

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – juli 2011 #57

Organische stedenbouw

Zelfbouw: hype of reëel perspectief?

De lessen van Almere

In een Solid is de huurder de baas

De punten van Donner: huren wordt duurder in stadsregio

Opleidingen in de bouw ook in crisistijd hard nodig

Nieuwe Woningwet: multi-functioneel vastgoed, nu even niet



Organisch ontwikkelen:
hype of hoop?

10

De lessen van Almere

15

Bijdendijk:
"In een Solid is de huurder de baas"

19

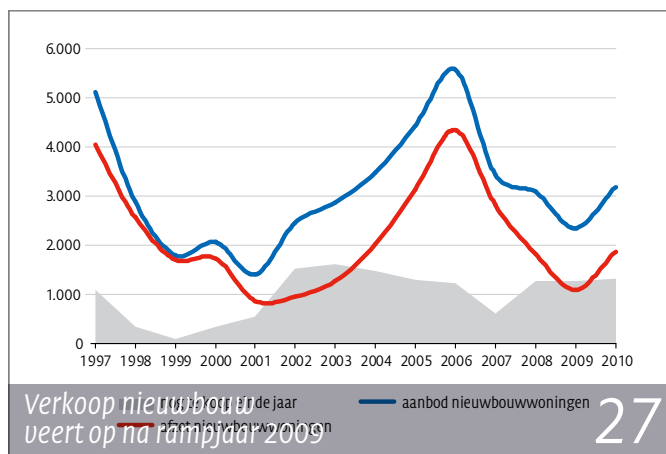
Wiener & Co: ontwikkelaar
experimenteert met co-creatie

21



Na het kwartje van Kok
de 25 punten van Donner

8



27



DAEB of geen DAEB?
Dat is de vraag

28



Opleidingen in de bouw
ook in crisistijd hard nodig

24

STUDIHEREIS 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. Ontmoet sleutelfiguren en toonaangevende organisaties op het gebied van stedelijke ontwikkeling en sociale cohesie. Deelnemers zijn politici, beleidsmakers, onderzoekers, adviseurs, bestuurders en stafmedewerkers van corporaties en welzijnsinstellingen uit de stadsregio Amsterdam.

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



- 4 Gemeenschappelijke ruimte
- 8 Eerste verdieping **Donner geeft punten. Of: huren wordt duurder**
- 10 Tweede Verdieping **Dossier Organische Stedenbouw**
 - 10 **Is het nieuwe paradigma in de stedenbouw de hype voorbij?**
 - 13 **Nieuw Leyden**
 - 15 **De Lessen van Almere**
 - 19 **"In een Solid is de huurder de baas"**
 - 21 **Commerciële ontwikkelaars luisteren nu écht naar hun klanten**
- 24 Kort Bestek **Leren timmeren in eigen wijk**
- 26 Vrijwillig in Amsterdam **Kickbokser Sadik Kaynak**
- 27 Kort Bestek **Verkoop nieuwbouw veert op na rampjaar 2009**
- 28 Kort Bestek **Consequenties nieuwe Woningwet voor maatschappelijk vastgoed**
- 30 Kort Bestek **WSW sombert over toekomstige investeringsmogelijkheden corporaties**
- 31 Leeskamer
- 32 Barometer **Zaanstad als afvoerputje?**

Hervorming in stealth modus

Ik vertel niets nieuws met de constatering dat het landelijk overheidsbeleid de woningmarkt het laatste decennium eerder frustreert dan bevordert. De combinatie van inflatievolgend landelijk huurbeleid en hypotheekrente-af trek is in ieder geval een dodelijke cocktail gebleken voor het middensegment van de woningmarkt. Deze conclusie is minder spannend dan ze wellicht lijkt. In praktisch elk deskundigenrapport staat het. De politiek is niet bij machte daar iets aan te doen. De Nederlandse politiek kent namelijk twee H-woorden: hypotheekrenteaf trek en huurliberalisatie. Bij elke verkiezing maken de partijen er weer een nummer van. En zo kwamen Bos en Balkenende bij de vorming van het vorige kabinet tot een uitruil waarbij beide thema's weer voor vier jaar taboe werden verklaard. En zo zette het kabinet – handen af van de hypotheekrente - Rutte de lijn door: inflatievolgend huurbeleid en hypotheekrenteaf trek bleven ongemoeid.

Echter, de hervorming van de woningmarkt is ondanks de taboes toch op gang aan het komen. Met dank aan de banken en de AFM. Zij doen wat VVD, CDA en PVV niet aandurven: de hypotheekrenteaf trek aanpakken. Naast een aanscherping van de regels voor hypotheekverstrekking heeft de toezichthouder namelijk ook bepaald dat vanaf 1 augustus de helft van een lening moet worden afgelost (althans daar komt het grosso modo op neer). Dat is goed nieuws voor de minister van Financiën: het beperkt de toekomstige groei aan hypotheekrenteaf trek, nu al een kostenpost van 12 miljard euro. De Rabobank heeft helemaal de knuppel in

het hoenderhok geworpen door voor te stellen helemaal terug te gaan naar hypotheek met aflossing. In ieder geval: als gevolg van renteaftrekbeperkende maatregelen zullen de huizenprijzen (iets) verder gaan zakken.

Minister Donner zit ondertussen zelf niet stil. Na het kwartje van Kok, de Bos-belasting zijn er nu de Punten van Donner. Met zijn plan kunnen straks, terwijl van huurliberalisering formeel geen sprake is, de huren in schaarstegebieden met 70 tot 120 euro worden verhoogd. Het gekunstelde voorstel heeft alle tekenen van een compromis, maar het biedt in ieder geval het perspectief van een groter middensegment op de woningmarkt. In Amsterdam heeft straks 27 procent van de huurwoningmarkt meer dan 142 punten. Het plan heeft echter grote nadelen. Het meest fundamentele bezwaar is, zoals zo vaak bij Nederlandse compromissen, dat de 'outsiders' de pineut zijn: nieuwe huurders gaan enorm veel meer betalen voor dezelfde woning dan bestaande huurders.



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 EEN NUMMER OF ABONNEMENT AANVRAGEN. ABONNEE ADMINISTRATIE

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

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

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

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

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

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

REDACTIERAAD:
André Buys (Rigo)
Arco Leusink (Huurdersvereniging Amsterdam)
Bart Truijens (OGA)
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 Stolkgrafx Jonroo Costra

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

Weinig structureel mis met onderhoud in Noord

4 **E**r is geen sprake van structureel achterstallig onderhoud of nalatigheid door corporaties in Amsterdam-Noord. Dat concludeert Regioplan naar aanleiding van een onderzoek in opdracht van het stadsdeel. Wel constateerde het onderzoeksbureau op kleine schaal serieuze onderhoudsproblemen aan individuele sociale huurwoningen. Ook is de invloed van de crisis duidelijk. Corporaties gaan terughoudender om met klachten- en mutatieonderhoud. Regioplan: "Waar vroeger relatief snel werd besloten om bij mutatie het sanitair opnieuw te betegelen, kijkt men nu kritischer of het tegelwerk nog een aantal jaren meekan." En huurders die de woning slecht achterlaten, krijgen eerder een boete. De verkenning maakt verder duidelijk dat het onderhoud van de woningvoorraad en de openbare ruimte sterk met elkaar verknoot zijn. In sommige buurten waar bewoners negatief oordelen over de onderhoudskwaliteit, tekenen zich vooral problemen af in de woonomgeving. Met name in De Banne en Nieuwendam-Noord maken bewoners zich zorgen over het onderhoud en beheer van de woonomgeving. Ook in Het Breed en in Molenwijk vormt de openbare ruimte een punt van aandacht.

Nog drie kandidaten voor Kleiburg

Drie partijen hebben hun uitgewerkte plannen ingediend bij Woningstichting Rochdale. De vierde geselecteerde partij, Dijkhuis Vastgoed Management (DVM), heeft zich teruggetrokken. Uiterlijk 1 september besluit Rochdale of herontwikkeling haalbaar is, en zo ja welk plan daarvoor het beste in aanmerking komt. Eind vorig jaar blies Rochdale de geplande - zwaar verliesgevende - herontwikkeling van de Bijlmerflat af. Voor een symbolisch bedrag zou de corporatie bereid zijn de flat over te dragen aan een partij die met een goed en haalbaar plan komt. Uit de vele plannen die werden ingediend, selecteerde Rochdale er vier. Daarvan resteren nog het Consortium De Flat (Hendriks CPO, Vireo Vastgoed, Hollands Licht, KondorWessels Vastgoed), de groep Lingotto Ontwikkeling BV / Van Wijnen West BV / Van Ieperen Groep BV / Dick van Gameren Architecten; en ten slotte de groep M.J. De Nijs Projectontwikkeling / UBA Projectontwikkeling / DOK Architecten. De plannen lopen sterk uiteen.



Zaanstad wil geen status aparte

Minister Donner heeft in zijn plan om de maximale huren in schaarstegebieden te verhogen Zaanstad overgeslagen. Wethouder Jeroen Olthof (PvdA) vindt dat onbegrijpelijk. De stadsregio functioneert als één woningmarkt. Toekomstige huurprijvers verschillen zullen volgens hem tot een toenemende druk op de Zaanse sociale woningmarkt leiden. De gemeente bezint zich op maatregelen. In het plan-Donner krijgen huurwoningen in schaarstegebieden er 15 tot 25 punten bij. Een groot deel van de regio Amsterdam valt daar onder, maar Zaanstad niet. De minister heeft volgens Olthof voor een administratieve oplossing gekozen. "Nadat de Tweede Kamer de landelijke bijtelling blokkeerde, heeft hij tamelijk willekeurig gekozen voor tien regio's met de hoogste WOZ-waarde. Terwijl

de stadsregio Amsterdam een gezamenlijk huisvestingsbeleid kent, maakt het Rijk onderscheid. Zaanstreek en IJmond zijn de witte vlekken. Dat maakt woonruimteverdeling straks heel ingewikkeld."

Olthof vreest extra instroom, vooral die van lage inkomens: "We moeten nader bekijken wat dat betekent voor onze voorzieningen en de bereikbaarheid van sociale huurwoningen voor onze eigen bewoners. In onze gemeente is de woonduur al hoog. Voor met name starters zijn de wachtlijsten erg lang. Als vervolgens de beschikbare woningen vaker naar mensen van buiten gaan, dan dringt de vraag zich op of we daar maatregelen tegen moeten nemen." [BP]

Zie ook NUL20 Barometer (p.32): Zaanstad als afvoerputje?

ACTA omgebouwd tot studentenflat

Het ACTA-gebouw, een groot leegstaand kantoor in Amsterdam Nieuw-West, wordt omgebouwd tot een tijdelijk studentencomplex met 460 kamers. Het is het eerste leegstaande kantoorpand in Amsterdam dat wordt omgebouwd tot studentenhuysvesting. Volgens de ASVA zijn meer panden geschikt om te transformeren naar studentenwoningen. ASVA-voorzitter Lodewijk Berkhout: "Steeds vaker benaderen eigenaren van kantoren ons met vragen over studentenhuysvesting, wij geven hen dan advies over de precieze invulling". Eigenaar de Alliantie nam het pand eerder van de UvA/VU over voor 17,3 miljoen euro. De corporatie heeft pas op termijn zelf plannen met het complex aan de

Louwesweg in Slotervaart.

Het gebouw wordt zo veel mogelijk in de huidige staat benut, maar er zijn flinke aanpassingen nodig, zoals de plaatsing van sanitair, te openen ramen in de gehele gevel en een nieuwe cv-installatie. De aanpassings- en beheerkosten moeten worden terugverdiend uit de huuropbrengsten. Naast de circa 460 onzelfstandige wooneenheden met gemeenschappelijke voorzieningen voor jongeren en studenten staat er ca 6.000 m2 culturele broedplaats ingepland. Centraal in de aanpak staat de zelfwerkzaamheid van de bewoners. Dit is al eens eerder gebeurd in het project AL16 in Utrecht. Hulp bij de verbouwing levert een huurkorting op.



Particuliere vrije sector verdubbelt

Amsterdam krijgt ruim 75.000 woningen boven de vrije-sectorgrens van 142 punten als de puntenbijtelling van het plan-Donner door gaat. Dat is 27 procent van alle huurwoningen van particulieren en corporaties samen. Dat blijkt uit een simulatiestudie van de Amsterdamse dienst Wonen, Zorg en Samenleven (WZS). Het voorstel van Donner ligt voor advies bij de Raad van State.

Amsterdam en omgeving behoort tot één van de tien zogeheten 'schaarstegebieden' waarvoor een bijtelling geldt van 15 of 25 punten. Ligt die WOZ-waarde boven 2900 euro per m² dan worden 25 punten bijgeteld. Ligt de waarde eronder dan 15 punten. Het gros van de Amsterdamse woningen krijgt er volgens de dienst WZS 25 punten bij.

Daardoor verschrompelt de goedkope voorraad (minder dan 93 punten) op papier van 30 naar 4,5 procent, en stijgt het aandeel vrije sectorwoningen van 9,6 naar 27 procent. Op papier dan, alleen bij nieuwe verhuringen kunnen huurprijzen worden bijgesteld. De bijtelling maakt volgens het kabinet een betere relatie tussen prijs en kwaliteit mogelijk. De huren zullen naar verwachting lang niet overal in Nederland stijgen tot de grenswaarden. Lokale marktomstandigheden laten dat lang niet overal toe. Bovendien benutten corporaties vanwege lokale prestatieafspraken en maatschappelijke overwegingen lang niet altijd de maximale huurruimte. In Amsterdam wordt momenteel gemiddeld tachtig procent van de maximale huur gevraagd.

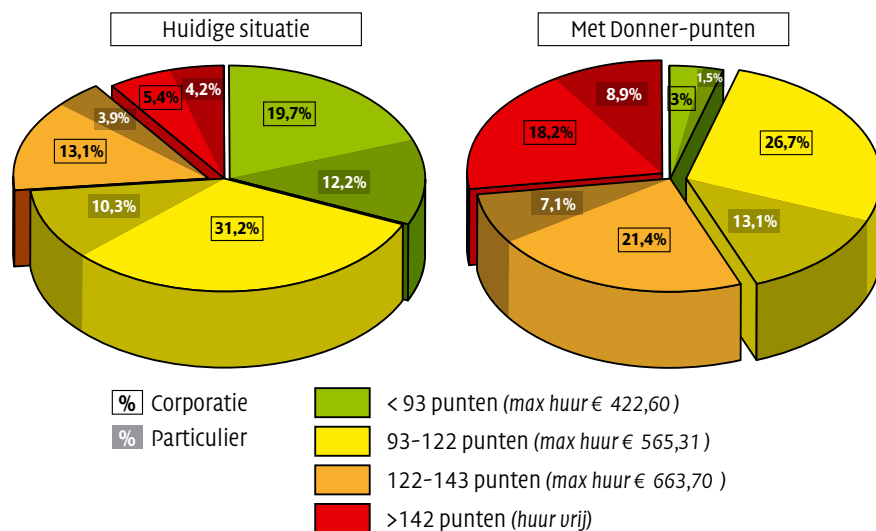
Meer over de bijtelling, pag. 8

Nieuwbouw en koopwoningen goed voor wijken

Herstructurering van de woningvoorraad en de verkoop van sociale huurwoningen hebben positieve effecten op leefbaarheid en veiligheid in oude stadswijken, zo blijkt uit onderzoek van het Sociaal en Cultureel Planbureau. Het SCP heeft onderzoek gedaan naar de ontwikkelingen in de zogeheten Vogelaraarwijken. Positief zijn de onderzoekers over de herstructurering van de woningvoorraad. Sloop en nieuwbouw draagt bij aan de leefbaarheid en veiligheid in stadswijken. Zo neemt de ervaren criminaliteit in wijken na een dergelijke ingreep af, voelen bewoners zich minder onveilig en stijgt de tevredenheid met de woonomgeving. Deze verbeteringen doen zich volgens het SCP nog sterker voor in herstructureringswijken waar sociale woningen gesloopt zijn en vervangen door koopwoningen. De verkoop van sociale huurwoningen heeft eveneens een positief effect op de leefbaarheid en de veiligheid. Verkoop blijkt vooral goed voor de sociale cohesie in de wijk. Verder zien de onderzoekers dat de autochtone middenklasse nog steeds wegtrekt uit de aandachtswijken. De laatste jaren vestigt de niet-westerse middenklasse zich daar wel. Zij zijn relatief tevreden over de wijk. De uitbreiding van groen en de aanleg van sportvoorzieningen hebben weinig aantoonbare effecten op de leefbaarheid. Ook de sociaal economische positie van de bewoners is niet verbeterd. [BP]

Heemschut tegen sloop Tugelawegblok

Erfgoedvereniging Heemschut maakt bezwaar tegen de sloop van een van de Tugelawegblokken in Amsterdam-Oost. Volgens de vereniging is het woningcomplex op de hoek van de Maritzstraat historisch waardevol en kan ook via renovatie de woningkwaliteit worden verbeterd. Ymere werkt al enige jaren met bewoners aan verbeterplannen voor de 425 woningen in vijf naast elkaar gelegen bouwblokken in de wijk Transvaal. Over vier blokken bestaat geen discussie: twee worden vervangen door nieuwbouw; twee komen in aanmerking voor renovatie. Blok 1 moet volgens Ymere ook worden gesloopt om de geplande horecavoorzieningen mogelijk te maken. Volgens Heemschut is dat nou juist het historisch meest belangrijke blok. De woongebouwen werden tussen 1917 en 1924 naar ontwerp van architect Leliman gebouwd in opdracht van de Joodse Bouwfonds Handwerkers Vriendenkring. Een besluit wordt medio juli verwacht. [BP]



Er zijn 277.000 huurwoningen. Momenteel heeft 9,6% daarvan meer dan 142 punten, 5,4% corporatiewoningen en 4,2% particulier. Dat wordt straks 18,2% corporatiewoningen plus 8,9 procent particuliere verhuur is 27,1%.

Bron: Dienst WZS, simulatiestudie op basis van WiA 2009 gegevens; Huurprijzen vanaf 1 juli 2011

‘Schaalsprong Almere blijft nodig’

De schaalsprong voor Almere blijft nodig, vindt Chris Kuijpers, directeur-generaal ruimte van het ministerie van Infrastructuur en Milieu. Op het oude land ontbreekt het simpelweg aan ruimte voor de bouw van die 60.000 nieuwe woningen. Bebouwing van de Zaan/IJ-oever is volgens hem geen alternatief. Volgens Kuijpers zijn de ramingen voor de woningbehoefte in de Metropoolregio Amsterdam onverminderd hoog. Vasthouden aan de eerder gemaakte verstedelijkingsafspraken blijft daarom nodig, aldus de directeur-gene-

raal in een interview in Metropooljournaal. “Ook ik heb kennis genomen van de geluiden om Almere te vergeten en in te zetten op de as Amsterdam-Zaandam. Ik zie de Zaan/IJ-oever echter niet als een alternatief, maar als een aanvulling. Deze locatie levert heel andere woonmilieus op dan in Almere.” De huidige malaise in de productie kan volgens hem het hoofd worden geboden door beter te faseren, meer rekening te houden met de vraag en het opknippen van grote gebiedsontwikkelingen. [BP]

“Inkomensgrens omhoog”

Middeninkomensgroepen op de woningmarkt krijgen het steeds moeilijker. Zij vinden vanwege de strenge criteria, lange wachtlijsten, hoge huizenprijzen en strengere hypotheek-eisen steeds moeilijker een passende woning. Dit constateren de raden voor de leefomgeving en infrastructuur. Zij voegen er een dwingend advies aan het kabinet aan toe om de woningmarkt integraal te hervormen. Zolang dit niet aan de orde is, pleiten de raden voor een aantal concrete tijdelijke maatregelen die de positie van middeninkomensgroepen verbeteren en het aanbod voor middeninkomens vergroten.

In het advies ‘Open deuren, dichte deuren – Middeninkomensgroepen op de woningmarkt’ brengen de raden de omvang van de problematiek in beeld en stellen zij mogelijke oplossingen voor. Het advies is 16 juni aangeboden aan minister Donner van Binnenlandse Zaken.

De positie van middeninkomensgroepen is sterker onder druk komen staan door strengere hypotheek-eisen en de inkomensgrens van 33.614 euro voor sociale huurwoningen. Voor huishoudens met lagere middeninkomens geldt dat vrije sector huurwoningen en koopwoningen financieel moeilijk betaalbaar zijn. Met name gezinnen in regio’s met een gespannen woningmarkt worden getroffen. Het eerste advies is om flexibeler om te gaan met de nieuwe inkomensgrens. Door bijvoorbeeld de indexering niet vanaf 2010 maar vanaf 2005 (uit dat jaar stamt dat bedrag) door te laten werken. Dan komt de inkomensgrens uit op 37.300 euro. Ook pleit de raad ervoor de grens te differentiëren naar regio en de grootte van het huishouden, en een overgangsregeling toe te staan. De raden stellen ook een aantal maatregelen voor om het aantal huur- en koopwoningen in het middensegment te vergroten.

Betalen voor WoningNet

Woningzoekenden in de Stadsregio Amsterdam moeten vanaf 1 juli jaarlijks 10 euro betalen om ingeschreven te blijven bij WoningNet. Tot nu toe betalen zij alleen eenmalige inschrijvingskosten. Er zijn ruim 470.000 woningzoekenden ingeschreven, waarvan er in 2010 ruim 89.000 een of meer keer reageerden op een woning. Naar verwachting zal een deel van de woningzoekenden zijn inschrijving niet verlengen. Met name degenen die niet actief zoeken of die vanwege de Europese inkomensgrens van 33.614 euro niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. “Een deel daarvan zal dat jaarlijkse tientje niet willen betalen; een ander deel wel vanwege de kans op een daling van het inkomen”, aldus Manon Tjoa van de AFWC.



Extra sportvelden op IJburg

Goed nieuws voor sportminnend IJburg. Er is groen licht voor de verdubbeling van het sportcomplex. IJburgers kampen met een groot tekort aan sportvoorzieningen. De sportclubs hebben lange wachtlijsten. Stadsdeel Oost heeft onderzocht in hoeverre de ingepakte gifbelt onder het Diemerpark stevig

genoeg is om nieuwe kunstgrasvelden te dragen. Bovendien moest er parkeergelegenheid worden gecreëerd, terwijl het park onderdeel is van de ecologische hoofdstructuur. Met passen en meten blijken alle doelen te combineren. De aanleg kan naar verwachting medio 2012 starten.

Stadgenoot sluit 2010 positief af

De Amsterdamse corporatie Stadgenoot heeft 2010 afgesloten met een positief resultaat van 21 miljoen euro. In 2008 en 2009 werden er verliezen geleden als gevolg van afwaarderingen door de crisis en de kosten van de fusie van Het Oosten en AWW. De corporatie is sindsdien sterk gaan bijsturen op de kosten. Uit het jaarverslag 2010 blijkt dat bedrijfslasten en onderhoudskosten zijn teruggebracht. In het investeringsprogramma zijn volgens financieel directeur Rogier Doomen scherpe prioriteiten gesteld. Volgens Doomen heeft de corporatie de komende jaren een investeringsvolume van zo’n 90 miljoen euro beschikbaar, waarvan 65 miljoen voor nieuwbouw.

Vorig jaar kapittelde het Centraal Fonds Volkshuisvesting Stadgenoot nog over zijn hoge bedrijfslasten. Die zouden per verhuureenheid vanuit de hoogste zijn van alle Amsterdamse corporaties. Volgens Doomen heeft de corporatie op dat punt grote stappen voorwaarts gezet. “De kosten per verhuureenheid (VHE) zijn volgens onze berekening gezakt van ruim 1500 naar 1250 euro. Het zou me sterk verbazen als we daarmee niet op of onder het sectorgemiddelde zitten.” Het resultaat is mede verbeterd door de onderhoudskosten terug te brengen. Doomen: “Die

waren na de fusie sterk gestegen. We beperken ons nu weer tot de meerjarige onderhoudsplannen. Vooral bij het mutatie-onderhoud is daarvoor flink bezuinigd. Voorheen plaatsten we dan vaak een nieuwe keuken en dergelijke. Deze uitgebreide kwaliteitsverbeteringen laten we nu achterwege. We doen nu wat nodig is en richten ons op de basiskwaliteit.” De post mutatie-onderhoud halveerde daardoor in 2010 naar 7,8 miljoen euro.

De inkomsten van de corporatie worden sterk bepaald door externe (markt)factoren. De verkoop van nieuwbouw viel stil, terwijl de verkoop van bestaand bezit stroef verloopt. Stadgenoot verkocht 253 woningen in 2010. Het resultaat daarvan was 22,7 miljoen euro. Doomen verwacht dat de verkoop ongeveer met dit tempo door zal gaan. De huuropbrengsten stegen met 1,4 procent. Op de deelneming in Far West werd 15,3 miljoen euro afgewaardeerd. Stadgenoot verwacht de komende jaren jaarlijks zo’n 65 miljoen te kunnen investeren in nieuwbouw. Doomen houdt daarmee rekening met de invoering van de bezitsbelasting. Die gaat de corporatie zo’n 8 miljoen per jaar kosten. “Dat kunnen we net hebben, maar het gaat wel ten koste van de primaire uitgaven.”

Corporaties voldoen aan meeste aanbiedingsafspraken

De Amsterdamse corporaties hebben voldaan aan de meeste 'aanbiedingsafspraken'. In het akkoord Bouwen aan de Stad I hebben gemeente en corporaties voor de periode 2007 t/m 2010 prestatieafspraken gemaakt rond de toewijzing van woningen aan doelgroepen.

Zo was de afspraak om over vier jaar minimaal 26.000 woningen te verhuren aan de primaire doelgroep (= laagste inkomens). Dat werden er 29.649. In het meest populaire marktgebied I (Centrum en Zuid) wordt deze afspraak in absolute aantallen wel gehaald (minimaal 5892 woningen in vier jaar), maar niet het afgesproken percentage van 65 procent. De corporaties komen uit op 63 procent. In 2010 werd mede dankzij labeling van woningen de 65 procent overigens wel gehaald. Bij verhuuringen aan huishoudens met een jaarinkomen tot 38.150 euro wordt over vier jaar het afgesproken percentage van 85 procent in alle gebieden gehaald.

Een nijpend en langdurig probleem is het tekort aan grote gezinswoningen. Daarom werd daarover een aparte afspraak gemaakt: 2500 grote sociale huurwoningen (>80 m²) toewijzen in vier jaar. Het lukt de corporaties structureel niet deze categorie woningen in voldoende mate aan te bieden. Inclusief de 497

van 2010 komen ze nu uit op 1901 woningen. Wel werd de helft daarvan volgens de afspraak verhuurd onder de zogeheten aftoppingsgrens van de huurtoeslag (555 euro in 2011). De evaluatie van de aanbiedingsafspraken is opgenomen in het nieuwste jaarboek van de Amsterdam Federatie van Woningcorporaties dat eind juni uitkwam. Het Jaarboek bevat traditiegetrouw uitputtend cijfermateriaal over de Amsterdamse woningmarkt, waaronder de nieuwbouwproductie, de verhuur van sociale huurwoningen en de verkoop ervan. Het boek is dit jaar doortrokken van de effecten van de crisis. De kasstromen staan onder druk; de corporaties verkochten slechts 1.144 sociale huurwoningen en zitten nog met onverkochte nieuwbouw.

De doorstroming stokt in de Amsterdamse sociale sector. In 2010 werden er 8755 corporatiewoningen onder de huurtoeslaggrens verhuurd, terwijl dat er nog 9592 in 2009 en 9265 in 2008 waren. Er komen vooral minder starters aan de bak.

De Amsterdamse corporaties ondanks de crisis nog vele honderden miljoenen geïnvesteerd in de stad, waaronder 201 miljoen euro in de vijf Vogelaraarwijken in Amsterdam.

Het Jaarboek 2011 is te downloaden via de site van de AFWC: www.afwc.nl

Studenten in Daalwijk

De renovatie van het complex Daalwijk in Amsterdam-Zuidoost schiet op. De eerste bewoners, onder wie buitenlandse UvA-studenten, wonen vanaf 1 juli in één van de 230 nieuwe studentenkamers. Het complex is van Rochdale; Stichting DUWO neemt verhuur en beheer van de studentenwoningen op zich. Daalwijk ligt vlak bij complex Echtenstein, waar DUWO al 230 studenten huisvest. DUWO en Rochdale onderzoeken de mogelijkheid om tussen Echtenstein en Daalwijk

vijfhonderd zelfstandige woningen (voor 15 jaar) te bouwen met allerlei studentenvoorzieningen. Daarmee ontstaat een campusachtige omgeving. Amsterdam wil in deze collegeperiode 9000 studentenwoningen realiseren om de doorzettende groei van het aantal studenten het hoofd te bieden. Er zijn momenteel zo'n 95.000 studenten aan hogeronderwijsinstellingen. Daarvan zijn er 41.000 uitwonend in Amsterdam, Amstelveen en Diemen.



Woonbond

Ook de Woonbond pleit voor een hogere inkomensgrens voor sociale huurwoningen. "Voor meerpersoonshuishoudens en in het bijzonder voor huishoudens met opgroeiende kinderen is een generieke verhoging naar 38.000 euro zelfs niet voldoende. Voor meerpersoonshuishoudens moet de grens naar 43.000 euro en voor gezinnen met kinderen naar 48.000 euro." De woonbond trekt deze conclusie na een analyse van 2500 meldingen van woningzoekenden.

De nieuwe regeling pakt volgens de Woonbond vooral ongunstig uit voor: ouderen, chronisch zieken en gehandicapten die niet kunnen doorstromen naar een passende woning; starters die niet aan een betaalbare woning kunnen komen; zelfstandigen met onzeker en/of wisselend inkomen; gezinnen met kinderen en gescheiden ouders op zoek naar passende en betaalbare woonruimte; huishoudens die vanwege gewijzigde financiële omstandigheden gedwongen zijn om te verhuizen.

De meeste meldingen komen uit Zuid-Holland (27%) en Noord-Holland (29%), met de gemeente Amsterdam als koploper in het aantal meldingen (12%).

Personalia

Marien de Langen, directeur van woningcorporatie Mitros uit Utrecht, volgt per 1 oktober bestuurder Frank Bijddendijk op bij Stadgenoot. De Amsterdamse woningbouwvereniging, die zichzelf overigens omvormt tot een stichting, heeft daarmee gekozen voor een echte volkshuisvester. De Langen vervulde bij de gemeente Rotterdam diverse functies bij de dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting. Tussendoor was hij van 1995 tot 1998 directeur van de dienst Ruimte, Wonen en Economie van de gemeente Haarlemmermeer. Sinds 2006 is De Langen directeur van Mitros. Stadgenoot houdt een tweehoofdige leiding met Gerard Anderiesen als bestuursvoorzitter.

Vincent van Luit vertrekt als algemeen directeur/bestuurder bij corporatie Parteon. Hij werkte negen jaar bij Parteon en rechtsvoorganger De Woonmij Zaanstad aan de professionalisering en gezondmaking van de Zaanse corporatie. Van Luit wordt bestuurder van Woningbouwvereniging Reeuwijk, een kleine corporatie in Zuid-Holland.

Emile Spek gaat vanaf 1 augustus leiding geven aan het directoraat huisvesting en vastgoed van het Academisch Medisch Centrum (AMC) in Amsterdam. Spek werkte ruim veertien jaar bij Ymere en voorganger Woningbedrijf Amsterdam. De laatste zeven jaar was hij directeur projectontwikkeling.

Ossel: “Wonen dreigt te duur

Huurwoningen in Groot Amsterdam krijgen maximaal 25 punten extra. Deze bijtelling leidt tot zeer verdeelde reacties. Corporaties tonen zich ingenomen met de verhoging van de maximale huur. Zij zien kansen voor een beter aanbod in de vrije huursector. De Huurdersvereniging Amsterdam voorziet echter afnemende doorstroming en toenemende segregatie. Wethouder Freek Ossel van Volkshuisvesting deelt die vrees. “Wonen in de grote stad dreigt te duur te worden voor veel groepen.”

Bert Pots

De maatregel van Donner leidt tot hogere huren. In alle simpelheid is dat goed nieuws voor verhuurders, slecht nieuws voor huurders die zijn aangewezen op de sociale huursector en goed nieuws voor de groeiende groep huurders die is aangewezen op de vrije sector. Particuliere verhuurders steunen dus Donners maatregelen, huurdersorganisaties zijn tegen. En de corporaties? Die staan niet afwijzend tegenover de extra punten, zo verklaart directeur Hans van Harten van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. “Een dergelijke maat-

regel is broodnodig. De bijtelling is wat ruw. Het was beter geweest als de minister de maximale huur direct aan de WOZ-waarde had gekoppeld. Dat zou beter recht doen aan de relatie tussen prijs en kwaliteit, maar de maatregel geeft corporaties wel behoorlijk wat ruimte om een eigen prijs/kwaliteitsbeleid te ontwikkelen.”

Grotere vrije sector

De bijtelling biedt – in theorie althans – ruime mogelijkheden tot huurliberalisatie. Als het plan doorgaat heeft bijvoorbeeld straks 27 procent van de Amsterdamse huurwoningvoorraad 142 punten of meer – de huurbeschermingsgrens. Dat zijn niet alleen woningen binnen de ring, maar ook de recente nieuwbouw op IJburg en in Nieuw-West, of de grotere woningen in Noord of Zuidoost.

In de buitengebieden zal volgens Van Harten het vrije-sectoraanbod

in de praktijk nauwelijks groeien, omdat er niet zoveel mensen zijn die buiten de ring een hoge huur willen of kunnen betalen. Binnen de ring, zeker in de prijsklasse van 650 tot 900 euro, is die markt-vraag er volgens hem wel. “Maar ook daar moeten we de vraag niet overdrijven. Zo groot is die markt in Amsterdam niet. Bovendien bieden tal van andere partijen, particuliere verhuurders en beleggers als Syntrus Achmea, woningen in die prijscategorie.” Het aanboren van nieuwe markten behoort wel tot de mogelijkheden. Hij denkt dan aan de bouw van huurstudio's voor de vrije markt. Van Harten noemt geen specifieke plekken, maar in populaire woongebieden met veel sociale huurwoningen zullen corporaties proberen tot een betere prijsstelling te komen. Het is volgens hem een goede manier om in het middensegment meer kansen te bieden. “Het werkt misschien onbedoeld als compensatie voor de gevolgen van de Europese regels voor sociale huurwoningen. Zonder extra punten is het niet mogelijk iets voor die middengroepen te doen,” aldus Van Harten.

Ook Gerard Anderiesen, bestuurder van woningbouwvereniging Stadgenoot, benadrukt dat element. “We kunnen dankzij de bijtelling gaan nadenken over ons huurbeleid. Stadgenoot wil die ruimte in de eerste plaats benutten om een middensegment te creëren voor mensen met een inkomen tot ongeveer 45.000 euro. En dat hoeft niet zoals nu met alleen grote woningen in Zuidoost of Noord, maar dat kan ook met gewilde appartementen van 75 m2 in De Pijp. Het is belangrijk dat segment overal in de stad te bieden, zodat de grote woningen beschikbaar blijven voor de sociale huurmarkt.”

METROPOOL AMSTERDAM: 0, 15 OF 25 PUNTEN EXTRA

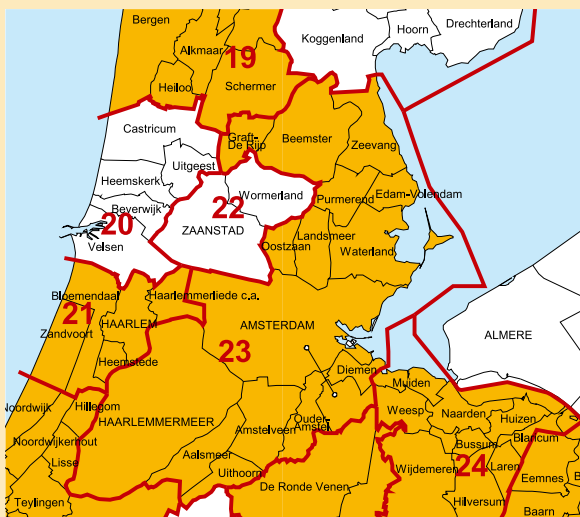
In Groot Amsterdam wordt het aantal WWS-punten met maximaal 25 verhoogd. Daartoe horen Amsterdam, Aalsmeer, Amstelveen, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Graft-De Rijp, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland en Zeevang. Ook de agglomeraties Haarlem en Alkmaar en omgeving rekent de minister tot de schaarstegebieden.

Opvallend: de Stadsregio-gemeenten Zaanstad en Wormerland horen er niet bij. De bijtelling geldt ook niet voor Beverwijk, Velsen en Almere. Daar is volgens de minister geen sprake van schaarste.

Of woningen in schaarstegebieden er 15 of 25 punten bij krijgen is afhankelijk van de WOZ-waarde per m2 van de woning. Ligt die waarde boven 2900 euro per m2 dan worden 25 punten bijgeteld, daaronder 15 punten.

De bijtelling maakt volgens het kabinet een betere relatie tussen prijs en kwaliteit mogelijk. Donner verwacht niet dat de huren overal zullen stijgen. Corporaties benutten nu in veel gevallen de maximale huurruimte namelijk ook niet, zowel vanwege

gemeentelijke prestatieafspraken, maatschappelijke doelen als de lokale marktomstandigheden. In Amsterdam wordt gemiddeld 80 procent van de maximale huur gevraagd. Landelijk ligt dat percentage op 72.



De puntenbijtelling volgt de indeling in ‘COROP-gebieden’. COROP staat voor COördinatiecommissie Regionaal OnderzoeksProgramma. Deze commissie ontwierp de indeling in 1971.

■ = ‘schaarstegebied’: bijtelling 15 of 25 punten afhankelijk van WOZ-waarde

te worden”

Aanbiedingsafspraken aanpassen

Met de groei van een nieuw middensegment daalt het aanbod aan goedkope huurwoningen. “Dat is onvermijdelijk. Waar moet ik die woningen anders vandaan halen? Er bestaat altijd angst voor krimp in de sociale huursector, maar die woning verdwijnt niet,” zo relateert Anderiesen.

Het akkoord Bouwen aan de Stad II is nog altijd niet formeel bekrachtigd. De nieuwe maatregel noopt corporaties, gemeente en Huurdersvereniging opnieuw om de tafel te gaan zitten. “We gaan ook in de toekomst voor de ongedeelde stad, maar wellicht kan het aanbod aan sociale huurwoningen een onsje minder en het aanbod aan vrije sector woningen een onsje meer,” aldus Van Harten. Anderiesen geeft een denkrichting. “Voor het middensegment moeten inkomensafspraken worden gemaakt. Dat betekent wel wat, maar als een corporatie afziet van de maximale opbrengst en bijvoorbeeld een woning voor 800 euro aanbiedt, dan moet die niet terechtkomen bij iemand die

evengoed 1000 euro in de maand kan betalen. Ik verwacht dat daar met de gemeente wel over valt te praten. Het zou een doorbraak zijn als de Huurdersvereniging dat ook wil doen.”

Woonbond en Huurdersvereniging Amsterdam (HA) zijn echter mordicus tegen Donners puntenplan. Volgens voorzitter Frans Ligtoet van de HA is de bijtelling

Anderiesen: “Voor het middensegment moeten we inkomensafspraken maken”

een onzalig idee en dient het geen enkel logisch doel. “Ik had van deze minister, toch een zeer intelligente man, iets beters verwacht. Eerst moest in heel Nederland de huur omhoog; nu zijn tien regio's de klos. In Groot Amsterdam gaat de woningmarkt op slot, ontstaat segregatie tussen rijk en arm en lopen de woonlasten zwaar op.”

Woonlasten omhoog

Ligtoet voorziet een sterke afname van het aantal goedkope huurwoningen. Zeker particuliere verhuurders zullen maxi-

maal de geboden ruimte benutten, zo verwacht hij. “Daling van het aantal sociale huurwoningen is een schande. Ik zie werkelijk niet welk voordeel de samenleving daar van heeft.” Hij ergert zich in het bijzonder aan het sterk toenemende verschil in woonlasten. Het verschil tussen de oude en de nieuwe huur kan meer dan 200 euro bedragen. “Voor het-

zelfde product moet door nieuwe huurders ineens veel meer worden betaald. Dat is toch belachelijk.” Van een hogere huur wordt vervolgens niemand beter, meent de voorzitter van de Huurdersvereniging Amsterdam. Hij verwijst in dit verband naar een willekeurig ouder echtpaar dat graag naar een kleinere, beter toegankelijke woning wil verhuizen. “Als een dergelijke woning veel duurder wordt, dan blijven zij in hun oude huis wonen. Daar zijn vervolgens dure aanpassingen nodig. Bovendien daalt de doorstroming. Ie-

mand die graag zijn eerste huurwoning wil betrekken, wordt daar het slachtoffer van. Die moet nog langer wachten.”

De Huurdersvereniging krijgt bijval van wethouder Freek Ossel van Volkshuisvesting. Hij spreekt namens de vier grote steden (G4) zijn teleurstelling uit over de houding van de minister. “Wij zien niks in een integrale verhoging van de huurprijzen van alle woningen.” Eerder heeft de G4 aangedrongen op plannen om de doorstroming te bevorderen. De bijtelling treft overigens van de G4 alleen Amsterdam en Utrecht.

Segregatie?

Nu de kabinetsplannen feit lijken te worden, pleit Ossel voor een zachte landing voor mensen met een laag middeninkomen. De huishoudens met een inkomen tussen 33.000 en 43.000 euro. “De minister heeft helaas weinig oog voor lokaal maatwerk,” aldus de wethouder. Hij is bezorgd over de toekomst. “De voorstellen van Donner dragen het gevaar in zich dat er segregatie optreedt. Wonen in de grote stad dreigt te duur te worden voor veel groepen.”

Elke Heidrich, directeur wonen van Eigen Haard, benadrukt dat de verplichte bijtelling niet direct zal leiden tot een heel ander woningaanbod. Haar corporatie moet daarin nog nadere beleidskeuzes maken, maar van een revolutionaire verandering zal geen sprake zijn. Hiervoor was zij werkzaam bij fusiepartner Woongroep Holland. “Veel van onze woningen in Uithoorn kunnen nu al worden geliberaliseerd. Dat hebben we nooit gedaan, omdat we een goed sociaal woningaanbod willen doen. Dat is onze kerntaak. De bijtelling verandert daar niks aan,” aldus Heidrich.



Hans van Harten, directeur AFWC:
“We gaan voor de ongedeelde stad, maar wellicht kan het aanbod aan sociale huurwoningen een onsje minder en het aanbod aan vrije sector woningen een onsje meer.”



Wethouder Freek Ossel:
“De G4 is teleurgesteld in de houding van de minister. Wij zien niets in een integrale verhoging van huurprijzen.”



Frans Ligtoet, voorzitter HA:
“Ik had van deze minister, toch een zeer intelligente man, iets beters verwacht. De bijtelling is een onzalig idee en dient het geen enkel logisch doel.”

Doorstroming

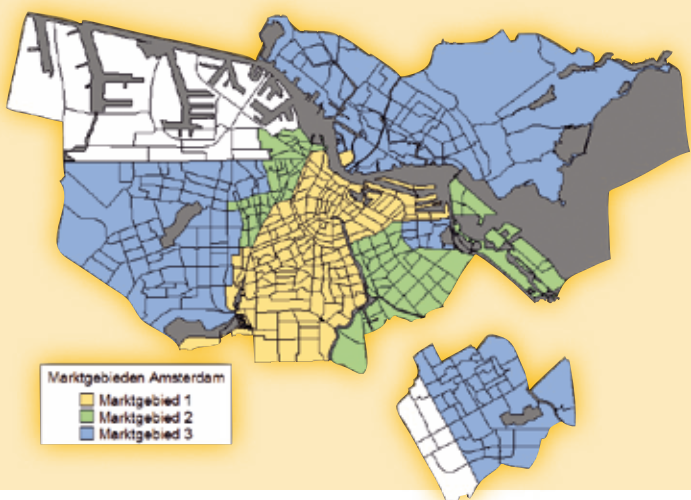
Meer huurpenningen zijn niet alleen voor de particuliere verhuurders maar ook voor de corporaties een lonkend perspectief. Die hebben te maken met stagnerende woningverkoop, hoge onrendabele investeringen en - vanaf 2014 - een stevige heffing voor de huurotoeslag (de 'bezitsbelasting'). Anderiesen: "Hogere maximale huren zijn natuurlijk interessant voor de inkomstenkant, want dat geld hebben we hard nodig om de heffing te betalen. Maar de maatregel is vooral goed voor de woningmarkt. Een gezonde woningmarkt kent een dakpansgewijze

opbouw met segmenten die elkaar allemaal een beetje overlappen. Nu zit er een enorm gat tussen het gereguleerde en het geliberaliseerde gebied. Dat gat is de afgelopen jaren alleen maar groter geworden. Nu kunnen we iets doen om dat gat te dichten. Zo'n opbouw is ook goed voor de doorstroming. Zeker als mensen met een inkomen boven de 43.000 euro extra huur moeten gaan betalen, dan ontstaat een prikkel om nieuwe stappen te zetten: van sociale huur naar een woning van 700 of 800 euro. Dan hebben wij meer opbrengsten en ontstaat toch doorstroming." ■

GROTE VRIJE SECTOR IN HET VERSCHIET

Volgens schattingen van de Amsterdamse Dienst Wonen, Zorg en Samenleven zal meer dan 90 procent van de huurwoningen in Marktgebied 1 en 2 in aanmerking komen voor de maximale bijtelling. Buiten de Ring en in Noord (Marktgebied 3) geldt voor zo'n 25 procent van de huurwoningen de maximale bijtelling. De overige woningen krijgen er 15 punten bij.

Bij nieuwe verhuringen kan de verhuurder daardoor huurverhogingen van zo'n 70 tot 120 euro doorvoeren. Bovendien groeit de vrije sector sterk: boven de 142 punten mag de verhuurder zelf de huurprijs vaststellen. Het aantal Amsterdamse particuliere huurwoningen met meer dan 142 punten verdubbelt van 4,2 naar 8,9 procent. Het aandeel vrije-sector corporatiewoningen schiet zelfs omhoog van 5,4 naar ruim 18 procent van de totale huurvoorraad. Bij ruim 75.000 huurwoningen (= 27,1% van alle huurwoningen) mogen verhuurders dus bij nieuwe verhuringen marktprijzen berekenen, als het voorstel van Donner wordt aangenomen. Corporaties benutten overigens in veel gevallen de maximale huurruimte niet, vanwege gemeentelijke prestatieafspraken en maatschappelijke overwegingen.



Is het nieuwe paradigma in de stedenbouw de hype voor

Organisch

'Open source gebiedsontwikkeling', 'Slow Urbanism', 'de spontane stad' en 'organische stedenbouw'. Aan modieuze terminologie geen gebrek om het Nieuwe Paradigma in de stedenbouw te duiden. Wordt de stad straks vormgegeven door bewoners of gaat het hier vooral om een gedroomd panacee voor frustrerende planprocedures en de stagnerende bouwproductie?

Bas Donker van Heel



Sinds de Woningwet van 1901 heeft de overheid een hele dikke vinger in de pap bij ieder bouwproces. 'Woningnood', 'volkshuisvesting' en vooral 'planning' werden vanzelfsprekende begrippen. Een stedenbouwer was iemand. Hij wist wat goed was voor de huurders en kopers van morgen. Maar, op een recente bijeenkomst van de Beroepsvereniging voor Stedenbouwkundigen verzuchtte een spreker: "Je kunt thuis niet meer uitleggen wat voor werk je doet!"

Uitgerekend in het land van Berlage en Van Eesteren lijken nota bene juristen de planvorming te hebben overgenomen, bijgestaan door verkeersdeskundigen, brandweerspecialisten en verenigingen van minder-validen en senioren. Daarbij komt nog dat de aansprekende gebieden van Ne-

DE SPONTANE STAD

Urhahn Urban Design schetst in het boek en manifest 'De Spontane Stad' vier principes voor een andere, organische stedenbouw:

Inzoomen. Verklein de schaal, kijk naar lokale wensen en stap af van visionaire blauwdrukken. Denk vooruit in kleine stappen.

Zorg voor flexibiliteit (of: voorkom rigiditeit). De stad verandert voortdurend. Functies, leefstijlen, bebouwing, laat ze zich tegelijkertijd ontwikkelen. Maak ontwikkelingen en aanpassingen mogelijk.

Zoek naar gemeenschappelijke waarden en ambities. Denk niet alleen in termen van collectieve voorzieningen, inclusief de gedeelde ruimte, maar kijk ook naar samenhang in het karakter van een gebied.

Stel de gebruiker centraal. Loods niet eigen plannen door procedures maar boor de creativiteit en het investeringsvermogen van burgers en bedrijven aan.

Met wat nuanceverschillen komen veel nieuwe stedenbouwkundige benaderingen op deze principes neer. Vaak aangekleed met sweeping statements als 'plan de vrijheid' of 'gestructureerde chaos'. Essentieel: bij organische stedenbouw wordt alleen gebouwd wat iemand ('de markt') wil. Het is overigens geen alleenrecht van particulieren. Corporaties, aannemers, architecten of ontwikkelaars kunnen zich aansluiten.

ontwikkelen

derland, zoals de Stadsregio Amsterdam, maar weinig echte, grote uitleglocaties hebben. Planning en projectontwikkeling richten zich daarom vaak op verlopen industrieterreinen, sneue kantoorgebieden of stedelijke vernieuwingswijken, waar bovendien al het nodige staat aan vastgoed. Bij gebrek aan weiland is bouwen aan een duurzame, compacte stad de uitdaging.

Platgooien

Verwerven, platgooien en daarmee een sociaal en stedenbouwkundig tabula rasa scheppen, was tot voor kort het antwoord van veel gemeentelijke tekonaars. Ontwikkelaars sloten daar vanzelfsprekend en bijna noodgedwongen op aan. En waarom niet. Woningen gingen grif van de hand. Gemeenten zagen ondertussen de grondprijzen met voldoening stijgen en kopers wisten dat hun woning in prijs zou stijgen.

Die tijd is voorbij. De kredietcrisis zorgde voor een ernstige vraaguitval. Inmiddels wordt duidelijk dat dit geen conjuncturele dip meer is. De vanzelfsprekende stijging van de woningprijzen is verleden tijd, hypotheekverstrekking blijft aan strengere eisen gebonden; projectontwikkelaars en corporaties moeten veel meer eigen vermogen inbrengen om projecten te kunnen starten. Als gevolg hiervan is de nieuwbouwproductie gestokt. In een stad als Amsterdam liggen honderden hectares opgeleverde grond braak.

Stedenbouwkundigen die een hele andere aanpak voorstaan, stappen naar voren. Mensen als Gert Urhahn, oprichter van Urhahn Urban Design, die met het boek en manifest 'De Spontane Stad' de vinger op de gevoelige plek legt: de eindgebruiker, in het vocabulaire van de institutionele



Almere Homeruskwartier

bouwers 'woonconsument' geheten, is door die focus op productie - en de mechanisering van het bouwproces - uit beeld verdwenen! Hij was een marktsegment geworden, levend in een woningtype en een woonmilieu. Die onpersoonlijke aanbodmarkt is vastgelopen. De enige kans om de productie weer op gang te brengen is de bewoner echt centraal te stellen, met andere woorden als startpunt te nemen. Veel andere betrokkenen zeggen het Urhahn inmiddels na. De particulier moet het initiatief en vooral de ruimte krijgen, zonder al teveel van overheidswege opgelegde beperkingen. Zelf meedenken, investeren en bouwen, leidend tot een cumulatie van kleine initiatieven, al dan niet samen met anderen. Zo'n ontwikkeling zorgt langzaam maar zeker voor een sociaal duurzame stad van tevreden burgers, is de idee. Binnen dit concept van vraaggestuurd bou-

wen zijn er vele varianten denkbaar van aanbodgerichte prefabbouw enerzijds, via zelfbouw tot en met het mede vormgeven van de eigen leefomgeving.

Behapbare korrels

Tess Broekmans is directeur bij Urhahn Urban Design. Haar werk in Amsterdam bestaat voor een groot deel uit binnenstedelijke projecten en de ervaringen tot dusver hebben haar enthousiasme voor die nieuwe aanpak niet

verminderd. "Neem de Hamerstraat, een oud bedrijfsterrein in Noord. In plaats van alles te verwerven is daar gekozen voor een transformatie per kavel. De eigenaars gingen daarin mee en langzaam wordt de transformatie nu zichtbaar. Kijk ook eens naar Slottermeer, waar de vernieuwing stilstaet. Natuurlijk is veel grond daar in handen van een paar grote partijen, maar als je inzoomt zie je ook een kerk, een schoolgebouw en andere bijzondere plekjes. Op



Lex de Boer (SEV): "De essentie van organische stedenbouw is het accepteren van toeval."

kleine schaal kan je met die diversiteit iets moois doen, eventueel tijdelijk. Zo organiseer je dynamiek, per buurt.”

Door de kleinere, ‘beheerbare’ korrel te hanteren zijn zeer diverse kavels en gebieden op die ‘spontane’ manier goed te ontwikkelen, zelfs nu, meent Broekmans. “En er zijn zeker corporaties die daarover mee willen denken. Het is in beweging. Als je wat dichter en gestapeld wilt bouwen kan een corporatie bijvoorbeeld een rol spelen bij collectief particulier opdrachtgeverschap, door als achtervang te fungeren als er een deelnemer wegvalt.”

Getemperde verwachtingen

Over naar Lex de Boer, directeur van de landelijke Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting. In een vorig leven als corporatiedirecteur was hij nauw betrokken bij Nieuw Leyden, een welstandsvrij project waarbij alle ruimte is gegeven aan particuliere bouwers (zie elders in dit nummer). Hij meent vooral dat het geen kwaad kan om al te hoge verwachtingen over zelfbouw en organische gebiedsontwikkeling te temperen. “Je krijgt bij zelfbouw te maken met een kleine groep die gedreven is. De rest van de eigenbouwers blijkt wat langzamer en volgamer. De neiging om voor gemak te kiezen is beslist aanwezig. Sommige kavels liggen er nog kaal bij.”

Het is even wennen om zelf aan bod te zijn, nadat ontwikkelaars en gemeenten ruim honderd jaar voor kant-en-klare woningen hebben gezorgd, waarbij de inbreng van bewoners meestal beperkt bleef tot de kleur van tegeltjes en de keukeninrichting. Toch hoor je geluiden dat met name gemeenten, misschien uit gewoon-

te, de belangrijkste obstakels opwerpen.

De Boer daarover: “Het bestaande planningsinstrumentarium werkt inderdaad beperkend en dat zou je beslist om moeten draaien. Zorg voor een goed investeringsklimaat, creëer ruimte voor mensen. Trouwens, ook dan loopt het niet vanzelf vol hoor.”

De essentie van organische stedenbouw omschrijft De Boer als “het accepteren van toeval, van veranderingen in het globale eindbeeld dat je als stad hebt”. Hij noemt een voorbeeld: “In Kerkrade moet een park komen op de plek van vijfhonderd sloopwoningen.

consument nu al aan zijn trekken komt, dat is één. Dan de solids en dergelijke, waarbij je burgers een ruimte in een bestaand gebouw laat kiezen en inrichten. Als derde de projecten die met klantenpanels beginnen, maar onveranderlijk worden overgenomen door professionals. En tot slot: het ontwikkelen van onderop. Die eerste benadering bestond al langer, die andere drie zijn de laatste jaren sterk in ontwikkeling.”

Vulperhorst gelooft in de kracht van die initiatieven van onderop en noemt een paar voorbeelden: “Er staan zoveel gebouwen leeg! Kraak! Hier in Utrecht heeft een

Lenny Vulperhorst:

“Ga particulier opdrachtgeverschap in godsnaam niet institutionaliseren”

gen. Maar één blok daar is privébezit. Ik zeg dan: laat het gewoon staan en maak er iets moois omheen.”

Van onderop

Dan Lenny Vulperhorst, organisatieadviseur, auteur (o.a. over de bouwfraude) en een ingewijde in de vastgoedwereld. “Je kunt verschillende businessmodellen naast elkaar hanteren”, begint hij. “Grofweg zijn er vier benaderingen. De arrogante ambtenaren en ontwikkelaars die beweren dat de

stichting voor tijdelijke huisvesting voor studenten gezorgd, door druk te zetten en kantoorpanden om te bouwen. Daarvoor moet je natuurlijk machtige vrienden hebben. Maar je ziet wel meer particuliere initiatieven, zoals in Rotterdam, waar architecten zelf locaties aanpakken, meestal samen met klanten.”

Om zelfbouw mogelijk te maken is bedrevenheid nodig in de kunst van het versimpelen, meent hij. “De schaal van bouwprojecten is cruciaal. Maak het niet complexer



Cis Apeldoorn (OGA): “We zijn ons er meer en meer van bewust dat we op zoek moeten naar andere verdienmodellen.”

Foto: Jan Willem Steenmeijer

dan strikt noodzakelijk en ga particulier opdrachtgeverschap in godsnaam niet institutionaliseren. In plaats van corporaties met een achtervang te vragen zou je net zo goed kunnen opereren dat ze een deel van hun projecten afstaan voor particuliere bouw. Maar houd de verantwoordelijkheden altijd gescheiden. Het moet van onderop komen!”

Zoektocht

En Amsterdam? Hier heeft onlangs een commissie van ambtenaren en externen een rapport uitgebracht over een nieuwe ruimtelijke ontwikkelstrategie voor de gemeente. De conclusies zijn omarmd door wethouder Van Poelgeest. Bij tal van gelegenheden eerder dit jaar heeft hij laten weten voor een meer organische stedenbouw te zijn.

Daar zitten ideologische motieven bij, maar de meest dwingen-

Institutionele Stedenbouw	Organische Stedenbouw
Zo grootschalig mogelijk	Schaal kan klein zijn, ontwikkelen per kavel
Uitvoeren van gedetailleerde gebiedsplannen	Adaptieve, stap-voor-stapbenadering
Klein aantal institutionele ontwikkelaars	Veel (kleine) opdrachtgevers
Individuele woonconsument neemt product af	Grote inbreng eindgebruikers/bewoners bij de totstandkoming van de eigen woning en buurt
Disciplines stedenbouw en ruimtelijke ordening bepalen grotendeels het eindproduct (woningen en omgeving)	Stedenbouw als basale voorzieningenmatrix met minimale regels voor zelfbouwers
(Bijna) alles van tevoren vastgelegd en gereguleerd	Ruimte voor verrassing en toeval
Streven naar korte doorlooptijden en dito ‘terugverdientijd’	Lange doorlooptijden geen probleem
Realiseren van vaste voorzieningen	Tijdelijke voorzieningen tot wel 15 jaar



de reden voor een koerswijziging is toch dat het traditionele model is vastgelopen. Grote projectontwikkelaars als ING Real Estate houden het voor gezien en de corporaties – de grootste bouwers in Amsterdam – moeten op de centen letten. Van de hoofdstad zelf moet het niet meer komen. Alleen al de malaise op de kantorenmarkt zorgt voor een inkomstenderving van vele honderden miljoenen euro's. De hefboom

van het Vereveningsfonds, waarmee opbrengsten uit vooral de zakelijke markt worden gebruikt om tekorten op de grondexploitatie elders te compenseren, werkt niet meer. De gemeente kan dus nauwelijks bouwprojecten meer subsidiëren. Bovendien worden doorlooptijden van bouwprojecten steeds langer en dus duurt het ook langer voordat investeringen in het bouwrijp maken van grond worden terugverdiend.

Cis Apeldoorn, adjunct-directeur van het Ontwikkelingsbedrijf, licht toe: “Amsterdam paste tot nu toe vooral actief grondbeleid toe. We zijn ons er meer en meer van bewust dat we op zoek moeten naar andere modellen. Als overheid moeten we gedifferentieerder in projecten staan. Wil je faciliteren of actiever zijn als gemeente? We onderzoeken daartoe andere verdienmodellen, best practices en pilots. Gelukkig heb je in Amsterdam een veelheid aan casuïstiek, waarin we dit uit kunnen proberen. Je moet eigenlijk per project kijken welke soort ontwikkeling er het beste bij past.”

De commissie ziet het bij elkaar brengen van de lokale ruimte-vraag en het aanbod als een belangrijke nieuwe taak van het Grondbedrijf. Een belangrijke aanbeveling is verder meer aandacht voor de eindgebruiker – daar heb je hem weer. Na het succes van de zelfbouw-kavels op Steigereiland komt dit najaar een vervolg met het aanbieden van duizend nieuwe particuliere kavels, verdeeld over de stad. Apeldoorn: “Het gat dat in de bouwproductie valt, maken we met zelfbouw niet zomaar goed, dat weten we. Maar het kan interessante plekken opleveren!” ■

Nieuw Leyden – recepten voor zelfbouw



Fred van der Molen

Van 010 Uitgevers verscheen eind juni 'Nieuw Leyden, recept voor stedelijk wonen' van Annemarie Sour. Met bijdragen van Maurits Klaren, Arnold Reijndorp, Nathalie de Vries en Joke van der Zwaard. Het rijk geïllustreerde boek beschrijft de geschiedenis van de wijk, en de wordingsgeschiedenis van Nieuw Leyden, van planvorming tot uitvoering. In het tweede deel ervaringen van verschillende categorieën particulier opdrachtgevers – waaronder ook cascobouwers – en ervaringen van corporatie Portaal met 'keuzevrijheid in wonen'.

ISBN 978 90 6450 768 7;

Prijs € 29,50; 010

Uitgevers. www.010.nl

Een van de 'usual suspects' als het om voorbeeldprojecten van particulier opdrachtgeverschap gaat, is Nieuw Leyden. In 2005 besluit de gemeente Leiden een voormalig industrieterrein in Leiden-Noord te herontwikkelen. Nieuw Leyden moet bewoners gaan trekken die de stad al ontvlucht zijn of noodgedwongen de stad moeten verlaten bij gebrek aan goede alternatieven. De doelgroep: gezinnen op zoek naar stedelijke eengezinswoningen, met veel noten op hun zang en de drang om hun eigen huis te bouwen.

Op het terrein worden ruim achthonderd woningen ingetekend, waarvan de helft hoogbouw en de andere helft eengezinswoningen, tweehonderd zelfbouw-woningen voor particulieren en tweehonderd huurwoningen voor woningcorporatie Portaal. De laagbouw krijgt voor Leiden een hoge dichtheid: smalle straten, geen tuinen maar dakterrassen en een gemeenschappelijke parkeergarage onder de woningen. De kavels zijn met 90 m² zeer krap, maar de koper mag wel de lucht in om de toegestane maximale woninggrootte van 250 m² te verwezenlijken. De kopers mogen welstandsvrij bouwen. De projectorganisatie van Nieuw Leyden wordt belast met de ondersteuning van de particuliere ontwikkelaars. Deze zoekt op de tast een werkwijze tussen 'bemoeizucht' en 'zoek het maar uit'. Het gebied heeft vooraf geen beste reputatie. Tot ieders verrassing kiezen de meeste zelfbouwers voor grote en soms ingewikkelde

woningen met bijzondere details en materialen. Als gevolg hiervan komt het gemiddelde prijsniveau veel hoger uit dan verwacht.

De tweehonderd huurwoningen ontwikkelt woningcorporatie Portaal volgens een consumentgericht concept, ook wel medeopdrachtgeverschap genoemd. De eerste huurders kregen vergaande keuzevrijheid tot en met de gevels. Koopwoningen en huurwoningen met verschillende huurniveaus worden op kleine schaal gemengd gebouwd. Een beheerconvenant regelt het onderhoud van de beplanting door de bewoners zelf. Ook dit heeft de betrokkenheid van de bewoners bij Nieuw Leyden versterkt. De belangstelling voor kavels en huurwoningen is vanaf de start groot. De laagbouwkavels worden behoorlijk snel uitgegeven en zijn inmiddels voor zo'n negentig procent gereed. Portaal heeft de bouwstart van de hoogbouw – een ontwerp van Liesbeth van der Pol – vanwege de economische crisis naar achter geschoven. ■

Fotopagina Nieuw Leyden op pag. 14 ➡



Nieuw Leyden

Recept voor stedelijk wonen



De lessen van Almere

Onder aanvoering van Adri Duivesteijn is Almere in vijf jaar tijd uitgegroeid tot het nationaal laboratorium voor zelfbouw. Allerlei vormen van particulier opdrachtgeverschap zijn er uitgeprobeerd. In het Europakwartier komen alle ervaringen met organische stedenbouw samen. Hoe heeft de stad de omslag gemaakt en wegen de financiële risico's op tegen de baten?

Jaco Boer



Liefhebbers van strakke gevels en harmonieuze straten zullen even moeten slikken als ze door de jongste nieuwbouwwijk in Almere lopen. In het Homeruskwartier mochten burgers hun eigen woningen bouwen. Zolang de woningen in het stedenbouwkundig plan pasten, konden zij hun fantasie de vrije loop laten. Brede notariswoningen van baksteen staan er naast strak gestucte kubistische pandjes. Sommige huizen zijn strak tegen elkaar aan gebouwd. Andere hebben bewust een halve meter tussenruimte ingebouwd om de illusie van een vrijstaande woning te geven. Omdat nog niet alle woningen in aanbouw zijn, kan het gebeuren dat een Amsterdams pakhuis eenzaam staat te wachten op

zijn buurpanden. Een on-Nederlands gezicht.

Het Homeruskwartier is de trots van Adri Duivesteijn en ook de kern van het grootschalige zelfbouwprogramma 'Ikbouwmijn-huisinAlmere' dat hij in 2006 als kersverse wethouder met zijn collega-bestuurders lanceerde. Het voormalig PvdA-Tweede Kamerlid maakt zich al lang sterk voor een uitbreiding van het particulier opdrachtgeverschap in Nederland. In 1998 nam het parlement een motie van zijn hand aan waarin de regering werd opgedragen om dertig procent van de woningproductie door bewoners zelf te laten regelen. Staatssecretaris Johan Remkes nam de eis op in zijn nota Mensen, Wensen, Wonen, maar in de jaren erna nam het aandeel zelfbouwers alleen maar verder af tot onder de tien procent. In de Stadsregio Amsterdam wordt in de periode 2005-2009 slechts 3,1 procent van de totale nieuwbouwproductie (48.225 wonin-

gen) door zelfbouw gerealiseerd. Veel bestuurders bleken weinig op te hebben met zelfbouw. Bovendien was de meeste grond op nieuwbouwlocaties al onder ontwikkelaars verdeeld.

'Sprong in het diepe'

In Almere lagen de kaarten anders. De gemeente is er eigenaar van alle grond en had in het stadsdeel Overgooi al goede ervaringen opgedaan met particulier opdrachtgeverschap. Duivesteijn zag hier dan ook de kans om te bewijzen dat zelfbouw een normaal verschijnsel op de Nederlandse woningmarkt kan zijn. Vanaf 2006 werden er zo'n 1500 kavels voor particulieren op de markt gebracht. Het eerst in Noorderplas-sen-West waar het oude verkavelingsplan de prullenbak in ging en bewoners zelf aan de slag mochten. Daarna werd in Almere Poort het Homeruskwartier ingericht als grootschalige experimenteelocatie voor alle mogelijke vormen van particulier opdrachtgeverschap. Mensen bouwen er individueel, collectief, in bouwgroepen (zie kader) of samen met een corporatie of ontwikkelaar - het zogenaamde mede-opdrachtgeverschap. Waar in andere wijken nieuwbouwprojecten stilliggen en marktpartijen zich terugtrekken, gaat de bouw van woningen in het Homeruskwartier gewoon door. Meer dan negentig procent van de kavels is er inmiddels verkocht. Ze vormen het leeuwendeel van de 1100 kavels die sinds de start van het programma zijn verkocht. Op achthonderd daarvan wordt al gewoond.

"Het was een sprong in het diepe", vertelt Duivesteijn achteraf in zijn werkkamer op het stadhuis. "Voor marktonderzoek hadden we geen tijd en andere voorbeelden van grootschalige zelfbouw-



Almere Homeruskwartier

programma's zijn er niet in Nederland. We hebben alles gaandeweg moeten uitvinden." Terugkijkend op de resultaten van de afgelopen vier jaar is hij vooral trots op de 260 betaalbare zelfbouwka- vels die Almere verkocht aan men- sen met een bruto inkomen tus- sen 22.000 en 36.500 euro. "Voor 185.000 euro hebben die op een kavel een eigen huis kunnen bou- wen dat kwalitatief beter en inte- ressanter is dan een ontwikkelaar- swoning van tweeënhalve ton."

Kavelwinkel en -paspoorten
Voordat de kavels over de toon- bank gingen, moest er in het ge- meentelijk apparaat veel verande- ren. Jarenlang had de organisatie met een handvol projectontwik- kelaars vooral 'woningmatjes' uit- gerold. Nu moesten er ineens met honderden individuele burgers af- spraken over bouwoppervlak en rooilijn worden gemaakt. Daar- voor was een aparte projectorga- nisatie nodig die een kavelwinkel opzette waar potentiële kopers zich konden oriënteren op het ac- tuele grondaanbod. Per wijk werd in verkoopbrochures dieper inge-

DE TIEN ADVIEZEN VAN DUIVESTEIJN

Almere heeft in de afgelopen vijf jaar veel kennis opgedaan met het stimuleren van zelfbouw. Ter gelegenheid van een recent symposium van Architectuur Lokaal over particulier opdrachtgeverschap zette Adri Duivesteijn de tien belangrijkste ervaringen van de stad op een rij. Ze zijn hieronder kort samengevat in tien punten die zich laten lezen als adviezen aan gemeenten die met particulier opdrachtgeverschap aan de slag willen gaan.

1. Het stimuleren van zelfbouw is een politieke keuze. Particulier opdrachtgeverschap start en eindigt daarom met onvoorwaardelijke steun van bestuurders. Lef is een belangrijke vereiste. Als bestuur moet je ondernemend zijn en risico's durven nemen.
2. Particulier opdrachtgeverschap vraagt een fundamentele attitudeverandering van het ambtelijk apparaat. De medewerker moet zich verplaatsen in de belevingswereld van de zelfbouwer. Hij moet daarom snel reageren, denken in mogelijkheden, anders communiceren en zich onthouden van onnodige controles.
3. Gemeenten moeten zoveel mogelijk ruimte bieden aan initiatieven 'van onderop'. Zelfbeschikking staat als ideologie centraal. Er is geen sprake van blauwdrukken of een gefixeerd eindbeeld.
4. Creëer zoveel mogelijk vrijheid, zodat er ruimte ontstaat voor verrassing. Zet de belangrijkste bepalingen rond een kavel op een A4-tje ('kavelpaspoort') waarmee iedereen uit de voeten kan.
5. Langdurig spreken over zelfbouw in workshops of brainstormsessies werkt averechts. Spring in het diepe. Particulier opdrachtgeverschap is een motor in zichzelf; als je eenmaal bent gestart, zul je snelheid genereren.
6. Zorg in de planfase voor een compact aanjaagteam met daarin minimaal een stedenbouwkundige, een creatieve vormgever, een creatieve jurist en een planeconoom. Zet aan het hoofd een conceptontwikkelaar/projectleider die een uitgesproken opvatting heeft over particulier opdrachtgeverschap.
7. Stel strakke deadlines, forceer jezelf. Burgers kunnen niet wachten. Starten betekent doorgaan.
8. Stel accounthouders aan die één op één aan kavelkopers worden gekoppeld en deze door de bureaucratie loodsen. De accounthouder verricht maatwerk, is proactief en werkt interdisciplinair.
9. Waak ervoor om te snel niet verkochte kavels op een andere manier in te vullen. Particulier opdrachtgeverschap is een organisch proces dat tijd en ruimte nodig heeft. Zaai zonodig onverkochte grond tijdelijk in.
10. Zorg voor een eenduidige beeldtaal en herkenbaarheid van alle producten rondom zelfbouw (kavelwinkel, kavelpaspoort, beleidsnotities, website, etc.).



gaan op het stedenbouwkundig plan en de toekomstige voorzie- ningen. Voor ieder stukje bouw- grond kwamen bovendien in een 'kavelpaspoort' alle bepalingen te staan rond zaken als de maximale bouwhoogte, het bouwoppervlak,

de parkeeroplossing en de termijn waarbinnen het huis af moet zijn - meestal drie jaar na de kavelaan- koop.

In de eerste jaren kregen zelfbou- wers ook nog zo'n tweeduizend euro subsidie voor het inschake- len van een bouwbegeleider, maar die regeling is inmiddels afge- schaft. Wel zijn er handboeken over particulier opdrachtgever- schap en geeft de stad een cursus zelfbouw aan potentieel geïnte- resseerden. De gemeente belooft de kavelkopers dat vanaf het be- gin van een nieuwe wijk de basis- voorzieningen als basisscholen en bushaltes aanwezig zijn. Voor de aanleg van definitieve straten en speelplaatsen heeft ze zichzelf geen deadline opgelegd. Wel wor- den kavels die niet worden ver- kocht tijdelijk met gras ingezaaid.

Geen gefixeerd eindbeeld

Naast het organiseren van alle praktische zaken was het veran-

deren van de cultuur binnen de gemeente een lastige klus. Duive- steijn: "We voelen ons als profes- sional nu eenmaal belangrijker als we met vijf ontwikkelaars om de tafel zitten dan met honder- den burgers. Er waren ook te veel ambtenaren die zich met een en- kele woning bemoeiden. Het zit bijna in onze genen om het eind- beeld te willen bepalen. Intern heb je een Gideonsbende nodig om die cultuur te doorbreken. Jacqueline Tellinga is voor ons als conceptontwikkelaar en in- tellectuele inspirator daarin heel belangrijk geweest. Bovendien heeft het college van B en W een discretionaire bevoegdheid om in te grijpen en af te wijken van de regels mits het project past in de aard en de bedoeling van het plan. Bewoners weten dat en schrijven mij een brief als er iets gebeurt dat hen frustreert. Toch zijn we er nog niet. Het risico bestaat dat de organisatie terugvalt in oude

EXPERIMENT MET BOUWGROEPEN

Almere is onlangs als eerste gemeente in Nederland aan de slag gegaan met het concept van bouwgroepen. In het centrum van het Homeruskwartier realiseren deze kleinschalige bewonerscollectieven - drie tot tien personen - hun eigen appartementengebouw en kiezen daarvoor zelf een architect en een aannemer. Alle leden zijn organisatorisch en financieel verantwoordelijk voor de bouw van het pand en het beheer van het gebouw erna. De bouwgroep transformeert dan tot een vereniging van eigenaren. Op de begane grond verhuurt de bouwgroep ook ruimte voor bedrijven en voorzieningen, zodat de wijk een gemengd en levendig karakter krijgt. Het bouwmodel is overgewaaid uit Duitsland, waar vooral in het Zuid- Duitse Tübingen veel ervaring is opgedaan met deze vorm van zelfbouw. Bouwgroepen zijn in deze stad inmiddels verantwoordelijk voor de helft van alle recente nieuwbouw. Bouwgroepen lijken veel op projecten in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), maar zijn meestal zakelijker en minder ideologisch van karakter. Voor de meeste bewoners staat het bouwen van een betaalbare woning die naar eigen inzicht kan worden ingedeeld, voorop.

Meer informatie: www.homeruskwartier.ning.com

gewoonten. Het zelfbouwteam is nog te veel een losstaande projectorganisatie. Particulier opdrachtgeverschap is in de bestaande stad ook nog niet opgepakt.”

Over de kans dat in Amsterdam eenzelfde cultuuromslag kan worden gemaakt, is Duivesteijn niet optimistisch. “Zelfbouw heeft er zeker potenties. Maarten van Poelgeest staat er goed in, maar professionals hebben er een enorme preoccupatie met wat goed en slecht is. Er wordt over woningbouw nog te veel vanuit het idee van de verzorgingsstaat gedacht.” In financieel opzicht ziet hij geen belemmeringen voor een grotere focus op particulier opdrachtgeverschap. De extra kosten die een gemeentelijk apparaat moet maken om kavels op de markt te brengen en met meer initiatiefnemers samen te werken, kun je opvangen door taken te schrappen die door zelfbouw overbodig worden. “Daar moeten we zelf ook nog een slag verder in maken”, geeft Duivesteijn openhartig toe.

‘Grondexploitatie niet risicovoller’

Het idee dat particulier opdrachtgeverschap hogere risico's oplevert voor de grondinkomsten wijst hij van de hand. “Als gemeente kun je daarin prima sturen door kavels in plukjes bouwrijp te maken en uit te geven. Ieder stukje grond dat wordt verkocht, levert meteen geld op. Als we het Homeruskwartier met marktpartijen hadden volgebouwd, hadden we nu een ernstig financieel probleem. Het zijn juist de locaties waar we met grote ontwikkelaars zonder eigen beleggers werken, waar de renteverliezen oplopen. Daar wordt in tegenstelling tot het Homeruskwartier niet meer gebouwd.”

Per jaar worden in de stad nu ongeveer 350 zelfbouwkavels afgezet. Met efficiënter werken kan dat aantal nog wel verdubbelen. Maar Duivesteijn beseft dat hij voor het realiseren van de groeiambities van Almere ook met institutionele partijen moet samenwerken. “Dat moeten wel partijen zijn met eigen geld die ook als eindgebruiker langer bij een wijk betrokken willen blijven. Met Ymere hebben we bijvoorbeeld net afspraken gemaakt voor de realisatie van 4500 woningen in Almere Hout Noord. En Amvest start binnenkort in de Kustzone met de bouw van de eerste woningen in plan Duin dat in 3200 huizen voorziet.”

Europakwartier organisch ontwikkeld

Ook in het Europakwartier krijgen (kleine) marktpartijen alle ruimte om woningen te bouwen. Almere wil er experimenteren met een meer organische ontwikkeling van de stad. De overheid stelt daarbij een beperkt aantal regels

op. Daarbinnen mag iedereen - van burger tot kleine aannemer - bouwen wat hij wil, zolang er maar een concrete vraag naar bestaat. “Alle ervaringen die we de afgelopen jaren met verschillende soorten opdrachtgeverschap hebben opgedaan, komen in die wijk samen”, aldus Duivesteijn.

De resultaten van het eerste verkoopweekend dat in april werd gehouden, weerspiegelen de nieuwe bouwpolitiek. Van de 45 kavels waarop een optie werd genomen voor de bouw van twee-onder-een-kapwoningen en appartementengebouwen (‘stadspaleizen’), ging tweederde naar kleine aannemers en architecten. Bij de rijtjeswoningen was de verhouding tussen individuele burgers en marktpartijen iets gelijkwaardiger. “Voor iedereen gelden dezelfde condities en prijzen. Het maakt ons ook niet uit of iemand er starterswoningen of luxe appartementen wil bouwen. Zelfs het stedenbouwkundig plan is flexibel. In de afgelopen maanden hebben we met allerlei ini-

Twee jaar geleden onderzocht Almere de eerste resultaten met zelfbouw. Er waren in de afgelopen jaren allerlei soorten kavels verkocht, waarop niet alleen kapitale villa's en architectonische hoogstandjes maar ook smalle rijtjeshuizen en cataloguswoningen werden gebouwd. Het aantal collectieve zelfbouwprojecten bleek vrij klein: de kavels voor individuele woningen waren het populairst onder de kopers. In 2008 werden ze voor de marktconforme prijs van 375 euro per m2 verkocht. Afgelopen jaar was dat gestegen naar 400 euro per m2. Uit het onderzoek kwam ook een beeld naar voren van de gemiddelde kavelkoper. Die is tussen de 30 en 45 jaar oud, verdient bruto jaarlijks 45.000 euro, heeft een gezin en woont al in de stad. Het aantal mensen van buiten Almere neemt wel toe maar is nog veruit in de minderheid.

tiatiefnemers in de Bouwfabriek aan de kavelindeling en het stratenplan gesleuteld. Vroeger werden plannen in het stadhuis gemaakt. Dat gebeurt voortaan in de wijk.” ■



Almere Homeruskwartier



Almere Poort, Homeruskwartier



Bijddendijk: "De huurder is de baas, niet de verhuurder of de politiek"

Solids voorzien in behoefte

19

Het eerste Solidgebouw in Amsterdam-West was in een dag verhuurd. Een opluchting voor ontwikkelaar Stadgenoot die na jarenlange voorbereiding eindelijk zijn 7000 vierkante meter bestemmingsvrije en flexibele cascoruimtes aan de man kon brengen. De veiling van de Solids op IJburg eind juni verloopt minder vlotjes. Het zijn volgens Stadgenoot-bestuurder Frank Bijddendijk vanwege hun kwaliteit en flexibiliteit "de meest duurzame gebouwen die er zijn".

Joost Zonneveld

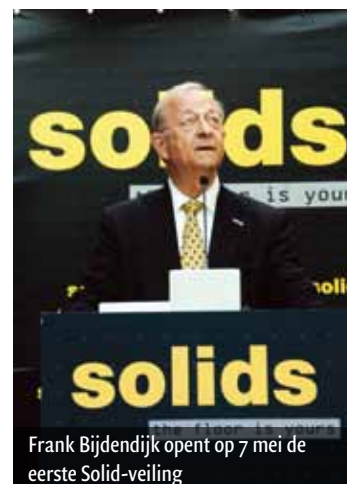


Begin jaren tachtig. Frank Bijddendijk was nog maar kort directeur van het toenmalige Het Oosten, de rechtsvoorganger van Stadgenoot, toen hij een kijkje nam in het krakersbolwerk De Rode Tetter. "Ik was tot dan toe niet erg gecharmeerd van de krakerswereld. Maar toen ik ging kijken sloeg dat volledig om. Ik realiseerde me dat zij de pioniers van de stad waren."

Het gekraakte pand was door de bewoners op geheel eigen wijze

in bezit genomen. Er werd gewoond, er waren winkeltjes, ateliers en werkplaatsen. Bijddendijk bood de krakers aan te helpen. Na jaren onderhandelen met de belastingdienst en de gemeente Amsterdam kocht Het Oosten het pand. Sindsdien zorgt de corporatie voor het casco en de installaties; de bewoners betalen huur en worden verder met rust gelaten. Bijddendijk: "Het pand kost ons niets en de bewoners hebben hun vrijheid behouden."

Daarmee was de kiem voor de ontwikkeling van bestemmingsvrije cascoverhuur gelegd. Want waarom zou een Rode Tetter ook niet als nieuw product kunnen worden ontwikkeld? Het concept van de Solids was daarmee geboren, maar tussen idee en realisatie lag



Frank Bijddendijk opent op 7 mei de eerste Solid-veiling

een oceaan van praktische bezwaren. Jarenlang heeft Stadgenoot overlegd met overheden. Bijddendijk: "Om die vrijheid te krijgen is een grote omslag nodig in Amsterdam, waar alles altijd in duidelijke regels is gevat."

Geen stormloop bij de veiling van de Solids 1 en 2 op IJburg op 25 juni. 40 procent, oftewel 3000 vierkante meter, van het complex werd verhuurd.



DE SOLID-BEWONER

Wie komt er af op een veiling voor een cascowoning? Bijvoorbeeld architect Sander van Merode. Hij woonde met twee vrienden op een etage in De Baarsjes. Toen zijn vriendin Veroniek Maat daar nog bijkwam werd het te klein. NUL20 spreekt het stel bij de start van de eerste veiling op 7 mei. “We gaan voor een vrije sector huurwoning van 110 vierkante meter want dan kunnen we ook vanuit huis werken.” Sander en Veroniek kijken naar de grootte, de prijs, de ligging in het gebouw en de zoninval. “We twijfelen nog een beetje. Aan de ene kant heb je meer zon, maar de binnenplaats wordt denk ik een leuke ontmoetingsplek.” Ze verwerven uiteindelijk een ruimte met een prijs die zij, samen met de investering voor de inbouw, kunnen dragen.

“We rekenen erop dat we daarvan op termijn wel iets terugkrijgen, want we mogen zelf een nieuwe huurder aanbieden.” Matthijs Kanis wil op de begane grond een winkel met designmeubelen beginnen, in combinatie met een Coffee Company. “Voor ons is het deze ruimte beneden op de hoek, of niets. We hebben een maximumprijs bepaald en ingecalculeerd dat we nog moeten investeren in de inbouw.” Voor Kanis is de locatie ook van belang. “Wij vinden dit deel van Amsterdam interessant.” Kanis vist achter het net, hoewel hij meer bood voor de 200 vierkante meter dan het hotel dat de ruimte uiteindelijk kreeg. Maar deze bieder wilde ook de ruimte aan de achterkant afnemen. “Daar was verder geen gegadigde voor.”

Een deelnemer aan de veiling die liever anoniem blijft, heeft uiteindelijk besloten van een sociale huurwoning af te zien. “Ik ben nu druk aan het solliciteren. Stel dat ik op een gegeven moment in het buitenland ga werken. Dan denk ik niet dat ik de investering voor de inbouw terug kan krijgen. Voor mij zou de uiteindelijke prijs door die extra kosten boven de sociale huurprijs uitkomen.” In de Solids is in principe alles mogelijk. Alleen bordelen, coffeeshops en zware industrie zijn niet toegestaan. En in de Solid in West heeft het stadsdeel ook wonen op de begane grond uitgesloten om een levendige plint te krijgen. Ook aan het aantal vierkante meters horeca is een limiet gesteld.

Hoge bouwkosten

De eerste Solid in West heeft Stadgenoot dertig miljoen gekost. Een stevig bedrag voor een pand dat casco wordt opgeleverd. Bijdendijk: “We hebben een gebouw van zeer hoge kwaliteit gebouwd; op het gebied van energie, detaillering, akoestiek, noem maar op. Dat doen we omdat we voor tweehonderd jaar bouwen en over een langere tijd afschrijven.”

Hij heeft hoge verwachtingen van zijn geesteskind. “Het past bij de tijdgeest. Ik zie het als een Facebook waar mensen zelf de vrij-

heid hebben hun eigen gemeenschap te bouwen. Amsterdammers willen hun eigen omgeving kunnen creëren en zoeken soms

val waren het drie zussen die drie geschakelde woningen zochten in een combinatie van sociale huur en vrije sector huur. “Dat soort

De cascoruimtes werden via een ingenieus computersysteem geveild. Dat heeft volgens Bijdendijk tot een opbrengst geleid die boven verwachting is: “Driehonderd euro per vierkante meter per jaar is de hoogst betaalde prijs. Dat is veel voor een cascoruimte.” De gemiddelde huurprijs van de woonruimtes is marktconform. Stadgenoot is inmiddels bezig met het plaatsen van tussenwanden; de inbouw van de cascoruimtes – de keukens, de badkamer, de wc enzovoort – moeten de huurders zelf organiseren. Eind juni zijn ook de Solids 1 en 2 op IJburg geveild. Voor de Solids in IJburg bleek minder interesse te bestaan. Veertig procent van het 7000 m² grote gebouw werd tijdens de veiling verhuurd. Voor de commerciële ruimtes, waaronder horeca en een winkel, werd gemiddeld 174 euro per vierkante meter per jaar betaald. Toch is Stadgenoot niet ontevreden, laat een woordvoerder weten. “Wij zijn juist erg blij dat we midden in een recessie, in een gebied waar al 17 duizend vierkante meter vloeroppervlak leegstaat, in een dag drieduizend vierkante meter kunnen verhuren.” Net als in West is de verhouding tussen wonen en werken ongeveer in evenwicht. ■

“Hoge bouwkosten? We bouwen voor tweehonderd jaar en schrijven over een langere periode af.”

naar nieuwe vormen van samenleving.” Zo diende zich een gescheiden stel aan dat vanwege de kinderen dichtbij elkaar wilde wonen. Zij wilden drie woningen naast elkaar met die van de kinderen in het midden. In een ander ge-

combinaties zijn door de vrijheid in de Solids mogelijk.”

Veiling

In mei werd 7000 vierkante meter vrij indeelbaar vloeroppervlak aan de Eerste Constantijn Huygensstraat in Amsterdam-West geveild. Het volledige gebouw is in een dag verhuurd aan 39 bewoners, winkeliers en horecaondernemers, waaronder drie kleine hotels. Vijftien procent, ongeveer duizend vierkante meter, is zoals vooraf vastgelegd naar sociale huurders gegaan. Zij konden maximaal op zestig vierkante meter bieden. Voor de overige 22 huurders bleef daardoor gemiddeld 270 vierkante meter per huurder over, maar het zijn vooral de hotels die grote ruimtes hebben verworven. Zoals eigenaar Stadgenoot hoopte is de verhouding werken en wonen ongeveer in evenwicht.

SOLID STAAT HAAKS OP BESTAANDE REGELGEVING

Om de bestemmingsvrije cascoverhuur via een veiling te verwezenlijken, moest veel regelgeving buiten werking worden gesteld. Jarenlang heeft Stadgenoot daarover overlegd met overheden. Met de stadsregio Amsterdam ging het om ontheffing – voorlopig voor drie jaar – van de strenge regels voor woningtoewijzing. Zo zijn ‘passendheidscriteria’ voor de Solids niet van toepassing. Ook is, met toestemming van Stadgenoot, onderhuur toegestaan. Een volgend probleem was de vaststelling van de erfpacht, omdat de functie – wonen of werken – niet vooraf duidelijk is. Gemeente en corporatie spraken uiteindelijk af dat de gemiddelde bezetting over vijf jaar de hoogte van de erfpacht bepaalt. Daarnaast heeft Stadgenoot tal van andere uitzonderingen en vrijstellingen weten te bewerkstelligen om de gewenste flexibiliteit mogelijk te maken. Bijdendijk: “We hebben hier een rigoureuze omslag te pakken. De huurder is de baas, niet de verhuurder of de politiek.” Op twee punten kon Stadgenoot niet om bestaande regelgeving heen. Behalve het Bouwbesluit was dat het Woningwaarderingssysteem. Vrije-sectorwoningen moesten daardoor minimaal negentig vierkante meter groot worden om het vereiste aantal punten te halen.

Co-creatie bij Wiener & Co

De grond afnemen, een bouwplan ontwikkelen en vervolgens de woningen te koop zetten via brochure en website. Dat model werkt vaak niet meer sinds de kredietcrisis. De crisis noodzaakt ontwikkelaars zich echte verdiepen wat kopers willen. Heijmans Vastgoed experimenteert in Amsterdam met een model van co-creatie.

Op de hoek van de Oostenburgergracht en de Oostenburgervoorstraat ligt de oude machinefabriek van Wiener & Co. Heijmans Vastgoed kreeg het complex en het bijbehorende parkeerterrein jaren geleden in handen bij de overname van IBC, gelijktijdig met het achtergelegen bedrijfsterrein van Stork, het Funen en het Parool-gebouw. Al in 2005 formuleerde het stadsdeel samen met de ontwikkelaar een Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor het terrein: een programma voor 97 woningen, een ondergrondse parkeergarage, bedrijfsruimten, groene hoven en een insteekhaven. Veel haast maakte Heijmans niet met de uitvoering. In 2010 haalde de ontwikkelaar samen met het stadsdeel zelfs een streep door het oorspronkelijke plan: te duur en ingehaald door de tijd.

“We hebben toen een nieuwe start gemaakt”, vertelt ontwikkelingsmanager Mieke Heim van Heijmans. “We zijn aan de slag gegaan met co-creatie. Geïnteresseerden en potentiële kopers kunnen nu invloed uitoefenen op het uiteindelijke plan.” Een kleine maand geleden was het eerste ‘ontwerpatelier’, waarbij flink wat geïnteresseerden acte de présence gaven.

Over veel valt nog te praten volgens Heim: “Er is natuurlijk wel een bestemmingsplan waarin algemene principes om het plan in de omgeving te laten passen zijn vastgelegd, maar veel ligt nog open: buitenruimten, indeling, soorten woningen, materiaalkeuze, staat van oplevering, groepswoningen en dergelijke.” Bij het eerste ontwerpatelier werd flink gediscussieerd over de toegankelijkheid van de open ruimtes tussen de bebouwing, over de wenselijkheid van sociale huur, de toegankelijkheid van de kade en het aantal ondergrondse parkeerplaatsen.

Heim: “Het water blijkt hier een duidelijke meerwaarde. Daar werden mensen heel enthousiast van. We willen de waterkant dan ook optimaal benutten door die zichtbaar en toegankelijk te houden.” Aan de kade staan grondgebonden woningen met een werf-uitstraling ingepland. Over boothuizen en huizen die net als in Venetië in het water staan, wordt nagedacht.

Zoektocht

Voor Heijmans is co-creatie een zoektocht, bevestigt Heim: “We hebben het meer gedaan, maar dan

meestal beperkt tot de binnenkant van woningen. We waren zoals alle ontwikkelaars altijd heel aanbodgericht; het verkocht toch wel.” Die tijd is voorbij. De crisis noodzaakt ontwikkelaars beter te luisteren naar de klant en meer gefaseerd te ontwikkelen.

In de huidige fase kan elke geïnteresseerde nog zonder commitment meepraten. Heim: “Het gaat nu bij de ontwerpateliers alleen nog om de inhoud. Je zult zien dat er flink wat mensen afhaken, maar dat is niet erg. De ideeën kunnen we gebruiken.” Zij is er inmiddels van overtuigd dat deze vorm van ontwikkelen leidt tot betere plannen. “Je krijgt heel veel input en dat brengt ons ook weer op ideeën. Je komt

“Die grondkosten vooraf zijn ook voor particulieren een groot probleem.”

tot een levendiger plan. Het is voor iedereen in onze organisatie nog zoeken, maar dat maakt het voor mij juist interessant.”

De zakelijke meerwaarde ligt er voor Heijmans in dat potentiële kopers al in vroeg stadium worden betrokken bij een project. Traditioneel begint de werving pas als de verkoopbrochure gedrukt is. Heim hoopt en verwacht daardoor uiteindelijk sneller met bouwen

te kunnen beginnen. “Wat je als ontwikkelaar wilt, is je risico verkleinen. Er is tachtig procent voorverkoop nodig om met de bouw te kunnen starten. Die wil je zo snel mogelijk hebben. Dat bereik je met co-creatie door vroegtijdig kopers aan je te binden. We denken ook na over een financiële prikkel, bijvoorbeeld in de sfeer van een vroegboekorting.” Bovendien wordt het plan zo ontworpen dat gefaseerd kan worden gebouwd.

Deze zomer is er nog een ontwerpatelier en daarna wil Heijmans tot een ontwerp komen, waarmee alle procedures kunnen worden doorlopen. Over twee jaar moet de nieuwbouw starten; het ratjetoe aan bestaande gebouwen op het terrein wordt volledig gesloopt.

Meer speelruimte

Wiener & Co staat op eigen grond. Om dit soort co-creatieprojecten op gemeentegrond te kunnen realiseren, zou de gemeente volgens Heim ontwikkelaars wat meer speelruimte moeten gunnen om in samenwerking met geïnteresseerden een plan te ontwikkelen. “Je moet nu bij een gunning direct de grond afnemen. Daarvoor krijg je vandaag de dag de financiering niet meer rond. De gemeente zou een serieuze gegadigde bijvoorbeeld een half jaar moeten geven om in samenspraak met potentiële kopers een goed voorstel te ontwikkelen. Die grondkosten vooraf zijn ook voor particulieren een groot probleem. Dat moet echt anders wil het model van meer organisch ontwikkelen doorbreken.” FRED VAN DER MOLEN



Ontwikkelingsmanager Mieke Heim (Heijmans): ““Je krijgt bij de ontwerpateliers veel input en dat brengt ons ook weer op ideeën. Je komt tot een levendiger plan”





Zo. Aan het Waterlandplein wordt druk gebouwd.

Het Nieuwe Waterlandplein in Amsterdam-Noord lijkt één grote zandbak, maar er worden bijzondere bouwwerken gecreëerd. Het plein wordt ontwikkeld door Ymere en AM en is het op één na grootste nieuwbouwproject dat afgelopen tijd in Amsterdam is gestart. Het vormt een belangrijke impuls voor de stad, levert een cruciale bijdrage aan de herstructurering van de aandachtswijk Nieuwendam-Noord en past daarmee in ons streven naar sociaal duurzame wijken.

Ymere wonen, leven, groeien

Leren timmeren in eigen wijk

De noodzaak jongeren op te leiden voor de bouw is door de crisis zeker niet afgenomen. Vier organisaties sloten daarom ruim een jaar geleden een samenwerkingsovereenkomst voor toewijzing en begeleiding van leerling-bouwvakkers. Steeds meer corporaties uit de regio Amsterdam nemen bij nieuwe aanbestedingen bovendien een clause op waarmee aannemers zich verplichten leerlingen uit de stad aan te trekken. Jonna van de Kam van Fundeon: "Wanneer de markt straks weer aantrekt heb je die jonge mensen hard nodig."

Janna van Veen

Bij het nieuwbouwproject Noordermare in Nieuwendam-Noord heeft Slokker Bouwgroep in opdracht van Ymere vijf leerwerkplekken gerealiseerd in het kader van het project Leerlingbouwplaatsen in Krachtwijken. De jongeren die wonen in een zogenaamde aandachtswijk gaan waar mogelijk werken bij nieuwbouwprojecten in hun eigen wijk. Mounier (19) is een van de leerlingen die op nog geen vijf minuten lopen van de bouwplaats wonen. Hij vindt het wel speciaal om mee te werken aan verbetering van zijn eigen wijk. Na het VMBO te hebben afgerond begon hij acht maanden geleden als leerling-timmerman. "Ik heb bewust voor een opleiding als timmerman gekozen. Bijna alle mannen in onze familie zijn dat al generaties lang. Het leuke aan dit werk vind ik het eindresultaat: als iets klaar is heb je ook echt iets om trots op te zijn. Bovendien is het werk in de bouw heel afwisselend," vertelt Mounier in de opzichterskeet op het bouwterrein.

Ook Jeffrey (17) woont om de hoek van de bouwplaats, waar hij

sinds tien maanden als leerling werkt. Dat heeft niet alleen als voordeel dat hij minder vroeg op hoeft dan veel collega's. De leerling-timmerman vindt het ook een leuke gedachte dat hij als hij ouder is nog eens tegen zijn familie en vrienden uit de buurt kan zeggen: "Dit heb ik helpen bouwen". Jeffrey wilde al in groep zes van de lagere school timmerman worden. "Waarom weet ik eigenlijk niet precies, maar het bevalt me prima."

De jongeren vinden de sfeer op de bouwplaats heel goed. "Je moet natuurlijk wel tegen een geintje

Leiden, Hoofddorp, Almere en Hoofddorp. Op dit moment zijn er ongeveer honderdvijftig Amsterdamse jongeren als leerling werkzaam in de bouw. Maar een klein deel daarvan is aan het werk in de hoofdstad zelf. Dat moet anders, vinden de bemiddelende organisaties en woningcorporaties. Dus neemt onder meer Ymere sinds kort in het bestek op dat bij iedere aanbesteding de aannemer verplicht is een aantal leerlingen te plaatsen, ook uit de eigen stad.

Ruud Harmsen, manager projectbegeleiding van Ymere, moti-

"Als je nu niet opleidt, kan straks niemand meer een deur afhangen"

kunnen en niet over je heen laten lopen, maar we krijgen veel respect van onze oudere collega's. Ze behandelen ons eigenlijk helemaal niet als leerlingen, maar nemen ons serieus," meent Mounier. Bang om straks geen werk te vinden door de crisis zijn de jongens niet. "Ze zullen ons hard nodig hebben wanneer we onze opleiding hebben afgerond."

Timmerman Jan Slagter is leermeester op deze bouwplaats. Hij volgde vijf jaar geleden een cursus en heeft sindsdien al flink wat jongeren opgeleid. "En eigenlijk heb ik vooral goede ervaringen. De jongeren die ik tot nu toe heb meegemaakt zijn allemaal heel gemotiveerd. Het is voor de bouwwereld enorm belangrijk dat die jongeren worden opgeleid tot vaklieden. Als je dat nu niet doet is er over tien jaar niemand meer die bijvoorbeeld fatsoenlijk een deur kan afhangen."

Verschillende niveaus

Ymere heeft leerlingbouwplaatsen bij projecten in Amsterdam,

veert die beslissing: "Door de crisis zijn er momenteel weinig arbeidsplaatsen in de bouw. Daardoor is het voor jongeren moeilijk een leerplek te vinden. Op de leerlingbouwplaatsen krijgen ze nu toch de kans om een vak te leren en tegelijkertijd helpen ze mee hun eigen buurt op te knappen. Juist voor ons als opdrachtgever is het van groot belang dat we ook in de toekomst kunnen beschikken over goede vaklui."

Fundeon is druk doende ook de Alliantie en Rochdale warm te maken voor een dergelijke regeling. De Alliantie laat al weten afspraken te willen maken met Fundeon om structureel gebruik te maken van leerlingbouwplaatsen. "Nu gebeurt dat nog op incidentele basis, zoals bij een nieuwbouwproject in de Staalmanpleinbuurt dat binnenkort start. Ook de Alliantie hecht veel waarde aan het opleiden van leerlingen in de bouw, dus we gaan er in de nabije toekomst nog harder aan trekken", aldus een woordvoerder van de Alliantie.

SOCIAL RETURN ON INVESTMENT

De verplichting om bij aanbestedingen leerlingplaatsen te genereren maakt deel uit van het project Social Return on Investment. In Amsterdam loopt stadsdeel Zuidoost voorop als het gaat om social return en maatschappelijk ondernemen. Maar ook in andere stadsdelen wordt in het bestek van aanbestedingen een sociale clause opgenomen. Bij de beoordeling van offertes worden punten toegekend voor het creëren van onder meer stageplaatsen, leerwerkplekken en arbeidsplaatsen. Daardoor worden opdrachtgevers extra geprikkeld om bij te dragen aan sociale doelen.



Bouwproject van Ymere: Noordermare, Dijkmanshuizenstraat, Amsterdam

Opleiden tegen de stroom in Woningcorporatie De Key was ooit trendsetter onder de Amsterdamse corporaties met de Containerfabriek. Hier werden afgedankte zeecontainers met behulp van leerlingen omgebouwd tot bijvoorbeeld studentenwoningen. Maar de fabriek is gesloten. Op dit moment heeft De Key dan ook geen echte leerlingbouwplaatsen meer, maar werkt ze nog wel met stagiairs van gecertificeerde leerbedrijven bij de afdeling Service Onderhoud.

Van de Kam: "De corporaties zijn in elk geval van goede wil. Er zijn jarenlang nauwelijks leerlingbouwplaatsen in Amsterdam geweest, maar onder meer door het project Krachtwijken is het balletje weer gaan rollen. Wanneer je bij de corporaties eenmaal met de juiste mensen om de tafel zit,

komt het goed is mijn ervaring. Je moet nu al vooruitkijken om de behoefte aan jonge bouwvakkers die straks weer ontstaat in te kunnen vullen. Tijdens de crisis in de jaren tachtig zijn er veel te weinig leerlingen opgeleid. Daar heeft de sector jarenlang last van gehad. Maar daarvan hebben we in elk geval geleerd dat je tegen de stroom in leerlingen moet blijven opleiden."

De bedrijfstak heeft sinds het begin van de jongste crisis 70 miljoen euro gereserveerd voor bijscholing van volwassen bouwvakkers. Van de Kam: "Terwijl die oudere garde wordt bijgeschoold komt er plaats vrij voor leerlingen op de werkvloer. Resultaat is dat je na de crisis een behoorlijk potentieel hebt aan bijgeschoolde vaklui en aan goed opgeleide jongeren." ■

FUNDEON

Fundeon is een kennis- en adviescentrum voor het opleiden en ontwikkelen van personeel in de bouw- en infrasector. Onlangs is er een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen deze organisatie, WW&W (wonen en werken in de wijk) en de regionale opleidingscentra ROC en SSP Diemen. Jonna van de Kam is projectleider bij Fundeon. Zij geeft een voorbeeld van het belang van de samenwerking. "SSP en WW&W bemiddelen jongeren van verschillende niveaus. De jongeren van het SSP hebben over het algemeen weinig problemen, maar de jongeren van WW&W zijn vaak moeilijk plaatsbaar op de arbeidsmarkt en hebben intensievere begeleiding nodig. Wanneer je die twee groepen samen op een bouwplaats zet, trekken ze zich aan elkaar op. Goed gedrag kopieert zich." Het verschil tussen de twee groepen jongeren zit 'm ook in de beloning. Van de Kam: "SSP detacheert jongeren bij bedrijven en zij krijgen betaald volgens de bouw-CAO. De jongeren van WW&W krijgen slechts tien procent meer dan het minimumloon. Het werkt zeer motiverend om te weten hoeveel meer je gaat verdienen wanneer je ook in dienst komt van een bouwbedrijf en dus onder de bouw-CAO valt. Uiteindelijk is het de bedoeling dat de leerlingen van WW&W doorstromen naar het SSP voor een vervolgtraject of in dienst komen van het bedrijf waar ze als leerling hebben gewerkt. Negen van de tien keer lukt het de jongeren om werk te vinden bij het leerbedrijf."

Meer informatie: www.fundeon.nl

“Het liefst geef ik les aan boefjes”

‘Wie goed doet, goed ontmoet’, is een treffende slogan aan de muur van Muay Thai Kickboxing. Vaste trainer van MTK-gym is de 24-jarige Sadik Kaynak. De sportschool is gevestigd in jongerencentrum De Clutch in de Czaar Peterbuurt dat onderdeel is van welzijnsorganisatie IJsterk. Sadik besteedt ongeveer dertig uur per week als vrijwilliger aan de kickbokslessen. Daarnaast vindt hij nog tijd voor een HBO-opleiding cultureelmaatschappelijke vorming.

Janna van Veen

Meer informatie: www.mtk-gym.nl.

JAAR VAN DE VRIJWILLIGER

Het was u wellicht ontgaan, maar 2011 is het Europese 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 Sadik Kaynak.

Meer info over de campagne Vrijwillig Amsterdam is te vinden op: www.amsterdam.nl/vrijwillig

‘IJSTERK ONTWIKKELT EN VERBINDT MENSEN’

Het gebouw waarin MTK-gym is gevestigd wordt beheerd door Stichting IJsterk. Deze maatschappelijke organisatie is gespecialiseerd in kinderopvang en welzijnsactiviteiten. Er wordt gewerkt met professionele medewerkers en vrijwilligers in buurt-, tiener- en jongerencentra in verschillende stadsdelen. De lessen van MTK worden gegeven in jongerencentrum De Clutch in de Tweede Leeghwaterstraat.

Meer informatie: www.ijsterk.nl.

“Ik train al sinds mijn vierde jaar voor verschillende vechtsporten. Naast kickboksen heb ik ook zestien jaar karate gedaan, maar daar ben ik mee gestopt. MTK-gym werd in 1990 opgericht door mijn broer Ali. Ik had vroeger zelf weinig begeleiding en hing veel op straat en snap uit eigen ervaring hoe belangrijk een sportschool als deze is voor een buurt. Toen mijn broer acht jaar geleden stopte met lesgeven heb ik het van hem overgenomen. De jongeren die hier komen, leren niet alleen de techniek van het kickboksen. Vijftig procent van de lessen draait om het bijbrengen van zelfvertrouwen, respect hebben voor elkaar, basisnormen leren, enzovoort.

Het gaat bij MTK om het leggen van sociale verbanden en het stimuleren van vriendschappen.

Veel van de jongeren die hier komen hebben moeite met dat soort zaken. Daarnaast is bewegen natuurlijk heel belangrijk, onder meer om overgewicht tegen te gaan. Kortom, van de lessen die de jeugd hier krijgt, kunnen ze hun leven lang profijt hebben. Een bijkomend voordeel is dat de ouders van de leerlingen elkaar leren kennen via de sportschool. Dat is goed voor de sociale cohesie in de buurt, want nogal wat ouders leven in een isolement.

Ik vind het lesgeven erg leuk om te doen. Ik houd van de dynamiek van die jongeren. Ik zou bijvoorbeeld niet in een bejaardentehuis willen werken, dat is mij te saai. Het liefst geef ik les aan boefjes. Zelf was ik vroeger ook niet bepaald de braafste van de klas, dus ik voel ze heel goed aan en daarvoor hebben we ook een sterke band met elkaar.”

Opoffering? Boeit niet.

“Ik ben heel fanatiek. Naast de ongeveer vijftien uur dat ik fysiek bezig ben met lesgeven, besteed ik nog eens zoveel tijd aan het maken van lesroosters en het plannen van

wedstrijden. Bij elkaar zijn dat heel wat uren, maar ik heb het er graag voor over. Dat ik er niet voor betaald krijg is aan de ene kant jammer, maar het is ook een voordeel. Ik heb hier alle vrijheid om de dingen op mijn manier te doen.

Er is me wel eens een betaald baantje aangeboden op een sportschool, maar dat heb ik afgeslagen. Dan zou ik te weinig tijd overhouden voor MTK. Wat hier belangrijk is, is de sfeer, de gezelligheid. Iedereen komt uit de buurt en kent elkaar. Ik heb hier bovendien mijn eigen groep van inmiddels zestig leerlingen tussen de acht en 23 jaar en ook nog enkele ouderen. Die leerlingen kan ik niet in de steek laten.

Er zitten een paar grote talenten bij, toekomstige kampioenen op zowel nationaal als internationaal niveau. Ik had zelf misschien ook wel kampioen kunnen worden, maar ik heb ervoor gekozen om les te geven. In die zin kun je zeggen dat ik me heb opgeofferd, maar dat boeit me eerlijk gezegd helemaal niet. Als een leerling van mij een wedstrijd wint heb ik ook gewonnen. Zo zie ik het.” ■

Sadik Kaynak: ‘De jongeren hebben hun leven lang profijt van de lessen bij MTK-gym’



Verkoop nieuwbouw veert op na rampjaar 2009

De afzet van nieuwbouwwoningen in Amsterdam is weer aangetrokken. Dat blijkt uit recente cijfers van het Woningmarktteam van de gemeente Amsterdam. Er werden in 2010 1870 nieuwbouwwoningen in de marktsector verkocht of verhuurd tegenover 1086 in 2009. Ook het afzetpercentage nam toe, van 47 procent (2009) naar 59 procent. Historisch gezien is dit percentage overigens nog laag.

Fred van der Molen

Bron: W-team, Aanbod & Afzet 2010, gemeente Amsterdam.
Het volledig rapport vindt u onze site en die van de OGA.

De nieuwbouw ondervindt veel concurrentie van het grote aanbod in de bestaande voorraad. Die woningen zijn niet alleen direct beschikbaar, maar gemiddeld ook goedkoper omdat ze kleiner zijn. De vierkantemeterprijzen van nieuwbouw en bestaande bouw ontlopen elkaar niet veel. Veel nieuwbouw binnen de ring zit in het duurste prijssegment, terwijl er weinig vraag meer is naar appartementen boven de 450.000 euro. De mediane vraagprijs van een nieuwbouwapartement binnen de ring bedroeg 400.000 euro. Boven de 4000 euro per m² verliep de verkoop minder.

Buiten de ring

Het meeste nieuwbouwaanbod bevindt zich in het westelijk deel van Amsterdam buiten de ring. Juist

hier zijn de afzetpercentages laag, maar toch aanmerkelijk beter dan in 2009. De afzet steeg van 25 naar 44 procent, vooral dankzij de aantrekkende appartementenverkoop. In Nieuw-West werden 392 nieuwbouwwoningen verkocht; aan het eind van 2010 jaar stonden er nog 502 woningen te koop.

De afzet van appartementen onder de 250.000 euro en eengezinswoningen onder de 300.000 euro verliep in heel Amsterdam beter dan in het duurdere prijssegment. Boven de 250.000 euro neemt de afzet van nieuwbouwapartementen buiten de ring sterk af. De markt lijkt zich daaraan langzaam aan te passen: vergeleken met 2009 was er in Nieuw-West relatief meer aanbod in het goedkopere prijssegment. Daarbij valt op dat kleine appartementen daar ook niet goed verkopen. Appartementen tussen de 80-100 m² verkopen het beste (afzetpercentage 53%). Daar is ook het grootste aanbod van. Een groot deel van de appartementen buiten de ring had een vraagprijs onder de 2.500 euro per m². De verkoop hiervan verliep bovengemiddeld. Boven die waarde zakken de resultaten. De gemiddelde gerealiseerde vierkantemeterprijs bedroeg 2450 euro voor een appartement (gem. 99 m²) en 2375 euro voor een eengezinswoning (gem. 133 m²).

De verkoop van eengezinswoningen buiten de ring onder de 3 ton verliep redelijk, daarboven min-

der. In het hoogste prijssegment (> € 450.000) werd slechts 35 procent van het aanbod afgezet. Van alle aangeboden eengezinswoningen buiten de ring werd 54 procent verkocht.

IJburg en Noord

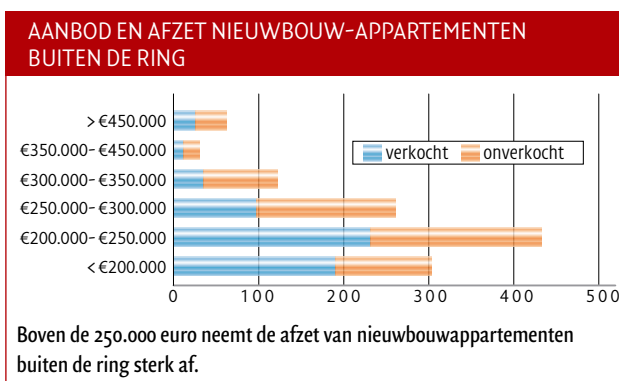
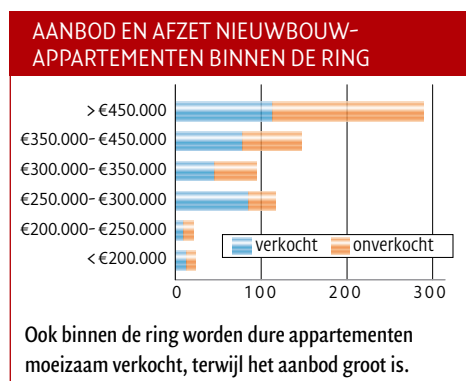
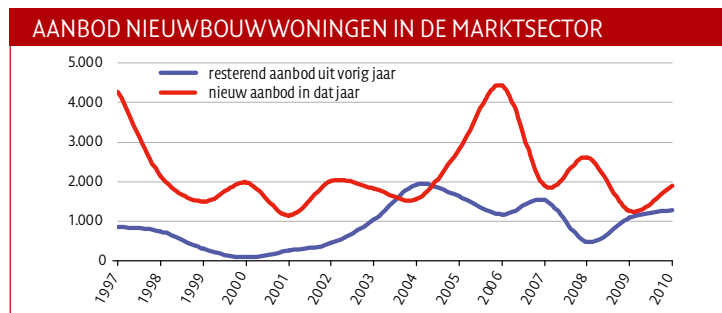
De verkopen op IJburg waren in lijn met het stedelijk gemiddelde; er werden 194 woningen verkocht. Noord deed het goed op de woningmarkt in 2010. Van het totale aanbod van 360 nieuwbouwwoningen werden er 247 verkocht (69%). Het aanbod bestond uit ongeveer evenveel eengezinswoningen als appartementen. Met name de appartementen onder de 2 ton gingen als warme broodjes.

De meeste eengezinswoningen die in Noord op de markt kwamen, gingen voor prijzen tussen de 250.000 en 350.000 euro over de toonbank. Vooral die tussen 300.000 en 350.000 euro verkochten goed (afzetpercentage van 75%). De nieuwbouwwoningen in het CAN-gebied (Centrum Amsterdam Noord) verkopen het beste (afzetpercentage 95%). Aan de IJ-oever ging het dit jaar stroever dan daarvoor. Dat heeft er ongetwijfeld mee te maken dat de best gelegen woningen al eerder zijn verkocht.

Zuidoost

In Zuidoost hebben de ontwikkelaars een flink deel van oude voorraad kunnen wegwerken, terwijl er in 2010 nauwelijks nieuw aanbod (32 stuks) bijkwam. Er werden 142 nieuwbouwwoningen verkocht, waardoor er eind 2010 nog 125 te koop stonden. Het afzetpercentage steeg van 29 naar 51 procent. Vooral de verkoop van appartementen trok aan. Ruim de helft van het aanbod (54%) bestond uit eengezinswoningen. Bij dit type woningen lijkt drie ton een kritische prijsgrens, bij appartementen twee ton. ■

Het totale aanbod steeg in 2010: naast het aanzienlijke restaanbod uit 2009 ging nog een flink aantal nieuwe woningen in de verkoop. Het totale aanbod week nauwelijks af van het langjarig gemiddelde.



Multifunctioneel vastgoed:

Functiemenging, multifunctionaliteit en gevarieerde bedrijvigheid zijn belangrijk om de leefbaarheid en de levendigheid van buurten te vergroten. Maar de nieuwe Woningwet legt corporaties beperkingen op, waardoor het lastiger wordt een gewenste mix van wonen en werken, en commerciële en maatschappelijke functies te bewerkstelligen. Door de open einden aan de wet gebeurt er mogelijk 'even niets' op het gebied van multifunctioneel vastgoed.

Johan van der Tol

Neem de Javastraat in Amsterdam. Die was ooit flink verloederd, met vervallen panden en criminogene belwinkels. Sinds enkele jaren hebben stadsdeel en corporaties de handen ineengeslagen om de

straat er weer bovenop te helpen. Onder meer met het opkopen en opknappen van panden. De winkelruimtes werden vervolgens tegen een schappelijke prijs verhuurd aan bijvoorbeeld een startende boekhandel, die wat variatie bracht in het winkelaanbod. Het is een werkwijze die zichtbaar vruchten afwerpt. Maar het is de vraag of zo'n aanpak straks nog mogelijk is.

Vorige maand werd de tekst bekend van de beoogde nieuwe Woningwet, waarin de marktregele van de Europese Unie zijn verwerkt. Zoals verwacht is erin vastgelegd dat corporaties een scheiding moeten maken tussen commercieel en niet-commercieel vastgoed. Winkelpinten onder woningen worden voortaan al-

ele vastgoed wordt gehanteerd, is nog onduidelijk. Details van de Herzieningswet moeten nog worden uitgewerkt in tientallen (!) Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's). Vastgoedadviseur Erwin Daalhuisen van Fakton hoopt met vele anderen dat de scheiding alleen boekhoudkundig van aard hoeft te zijn, en niet juridisch en/of economisch. "Dan kun je naar de aard van de huurder de bordjes verhangen en per saldo opmaken wat dat betekent voor de financiering. De corporaties blijven zo op het door de EU gewenste gelijke speelveld, maar ze houden flexibiliteit."

Velen vrezen echter dat het etiket 'commercieel' of 'niet-commercieel' met superlijm aan het corporatievastgoed wordt gekit.

"Nieuwe regels rem op de ontwikkeling maatschappelijk vastgoed"

tijd als commercieel vastgoed beschouwd. Ze mogen niet met projectsubsidies, bijvoorbeeld in het kader van de wijkaanpak, of met leningen geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) worden gefinancierd. Het gevolg is dat een aanpak als in de Javastraat duurder wordt. "Als je dan als verhuurder geen commercieel tarief vraagt aan startende ondernemers of maatschappelijke organisaties, dan is het je eigen scheur in je broek", aldus Minke Kolstein van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. Kolstein heeft een inventarisatie gemaakt van de mogelijke gevolgen van de wet. "Verloederde plinten zullen eerder per pand dan bloksgewijs of met een hele straat worden aangepakt."

Grijs gebied

Hoe strikt de scheiding van het commerciële en niet-commerciële

Het bezit zou dan bij een andere bestemming moeten worden overgeheveld naar een ander bedrijfsonderdeel of zelfs een aparte onderneming. In het meest ongunstige scenario zou zelf overdrachtsbelasting moeten worden betaald. Een omslachtige procedure die niet past bij deze tijd, meent Daalhuisen. "Vroeger was de scheiding tussen taken voor de overheid en die voor de markt scherper. Nu is er een groot grijs gebied, waar je geen hard onderscheid kunt maken."

Wijkoverstijgend

Veel buurten zouden blij zijn met maatschappelijk vastgoed dat publiek trekt van buiten de wijk, zoals gebouw Het Sieraad in Amsterdam West. Maar 'wijkoverstijgend vastgoed' mag niet meer met WSW-borging, projectsubsidies of korting op de grondprijs worden ontwikkeld. "Een sport-

Het Sieraad in Amsterdam West. Ymere herontwikkelde dit complex in het kader van de wijkaanpak. 'Wijkoverstijgend vastgoed' mag nu niet meer met WSW-borging, projectsubsidie of korting op de grondprijs worden ontwikkeld.

MINDER MAATSCHAPPELIJK VASTGOED NODIG?

De behoefte aan maatschappelijk vastgoed lijkt ondertussen in flink tempo af te nemen. Met dank aan de huidige bezuiningsgolf. Met name welzijnsorganisaties krimpen noodgedwongen in, zo blijkt uit een belronde onder organisaties als Combiwel, DOCK en Centram.

Het aantal huurhuizen in Amsterdam wordt minimaal gehalveerd, verwacht directeur Hans Zuiver van Combiwel, de grootste hoofdstedelijke welzijnsorganisatie. Daarmee wordt alleen al in stadsdeel Zuid 4.000 m² maatschappelijk vastgoed opgegeven. Ofschoon de bezuinigingen van stadsdelen nog niet helemaal duidelijk zijn, houden instellingen er rekening mee dat nog vele duizenden vierkante meters zullen volgen.

De welzijnsorganisaties besluiten meer "samen te hokken", zegt Nanko Horstmann van DOCK. "Daarmee wordt ook de versnippering tegengegaan." De managers van de instellingen benadrukken ieder voor zich dat ze er niet zijn om 'stenen overeind te houden'.

Ook wordt toenadering gezocht met de zorgsector om kosten te drukken. Zo is Combiwel ingetrokken bij drie locaties van zorgverleners. Waarschijnlijk volgen meer van dit soort verhuisbewegingen. Zuiver: "Deze zorglocaties zijn vaak door corporaties ontwikkeld met het idee dat zorg eeuwig blijft bestaan. Maar de bezuinigingen op de AWBZ zijn net zo desastreus als die van de gemeente. Ook in de zorg komen er leegstaande vierkante meters."

Gelukkig hebben we nog Albert Heijn. Combiwel mag op drie plekken in de stad leegstaande ruimtes van de grootgrutter gebruiken, voor niets.

nu even niet

hal waar ook regionale wedstrijden worden gehouden, mogen corporaties niet met overheidssteun neerzetten. Een door de wijk gebruikte bijbehorende sportkantine wel”, zegt Kolstein. De investering van de corporatie moet in zo’n geval beperkt blijven tot de kantine. Ook hier geldt: de scheiding tussen wijkgericht en wijkoverstijgend moet nog verder worden uitgewerkt.

De nieuwe landelijke aanbestedingsplicht voor corporaties maakt het er ook niet simpeler op. Een corporatie kan straks voor een ingewikkelde klus niet zonder meer in zee gaan met een vertrouwde aannemer. Dit wringt met name nu partijen via ‘ketensamenwerking’ proberen efficiënter te werken en langdurige relaties op te bouwen. Maar het voor corporaties nog beroerder kunnen aanpakken: de dreiging van een verplichte Europese aanbesteding is uit het wetsvoorstel geschrapt.



Javastraat. Corporaties verhuren hier ook winkelruimtes onder de markthuur om meer variatie te brengen in het aanbod

Rem

Daalhuizen is ervan overtuigd dat de nieuwe regels een rem kunnen zetten op de ontwikkeling van multifunctioneel en maatschappelijk vastgoed. Corporaties zijn al terughoudender geworden, zo heeft hij gemerkt.

Volgens Kolstein is er nog heel veel onduidelijk, bijvoorbeeld welk deel van het eigen vermogen corporaties mogen inzetten voor de zogenoemde niet-DAEB-investeringen (zie kader). “Die onduidelijkheid kan ertoe leiden dat er voorlopig niets gebeurt.”

De Tweede Kamer wil de nieuwe Woningwet nog voor het zomerreces in behandeling nemen. Kolstein vermoedt dat wet op zijn vroegst mogelijk pas op 1 januari 2013 van kracht zal worden. ■

DAEB: WAT MAG NOG WEL EN WAT NIET?

Diensten van Algemeen Economisch Belang, oftewel DAEB. Twee jaar geleden had nog vrijwel niemand ervan gehoord, maar nu is het een sleutelbegrip bij de vaststelling of staatssteun geoorloofd is. DAEB of niet-DAEB is de vraag. Gaat het bij de te huisvesten instelling om een dienst van algemeen economisch belang? In vele Algemene Maatregelen van Bestuur moet nog worden vastgesteld in welk (DAEB-)vastgoed corporaties precies mogen investeren. Daarbij zal de afbakening worden gevolgd van de nu al geldende ‘Tijdelijke regeling’, die onder druk van de Europese Commissie is opgesteld.

Hierin mogen corporaties volgens die regeling wél met staatssteun investeren:

- buurthuizen
- gemeenschapscentra
- jongerencentra (zonder horecavoorziening)
- scholen (basisscholen, vmbo-mbo scholen, vwo-scholen, schoolgebouwen voor speciaal onderwijs brede scholen met kinderopvang)
- buurtsporthal, en –complex (zogeheten

- multifunctionele accommodaties)
- wijksportvoorzieningen
- ruimten voor maatschappelijk werk
- ruimten voor welzijnswerk
- opvangcentra
- zorgsteunpunten
- centra voor jeugd en gezin
- ruimten voor dagbesteding gehandicapten/ouderen incl. enige zorginfrastructuur
- hospices
- multifunctionele centra voor maatschappelijke dienstverlening
- dorps- of wijkbibliotheken
- centra voor werk(gelegenheid) en/of bevordering van bedrijvigheid in de wijk
- kleinschalige culturele activiteiten
- groenvoorzieningen
- parkeervoorzieningen behorend bij het vastgoed
- grond behorend bij het vastgoed

Dit is voer voor bureaucraten. Met staatssteun investeren in middelbare scholen mag kennelijk,

mits de school alleen de eigen wijk bedient. Maar de meeste middelbare scholen vervullen een stedelijke en zelfs regionale functie. Bij hoeveel leerlingen van elders ligt de grens? En waar ligt de scheidslijn tussen een commercieel ondernemerscentrum en een ‘centrum voor bevordering van bedrijvigheid’? Bij het zorgvastgoed bestaat discussie over de praktijk van huisarts en fysiotherapeut: zijn dat geen gewone ondernemers?

Wat niet meer met staatssteun mag worden gefinancierd zijn voorzieningen met een commercieel karakter en gemengde projecten met zowel commerciële als maatschappelijke diensten. Financiering van onrendabele maatschappelijke voorzieningen door toevoeging van commerciële functies is dus uit den boze.

Verder mogen voorzieningen met een wijkoverstijgende functies niet meer met WSW-borging worden ontwikkeld. Te denken valt aan ziekenhuizen, middelbare scholen en regionale sportvoorzieningen.

Bronnen: WSW/KEI

“Minder investeren of meer verkopen”

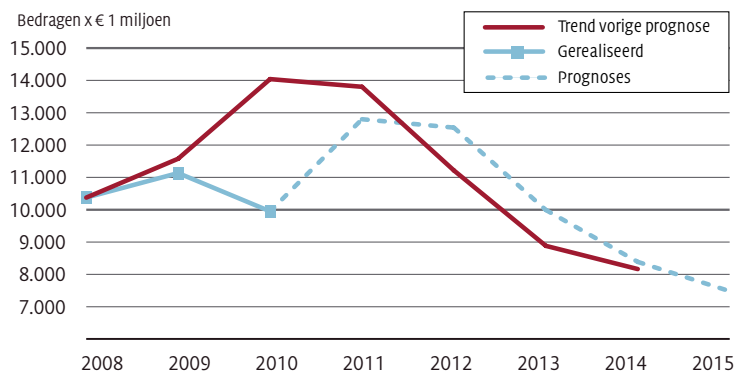
De investeringen van corporaties in huurwoningen zullen de komende jaren flink afnemen, zo vreest het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In het somberste geval daalt de nieuwbouwproductie met veertig procent. Er is één redmiddel: veel meer verkopen. Na een tijdperk van schaalvergroting is de kans groot dat de omvang van corporaties gaat krimpen.

Bert Pots

Volgens de WSW-trendrapportage 2011 bouwden corporaties vorig jaar landelijk 29.000 nieuwe huurwoningen; zeven procent minder dan een jaar eerder. Tot 2016 denken zij zelf in heel Nederland nog 32.400 woningen per jaar te bouwen, maar het WSW acht deze schatting veel te optimistisch.

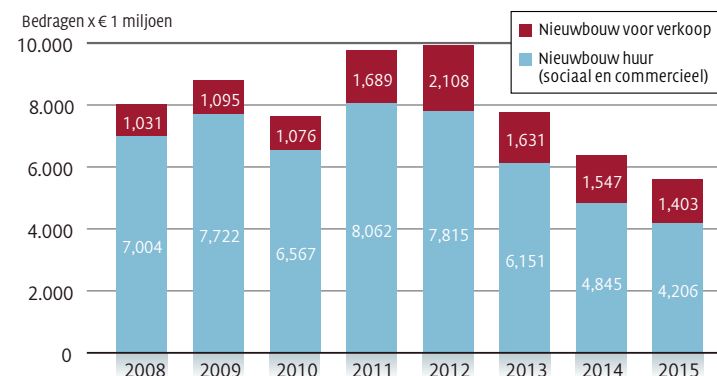
Bron: WSW Trendrapportage 2011

Ontwikkeling corporatie-investeringen. Vanaf 2009 zijn de investeringen flink terugschroefd.



“Bij ons bestaat zorg over de financiële draagkracht van de corporaties in de toekomst. Nu nog is de rente historisch laag. Maar als de rente stijgt – die kans is niet onaanzienlijk – dan krimpen de vrije kasstromen. Bovendien wil het Rijk vanaf 2014 een jaarlijkse heffing van 650 miljoen euro voor de huurtoeslag opleggen (in de Amsterdam Metropool wordt gerekend op een jaarlijkse heffing van circa. 60 miljoen

Gerealiseerde en geprognosticeerde corporatie-investeringen.



euro – red.). Als beide effecten zich voordoen, dan ontkomen corporaties niet aan ingrijpende keuzes. Dan komt het aan op stuurmanskunst: minder investeren of meer verkopen,” zo verklaart mr. Erik Terheggen, lid van de directieraad van het WSW.

Krimpscenario

Het Waarborgfonds heeft de mogelijke gevolgen van stijgende rente, huurtoeslagheffing en afnemende woningverkoop in verschillende scenario's uitgewerkt. Bij invoering van de huurtoeslagheffing, inflatievolgend huurbeleid en een stijging van de bedrijfs- en onderhoudslasten dalen de kasontvangsten. Mochten vervolgens de woningverkoop flink tegenvallen en de rente met meer dan 1 procentpunt stijgen, dan is er nog minder geld voor investeringen. “In het somberste scenario voorzien we tot 2016 een daling van de bouw van nieuwe huurwoningen met meer dan veertig procent per jaar,” aldus Terheggen. Corporaties die hun investeringen desondanks op peil willen houden, beschikken maar over één redmiddel: veel meer woningen verkopen. “Een aantal corporaties staat voor een dilemma. Of de schulden in evenwicht brengen met de opbrengsten en de investeringen matigen. Of de woningverkoop opschroeven, maar de vraag is of de woningmarkt die mogelijkheid biedt”, zo schetst Terheggen.

Eigen Haard herkent het dilemma, zegt directeur Mieke van den Berg. De afgelopen twee jaar verkocht Eigen Haard slechts een dikke zeshonderd woningen. “De baat gaat voor de kosten uit. Door de crisis op de koopwoningmarkt lopen we pakweg 10 miljoen euro mis. Daardoor worden we gedwongen onze investeringen meer te spreiden.”

Voor de toekomst is zij niet zonder zorgen. “Zonder verkopen kunnen we onze investeringen niet volhouden. Maar wat wil je volhouden? Intern zijn we verwikkeld in een discussie over krimp: meer verkopen dan toevoegen. Dat is lastig in het Noordelijke deel van de Randstad. De vraag naar woningen is enorm. In zowel de sociale huur, als in de betaalbare vrije sector. Kunnen wij de verleiding weerstaan om niet alle apen op onze schouder te nemen? Durven we te zeggen dat we alleen voor bepaalde activiteiten staan? Daar moet het naartoe. We kunnen nog heel veel geld lenen, maar het gaat erom of we die rente morgen nog kunnen terugbetalen. Daar moet je verstandig mee omgaan.”

Gerard Anderiesen, bestuurder van Stadgenoot, maakt zich ook zorgen over de toekomstbestendigheid van het exploitatie-resultaat. “Als onze lasten structureel stijgen – Stadgenoot rekent op een jaarlijkse heffing van 8 tot 10 miljoen euro – dan moeten we dat ergens zien te compenseren. Dan gaat het niet alleen om de omvang van de investeringen, maar zullen we ook naar de kosten van het beheer moeten kijken. Sommige zaken kunnen efficiënter, maar uiteindelijk komt de kwaliteit van ons werk in het geding; de inzet op leefbaarheid en de aandacht en zorg voor de individuele huurder.” Stadgenoot heeft nog geen keuzes gemaakt. Anderiesen spreekt wel van een ‘harde dobber’. “Op 170 miljoen aan huurinkomsten lijkt een bedrag van 8 miljoen euro te overzien, maar de marges zijn klein. Als we woningen moeten verkopen om het negatieve exploitatieresultaat af te dekken, dan is er geen duurzaam verdienmodel meer. Die weg moeten we niet ingaan.”

De leeskamer

Bouwen in een laboratorium

Door de kredietcrisis en de malaise in de bouw krijgen andere visies op stedelijke ontwikkeling de wind in de zeilen. 'Samen bouwen aan de stad', een werkboek dat verslag doet van het 'Laboratorium Particulier Opdrachtgeverschap' (zie hieronder), is één van de vele publicaties die er blijk van geven. Maar wel een heel interessante, omdat het theorie en praktijk op een inspirerende manier verbindt. Het idee van een gedachtenlaboratorium wordt nog eens versterkt door de opvallende vormgeving. Het is een bijzonder portfolio geworden (32x44 cm.) met mappen, grote losse vellen en deels zelf dicht te vouwen katernen. Handig lijkt anders, maar de aanvankelijke ergernis over de vormgeving maakt gaandeweg plaats voor bewondering.

'Samen bouwen aan de stad' gaat over zelfbouw, oftewel particulier opdrachtgeverschap. Het bevat een lawine aan concepten, schetsen, netelige kwesties en aanzetten voor nieuw beleid. Na een inleiding die de ontwikkeling van de gebruikelijke productie van kant-en-klare woningen naar zelfbouw beschrijft, krijgt de lezer een compleet menu voorgeschoteld. De gangen bestaan uit praktijkvoorbeelden, uitgewerkte en meer schetsmatige visies van architecten, een overzicht van drie werkateliers en een serie dossiers (waaronder IJburg). De afsluitende kaasplank bestaat uit interviews waarin diverse zelfbouwers hun zegje doen. Theoretische bijdragen van onder andere JaapJan Berg, Dirk Bergvelt, Robert Broesi en Geert Keurs; columns van Fer Felder, Jeroen Junte en Marc van den Eerenbeemt.

Het Laboratorium was een vervolg op de kabinetsnota 'Een cultuur van ontwerpen, visie, architectuur en ruimtelijk ontwerp' en werd opgezet door het Amsterdamse bureau Architectuur Lokaal. De hier weergegeven visies vormen de neerslag van een studieopdracht. Een jurybeoordeling van de bijdragen ontbreekt niet (en is soms behoorlijk ontvankelijk). De denkfout dat er één optimale benadering bestaat, maakt eigenlijk niemand. Het is juist de spannende zoektocht die de publicatie zo aantrekkelijk maakt. Op de bijgevoegde DVD vertellen acht gezinnen over hun ervaringen.

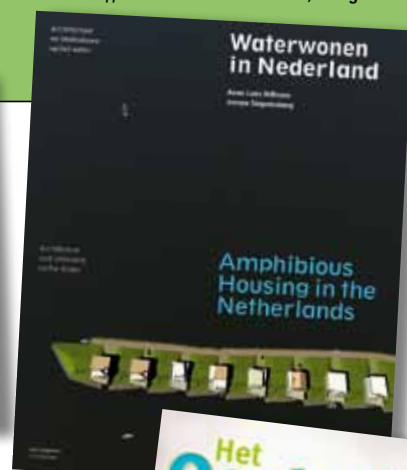


'Samen bouwen aan de stad', diverse auteurs, verslag van het Laboratorium Particulier Opdrachtgeverschap (2010/2011, met subsidie van OC&W), een uitgave van Architectuur Lokaal, Amsterdam, groot formaat portfolio, ISBN 978908037093, €35

Klimaatbestendig bouwen

Als de lugubere voorspellingen over een Asnel stijgende zeespiegel waar blijken te zijn, dan heeft wonen op het water zeker de toekomst. Maar ook zonder Bijbels aandoende overstromingen heeft zich in Nederland (en daarbuiten) al een heuse architectuur rond wonen op het water ontwikkeld. Dat gaat inmiddels al veel verder dan het ontwerpen van individuele woonarken of paviljoens. Hier en daar verschijnen complete waterwijken, wat meteen de vraag doet rijzen naar het hoe en wat van een passend stedenbouwkundig masterplan voor dit type woningen. Bovendien worstelt Nederland bij tijd en wijlen met overvloedig water en ligt de combinatie van waterberging en woningbouwlocatie eigenlijk voor de hand. 'Waterwonen in Nederland' biedt een fascinerend beeld, waaruit duidelijk blijkt dat de mogelijkheden voor water als woningbouwlocatie nog lang niet zijn uitgeput. Naast een presentatie van projecten in en buiten Nederland, biedt het boek een degelijk overzicht van achtergronden zoals types waterwoningen, verkaveling of stedenbouwkundige basisprincipes, gecompleteerd door een aanzet voor denken over 'de markt' en aanpalend beleid.

Waterwonen in Nederland, Anne Loes Nilesen en Jeroen Singelenberg, NAi Uitgevers, Rotterdam, groot formaat paperback, 127 pagina's, ISBN 9789056627805, €35 (Nederlands en Engelstalig)



Anekdoten rond de Museumhaven

Door de aanleg van de IJ-tunnel verloor het Oosterdok (van 1832) zijn oorspronkelijke functie. Voor een groep bootbewoners, voor een deel eigenaar van authentieke vrachtschepen, was dat een reden de mooie, oostelijke hoek tegenover het Scheepvaartmuseum te kraken en er een bijzonder leefmilieu te creëren. In 'Het Oosterdok, verhalen van een Amsterdamse haven' is te lezen en te zien wat er in die 25 jaar sindsdien allemaal is voorgevallen en tot stand gekomen. Nadat eerder de kraakactie slim als 'Museumhaven' werd geafficheerd, is ook deze publicatie ingekleed als een – overigens volwaardig – historisch project. Iedereen die geïnteresseerd is in Amsterdam en haar geschiedenis kan zijn hart ophalen aan verhalen over aanplempen, stoomkracht of beurtvaarders. Tegelijk is dit boek de geschiedenis van een bepaalde Amsterdamse mentaliteit, waarin anarchisme en pragmatisme samenkomen.

Het Oosterdok, verhalen van een Amsterdamse haven, onder redactie van Titus Dekker (e.a.), Walburg Pers, Zutphen, 109 pagina's, ISBN 9789057307232, €19,95

Zaanstad als afvoerputje?

In 1995 In 1995 begonnen zestien Noord-Hollandse gemeenten en de betrokken corporaties met een gemeenschappelijke pool van sociale huurwoningen. Sinds de komst van WoningNet in 2000 is de regionale markt voor corporatiewoningen een realiteit. Amsterdammers kunnen meedingen naar vrijkomende huurwoningen in bijvoorbeeld Wormerveer en vice versa.

Vanaf de start sluimert in regiogemeenten de angst te worden overspoeld door Amsterdammers. Dat heeft geleid tot een flinke 'lokale beleidsruimte', die gemeenten benutten voor voorangsregelingen voor eigen bewoners.

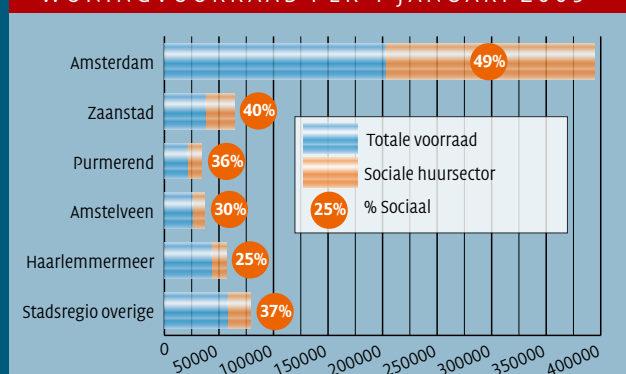
Al enige tijd speelt in Zaanstad een discussie over het ook optrekken van een 'hekje' rond deze gemeente. De stad vreest 'het afvoerputje' van de regio te worden, zeker nu Europese regels corporaties verplichten 90 procent van hun woningen aan

lage inkomens te verhuren. Wethouder Jeroen Olthof op een recente corporatiebijeenkomst: "Zaanstad heeft altijd ruimhartig zijn verantwoordelijkheid genomen om sociale huurders te huisvesten. Maar als gemeenten als Purmerend wel beperkingen blijven stellen, zijn wij genoodzaakt ook hekjes te plaatsen."

De Zaanse politiek is bevreesd voor een grotere toestroom van lagere inkomens uit Amsterdam. Dan gaat het om een groter beroep op de bijstand en leefbaarheidskwesties. Die zorg is versterkt door het RIGO-rapport 'De woningmarkt in Zaanstad'. Daarin wordt op basis van het onderzoek WoOn 2009 geconcludeerd dat het aandeel lage inkomens al sterk is gestegen, vooral in de wijk Poelenburg. Wethouder Olthof wil daar de instroom van huishoudens met een laag inkomen vanuit andere gemeenten indammen. Rotterdam heeft dat bijvoorbeeld eerder in bepaalde wijken gedaan via de 'Rotterdamwet'.

De Zaanse corporaties zijn tegen hekjes. Want die roepen weer reacties op van andere gemeenten, en dan is het hek van de dam. Uit eigen onderzoek concluderen zij bovendien dat tot dusver geen sprake is van een onevenredige instroom van Amsterdammers. In absolute zin trekt Zaanstad weliswaar de meeste Amsterdammers én de meeste Amsterdammers met een laag inkomen, maar dat komt doordat Zaanstad na Amsterdam de grootste sociale huursector heeft (40%). Verhoudingsgewijs zou de instroom zich nauwelijks onderscheiden van die in andere gemeenten. In Amstelveen bijvoorbeeld worden relatief meer woningen aan Amsterdammers verhuurd dan in Zaanstad, ook aan lagere inkomensgroepen. De corporaties wijzen er bovendien op dat er meer kopers dan lagere inkomens uit Amsterdam naar Zaanstad verhuizen. ■

WONINGVOORRAAD PER 1 JANUARI 2009



Bron: Federatie van Zaanse Woningcorporaties.

*In de Stadsregiocijfers zijn ook de kleinere gemeenten meegenomen.

NIEUWE HUURDERS NAAR HERKOMST EN BESTEMMING

VAN \ NAAR	Amsterdam	Amstelveen	H'meer	Purmerend	Zaanstad	TOTAAL
Amsterdam	8.496	226	164	141	393	9.420
Amstelveen	97	334	9	2	8	450
Haarlemmermeer	50	8	571	3	9	641
Purmerend	41	3	3	1.025	29	1.101
Zaanstad	68	4	7	15	1.183	1.277

Nieuwe huurders in vijf grootste gemeenten naar herkomst en bestemming, jaargemiddelde 2006 t/m 2010

Bron: Federatie van Zaanse Woningcorporaties.