drie procent per jaar. De verkoopwaarde van de oudbouw groeide er jaarlijks met maar liefst twaalf procent.

Het onderzoek had een beperkte opzet. Maar als deze trend van achterblijvende waardeontwikkeling algemeen is, geeft dat te denken. Als kopers van stadsvernieuwingspanden er niet meer zeker van zijn dat ze de extra investeringen in hun huis later bij verkoop weer terugverdienen, zullen ze minder snel geld steken in het onderhoud van hun woning. De stad kan daardoor worden opgescheept met slecht onderhouden buurten waarop corporaties weinig grip meer hebben. Enkele sociale verhuurders zoals De Principaal/De Key en Stadgenoot zijn zich bewust van dat gevaar en willen van ieder woningblok niet meer dan 49 procent verkopen om de controle over het onderhoud te behouden. De Alliantie doet dat niet, maar verkoopmanager Geby de Jong wijst er op dat bij verkoop na een jaar of vijf in ieder blok een harde kern van huurders overblijft. "Vaak hou je op die manier alsnog de helft van het gebouw in bezit."

"Niet ongerust"

Adjunct-directeur Stedelijke Vernieuwing Patrick van Beveren van de Dienst Wonen ziet in de onderzoeksuitkomsten nog geen reden om de verkoop van stadsvernieuwingspanden kritisch te bekijken. "We hebben met de corporaties verkoopaantallen afgesproken, maar ze mogen zelf bepalen waar ze die realiseren. Ik heb ook nog geen signalen ontvangen dat de Verenigingen van Eigenaren in Amsterdam hun onderhoudsverplichtingen niet kunnen nakomen. Ik vind het dan ook voorbarig om mij zorgen te maken over een ontwikkeling die er nog niet is en misschien zelfs nooit zal zijn." ■

De leeskamer



Slopen of transformeren?

Architect/stedenbouwkundige Henk van Schagen heeft als directielid inmiddels afscheid genomen van zijn Rotterdamse bureau. Maar in 'De bestaande stad als uitdaging' komt zijn intellectuele erfenis ruimschoots aan bod, een vernieuwingsbenadering waarbij respect voor bestaande bebouwing en bewoners centraal staat. Zijn omzichtige ontwerpmodel is de tegenhanger van de momenteel in zwang zijnde wegwerpfilosofie van sloop en nieuwbouw. De problemen van een eenzijdig en achterhaald woningbestand kunnen door behoedzame transformatie – tussen renovatie en sloop/nieuwbouw in – worden aangepakt, met respect voor architectuur, structuur, geschiedenis en ziel van een buurt. Maatschappelijke problemen worden door sloop bovendien niet weggetoverd, maar slechts verplaatst. Terwijl op de plek zelf met footloose architectuur een nieuw sociaal tabula rasa ontstaat. In tegenstelling tot deze vastgoedbenadering is de ontwerpkunst van 'de methode Van Schagen': samenhang tot stand te brengen tussen de bestaande situatie en nieuwe ingrepen. Hierdoor blijft de continuïteit van het stedelijk weefsel intact. Andere voordelen zijn: minder sloopafval, minder kapitaalvernietiging en een gerichtere aanpak van maatschappelijke problematiek. De waardecreatie, niet onbelangrijk bij vernieuwing, zou op den duur weleens groter kunnen zijn.

De bestaande stad als uitdaging, de methode Van Schagen, Paul Meurs c.s., SUN Amsterdam, groot formaat paperback, ISBN 978-90-8506-6996, 29,50 euro

De tijdschriften worden deze keer besproken op pagina 7.

Buurtbewoners uit balans?

Aandacht voor de 'gedeelde oorzaak'-theorie, die verklaart waarom mensen met problemen meestal in probleemwijken wonen. Een langdurig laag inkomen, zonder vooruitzicht op beter, geen ambitie, geen bijzondere talenten, het leidt al snel tot de noodzaak een goedkope woning in een minder gewilde buurt te huren. Klaas Mulder (Laagland'advies) geeft in deze WWI-brochure inzicht in de wereld van bewoners van Vogelaarwijken. Aandacht dus voor de balans tussen draaglast en draagkracht, de facto voor analfabetisme en multiproblematiek. Daarmee samenhangend de vraag naar de juiste benadering van bewoners met een niet onuitputtelijke intellectuele reikwijdte, bijvoorbeeld bij stedelijke vernieuwing. Dat begint met de juiste diagnose van hun problemen, wensen en mogelijkheden. De brochure staat vol voorbeelden van ondersteunende projecten die op maat aansluiting zoeken bij deze bewoners. Gewone mensen die lang niet allemaal een mooie wooncarrière kunnen maken. Oog hebben voor het vaak wankele individuele evenwicht van bewoners voor wie geen sociale stijging is weggelegd, leidt tot een realistischer beeld van hun werkelijkheid. De fysieke pijler van de vernieuwing is er daarentegen vooral voor kansrijkere bewoners en instromers en leidt niet automatisch tot een sterkere gemeenschap. Mulder bepleit daarnaast een agenda die de 'balans' op wijkniveau bewaakt. Hoofdzakelijk door sterke personen voor een buurt te behouden en zich als vrijwilliger in te zetten voor de gemeenschap. Hij roept gemeenten, corporaties, welzijnsinstellingen, politie en anderen op aandacht te besteden aan dit evenwicht tussen draaglast en draagkracht.

Buurtbewoners in balans, Klaas Mulder, een uitgave van het Ministerie van VROM, Den Haag, brochure, 44 pagina's, gratis aan te vragen via www.vrom.nl of Postbus 51



Actief burgerschap

Hier sluit 'Tussen onderschatten en overvragen' bij aan. Het is de neerslag van een programma dat o.a. door professor Evelien Tonkens (UvA) is opgezet voor medewerkers van organisaties die in wijken actief zijn. Daar komen zij in aanraking met heuse burgers. Van wie na de overheid en de markt veel wordt verwacht. Maar waar is het maatschappelijk middenveld gebleven? Een zoektocht naar participatiepotentieel.

Tussen onderschatten en overvragen, actief burgerschap en activerende organisaties in de wijk, Evelien Tonkens c.s., SUN Amsterdam, paperback, 176 pagina's, ISBN 978-90-8506-7009, 19,50 euro

Remedies tegen burenoverlast

Uitgebreid juridisch en praktisch advies over de aanpak van burenoverlast. Hoe verkrijg je bewijs? Wat kost een procedure? Hoe om te gaan met bange burens die niet durven getuigen? Geschreven door advocaten met ervaring.



Burenoverlast, remedies tegen de overlastgevende huurder, Huub Hielkema (red.), Maklu Apeldoorn/Antwerpen, paperback, 173 pagina's, ISBN 978-90-466-0195-2, 35 euro

“Dit wordt geen zorgelijke

Intensief samenwerken deden ze al, dus waarom niet fuseren? En zo gebeurt. De Dienst Wonen en de Dienst Zorg en Samenleven gaan per 1 januari 2010 samen. Het fusieproces verliep voor de verandering harmonieus en met de beoogde einddoelen kan niemand het oneens zijn: een gemeentelijk loket minder, minder bureaucratie en een betere dienstverlening. Maar de nieuwe dienst blijft vooral doen wat de fusiepartners ook al deden. Met iets minder geld.

Fred van der Molen

Sommige gemeentelijke diensten zijn geen lang leven beschoren. De Dienst Zorg en Samenleven (DZS) werd opgericht in 2007 om de nieuwe Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) uit te voeren. En op 1 januari 2010 gaat de jonge dienst al weer op in de nieuwe fusiedienst. Directeur Suze Duinkerke van DZS kan er niet lang mee zitten: “We fuseren omdat we zien dat een aantal maatschappelijke problemen op het vlak van wonen, welzijn en zorg complexer worden en vaak met elkaar samenhangen. Beide diensten werken daarom de laatste jaren al steeds intensiever samen op terreinen als maatschappelijke opvang, woon- en servicewijken, begeleid wonen en de uitvoering van fysieke maatregelen in het kader van de Wmo. We zien dat de instituties waar we beide mee samenwerken – zoals woningcorporaties, zorginstellingen en welzijnsinstellingen – elkaar ook steeds meer opzoeken. De gemeente wordt een betere gesprekspartner van die partijen als we daar op aansluiten en met één gezicht naar buiten treden.” Maarten Egmond – directeur van de Dienst Wonen (DW) - vult aan: “vanuit de gegroeide maatschappelijke samenwerking is onze fusie een logische stap. We werken, zoals Suze zegt, op tal van terreinen al jaren samen. Een stevig punt in die samenwerking is ook dat onze doelgroepen grotendeels overlappen.” Om uit te zoeken wat de Amsterdammer ervan gaat merken bestu-

deren we het uitgebreide fusieplan. Dat blijkt vooral een optelsom van bestaande beleidsdocumenten van beide diensten, zoals het programmakkoord, jaarplannen, de woonvisie en de Wmo-nota. Er zijn zoals het hoort kerntaken en kernwaarden geformuleerd en ook ontbreekt het onvermijdelijke mission statement niet: “Goed wonen in een ongedeelde stad, wanneer nodig gebruik kunnen maken van hoogwaardige woon- en zorgvoorzieningen en participeren in de samenleving. Alle Amsterdammers dienen daartoe in staat te zijn, al dan niet met ondersteuning van de gemeente.”

Tja. Geen pakkende spreuk voor op de gevel lijkt ons. Maar belangrijker is de vraag: wat gaat de Amsterdammer nu van deze fusie merken?

“Ik hoop zo weinig mogelijk”, zegt Egmond lachend. “Ik bedoel dat we de negatieve effecten die vaak

aan reorganisaties kleven zoveel mogelijk proberen te beperken. We hebben een model gekozen waarin we zo min mogelijk van de straat zijn. Per 1 januari doen we het hoogst noodzakelijke. We schuiven de bedrijven in elkaar en willen ook de organisaties zo snel mogelijk fysiek op één plaats brengen. In een periode van twee jaar willen we daarna volledig integreren en meerwaarde creëren.”

Eén loket

Duinkerke: “Maar wat de Amsterdammer op termijn moet gaan merken is een betere dienstverlening. De gemeente krijgt minder loketten. Problemen rond zorg, welzijn en wonen overlappen vaak. We kunnen de expertise bundelen en mensen straks vanuit één plek bedienen. Zowel DZS als DW heeft uitvoerende taken gericht op de dienstverlening aan de Amsterdamse burger. DZS voert

DE FUSIE: ZO ZIT HET

Formeel fusiebesluit gemeente:

oktober 2009

Datum: fusie per 1 januari 2010; in 2012 zijn alle processen geïntegreerd

Gewenste vestigingsplek:

Jodenbreestraat

Aantal medewerkers: 322 FTE (nu 220 Dienst Wonen en 97 DZS)

Beoogde besparingen: 1 miljoen euro. Opgebouwd uit 1 directeur, afdelingsmanager en ambtelijk secretaris minder, lagere huisvestingslasten en efficiëntere bedrijfsvoering (huidige budget DW is 100 miljoen euro en DZS is 220 miljoen euro)



Intensief samenwerken deden ze al.

de individuele zorgvoorzieningen uit in het kader van de Wmo-verordening. DW heeft direct contact met burgers die om allerlei redenen – onder andere medisch of sociaal – ondersteuning nodig hebben bij het verkrijgen van geschikte woonruimte. We hebben deels overlappende klantgroepen, zoals mensen met een fysieke beperking, dak- en thuislozen.”

Waar zijn de stammentwisten, oppositie en felle discussies waarmee reorganisaties zo vaak gepaard gaan? Wat een harmonie.

Egmond: “Dat komt vooral omdat het feitelijke initiatief bij ons zelf ligt. Er was weliswaar een impuls vanuit de gemeenteraad in de motie Mulder om clustering van diensten te onderzoeken, maar het was ons eigen initiatief om deze weg in te slaan. Dat lag bij de opsplitsing van de Stedelijke Woningdienst, waar je ongetwijfeld aan refereert, wel anders.

Duinkerke: “De voorbereidingen door de betrokken teams van beide diensten zijn inderdaad soepel en enthousiast verlopen. We hebben er zelf veel plezier in gehad deze fusie te onderzoeken en vorm te geven. We stoten ook niets af; alles gaat mee. Misschien is dit voor de Dienst Wonen wel een soort sluitstuk.” “Inderdaad een duidelijke vervolgstap”, beaamt Egmond.

En het proces werd niet lamgelegd door een stoelendans. Egmond: “In die zin verschilt zo’n fusie met die in het bedrijfsleven waarin je eerst de dans om de posities hebt. Daar ketst de helft van de fusies op af. Dat maakt nu geen deel uit van het proces. We hebben het puur over de inhoud.” De nieuwe directeur wordt vervolgens benoemd volgens de gemeentelijke procedures door B en W. Egmond stopt per 1 oktober bij de Dienst Wonen

na de maximale directeurstermijn van zeven jaar.

Zorgen om wonen

Maar komt het zwaartepunt van de nieuwe dienst niet te veel aan de zorgkant te zitten? Zal een beleidsafdeling die bijvoorbeeld een woonvisie ontwikkelt en adviseert over stedenbouwkundige programma’s, zich daar in de toekomst niet automatisch meer op gaan concentreren?

Egmond: “Dat is maar zeer de vraag. Je moet niet vergeten dat met de opsplitsing van de Stedelijke Woningdienst de focus al is veranderd. Op dat moment zijn alle ontwikkelende, bouwende activiteiten al uit de dienst gehaald. Alles wat met techniek en bouwen te maken had, is toen weggegaan. Wat overbleef was het huisvestingsvraagstuk, vooral de beleidsmatige kant en daarnaast de dienstverlening en handhaving. Het was vanaf dat moment logisch om meer aansluiting te zoeken bij sociale sector.”

Duinkerke: “Maar de nieuwe dienst wordt geen ‘zorgelijk iets’. Het wordt geen ‘zorgelijk wonen’. De uitdaging zal inderdaad wel worden dat we duidelijk blijven maken dat we de specifieke expertisegebieden die niet overlappen niet laten slossen. De dienst moet natuurlijk leading blijven in discussies over de rol van corporaties, over woningtoewijzing, over de verdeling van schaarste enzovoort. De nieuwe dienst zal zich op dat vlak ook blijven manifesteren, net zoals je aan het andere einde van het spectrum ook hele zorgspecifieke discussies, zoals de uitvoering van de AWBZ, hebt. Er is een grote mate van overlap, op veel terreinen wordt samengewerkt, maar je houdt natuurlijk die eigen deskundigheid op specifieke terreinen. We houden die

knowhow in huis, natuurlijk om ook landelijk bij de verschillende ministeries onze belangen te kunnen bepleiten.”

“Daarbij, bij zorg hoort ook de participatiewet,” vervolgt Duinkerke. “Daarbij richten we ons op alle Amsterdammers, net als de Dienst Wonen op een aantal beleidsterreinen doet. Ik merk vaak

dat de beeldvorming rond het begrip ‘zorg’ niet helemaal compleet is. We zijn er – bijvoorbeeld bij de wijkaanpak – niet alleen maar voor zielige mensen.

Egmond: “Het is kortom niet de bedoeling het huidige spectrum te versmallen. Kunst zal wel zijn om dat naar buiten toe uit te dragen.” ■



Suze Duinkerke: “Ook de partijen waar we beide mee samenwerken zoeken elkaar steeds meer op.”



“Mijn houdbaarheidsdatum zit erop.” Maarten Egmond stopt al per 1 oktober bij de Dienst Wonen.

Eens

“Wij zien graag een vorm van overheidscontrole op de tijdelijk beheerbranche.”

“Er zal zeker iets moeten gebeuren om de rechtspositie van antikrakers beter te regelen. Dat kan landelijk, maar ook op gemeentelijk niveau”, zegt Bastiaan van Perlo van de Huurdersvereniging Amsterdam. We zullen moeten voorkomen dat bureaus met elkaar concurreren over de ruggen van de tijdelijke bewoners. Je ziet nu al marktaanbiedingen waarbij de eigenaar zelf geen kosten meer heeft. De inkomsten moeten dan dus komen van de antikrakers.

Wij willen de gemeenteraad voorstellen om snel – mogelijk binnen een half jaar - tot een lokale regeling te komen. Dat kan door de bureaus onder te brengen in de al bestaande verordening op kamer- en woningbemiddelingsbureaus. In de vereiste vergunning kan je dan opnemen dat een bruikleencontract een ‘om niet’-constructie moet zijn. Laat de eigenaars er maar voor betalen. Het is natuurlijk wel redelijk om van de antikraker een vergoeding voor ozb en water en energie te vragen. Maar dat moet dan precies worden gespecificeerd. Verder moeten er goede afspraken worden gemaakt over huisbezoeken en de opzegtermijn mag van ons wel naar vier weken. Verder zien wij graag een vorm van overheidscontrole op de branche en de praktische toepassing van tijdelijk beheer.

Tijdelijk beheer voorziet in een behoefte en voorkomt leegstand, dat is waar. Het is ook prima dat bijvoorbeeld kunstenaars nu terecht kunnen in tijdelijk leegstaande kantoren en bedrijfspanden, maar eigenlijk zou het niet nodig moeten zijn. Je moet tijdelijk beheer voor eigenaars aantrekkelijk maken, maar de optie zelf moet blijven bestaan. Een landelijke regeling hoeft dus niet noodzakelijk gecombineerd te wor-

Ooit, in de jaren tachtig van de vorige eeuw, waren er tienduizenden krakers in Nederland. Eigenaars begonnen, eerst nog mondjesmaat, hun toevlucht te nemen tot ‘antikraak’. Tijdelijke bewoning (niet te verwarren met tijdelijke verhuur) met een gebruikerscontract, waarin doorgaans een korte opzegtermijn was opgenomen. Leegstand en mogelijke kraak werden voorkomen en voor antikraak waren altijd gegadigden te vinden. Stichtingen en later commerciële bureaus sprongen in de groeiende markt en nu, zo’n 25 jaar later, zijn de cijfers omgekeerd. Kraken lijkt flink te zijn afgenomen, terwijl naar schatting 50.000 woningzoekenden hun toevlucht hebben genomen tot de mogelijkheden die tijdelijk beheer biedt. Niet alleen particuliere eigenaars maken dankbaar gebruik van deze constructie, maar ook overheden en woningcorporaties. Dit is voor hen een ideale constructie om leegstand en daarmee vaak verloedering in bijvoorbeeld sloopbuurten te voorkomen, zonder een verplichting tot herhuisvesting of opzegtermijnen (dat kan binnen twee weken). Tienduizenden antikrakers hebben daardoor huisvesting, zij het dat duizenden elk jaar op korte termijn op zoek moeten naar een ander onderkomen. De betere bureaus waarschuwen hier uitdrukkelijk voor: een antikraker moet ‘iets achter de hand hebben’. Je zou zeggen, iedereen tevreden. Wat de bonafide bureaus

den met de regeling voor tijdelijke verhuur. Als dat laatste maar niet wordt uitgekleeft.

We zouden de constructie graag voorleggen aan de rechter. Als een antikraker het wil, kunnen we samen een gebruikerscontract voorleggen. Overigens is er al enige jurisprudentie over de vergoeding en de verlangde tegenprestaties. Maar nog onvoldoende om van een juridische basis te spreken.”



Bastiaan van Perlo werkt bij de Huurdersvereniging Amsterdam (www.huurdersvereniging-amsterdam.nl)

regeling nodig'

betreft, is dat ook zo. Er wordt ondertussen gewerkt aan een solide brancheorganisatie, er zijn bureaus met certificering en, zo zegt Camelot-woordvoerder Bob de Vilder: "We hebben er zelf belang bij dat alles klopt, van brandveiligheid tot de juridische onderbouwing. Overheidsorganisaties zijn belangrijke klanten van ons, dus wij zullen ons altijd aan alle regels houden."

Maar een recente documentaire van Abel Heykamp (te zien op www.leegstandzonderzorgen.nl) werpt een ander licht op de zaak: de rechtspositie van bewoners zou bij tijdelijk beheer onvoldoende zijn uitgewerkt. Een gevoelig punt is bijvoorbeeld de in de Grondwet verankerde huisvrede. Hoeveel vrijheid mogen medewerkers van bureaus zich veroorloven bij huisbezoeken? Verder betalen antikrakers een niet altijd gespecificeerde bruikleenvergoeding. Komt dit gebruik in de buurt van huur? En er staan in gebruikersovereenkomsten veel bepalingen die de antikraker belemmeringen en plichten opleggen. Geen feesten bijvoorbeeld. En omgekeerd: ervoor zorgen dat het huis en eventueel de tuin er tiptop blijven uitzien.

Is een wettelijke regeling nodig met nauwkeurig beschreven bepalingen? Bastiaan van Perlo van de Huurdersvereniging Amsterdam en Paul Jeekel van bemiddelingsbureau Alvast geven hun standpunten.

Oneens

"Je moet gewoon nette en flexibele tijdelijke bewoners selecteren"

Leegstand zal er altijd zijn, met alle risico's van dien, ook al verandert de wetgeving. De ingestorte bedrijven- en huizenmarkten zorgen nu zelfs voor meer en meer leegstand. Projecten en herontwikkelingen gaan steeds vaker niet door, waardoor de leegstand in de komende jaren nog verder zal toenemen, ook in halfvoltooide en oude panden. Eigenaren zoeken naar nieuwe oplossingen om leegstand te voorkomen en hun kosten te verminderen. Dat geldt ook voor bedrijfspanden. Eigenaars willen in bedrijfspanden

ook het liefst tijdelijk bedrijfjes onderbrengen, dan blijft het zakelijk karakter van het pand behouden.

Alvast is een van de bureaus die oplossingen aanbieden aan eigenaars van leegstaande panden. De markt groeit natuurlijk met de toename van de leegstand mee. Natuurlijk zien veel ondernemers hier kansen, maar je kunt als dienstverlenend bureau alleen overleven als je goed inspeelt op de wensen van de eigenaren. Tijdelijk beheer is maar één van de opties. Je kunt er, zoals gezegd ook tijdelijk bedrijven in plaatsen, of leegstaande panden tijdelijk verhuren, of laten bewaken. Als je dat laatste door studenten laat doen is het meestal goedkoper dan een normale bewakingsdienst.

Kies je voor tijdelijk beheer, waar we het nu over hebben, dan is het volgens ons gewoon zaak om nette bewoners te selecteren. Ze moeten de constructie begrijpen en daarmee akkoord gaan. Ze tekenen ervoor. Wij kiezen mensen in de leeftijdscategorie tussen 18 en 26, dat zijn doorgaans de meest flexibele tijdelijke bewoners. De bedrijven die wij tijdelijk plaatsen worden uiteraard ook gescreend op integriteit en netheid.

Nogmaals, je kunt de wet aanpassen, maar leegstand blijft er altijd, met alle daarmee verbonden risico's. Een bedrijf als Alvast biedt eigenaren zekerheid en woningzoekenden een dak boven hun hoofd. Tijdelijk beheer is een zaak van goed management en eerlijke afspraken."



Paul Jeekel is met Jan-Hein Koetsier directeur van Alvast (www.alvast.nl)

'Het staat er. Knap als ze het afbreken'

Wibaut in zes beginselen



Florentinus Marinus Wibaut was ongetwijfeld de meest invloedrijke wethouder uit de geschiedenis van Amsterdam. In totaal was hij zo'n zeventien jaar wethouder, met onder meer Volkshuisvesting en Financiën in zijn portefeuille. Deze maand verschijnt een boek over hem van Eric Slot. In deze voorpublicatie zet auteur Eric Slot een aantal markante feiten uit het boek: *Wibaut in zes beginselen*. Eric Slot



1. Betalen naar draagkracht

Op 3 september 1907 werd Wibaut geïnstalleerd als gemeenteraadslid voor de SDAP. Drie weken later nam hij voor het eerst het woord. Die dag waren de 'schrilste kleuren' nog te zwak om het 'jammer en wee' te schilderen die het gevolg waren van de ramp die Amsterdam had getroffen. Bij een brand in de Marnixstraat waren drie mannen, twee vrouwen en twee kinderen gestikt. Het was een van die panden die van buiten 'fatsoenlijk en behoorlijk' leken, maar die volgens de brandweer niets minder dan 'luciferdozen, kaarthuizen en brandstapels' waren.

Wibaut vroeg het college de oorzaak van deze ramp – licht ontvlambare petroleum – weg te nemen door elk pand in de hoofdstad op het gasnet aan te sluiten. Dat net kon worden aangelegd door de gemeentelijke inkomstenbelasting progressief te maken. Betalen naar draagkracht was voor Wibaut een beginsel, zoals hij toch al een man van beginselen was. Die progressieve belastingen kwamen er overigens pas in 1919, Wibaut betaalde er de (dure) collectieve voorzieningen van.

Vanaf die dag in september 1907 zette hij zich vooral in voor de volkshuisvesting. Als lid van de Woningraad en de Gezondheidscommissie liet hij duizenden krotten onbewoonbaar verklaren. Dat ging langzaam: tot 1912 werden binnen de Singelgracht maar 617 kelder- en 3086 andere woningen onbewoonbaar verklaard. Want: waar laat je de bewoners?

2. De gemeente moet zelf bouwen

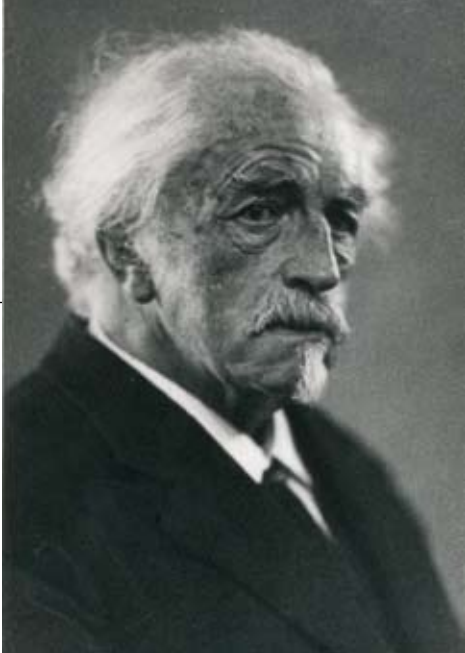
Het antwoord gaf Wibaut in april 1908: als de markt in gebreke blijft, dan moet de gemeente maar bouwen. Drie jaar later – het ging toen ook al langzaam – diende hij een voorstel in 'tot den bouw van 2000 arbeiderswoningen' waarvan de huur tussen de 1,80 en 2,75 gulden zou liggen. Om die lage huur mogelijk te maken greep hij terug op artikel 33 van de Woningwet, waarin de mogelijkheid werd geboden dat rijk en gemeente exploitatiekortingen voor hun rekening zouden nemen. Veel liberale en 'clericale' raadsleden waren tegen het '2000-woningenplan'. Ze wezen op de omvang van de doelgroep: 70.000 gezinnen. 'Dit plan staat in de nevelen van de utopieën van de heer Wibaut.' Het voorstel werd niettemin aangenomen, maar de uitvoering begon vanwege de oorlog pas in 1918. Eerst noodwoningen (de 'sinaasappelkistjes van Wibaut'), later hele wijken. Er zouden uiteindelijk in dit kader geen 2000 maar 3500 woningen worden gebouwd. Ook introduceerde Wibaut individuele huurtoeslag.

3. Eigen grondbedrijf en erfpacht

Toen Wibaut zijn plan indiende, had de gemeente onvoldoende grond in bezit waarop – financieel gezien – arbeiderswoningen konden worden gebouwd. Bovendien lag de wel beschikbare grond deels in 'de Volewijksland' in Noord, waar 'de trek der bevolking' nog niet heenging. In de Van Lennepbuurt lag helemaal geen gemeentegrond terwijl de bevolking daar nu juist wel naartoe trok. Wibaut stelde vast dat het college geen enkele rekening had gehouden met 'den aller-eersten eisch' van woningpolitiek: voldoende goedkoop bouwterrein. Zijn conclusie: het had ontbroken aan een systematische grondpolitiek. En dus werd het Grondbedrijf opgericht, eerst als een afdeling van Publieke Werken (voor de uitvoering van Plan Zuid), later als een zelfstandige dienst.

Wibaut voerde in 1911 ook een nieuw erfpachtstelsel in waarbij de canon na 75 jaar zou worden herzien om 'eventuele' waardevermeerdering van de grond ten goede te laten komen aan de gemeenschap.

Hij heeft nimmer begrepen waarom zijn partijgenoten in andere gemeenten niet sterker voor dit stelsel zijn opgekomen. "Er zijn gemeenten waar uit verkoop van gronden belangrijke baten ten gerieve van de gewone uitgaven worden verkregen. Dat is politiek van de dag."



De informatie uit dit artikel komt uit:
Wibaut, onderkoning van Amsterdam.
Auteur: Eric Slot. Uitgever: Bert Bakker,
277 pag, 17 september 2009

4. Sociale grondprijz

Wibaut was een handelaar. Hadden zijn voorgangers maar wat meer handelsgeest getoond, dan was zijn Plan Zuid niet zo duur geworden. Al eind negentiende eeuw had Amsterdam de grond daar kunnen kopen, maar de raad dacht dat grond zo ver van de stad nooit veel waard zou worden. Nu moest het worden onteigend.

Niet iedereen was destijds overigens even enthousiast over dat plan, of althans de herziene versie van Berlage uit 1917. Wibauts partijgenoot Jos Loopuit vond het een 'klein gedacht plan' dat niet getuigde van 'een grootschen en flink breed gedachten' opzet. Berlage had bij de herziening flink wat woningen toegevoegd. Ook toen werd al 'verdicht' als de exploitatie niet rondkwam.

Steun kreeg Wibaut van SDAP-wethouder Willem Vliegen van PW. Die wilde zich in 'de zaak van de grondexploitatie' (of er winst dan wel verlies werd gemaakt) niet fixeren op de kosten: "Wie wist nog hoe het was gegaan met die vorige uitleg, de grachtengordel? Heeft men daarop moeten toelagen? Is het financieel uitgekomen ja of neen? Dat is men thans vergeten, maar de uitleg zelf heeft plaats gevonden en een groot stuk stad is ontstaan, dat vandaag nog de trots van Amsterdam is..."

Niet zeuren over geld, dus. Na zo'n opmerking was de mededeling van Vliegen dat de grond met verlies zou worden uitgegeven, niet echt verrassend.

Wibaut introduceerde tijdens datzelfde debat iets nieuws – en het is de vraag of elk raadslid dat beseftte. Hij stelde de grondprijz van luxe laagbouw hoger dan strikt noodzakelijk, zodat de grondprijz van arbeiderswoningen (opzettelijk te laag gesteld) werd gecompenseerd. De sterkste schouders...



5. Town planning

Overigens was Zuid een van de weinige wijken onder verantwoordelijkheid van de SDAP gebouwd waar de partij nooit een meerderheid kreeg. In de 'Blauwe Knopenbuurt' oftewel de Staatsliedenbuurt, de Transvaalbuurt, de Pijp (P.L. Takstraat e.o.), Tuindorp Buiksloot – overall won de SDAP. Betondorp bleef zelfs tot in de jaren negentig van de vorige eeuw rood. Bouw je eigen bolwerken!

Intussen had Wibaut de strijd om een zelfstandige dienst Stadsontwikkeling verloren. Na de gemeenteraadsverkiezingen van 1927 had hij zijn hand overspeeld en werd de SDAP buiten het college gehouden. Als raadslid diende hij er nog wel een motie over in, maar die werd niet aangenomen: Stadsontwikkeling werd een onderdeel van PW. Moest de directeur van PW een veelzijdig technicus zijn, Wibaut vond dat 'de leiding van de stadsontwikkeling' een 'architectontwerper in den zin van town-planner' moest zijn en daarnaast vooral econoom 'in den zin van kenner van de economische ontwikkeling der stad' en het belang daarvan voor de toekomst. Hij had gelijk, maar kreeg dat niet. Wibaut vond dat PW maar een eigenmachtig bedrijf. De dienst maakte plannen waartoe de raad nooit opdracht had gegeven en bepaalde zo waar grote verkeerswegen zouden komen. PW wilde de oude stad aan het verkeer aanpassen, Wibaut wilde de binnenstad beschermen. Maar hij verloor dus. De Jodenbreestraat is inmiddels weer versmald.



6. De rekening komt later

Eerst het beginsel, dan de rekening – maar die rekening komt altijd, vroeg of laat. Laat in dit geval: in 1918 werd het 3500-woningenplan goedgekeurd, in 1928 debatteerde de raad nog over de rekening en in 1932 werd er eindelijk een streep onder gezet. Wibaut was toen al een jaar geen lid van de raad meer. Het tekort op de exploitatie zou jaarlijks 1 miljoen gulden bedragen, zo bleek. Veel meer dan beraamd. Zijn vriend Monne de Miranda herinnerde zich dat Wibaut zei: "Maar het staat er. Knap als ze het afbreken."

Wibaut overleed in 1936. De stad telde toen nog 13.000 krotten, maar ook een veelvoud daarvan aan nieuwbouwwoningen. Tussen 1921 en 1926 werden er alleen al 39.000 gebouwd – elk jaar een kleine stad.

Rijke buurten worden rijker, arme buurten armer

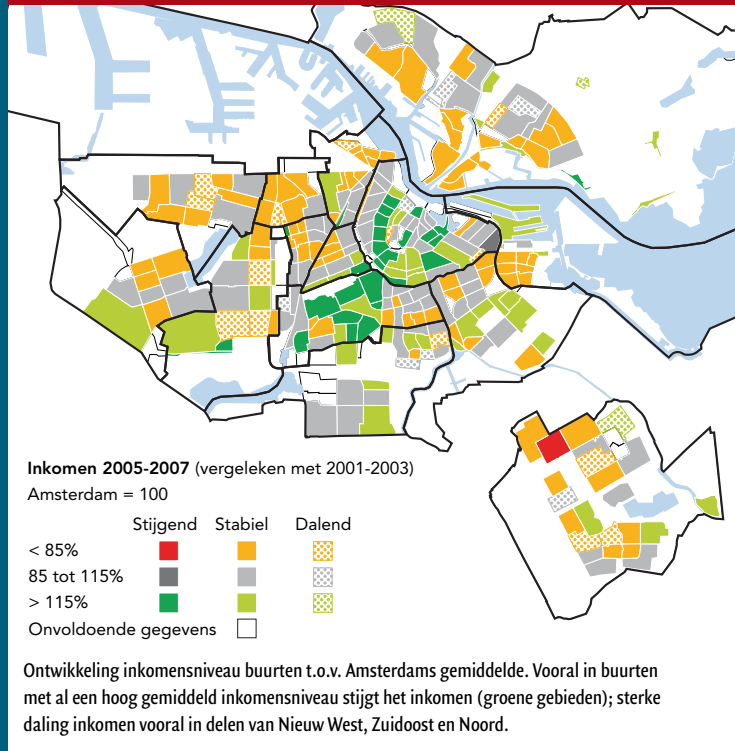
De inkomensverschillen in Amsterdam nemen toe. Een nieuwe analyse van de inkomensgegevens uit vier WIA-edities (Wonen in Amsterdam) door de Dienst Wonen laat zien dat het verschil tussen arm en rijk ook geografisch is gegroeid. Het gemiddelde inkomen van buurten met veel grootverdieners is tussen 2001 en 2007 ten opzichte van het Amsterdams gemiddelde in veel gevallen gestegen. Terwijl de verdiensten in wijken met veel arme bewoners meestal zijn gedaald. In de eerste groep vallen gebieden als het centrum en Amsterdam Zuid. De inkomensdaling komt vaker voor in de stadsdelen buiten de ring.

De groeiende segregatie hangt nauw samen met het verschil in eigenwoningbezit. Waar het gemiddeld buurtinkomen is gestegen, wonen veel huishoudens met een eigen huis. Het inkomen van deze groep is veel hoger dan dat van particuliere en sociale huurders. Het gemiddelde buurtinkomen daalde vooral op plekken met veel corporatiewoningen. Daar wonen veel mensen die moeten rondkomen van een lager inkomen. Zelfs in de stedelijke vernieuwingsgebieden waar het corporatiebezit door verkoop en nieuwbouw is afgenomen en het aandeel koopwoningen is gegroeid, bleef het gemiddeld buurtinkomen in vergelijking met de rest van Amsterdam laag. Het aantal kopers en hun inkomen is er (voorlopig) te bescheiden voor een stijging van het algemene inkomenspeil.

Binnen afzonderlijke buurten kunnen wel grote verschillen bestaan in inkomensontwikkeling tussen mensen die er al langer wonen en hen die er pas komen kijken. Zo hebben veel 'oudere', weinig verdienende bewoners rond het Boerhaaveplein (Oosterparkbuurt) in de afgelopen jaren hun inkomen zien dalen. De bovengemiddeld verdienende mensen die er onlangs kwamen wonen, beleefden juist een inkomensstijging. Een typisch geval van 'gentrificatie'. Andersom werd in Nieuwendam-Noord tussen 2001 en 2007 het benedengemiddelde inkomen van de nieuwkomers nog lager, terwijl de 'oudere' bewoners hun bovengemiddelde inkomen zagen groeien. In Banne Zuidwest en Buikslotermeer trad deze ontwikkeling ook in iets minder scherpe mate op. In deze buurten is vermoedelijk sprake van uitwijkgedrag: weinig verdienende sociale huurders die door de stedelijke vernieuwing in Nieuw West en Zuidoost amper kans maken op een goedkope corporatiewoning, wijken uit naar Noord. ■

Bron: Factsheet Inkomensontwikkeling Amsterdamse buurten 2001-2007, Dienst Wonen, Kees Dignum (www.wonen.amsterdam.nl/documentatie)

ONTWIKKELING INKOMENSNIVEAU BUURTEN



ONTWIKKELING INKOMENSNIVEAU VAN BEWONERS MET LANGE WOONDUUR

