

# NUL 20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – mei 2011 #56

**Seniorenhuisvesting**  
Meeste ouderen zitten wel goed  
Trend: ouderenwoongroepen  
De Keyzer maakt woonservicewijk af



Woonruimteverdeling  
op de schop

Wat De Key niet meer gaat doen  
- Interview met Rob Haans

Transformatie Amstel III:  
kantoor voor kantoor



Onderzoek:  
meeste senioren zitten wel goed

8



Trend:  
ouderenwoongroepen

11



Dienst Herhuisvesting, Van Reigersbergenstraat, omstreeks 1983, foto: Katrien Mulder



Woonruimteverdeling  
op de schop

13



De Keyzer maakt  
woonservice-wijk af

13



Transformatie kantoren Amstel III:  
pand voor pand

22



Nieuwkomer in corporatieland:  
Rob Haans van De Key

20

**Huur  
% op Maat**

Huur op maat  
werkt, maar...

25



Huurders hebben weinig te vertellen  
in VUE's gemengde complexen

26



### Studiereis naar the big apple

Stichting De Driehoek en NUL20 organiseren van 4 tot 10 oktober een studiereis naar New York. Een uitgelezen kans voor wie meer te weten wil komen over de praktijk van de stedelijke vernieuwing in deze dynamische stad. [Zie pagina 14](#)

- 4 Gemeenschappelijke ruimte
- 8 Eerste verdieping **Dossier Seniorenhuisvesting**
- 8 **Woningmarktpositie van Amsterdamse ouderen is opvallend sterk**
- 9 **Hoe gaat het toch met Akropolis?**
- 10 **SOEK: zelf levensloopbestendig woningcomplex bouwen**
- 11 **Trend: ouderenwoongroepen**
- 13 **De Keyzer: kleinschalige ouderenhuisvesting in groot complex**
- 15 Tweede Verdieping **Woonruimteverdeling op de schop**
- 18 Galerie **Kunst in Nieuw-West**
- 20 Interview **Rob Haans: nieuwkomer in corporatieland**
- 22 Derde verdieping **Transformatie kantorendistrict Amstel III: zaak van lange adem**
- 25 Kort Bestek **Huur op Maat werkt, maar...**
- 26 Kort Bestek **Beheer gemengde complexen geeft corporaties en huurders kopzorgen**
- 29 Kort Bestek **Koopwoningen voor studenten**
- 30 Leeskamer
- 31 Vrijwillig in **Amsterdam Dini Dijkman van Buurvrouwennetwerk Gaasperdam**
- 32 Barometer **Verkoop corporatiewoningen aantrekkelijk voor jongeren en starters**

## Deel 3 Schoonheid van amsterdam

Abonnees van NUL20 krijgen eind juni/begin juli het lang verwachte derde en laatste deel in de bus van De Schoonheid van Amsterdam, over het welstandstoezicht in de hoofdstad. Het beslaat de periode 1978-2009.

# Verdelen

**A**ls in Nederland schaarste aan primaire levensbehoeften dreigt, komt de overheid in actie. Zo waren er in en na de oorlog voedselbonnen en deed Joop den Uyl ten tijde van de oliecrisis de benzine op de bon. Opdat schaarse middelen 'eerlijk' worden verdeeld.

De genoemde distributiesystemen waren tijdelijk, maar voor de woonruimteverdeling gaat dat niet op. We hebben nog altijd een woonruimteverdeelsysteem in de Stadsregio, compleet met wachtlijsten, voorrangregelingen, doelgroepen, vergunningen en prijsregulering.

Het einde daarvan is niet in zicht. De schaarste blijft, wat er ook wordt bijgebouwd. Dat komt door de welvaartstijging (grotere woningen!), demografische ontwikkelingen (bevolkingsgroei en steeds meer singles) en de aantrekkingskracht van de stad en Amsterdam in het bijzonder. En dus hebben we een huisvestingsverordening en een woonruimteverdelingssysteem. Daarin zijn 'passendheidscriteria' (wie heeft recht op welk soort woning) en een volgordebepaling (inschrijfduur) de belangrijkste elementen. De rechtvaardiging voor dit bureaucratische bouwwerk is dat huishoudens ongeacht hun inkomen – op termijn – recht hebben op een - betaalbare - woning.

De laatste fundamentele modernisering van het woonruimteverdelingssysteem dateert van 1996. Toen werd het woningaanbodstelsel geïntroduceerd. Dat stelde woningzoekenden in staat zelf te bepalen wanneer en op welke woning zij wilden reageren. Voor

die tijd kreeg je na enige jaren wachten een woning toegewezen. Na drie keer weigeren kwam je weer onderaan de lijst.

Het huidige woonruimteverdelingssysteem gaat op de helling. Althans, daar koerst de Amsterdamse wethouder Freek Ossel op aan. De geschiedenis leert echter dat voorstellen tot wijziging vele nota's en discussies later veelal eindigen in kleine bijstellingen. Woonruimteverdeling is een gevoelig onderwerp. Gefrustreerde woningzoekenden hebben snel het gevoel dat zij bij uitstek worden benadeeld. Voor tal van particuliere verhuurders geldt hetzelfde.

Maar dit keer is er één verschil: de gemeente Amsterdam moet fors bezuinigen. Daarbij heeft het college zich plechtig voorgenomen te dereguleren.

Het wrange is dat de doorstroming in de sociale sector zich ondertussen dramatisch ontwikkelt in Amsterdam. Sinds 2002 komen er jaarlijks minder sociale huurwoningen vrij, met het eerste kwartaal van 2011 als nieuw dieptepunt. Huurders blijven zitten waar ze zitten. Daar helpt geen ander verdeelsysteem tegen.



Fred van der Molen  
Hoofdredacteur NUL20  
fred@nul20.nl

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

# NUL20

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

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

U KUNT VIA DE WEBSITE [WWW.NUL20.NL](http://WWW.NUL20.NL) EEN NUMMER OF ABONNEMENT AANVRAGEN. ABONNEE ADMINISTRATIE

Bij voorkeur via onze website [www.nul20.nl](http://www.nul20.nl) of via mail [abo@nul20.nl](mailto:abo@nul20.nl)

ANDERS: Stolwijkgrafax Jonroo Costra, o.v.v: Nul20, postbus 31, 1112 AS Diemen, 020 - 3989190

**ABONNEER U OP DE GRATIS NUL20 NIEUWSBRIEF: [WWW.NUL20.NL](http://WWW.NUL20.NL)**

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

HOOFDREDACTEUR:  
Fred van der Molen ([fred@nul20.nl](mailto:fred@nul20.nl))  
TEL: 020-693.7004  
MAIL: [redactie@nul20.nl](mailto:redactie@nul20.nl)  
ADRES: Mr. Arntzeniusweg 20  
1098 GP Amsterdam

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

REDACTIERAAD:  
André Buys (Rigo)  
Arco Leusink (Huurdersvereniging Amsterdam)  
Bart Truijens (OGA)  
Ebeth van Loon (Dienst Wonen, Zorg en Samenleven)  
Jacqueline van Loon (ASW)  
Joop de Haan (Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer)  
Manon Tjoa (AFWC)  
Muk van Ravels (Stadsregio)  
FOTOGRAFIE Nico Boink  
VORMGEVING Pieter Lesage  
DRUK Stolwijkgrafax Jonroo Costra

Artikelen uit NUL20 worden gearchiveerd bij nul20 Online: [www.nul20.nl](http://www.nul20.nl)

## Bedonnerd?

Op 18 mei bespreekt de Kamercommissie voor BZK minister Donners plan om elke huurwoning 25 extra punten toe te kennen. Huurdersorganisaties slijpen ondertussen de messen, mede met behulp van de leus 'Huurders Bedonnerd'. Zij vinden ditmaal de corporatiesector niet aan hun zijde.

Het kabinetsvoorstel betekent dat de theoretische maximumhuren van alle gereguleerde woningen in Nederland vanaf 1 juli met 120 euro stijgen. Bovendien zal een groot aantal woningen naar de vrije

sector gaan (meer dan 142 punten). In Amsterdam valt straks bijvoorbeeld 32 procent (ruim 88 duizend woningen) van de huurvoorraad boven de liberaliseringsgrens, tegenover nu 9,3 procent. De huren mogen overigens alleen bij mutatie opnieuw worden ingesteld.

Particuliere verhuurders verwelkomen de maatregelen, huurdersorganisaties zijn fel tegen. De Woonbond waarschuwt voor een huurexplosie. Zij vrezen dat grote delen van de woningmarkt onbetaalbaar worden voor starters en verhuizers, en voorspellen verdere stagnatie van de doorstroming.

"Donner bepaalt hiermee een kleine maximale woonkwaliteit voor mensen met lage (midden) inkomens. De particuliere verhuurders binnen de ring zullen deze ruimte zeker benutten en ook corporaties lijken dat te willen," aldus Frans Lichtvoet van de HA.

Bij een bustocht van het actiecomité Huurders Bedonnerd langs Amsterdamse corporaties ontmoette zij wel sympathie voor haar standpunt, maar geen officiële steunverklaring. Corporaties wijzen erop dat de betaalbaarheid van corporatiewoningen ook wordt beschermd door prestatieafspraken zoals in Bouw aan de Stad zijn vastgelegd. De linkse Amsterdamse fracties zijn teleurgesteld in de opstelling van de AFWC; de VVD pleit al jaren voor een grotere markthuursector. Verhuurders voelen overigens de hete adem van het kabinet in de nek. In het regeerakkoord is vastgelegd dat de huursector (verhuurders met meer dan tien woningen) vanaf 2014 een bijdrage van 760 miljoen euro per jaar moet ophoesten om de huurtoeslag mee te financieren.



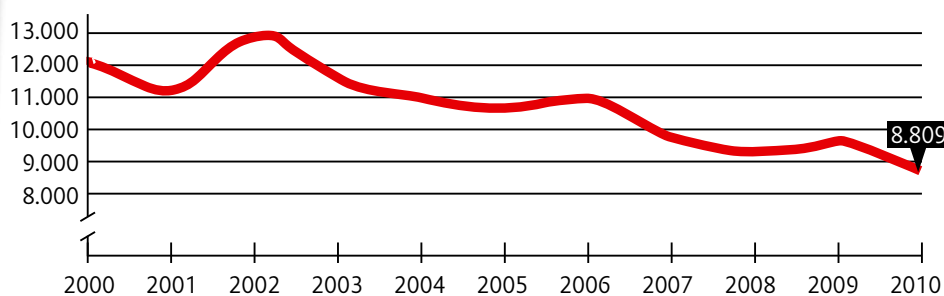
## Koopgarantregeling opnieuw vertraagd

De invoering van de Koopgarantregeling in Amsterdam loopt opnieuw vertraging op. Invoering per 1 juli wordt niet gehaald, zo meldt de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. Uitwerking van de Koopgarantcontracten stuit op fiscale problemen die te maken heeft met de erfpacht.

Invoering van de Koopgarantregeling in Amsterdam stuitte lange tijd op bezwaren

van de Belastingdienst. Eind vorig jaar leek een oplossing inzicht, nadat de gemeente een aantal bepalingen in de erfpachtregeling buiten werking stelde. Maar bij de uitwerking zijn opnieuw problemen aan het licht gekomen, zo meldt de AFWC. De wijze waarop in Amsterdam erfpacht kan worden afgekocht, zou niet op een aanvaardbare manier te combineren zijn met fiscale regelgeving. Wordt vervolgd. [BP]

## Doorstroming sociale huursector naar nieuw dieptepunt



Bron: Discussienota Woonruimteverdeling + AFWC (2010)

Het aantal huizen dat in de Amsterdamse sociale huursector in het eerste kwartaal is verhuurd, is gedaald naar een nieuw dieptepunt. Dat blijkt uit cijfers van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. Er werden slechts 1.958 huizen verhuurd, 23 procent minder dan in hetzelfde kwartaal een jaar eerder (2.536 verhuringen). In de cijfers zijn studentenwoningen en tijdelijke verhuur niet meegenomen.

Sinds 2002 is er een dalende trend. In 2010 daalde het aantal verhuringen met negen procent naar slechts 8.809 woningen. In de rest van de Stadsregio blijft het aantal verhuringen stabiel. Ongeveer een derde van het totaal aantal sociale huurwoningen wordt in de Stadsregio Amster-

dam aan voorrangskandidaten verhuurd, dat is minder dan in 2009.

De gemiddelde inschrijfduur van starters nam in 2010 toe van 7,3 jaar naar 7,9 jaar. Gemiddelden zeggen overigens niet alles. In 2010 bemachtigde 10 procent van de starters met minder dan twee jaar inschrijfduur een woning.

Als het eerste kwartaal maatgevend is voor de rest van 2011, dan zullen in Amsterdam niet meer dan zo'n 7.800 woningen worden verhuurd, nog 1.000 minder dan het al slechte jaar 2010. De mutatiegraad daalt daarmee verder naar 4,1 procent. Volgens de AFWC is in een gezonde woningmarkt een mutatiegraad van zes á zeven procent normaal.

## Vernieuwd WoningNet voorspelt slaagkans

WoningNet is vernieuwd. Woningcorporaties in de Stadsregio bieden hun sociale huurwoningen aan via woningnet.nl. Woningzoekenden krijgen nu na het inloggen als eerste de woningen te zien die aan hun woonwensen en omstandigheden voldoen. Hun slaagkans wordt berekend aan de hand van de wachttijd, toewijzingsregels en de populariteit van een vergelijkbare woning. Hiermee willen corporaties woningzoekenden stimuleren om vooral

te reageren op woningen waarop zij een redelijke kans maken. De persoonlijke benadering wordt verder versterkt met de digitale woningkrant Digizine: daarin staat een overzicht met voor de woningzoekende passend aanbod.

De papieren woningkrant verschijnt op 1 juni 2011 voor het laatst. Woningzoekenden kunnen vanaf dat moment alleen via de website of de reactietelefoon op een woningaanbod reageren.



## Eerste Solid in een keer volledig verhuurd

De veiling van het 7000 vierkante meter vrij indeelbare vloerooppervlak van de Solid aan de Eerste Constantijn Huygensstraat in Amsterdam-West is een succes gebleken. Het volledige gebouw is in een dag verhuurd aan 39 bewoners, winkeliers en horecaondernemers, waaronder een hotel. De vooraf vastgestelde vijftien procent, ongeveer duizend vierkante meter, is naar sociale huurders gegaan waarvoor de woonduur van de kandidaten geen rol speelde. Zij konden maximaal op zestig vierkante meter bieden. Dat betekent dat de overige 22 personen die een ruimte in het gebouw kunnen huren gemiddeld over 270 vierkante meter kunnen beschikken. Vooral het hotel heeft dat gemiddelde flink omhooggeschroefd. Bewoners die in de vrije sector huren, moesten vanwege het minimale aantal punten in ieder geval een ruimte van negentig vierkante meter afnemen. Zoals eigenaar Stadgenoot hoopte is de verhouding werken en wonen (60-40) ongeveer in evenwicht. De veiling begon afgelopen zaterdag met 120 deelnemers die minimaal zes euro per vierkante

meter per maand zouden moeten betalen. In vijf rondes konden geïnteresseerden hun bod verhogen. Aan het einde van de dag bleef de laagste vierkante meterprijs hangen op 6,5 euro voor een sociale huurwoning, de hoogste prijs werd betaald door een ondernemer die straks voor hetzelfde vloerooppervlakte 25 euro per maand betaalt. Volgens Stadgenoot is de gemiddelde huurprijs van de woningen marktconform. De woningcorporatie plaatst in de komende weken de tussenwanden, de inbouw van de casco-ruimtes moeten de huurders zelf organiseren. De Solid in West is niet geheel bestemmingsvrij. Zo wilde stadsdeel West geen woningen op de begane grond toestaan. De overige ruimtes kunnen in de loop der tijd van functie veranderen. Stadgenoot is jarenlang bezig geweest om het concept waarbij de keuzevrijheid van de gebruiker en flexibel gebruik op lange termijn centraal staan, te realiseren. Daarvoor heeft de corporatie zich door een woud van regelgeving moeten worstelen. Eind juni worden de Solids 1 en 2 op IJburg eveneens geveild.

## 'Corporaties pakken integriteit beter aan'

Woningcorporaties hebben belangrijke stappen gezet in het verbeteren van hun integriteitsbeleid. Zaken op dit gebied worden actiever aangepakt dan voorheen. Bovendien blijkt er geen sprake te zijn van indringing door georganiseerde criminaliteit. Dat schrijft minister Donner in een brief aan de Tweede Kamer. De minister baseert zijn conclusies op onderzoeken van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en de VROM-inspectie. De onderzoeken maakten deel uit van het verscherpte toezicht dat in april 2009 na een aantal incidenten, onder meer bij Rochdale en De Key, werd ingesteld. Het onderzoek van de VROM-inspectie spitte zich toe op de vraag in hoeverre de cor-

poratiesector kwetsbaar is voor misbruik door al dan niet georganiseerde criminaliteit. De belangrijkste conclusie is dat er geen sprake is van indringing door georganiseerde criminaliteit. Wel zijn er in de sector enkele kwetsbaarheden voor financieel-economische criminaliteit. Ook is een verkennend onderzoek uitgevoerd naar transacties waarbij sprake is van twee opeenvolgende verkopen binnen korte tijd met een grote waardestijging (ABC-transacties). De onderzoekers stuiten in hun verkenning niet op misbruik, maar de Inlichtingen- en opsporingsdienst van de VROM-inspectie gaat nog wel een aantal dossiers doorspitten om een definitief beeld te krijgen. [BP]

## Hogere inkomensgrens seniorenhuisvesting?

PvdA en CDA willen de inkomensgrens voor corporatiewoningen voor ouderen en andere bijzondere doelgroepen verhogen naar 38.000. Een motie met die strekking is op 28 april aangenomen. Minister Donner ontraadde de motie. Hij vreest een nieuwe procedure in Europa. Bovendien is er volgens hem voldoende betaalbare huisvesting voor deze doelgroepen en kunnen particuliere investeerders deze markt bedienen.

Ook is een motie van de PVV aangenomen om 65-plussers dezelfde prioriteit te geven als overige kwetsbare groepen als ze bij verhuizing naar een woning uit het vrijgestelde woningbestand (de 10% uit de Europese beschikking) een sociale huurwoning achterlaten.

## DUWO mag contracten niet omzetten

Studentenhuisvester DUWO mag bestaande huurcontracten niet omzetten in campuscontracten. Zo heeft de kantonrechter in Amsterdam bepaald. De kantonrechter in Delft keurde eerder een vergelijkbare omzetting naar campuscontracten wel goed. Sinds 2007 tekenen huurders bij DUWO een campuscontract. De studentenhuisvester wil ook oudere contracten omzetten om oudstudenten uit de studentenwoningen te krijgen. Een campuscontract verplicht de huurder namelijk om zes maanden na afstuderen of studiebeëindiging te verhuizen. DUWO gaat dan ook in beroep. [BP]

## Samenwonen zonder seks!

Je hoeft geen echt stel meer te zijn om samen een huis te kunnen huren. De gemeente Amsterdam heeft op 19 april 2011 de definitie van een 'huishouden' gewijzigd. Dat bestaat voortaan uit "een alleenstaande of twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren".

De aanpassing heeft gevolgen voor medehuurderschap en contractoverschrijving. Twee studenten kunnen nu bijvoorbeeld samen een woning huren gedurende hun studietijd. Dan kon eerst niet. Het aantal contractpartners blijft nog wel beperkt tot maximaal twee.

## Vier partijen voor aanpak Kleiburg

Vier ontwikkelaars mogen plannen uitwerken voor de renovatie van flatgebouw Kleiburg in Amsterdam Zuidoost. Zo heeft het Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer bekendgemaakt. Het projectbureau beoordeelde achttien voorstellen. Daarbij is vooral gekeken naar concreetheid en ervaring met herontwikkeling van gebouwen. Kondor Wessels Vastgoed gaat voor een concept met 350 heel verschillende kluswoningen, 420 parkeerplaatsen en voorzieningen in de buurt. Dijkhuis Vastgoed Management kiest met Van Schagen Architecten voor complete transformatie tot vrije sectorhuurwoningen. Deze nieuwe plannen worden gevoegd bij twee oude voorstellen. Lingotto stelt samen met de bouwbedrijven Van Wijnen West en Van Ieperen Groep voor een heel flexibel gebouw te maken. Architect Dick van Gameren levert daarvoor het ontwerp. Ook De Nijs heeft interesse, maar het bouwbedrijf heeft nog geen bouwplan ingediend.

De veertig jaar oude flat Kleiburg (497 woningen) is de laatste klassieke honingraatflat die bij de vernieuwing van de Bijlmer nog moet worden aangepakt. Al meer dan tien jaar wordt er aan een renovatieplan gewerkt, maar eind vorig jaar maakte Rochdale bekend financieel niet in staat te zijn het gebouw overeind te houden. Het complex wordt voor een symbolisch bedrag van de hand gedaan, als een andere partij Kleiburg voor een periode van 25 jaar een nieuwe bestemming weet te geven. [BP]

## Fusie IntermarisHoeksteen en Wherestad

Corporatie IntermarisHoeksteen en woningstichting Wherestad streven naar een fusie. Samengaan biedt volgens de twee corporaties de beste kansen om de continuïteit van de volkshuisvestingsactiviteiten in Purmerend en Hoorn op lange termijn te waarborgen. Wherestad (bijna 5000 woningen) en IntermarisHoeksteen (13.000) vinden dat de ontwikkeling van sociale huisvesting in Hoorn en Purmerend om één krachtige corporatie vraagt. Terwijl Wherestad de noodzaak ziet om een deel van haar bezit ingrijpend te herstructureren, wil IntermarisHoeksteen haar woningbezit in Purmerend graag uitbreiden. De fusie moet nog dit jaar gestalte krijgen. [BP]

## Meeste corporatiewoningen verkocht in West

Totaal aantal verkochte sociale huurwoningen												
	98-'00	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	totaal
Centrum	97	2	6	47	114	119	68	94	55	53	84	739
Zuid	8	52	55	70	180	171	146	203	148	116	99	1.248
Nieuw-West	171	78	44	65	231	417	257	205	141	145	142	1.896
Zuidoost	479	88	137	283	398	357	302	326	306	183	175	3.034
Noord	121	164	105	322	448	558	490	470	428	277	189	3.572
Oost	60	52	52	141	211	375	437	342	264	208	199	2.341
West	42	66	35	140	320	405	596	531	362	232	256	2.985
<b>Totaal</b>	<b>978</b>	<b>502</b>	<b>434</b>	<b>1.068</b>	<b>1.902</b>	<b>2.402</b>	<b>2.296</b>	<b>2.171</b>	<b>1.704</b>	<b>1.214</b>	<b>1.144</b>	<b>15.815</b>

Bron: Ontwikkelingsbedrijf (op datum levering), bewerking AFWC 2011

In 2010 werden de meeste corporatiewoningen (256) verkocht in Amsterdam West – het fusiestadsdeel van Oud-West, Westerpark, De Baarsjes en Bos en Lommer. In eerdere jaren

voerde Noord meestal de lijst aan. In totaal werden er vorig jaar 1144 corporatiewoningen verkocht.

Zie ook de NUL20 Barometer op pag. 32.

## Onderzoek tijdelijke studentenhuysvesting

DUWO onderzoekt of het mogelijk is op korte termijn extra studentenhuysvesting in Amsterdam te realiseren. Dat gebeurt op uitnodiging van de gemeente Amsterdam. Het gaat om woningen die tien jaar blijven staan. Snelle realisatie moet onderdeel worden van de Crisis- en Herstelwet. Amsterdam voert overleg met minister Donner over een experiment onder de hoede van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting. Mogelijk kan het project worden uitgevoerd als regelgeving op

gebied van brandveiligheids- en milieueisen, financiële normen van het WSW en huurprijzen een aanpassing ondergaat. Verder krijgt DUWO een subsidie van zes ton voor het huysvestingsproject Science Park II. DUWO begint nog dit jaar aan de ontwikkeling van 625 studenteneenheden in Amsterdam Oost. Ook heeft DUWO de intentie uitgesproken om binnen drie jaar te starten met de bouw van nog eens driehonderd studentenwoningen in Amsterdam. [BP]

## Ymere crisisbestendig

Ymere heeft de tering naar de nering gezet. De corporatie sloot het jaar af met 64 miljoen euro nettowinst. Vorig jaar investeerde Ymere 354 miljoen euro in haar woningbezit, terwijl in de jaren daarvoor het investeringsvolume jaarlijks tussen de 450 en 500 miljoen euro lag. In totaal leverde Ymere in 2010 1900 nieuwe en gerenoveerde woningen op, werden 195 wijkprojecten uitgevoerd en startte de nieuwbouw en renovatie van ruim 1200 woningen. Bestuursvoorzitter Roel Steenbeek: “De goede resultaten van het afgelopen jaar zorgen ervoor dat we ook in deze tijd blijven investeren in nieuwbouw, woningverbetering en de wijkaanpak. We zijn ervan overtuigd dat dit leidt tot wijken met perspectief waar bewoners willen wonen, leven en groeien.” Een deel van het goede resultaat dankt Ymere aan de verkoop van huurwoningen. De corpo-

ratie verkocht vorig jaar 654 huurwoningen, beduidend meer dan de 418 in 2009. Ymere wil in 2011 zelfs 850 bestaande woningen verkopen. Door kostenbeheersing en efficiencyverbetering is het operationeel resultaat (cashflow) verbeterd met 27 miljoen euro tot 71 miljoen euro in 2010.

Ymere gaat zich terugtrekken uit de Bollenstreek, het zuidelijk deel van Kennemerland, de Gooi- en Vechtstreek, Zeewolde en Alphen aan de Rijn. Grondposities en projecten staan in de etalage. De reorganisatie van het werkgebied vloeit voort uit de tegenvallende economische ontwikkeling. Om de borging van de leningen voor sociale woningbouw door het Waarborgfonds veilig te stellen, daalt het investeringsvolume naar 300 miljoen per jaar. Reorganisatie van het werkgebied moet versnippering tegengaan.

## De muur als kachel

Ymere heeft deze winter een test gedaan met muurverwarming. In een proefwoning in Amsterdam Noord zijn in de muren elektrische verwarmingsmatten verwerkt. Dit systeem blijkt te zorgen voor een heel gelijkmatige en comfortabele warmte. Bovendien kan het systeem per individuele kamer worden bediend en kan de verwarming dankzij sensoren worden beperkt tot kamers waar iemand is. Deze aanpak is mogelijk doordat het elektrische systeem in staat is een ruimte binnen een kwartier acht graden warmer te maken. Het verwarmingssysteem, een vinding van Willem Neeleman van ActiveWarmth, is tijdens een hoogrenovatie-beurt geplaatst. De woning is voor 80.000 euro volledig gestript, opgeknapt en voorzien van dubbelglas, isolatie en een ventilatie- en verwarmingssysteem.

Bij de renovatie zijn gipsen voorzetwanden geplaatst met aan de achterzijde de matten. De kosten van het systeem vallen bij een renovatie ongeveer 1500 euro hoger uit dan een traditioneel cv-verwarmingssysteem. In vergelijking met de situatie voor de renovatie is het aantal stookdagen in de woning per jaar teruggebracht van 218 naar 80.

Bestuurder Pieter de Jong van Ymere is er enthousiast over. Hij vindt het onderhoudsvrije systeem vooral goed toepasbaar in eengezinswoningen in oude wijken, zoals in Tuindorp Nieuwendam. "Voor grotere complexen kan warmte-koudeopslag interessanter zijn, of stadswarmte. Het voordeel van deze techniek is dat we individuele woningen daarvan bij mutatie kunnen voorzien. We kunnen dit heel flexibel inzetten."

## sibbelwoningen in oude glorie hersteld

De restauratie van de zogeheten Sibbelwoningen op de Hoogte Kadijk is klaar. Authentieke details zoals de hardstenen trappen, gemetselde schoorstenen, smeedijzeren hekken en de oorspronkelijke tuinkamers zijn teruggebracht. Er is funderingsherstel uitgevoerd en de tuinen zijn gesaneerd.

Het rijtje met veertig dijkwoningen uit 1828 is sinds 1990 rijksmonument. Woonstichting De Key kocht de woningen in 2002 en besloot later tot een zeer grondige renovatie. Bewoners van 27 van de 40 woningen keren na ja-

ren alsnog terug. Een deel daarvan heeft zijn bovenwoning weten om te ruilen voor veel ruimere maisonnettes op de begane grond; deze woningen blijven in de sociale sector. De overige woningen worden in de vrije sector verhuurd voor prijzen van 950 euro (bovenwoning) tot 1350 euro (benedenwoning). De kostbare restauratie werd uitgevoerd onder leiding van Rappange & Partners. Volgens projectleider Rein van Zelst van De Key stijgt de onrendabele investering in deze historische woningen flink uit boven die op nieuwbouw.



## Tjeerd Herrema adviseur Twynstra Gudde

Voormalig wethouder Tjeerd Herrema heeft zich verbonden aan adviesbureau Twynstra Gudde. In zijn rol als freelance 'associated adviseur' zal hij woningcorporaties adviseren en bijdragen aan de verdere groei en ontwikkeling van de adviesgroep die zich richt op de corporatiesector. Sinds 2010 is Herrema actief als zelfstandig adviseur en



bestuurder. Op dit moment is hij onder andere voorzitter van de Raad van Commissarissen van woningcorporatie Rochdale.

## Erfpacht geen beletsel voor hypotheek

Gemeentelijke erfpacht is geen beletsel om een hypotheek af te sluiten. Het beleid ondergaat geen wijziging, zo heeft de ING aan wethouder Van Poelgeest laten weten. Eerder geweigerde kopers van een woning in Amsterdam Zuidoost hebben alsnog een hypotheek kunnen afsluiten, zonder dat de bank moeilijk deed over het erfpachtcontract.

In maart ontstond ophef over de weigering van ING om de aankoop van één specifiek woonhuis te financieren. De Makelaarsvereniging Amsterdam liet vervolgens weten dat banken vaker financiering weigeren vanwege gemeentelijke erfpacht. De commotie daarover leidde onder meer tot vragen in de gemeenteraad en in de Tweede Kamer. Volgens wethouder Van Poelgeest is de kou uit de lucht. In dit geval is bij de ING geen sprake van gewijzigd beleid. Andere voorbeelden van afwijzing van financiering vanwege erfpacht zijn hem niet bekend. Wel wijst zijn woordvoerder erop dat banken in zijn algemeenheid de verstrekking van hypotheekleningen nauwkeuriger beoordelen. De stichting Erfpachters Belang Amsterdam deelt het optimisme van de wethouder niet, zo laat voorzitter Koen de Lange weten. Volgens hem hebben banken wel degelijk problemen met gemeentelijke erfpacht. Zo heeft de ING in dezelfde brief laten weten dat de looptijd van hypotheekleningen veelal eindigt als de hoogte van de erfpacht wordt herzien. Voor De Lange het bewijs dat banken zich wel degelijk terughoudend opstellen. [BP]

Woningmarktpositie van Amsterdamse ouderen is opvallend sterk

# Senioren zitten wel goed

65-Plusers hebben ten opzichte van andere groepen een relatief comfortabele positie op de overvolle Amsterdamse woningmarkt. Dat is de verrassende conclusie van recent onderzoek van de dienst Wonen, Zorg en Samenleven. Het feit dat ouderen al sinds jaar en dag tot de 'doelgroepen' van het Amsterdamse woonbeleid horen, heeft daar ongetwijfeld aan bijgedragen.

Fred van der Molen

Bron: Tenzij anders aangegeven komen alle cijfers uit dit artikel uit het rapport 'Woningmarktpositie van senioren' van de dienst Wonen, Zorg en Samenleven, 12-2010

**M**isschien verrassend, maar senioren blijken een benijdenswaardige groep op de Amsterdamse woningmarkt! Natuurlijk, individueel zijn er schrijnende problemen. Zo valt het soms niet mee een nul-tredenwoning in de eigen buurt te krijgen als de noodzaak zich aan-

dient. Voor elke woningsoort bestaan wachtlijsten in Amsterdam, dus ook voor aangepaste woningen, wibo-woningen of plekken in woonzorginstellingen.

Maar, ten opzichte van andere groepen hebben 65-plussers - 23 procent van de Amsterdamse huishoudens (11% van de bevolking) - een comfortabele positie op de woningmarkt. De woning-eigenaren onder hen (16%) zijn vaak al lang eigenaar. Soms ontstaan bij hen financiële zorgen als de hoogte van de erfpachtcanon bij verlenging explodeert, maar veel oudere eigenaren hebben relatief lage woonlasten en vermogen in stenen achter de hand. En op de sociale huurmarkt - waar 63 procent van de 65-plussers is gehuisvest - krijgen veel senioren woningen met voorrang aangeboden.

In 2009 werd maar liefst 32 procent van de vrijkomende corporatiewoningen met voorrang aangeboden - met een medische of WMO-verhuisindicatie - aan

65-plussers. Daarnaast was veertien procent van de aangeboden woningen exclusief bedoeld voor senioren. Iets meer dan de helft van de met voorrang aangeboden woningen werd uiteindelijk door de doelgroep in gebruik genomen. Op de overige woningen heeft de doelgroep niet gereageerd of men heeft de woning niet geaccepteerd.

"In de praktijk betekent dit ruime aanbod dat senioren (ook van buiten Amsterdam) zonder jarenlange inschrijfduur een woning in Amsterdam kunnen bemachtigen," concludeert de dienst Wonen, Zorg en Samenleven dan ook in een recent onderzoek naar de positie van 65-plussers op de Amsterdamse woningmarkt.

## In de buurt

Amsterdam heeft een jonge bevolking. De typerende karakteristiek van de 'creatieve kennisstad' is dat jongvolwassenen de stad instromen en dertigers er weer uit. Volgens wortelen deze dertigers in

Stadregio + Almere	bevolking	% 65+
Amstelveen	80695	18,6
Landsmeer	10233	17,9
Waterland	17057	17,7
Wormerland	15862	17,6
Ouder-Amstel	13099	17,3
Beemster	8584	17,2
Oostzaan	9149	16,2
Uithoorn	28053	16,1
Zaanstad	145332	15,2
Aalsmeer	29187	14,9
Purmerend	79038	14,9
Zeevang	6307	14,9
Diemen	24685	14,3
Edam-Volendam	28506	13,8
Haarlemmermeer	142788	11,7
Amsterdam	767457	11,1
Almere	188160	7,6
<b>Nederland</b>	<b>16574989</b>	<b>15,3</b>

Bron CBS verwerkt Kerncijfers Metropoolregio, 1 januari 2010



de regio of verder. Gemeenten als Amstelveen, Landsmeer en Waterland en eigenlijk alle gemeenten in de regio hebben veel meer te maken met vergrijzing dan Amsterdam. Amsterdam kan zich wel opmaken voor een groter aandeel senioren in de stad. Zo neemt de leeftijdsgroep van 50- tot 64-jarigen het snelste toe. In vier jaar tijd is deze groep met 9,3 procent gegroeid. Op de langere termijn zal dus een groter deel van de woningvoorraad geschikt moeten zijn voor ouderen. Het afgelopen decennium heeft geleerd, dat het niet

verstandig is grote aantallen seniorenwoningen of wibo's (wonen in beschermde omgeving) te bouwen op nieuwbouwlocaties. De doelgroep verhuist het liefst

2008-2009 tientallen seniorenappartementen en rolstoelwoningen leeg. Bij de recente oplevering van 23 Wibo-woningen in het fraaie complex Witte Kaap, was het ook

*“In de praktijk kunnen senioren zonder jarenlange inschrijfduur een woning bemachtigen”*

binnen de eigen buurt. Ze zijn gehecht aan hun woning, hun buurt en hun sociale netwerk daar. Je hebt weinig aan nieuwe comfortabele seniorenwoningen als ze op de verkeerde plek staan. Op IJburg stonden in de periode

niet echt dringen, maar De Alliantie heeft ze wel allemaal verhuurd. Woordvoerder Eelke Pinkhaar: “Je moet wel wat extra doen. Er is veel aanbod op IJburg. We hebben een Open Huis georganiseerd en geadvertiseerd in het stadsblad.”

**HOE GAAT HET TOCH MET AKROPOLIS?**

In Rotterdam heeft de stichting Humanitas meer dan tien complexen gerealiseerd met ‘levensloopbestendig wonen’. Kernwaarden daarvan zijn: eigen regie, zoveel mogelijk eigen activiteit, een ‘extended family’-aanpak en een positieve basishouding (een ‘ja’-cultuur). Deze manier van denken over wonen, zorg en welzijn inspireerde de Amsterdamse Seniorenraad in 2004 om een dergelijke voorziening ook in Amsterdam te realiseren. De naam Akropolis werd daartoe van Humanitas Rotterdam geleend. Maar tussen droom en daad bleek in Amsterdam een wereld van praktische bezwaren. Het bestuur van de Amsterdamse Vereniging Akropolis – opgericht in 2008 - is ontelbare vergaderingen en overleggen verder, zonder dat het slaan van de eerste paal in zicht is. Rond 2005 waren er plannen om de ‘Parel aan de Amstel’ vlakbij de Berlageburg in samenwerking met AWV te realiseren, maar het stadsdeel Watergraafsmeer zag na buurtprotesten af van de voorgenomen sloop van portiekflats in de Van der Kunbuurt. Weg potentiële locatie. Vervolgens werd het blikveld naar de gehele stad verlegd. Aan bestuurlijke steun ontbrak het niet. Althans, in de Stedelijke Woonvisie Amsterdam tot 2020 stond dat “Amsterdam zal zoeken naar een geschikte locatie voor het realiseren van een meer grootschalig complex voor ouderen, zoals het Akropolis in Rotterdam, dat niet zozeer is gericht op de vraag naar zorg, maar meer tegemoet komt aan wensen voor zelfstandig wonen met gemeenschappelijke voorzieningen als sport, cultuur en recreatie, in een enigszins beschermde omgeving”. Maar het plan kwam nooit echt van de grond, vertelt bestuurslid Saar Boerlage: “Gesprekken met Stadgenoot en De Key leverden niets op. De zorg is ook heel ingewikkeld georganiseerd in Amsterdam. In Rotterdam heeft

Humanitas zorg én stenen in één hand.” Toen de schaduw van de crisis zich verspreidde besloot de vereniging in 2009 het project op een laag pitje te zetten. Maar er is bij de vereniging weer nieuw elan. Boerlage: “Inmiddels blijkt de crisis ook voordelen te hebben. Zo tonen projectontwikkelaars interesse in de ontwikkeling van een dergelijk complex.” Bovendien zijn zij eerder genegen grondposities ter beschikking te stellen, aangezien andere bouwplannen niet van de grond komen. De vereniging mikt inmiddels mede op jongere bewoners. Boerlage: “Het zou goed zijn als zich ook 50-, 60-jarigen zouden vestigen in zo’n Akropolis. Die maken meer gebruik van de voorzieningen in zo’n complex; dat bevordert de levendigheid.” De vereniging heeft locaties in de Houthavens, Amsterdam Noord en sinds kort ook op IJburg op de korrel.



Saar Boerlage is behalve betrokken bij de Vereniging Akropolis Amsterdam, ook al 25 jaar lid van WOUW, een netwerk van maatschappijkritische 50+-vrouwen. Recentelijk nam zij afscheid. Zij ontving bij die gelegenheid het Ereteken van Verdienste van de gemeente Amsterdam.

**NULTREDEN**



De Verfdooos

Voor bewoners met fysieke beperkingen is de toegankelijkheid van de woning de eerste zorg. Geen trappen dus, oftewel de ‘nultreden woning’. Bij ingrijpende renovaties plaatsen corporaties ook liften in of naast complexen, zoals bij De Verfdooos in Amsterdam West. Praktisch alle gelaagde appartementen nieuwbouw is voorzien van liften. De afspraken zijn op dit punt in Bouwen aan de Stad - enigszins cryptisch – aldus geformuleerd: “In de gehele stad zal 80 % van de door corporaties nieuwgebouwde woningen op begane grond of toegankelijk met lift, aanpasbaar worden gebouwd, zodat ze geschikt te maken zijn voor mensen met een beperking, waaronder senioren.” Trapliftjes – of andere aanpassingen - zijn soms een oplossing in de bestaande voorraad, waardoor ouderen langer zelfstandig in hun eigen huis kunnen blijven wonen. Behoeft aan extra seniorenhuisvesting is er voornamelijk binnen de Ring (excl. Noord).

Ouderen nemen veel ongemakken voor lief om in hun buurt te kunnen blijven wonen. Men kan stellen dat hoe ouder, hoe vaker men in de eigen buurt wil blijven. Bijna zeventig procent van de 65+-huishoudens heeft geen plannen om binnen twee jaar te verhuizen. Van degenen met wel een concrete verhuiscwens geeft zes procent aan niets geschiktst te kunnen vinden. Dat is relatief weinig.

Het merendeel (bijna 80%) van de 65-plussers vindt zijn woning overigens geschikt om oud te worden, al dan niet met enige aanpassingen. En de helft van degenen die wel binnen twee jaar willen verhuizen, wil in de eigen buurt blijven. Honkvast dus.

De dienst WZS concludeert dan ook: het woningbeleid voor deze groep moet zeer buurtgericht zijn. Een complicatie daarbij is dat de nieuwe inkomensgrens voor corporatiewoningen (33.000 euro) ook geldt voor senioren. De corporaties hebben nog wel enige speelruimte voor bijzondere gevallen, maar grosso modo zal zo'n veertig procent van alle seniorenhuishoudens (65+) zichzelf moeten zien te redden, daar doet een medische of sociale urgentie niets aan af.

Hier liggen wellicht nieuwe marktkansen voor particuliere

## SOEK: ZELF LEVENSLOOPEBESTENDIG WONINGCOMPLEX BOUWEN

Het is een terugkerend onderwerp in sommige vriendengroepen: samen een huis bouwen voor de oude dag. Want is het geen fijne gedachte om vrienden in de buurt te hebben, als je niet meer werkt, de kinderen de deur uit zijn en fysieke ongemakken op de loer liggen. De fantasie komt dan snel op gang. Aan het droomhuis worden biljarttafels, een sauna, tuinen, een tennisbaan en zelfs een inwonende verpleegster/verpleger toegevoegd. Meestal blijft het hierbij, maar de initiatiefnemers van SOEK gaan er echt voor. SOEK staat voor Samen Op Een Kavel. Wat we van de drie initiatiefnemers, Nico Papineau Salm, Michiel van Pelt en Mirjam de Rijke, leren is dat je niet vroeg genoeg kunt beginnen. Zeker als je op een aantrekkelijke locatie in Amsterdam zelf een pand wilt bouwen. Eén ontwikkeling werkt echter in hun voordeel: de crisis. De grondposities zijn wel ingenomen, maar er wordt niet gebouwd.

Het drietal wil een woongebouw voor 'jongere ouderen' creëren. Ze denken aan een complex van zo'n twintig tot dertig zelfstandige wooneenheden voor actieve Amsterdamse senioren zoals zichzelf: empty-nesters, liefhebbers van de stedelijke cultuur, cultuurliefhebbers, ondernemend. Zij willen dan ook een locatie binnen enkele kilometers van het stadscentrum. Bijvoorbeeld in de Houthavens of direct over het IJ in Buiksloterham. Pas als er een locatie is gevonden, willen ze andere bewoners gaan werven. Die mogen dan mee gaan denken over het concrete ontwerp. Over de plek en het basisconcept willen ze graag

nog met zijn drieën beslissen. Nico Salm: "Het is tenslotte ons plan. Daarna gooien we het open. Bovendien wordt een locatiekeuze een onmogelijke discussie met zoveel mensen."

Salm hoopt dat het gebouw er over vijf jaar staat. Het wordt een levensloopebestendig woongebouw, voorbereid op lichamelijk ongemak: brede deuren voor rolstoelen, seniorentoiletten, ruimte voor scootmobiel en dergelijke. In het gebouw komen een gemeenschappelijke verpleegkamer, logeerkamer, hobbyruimte, living en terras. De initiatiefnemers willen een volledig duurzaam gebouw neerzetten en denken ook na over collectieve regelingen met banken en zorgaanbieders.

Een combinatie van koop en huur behoort tot de opties, maar dan moet een corporatie participeren om de financiering rond te krijgen. Momenteel is SOEK daarvoor in gesprek met De Alliantie."



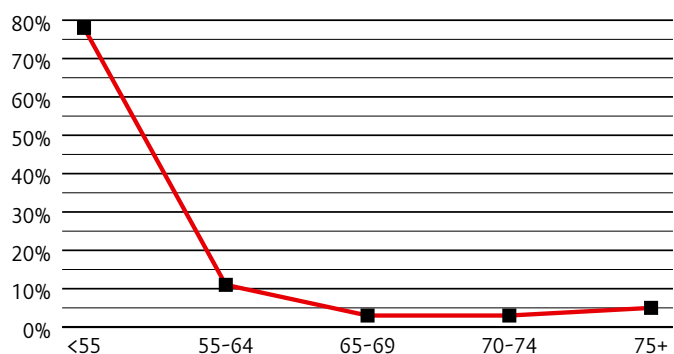
ontwikkelaars, zeker omdat er ook een flinke groep bemiddelde senioren in de stad woont: zo'n vijftien procent van de 65-plussers heeft een inkomen van tweemaal modaal of hoger. Veel ouderen willen overigens liever huren dan kopen.

### Trappen lopen

De trap is het grootste obstakel voor Amsterdammers op leeftijd. Ruim veertig procent van de 65-plussers kan zijn woning niet zonder trap bereiken. Van binnen zijn de woningen vaak wel gelijkvloers. Vooral stadsdelen binnen de ring (excl. Noord) hebben vanwege hun grote aandeel vooroorlogse bouw weinig woningen die zonder trap te bereiken zijn. Daar zitten relatief veel corporatiewoningen bij. Voor corporaties ligt er kortom op termijn nog een flinke opgave woningen aan te passen en senioren te herhuisvesten. Een groot deel van de woningen op de begane grond, eerste verdieping en met lift wordt overigens met voorrang aangeboden aan mensen van 65 jaar of ouder,

mensen met een medische indicatie, mensen die aanspraak maken op de Wet maatschappelijke ondersteuning, Voorzieningen Gehandicaptten of een Wmo-verhuisindicatie hebben (voorranglabel MI/WVG/WMO/65+). Het blijkt dat in Amsterdam jaarlijks ongeveer een derde van de woningen voorzien wordt van dit label. Woningen die exclusief voor senioren zijn bestemd, worden net zo lang aangeboden totdat er een kandidaat is die voldoet aan het gestelde leeftijds criterium (meestal minimaal 55 of 65). Het aantal stijgt jaarlijks enigszins: van 804 in 2006 naar 899 in 2009, waarbij aangetekend dat eerste verhueringen van nieuwbouwcomplexen niet in de cijfers zitten. ■

## LEEFTIJDOPBOUW IN AMSTERDAM



# Trend: ouderenwoongroepen

Op latere leeftijd in een woongroep wonen. Voor veel 'oude' en 'nieuwe' Nederlanders is dat een aantrekkelijke gedachte. Maar het realiseren van een ouderenwoongroep is nog steeds tijdrovend. Door de bouwcrisis, de 33.000-euroregel en het loslaten van het coöptatierecht komt de klassieke woongroep onder druk te staan.

Johan van der Tol



“We eten samen, borrelen samen en we maken uitstapjes. Deze zomer gaan we zelfs met enkele bewoners naar een huisje in Frankrijk. Je kunt elkaar helpen met bijvoorbeeld een boodschap. En het is gewoon gezellig om in een woongroep te wonen.” Liesbeth Bolier en Riet van Wees sommen hiermee enkele zegeningen op van hun woongroep ‘de Doorzetters’. Een naam die de lading dekt, want de initiatiefnemers van de groep gingen al in 1990 aan de slag. De harde kern liet zich niet van de wijs brengen door afsplitsingen, corporatiefusies en gebrek aan ruimte en geld. Uiteindelijk wist woningstichting Eigen Haard de financiering van de woongroep in het Olympisch Kwartier rond te krijgen. Eind 2008 konden de Doorzetters de twaalf nieuwbouwwoningen en de gemeenschappelijke woning betrekken.

Het lijkt voorlopig de laatste woongroep voor autochtone ouderen in Amsterdam. Nieuwe woongroepen vinden uitsluitend onderdak in nieuwbouw- of renovatieprojecten, en dan alleen sociale huur. Er wordt tegenwoordig maar weinig gebouwd en de sociale huurwoningen die er bijkomen gaan eerder naar herhuisvestingskandidaten en andere urgenten.

## 33.000-euroregel

Daarnaast vormt de Brusselse eis dat corporaties negentig procent van hun woningen toewijzen aan inkomens onder de 33.000 euro een bedreiging. ‘Eigen Haard heeft al laten weten dat we niet in aanmerking komen voor de tien procent die corporaties boven die inkomensgrens mogen toewijzen’, aldus Bolier. “Veel mensen die kiezen voor een woongroep zijn hoger opgeleid en verdienen iets meer. Vervelend voor de mensen die bij ons op de wachtlijst staan.”

Mogelijk biedt het naar de vrije sector tillen van woningen uitkomst, met het verdisconteren van de maximaal 25 extra punten voor de locatie volgens het nieuwe Wo-

ningwaarderingsstelsel. In een gemengde woongroep van kopers en huurders zien Van Wees en Bolier vooralsnog niets: “Het lijkt ons moeilijk ervoor te zorgen dat kopers zich aan de statuten van een woongroep binden.”

## Geen prioriteit

Corporaties en gemeente beseffen dat woongroepen goed kunnen zijn voor een buurt, en dat ouderenwoongroepen passen in het streven naar zelfredzaamheid zonder kostbare zorg. Tegelijkertijd hebben woongroepen geen prioriteit in Amsterdam, zegt Iris Westerterp van de dienst Wonen, Zorg en Samenleven. “Bij de onderhandelingen over het beleidsakkoord Bouwen aan de Stad II was ingebracht om jaarlijks vier nieuwe woongroepen onderdak te bieden. Maar dat punt bleef niet overeind.”

Bij woongroepen, inclusief die van ouderen, bestaat al enige tijd een zekere wrevel over hoe ze worden benaderd door corporaties. Ze verzetten zich tegen pogingen van verscheidene corporaties om het coöptatierecht te omzeilen en zelf nieuwe huurders aan te wijzen.

Daarnaast heeft het Amsterdams Steunpunt Wonen kritiek op de manier waarop corporaties aspirant-woongroepen aan een onderkomen helpen. “Het kan gebeuren dat de groep wordt gekozen die zich het laatste bij de corporatie heeft aangemeld. Groepen die al jaren met plannen rondlopen, vallen buiten de boot”, zegt Ada Bolder, woongroepenbegeleidster bij het ASW, dat pleit voor een centrale wachtlijst. Naar aanleiding van de wrijving besloten de partijen vorig jaar een lijst op te stellen met ‘do’s and don’ts’ als het gaat om woongroepen, maar daar is zelfs nog geen begin mee gemaakt.



‘Foe Ooi Leeuw’, een woongroep voor zo’n honderd Chinese ouderen opende in 2009 in Zuidoost de deuren in nieuwbouw van Rochdale.

Ook binnen de woongroepenwereld is verdeeldheid. Het ASW, waar de Woongroepenvereniging Amsterdam ooit in is opgegaan, vindt het jammer dat in de stad ook een afdeling van de Landelijke Vereniging Groepswoon van Ouderen (LVGO) actief is. De door beide nagestreefde samenwerking komt maar niet van de grond.

### Migranten

Een aparte categorie van ouderenwoongroepen vormen die van migranten. In Amsterdam zijn er acht, maar als het aan de stichting Het R.C. Maagdenhuis ligt worden dat er meer. Het fonds voor maatschappelijke initiatieven – een erfenis van het zeventiende-eeuwse meisjesweeshuis – is initiatiefnemer van een speciaal kenniscentrum voor woongroepen van oudere migranten.

Volgens directeur Titus de Jong en sociaal-gerontoloog Kees Penninx van Bureau ActivAge, die onderzoek doet voor het kenniscentrum, bestaat onder de eerste generatie immigranten grote behoefte om samen te wonen met mensen uit de eigen cultuur. Deze migranten kennen vaak de mogelijkheden niet of hebben niet de vaardigheden om een woongroep op te zetten.

“Niet zozeer met de formele aspecten of het zoeken naar een locatie moeten ze worden geholpen, maar met het sociale proces dat eraan voorafgaat”, zegt De Jong. “Migranten hebben vaak andere omgangsvormen en zijn niet gewend aan het Hollandse polderen. Al snel werpt zich een leider op en stellen anderen zich timide op.” Ook Ada Bolder van het ASW heeft dat in haar praktijk meegemaakt. “Als begeleider moet je dat doorbreken, anders stagneert het proces of barst de groep uit elkaar”, vervolgt De Jong.



Migrantenwoongroepen lijken de wind niet mee te hebben in dit PVV-tijdperk. Maar volgens Penninx dragen ze bij aan de integratie. “Door de geborgenheid voelen bewoners zich sterker en treden ze eerder naar buiten. Je ziet dat bijvoorbeeld bij traditionele Marokkanen en Turken. De vrouwen leven vaak geïsoleerd, maar eenmaal in een woongroep gaan ze samen wandelen, aan sport of andere activiteiten doen, en zelfs op Nederlandse les. Daarbij zijn ze makkelijker te bereiken voor preventieve zorg. De woongroepen schelen de samenleving daarmee geld.” Overigens lijken ook autochtone ouderen in een woongroep maatschappelijk actiever te zijn.

### Contraproductief maatwerk

Uit het onderzoek van Penninx en anderen blijkt ook dat het goedbedoelde streven om maatwerk

te leveren aan woongroepen contraproductief kan uitpakken. De Jong: “Vaak zijn er in het voorbereidingsproces veel keuzemomenten en kan er bijvoorbeeld lang worden overlegd over de plattegrond van een complex. Maar dat leidt alleen maar af van de hoofdvraag: waarom willen we dit en wat verwachten we van de woongroep? Het gebeurt dat mensen na een verhuizing naar een woongroep in een shock raken, omdat ze niet goed hebben stilgestaan bij het samenwonen.”

Volgens De Jong en Penninx is het wellicht beter om bij huisvesting van deze woongroepen niet vast te houden aan dure en schaarse nieuwbouw. De pijlen kunnen beter worden gericht op bestaande seniorencomplexen of zelfs leegstaande kantoren. Ook het direct naast elkaar wonen is niet heilig. Het kan ook ‘gestippeld’, waarbij

de groepsleden verspreid over een groter complex wonen en gebruik kunnen maken van een gemeenschappelijke ruimte.

Dat is het geval bij een ‘mislukte’ Hindoestaanse woongroep van Stadgenoot in de Dudokhaken in Nieuw-West. Er waren te weinig geschikte kandidaten, maar de overblijvers zijn verspreid over het complex gehuisvest.

### Klikgesprek

Stadgenoot heeft ook de coöptatie voor nieuwe woongroepen helemaal overboord gegooid. Er is wel een intensieve voorbereidingsfase met toekomstige bewoners, maar nieuwkomers die in een groep willen wonen, komen via Woningnet. Na een ‘klikgesprek’ mag de groep twee keer een kandidaat weigeren, maar de derde moet worden geaccepteerd. “Dat vinden wij eerlijker”, zegt Willeke Drevijn van Stadgenoot. “Met coöptatie kunnen mensen eerder dan anderen aan een woning komen.”

Drevijn benadrukt dat Stadgenoot nog wel degelijk mogelijkheden ziet voor het huisvesten van woongroepen, vooral van senioren - autochtoon of allochtoon - in bestaande bouw. De corporatie praat hier ook over met geïnteresseerden. Ook De Jong van stichting het Maagdenhuis zegt dat Amsterdamse corporaties een taak zien in het onder dak brengen van woongroepen van oudere migranten. ■

### KENNISCENTRUM

Volgens de Amsterdamse afdeling van de Landelijke Vereniging Groepswoon van Ouderen telt Amsterdam ongeveer veertig ‘echte’ woongroepen voor ouderen, met statuten en coöptatierecht. Er zijn acht woongroepen voor oudere migranten: voor Hindoestanen (2 stuks), voor creoolse Surinamers (2), voor Antillianen, Turken, Marokkanen en Chinezen. Vijf van deze woongroepen worden beheerd door Stadgenoot.

In het kenniscentrum voor woongroepen van oudere migranten zijn naast het Maagdenhuis, het Amsterdams Steunpunt Wonen en de LVGO ook het Netwerk van Organisaties van Oudere Migranten en het Centrum Advies en Beleid Oudere migranten partner. Het centrum opende op 19 mei de deuren op de Herengracht. Dan is ook de presentatie van de eerste resultaten van het onderzoek dat Kees Penninx verricht samen met Heleen van Deur en Jeroen Singelenberg.

# Met opening De Keyzer is het Czaar Peter-gebied een volwaardige woonservicebuurt

## Kleinschalige ouderenhuisvesting in groot complex

Multifunctioneel gebouw De Keyzer in de Czaar Peterstraat is klaar. Het complex is ontwikkeld door De Key in samenwerking met zorgaanbieder Amsta. Het biedt ruimte aan onder meer een uitgebreid zorgdienstencentrum en groepswooningen voor ouderen met dementie. Na opening van De Keyzer mag de Czaar Peterbuurt zich een volwaardige woonservicebuurt noemen. Zeven jaar eerder werd in dezelfde straat het Czaar Peterpunt van De Key en Amsta geopend, een kleinschalige woonvoorziening voor psychogeriatrische verpleeghuiszorg.

Janna van Veen

**A**n de buitenkant is 'het Czaar Peterpunt' niet herkenbaar als verpleeghuis. Binnen in het gebouw, dat als een taartpunt op de hoek van de Blankenstraat staat, zijn echter vier etages omgebouwd tot groepswooningen voor in totaal 24 bewoners met dementie.

Inge van Voskuijlen van Amsta is afdelingshoofd. Zij vertelt dat het Czaar Peterpunt is voortgekomen uit Verpleeghuis de Wittenberg in de Nieuwe Kerkstraat. "De Wittenberg is heel grootschalig. Bewoners hebben daar geen

eigen kamer en hebben dus nauwelijks privacy. De zorg is door die grootschaligheid bovendien minder persoonlijk. Het doel is om meer van dit soort kleinschalige woonvoorzieningen in de stad op te zetten, zodat ook in de Wittenberg de bewoners in de toekomst een eigen kamer kunnen krijgen." Met de expertise die is opgedaan in het Czaar Peterpunt zijn in complex De Keyzer in totaal zes

ook in De Keyzer – is volgens Van Voskuijlen het principe 'wonen zoals thuis'.

Het afdelingshoofd toont enkele van de privékamers. Iedere woon-eenheid heeft een totaal eigen sfeer: de ene kamer hangt vol jurken die een bewoonster in betere tijden zelf maakte, in een andere – sober ingerichte - kamer domineert de enorme plasma-tv. "Het feit dat iedereen zijn vertrouwde

De Keyzer bevat zes groepswooningen voor 36 ouderen met dementie

groepswooningen voor 36 bewoners van Amsta opgenomen. Net als in het Czaar Peterpunt zijn deze woningen bestemd voor psychogeriatrische bewoners. Ook komen er acht woningen voor mensen met een lichamelijke zorgvraag. De meerwaarde van groepswooningen zoals in het Czaar Peterpunt – en straks dus

spullen om zich heen heeft haalt veel onrust weg. Dat is erg belangrijk voor dementerende ouderen." Bovendien kunnen de bewoners meehelpen in de huishouding. Iedere etage heeft zijn eigen keukens, wasmachine en droger. "De bewoners hoeven niets, maar als er een volle wasmand uit de droger komt zijn er altijd een paar mensen die spontaan de was opvouwen. Of iemand gaat boontjes doppen of aardappelen schillen voor het avondmaal dat op de afdeling zelf wordt bereid en waarbij de bewoners ook kunnen helpen. Uit onderzoek is gebleken dat dit soort zaken bijdraagt aan het geestelijk welzijn van de bewoners."

### Kwaliteit van leven

Volgens Van Voskuijlen zijn ook familieleden van bewoners meer betrokken bij het wel en wee in een kleinschalige woonvoorziening. "Familiebijeenkomsten in grote verpleeghuizen worden maar matig bezocht. Hier kan de familie meer invloed uitoefenen op de gang van zaken, omdat ze direct te maken hebben met de verzorgers. Bovendien zie je dat bezoekers niet alleen betrokken zijn bij hun eigen familieleden



Afdelingshoofd Inge van Voskuijlen met bewoners in 'het Czaar Peterpunt' in de Blankenstraat. Verspreid over vier etages zijn daar groepswooningen voor in totaal 24 bewoners met dementie.



of vrienden maar ook bij andere bewoners van de etage.” In Geuzenveld opende Amsta – in samenwerking met Ymere – medio april ook een kleinschalige woonvoorziening voor mensen met vroegtijdige dementie. Overigens loopt er over de meerwaarde van deze woonvorm weer een wetenschappelijk dispuut. Psycholoog Hilde Verbeek promoveerde onlangs bij de Universiteit van Maastricht op een onderzoek naar woonvormen voor dementerende ouderen. Zij concludeerde dat de kwaliteit van leven in kleinschalige woonvormen voor die groep niet beter is dan in reguliere verpleeghuizen. Maar een eerder onderzoek van onder andere het Trimbos-instituut uit 2007 laat juist een tegenovergesteld beeld zien. Zowel voor bewoners, familieleden als verplegend personeel zijn kleinschalige woonvormen

juist heel heilzaam, was de conclusie.

Van Voskuijlen van Amsta: “Gemiddeld werkt in het Czaar Peterpunt een verzorger op zes bewoners. Door een overlapping tussen de verschillende diensten zijn er iedere dag gedurende een bepaalde periode twee verzorgers aanwezig op een afdeling die daardoor tijd hebben voor individuele aandacht. Verder werken we veel met vrijwilligers en stagiaires waardoor er in de praktijk bijna iedere dag een persoon extra op een groep is.” Of kleinschalig wonen werkelijk een succes wordt, hangt volgens Van Voskuijlen af van de vorm die je eraan geeft. “Alleen de stenen is niet voldoende maar het is een uitgelezen kans om een cultuuromslag te maken naar echt vraaggericht werken. Je moet dan wel investeren in scholing en begeleiding van het personeel.” ■

## DE KEYZER MAAKT WOONSERVICEWIJK AF



Multifunctioneel gebouw De Keyzer omvat 68 vrije sector huurappartementen waarbij in de eerste inschrijfronde 55-plussers voorrang hebben. Zorgcentrum Amsta beheert in het midden van het complex zes groepswoningen voor 36 ouderen met dementie en acht woningen voor ouderen met een lichamelijke beperking.

Verder omvat het complex bedrijfsruimten voor winkels, kantoren en ateliers. In de plint van De Keyzer is een zorgdienstencentrum waar alle vormen van zorgverlening gebundeld zijn. Naast huisartsen en een apotheek zijn er onder meer praktijken voor fysiotherapie, logopedie en psychologie. Ook is er een ruimte voor ontmoeting met buurtbewoners. In het Petersburg Journaal – een nieuwsbrief voor de buurt – vertellen toekomstige huurders over de voordelen van het dienstencentrum. Huisarts Jaap Wynia: “Veel mensen raken het spoor bijster als ze passende zorg nodig hebben. Dat geldt ook voor artsen. Wanneer alle diensten op een locatie zitten kun je veel makkelijker doorverwijzen.” De Keyzer is een ontwerp van architect Tom Frantzen. Het pand is gebouwd op de plek van de zogenaamde Dubbeltjespanden. Meer informatie: [www.dekey.nl/dekeyzer](http://www.dekey.nl/dekeyzer)

## STUDIÉREIS NAAR THE BIG APPLE

Stichting De Driehoek en NUL20 organiseren van 4 tot 10 oktober een studiereis naar New York. Dit is een uitgelezen kans voor wie meer te weten wil komen over de praktijk van de stedelijke vernieuwing in deze dynamische stad. Hoe wordt daar de stedelijke vernieuwing aangepakt? Op welke wijze weet men daar in de achterstandswijken successen te boeken? Welke rol spelen initiatieven van groepen burgers zelf om de leefbaarheid van buurten te verbeteren?

Zie het programma op de website van Stichting De Driehoek: [www.stichtingdriehoek.nl](http://www.stichtingdriehoek.nl)

**Ontmoet sleutelfiguren en toonaangevende organisaties op het gebied van stedelijke ontwikkeling en sociale cohesie in hun eigen stad.**

Deelnemers zijn politici, beleidsmakers, onderzoekers, adviseurs, bestuurders en stafmedewerkers van corporaties en welzijnsinstellingen uit de stadsregio Amsterdam. U reist in een kleine groep van maximaal 15 deelnemers en volgt gedurende vier dagen een intensief programma off the beaten tracks. De laatste dag kunt u op eigen gelegenheid de stad verkennen. De organisatie is in handen van Fred Martin. Hij organiseerde al zestien studiereizen naar New York, onder andere voor Aedes en Nirov.



Reisgezelschap 2009

EEN INITIATIEF VAN

DE DRIEHOEK

STICHTING

NUL20

# Woonruimteverdeling op de schop

Het woonruimteverdelingssysteem in Amsterdam gaat op de helling. Althans, daar koerst wethouder Freek Ossel op aan. De geschiedenis leert echter dat vergaande voorstellen rond dit thema vele nota's en discussies later veelal eindigen in kleine bijstellingen. Maar dit keer is er één verschil: de gemeente Amsterdam moet fors bezuinigen. De nieuwe aanpak moet in ieder geval goedkoper worden.

Fred van der Molen

“Amsterdam is een geliefde plek om te wonen maar de woningmarkt zit op slot. Wij willen dat Amsterdammers sneller en makkelijker aan een woning komen,” aldus licht wethouder Freek Ossel de discussienota over een nieuw woonruimteverdelingssysteem toe.

“Amsterdammers sneller en makkelijker aan een woning helpen.” Daar kan niemand tegen zijn. Maar meer woningen levert een andere manier van verdelen natuurlijk niet op. Aanpassing van regels geeft de ene woningzoekende meer kansen ten koste van een andere. Vermindering of wijziging van regels kan wel tot meer tevreden huurders, snellere

toewijzing en wat meer doorstroming leiden.

De doorstroming in de sociale sector ontwikkelt zich ondertussen dramatisch in Amsterdam. Sinds 2002 komen er jaarlijks minder sociale huurwoningen vrij. Een nieuw dieptepunt is het eerste kwartaal 2011, waarin slechts 1958

sector (33.000 euro) een deel van de potentiële verhuizingen blokkeert. Veel huurders blijven zitten waar ze zitten. En de enige maatregel uit het regeerakkoord die de doorstroming nog zou kunnen bevorderen – extra huurverhogingen voor scheefwoners – is met een jaar uitgesteld.

Gemiddelde wachttijd voor starters liep in 2010 op tot 7,9 jaar

huizen werden verhuurd. In 2010 kregen 8809 corporatiewoningen een nieuwe of een eerste huurder kregen, negen procent minder dan in 2009. De toenemende schaarste komt tot uitdrukking in de langere gemiddelde wachttijd voor starters: 7,9 jaar in 2010, weer een halfjaar meer dan in 2009. De komende jaren wordt het niet beter, nu de nieuwbouwproductie stopt, huren bij mutatie flink omhoog gaan, en de ingestelde inkomensgrens binnen de sociale

Wonderen moeten kortom niet worden verwacht van een nieuw woonruimteverdelingssysteem. Wel kan de gemeente door schrappen in eigen taken en regels substantieel besparen op beleids-, uitvoerings- en handhavingkosten. Dat moet ook: Ossel wordt geacht op dit onderdeel een structurele bezuiniging te realiseren van 2,7 miljoen euro, oftewel zo'n 33 arbeidsplaatsen, een kwart van de ambtelijke capaciteit rond dit thema.

## WONINGAANBODSYSTEEM

Het huidige woningaanbodstelsel verving in 1996 een systeem waarin woningen door gemeente en corporaties werden toegewezen. Kort daarvoor vond een belangrijke doorbraak plaats nadat zestien gemeenten en corporaties uit de regio besloten een regionale woningmarkt voor sociale huurwoningen te creëren. Dit aanbodstelsel werd een stuk krachtiger toen in 2001 het digitale WoningNet wordt geïntroduceerd.

Het woningaanbodstelsel stelt woningzoekenden in staat zelf te bepalen wanneer en op welke woning zij willen reageren. Hun kansen stijgen naarmate ze langer wachten. Het aanbodstelsel bespaarde op bureaucratie en gaf woningzoekenden meer keuzevrijheid. Maar het nieuwe overzicht van vrijkomende huurwoningen leverde behalve dromen ook frustraties op bij woningzoekenden. Sinds 2003 probeert WoningNet met slimme technologie de ergste frustraties weg te nemen. Maar echt veel leuker kan de organisatie het niet maken. Er is nu eenmaal veel meer vraag dan aanbod.



Op 27 april vond het stadsgesprek Woonruimteverdeling plaats in hotel Arena. Woningcorporaties, huurdersverenigingen, makelaars, studentenhuusvestingsgroepen, maatschappelijke opvangorganisaties, raadsleden en andere betrokkenen discussieerden over de Nota Woonruimteverdeling.

## Scenario's

Woonruimteverdeling is een uiterst gevoelig onderwerp in de regio Amsterdam. Aan de totstandkoming van het laatste Regionaal Convenant Woonruimteverdeling in 2008 ging jaren discussie vooraf tussen corporaties en zestien regio's. Discussies over loten als alternatief voor de wachtrijen laaiden fel op in de Amsterdamse media. Gefrustreerde woningzoekenden hebben snel het gevoel dat zij bij uitstek worden benadeeld. Een politiek mijnenveld, kortom. Ossel manoeuvreert dan ook behoedzaam. De gemeenteraad ontving in maart een zeer doorwrochte 'discussienota'. De gemeente kan volgens deze nota aan een zevental knoppen draaien. Theoretisch levert dit 894 mogelijke scenario's op, maar gelukkig zijn er in het rapport slechts vier uitgewerkt. Daarvan kun je bovendien de twee meest extreme scenario's 1 en 4 direct weg-



Wethouder Freek Ossel tijdens het Stadsgesprek Woonruimteverdeling

strepen. Scenario 1 is kansloos omdat de bezuinigingsdoelstelling bij lange na niet wordt gehaald en bij scenario 4 bemoeit de gemeente zich helemaal niet meer met de woonruimteverdeling. Dat is nauwelijks denkbaar in Amsterdam. Het is al opmerkelijk dat voorstellen worden uitgewerkt die in de linkse hoofdstad tot voor kort onbespreekbaar waren. Zoals opheffen van de huisvestingsvergunning, introductie van andere verdeelsystemen, vergaande overdracht van taken en verantwoordelijkheden aan corporaties en snijden in voorrangregelingen. Bij eerdere discussies in regioverband was het vaak de

gemeente Amsterdam die dit soort aanpassingen blokkeerde.

Het college heeft officieel nog geen standpunt ingenomen. PvdA en GroenLinks lijken een voorkeur voor scenario 2 te hebben, de VVD voor iets tussen 3 en 4. Het meest heikele punt lijkt de afschaffing van de huisvestingsvergunning te zijn. In scenario 2 neemt het aantal regels af maar blijft een 'lichte' huisvestingsvergunning – een inkomenstoets voor de goedkoper huurwoningen – bestaan. In scenario 3 verdwijnt de huisvestingsvergunning. Voor corporatiewoningen maakt dat in de

praktijk weinig verschil. Maar de particuliere verhuurder kan hierbij voortaan elke woning verhuren aan elke huurder, ongeacht inkomen, gezinsgrootte en vorige woonplaats. Bij dit scenario krijgen starters, vooral die met een hoger inkomen, meer mogelijkheden om één van de 4000 particuliere huurwoningen te bemachtigen die jaarlijks vrijkomen. De VVD pleit al langer voor afschaffing van de huisvestingsvergunning in de particuliere sector. Huurdersorganisaties zijn tegen omdat de kansen voor bewoners met een lager inkomen op een woning in de particuliere sector zullen afnemen. Bovendien vrezen ze dat meer verhuurders hoge huren gaan vragen, omdat belangenorganisaties nieuwe huurders slechter kunnen vinden en informeren. Natuurlijk kunnen elementen uit de verschillende scenario's ook anders worden gecombineerd.

## “Zinloze bureaucratie”

Directeur Hans van Harten van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) staat positief tegenover Ossels initiatief. “De aanleiding is natuurlijk een bezuinigingstaakstelling. Maar er ligt een kans om tot een doorbraak te komen; met een andere rolverdeling tussen gemeente en corporaties, waarbij we niet meer werken met vergunningen maar met een afsprakenstelsel. Met andere woorden: de gemeente maakt met de corporaties afspraken over het 'wat' - over welke groepen hulp nodig hebben - maar laat het 'hoe' over aan de corporaties. Daar ligt ook onze expertise. De huurders zijn onze klanten. Ook Van Harten verwacht dat de afschaffing van de vergunningplicht voor de particuliere huur-

## ZO IS HET NU GEREGELD

In het regionaal convenant woonruimteverdeling is de toewijzing van vrijkomende sociale huurwoningen in corporatiebezit vastgelegd. In de verordening wordt - voor gemeenten die dat nodig vinden - de vergunningverlening beschreven voor: het vestigen in een gemeente (de huisvestingsvergunning); het onttrekken van een woning aan de voorraad (voor bijvoorbeeld werk of kamergewijze verhuur); het splitsen van woningen. Niet alle gemeenten in de stadsregio werken met vergunningverlening; bepalingen en vergunningscriteria verschillen per gemeente.

### Huisvestingsvergunning Amsterdam

In de regionale huisvestingsverordening is – conform het convenant woonruimteverdeling - vastgelegd dat woningzoekenden binding moeten hebben met de Stadsregio of met Almere. Ook zijn er 'passendheidseisen' voor inkomen en woninggrootte. Nieuwe huurders krijgen voor particuliere huurwoningen met een huur lager dan 418 euro alleen een woonvergunning als ze minder verdienen dan 38.150 euro. Amsterdam hanteert dus andere huur- en inkomensgrenzen voor corporaties (€652 huur voor inkomens tot €33.000) dan voor particulieren.

### Volgordebepaling corporatiewoningen (Convenant)

Voor doorstromers geldt de woonduur die in de regio is opgebouwd als volgordecriterium, voor starters is de inschrijfduur bepalend. Degene met de langste duur heeft de meeste rechten.

Er gelden voorrangregelingen voor woningzoekenden met medische of sociale gronden en voor verblijfsgechtigden. Tevens kan de gemeente bepaalde doelgroepen voorrang geven. Amsterdam heeft er daarvan momenteel twaalf. Daarnaast worden stadsvernieuwingsurgente met voorrang gehuisvest. Bij convenant is verder geregeld dat specifieke typen corporatiewoningen passend worden geacht voor bepaalde woningzoekenden.

Elke gemeente mag aanvullende regels stellen voor een bepaald percentage van de vrijkomende woningen in de bestaande voorraad en zestig procent van nieuwbouwwoningen onder de huurtoeslaggrens. Corporaties hebben een eigen beleidsruimte om maximaal vijf procent van het vrijkomende aanbod toe te wijzen aan bijzondere gevallen.



In de discussienota Woonruimteverdeling worden vier mogelijke scenario's geschetst, van een lichte bijstelling tot een volledige terugtrekking uit de woonruimteverdeling. Daarbij wordt aan zeven knoppen gedraaid. De politieke logica leert dat we ergens tussen scenario 2 en 3 gaan uitkomen.

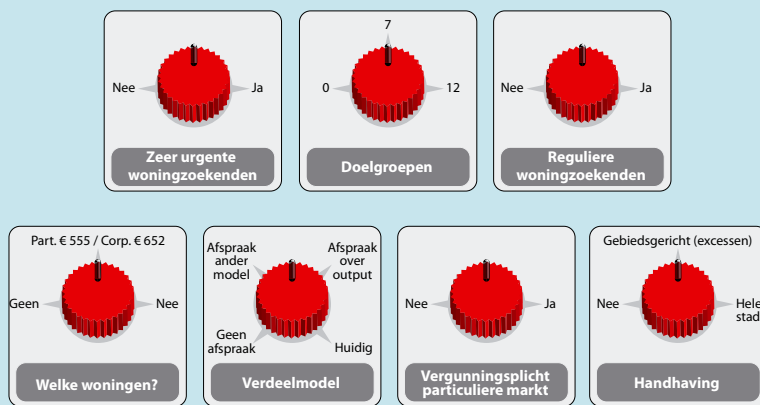
In **scenario 1** wijzigen alleen de praktische activiteiten van de gemeente en gaat voorlichting over naar de verhurende partijen. De aandacht voor kwetsbare groepen wordt gecontinueerd, het aantal doelgroepen blijft gelijk. De gemeente houdt zelf greep op de doelstelling van de ongedeelde stad. De handhaving wordt stadsbreed voortgezet, maar met (veel) minder mankracht. De bezuinigingstaakstelling wordt in dit scenario niet gehaald en meer doorstroming levert het ook niet op.

In **scenario 2** neemt het aantal regels af, maar blijft een 'lichte' huisvestingsvergunning bestaan. Daarbij kijkt de gemeente alleen nog naar het inkomen van de huurder, en niet meer naar de grootte van het huishouden of de lokale binding. De handhaving wordt beperkt tot bepaalde gebieden; het aantal doelgroepen wordt teruggebracht. Woningzoekenden kunnen bovendien voorsorteren voor meerdere verdeelsystemen, zoals die voor 'spoedzoekers'. Meer maatwerk dus, en dat is vooral gunstig voor starters met weinig

eisen. In dit scenario bemoeit de gemeente zich zelf alleen nog rechtstreeks met de urgent woningzoekenden. De rest wordt overgelaten aan de corporaties en de markt. Dit scenario is gunstig voor starters en ongunstig voor doelgroepen die hun speciale voorrangstatus verliezen.

**Scenario 3** kent nog minder overheidsbemoeienis. De huisvestingsvergunning verdwijnt: de particuliere verhuurder kan elke woning verhuren aan elke willekeurige huurder, ongeacht inkomen, gezinsgrootte en vorige woonplaats. Dit heeft consequenties voor het betaalbare particuliere segment, waar jaarlijks zo'n 4000 woningen worden verhuurd. Ook bij dit scenario krijgen starters, vooral die met een hoger inkomen, meer mogelijkheden.

In **scenario 4** bemoeit de gemeente zich helemaal niet meer met de woonruimteverdeling; niet met de huisvesting van kwetsbare groepen en medische en sociale urgenten, niet meer met ateliers en broedplaatsen, met vergunning, met toezicht op leegstand en overige handhaving, met dwangsommen en bestuurlijke boetes, en met het opsporen van woonfraude (Zoeklicht). Er kan dan een kleine 9 miljoen euro, oftewel 123 fte, worden bezuinigd. Op de woonruimteverdeling is alleen nog algemene wet- en regelgeving van toepassing.



markt de crux van de discussie zal worden: "Ik zou er in ieder geval voor willen pleiten om in gebieden met een heel hoge marktdruk of met grote problemen, een licht vergunningstelsel te houden. Goedkope huurwoningen kunnen dan nog terecht komen bij lage inkomens. In kwetsbare gebieden is het ook van belang dat de gemeente handhavingsmogelijkheden houdt. Dat is ook in het belang van de corporaties." Dankzij de huisvestingsverordening heeft de gemeente namelijk niet alleen greep op de toewijzing van betaalbare woonruimte, maar ook op woonfraude, ander misbruik van woningen en leegstand in de particuliere sector.

Dat corporaties geen huisvestingsvergunning meer hoeven aan te vragen voor hun huurders, scheelt volgens Van Harten, hoewel er net veel is geautomatiseerd, veel zinloze bureaucratie: "De laatste jaren is nooit één aanvraag geweigerd." Corporaties hebben bovendien sinds 1 januari de wettelijke plicht toe te zien op het inkomen van hun nieuwe

huurders (minder dan 33.000 euro).

### "Alle lof"

Volgens Jeroen Frissen, Manager Onderzoek Beleid en Innovatie van Ymere, verdienen de plannen van Ossel alle lof. Frissen was betrokken bij de ontwikkeling van alternatieve woonruimteverdelingssystemen, zoals de Woonswitch en de Woonversnelling. Ymere opperde eerder ook een aanvullend (gewogen) lotingssysteem om woningzoekers met hoge nood meer perspectief te geven.

Amsterdam moest van al deze nieuwlichterij nooit veel hebben. Frissen. "Ik stel vast dat ze nu echt verder willen denken dan een paar jaar geleden. Je kunt cynisch zeggen dat dit allemaal wordt ingegeven door bezuinigingen, maar uit de nota blijkt ook vertrouwen in de corporaties. Dat recht op vertrouwen hebben we na jaren samenwerking ook verdiend. Belangrijk is dat corporaties kunnen bepalen hoe de verschillende aanbiedingsystemen precies worden ingezet. Het moet behapbaar en trans-

parant blijven voor huurders. De winst is dat corporaties meer ruimte krijgen voor het creëren van een goede match tussen vraag en aanbod. Experimenten als de Woonswitch hebben duidelijk gemaakt dat zoiets echt kan zorgen voor meer doorstroming, meer woongeluk bij huurders en een efficiënter gebruik van de voorraad."

### Regio-zegen nodig

Behalve de gemeenteraad, buigen nog vele andere gremia zich over de scenario's van Ossel. Er is al een 'stadsgesprek' geweest en ook corporaties, huurdersverenigingen, de Stadsregio en andere betrokken partijen zijn of worden geconsulteerd. Burgers kunnen via een website hun zegje doen. Deze zomer wil het college met een definitief voorstel naar de raad komen. Daarna is het nog lang niet klaar, want over de woonruimteverdeling wordt beslist op het niveau van de Stadsregio.

"Het aanpassen of afschaffen van de huisvestingsvergunning is grotendeels een Amsterdamse discussie", stelt Muk van Ravels, beleids-

adviseur bij de Stadsregio. "Daar hebben de individuele gemeenten van de Stadsregio een grote vrijheid in. Voorstellen tot wijziging zullen wel beoordeeld worden op eventuele regionale implicaties; daarnaast wordt bekeken of andere gemeenten erop willen aanhaken. Daarna moet de Regioraad er nog een klap op geven. Maar over wijzigingen in het aanbodmodel – ons gezamenlijk systeem van toewijzen en volgordebepaling – moet echt in regionaal verband tot één lijn worden gekomen. Het huidige Regionaal Convenant Woonruimteverdeling tussen de zestien gemeenten en de betrokken corporaties in de regio loopt in principe tot 1 september 2012. De ervaring leert dat dit tijdrovende processen zijn. Woonruimteverdeling is een gevoelig onderwerp. Ook de andere gemeenten en corporaties zullen wijzigingen goed willen doorspreken. Dat gaat dus wel even duren, nog afgezien van het programmeren van eventuele wijzigingen in WoningNet. Invoering van een nieuw afsprakenstelsel per 1 januari 2013 lijkt me al ambitieus." ■



Delflandplein



Lidewijdepad



Staalmanplein



Rotonde Laan van Vlaanderen Anderlechtlaan

In mei 2011 kunnen Amsterdammers hun mooiste, gekste of spannendste kunstwerk nomineren op de website <http://www.amsterdamsestraatkunstprijs.nl> of via een smartphone-applicatie die gratis te downloaden is. Tot zaterdag 11 juni wordt uitgebreid aandacht besteed aan negen genomineerde werken. Amsterdammers kunnen dan stemmen op hun favoriet. Op zaterdag 11 juni wordt uiteindelijk de Amsterdamse Straatkunstprijs toegekend aan het kunstwerk dat de meeste stemmen heeft gekregen.

Met dank aan Harry Nuij, Stadgenoot



Piet Mondriaanstraat



Oeverlanden, Nieuwe Meer

# Kunst i



Geuze



Onderdoorgang A10 Leeuwendalersweg



Heemstedestraat, onderdoorgang A10



Onderdoorgang A10 Wiltzanghlaan



Leeuwendalersweg, hoek Gulden Winckelstraat



Postjesweg, hoek Jan Tooropstraat



Delflandplein, geluidswal A10



Heemstedestraat, onderdoorgang A10



Cycladenlaan



Chet Bakerstraat



Delflandlaan

n West



Ekingenstraat



Heemstedestraat



Hoek Burg. Roellstraat Burg. van Leeuwenlaan



Delflandplein, geluidswal A10



Delflandplein, geluidswal A10



Terrein langs A10 naast het Akbar-complex.

# De Key: terug naar de kernta

Sinds 1 januari wordt Woonstichting De Key geleid door Rob Haans. Aan hem de taak de nieuwe koers van De Key - van expansie naar consolidatie - vorm te geven. Daar hoort de onvermijdelijke 'concentratie op kerntaken' bij. Maar welke zijn dat? En wat gaat De Key niet meer doen? Interview met een nieuwkomer in corporatieland.

Fred van der Molen

**M**et Rob Haans benoemde De Key een bestuurder voor wie de corporatiewereld geheel nieuw was. In zijn laatste functie was hij directeur-uitgever bij de Volkskrant en onder meer verantwoordelijk voor productinnovatie en de herstructurering van de organisatie. "Nou, volstreekte buitenstaander", nuanceert Haans. "Mijn achtergrond ligt in bedrijfsvoering. Dat is ook een belangrijk onderdeel

van mijn huidige baan. Bovendien heb ik hiervoor ook altijd voor organisaties gewerkt met een sterke maatschappelijke rol, zoals de publieke omroep en krantenuitgever PCM. Voor mij geldt dat ik dat maatschappelijke aspect steeds belangrijker ben gaan vinden. De Key heeft bij zijn keuze afgewogen dat er al diepgaande kennis van de sector zelf aanwezig is in het bedrijf. Er was daarom geen noodzaak een insider te benoemen. Een centraal onderdeel van mijn taak is het richting geven aan de nieuwe koers. Daar kun je ook iemand van buiten voor nemen."

**Heeft De Key een manager pur sang binnengehaald. Die het varkentje van de reorganisatie gaat wassen, maar dat voor hetzelfde geld ook ergens anders had kunnen gaan doen?**

"Zeer zeker niet. Het is voor mij heel belangrijk voor welk doel ik bezig ben. Dit is een bedrijf waar veel moet gebeuren en het gaat over iets wat er echt toe doet. Wat je hier doet en bepaalt, is van directe invloed op wat er in de stad gebeurt en raakt Amsterdammers in hun dagelijks leven. Dat voegt voor mij echt wat toe."

**En dan kom je als buitenstaander in zo'n sector. Wat valt dan het meeste op?**

"Allereerst word je geconfronteerd met de recente geschiedenis van de corporatiesector. Waarin corporaties genoodzaakt zijn hun strategie en kerntaken te herijken, na een periode waarin het ondernemerschap zijn entree had gemaakt binnen de sector en helaas soms ondoordacht is toegepast. Wat me verder opvalt, is de enorme betrokkenheid in de sector, en ook binnen onze eigen organisatie. De mensen zijn enorm begaan met de inhoud van hun werk. Dat vind ik heel inspirerend.

Maar ik stel ook vast dat er relatief weinig aandacht is uitgegaan naar bedrijfsvoering, dus hoe je de middelen zo effectief en efficiënt mogelijk inzet. De focus lag jarenlang op expansie, op projectontwikkeling en op maatschappelijke ontwikkeling.

Wat me ook opvalt, is dat we in deze bedrijfstak klanten, de bewoners, veel minder centraal stellen in ons handelen dan in andere bedrijfstakken. Dat komt natuurlijk mede doordat we in zo'n schaars product voorzien. Maar we weten weinig van onze klanten en hun wensen. Sluit onze nieuwbouw daarbij aan? Differentiëren we genoeg in ons aanbod? Enzovoort, enzovoort. De meeste contacten tussen bedrijf en bewoners zijn ook weer erg gereguleerd, via de huurdersverenigingen en dergelijke."

**'Van expansie naar consolidatie' en terug naar de kerntaken, is heel kort samengevat de koerswijziging die u geacht wordt uit te werken. U bent aan het reorganiseren. Wat betekent dat voor het personeel?**

We zijn helaas genoodzaakt het aantal arbeidsplaatsen in 2011 met honderd te verminderen. Dat betekent ook gedwongen ontslagen. Afgezien van de inhuurkrachten zullen er vijftig medewerkers met een dienstverband moeten vertrekken. Bij de afdeling Wonen gaan we van sterk gespecialiseerde naar meer allround-functies. We zijn ervan overtuigd dat dat efficiënter zal werken. Nu is er vaak overleg over vele schijven nodig en hebben ook onze huurders met vele medewerkers te maken. Dat geldt ook voor wijkbeheerders. Hun primaire taak is nu signaleren. Maar een deel van de zaken die ze doorgeven, kunnen ze ook zelf oplossen, misschien zelfs beter omdat ze de buurt en de mensen kennen. Dat



"De Key heeft na de reorganisatie een jaarlijks investeringsvolume van 100 miljoen euro."

vergt wel een goede organisatie en eventueel extra opleidingen. Maar het wordt daardoor veel efficiënter. Daarbij gaat de afdeling Projectontwikkeling flink in omvang terug, domweg omdat we minder ontwikkelen. De Principaal wordt helemaal geïntegreerd en gaat De Key Projectontwikkeling heten. We zetten nu in op een jaarlijks investeringsvolume van 100 miljoen euro, terwijl dat in de hoogtij-jaren 180 miljoen was.”

**De Key investeerde in het verleden in grote projecten. Om iets voor de stad te doen, om via een 'landmark' een buurt op de kaart te zetten, enz. Zo kwam De Key aan de Beurs van Berlage en wilde het ook 60 miljoen in uitgaanscentrum De Hallen investeren. En dan liggen er ook al lange tijd drie kant-en-klare plannen voor woontorens in de la, waaronder Fountainhead en die bij ArenA Boulevard. Komen die daar ooit nog uit?**

“Zulke projecten passen niet in onze huidige strategie. Wij willen graag deelnemen aan het ontwikkelen van een gebied, maar bouw van sociale huurwoningen staat daarbij voorop. Dat is onze kerntaak. Als het aandeel sociale huur in een complex gering is, zullen we geen leidende rol spelen. Het behoort niet tot de taken van corporaties om grote risico's met vastgoedontwikkeling te nemen. Dat is voor beleggers en commerciële ontwikkelaars. Initiatieven als die woontorens zullen we niet meer nemen. En vandaar ligt het minder voor de hand dat we bij de Beurs van Berlage betrokken zijn.”

**De vraag is wat De Key nog wel gaat doen? Zullen we het rijtje afgaan. Studentenhuysvesting en woon-zorgvoorzieningen zijn specialisaties van De Key. Blijven die?**

“Ja, zonder meer. We hebben net het groene licht gegeven om in sa-



*“Woontorens zoals Fountainhead passen niet in onze huidige strategie”*

menwerking met de Hogeschool van Amsterdam de Amstelcampus te gaan bouwen, op de plek bij het voormalige Wibauthuis. Alles bij elkaar bouwen we daar zo'n 280 studentenwoningen.”

**Woningen voor middeninkomens?**

“Ja, de lage middeninkomens kunnen nauwelijks meer aan een woning komen in Amsterdam. De inkomensgrens voor corporatiewoningen maakt hun beklemming nog groter. Er is nauwelijks aanbod tussen de 650 en 1000 euro. Wij kunnen in dat segment een rol spelen door een gestaffeld aanbod te creëren, gekoppeld aan inkomensgrenzen.”

**De regio. De Key gaat zich concentreren op Amsterdam, Diemen en Zandvoort. Worden alle woningen en projecten in Haarlem, Hillegom, Nieuwegein enz. afgestoten?**

“Ja. Daar trekken we ons terug, maar wel met beleid. We zoeken steeds naar een optimale oplossing voor zowel bewoners als De Key.”

**En Almere?**

“Graag houden we een lijntje naar Almere, als onderdeel van de me-

tropool Amsterdam. We oriënteren ons op een aantal projecten in Almere Poort. Maar het zal heel erg afhangen van de marktontwikkelingen of we daar op termijn gaan bouwen. Verder zijn we betrokken bij Ik Bouw Betaalbaar Almere (IBBA). Met dit project kunnen huishoudens met inkomens vanaf 20.000 euro al zelf een huis bouwen. Het risicoprofiel voor ons is laag. We doen dat daar nu ook in gestapelde bouw. Dat is ook een interessant concept voor Amsterdam.”

**Uw voorganger Jaap van Gelder heeft in 2008 bij het 140-jarig bestaan de koers gezet op: 'De Key ontwikkelt en verbindt'. Er kwam een apart bedrijfs-onderdeel Maatschappelijke Ontwikkeling. We zijn inmiddels een economische crisis en een interne bestuurscrisis verder. Is het afgelopen met dit soort sociaal-maatschappelijke activiteiten? De containerfabriek is inmiddels al opgeheven.**

“De Key richt zich primair op de volkshuisvestelijke taak inclusief gebiedsontwikkeling. Daartoe behoort ook leefbaarheid. Maar onze taakopvatting is minder breed dan in de tijd dat we een speciale afdeling Maatschappelijke Ontwik-

keling hadden. We gaan wel nog sterker integraal en gebiedsgericht werken. Zo kunnen we onze diensten beter afstemmen op de lokale wensen en behoeften van onze huurders en andere stakeholders. De kwaliteit van de woning en woonomgeving staan voorop. Projecten buiten onze kerngebieden faseren we op een nette manier uit. En als we nog in dit type projecten stappen, moet er vooraf een duidelijke business case liggen. Dat hoeft niet altijd positief uit te komen, als maar tevoren duidelijk is hoeveel we er op toelleggen.”

**Over 2009 moest De Key een enorme afwaardering van 123 miljoen euro inboeken. Niettemin eindigde het jaar nog met een positief saldo. Het jaarverslag 2010 is nog niet uit. Hoe ziet het er nu uit?**

“We zullen ook over 2010 nog projecten moeten afwaarderen, maar veel minder dan in 2009. We eindigen wederom – met een formeel voorbehoud – met een plusje. Voor de toekomst: we dimensioneren ons bedrijf zo dat we na de reorganisatie een jaarlijkse investeringsvolume van 100 miljoen euro hebben. We blijven een ontwikkelende corporatie.” ■

Transformatie van kantorengedebied Amstel III moet pand voor pand gestalte krijgen

# Zaak van lange adem

*Wordt het door leegstand geteisterde kantorengedebied Amstel III ooit een aantrekkelijk woon- en werkgebied? De transformatieplannen van de gemeente bieden ruimte voor enige duizenden woningen, horeca, ontspanning en maatschappelijke en culturele voorzieningen. Het gevoel van urgentie groeit langzamerhand bij gemeente én gebouweigenaren. Maar voorlopig wordt er vooral veel nagedacht, overlegd, gerekend en getekend. Het wachten is op ontwikkelaars met geld en durf.*

Bert Pots

**N**eem de Karspeldreef, een willekeurige straat in het hart van Amstel III. Wellicht staan nergens in Nederland zoveel makelaarsborden bij elkaar. Bij Karspeldreef 2, ooit het onderkomen van Delta Forte, is het verhuurbord ietwat verkleurd. De makelaar heeft 5.173 m<sup>2</sup> in de aanbieding. Bij de burens aan dezelfde straatkant staat 2.416 m<sup>2</sup> te huur. Twee panden verderop – Karspeldreef 8 – staat in een pand van Uni Invest 5.780 m<sup>2</sup> leeg; wel is er volgens de makelaar 2.000 m<sup>2</sup> verhuurd. Pal daarnaast is in Corner Office I nog 1.224 m<sup>2</sup> vrij. Om de hoek daarvan, op de Hullenbergweg, is een zelfstandig kantoorgebouw van 3.700 m<sup>2</sup> te huur. Daar

weer naast – aan de achterkant van woonwarenhuis Ikea – is 1.500 m<sup>2</sup> in de verhuur.

Aan de overkant van de Karspeldreef is de situatie al niet veel beter. In het kantoorpand Hogehilweg 18 is 3.174 m<sup>2</sup> gerenoveerde kantoorruimte verkrijgbaar. Rechts daarvan is een kantoorkolos van 10.000 m<sup>2</sup> direct te betrekken. Links daarvan heeft Uni Invest nog eens 2.300 m<sup>2</sup> beschikbaar. Tussen al die gebouwen staan kantoren waar geen bord aan de gevel hangt, maar waar het opvalt dat op een doordeweekse werkdag de parkeerterreinen wel erg verlaten zijn. En het gras al langere tijd door de straatstenen groeit.

Kantoorpand Karspeldreef 2 is

in de tuin. Er wordt naar een andere bestemming van het gebouw gezocht. Wat het precies gaat worden, daarover wil de woordvoerder niks zeggen. Dat is onderwerp van indringend overleg met het stadsdeelbestuur. De introductie van een niet-kantoorfunctie stuit op bezwaren in Zuidoost.

**“Ze zien urgentie niet”**

Vastgoedeigenaren stuiten vaker op weerstand bij de invoering van nieuwe functies in een gebied. Zo merkte asset-manager Henno van Eijk van Uni Invest onlangs op tijdens een expertmeeting met leden van de Amsterdamse gemeenteraad over de toekomstige leegstandsverordening. “Het is goed veel aandacht te hebben voor

**“Het ontbreekt bij de zittende vastgoedeigenaren nog aan voldoende lijdenspijn”**

eigendom van Rochdale. De woningstichting rekent niet meer op de snelle komst van een nieuwe gebruiker; ook al staat er een bord

transformatie, maar in de praktijk verlenen Amsterdamse stadsdelen niet zo snel hun medewerking aan bestemmingswijziging. Zij zien de urgentie nog niet. Dat is één van de belangrijkste redenen waarom transformatie van gebouwen nog niet voldoende tot stand komt.”

Erik Vrieling, als architect/management-consultant werkzaam bij de Architecten Cie., ziet een andere reden waarom het met de grootschalige transformatie van leegstaande kantoren in Amstel III nog niet wil vlotten. “Het ontbreekt bij de zittende vastgoedeigenaren nog aan voldoende lijdenspijn. Die is nog lang niet groot genoeg. De meeste kantoren zijn eigendom van internationaal actieve partijen. Zij hebben voor miljarden aan vastgoed. Een enkel leegstaand kantoor op Amstel III doet niet zoveel pijn. Ook voor ons is dat frustrerend. Al die leegstand is slecht voor de stad. Maar zolang fondsen tachtig procent van hun

In kantorengedebied Amstel III bedraagt de leegstand ongeveer 30 procent





totale portefeuille weten te verhuuren, hebben zij geen centje pijn.” De Architecten Cie. adviseerde in 2007 vastgoedbelegger Pronam, eigenaar van het Atlas Arena Amsterdam-complex, en investment-manager PingProperties over de aankoop van het ooit voor vliegtuigbouwer Fokker gebouwde kantorencomplex en de toekomst van het aangrenzende Hogehilweggebied. “We hebben, simpel gezegd, vastgesteld dat het Atlas-complex zich goed leent voor stapsgewijze renovatie. De kantoorgebouwen zijn inmiddels gerenoveerd. Het park is opgeknapt. En er zijn belangrijke voorzieningen, als kinderopvang en een horecapaviljoen toegevoegd.” Van omvangrijke leegstand is Atlas Arena Amsterdam inmiddels gegroeid naar negentig procent bezetting. Dat was volgens Vrieling overigens niet zo moeilijk. “De basiskwaliteit van de gebouwen was al goed. De nieuwe eigenaar heeft met een goede ondernemersvisie en een dosis lef de gevels opgepoetst, de zonwering vernieuwd en een nieuwe huisstijl gelanceerd. Alleen voor de komst van Adidas/Reebok moest heel stevig worden geïnvesteerd. Daarna is de bal gaan rollen.”

### Monofunctioneel is helemaal uit

Het ging in het advies van Architecten Cie. niet alleen om werken. Verlevendiging van het kantoren-

gebied vraagt om de introductie van nieuwe voorzieningen, hotels en woningen. Monofunctionele kantoorwijken zijn uit de gratie. En dus wordt op de site van Atlas Arena, de nieuwe hippe naam van het oostelijke deel van Amstel III, gesproken over de komst van een hotel en horecapaviljoen. Architect Pi de Bruin, partner in de

Amsterdam of Utrecht willen wonen. Daarnaast zagen we kansen voor een luxe woongebouw voor de bewoners van Zuidoost die het hebben gemaakt, maar die toch in de buurt willen blijven. Dat is wat anders dan het egalitarisme waar we sinds de negentiende eeuw aan gewend zijn. Dat gaat eruit. Dat is misschien niet leuk, maar

*“Atlas Arena biedt een geweldige kans om de sprong naar wonen aan de andere kant van het spoor te maken”*

Architecten Cie., heeft het ontwerp voor het hotel gemaakt. De bouw van woningen vindt Pronam vooralsnog te risicovol. “Atlas Arena Amsterdam biedt een geweldige kans om de sprong naar wonen aan de andere kant van het spoor te maken. Nu woont er niemand in het gebied. Terwijl het naar onze stellige overtuiging een aantrekkelijk plek is om te wonen. De vervoersverbindingen zijn uitstekend. Geen plek is beter gelegen. En er zijn goede winkel- en culturele voorzieningen. Vraag is: wie durft?,” aldus Vrieling.

Van zijn bureau komt het plan om pal naast het treinstation Amsterdam Bijlmer-Arena een spectaculaire, superluxe woontoren voor expats te bouwen. “We hebben een knaller van een gebouw voorgesteld. Een vijfsterren-plek met ‘Asian flair’. Voor expats en andere hoge lieden die niet aan de Zuidas of in de binnenstad van

de mondiale beweging naar klassenscheiding krijgt ook in Nederland zijn vertaling in andere stedenbouw. In die termen moet je daar over durven denken.”

Als woningbouw eenmaal zijn intrede heeft gedaan, dan kan volgens Vrieling die trend worden voortgezet naar het Hogehilweggebied. “Wil je van dat gebied iets moois maken, dan is sloop van alle kantoorgebouwen de beste oplossing. De dichtheid is laag. Parkeren moet plaatsvinden op maaiveldniveau. De panden hebben weinig kwaliteit. Er zijn echter twee problemen. Het bezit is versnipperd over twaalf eigenaren. En de kantoren hebben ondanks de leegstand nog een hoge boekwaarde. Snelle sloop gaat dus niet, maar er zal een moment komen dat het wel gaat lukken om naar een gemengd stedelijk gebied over te gaan. Vijftienhonderd woningen passen er met gemak in.”

### AMSTEL III: DE LEEGSTAND

In kantorengedebied Amstel III bedraagt de leegstand volgens het Projectbureau Zuidoostlob ongeveer dertig procent. Dan gaat het om meer dan 200.000 m<sup>2</sup> ongebruikte kantoorvloer. Daarvan staat ongeveer de helft al langer dan drie jaar leeg. En makelaars weten: de kans dat zich dan nog een huurder aandient is nagenoeg nihil.

De leegstand is verspreid over het hele gebied en heel verschillend van aard. In de meeste gevallen staan kantoorgebouwen gedeeltelijk leeg. Van de 120 afzonderlijke panden in het gebied zijn slechts vijftig volledig gevuld. Vijftien tot twintig kantoorgebouwen staan helemaal leeg. Daaronder bevinden zich omvangrijke complexen als het Holendrecht Centre.

### Duizenden woningen?

Wonen heeft dan ook een prominente plek gekregen in de gemeentelijke visie voor Amstel III. Zonder afbreuk te doen aan de bedrijvigheid, is er in het kantorengedebied plek voor de toevoeging van duizenden woningen, zo legt Marlies Geijssel, projectleider van Projectbureau Zuidoostlob uit. Maar Amsterdam heeft zelf niet de middelen om verouderde kantoorgebouwen te verwerven. “Voor de transformatie naar een gemengd gebied zijn we afhankelijk van de initiatieven van marktpartijen. Hen willen we met alle middelen faciliteren. Het gebied heeft vorig jaar van de gemeenteraad al de status van proeftuin gekregen. Introductie van nieuwe functies wordt niet op de laatste plaats belemmerd

## AMSTEL III: DE TOEKOMST

Amsterdam heeft een nieuwe visie in concept gereed voor Amstel III, het gebied grofweg begrensd door de Burgemeester Stramanweg/Arena Boulevard, het AMC, de A2 en de spoorlijn Amsterdam-Utrecht. Het bedrijven-

tegelijktijd nieuwe functies toe te voegen. De overgang van monofunctioneel zorgkind naar een inspirerend werk- en woongebied geschiedt langs de weg van 'ruimte voor initiatieven'. Eigenaren, beleggers en ontwikkelaars bepalen in belangrijke mate het eindbeeld. De gemeente voert een passief grondbeleid. Faciliteren en stimuleren zijn daarbij de kernbegrippen. Er staat in principe een premie op actie: als de markt investeert, dan belooft de gemeente dat met de aanpak van het maaiveld.

Links van de spoorbaan ligt kantoregebied Amstel III  
Foto: Your Captain via Architekten Cie



door de gebrekkige staat van de openbare ruimte. Het ontbreekt aan stoepen. Er zijn geen handige fietsroutes. De gemeente is bereid om daar wat aan te doen en heeft daarvoor ook het geld beschikbaar.”

Het Projectbureau Zuidoostlob kijkt naar mogelijkheden voor studentenhuysvesting. Daarvoor is sloop van het Holendrecht Centre, een kolossaal kantoorgebouw aan de zuidkant van de Ag, in beeld. Het pand is eigendom van LSI en staat al jaren leeg. “Het pand staat dichtbij het AMC. Daar verblijven dagelijks zeventuizend studenten. De bouw van een nieuwe studentencampus zou heel aantrekkelijk kunnen zijn,” aldus Geijssel. Thans wordt onderzoek gedaan onder studenten naar de belangstelling voor studentenwoningen op die plek. “De aanwezigheid van het AMC is aan-

en kantoregebied heeft nu twee hoofd functies. Aan de oostkant van de Holterbergerweg/Muntbergweg bevindt zich een omvangrijk kantoregebied. Ten westen ligt een bedrijventerrein, inclusief de ‘foodstrip’ en ruimte voor grootschalige detailhandelsvestiging. Langs de A2 wordt een hotel gebouwd voor de Fletcher Group.

Voor de komende tien jaar is de opgave voor Amstel III om de toenemende leegstand te keren, het gebied zijn waarde voor de werkgelegenheid te laten behouden en

trekkelijk. De spoor- en metroverbindingen zijn op orde, maar het ligt niet meer op fietsafstand van de binnenstad. Op welke manier kunnen we het voor studenten wel aantrekkelijk maken? Dat is wat we onderzoeken.”

LSI is niet afkerig van een dergelijke herbestemming. De gemeente voert ‘leegstands gesprekken’ met de tien eigenaren met de grootste leegstand in Amsterdam. LSI is één van hen.

De belegger heeft aangegeven de bouw van een campus voor 1500 studenten te bekijken. Binnen enkele maanden zal meer duidelijkheid ontstaan over de haalbaarheid, zo laat een woordvoerder weten.

Als dat niks wordt, dan zijn er volgens Geijssel nog mogelijkheden voor tijdelijke studentenhuisvesting voor bijvoorbeeld een periode van vijftien jaar. Ooit was er het plan om naast het AMC

een gezondheidsboulevard te realiseren. Het complex moest een passend antwoord bieden aan de toenemende marktwerking in de zorg en de ruimte vraag van particuliere behandelcentra. Dat plan is voorlopig van de baan. In combinatie met herbestemming van een aangrenzend tijdelijk gebouw zou ruimte kunnen worden gevonden voor vijfhonderd tot achthonderd studentenwoningen. ■



# Huur op Maat werkt, maar...

Minister Donner maakt met zijn voorstel alle huren met 120 euro te verhogen weinig vrienden binnen de volkshuisvestingssector. De vier grote steden (G4) reageerden met een tegenvoorstel: een systeem met flexibele huren. Ondertussen presenteerde de SEV eind april de eindevaluatie van de landelijke pilot Huur op Maat. Is dat wellicht het instrument om maatwerk op lokaal niveau mogelijk te maken?

Bas Donker van Heel

Eind april verscheen de eindevaluatie van de landelijke driejarige pilot Huur op Maat. De Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) spreekt van een succesvolle pilot. Lagere inkomensgroepen krijgen door de extra huurkorting inderdaad meer keuze. Zij profiteren van het systeem dat beoogt meer sociale huurwoningen betaalbaar te houden voor de doelgroep van de corporaties. De rekening wordt betaald door de midden- en de wat hogere inkomens in corporatiewoningen. Zij betalen na een verhuizing binnen pilotgemeenten tot de maximale huurprijs die volgens het puntenstelsel mag worden gevraagd. Daarmee financieren zij binnen het budgetneutrale systeem de huurkorting voor anderen. Andere effecten op de woningmarkt, zoals andere doorstroming of verkleining van het gat tussen huur en koop, zijn door de onderzoekers nog niet vastgesteld. Evenmin is het verwachte tegeneffect op segregatie waargenomen. Daarvoor was de proeftijd mogelijk te kort.



## Flexibele huren in regio Amsterdam?

Dat Huur op Maat meer sociale huurwoningen binnen het bereik brengt van lagere inkomensgroepen, is een belangrijk resultaat. Dat vindt directeur Lex de Boer van de SEV, die de pilot aanstuurde. Het is een uitkomst die de lopende discussie over vaststelling van de hoogte van huren zal beïnvloeden, verwacht hij.

De Boer: "Den Haag denkt in macro-economische termen en vervolgens neemt men dan één besluit dat voor het hele land geldt. Daarmee

dig hebben. Alleen, in het experiment geldt niet de markthuur, maar het bestaande puntensysteem. Mijn conclusie is dat Huur op Maat in Amsterdam niet budgettair neutraal kan, want bij nieuwe verhuringen vragen corporaties nu doorgaans al de maximale huur. Het kan alleen als de marktprijs uitgangspunt is. De extra 25 punten van Donner vormen daaraan een bijdrage."

Een ander bezwaar is dat het Huur op Maat-experiment is doorkruist door de Europese beschikking over de inkomensnorm voor de sociale

**"Dat Huur op Maat meer sociale huurwoningen binnen het bereik brengt van lagere inkomensgroepen, is een belangrijk resultaat"**

loop je het risico dat fijnere aspecten van de volkshuisvesting onvoldoende uit de verf komen. En die spelen natuurlijk op gemeentelijk niveau."

De G4 willen daarom na een nieuwe proef toewerken naar een systeem van lokaal huurbeleid. Dat moet in plaats komen van de jaarlijkse, landelijk vastgestelde huurverhogingen. Zeker Amsterdam is er veel aan gelegen invloed te krijgen op het Woningwaarderingstelsel (WWS). Amsterdam deed na lang gesteggel niet mee aan de pilot Huur op Maat. Hans van Harten, directeur van de AFWC, twijfelt ook of het zou werken: "De resultaten van de pilot zijn positief. Kortingen worden gericht gegeven aan huurders die het no-

sector. Sinds 1 januari 2011 komen huishoudens met een inkomen boven 33.000 euro niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning.

"Brussel maakt Huur op Maat heel ingewikkeld, ook omdat de beschikking een strikte scheiding vraagt tussen sociale woningen, met staatssteun, en markt woningen. Terwijl voor Huur op Maat juist flexibiliteit nodig is", aldus Van Harten.

Zou hij niettemin een Amsterdams experiment met flexibele huren aan willen gaan, zoals de G4 voorstelt? "Als we daarmee scheefwonen versneld kunnen aanpakken: ja. Maar het moet voor corporaties wel extra investeringsruimte opleveren." ■

## WAT IS HUUR OP MAAT?

Aan de landelijke pilot met Huur op Maat werkten dertien corporaties mee. De pilot loopt door tot 1 oktober en heeft dan drie jaar geduurd. Mogelijk komt er een vervolg. Bij Huur op Maat wordt de hoogte van de huur mede bepaald door het inkomen. Corporaties bepalen aan de hand van een jaarlijkse inkomensroets of een korting op de maximale huur gepast is.

Deze huurkorting (bovenop de huurtoeslag) is bedoeld voor bewoners met een laag inkomen. De huurverlaging wordt gefinancierd door bewoners van sociale huurwoningen met een hoger inkomen ('scheefwonders'). Zij krijgen geen of weinig korting op de maximale huur volgens het Woningwaarderingstelsel. Het systeem is niet opgezet om corporaties aan

meer inkomsten te helpen en zou budgettair neutraal moeten zijn. Doelen zijn onder meer lagere inkomensgroepen meer keuze bieden binnen de sociale huursector en een efficiëntere besteding van middelen.

Meer informatie: [www.huuroopmaat.info](http://www.huuroopmaat.info)  
Downloaden eindevaluatie via: [www.sev.nl](http://www.sev.nl)

# Huurders buitenspel in VvE's?

*In Amsterdam stijgt het aantal gemengde wooncomplexen met huurders en kopers in rap tempo. De ongelijke positie van twee categorieën bewoners zorgt regelmatig voor verwarring en controverses, vooral rond beheerkwesties. Huurders klagen over slechte communicatie en voelen zich buitenspel gezet door de VvE's. Stadgenoot en Ymere willen nu onderzoeken hoe huurders meer invloed kunnen krijgen. In Rotterdam stemmen ze op sommige punten al met eigenaar-bewoners mee.*

Jaco Boer

Vier jaar lang had de familie Ait Mallouk gewacht op haar nieuwe maisonnette met binnenplaatsje in de Loosduinstraat. Sinds 1996 bewoonde ze in de buurt een kleine portiekflat die in het kader van de vernieuwing van Slotervaart werd vervangen door een nieuwbouwcomplex. De nieuwe flat met zowel koop- als huurwoningen had een

prachtige binnentuin waarover de toekomstige bewoners nog hadden mogen meepraten. Het gezin was dan ook verbijsterd toen het hoorde dat alleen de kopers in het appartementencomplex van de gemeenschappelijke voorzieningen gebruik mochten maken. Ook de garage en het fietsenhok in het gebouw bleken verboden terrein voor de huurders.

De dochter liet het er niet bij zitten en schakelde de politiek en de media in. In Het Parool werd er fijntjes op gewezen dat alle huurders

van allochtone afkomst waren. Dat maakte de kwestie extra pijnlijk. Uiteindelijk besloten de betrokken corporaties Far West en De Key alle bewoners een sleutel van de binnentuin te geven. Kort daarvoor had een woordvoerder nog aangegeven dat ook kopers met een eigen binnenplaatsje de tuin niet in mochten. Maar de corporaties werden niet meer geloofd.

Regiomanager Gerda van Rossum van corporatie De Key noemt het verhaal over het appartementen-

De meeste problemen ontstaan doordat de Huurwet soms botst met het appartementsrecht



Binnentuinen zijn vaak onderwerp van onenigheid: kijktuin/gemeenschappelijke tuin/alleen toegankelijk voor woningen begane grond, alleen kopers? Rond deze binnentuin aan de Loosduinstraat was ook veel te doen. De aangrenzende maisonnettes hebben een verdiept binnenplaatsje.

tengebouw één groot misverstand. “Huurders hadden wél toegang tot de gemeenschappelijke binnentuin. Ze waren daarvan alleen niet goed op de hoogte.” Ze vindt het vervelend dat er zoveel ophef over het complex is ontstaan. Sommige kopers hebben haar ook verteld dat ze zich beledigd voelden door de berichten dat de achterstelling van de huurders een ‘kleurtje’ had. “In de krant werd gesuggereerd dat de eigenaar-bewoners hun tuin liever niet met allochtone gezinnen deelden. Dat heeft de onderlinge verhoudingen in eerste instantie geen goed gedaan, hoewel er op dit moment tussen kopers en huurders geen problemen meer zijn.”

### Verboden toegang voor huurders

Het ‘misverstand’ in de Loosduinstraat staat niet op zichzelf. In het verleden zijn er in de stad vaker problemen geweest met gemengde complexen. Vooral gemeenschappelijke voorzieningen als tuinen en trappenhuisen blijken een bron van conflicten. Zo ontzegde zes jaar geleden een door eigenaar-bewoners gedomineerde VvE in het Oostelijk Havengebied huurders de toegang tot één van de gemeenschappelijke entreehallen vanwege onopbouwelijke vernielingen. De kopers waren het zat dat zij iedere keer voor de schade moesten opdraaien, terwijl de huurders die niet in hun portemonnee voelden (zie NUL20 nr.19).

Recenter verbod op het Westerdokseiland de VvE Westerkaap I kinderen van huurders om in de gezamenlijke binnentuin te spelen. Het geschreeuw en groep dat vaak tot laat in de avond duurde, werkte kopers op de zenuwen. Huurders klagen in ge-

mengde complexen ook regelmatig dat ze als tweederangsburgers behandeld worden. Met een reparatieverzoek worden ze door de corporatie van het kastje naar de muur gestuurd. En de afrekening van de vooruitbetaalde servicekosten komt veel later binnen dan op grond van de Huurwet is toegestaan.

### Huurrecht versus appartementsrecht

Door nieuwbouw en de verkoop van sociale huurwoningen is in

**Voor huurders telt het zwaarst dat ze over belangrijke besluiten weinig meer te zeggen hebben**

de afgelopen jaren het aantal gemengde appartementengebouwen in Amsterdam flink toegenomen. Het is onbekend hoeveel van deze blokken er inmiddels in de stad staan. Maar de VvE-beheerders van Ymere, De Key, Stadgenoot en de Alliantie beheren samen al zo’n 1400 complexen waarvan het merendeel een gemengde bewonersopbouw heeft. De meeste problemen in deze gebouwen ontstaan doordat bepalingen uit de Huurwet er botsen op die in het appartementsrecht. Corporaties kunnen deze knelpunten wel gedeeltelijk oplossen in de splitsingsakte van een gebouw, maar niet alle verhuurders zijn of waren daarvan op de hoogte.

Voor huurders telt het zwaarst dat ze over belangrijke besluiten weinig meer te zeggen hebben. Eigenaar-bewoners beslissen samen met de verhuurder in de VvE-vergadering over alle investeringen in het gebouw. Officieel moet de corporatie ook voor de belangen van zijn huurders opkomen. Maar

volgens de laatste groep houden verhuurders vooral de eigen (financiële) positie in de gaten. Besluiten die de corporatie op hoge kosten dreigen te jagen, zoals een renovatie, worden zo lang mogelijk tegengehouden.

Vaak laten corporaties het beheer van de VvE ook uitvoeren door een eigen afdeling of dochterbedrijf. Omdat taken en verantwoordelijkheden soms niet duidelijk zijn afgebakend, zorgt die vermenigving van rollen bij bewoners én interne medewerkers voor veel

verwarring. Bovendien laten maar weinig corporaties het gebeuren dat ontevreden leden van de VvE de eigen beheerder naar huis sturen. Zo draaide Stadgenoot enkele jaren geleden in een complex op het Rapenburgerplein het besluit van het VvE-bestuur om de technisch beheerder van de corporatie aan de kant te zetten met behulp van haar meerderheidsaandeel terug.

### “Laat huurders meebeslissen”

Om de problemen in gemengde complexen op te lossen, moet er in de eerste plaats meer duidelijkheid komen over de taken en verantwoordelijkheden van alle partijen. Toch zullen huurders zich waarschijnlijk pas volwaardig behandeld voelen als ze over allerlei zaken in en rond hun woning mee mogen beslissen. In de afgelopen jaren heeft de Stichting Experimenten Volkshuisvesting (SEV) op dat gebied verschillende experimenten gehouden. Enkele corporaties durfden het aan hun huurders via stemrecht in de

VvE meer zeggenschap te geven. Programmabegeleider Hanneke Schreuders geeft aan dat een aantal experimentpartners hier intern nog niet klaar voor is. “Als je huurders mee laat beslissen, moeten je organisatiestructuur en je werkcultuur veranderen. Zoiets kost tijd en energie.”

### Geen ‘Poolse’ landdagen

Bij Woonbron hebben ze die reorganisatie al achter de rug. Enkele jaren geleden experimenteerde de Rotterdamse corporatie in enkele gemengde complexen al met het uit handen geven van haar stemrecht aan individuele huurders. Die mochten voortaan in de VvE-vergadering meebeslissen over leefbaarheidskwesties en zaken waaraan ze direct mee betaalden. Dat betekende in de praktijk dat ze wél konden meestemmen over de hoogte van de servicekosten of het opstellen van nieuwe leefregels, maar niet over de werkzaamheden en de financiële reservering van het meerjarenonderhoud. Linda Apers van Triant, de eigen VvE-beheerder van Woonbron die het gros van de gemengde complexen beheert, vindt dat onderscheid vooralsnog logisch. “Het zou raar zijn als de eigenaren in de VvE-vergadering worden gedwongen tot extra investeringen, terwijl dat voor de huurder geen directe financiële consequenties heeft.” Hoewel de huurders blij waren met hun stemrecht, zijn ze zich volgens Apers niet meer met het beheer van het gebouw gaan bemoeien. “Mensen die vroeger al actief waren in de bewonerscommissie, zijn dat nog steeds en kunnen in een VvE-commissie worden benoemd.” De angst van andere VvE-beheerders voor ‘Poolse landdagen’ bij het invoeren van een medebeslissingsrecht voor huurders vindt ze dan

ook onterecht. “Huurders zijn niet zoveel anders dan kopers. Ze willen meestal dezelfde dingen goed voor elkaar hebben. Het is juist handig om iedereen aan één tafel te hebben. Dat scheelt de corporatie veel aparte overleggronden, waarbij we regelmatig moeten verwijzen naar de VvE-vergadering waar de besluiten worden genomen.” Naar aanleiding van de resultaten van de pilotprojecten heeft de corporatie in overleg met de bewonersorganisaties besloten dat het model binnenkort over alle gemengde complexen wordt uitgerold.

### Corporaties willen experiment

Stadgenoot kent de ervaringen van Woonbron en overweegt voor komend najaar ook een proef met stemrecht voor huurders in enkele complexen. “Ik vind het standpunt dat wie betaalt ook meebepaalt sympathiek. Op dit moment zijn huurders in enkele complexen al toehoorder op de VvE-vergadering. Dat kun je uitbreiden met stemrecht over zaken als het invoeren van een huismeester of het tuinonderhoud”, aldus manager bedrijfsbureau Wonen Linda de Haas. Enkele jaren geleden probeerde voorganger Het Oosten in een gemengd complex aan het Barcelonaplein al een gezamenlijke bewonerscommissie op te richten. Huurders zouden ook gedeeltelijk stemrecht in de VvE-vergadering krijgen. Er kwam alleen een (tijdelijke) tuincommissie van de grond. De corporatie had zich verkeken op de hoeveelheid tijd die het veranderen van de besluitvormingsstructuur kost. Ymere wil haar huurders ook meer bij het beheer van haar gemengde complexen betrekken. Al is het voor haar nog niet duidelijk op welke manier dat het beste

kan. “Ik ken het experiment van Woonbron, maar huurders mogen daar alleen over een beperkt aantal zaken meebeslissen”, aldus directeur Anja Verdaasdonk van Ymere VvE-beheer.

Toch gaat de corporatie onder meer op aandringen van de Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere (SHY) een proef doen met medebeslissingsrecht voor huurders. Deze organisatie bracht drie jaar geleden een knelpuntennotitie uit waarin ze klaagde over de slechte communicatie en onduidelijkheid over de rol van alle partijen in gemengde complexen. Het was voor Ymere aanleiding om haar VvE-beleid tegen het licht te houden en nieuwe uitgangspunten te formuleren. Zo belooft ze in de toekomst beter te communiceren en intern meer duidelijkheid te scheppen over haar taken en verantwoordelijkheden in gebouwen met huurders en kopers.

### “Beter evenwicht nodig”

SHY-voorzitter Jan van de Roest is blij met de goede voornemens van Ymere. “We zullen ze op de voet blijven volgen, maar hebben er vertrouwen in dat ze hun beloften zullen waarmaken.” Hij is wél positief over het model van Woonbron. “Vooral in complexen waar Ymere een minderheidsbelang heeft, moet dat leiden tot een beter evenwicht tussen huurders en kopers. Nu bepalen kopers soms voor huurders waar ze wel en niet mogen komen. Dat is te gek voor woorden.” Als het experiment onverhoopt mislukt, hoopt Van de Roest dat Ymere altijd een meerderheidsbelang in gemengde complexen zal houden om de belangen van huurders te waarborgen. “Ik besef wel dat kopers daar waarschijnlijk niet blij mee zullen zijn.” ■

Ontwikkelaar AM ziet gat in de markt

# Koopwon

Amsterdam kent al lange tijd grote huurcomplexen voor studenten. Ontwikkelaars ontdekken nu de koopmarkt voor die groep. AM herontwikkelt het voormalige GAK-kantoor in Bos en Lommer en Villa Mokum in het Amstelkwartier voor studenten. Dat levert voor die starters op de Amsterdamse woningmarkt in een keer zevenhonderd woningen op.

Joost Zonneveld

In de zomer gaan de studentenwoningen in het voormalige GAK-kantoor en Villa Mokum in de verkoop. Al bijna 750 geïnteresseerden hebben zich gemeld. “En dat terwijl we alleen maar via social media hebben geadverteerd,” zegt regiodirecteur Ronald Huikeshoven van AM. De interesse voor de koopwoningen

*“Als de plannen van Donner doorgaan, is het straks goedkoper om te kopen dan te huren”*

voor studenten, die zo’n 75.000 euro moeten kosten voor 30 vierkante meter, verbaast hem niet. “Nu is het zo dat studenten pas in aanmerking komen voor een studentenwoning als ze bijna zijn afgestudeerd. Wie koopt heeft geen last van lange wachttijden.”

En er zijn meer voordelen: woningen van nieuwbouwkwaliteit en een eigen badkamer en keuken. “En dat voor een prijs die per maand vergelijkbaar is met een sociale huurwoning. Sterker,

Het studentencolplex op het Amstelkwartier krijgt een campusachtige omgeving



# Woningen voor studenten

als de plannen van Donner doorgaan, dan is het straks goedkoper om te kopen, dan om te huren." Huikeshoven mikt op de financiële draagkracht van de ouders van studenten. "Ouders willen graag dat hun kinderen op een veilige plek wonen als ze gaan studeren. Zij kunnen de overwaarde van hun eigen huis gebruiken of hun kinderen belastingvrij een bedrag schenken. Op die manier komen de woningen ook echt binnen bereik van de groep die we willen bedienen."

Bovendien kan de investering bij verkoop winst opleveren, ook al zit daar een nadeel aan: stijgende prijzen kunnen de woningen voor nieuwe studenten moeilijker bereikbaar maken. Huikeshoven: "We hebben er over nagedacht of we de prijsontwikkeling zouden kunnen beïnvloeden en of we alleen studenten in de woningen zouden kunnen krijgen, maar dat kan simpelweg niet op de koopmarkt." Het kan dus betekenen dat een deel van de studentenwoningen 'wegvloeit' naar andere groepen. Huikeshoven maakt zich er geen zorgen over. "Villa Mokum zetten we als studentencampus in de markt. Afgestudeerden kunnen we niet dwingen weg te gaan, maar als zij gaan verdienen of willen samenwonen, dan zullen ze wegtrekken en ruimte maken voor nieuwe studenten."

## GAK: studenten én starters

Het GAK-kantoor is bedoeld voor studenten én starters. "Voor beide groepen is een tekort aan beschikbare woningen in de stad." AM werkt bij de herontwikkeling van het voormalige kantoorgebouw samen met Stadgenoot. "Als het niet lukt om de woningen te verkopen, dan neemt Stadgenoot ze in eigendom en gaat de corpora-



tie ze verhuren. Die woningen komen er hoe dan ook."

Begonnen wordt met eenderde van het gebouw dat in drie fasen wordt ontwikkeld; de gevel wordt wel in één keer vernieuwd en stadsdeel West pakt de openbare ruimte aan.

De locaties voor de toekomstige studentencomplexen zijn zorg-

enigingen en in het complex komen voorzieningen, waaronder een supermarkt.

De campusachtige omgeving van beide gebouwen doet Huikeshoven denken aan Melrose Place, zoals in de Amerikaanse televisieserie. "Voor het GAK-gebouw komt een hofje met zit- en sportgelegenheden. In Villa Mokum ma-

**Als het AM niet lukt de studentenwoningen in het GAK-gebouw te verkopen neemt Stadgenoot ze over.**

vuldig gekozen. "Studenten willen binnen de ring en in de nabijheid van gezelligheid, sportgelegenheden en de universiteit wonen." Het GAK-gebouw staat naast een fitnessschool en tegenover het Bos en Lommerplein met de dagmarkt en goedkope eetgelegenheden. Villa Mokum is in de buurt van restaurant Kaap Kot, een buitenzwembad en roeiver-

ken we heel veel buitenruimten en grote hoge loggia's waar studenten elkaar ontmoeten."

## Welcome niche

De studentenkoopwoningen zijn voor AM een welkom gat in de markt in een periode waarin de woningmarkt in een crisis verkeert. Toch is de ontwikkeling van Villa Mokum voor Huikesho-

Zicht op het dakterras van het GAK-kantoor. Het kantoor wordt herontwikkeld tot een woongebouw voor studenten. De koopstudio's van AM zijn ook beschikbaar voor niet-studenten.

ven spannend. "Daar hebben we op dit moment niet de achtervang van een partij die de woningen verhuurt als we ze niet kunnen verkopen." De bedoeling is dat de studentenwoningen in de zomer van 2013 klaar zijn, alhoewel AM nog niet heeft besloten welk percentage verkochte woningen voldoende is om te gaan bouwen. "Het is een nieuwe ontwikkeling en dan krijg je ook met nieuwe vragen te maken. Zo nemen studenten kort van tevoren een beslissing over de stad en hun studie, maar wij hebben wel tijd nodig om te bouwen." Mogelijk nemen studenten en hun ouders een jaartje langer thuiswonen op de koop toe als zij daarna verzekerd zijn van een woning in de grote stad. ■



## Van lelijke eend tot pitbull

Een kwart van alle Nederlandse woningen is gebouwd tussen 1970 en 1985. Volgens het toen geldende ideaal vaak in wijken met meanderende straten en woonerven, omzoomd door eengezinswoningen met tuin. Je kon er in het TomTom-loze tijdperk behoorlijk verdwalen. De kronkelige stratenpatronen leidden tot de naam 'bloemkoolwijk'.

Dit type wijk is opgezet als pseudo-dorpse woonomgeving, de stedenbouwkundige reactie op het modernisme. Het ideale menstype dat erbij hoorde was de sociale, spelende mens, die niets liever wil dan met burens in de zitkuil vertoeven. Maar zowel het ideaalbeeld als de woningen zijn verouderd en in bloemkoolwijken steken problemen de kop op. Er komen meer in zichzelf gekeerde soorten bewoners, de mutatiegraad neemt toe, omgangsvormen zijn minder subtiel en veel huizen en straten kunnen een opknappbeurt gebruiken. Vaak ontbreken voorzieningen.

In dit boek wordt zorgvuldig verslag gedaan van onderzoek naar de Nederlandse bloemkoolwijken. Wat zijn de problemen en kansen, welke investeringen zijn nodig en vooral: op welk schaalniveau (wijk, buurt of woonblok)? Belangrijke conclusie: grootschalige vernieuwing is niet nodig, omdat veel bewoners tevreden zijn. Dat neemt niet weg dat een andere benadering wél gewenst is: gerichte, pragmatische en geleidelijke aanpassingen.

'Bloemkoolwijken' is geen leesboek maar een gedegen onderzoeksrapport over de toekomstkansen van dit type woonomgeving. Bruikbaar voor bestuurders van gemeenten en corporaties.

De foto's zijn overigens heel sprekend.

*Bloemkoolwijken: analyse en perspectief*, Martijn Ubbink en Thijs van der Steeg, SUN Amsterdam, groot formaat paperback, 168 pagina's, ISBN 9789461051691, €34,50

## 'Contourlijnen' voor een nieuw compacte-stadbeleid

Het idee van de compacte stad was het beleidsmatige antwoord op de uitstroom van midden- en hoge inkomens uit de Randstad. Dus: eerst bouwen in en voor de stad, dan pas aan de stad vast of verder weg. Het bekende verhaal van de Vierde Nota en de Vinexwijken. De stad als woon- en werkplek heeft haar aantrekkelijkheid dankzij miljardeninvesteringen in woningen, bedrijfsgebouwen en infrastructuur inmiddels deels herwonnen. Dat geldt zeker voor zzp'ers en ondernemers in creatieve en innovatieve bedrijfstakken. Ook hoofdkantoren van internationale bedrijven vestigden zich in een stad als Amsterdam.

In 'Compacte Stad Extended' analyseren deskundigen de huidige stand van zaken. Daarmee wordt vooral de kredietcrisis bedoeld en het stagneren van bouwprojecten. Een nieuwe uittocht van hogere inkomens zou dreigen. Niemand bepleit om dan maar in krimp gemeenten te gaan bouwen of te kiezen voor 'gedeconcentreerde bundeling' (zoals in België). Toch vraagt het uitgangspunt van de compacte stad om een nieuwe onderbouwing, want 'het laaghangende fruit is al geplukt'. Dit boek schetst 'contourlijnen' voor mogelijke ontwikkelingen.

Er staan leesbare en interessante bijdragen in deze bundel, zoals die van Pi de Bruijn over de Zuidas of Friso de Zeeuws oproep tot nuchterheid, maar een waarschuwing is op zijn plaats. Sommige deskundigen lijken de materie verder te willen compliceren door taalgebruik dat balanceert op de grens van abstract en hermetisch.

*Compacte Stad Extended*, agenda voor toekomstig beleid, onderzoek en ontwerp (Nederlands- en Engelstalig), onder redactie van Luuk Boelens c.s., Uitgeverij 010 Rotterdam, hardcover, 352 pagina's, ISBN 9789064507472, €29,50; vierde deel van de serie Design and Politics.

## Het 'nieuwe centrum' van Amsterdam

Rondom het IJ verrijst een nieuw, 'blauw' centrum. Voor iedereen zichtbaar, zowel op de zuidelijke als de noordelijke oever. Oud gaat op in nieuw, en verrassende combinaties maken een tocht langs alle transformaties tot een interessant avontuur. Ook de horeca is zichtbaar in opkomst in het gebied, dat overigens zelf veel verschillende karaktertrekken kent.

Aan de hand van het onlangs verschenen 'Het IJ rondom', geschreven door architectuurhistorica Sabine Lebesque, zijn de ontwikkelingen goed te volgen. Foto's, uitleg, verhalen, kaarten en registers maken het zeer overzichtelijk.

*Het IJ rondom, gebouwen, gebieden, groen en kunst aan noordelijke en zuidelijke IJ-oever*, Sabine Lebesque, Valiz Amsterdam, paperback, 271 pagina's, ISBN 9789078088479, €18,50 (Er is ook een Engelstalige editie verkrijgbaar.)

## Een huis voor de kunst

Vijf huizen van Appels geboortehuis vandaan is een woning in de Dapperstraat door De Key omgetoverd tot tijdelijke residentie voor studenten van de Rijksakademie. In 'Het Karel Appelhuis' zullen ook exposities te zien zijn, o.a. over het leven van de beroemde Cobra-kunstenaar. Dit boekje doet verslag van de herontwikkeling.



*Het Karel Appelhuis*, een uitgave van woningstichting De Key, paperback, 62 pagina's, gratis zolang de voorraad strekt, zie: [www.karelappelhuis.nl](http://www.karelappelhuis.nl); Ook te verkrijgen bij fotograaf Teo Krijgsman: [www.teokrijgsman.nl](http://www.teokrijgsman.nl)

# ‘Jammer dat sociale netwerken zo versnipperd zijn’

*Dini Dijkman (58) is heel haar leven maatschappelijk actief. Bestuursfuncties van diverse organisaties vervulde ze naast haar baan als manager in de zorgsector. Die baan moest ze opgeven, maar inmiddels heeft ze haar eigen pr-bureautje. Daarnaast is ze een bevolgen vrijwilligster bij verscheidene organisaties. Dini Dijkman is onder meer actief voor Buurvrouwennetwerk Gaasperdam.*

Janna van Veen

“Ik heb van huis uit meegekregen dat het heel normaal is om naast je werk ook nog iets anders te betekenen voor de maatschappij. Ik ben een tijdje uit de running geweest toen ik in de zorgsector werkte. Door het vrijwilligerswerk heb ik de draad weer opgepakt. Dat soort werk vergroot je wereld wanneer je niet meer actief bent op de arbeidsmarkt. En dat geldt letterlijk voor de computercursussen die mensen kunnen volgen via de organisatie Aan de knoppen. Nadat ik eerst als vrijwilligster gewerkt heb bij Vrouwen aan de knoppen, leid ik nu als professional voor de nieuwe organisatie ‘Aan de knoppen’ andere vrijwilligers op en coördineer ik dit project. In Zuidoost wonen veel mensen met een laag opleidingsniveau. Zeker wanneer zij schoolgaande kinderen hebben, is het heel be-

langrijk dat ze met de computer om leren gaan. Bovendien kun je steeds meer zaken alleen nog via internet regelen.

Ik ben ook actief voor Voetje voor Voetje, een multiculturele fiets- en wandelgroep. Ik zet de routes uit en heb een website opgezet. De deelnemers komen met elkaar in contact en zien al fietsend en wandelend meer van hun woonomgeving. Zo fietsten we een keer over de Hoge Dijk en een van de Surinaamse deelneemsters was daar nooit eerder geweest. Ze was blij verrast: het deed haar sterk denken aan een plantage in haar geboorteland.

Buurvrouwennetwerk Gaasperdam werd twee jaar geleden opgericht door mijzelf en een Surinaamse vrijwilligster, Haidy Bijnaar, na een oproep van de FNV Vrouwenbond. Op een Buurvrouwenverwendag kwamen meer dan honderd vrouwen af. Er is inmiddels een groot team vrijwilligers actief en de activiteiten zijn onlangs uitgebreid met onder meer een leesgroep, een wekelijkse hobbyochtend en verschillende activiteiten

voor jongeren. Op dit moment staat ook een eetgroep op stapel. Al die activiteiten zijn belangrijk om vrouwen onafhankelijker te maken. Bijvoorbeeld van hun kinderen. Gezinsverbanden worden steeds minder sterk. Dus is het zaak zo lang mogelijk zelfstandig te blijven. Bovendien is het beter om elkaar te helpen dan te veel te leunen op de overheid.

Tegelijkertijd is het wel jammer dat vanuit de overheid zo weinig wordt gedaan om vrijwilligerswerk te supporten. Dat hoeft niet met geld, maar bijvoorbeeld met accommodatie. Sociale netwerken zijn bovendien heel erg versnipperd. Ambtenaren zouden meer kunnen doen om vrijwilligersorganisaties bij elkaar te brengen. Die versnippering bleek heel sterk toen in Zuidoost op hetzelfde moment twee verschillende vrouwen groepen een vrouwendag organiseerden. Dat had heel goed samengekund maar organisaties hebben nogal de neiging om in hun eigen hokje te blijven zitten. Er is kortom nog veel te bereiken en ik ben daarom zeer gemotiveerd om nog lang actief te blijven in Zuidoost.” ■

## JAAR VAN DE VRIJWILLIGER

Het was u wellicht ontgaan, maar 2011 is het Jaar van de Vrijwilliger. Voor NUL20 is het in ieder geval reden om in elk nummer dit jaar aandacht te besteden aan één vrijwilliger en/of vrijwilligersorganisatie. Deze keer Dini Dijkman.

## ‘BETER EEN GOEDE BUUR(VROUW)’

Buurvrouwennetwerk Gaasperdam is opgericht nadat de FNV op 8 maart 2009 (Internationale Vrouwendag) vrouwen opriep overal in het land Buurvrouwennetwerken op te zetten. In Gaasperdam waren ze er wel voor in en het eerste evenement was een druk bezochte Vrouwenontmoetingsdag, anderhalf jaar geleden, in activiteitscentrum Reigersbos. Algemene doelstelling is het vormen van netwerken van met elkaar verbonden vrouwen met als doel ontmoeting en empowerment. Dit allemaal onder het motto ‘beter een goede buur(vrouw) dan een verre vriend(in)’.

Meer informatie: [buurvrouwennetwerk@gmail.com](mailto:buurvrouwennetwerk@gmail.com).

Dini Dijkman met het Buurvrouwennetwerk Gaasperdam



# Verkoop corporatiewoningen aantrekkelijk voor jongeren en starters

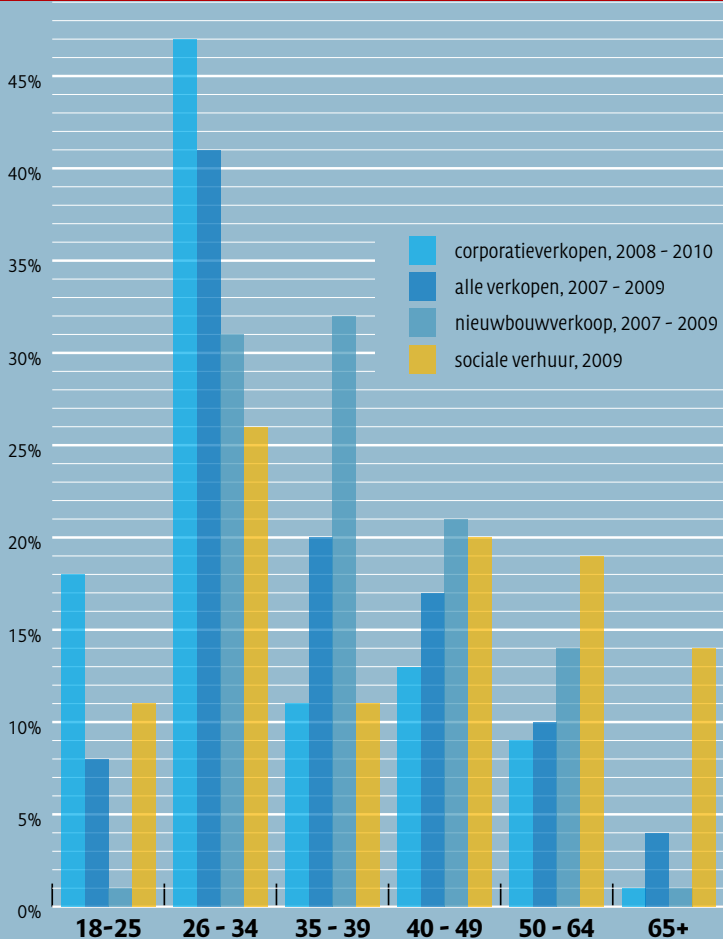
Vanaf 1998 tot en met 2010 hebben de woningcorporaties onder de voorwaarden van het convenant verkoop in Amsterdam 15.815 woningen verkocht aan particulieren. De transactieprizen daarvan lagen flink onder de gemiddelde koopprijs in Amsterdam. In 2010 kostte de gemiddelde corporatiewoning 178.000 euro. Daardoor was 93 procent van alle door corporaties verkochte woningen bereikbaar voor de middeninkomens (tot 2x modaal) en 63 procent voor de lage middeninkomens (tot 1,5x modaal: koopwoningen tot € 220.000).

Vooraf jongeren kopen corporatiewoningen. In de periode 2008 – 2010 (4000 woningen) was 65 procent van de kopers jonger dan 35 jaar en 18 procent jonger dan 26. Het aandeel verkoop aan hoofdbewoners tot 35 jaar loopt uiteen van 71 procent in stadsdeel West tot 52 procent in Centrum. In Zuidoost is 26 procent jonger dan 26. Het aandeel jongeren ligt bij kopers van sociale huurwoningen zelfs hoger dan bij huurders van vrijgekomen sociale huurwoningen. Dat wordt mede veroorzaakt door de relatief lage verkoopprijzen (€ 132.810 in Zuidoost, 2010) in combinatie met de lange wachttijden in de huursector.

Vijftien procent naar zittende huurders Van de kopers van corporatiewoningen blijkt 29 procent van buiten Amsterdam te komen. Drieënvertig procent komt uit het eigen stadsdeel; dat is inclusief de vijftien procent van alle kopers die de eigen huurwoning koopt. De stadsdelen Zuid en Zuidoost vallen op door een relatief hoog aandeel kopers van buiten de stad. In West en Nieuw-West wordt relatief veel verkocht aan inwoners van het eigen stadsdeel. Centrum en Noord kennen veel verkopen aan zittende huurders. Opvallend is dat er veel wordt verhuurd tussen de stadsdelen. De stelling dat kopers de sprong over de ring niet willen wagen, gaat in ieder geval niet op voor bestaande corporatiewoningen. Zo komt 32 procent van de kopers van corporatiewoningen in Nieuw-West uit de rest van de stad.

Jeroen van der Veer, Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC)

## LEEFTIJD KOPERS EN HUURDERS



Leeftijd van kopers en huurders toen ze hun woning betrokken. Kopers van corporatiewoningen zijn gemiddeld wat jonger dan andere kopers. Kopers van nieuwbouw kopen hun woning gemiddeld wat later in de wooncarrière. Bij degenen die een sociale huurwoning betrekken, valt het hoge aandeel ouderen op. Bronnen: OGA/Kadaster/WIA 2009 (verkoopcijfers) en WoningNet (sociale verhuur). Bewerking door: AFWC

## HERKOMST KOPERS CORPORATIEWONINGEN IN %

