

**Wat is een
monument ons
waard?**

**Corporaties gaan scherper
kiezen**

**Sponsors nodig voor
restaurant Het Schip**

**Welstand: bestuur hóeft
advies niet te volgen**

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – november 2011 #59

**Vastgoedbeleggers willen miljoenen
investeren in huurmarkt**

**De student: Haarlemmerolie
voor elk wijkprobleem?**

**Steeds meer
'flexwoners'**



Monumenten:
een kostbaar bezit

8

Het Schip:
Eigen Haard zoekt sponsors voor restauratie

11



BOUWEN MAAR!

Kunnen pensioenfondsen werkelijk
miljarden investeren in de woningmarkt?

17



Baugruppen:
het succes van zelfbouw
op zijn Duits

22



Amsterdams zelfbouwprogramma
komt op stoom

24



Actieve studenten verhogen
leefbaarheid
van achterstandswijken

19



Bewonersinitiatieven:
de barbecue voorbij

25

Fotoserie Het Schip

In dit nummer staat een fotoreportage van NUL20-fotograaf Nico Boink in en rond Het Schip, het monumentale complex van architect Michel de Klerk. Veel meer foto's kunt u vinden in een fotopresentatie op onze website: www.nul20.nl

- 4 Gemeenschappelijke ruimte Kort nieuws
- 8 Eerste verdieping **Wat is een monument waard?**
- 8 **Corporaties maken scherpere keuzes**
- 11 **Miljoenen nodig voor opknappen van Het Schip**
- 12 **Galerie: Het Schip**
- 15 **Bestuur hoeft welstandsadvies niet te volgen**
- 17 Tweede verdieping
Vastgoedbeleggers willen honderden miljoenen investeren in huurwoningen
- 19 Derde Verdieping **De student als Haarlemmerolie**
- 22 Vierde Verdieping **Zelfbouw**
- 22 **Berlijnse Baugruppen**
- 24 **Zelfbouw komt op stoom in Amsterdam**
- 25 Kort Bestek **Bewonersinitiatieven: de barbecue voorbij**
- 27 Vrijwillig in Amsterdam **Ex-slager heeft ook verstand van tuinen**
- 28 Kort Bestek **De flexwoner: creatieve huizenzoeker vindt weg buiten WoningNet om**
- 31 Leeskamer
- 32 Barometer **Regionale afstemming woningbouw nodig**

Wat is een monument ons waard?

Populair zal de Welstandscommissie wel nooit worden bij huiseigenaren. Op de laatste 'Ontmoeting', de jaarlijkse bijeenkomst van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, passeerden weer enkele smeulige anekdotes over de vermeende inflexibiliteit en onredelijkheid van deze commissies de revue. Zoals de verplichting een schoorsteen terug te bouwen die niemand kan zien, die geen functie meer heeft en die extra dakversteving noodzakelijk maakt. Of de verplichting om gerenoveerde woningen aan de achterzijde te voorzien van houten kozijnen, terwijl op de nauwe binnenplaats nauwelijks de mogelijkheid bestaat steigers te plaatsen voor het terugkerende schilderwerk. De kritiek: de welstand toont zich inflexibel en niet bereid een integrale afweging te maken van alle belangen. Daar zijn we ook niet voor, vindt de Welstandscommissie zelf: dat moet het bestuur doen. Daar is iets voor te zeggen. Maar de praktijk is dat bestuurders welstandsadviezen bijna altijd volgen en dat een contrair besluit meestal leidt tot flinke vertraging. In dit nummer van NUL20 hebben we het in het dossier 'Wat is een monument ons waard' over de welstand maar vooral over het monumentenbeleid van corporaties. Er zijn landelijk zo'n 33.000 woningen met de status rijksmonument en 35.000 woningen met een gemeentelijke monumentstatus. Een aardig deel staat in Amsterdam. De hoofdstedelijke corporaties bezitten er daarvan ruim 15.000.

Monumenten zijn voor corporaties een kostbaar bezit, in zijn tweeledige betekenis. Het is een waardevol bezit, maar ook bezit dat veel geld kost. In het verleden werd het door iedereen vanzelf-

sprekend gevonden dat corporaties niet alleen monumenten restaureerden maar zo nodig ook voor dat doel aankochten.

De corporaties maken steeds luider duidelijk dat die vanzelfsprekendheid voorbij is. Hun financiële bestedingsruimte is fors teruggelopen. Dat leidt tot scherpe keuzes.

Corporaties worden steeds huiveriger om in monumenten zonder woonfunctie te stappen. Een De Key zou nu bijvoorbeeld niet snel meer (mede-)eigenaar worden van de Beurs van Berlage of het Lloyd Hotel. Die twijfel hebben corporaties niet als het gaat om de restauratie van de eigen monumentwoningen. Maar niet meer tegen elke prijs. Eigen Haard trekt bijvoorbeeld bij de noodzakelijke renovatie van het monumentale woongebouw Het Schip een streep bij een onrendabele investering van 160.000 euro per woning. Sponsors gezocht!

Het lijkt daarom onvermijdelijk dat wonen in monumenten flink duurder gaat worden. En dat een deel van de sociale monumentwoningen op termijn naar de vrije sector zal gaan of zelfs wordt verkocht. Of 'we' dat willen? Wat is een monument ons waard? In dit nummer van NUL20



Fred van der Molen
Hoofdredacteur NUL20
fred@nul20.nl

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



NUL20 is een platform voor informatie en opinievorming over woonbeleid en stedelijke ontwikkeling in de regio Amsterdam. Het tijdschrift verschijnt tweemaandelijks, de nieuwsbrief maandelijks. 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: Prezco, 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 Prezco bv

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

Amstelveen: eigen inwoners eerst

In Amstelveen moeten voortaan vrijwel alle vrijkomende sociale huurwoningen toevallen aan de eigen inwoners. Zo vindt een meerderheid in de gemeenteraad. VVD, CDA, Burgerbelang Amstelveen en de eenmansfracties van ChristenUnie en OCA verzoeken het college bij de Stadsregio Amsterdam de vrijheid te krijgen maar liefst negentig procent van de vrijkomende woningen aan eigen inwoners toe te wijzen.

In Amstelveen bestaat al langer onvrede over de verdeling van de woonruimte. In 2010 werd 'slechts' 51 procent van de vrijkomende woningen aan eigen inwoners verhuurd. Dat aantal lijkt bovendien onder druk te staan. In 2008 kwam nog 57 procent van de huurwoningen bij de eigen inwoners terecht. In 2009 zakte dit percentage naar 46 procent. Reden voor het college om al begin dit jaar in de Stadsregio te pleiten voor een verhoging van de zogeheten 'vrije beleidsruimte' naar vijftig procent. De gemeenteraad vindt dat, zo bleek afgelopen maand bij de behandeling van de gemeentelijke woonvisie, zwaar onvoldoende.

Behalve uit oogpunt van rechtvaardige woonruimteverdeling, vindt de raad vergroting van de vrije beleidsruimte ook belangrijk om het 'goedkoop scheefwonen' te bestrijden. Uit woningmarktonderzoek is gebleken dat er in Amstelveen relatief veel scheef wordt gewoond. Voorrang voor doorstromers zou dat kunnen verminderen. Ook zijn meer woningen nodig voor huisvesting van jongeren uit de jeugdzorg. In Amstelveen komen jaarlijks circa zeshonderd woningen beschikbaar.

Nieuwbouw verschuift naar huur

In het eerste halfjaar van 2011 zijn er ruim 19.500 woningen opgeleverd in Nederland. Dat is bijna negen procent meer dan in de eerste helft van 2010. Vooral het aantal gereedgekomen huurwoningen is toegenomen. De stijging bedroeg zestien procent. Dit blijkt uit cijfers van het CBS. Het aantal gereedgekomen huurwoningen heeft nagenoeg het niveau van voor de economische crisis bereikt. Dat komt ongetwijfeld mede doordat niet-verkochte koopwoningen zijn omgezet naar huur. Een ander lichtpuntje is dat ook het aantal verleende bouwvergunningen toenam ten opzichte van vorig jaar. In het eerste halfjaar van 2011 is voor de bouw van bijna 27.000 woningen een vergunning verstrekt. Dat is zes procent meer dan in de eerste helft van 2010. In de eerste helft van 2011 werden iets meer dan 19.000 vergunningen verleend voor markt woningen, tegen bijna 26.000 in de eerste helft van 2008.



Corporaties screenen kopers

Woningcorporatie Ymere is in de zomer van 2009 begonnen met het screenen van potentiële kopers, nadat was gebleken dat criminelen goedkope en relatief grote woningen in Venserpolder in Amsterdam-Zuidoost opkochten. Die werden gebruikt voor criminele activiteiten en later met hoge winsten doorverkocht. Ymere voert sindsdien met kandidaten een uitgebreid gesprek over de woongeschiedenis, de financiële situatie en de motivatie om een woning te kopen.

Mogelijk gaat Ymere deze aanpak ook elders invoeren. Andere corporaties hebben inmiddels ook een vorm van screening met de bedoeling de leefbaarheid in de wijken – juist een van de argumenten voor het verkoopbeleid - te bewaken. Dat lijkt te werken. Ymere krijgt geen signalen meer dat malafide eigenaren nog woningen weten op te kopen.

De maatregelen van Ymere beperken zich niet tot de verkoop. In koopcontracten wordt een

kettingbeding opgenomen opdat dezelfde voorwaarden voor bewoning ook voor volgende eigenaren gelden. En de reglementen van de verenigingen van eigenaren zijn aangescherpt om misbruik na de verkoop aan te pakken. Bovendien houdt Ymere altijd meer dan vijftig procent van een woonblok in bezit. Ymere heeft in de afgelopen twee jaar van 122 kandidaten zeven potentiële kopers afgewezen en zes zijn vanwege de aangekondigde screening afgehaakt.

De Key hanteert inmiddels in Venserpolder eenzelfde aanpak nadat het de verkoop weer heeft gestart. Eerder had de corporatie de verkoop daar gestaakt toen bleek dat koopwoningen werden gebruikt voor criminele activiteiten. Hoeveel kopers geweigerd zijn, wil de corporatie niet zeggen. Voor Eigen Haard zijn dat er drie geweest. De Alliantie en Stadgenoot kennen een iets andere vorm van screening, maar houden daar geen cijfers over bij.

Woningbouw aan Bannehof Zaandijk

De ontwikkelcombinatie Heijmans/ZVH herontwikkelt het terrein van het voormalige gemeentehuis en het aangrenzende parkeerterrein aan de Bannehof in Zaandijk tot woningbouwlocatie. Er is een mix voorzien van 180 appartementen en eengezinswoningen, waarvan 150 koopwoningen.

Zaanstad neemt medio november een nieuw stadhuis in het centrum van Zaandam in gebruik. Het oude gebouw - in de jaren zeven-

tig gebouwd bij de samenvoeging van zeven gemeenten tot Zaanstad - wordt direct gesloopt. Na de sloop krijgt het gebied een tijdelijke inrichting. Heijmans Vastgoed gaat in het nieuwe hart van Rooswijk pas bouwen als zestig tot zeventig procent van de in fases geplande woningen is verkocht. Afronding van de bouw is voorzien in 2019. De keuze voor Heijmans/ZVH is de uitkomst van een wijk-referendum.



Middeldure huur met sociale grondprijs

Ontwikkelaars kunnen in Amsterdam vijf-honderd vrije sector huurwoningen bouwen tegen een sociale grondprijs. Dat maakte wethouder Freek Ossel van Wonen begin november bekend tijdens een bijeenkomst van het Woningbouw Netwerk Amsterdam. Volgens Ossel heeft Amsterdam lange tijd alleen stilge staan bij de koop- en sociale huurmarkt. Thans wordt naar een ander evenwicht gezocht door meer zelfbouwkvavels voor groepen en particulieren aan te bieden en door het versterken van de vrije sector huurmarkt. De wethouder verbindt wel strenge afspraken aan de korting op de grondprijs. De huurprijs mag niet hoger liggen dan 850 euro. En de ontwikkelaars mogen de woningen niet na een paar jaar al weer uit-

ponden. De maatregel wordt financieel mogelijk gemaakt door afspraken over de bouw van woningen in maatschappelijk gebonden eigendom te schrappen. De bouw daarvan komt niet van de grond. De middeldure huurwoningen zijn echter voor dezelfde doelgroep bestemd. De regeling staat open voor alle corporaties en beleggers, zo benadrukt de gemeente. Henk Jagersma, bestuursvoorzitter van Syntrus Achmea Vastgoed, toonde tijdens dezelfde bijeenkomst gelijk interesse voor het aanbod van de gemeente. Syntrus Achmea heeft de komende drie jaar kapitaal beschikbaar om zesduizend nieuwe vrije sector huurwoningen te bouwen. Amsterdam geldt voor hem als een interessante markt.

Duwo koopt 555 studentenwoningen

Studentenhuisvester Duwo koopt van ontwikkelaar NewCon Vastgoed een complex met 555 zelfstandige wooneenheden voor studenten in Amsterdam Nieuw-West. Het pand aan de Aletta Jacobslaan moet nog worden gebouwd. De aankoop vraagt een investering van 37 miljoen euro.

Het complex komt te staan op de plek van een al vier jaar leegstaand kantoorgebouw. De ligging naast metrostation Henk Sneevlietweg maakt de locatie volgens de ontwikkelaar bijzonder geschikt voor studentenhuizing. Het ontwerp is van de hand van architectenbureau ButzelaarVanSon. Het complex be-



staat uit drie zelfstandige gebouwen van acht bouwlagen. NewCon levert de woningen compleet sleutelklaar op. De eerste studenten kunnen in de loop van 2014 hun nieuwe onderkomen betrekken.

Wijziging erfpachtstelsel niet aan de orde

Het huidige erfpachtstelsel bemoeilijkt de invoering van Koopgarant in Amsterdam. Zo blijkt uit antwoorden van het college op vragen van de VVD. Toch is de coalitie niet bereid het huidige erfpachtstelsel om te ruilen voor een systeem gebaseerd op eeuwigdurende erfpacht. Tussen de Belastingdienst, gemeente en corporaties woedt een lange strijd over de invoering van Koopgarant. Een jaar geleden leek een doorbraak aanstaande, waardoor gemeente en corporaties december 2010 in het akkoord 'Bouwen aan de Stad II' trots het plan bekendmaakten vijfduizend corporatiewoningen via de Koopgarant-regeling te gaan verkopen. Dankzij deze regeling zakken aanschafprijs en risico's voor kopers. Maar de Belastingdienst wil vele overleggen later in Amsterdam de afrek van hypotheekrente nog altijd niet garanderen. Struikelblok is de voortdurende erfpacht en de bijbehorende periodieke herziening van de canon.

Het college wil echter niet tornen aan het huidige stelsel. Wijziging is niet aan de orde. Bovendien, zo blijkt uit de antwoorden op vragen van VVD-raadslid Daniël van der Ree, kan volgens het college ook binnen de huidige erfpachtregeling Koopgarant worden ingevoerd. Wel moet daarvoor een nieuw, juridisch, financieel en fiscaal solide modelcontract worden ontwikkeld. Dat vraagt tijd en een goede afstemming.

Volgens de VVD ondervinden de veelgeplaaagde middengroepen extra nadeel van het huidige erfpachtsysteem en de vertraging van de invoering van Koopgarant. Ook die analyse deelt het college niet. Niet het erfpachtsysteem, maar vooral de hoge huizenprijzen zitten middengroepen dwars. Het college houdt het vertrouwen dat er uiteindelijk een Amsterdamse variant van de Koopgarantregeling gaat komen.

Extra splitsingsruimte voor particulieren

Particuliere eigenaren krijgen vanaf 2012 meer ruimte om geregleerde huurwoningen te splitsen en vervolgens te verkopen. Er komt een extra splitsingsquotum van 1.000 woningen. In 2003 stelde de gemeente een eerste quotum in van 19.000 splitsingsvergunningen. Die zijn nu bijna op, met name in de gebieden binnen de ring. Er zijn nu 16.900 splitsingsvergunningen aangevraagd. Het nieuwe contingent te splitsen particuliere sociale huurwoningen gebouwd vóór 1940 geeft nieuwe ruimte in de populaire stadsdelen Centrum, West, Zuid en Oost. Het extra quotum wordt als volgt verdeeld: Centrum 138, West 474, Zuid 243 en Oost 145.

De maatregel volgt min of meer uit het programma-akkoord van PvdA, VVD en GroenLinks. Daarin staat het voornemen het percentage eigen woningbezit in Amsterdam deze collegeperiode te laten doorgroeien naar 35 procent. Op dit moment ligt dat rond de 30 procent. Door de ingezakte nieuwbouwproductie en de zwakke woningmarkt stijgt dit percentage de laatste jaren niet snel meer. Ook de verkoop van corporatiewoningen is sterk teruggelopen. Door een extra splitsingsquotum toe te voegen krijgen particuliere eigenaren meer ruimte woningen te verkopen. Voor woningen boven de huurtoeslaggrens (652 euro) geldt overigens geen quotum.

Onder splitsen wordt verstaan 'juridisch splitsen', dus het omzetten van een pand in afzonderlijke appartementsrechten. Een splitsingsvergunning wordt alleen gegeven als aan bepaalde kwaliteitseisen wordt voldaan. Wethouder Freek Ossel wil ook het proces van vergunningverlening verbeteren. Ossel: "We gaan de communicatie over het splitsingsbeleid verbeteren, de uitvoering meer uniformeren en onduidelijkheden in de regelgeving verhelderen."

ANWB-directeur wordt voorzitter RVC Ymere

De raad van commissarissen van Ymere heeft Guido van Woerkom (1955) per 14 december 2011 benoemd als voorzitter van de Raad van Commissarissen van Ymere. Hij volgt Peter Wilson op. Ook de heren Van Mook (vicevoorzitter) en de heer Krol nemen afscheid als commissaris. Omdat de raad van commissarissen krimpt van negen naar zeven leden, worden zij niet opgevolgd.

Nieuw winkelcentrum voor Poelenburg Zaandam

6

De Zaanse wijk Poelenburg moet een nieuw en uitgebreid winkelcentrum krijgen. Zo meent woningcorporatie Parteon. Boven het deels nieuwe winkelcentrum is de bouw mogelijk van koop- en huurappartementen. De bestaande winkels worden gerenoveerd. Bovendien gaan de verouderde E-flats ten zuiden van het winkelgebied tegen de vlakte. Op die locatie kunnen nieuwe eengezinskoopwoningen verrijzen.

De toevoeging van koopwoningen, een beter winkelcentrum en meer woningdifferentiatie zal volgens Parteon een gunstig effect op de verbetering van de wijk hebben. Reden waarom de corporatie een tekort van enkele miljoenen accepteert. Daarnaast renoveert Parteon ruim tweehonderd woningen en enkele winkelruimtes. De vernieuwing van Poelenburg, waar ook Rochdale een rol in speelt, staat al jaren op de agenda. Door de aanhoudende economische crisis, het wegvallen van Vogelaargelden en een zeer moeilijke woningmarkt was het oorspronkelijke vernieuwingsplan uit 2007 niet meer haalbaar. De afgelopen maanden hebben Rochdale en Parteon daarom nieuwe voorstellen voor nieuwbouw en renovatie ontwikkeld. Rochdale neemt later dit jaar een besluit over de bouw van een multifunctioneel wijkcentrum. Verder heeft de gemeente het voornemen de straat Poelenburg opnieuw in te richten. De gemeenteraad moet zich nog over de nieuwe plannen uitspreken. Raadsbehandeling is voorzien eind november.

Raad van State: Vogelaarheffing rechtmatig

De heffing die minister Vogelaar in 2008 invoerde om de wijkaanpak gedeeltelijk te financieren, is volgens de Raad van State rechtmatig. Alle Nederlandse woningcorporaties kregen sindsdien te maken met de zogeheten Vogelaarheffing. Zij droegen verplicht een bedrag af aan het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), die het geld vervolgens verdeelde over de corporaties die de veertig krachtwijken moeten opknappen. Ook Amsterdamse corporaties profiteerden daarvan. Tal van landelijke corporaties vonden dat zij ten onrechte moesten meebetalen aan de wijkaanpak. Hun beroep tegen de heffing is nu definitief ongegrond verklaard. Overigens heeft het nieuwe kabinet de omstreden heffing afgeschaft. In 2012 wordt voor de laatste keer nog een beperkt bedrag gegeven en uitgekeerd.



Op de rode vlakken komt het centrumgebied

Almere laat zich inspireren door Tübingen

Op 28 oktober is Almere gestart met de ontwikkeling van Homeruskwartier Centrum, het hart van de zelfbouwwijk. Geïnspireerd door de Duitse 'Baugemeinschaften' heeft het stadsbestuur van Almere ervoor gekozen in het centrum alle ruimte te geven aan bouwgroepen. Almere laat zich bij de ontwikkeling volgens gebiedsontwikkelaar Jacqueline Tellinga inspireren door ervaringen in Tübingen: "Daar is kleinschalige bedrijvigheid ontstaan, juist omdat het initiatief bij de burgers en ondernemers zelf is neergelegd. Feitelijk keren we daarmee terug naar een stadsontwikkeling zoals we die vroeger kenden: van onderop, stapsgewijs."

Het stedenbouwkundig plan van Homeruskwartier Centrum gaat uit van bouwblokken,

met ruimte voor gestapelde bouw en bedrijvigheid in de plint. Op 27 februari 2010 ging het centrumgebied in de verkoop. Inmiddels gaat de eerste bouwgroep starten met 'Campus Homerus', een bouwblok dat bestaat uit 25 lofts met prijzen van 69.500 tot 112.000 euro (VON) voor ruimtes van 38 m² tot 61 m². Dergelijke lage prijzen trekken een heel ander koperspubliek dan gebruikelijk, stelt wethouder Adri Duivesteijn vast: "Het zijn vooral studenten en starters; de leeftijd van de bouwgroepen varieert van twintig tot dertig jaar. Daarmee ontstaat, eigenlijk als vanzelf, de levendigheid en dynamiek die bij een centrumgebied horen." Een ander initiatief is 'Het Poorthuis', bedacht door vijf gezinnen die samen – tijdelijk – thuisloze jongeren willen helpen.

Verdana wint Nieuwbouwprijs 2011

Het gebouw Verdana op het Funen-terrein in Amsterdam-Centrum heeft overtuigend de Amsterdamse Nieuwbouwprijs 2011 gewonnen. Het project kreeg ruim achttien procent van de stemmen. Architect van Verdana is NL Architects, de opdrachtgever en bouwer is Heijmans.

Amsterdammers konden hun stem uitbrengen op een van de tien genomineerde projecten. Verdana won met afstand. De strijd om

de tweede en derde plaats bleef daarentegen tot op het laatste moment spannend. Tweede werd het Touwenterrein en derde Het Facet. Op het autovrije binnenterrein van Het Funen, een nieuwe woonbuurt met circa 550 woningen, staan zestien verschillende woongebouwen. Het stedenbouwkundig plan van de Architecten Cie. schreef voor dit blok drie bouwlagen voor, waarvan de derde verdieping voor de helft uit een daktuin moest bestaan.



Woningprijzen nivelleren enigszins door crisis

In Amsterdam zijn de woningprijzen na het uitbreken van de kredietcrisis het sterkste gedaald in de stadsdelen Centrum en Zuid. In de periode daarvoor waren juist daar de prijzen het meeste gestegen. De waardeverschillen in de stad zijn dus iets kleiner geworden, maar blijven groot. Op IJburg stegen de WOZ-waarden de afgelopen drie jaar het meeste; in Zuidoost bleef de waardeontwikkeling in een aantal buurtcombinaties zowel voor als na de kredietcrisis onder het gemiddelde. Dit alles blijkt uit het rapport WoonAmsterdam 2011, een publicatie van de Dienst Belastingen, Makelaarsvereniging Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties.

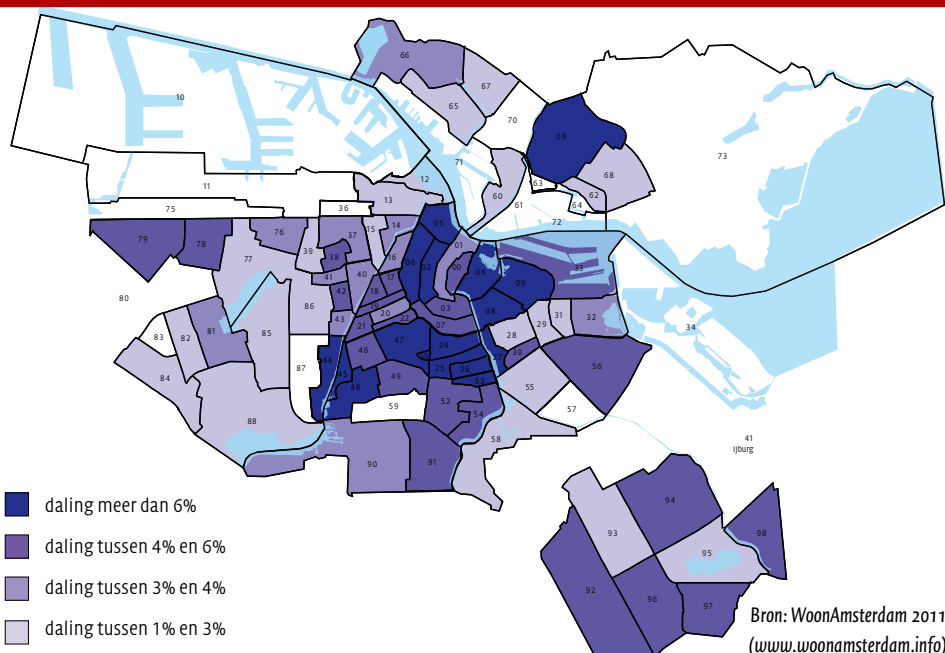
Uit het rapport blijkt ook dat van een terugkerende vraag op de woningmarkt geen sprake is. Integendeel, de verkoopquote (aantal woningverkoop als percentage van het aanbod) in Amsterdam is gedaald van twintig procent in het derde kwartaal van 2010 naar zestien procent in het derde kwartaal van 2011. Dat is twee

procentpunt lager dan de eerdere dieptepunten in 2003 (k2) en in het eerste halfjaar van 2009, direct na de kredietcrisis. Het cijfer voor Nederland bereikte met elf procent overigens ook een dieptepunt. De tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting leidde niet tot meer transacties. Appartementen in Amsterdam staan nu 62 tot 100 dagen te koop voordat ze verkocht worden.

De prijs per m2 is nu in het centrum 4450 euro (hoogste) en in Zuidoost 1906 euro (laagste). De goedkope stadsdelen Zuidoost, Nieuw-West en Noord staan met prijzen onder de 2500 euro per m2 tegenover Oost, West, Zuid en Centrum met prijzen tussen de 3400 en de 4500 euro per m2. Opvallend is dat de vierkante-meterprijzen in de goedkopere stadsdelen minder conjunctuurgevoelig zijn. De prijzen in de duurdere stadsdelen daalden sterk in 2009 en stegen daarna weer.

Veel meer cijfermateriaal uit WoonAmsterdam 2011 vindt u op www.nul20.nl

ONTWIKKELING WOZ-WAARDE 2008-2011



Regels verkoop corporatiewoningen eenvoudiger

De voorwaarden waaronder woningcorporaties huurwoningen mogen verkopen, zijn met ingang van 1 november iets vereenvoudigd. Corporaties hoeven bij verkoop in minder gevallen het Rijk om toestemming te vragen; verantwoording volgt achteraf via het jaarverslag. De belangrijkste verandering is dat corporaties bij verkoop aan eigenaar-

bewoners niet langer om toestemming hoeven te vragen als zij de woning met meer dan tien procent korting aanbieden. Voorwaarde is wel dat er afspraken zijn over winstdeling bij doorverkoop. Daarnaast vervalt de meldingsplicht voor situaties waarin de nieuwe eigenaar zijn ouders of kinderen de voormalige corporatiewoning laat bewonen.

Stadstuin Overtoom extra duurzaam

Stadstuin Overtoom in het middengebied van de Wijk Overtoomse Veld krijgt een extra duurzaam karakter. Eigen Haard heeft daarover afspraken gemaakt met ontwikkelaar en bouwverderker Era Contour, architect KOW en sloopbedrijf Oranje. Doel is te komen tot intensieve onderlinge samenwerking. Daarmee kan geld worden verdiend om extra te investeren in sloop/nieuwbouw. Zo wordt bijvoorbeeld negentig procent van het sloopmateriaal van een woning gerecycled. De komst van Stadstuin Overtoom vraagt de sloop van 350 verouderde portiekwoningen. Vervolgens worden er 460 duurzame en klimaatneutrale koopwoningen en sociale en vrije sector huurwoningen teruggebouwd. Oplevering is voorzien in 2016.

Akkoord over renovatie Het Breed

Na jarenlange vertraging wordt het complex Het Breed in Amsterdam-Noord eindelijk gerenoveerd. Corporaties Ymere en Eigen Haard hebben althans met het bestuur van de Bewonersvereniging Het Breed een akkoord bereikt over het renovatieplan van 2010. Er zijn aanvullende afspraken gemaakt over de uitvoering, en de positie van de bewoners is verbeterd. De renovatie start zo goed als zeker medio volgend jaar. De basis blijft het Plan van Aanpak uit maart 2010, maar er zijn gedetailleerde afspraken gemaakt over de manier waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd. De meeste bewoners kunnen tijdens de werkzaamheden in de woning blijven; in een deel van de woningen zitten inmiddels tijdelijke huurders. Een regiegroep bestaande uit corporaties en bewoners ziet toe op het renovatieproces. De renovatie leidt tot een flinke energiebesparing. Door alle maatregelen, zoals isolatie en dubbel glas, kunnen de stookkosten dalen. Het gehele complex stoot na de ingreep vijftig procent minder CO₂ uit. De afsluiting van trappenhuisen zorgt voor minder vervuiling, overlast en vandalisme en daarmee voor een aanzienlijke verbetering van de leefbaarheid in het complex.

De renovatieplannen zijn al jaren oud. In mei 2010 werd de renovatie stilgelegd, omdat draagvlak onder bewoners ontbrak. Twistpunten waren onder andere de afsluiting van de openbare loopbruggen en de wijze waarop de puin werden vernieuwd. Nadat een jaar later de wonden waren gelikt, vonden corporaties en een meerderheid van de bewoners (74%) elkaar wel. Nu steunt het bestuur van de bewonersvereniging het definitieve plan. De achterban moet formeel nog instemmen.

Monumenten: een kostba

Corporaties kunnen minder investeren, dus ook in monumenten. Dat leidt tot nieuwe afwegingen. Over de mate van restauratie, over de terugverdienmogelijkheden. Corporaties worden sowieso huiverig om in monumenten zonder woonfunctie te stappen, blijkt uit recent onderzoek. Wonen in monumenten wordt ongetwijfeld duurder. Corporaties willen hun exploitatietekorten terugdringen door monumentenopslagen en 'Donnerpunten' te verzilveren. Dat heeft - op termijn - onvermijdelijk gevolgen voor de sociale voorraad in monumenten.

Johan van der Tol

Het duurde lang, maar het resultaat mag er zijn. In 2002 nam De Key het rijtje arbeiderswoninkjes uit 1828 op de Am-

sterdamse Hoogte Kadijk voor een appel en een ei van Ymere over. De restauratie wordt algemeen geprezen: nauwgezet herstel van oude details en zelfs een vergroting van de bestaande woningen door het terugzetten van de oorspronkelijke uitbouw. Tegelijkertijd heeft De Key er een harde les uit getrokken: nooit meer op deze manier! De veertig dijkwoningen zijn een extreem voorbeeld van hoe kosten van monumentenrestauraties kunnen oplopen. Na een doorlooptijd van negen jaar stond er een onrendabele investering van 375.000 euro per woning onder de streep.

Onverantwoord

"We hebben daar bijvoorbeeld de dakspanten in de oorspronkelijke staat hersteld", vertelt directeur projectontwikkeling Helen van Duin van De Key. "Maar vervolgens zijn er platen voor getimmerd, omdat het een slaapkamer werd. Dan vraag ik me wel af of we dat met maatschappelijk geld moeten doen. Je kunt in overleg met Monumentenzorg ook zeggen: we laten zitten wat er zit, zetten er nieuwe spanten voor en timmeren het vervolgens weg. Dan behoud je wat er is en verpest je niets. Dan kun je twee panden aanpakken, in plaats van één volledig tot in de puntjes."

Daarnaast zouden ook de proceskosten bij restauraties omlaag moeten, stelt algemeen directeur Rob Haans. Bij de Sibbelwoningen ging 6 miljoen van de totale investering van 15 miljoen euro op aan voorbereiding, het maken van nieuwe plannen en begeleiden van bewoners. Bewoners maken het verwijt dat het proces sneller was verlopen bij een betere participatie. Maar Haans is het daar niet mee eens: "Er is veel aandacht ge-

weest voor participatie. Maar op sommige momenten kwamen we er samen niet uit en moest de rechter eraan te pas komen. Dat kost veel geld en tijd."

Esther Agricola, directeur van Bureau Monumenten en Archeologie, heeft begrip voor de afwegingen van De Key. Ook volgens haar moet er nu meer worden gezocht naar slimme manieren van behoud. Te meer daar de gulle restauratiesubsidies van het Rijk zijn stopgezet. "Gelukkig is de druk op de Amsterdamse markt groot, waardoor altijd partijen bereid blijven te investeren", zegt ze. "En monumentenzorg heeft een anti-cyclisch karakter. Nu nieuwbouwprojecten moeilijk van de grond komen, is er meer aandacht voor bestaand bezit. Op het moment dat je geen nieuwe broek meer kunt kopen, ga je eerst de oude herstellen. We zien opeens ook veel nieuwe spelers op de markt en moeten alert zijn op de kwaliteit. We vinden het ook heel belangrijk dat de kennis van monumenten in deze crisistijd behouden blijft." Ook bij corporaties, die natuurlijk altijd al bezig zijn met verbetering van hun bezit, is sprake van een relatieve verschuiving van de aandacht van nieuwbouw naar renovatie.

Herbestemming

Corporaties gaan dus door met de restauratie van monumentenwoningen, zij het misschien minder streng in de details. Maar de herbestemming van panden zonder woonfunctie ligt nagenoeg stil, vooral die van kerken, zo blijkt uit een recent landelijk onderzoek door het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB). Eerder werd De Key (mede-)eigenaar van de Beurs van Berlage en het Lloyd Hotel in het Oostelijk Havengebied. "Maar investeringen in zul-

WONEN IN EEN MONUMENT: SIBBELWONINGEN



"Het wonen is hier prima. De renovatie is heel mooi geworden", zegt Nikolai van Velthuisen. Hij woont al 35 jaar in het blok Sibbelwoningen en het was de tweede renovatie die hij meemaakte. Van Velthuisen kijkt met gemengde gevoelens terug op de jarenlange strijd voor behoud van het monument. "Het resultaat is uiteindelijk boven verwachting, zoveel aandacht voor de details. Een pluim voor de architect. Maar aan de inspraak is heel weinig aandacht besteed. Het had heel anders en sneller kunnen gaan."





ke gebouwen op die schaal zitten er niet meer in”, zegt Haans.

Toch blijft De Key wel investeren in bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed, monument of niet. “Het hoort bij onze mix, naast de zorg voor wonen voor kwetsbare groepen en middengroepen. Dat doe je met oog voor wat er in een wijk gebeurt. Monumenten zijn voor ons de poëzie van de stad”, aldus de voormalige uitgever Haans. Maar bedrijfsleven en gemeente moeten er voor een gelijk deel instappen, wil De Key nog investeren in een groot herontwikkelingspro-

tig of vijftien procent bovenop de maximaal redelijke huur worden gevraagd voor rijks- en gemeentemonumenten. Met de 25 extra ‘Donnerpunten’ daarbovenop kan dat leiden tot fikse huurstijgingen (zie kader). Gaan corporaties ook van die mogelijkheid gebruik maken om het behoud van monumenten te financieren?

“Ja”, zegt Haans volmondig. Bij de Sibbelwoningen is ongeveer de helft in de vrije sector terechtgekomen. Waar een ‘oude’ bewoner 550 euro betaalt, moet zijn buurman 1350 euro per maand neer-

ken zich zorgen over de betaalbaarheid van woningen binnen de ring, vooral woningen in monumenten. Gemeenteraadslid en woordvoerder bouwen en wo-

nen Remine Alberts van de SP wil mede daarom dat de monumentenopslag niet wordt verzilverd. Maar volgens Haans is het “een logische en onomkeerbare weg”

Restauratie Sibbelwoningen: een onrendabele investering van 375.000 euro per woning

ject. Van Duin: “Dat was indertijd ook de eis die toenmalig minister Van der Laan stelde bij de herbestemming van De Hallen. Maar de gemeente wilde toen niet.”

Ymere investeerde eerder in grote monumentale gebouwen in aandachtswijken. Eerder deed ze dat met de Greiner School in Haarlem en in Amsterdam Het Sieraad (de Baarsjes), de voormalige Timor-school (Indische Buurt) en garage Notweg in Osdorp. “Juist die kleurrijke gebouwen geven een impuls die je met alleen nieuwbouw van woningen niet tot stand kunt brengen”, aldus directeur Pieter de Jong. Bovendien blijkt dat de waarde van het omliggende corporatiebezit erdoor stijgt. De Jong heeft goede hoop dat de nieuwe Europese regels, die nog moeten worden uitgewerkt, nog ruimte laten voor dit soort investeringen.

Ongedeelde stad

Monumenten zijn kostbaar in onderhoud en bij restauratie, maar ze kunnen ook flink wat opleveren bij uitpolding en nieuwe verhuur. Bij mutatie kan een opslag van der-

leggen voor dezelfde woning. “En zelfs die 1350 is in dit geval niet kostendekkend”, aldus Haans.

“Maar voor één monumentenwoning die we normaal gesproken in de vrije sector doen, kunnen we doorgaans elders in de stad twee sociale huurwoningen bouwen.”

Ymere buigt zich nog over de uitwerking van de Donnerpunten. Nu lijkt het erop dat twintig procent van het bezit daardoor in de vrije sector komt, zegt De Jong. “We houden voorlopig vast aan ons beleid om vrijkomende woningen afhankelijk van de locatie naar tachtig, negentig of honderd procent van maximaal redelijk te brengen. Die extra dertig procent van de monumentenstatus zit daarin verwerkt. Betondorp (een rijksmonument, jvdt) staat op negentig. Aan de ene kant moeten we geld binnenhalen, maar aan de andere kant willen we een substantieel deel van de voorraad blijven toewijzen aan de doelgroep. We willen niet dat in sommige buurten alleen nog maar woningen in de vrije sector zijn.” Huurdersvereniging Amsterdam (HA) en een partij als de SP ma-

WONEN IN EEN MONUMENT: HAARLEMMERPOORT



Ymere werkt al twee jaar aan plannen voor restauratie van de Haarlemmerpoort, die zestien HAT-eenheden en een vrije sectorwoning bevat. Geschatte kosten: 6 miljoen euro, waarvan 5 miljoen onrendabel. Volgens Ymere is het lastig en kostbaar om er woningen in te houden die voldoen aan het Bouwbesluit. Om het enigszins rendabel te maken zou er eigenlijk bedrijvigheid in moeten komen, bijvoorbeeld horeca of een congrescentrum. Maar de bewoners, die zeggen jarenlang tevergeefs te hebben aangedrongen op onderhoud, willen helemaal niet weg. Voorzitter Guido Egas van de bewonerscommissie: “Die 6 miljoen van Ymere is maar een slag in de lucht. Eerder bleek ook uit een contra-expertise op verzoek van de bewoners dat de fundering er een stuk minder slecht aan toe was dan Ymere voorstelde. Ik wil dat goed wordt uitgezocht of we hier niet toch kunnen blijven wonen.” Corporatie en bewoners hebben in oktober afgesproken samen verder te werken aan een plan.



dat het aantal sociale huurwoningen in monumenten afneemt. Met de extra opbrengsten kunnen starters worden geholpen en kan de stedelijke vernieuwing worden voortgezet. "Ik hoop dat de Huurdersvereniging zich niet alleen druk maakt om huurders in monumenten, maar om huurders in heel Amsterdam. De ongedeelde stad is niet alleen het centrum, maar ook Nieuw-West, Zuidoost en Noord." De Jong sluit zich hierbij aan: "Ik ben erg voor gemengde wijken, maar mijn hoogste prioriteit is niet dat de binnenstad een gemengde wijk is. Ik vind het veel belangrijker dat Geuzenveld, Osdorp en Nieuwendam gemengde wijken worden, omdat mensen daar in hun



Karthuizer hofje

ontwikkeling last hebben van een eenzijdige bevolkingssamenstelling."

HA en SP spreken van krokodillentranchen van corporaties. Ze stellen dat woningen in monumenten gewoon goed onderhouden moeten worden, waardoor de renovatiekosten volgens hen ook minder hoog uitvallen. "Dat verhaal over die extra investeringen die dan kunnen worden gedaan

in Nieuw-West en Zuidoost, dat kennen we wel", zegt HA-voorzitter Frans Ligtoet. "Het is een maatschappelijk belang dat monumenten behouden blijven, dus zou de gemeenschap eraan moeten bijdragen. Die kosten moeten niet alleen op de huurder van een monument worden afgewimpeld. Laat corporaties er in ieder geval voor zorgen dat ze goed calculeren bij onderhoud en renova-

ties, want dat kunnen ze blijkbaar niet. En als het allemaal zo duur is, moeten ze zeker geen geld steken in prestigeprojecten die niets te maken hebben met volkshuisvesting. Die Sibbelwoningen zijn nota bene neergezet als sociale huurwoningen. Ook doordat er niet goed met de bewoners is overlegd, zijn de kosten zo hoog opgelopen. Daarvoor moeten de corporaties zelf maar opdraaien." Beide corporatiedirecteuren benadrukken dat de liberalisering van monumentenwoningen traag verloopt door de lage mutatiegraad in deze panden. De Jong: "Daardoor hebben we in Amsterdam de merkwaardige situatie dat de woningen op de mooiste plekken het goedkoopst zijn." ■

Huurstijging monumentwoningen nu nog beperkt...

Volgens de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties bezitten de Amsterdamse corporaties 15.476 monumentenwoningen, waarvan 6855 rijks- en 8621 gemeentemonumenten. Verreweg de meeste daarvan staan in de stadsdelen Centrum (5660 stuks, 36%), Zuid (3984, 25%) en West (3818, 24%). Bureau Monumenten en Archeologie (BMA) telt de monumenten per pand en complex, dus niet per woning. Volgens die telling hebben corporaties tien tot twaalf procent van het Amsterdamse monumentbestand in bezit.

Een monumentwoning in de stad is met een gemiddelde kale huur van 366 euro goedkoper dan een gewone woning (407 euro), blijkt uit AFWC-cijfers. Opvallend is het grote prijsverschil tussen een monumentwoning in het centrum en een gewone woning in Zuidoost. Dat komt doordat monumentenwoningen relatief klein zijn, maar ook doordat ze zo geliefd zijn. Bewoners verhuizen weinig, waardoor ook nauwelijks huurharmonisatie plaatsvindt. Corporaties verhogen de huren van monumentenwoningen bij nieuwe verhuring doorgaans flink, maar in 2010 kwam de

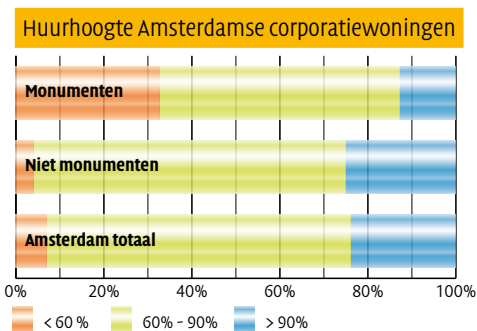
gemiddelde huur van opnieuw verhuurde monumentenwoningen niet boven de 400 euro. Op 1 januari 2011 werden 644 van de 15.476 monumentenwoningen van corporaties (4%) in de vrije sector verhuurd.

In de balkgrafiek een huurvergelijking tussen monumenten en gewone woningen, naar percentages van de maximale huur (van voor 1 oktober). Opvallend is dat veel monumenten een huur hebben die nog geen zestig procent is van wat maximaal gevraagd mag worden bij nieuwe verhuur.

Huren monumenten		
Amsterdam	Monumenten	Niet Monumenten
Centrum	€ 352	€ 380
West	€ 353	€ 365
Nieuw-West	€ 460	€ 423
Zuid	€ 385	€ 396
Oost	€ 329	€ 409
Noord	€ 395	€ 423
Zuidoost		€ 444
Heel Amsterdam	€ 366	€ 407

De huren van monumentwoningen zijn nu relatief laag. Het gaat vaak om kleine woningen.
Bron AFWC, kale huurprijzen per stadsdeel, per 1-1-2011.

Met de 25 extra Donnerpunten kunnen de huursprongen bij nieuwe verhuring groter worden. Volgens Guust Augustijn van het Wijksteunpunt Wonen Centrum kan zelfs een piepklein woninkje in een rijksmonument daardoor in de vrije sector belanden. Een appartementje van 30 m² op 1-hoog met HR-ketel, dubbelglas, douche en eenvoudig sanitair zou in het Woningwaardingsstelsel uit kunnen komen op 110 punten en een maximale huur van 506,24 euro. Als je daar dertig procent bij optelt, kom je op 658,11 euro. Net boven de liberalisatiegrens van 652,52 euro.



Bron: AFWC, huurhoogte van corporatiewoningen als percentage van de maximumhuur. Daarin zijn de 25 schaarstepunten nog niet verwerkt, wel de monumentenopslagen.

Miljoenen nodig voor Het Schip

Nog tien jaar en dan viert Het Schip, het pronkstuk van de Amsterdamse School, zijn eeuwfeest. Sinds 1921 is het excentrieke complex voor het overgrote deel in bezit van Eigen Haard. Die corporatie hikt nu aan tegen een ingrijpende restauratie van het monumentale meesterwerk van De Klerk, want het wonen in het monument blijkt geen onverdeeld genoegen. De geplande restauratie is zo kostbaar dat Eigen Haard op zoek moet naar externe sponsors.

Bas Donker van Heel



Gebiedsontwikkelaar Bart Bozelie begeleidt voor Eigen Haard het voortraject van de restauratie. Maar wat eerst 'een project' was, werd al snel iets bijzonders, vertelt hij. Een historisch gebouw, dat nog volop in gebruik is, aanpassen aan de eisen van deze tijd, dat maak je niet zo vaak mee in je carrière als corporatiemedewerker. Het gaat daarbij

niet alleen om het ongedaan maken van eerdere, minder zorgvuldige ingrepen, maar bijvoorbeeld ook om het aanleggen van een modern afvoersysteem van verbrandingsgassen uit het binnenmilieu. Dat ontbreekt nu nog geheel. Bewoners moeten het doen met open gashaarden en geisers. "En we kunnen niet zomaar pijpen buitenom aanleggen", legt hij tijdens een rondleiding uit, "dat moet binnendoor. En omdat iedere woningplattegrond anders is wordt dat echt puzzelen." Al even lastig is het isoleren van de spouwloze, allesbehalve energiezuinige gevel. Je kunt tegen het bijzondere, kenmerkende metselwerk aan de buitenkant geen extra laag aanbrengen. Dat moet van binnen gebeuren, met natuurlijk consequenties voor de beschikbare woonruimte. Zo werpt het monument meer lastige vragen op. Past normaal isolatieglas wel in de kleine kozijnen van Het Schip? En hoe moet het herstel van de typerende ornamenten worden aangepakt?

Het voorbereiden van de hersteloperatie vergt tijd, veel tijd. Bozelie: "Natuurlijk weet de bewonerscommissie van onze plannen. En het zijn allemaal mensen die begrijpen wat het betekent om in een monument te wonen. Maar voor hen geldt natuurlijk dat ze onderhoudsklachten snel verholpen willen zien. Het is aan ons om duidelijk te maken dat we dit in één keer goed willen aanpakken. De voorbereiding is echt veel intensiever dan bij andere projecten. Het is voorlopig nog een zoektocht, waarbij we de bewoners nadrukkelijk betrekken. Als zeventig procent van de huurders akkoord gaat, vermoed ik dat we vervolgens pas in 2013 met herhuisvesting beginnen en in 2014 of 2015 met de echte restauratie."

Bidbook

Peter Hilderling, directeur vastgoedbeheer van Eigen Haard, is er al sinds 1982 bij. Inmiddels gaat de corporatie totaal anders om met monumenten dan begin jaren tachtig. Bij het herstelwerk aan Het Schip in de jaren tachtig zag men er bijvoorbeeld geen been in de gevel te herstellen met een andere steensoort én potentieel schadelijk voegcement. Zoiets behoort echt tot het verleden, beweert hij. "We zijn echt heel trots op het arbeiderspaleis en we willen het zoveel mogelijk in de oude luister herstellen. Voor de bewoners geldt dat een monument nooit helemaal het comfort van de nieuwbouw kan bieden, maar we gaan voor hen echt het uiterste proberen te realiseren." Een lastig punt is de noodzakelijke investering. 'Onrendabel' is bij Het Schip een zeer eufemistische typering. Hilderling: "We zijn bereid om er voor 160.000 euro per woning aan investeringen in te stoppen, maar voor het herstel van de ornamenten, begroot op

WAT IS 'HET SCHIP'?

Het Schip, ontworpen in 1917 en gebouwd tussen 1919 en 1921, wordt door kenners gezien als het meesterwerk van architect Michel de Klerk, en daarmee van de Amsterdamse School. Gebouwd in opdracht van de gemeente en woningcorporatie Eigen Haard, heeft het excentrieke complex al een eeuw huurders tegen sociale prijzen gehuisvest, geheel in de geest van de arbeidersbeweging van het begin van de vorige eeuw. Het monument, dat nog steeds in bezit is van oorspronkelijk opdrachtgever Eigen Haard, bestaat nu uit 82 woningen, in grootte variërend van twee tot vijf kamers en van 41 tot 84 m² (met een gemiddelde van 53 m²).



Gebiedsontwikkelaar Bart Bozelie (Eigen Haard) bereidt het restauratietraject voor: "Het is voorlopig nog een zoektocht."





Het schip, pronkstuk van de Amsterdamse School



40- à 50.000 per woning, moeten we externe financiering zoeken. Daarvoor gaan we een bidbook maken, zodra de plannen gereed zijn.”

De motivatie van Hilderling: “Kijk, Eigen Haard is weliswaar eigenaar van Het Schip, maar dit uitzonderlijke voorbeeld van de Amsterdamse School behoort ook toe aan het stadsdeel, de gemeente, aan Nederland.” Hij verwacht begrip bij culturele fondsen, de Europese Unie en uiteraard Monumentenzorg. Om de ornamenten, die een onlosmakelijk deel van het complex vormen, te kunnen herstellen is 5 miljoen euro aan sponsorgeld nodig. Geen gering bedrag in tijden van crisis. Een andere optie, verkoop van een deel van de appartementen die nu nog in de sociale huur (plus 30% monumententoeslag) zitten, is

niet aan de orde, stelt Hilderling met klem.

“Afstoten van dit bijzondere bezit is de afgelopen honderd jaar trouwens nooit aan de orde geweest, hoeveel onderhoudsgeld er ook nodig was voor het gebouw. Sterker, wij zien het echt als een parel van de Woningwet, van de arbeidersbeweging. Het Schip is een symbool van waar wij voor staan, in 1921 en ook nu. Toen wij als Eigen Haard zelf honderd jaar bestonden, twee jaar geleden, hebben we bij die gelegenheid het vergaderhuisje op de binnenplaats helemaal opgeknapt. Dat is nu onderdeel van Museum Het Schip. Het zou trouwens ideaal zijn als het museum straks, vanuit de toch wat beperkte ruimte die het nu heeft, kan verhuizen naar het veel ruimere schoolgebouw verderop in het complex.”



Peter Hilderling, directeur vastgoedbeheer van Eigen Haard: “We zijn bereid om 160.000 euro per woning te investeren.”

MUSEUM HET SCHIP HOUDT AMSTERDAMSE SCHOOL LEVEND



Alice Roegholt in het voormalige postkantoor

Onder andere in het voormalige postkantoor is tegenwoordig Museum Het Schip gevestigd, dat geheel gewijd is aan de Amsterdamse School. “De belangstelling voor de geschiedenis van de volkshuisvesting en van de Amsterdamse School neemt toe”, zegt directrice Alice Roegholt. “We zien veel bezoekers terugkomen, uit heel Nederland. Dus niet alleen schoolkinderen en huisvrouwen uit Amsterdam. Het is een geweldig uitje voor mensen die meer over sociale geschiedenis of architectuur willen weten. Er komen ook steeds meer buitenlandse toeristen, maar vooral ook architectuurstudenten, uit de hele wereld.”

Per jaar melden zich zo’n 16.000 bezoekers, en dat aantal groeit. De oppervlakte van het museum is met 120 vierkante meter echter beperkt. Daarom heeft Roegholt haar oog laten vallen op de ruimtes van de oecumenische basisschool ‘De Catamaran’, die gaat verhuizen naar de Houthavens. Het schoolgebouw maakt deel uit van Het Schip, maar is in eigendom van het stadsdeel.

“We willen meer zijn dan een museum waar je dingen laat zien”, licht Roegholt toe. “Het gaat ook om de geest, de mentaliteit van de Amsterdamse School. Meer ruimte betekent dat we dan, bijvoorbeeld met een conferentiezaal, ook veel meer als kenniscentrum kunnen functioneren.”

Museum Het Schip is gevestigd aan het Spaarndammerplantsoen 140 en geopend van dinsdag t/m zondag (van 11 tot 17 uur) en na afspraak.

Meer informatie: www.hetschip.nl.

Maar, het aankopen en restaureren van die school kost weer het nodige geld. En in tegenstelling tot de rest van het complex ziet het schoolgebouw er veel minder florissant uit. De buitenmuren zijn bestreken met een lelijke beschermende laag en de verf op de houten kozijnen bladdert af.

In afwachting van nieuwbouwenders heeft de eigenaar, stadsdeel West, het onderhoud kennelijk op een laag pitje gezet. Maar als de partijen op één lijn komen, zal een voorstel voor restauratie in het bidbook terechtkomen, zegt projectleider Bart Bozelie. ■

“Bestuur hoéft advies niet te volgen”

Corporaties botsen regelmatig met 'de welstand' als ze woningen energiezuiniger, goedkoper te onderhouden of comfortabeler willen maken. De welstand toont zich in hun ogen weinig flexibel en niet bereid een integrale afweging te maken van alle belangen. Daar zijn we ook niet voor, vindt de welstandscommissie zelf. Die belangenafweging kan alleen de gemeente maken. Die hoéft een advies van de welstand niet op te volgen.

Fred van der Molen



DE WELSTAND: ZO ZIT HET

De Commissie voor Welstand en Monumenten adviseert de centrale stad en de stadsdelen over het uiterlijk van bouwplannen. Kerntaak van de Commissie is het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde en de nog te ontwikkelen omgeving. Bij de beoordeling van bouwplannen hanteert de commissie criteria die door de centrale stad en de verschillende stadsdelen zijn vastgesteld.

De Commissie is samengesteld uit onafhankelijke deskundigen op het gebied van stedenbouw, architectuur, architectuurhistorie en beeldende kunsten. De leden worden voor zes jaar benoemd, waarvan de eerste drie als invaller. Elke bouw aanvraag moet om advies worden voorgelegd, maar de meeste worden administratief afgehandeld. Meer info: www.welstand.amsterdam.nl

Populair zal de Welstandscommissie wel nooit worden bij huiseigenaren. Net als alle andere Nederlanders houden die niet van bemoeizucht, zeker niet als die tot vertragingen, beperkingen of extra kosten leidt. Op de laatste ‘Ontmoeting’, de jaarlijkse bijeenkomst van de Amsterdamse Federatie van Woningbouwcorporaties, passeerden weer enkele smeulige anekdotes over de vermeende inflexibiliteit en onredelijkheid van deze commissies de revue. Zoals de verplichting een schoorsteen terug te bouwen die niemand kan zien, die geen functie meer heeft en die extra dakversterking noodzakelijk maakt. Of de verplichting om gerenoveerde woningen aan de achterzijde te voorzien van houten kozijnen, terwijl op de nauwe binnenplaats nauwelijks de mogelijkheid bestaat steigers te plaatsen voor het terugkerende schilderwerk. Ook negatieve adviezen over het toevoegen van balkons aan de achterzijde van kleine woningen behoren tot de terugkerende ergernissen.

Energiebesparing

Ook rond energiebesparingsmaatregelen botsen corporaties nogal eens met de welstand. Het gaat dan om raamconstructies, het plaatsen van ventilatieroosters, van zonnecellen, van zonnecollectoren en van gevelisolatie. Corporaties willen dat welstandscommissies zich minder star opstellen en ook de belangen van bewoners en huiseigenaren mee-

wegen. Peter Hildering van Eigen Haard vindt de welstand roomser dan de Paus. Dat je de voorgevel in originele staat herstelt, vindt hij vanzelfsprekend. Maar hij kan er weinig begrip voor opbrengen dat de commissie niet wat water bij de wijn kan doen als het gaat om het dak of de achtergevel, wanneer het comfort van bewoners wordt gediend of het veel kosten scheelt.

“Ook wij stoten regelmatig ons hoofd”, bevestigt Jeroen Hollander, projectmanager renovatie bij de Alliantie. Hij noemt de restauratie van het ‘Van der Pek-blok’, een rijksmonument aan de Molukkenstraat in Amsterdam. De schuiframen zijn daar vervangen door identieke exemplaren met dubbel glas, maar de kozijnen moesten blijven zitten. “Dat bleek al na enkele maanden tot veel tocht te leiden.” Hij roept de welstand op integraal naar de bouwopgave te kijken: “Bewoners willen meer comfort en een lagere energierekening. De corporaties worden ge-

acht het energieverbruik van woningen terug te brengen. Woningen moeten onderhoudstechnisch slim in elkaar zitten. Er zijn zoveel aspecten om rekening mee te houden. De welstand is maar één aspect, maar de Welstandscommissie toont zich nooit bereid naar een compromis te kijken.”

Maar volgens Marianne Loof, voorzitter van de Welstandscommissie, is de welstand daar ook niet voor. “Het is een vooroordeel dat de welstandscommissie eigenstandig zomaar met allerlei meningen komt. Bij rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten is uitgebreid gedocumenteerd wat mag en niet mag. En verder baseren we ons op bestuurlijk vastgesteld welstandsnota’s. Wij toetsen gewoon of een plan voldoet aan die nota’s. Men schiet gewoon op de verkeerde partij.” Het is volgens Loof niet aan de Welstandscommissie maar aan het bestuur om de verschillende belangen te wegen. “Het is wat

VAN DER PEK-BLOK

Woonblokken in de Indische Buurt in Amsterdam van Jan Ernst van der Pek. Met slaapkamers in plaats van bedsteden, revolutionair voor die tijd. Het rijksmonument werd in april 2009 door de Alliantie geheel gerestaureerd opgeleverd. Enkele maanden later kwamen de eerste klachten over tocht binnen. De nieuwe dubbelglas schuiframen zijn in de oude kozijnen geplaatst...



GEEN BUITENRUIMTE

Plannen van Ymere om tussen de twee puntaken van de Schutte-blokken aan de Marnixkade enkele dakterrassen toe te voegen, stuitten op een negatief advies van de welstand. Volgens woordvoerder André Bakker van Ymere zijn de dakterrassen niet te zien van de straat, en leiden ze ook niet tot inkijk.

De Schutte-blokken aan de Marnixkade zijn alleen beschermd stadsgezicht. Je zou toch denken dat er dan ook meer mogelijk is dan bij monumenten, maar in de praktijk lijkt tegenwoordig alles de hoogste bescherming te krijgen.”



ons betreft dan ook helemaal niet verkeerd als het bestuur een contrair besluit neemt over een advies van ons. Dat is de plek waar de belangenafweging moet worden gemaakt. Dat is veel zuiverder dan dat wij al die afwegingen moeten meewegen.”

Bestuur beslist!

Daar zit volgens PvdA-raadslid Michiel Mulder wel een probleem: “Wij maken op tal van terreinen beleid, wat op het individuele niveau van een pand tot idiotie kan leiden. Ik zou daarom willen dat bestuurders meer per individueel geval een besluit durven te nemen. Maar de praktijk is dat het DB nooit durft af te kijken van een welstandsadvies. Ze denken ook dat ze er niet over gaan.”

VVD-raadslid Daniël van der Ree herkent dat beeld niet. Hij memoreert dat in zijn voormalige stadsdeel Oud-Zuid het bestuur regelmatig ‘contrair’ ging. Ook Groen-Links-bestuurder Paulus de Wilt van Nieuw-West slaat wel eens een welstandsadvies in de wind.

“Maar het nadeel van zo’n procedure is dat het ellenlang duurt. Voordat je een definitief besluit kunt nemen, ben je snel anderhalf jaar verder. Daar moet dan ook iets over worden afgesproken.”

Jeroen Hollander is in ieder geval van plan meer weerstand te gaan bieden: “Ik heb geleerd dat we standvastiger moeten zijn. Bij de renovatie van woningen in de Saenredamstraat wilden we aan de achterzijde balkons toevoegen, ook op uitdrukkelijk verzoek van de bewoners. De welstand was tegen. Uiteindelijk heeft het stadsdeel dat advies naast zich neer gelegd.”

Volgens AFWC-directeur Hans van Harten zou het welstandskader op zijn minst minder gedetailleerd moeten worden. “Over de voorkant van de woningen zijn we het snel met elkaar eens. Maar verder moeten we toch een modus kunnen vinden waarin ruimtelijke kwaliteitseisen kunnen worden gecombineerd met maatregelen rond duurzaamheid en wooncomfort.”

Vastgoedbeleggers willen honderden miljoenen investeren

Vers kapitaal

Vastgoedbeleggers willen investeren in middensegment huurwoningen. Nieuw kapitaal is royaal voorhanden en de marktomstandigheden worden als gunstig beoordeeld. Toch wordt er maar mondigesmaat geïnvesteerd. Hoe dat komt? Twee beleggers en drie corporaties analyseren de markt.

Bert Pots

Pensioenfondsen en verzekeraars kunnen een veel grotere rol gaan spelen op de vrije-sectorhuurmarkt. “Zij staan klaar om te investeren,” zegt Henk Jagersma. Hij is bestuurslid van de Nederlandse vereniging van institutionele beleggers in vastgoed IVBN en bestuursvoorzitter van Syntrus Achmea Vastgoed. Zijn bedrijf verzorgt de vastgoedbeleggingen van een twintigtal pensioenfondsen. “Onze fondsen hebben in korte tijd veel meer belangstelling gekregen voor beleggingen in vastgoed. In winkels én in woningen. Feitelijk hebben we meer kapitaal tot onze beschikking, dan we aan productie kunnen verzorgen. De afgelopen jaren hebben we onze inspanningen al verdrievoudigd, maar we kunnen niet volledig aan de vraag voldoen.”

Die trend wordt bevestigd door de jongste marktcijfers van vastgoedadviseur DTZ Zadelhoff. De markt voor woningbeleggingen blijft volgens het rapport ‘Zekerheid gezocht’ groeien. Voor 2011 wordt een landelijk beleggingsvolume verwacht in bestaande en nieuwe woningen van 1,5 miljard

WAT KAN EEN HUURDER BETALEN?

Niet alleen hypotheekverstrekkers, maar ook verhuurders toetsen het inkomen van toekomstige bewoners. Ze hanteren vaak een rekensom waarbij het bruto maandinkomen gedeeld door vierenhalf tot vijf geldt als grens voor de maximale maandhuur. Huurders met een bruto jaarinkomen van 50.000 euro komen volgens deze norm in aanmerking voor een maximale huur tussen de 800 tot 900 euro. Een soepeler norm leidt natuurlijk tot meer bestedingsruimte: een huurquote van een kwart van het bruto maandinkomen levert een huurgrens van 1000 euro op. Maar een huishouden met een inkomen van 33.614 euro – de inkomensgrens voor de sociale huursector – kan zelfs met deze soepele norm niet meer betalen dan 647 euro per maand, dus nog onder de vrije-sectorgrens (= 652 euro).



voor middensegment

euro. Vorig jaar bedroeg het investeringsvolume 1,25 miljard.

De belangstelling voor vrije sector huurwoningen mag geen verrassing heten, zegt Wienke Bodewes, directeur van ontwikkelaar/belegger Amvest. "Veel fondsen kampen door de crisis met een te lage dekkingsgraad. De aandelenmarkt brengt niet wat ervan werd gehoopt. De obligatiemarkt is roerig. Fondsen die traditioneel veel in vastgoed investeerden ondervinden minder problemen. Dus is het niet verwonderlijk dat meer fondsen vastgoed als veilige haven zien."

Huurwoningen mochten zich al eerder op belangstelling van institutionele beleggers verheugen. Tijdens de crisis begin jaren tachtig schaarden pensioenfondsen zich massaal achter het zogeheten ABP-convenant en werden er tienduizenden nieuwe huurwoningen gebouwd. Rond de eeuwwisseling hadden zij nog meer dan 300.000 huurwoningen in bezit. Dat aantal is geslonken naar 133.000, zo schat de IVBN. Bodewes: "Ook pensioenfondsen en verzekeraars wilden profiteren van de sterk gestegen huizenprijzen. Door 'uitponding' zijn aantrekkelijke boekwinsten behaald."

Gunstige verwachtingen

De hernieuwde belangstelling voor het beleggen in woningen wordt

geschraagd door gunstige marktverwachtingen. Vooral in de prijs-categorie van 650 tot 1000 euro in de maand voorzien beleggers veel belangstelling. "We hebben de vrije sector huurmarkt veel te lang over het hoofd gezien. Nederland kende maar twee smaken: kopen of gereguleerd huren. Dat zien we ook terug in de cijfers. De Nederlandse woningmarkt bestaat uit

grenzing van de sociale huurmarkt een rol. Huishoudens met een inkomen boven 33.614 hebben echter nauwelijks een alternatief. Kopen is door de aanscherping van de hypotheekregels voor veel mensen geen optie meer."

Betere toegankelijkheid

Voor grote delen van de Amsterdamse stadsregio geldt dat nog

"We hebben geen belangstelling voor IJburg 2"

3,7 miljoen koopwoningen en 2,8 miljoen sociale huurwoningen. De vrije-sectormarkt beslaat slechts 200.000 woningen in totaal. De consument heeft amper keuzevrijheid," aldus Jagersma.

De toenemende belangstelling voor vrije sector huurwoningen is volgens hem zowel het gevolg van veranderingen in de samenleving als de invoering van restrictieve regels voor de sociale huurmarkt en het verkrijgen van hypotheek. "Nederland kent een hoge arbeidsparticipatie. Binnen relaties werken partners vaker op heel verschillende plekken. Ook wordt er sneller van baan gewisseld. Groeiende mobiliteit verhoudt zich slecht tot de vastigheid van een eigen huis. De problemen op de huidige koopmarkt versterken dat gevoel. Verder speelt de be-

sterker, zo schat Bodewes in. De druk is onveranderd hoog. De sociale woningmarkt is er omvangrijk en de prijs van koopwoningen relatief hoog. De prijzen zijn weliswaar gedaald, maar eerste signalen duiden al weer op prijsstabilisatie. De toegankelijkheid van de vrije sector huurmarkt steekt bovendien gunstig af bij de koopsector. "Ook wij stellen inkomenseisen. Maar dan blijkt - we hebben dat kortgeleden voor een complex in Eindhoven getest - dat mensen die volgens banken niet meer in aanmerking komen voor een hypotheek, wel bij ons kunnen huren."

Als de Amsterdamse markt snakt naar verruiming van het vrije-sectorsegment tot 1000 euro, waarom worden die huizen dan niet snel toegevoegd? Tal van belemmerende factoren spelen daarbij een

rol, volgens Jagersma. "Nieuwbouw neemt veel tijd in beslag. Bovendien beschikken beleggers niet over de juiste grondposities. De plekken waar we wel zouden willen bouwen, zijn vaak in bezit van andere partijen. Overdracht van posities gebeurt in de praktijk niet zo gauw. Ook als er door marktomstandigheden voor lange tijd niet zal worden gebouwd, dan nog is men niet geneigd zo'n positie op te geven."

Plekken waar in theorie voldoende grond voorhanden is, bijvoorbeeld door aanleg van IJburg 2, vallen bij hem niet direct in de smaak. "We hebben sterke belangstelling voor binnenstedelijke locaties. Ook in Noord en Zuidoost zien we wel kansen. Maar bij uitbreiding van IJburg betwijfelen we of er een voldoende aantrekkelijk woonmilieu zal ontstaan. Het huidige IJburg biedt al veel appartementen. De verhuurmogelijkheden daarvan zijn beperkt, hebben we gemerkt."

Hoge grondprijzen

In Amsterdam spelen ook de hoge grondprijzen een negatieve rol, tekent Bodewes aan. "Overal in ons land zien grondbedrijven hun winsten teruglopen. Daardoor groeit bij veel gemeenten de bereidheid om de hoogte van de grondprijzen tegen het licht te houden. Ook zijn steeds meer gemeenten bereid om

Bouwlocaties genoeg, maar beleggers beschikken niet over de aantrekkelijke grondposities



VERKOOP CORPORATIEWONINGEN WORDT EENVOUDIGER

De voorwaarden voor verkoop van corporatiewoningen aan beleggers worden vereenvoudigd, zo heeft minister Donner bepaald. Vanaf 1 november gelden nieuwe regels. Een complex vrije sector huurwoningen hoeft niet eerst te koop worden aangeboden aan collega-corporaties. Of het Wooninvesteringsfonds. De aanbiedingsplicht aan huurders, zo benadrukt Binnenlandse Zaken, blijft wel bestaan.

Verder wordt een lagere waarde geaccepteerd. Nu moet een complex minimaal 75 procent van de leegwaarde opbrengen. Dat percentage kan dalen naar zestig. Maar is sprake van doorverkoop, dan geldt voor een periode van dertig jaar een winstdelingsregeling.

speciale afspraken te maken over vrije sector huurwoningen, mits de bouw door ons wordt gegarandeerd. Als de grondprijs met 20- of 30.000 euro per woning zou dalen, dan ontstaan er veel meer mogelijkheden om tot een verantwoorde woningexploitatie te komen.”

Moeizame nieuwbouw maakt dat beleggers de aandacht richten op aankoop van bestaande woningcomplexen of projecten die nog in ontwikkeling zijn. Daarbij gaat de voorkeur uit naar ‘niet aangesneden projecten’. Beleggers hebben weinig trek in gemengde complexen met huur en individuele eigenaren: teveel gedoe rond beheer en in de samenwerking met een vereniging van eigenaren.

Alle corporaties voeren verkoopgesprekken met beleggers. Tot veel transacties komt het niet. “De biedingen zijn te laag. Minder dan de stichtingskosten. We zijn echt niet bereid om beleggers te subsidiëren”, zo zegt een woordvoerder van Stadgenoot. Al zet Stadgenoot de gesprekken wel voort. Mogelijk hebben beleggers wel belangstelling voor woningbouw op het Oostenburgereiland.

Volgens Bodewes wordt de opstelling van corporaties sterk beïnvloed door organisatiegebonden factoren. “Het gaat om simpele rekensommen. Beleggers moeten

rendement halen. Wij kunnen dus niet ongelimiteerd bieden. Vervolgens maakt de corporatie een inschatting. Is het prettig om in één keer een grote som geld te ontvangen? Of levert uitponden over tien jaar waarschijnlijk meer op? De een heeft die tijd wel, de ander niet.”

Ook woningstichting Rochdale heeft gemerkt dat beleggers lage biedingen doen, zo zegt bestuursvoorzitter René Grotendorst. “Wij hebben vorig jaar een tender uitgeschreven voor verkoop van onverkochte koopwoningen. Dat leverde wel belangstelling op, maar slechts enkele biedingen waren van een acceptabel niveau. Hij ziet daarbij verschil tussen beleggers. Sommige hebben zich al goed voorbereid op die markt, andere zijn nog niet zo actief.” De herpositionering van een aantal beleggers speelt een rol. Vesteda herstructureert, stapt uit de markt van luxe woningen en bouwt de eigen ontwikkeltak af. Amvest zoekt naar nieuwe investeerders.

Locaties gezocht

Rochdale heeft in het recente verleden in Noord en in Zuidoost

woningen verkocht aan Syntrus Achmea. “Dat ging niet alleen om complexen in aanbouw, maar in Zuidoost ook om woningen vlak voor oplevering. Die woningen waren aanvankelijk bestemd voor de koopmarkt. Ze blijken goed afzetbaar in de middeldure huurmarkt.” Grotendorst verwacht dat hij de komende tijd vaker zaken zal doen met beleggers. Syntrus Achmea heeft een overeenkomst gesloten met ontwikkelaar Proper Stok voor de bouw van vrije sector huurwoningen. “Wij bekijken of we daar geschikte locaties voor kunnen aandragen. Met hen ligt er een goede basis, maar wij staan ook open voor andere partijen.”

Wellicht vraagt de toevoeging van vrije sector huurwoningen simpelweg meer tijd, denkt Stefan Schuwer. Hij is binnen de raad van bestuur van Ymere verantwoordelijk voor gebieds- en projectontwikkeling. Volgens hem is Ymere het juiste antwoord op de vraag van beleggers aan het formuleren. “Corporaties hebben op veel fronten te maken met veranderende omstandigheden. Europese regels begrenzen de verhuur van sociale

huurwoningen. Op de koopmarkt is sprake van vraaguitval. De overheid legt ons een extra heffing op. En we krijgen te maken met een strikte scheiding van publieke taken en commerciële activiteiten. We kunnen niet meer voor alle investeringen een beroep doen op borging door het Waarborgfonds. Wat betekent dat allemaal? We zullen de komende tijd onze positie opnieuw moeten bepalen. Eerder hebben we bij het krimpen van onze investeringen ervoor gekozen voorrang te geven aan onze sociale woningvoorraad. Bouwplannen voor dure huurwoningen zijn toen geschrapt. Die woningen zijn wellicht met steun van beleggers te realiseren. Ik beschouw hen dan ook niet als onze concurrenten, maar als belangrijke toekomstige partners. Maar die samenwerking moet zich nog verder ontwikkelen.”

En dan zijn er nog beperkende overheidsregels. “Institutionele woningbeleggers moeten de mogelijkheid krijgen delen van het bezit van woningcorporaties tegen marktwaarde over te nemen. Daarbij zijn wij bereid duurzame exploitatie te garanderen. Minimaal tien jaar, maar in de praktijk twintig of dertig jaar. Minister Donner biedt op dat punt nog onvoldoende soelaas,” aldus Jagersma. ■



Henk Jagersma (Syntrus Achmea Vastgoed). “We hebben meer kapitaal tot onze beschikking, dan we aan productie kunnen verzorgen.”



Wienke Bodewes (Amvest). “Als de grondprijs met 20- of 30.000 euro per woning zou dalen, dan ontstaan er veel meer mogelijkheden.”



René Grotendorst (Rochdale) verwacht vaker zaken te doen met beleggers.



Stefan Schuwer (Ymere): “Misschien kunnen we dure huurwoningen met steun van beleggers realiseren”

De student als Haarlemmerolie

Werden studenten in het verleden vaak als overlastgevers geveesd, inmiddels heeft deze groep een hoge aaibaarheidsfactor. Het lijkt wel een panacee voor alle grootstedelijke problemen: om leegstand te bestrijden, de lokale middenstand en horeca een boost te geven, de leefbaarheid te bevorderen of kwetsbare bewoners vooruit te helpen. En uit recent onderzoek van het Platform Corpovenista blijkt het vaak nog te werken ook. NUL20 keek bij twee studentenprojecten van VoorUit en de Academie van de Stad.

Janna van Veen

Platform Corpovenista, een samenwerkingsverband van veertien woningcorporaties en Aedes, is dit najaar een onderzoek gestart onder de titel 'Student en stadsbuurt, samen sterker'. Victor Dreissen, senior adviseur Markt en Beleid van de Rotterdamse corporatie Woonbron zit in de werkgroep die het onderzoek begeleidt. Dreissen: "We gaan uit van de veronder-

stelling dat studenten en oude stadsbuurten iets aan elkaar hebben. We wilden dat wel eens onderzocht hebben." De uitkomsten worden meegenomen in de digitale kennisbank 'Wat werkt in de wijk' van Corpovenista.

Het onderzoek richtte zich op elf projecten in zeven studentensteden. Met vijf projecten is Amsterdam oververtegenwoordigd. "We hebben grofweg gekeken waar projecten lopen waarbij studen-

overlastgevende bewoners. Dat is volgens het onderzoek grofweg het meetbare effect van de interventie van studenten. Werden in het verleden studenten nogal eens gezien als veroorzakers van overlast, volgens het Corpovenista-onderzoek zijn ze inmiddels zeer welkom. Of zoals één van de respondenten stelt: "liever een student als buur dan een crimineel". In buurten met grootschalige studentenprojecten zoals in Nieuw-

Project Vooruit: gratis woonruimte in ruil voor maatschappelijke taken

ten in aandachtswijken maatschappelijke taken verrichten en daaruit een selectie gemaakt."

Een schonere wijk, minder overlast en een kleinere instroom van

West en de Houthavens blijkt het contact tussen de bewoners zichtbaar verbeterd.

Bijkomend voordeel is dat de inzet van studenten een welkome aanvulling is op het reguliere aanbod van welzijnsorganisaties - tegen een lagere investering. Volgens het onderzoek zijn de contacten tussen kwetsbare gezinnen en studenten laagdrempeliger en daarom vaak effectiever dan met professionele hulpverleners.

Studenten bereiken niet alleen de kinderen in de buurt makkelijker, maar ook volwassen zorgmijders die voor de reguliere hulpverlening vaak ongrijpbaar zijn.

De studenten die maatschappelijk actief zijn, wonen in buurten die normaal gesproken minder aantrekkelijk zijn en in woningen die door bijvoorbeeld uitstel van renovatie of sloop tijdelijk verhuurd worden. Zij vormen zo een buffer tegen leegstand en verloedering.

Wachtlijst activiteiten

In het hele land lopen tientallen maatschappelijke studentenprojecten. Amsterdam is daarin koploper. Hoeveel studenten in Amsterdam precies bij de projecten betrokken zijn is lastig te tellen, maar het zullen er enkele hon-

Bertine Steenberghe is portiekbeheerder in Hoptille en Heesterveld in de Bijlmermeer. Binnenkort organiseert ze voor de eerste keer een ontmoetingsavond voor de bewoners van 'haar' portiek.



derden zijn. VoorUit en Academie van de Stad begeleiden samen ongeveer honderd studenten.

Project VoorUit startte in 2007 met zestien studenten in Amsterdam-West op initiatief van onder meer de Vrije Universiteit. Daarbij werd samengewerkt met woningcorporaties Ymere en Far West. Twee jaar geleden stapte ook de UvA in het project, dat wordt beheerd door de Stichting Studenten voor Samenleving.

Liora Eldar is projectleider en medeoprichter van VoorUit. "Het is vooral bedoeld als integratieproject. Niet alleen voor de mensen die in de wijken wonen, maar ook voor de studenten die op hun beurt integreren in de wijken. Inmiddels hebben we zestig studenten verspreid door heel Amsterdam-West die in ruil voor gratis woonruimte maatschappelijke taken verrichten."

Iedere student werkt ongeveer veertig uur per maand als bijvoorbeeld huiswerkbegeleider. Daarvan wordt twee uur per week doorgebracht bij een contactgezin in de wijk. Volgens Eldar zijn de effecten daarvan duidelijk merkbaar. "Dat wordt bijvoorbeeld door leerkrachten van scholen ervaren waar studenten leerlingen met achterstanden helpen. Kinderen voor wie na school activiteiten worden georganiseerd hangen niet op straat rond en presteren zichtbaar beter in de schoolbanken. We horen alleen maar positieve reacties, ook vanuit de corporaties."

Maar er hangen donkere wolken boven VoorUit. Eldar: "De eerste twee jaar kregen we subsidie van het Ministerie van VROM, de gemeente Amsterdam en het VSB-fonds. Nu krijgen we alleen nog geld van de laatste partij en die subsidie loopt eind dit jaar af. We zijn nu met de gemeente

in gesprek over een structurele financiering. Wanneer we daar eind van het jaar geen duidelijkheid over hebben moeten we misschien de stekker uit het project trekken. Dat zou doodzonde zijn. VoorUit is zo succesvol dat we een wachtlijst hebben voor activiteiten."

Springlevende wijk

De ideële stichting Academie van de Stad (AvdS) startte begin 2008 met vier projecten. Dit semester zijn er maar liefst veertig nieuwe gestart. Overigens zijn dit voornamelijk projecten die binnen het onderwijsprogramma van de studenten vallen en waarvoor ze dus

studiepunten krijgen. Sinds de start hebben 2200 studenten aan diverse projecten meegewerkt. Buiten het onderwijscurriculum is er het project Springlevende Wijk. Daarbij werken en wonen studentcoördinatoren in aandachtswijken waar ze projecten voor en met de bewoners opzetten. In het kader van Springlevende Wijk zijn ruim dertig woningen in vier buurten door verschillende corporaties beschikbaar gesteld. In ruil voor deze maatschappelijke taken betalen de studenten geen huur.

Springlevende Wijk begon als pilot in Landlust in Bos en Lommer. "Er waren toen twintig PA-BO-studenten in woningen in die wijk gezet. Maar tijdens de evaluatie bleek die groep te groot. We zijn daar opnieuw begonnen met een kleinere groep. Dat werkte wel: op die manier heeft iedereen zijn individuele verantwoordelijkheid", vertelt Dora Fabriek, een van de zes vaste medewerkers van AvdS.

De selectie van studenten voor Springlevende Wijk is streng, vertelt haar collega Joep Albers. "Studenten moeten een motivatiebrief schrijven en aan de hand daarvan bepalen we of iemand op gesprek kan komen. Je pikt ze er snel uit wanneer het hun alleen om gratis woonruimte te doen is."

AvdS werkt zonder subsidie. Voor studieprojecten betalen opdrachtgevers – vaak overheids- en welzijnsinstellingen – 5000 euro. Albers en Fabriek vinden het wel zo prettig dat de AvdS zich zelf kan bedruipen. "Zo blijf je onafhankelijk. Wel merken ook wij dat het crisis is. Ondanks dat is het aantal projecten ten opzichte van de vorige periode met ruim dertig procent toegenomen. Ook voeren we oriënterende gesprekken over de start van een AvdS in Utrecht." ■

STUDENTEN ALS PORTIEKBEHEERDER

Sommige corporaties hebben zelf initiatieven ontwikkeld met studenten die in tijdelijke verhuur wonen in verband met uitgestelde sloop of renovatie. Herman Koers is sinds vijf jaar sociaal beheerder van Ymere in Hoptille en Heesterveld in de Bijlmermeer. De sloop van in totaal 317 woningen in dit stukje van de H-buurt is uitgesteld tot minstens 2013. De meeste oude bewoners zijn uitgeplaatst en 260 woningen zijn inmiddels op tijdelijke basis aan voornamelijk studenten verhuurd.

Voor elk van de dertig portieken is een studentbeheerder aangesteld in ruil voor een huurverlaging van 50 euro. Hun taak bestaat uit het geven van informatie aan nieuwe bewoners maar ook het aanspreken van bewoners op bepaald gedrag, zoals het achterlaten van huisvuil in de portieken. Studenten die de kinderen uit de buurt begeleiden bij hun huiswerk en andere activiteiten kunnen rekenen op een huurverlaging van tachtig procent. De studenten moeten een contract ondertekenen waarin bepaalde afspraken zijn vastgelegd.

"Een gouden greep om verloedering tegen te gaan"

Volgens Koers is dit een gouden greep om verloedering tegen te gaan. "Vijf jaar geleden was alles in de flats stuk en smerig. De eerste jaren ben ik zelf met mensen in de buurt in gesprek gegaan en zijn er allerlei activiteiten ontwikkeld waardoor de buurt al leefbaarder is geworden. Het afgelopen jaar is de buurt nog verder verbeterd door de inzet van de studenten. Zij pakken hun taak over het algemeen heel serieus op."

Bertine Steenberg (26) is een van de portiekbeheerders. Ze vindt het belangrijk dat burens elkaar leren kennen, zeker in een buurt als deze. "Het is jammer wanneer mensen langs elkaar heen leven. Sociale interactie is belangrijk; je omgeving heeft een grote invloed op je leven. Dat komt ook aan bod tijdens mijn studie ergotherapie. Voor een deel is onze taak vooral gewoon praktisch. We geven het door als er iets kapot is of spreken mensen aan omdat ze bijvoorbeeld in het portiek rondhangen."

De aanwezigheid van steeds meer studenten heeft zijn weerslag op de buurt. Bertine: "Er zijn daardoor meer verschillen tussen de bewoners ontstaan, op zowel cultureel gebied als qua opleidingsniveau. Het is door die verschillen soms een uitdaging om op een prettige manier met elkaar samen te leven. Het is makkelijk om in je eigen kringetje te blijven, maar andere culturen en leefwijzen verrijken je leven." Binnenkort organiseert Bertine voor de eerste keer een ontmoetingsavond voor de bewoners van 'haar' portiek. "Ik ben heel benieuwd of er veel mensen komen en hoe zo'n avond zich ontwikkelt."

‘Ook na mijn studie blijf ik het contactgezin bezoeken’

De 25-jarige pedagogiekstudent Erwin Bolt is sinds twee jaar coördinator voor VoorUit in Geuzenveld. Hij begeleidt andere studenten en houdt een oogje op de activiteiten die worden georganiseerd. Voor die taak krijgt hij een vergoeding. Daarnaast werkt hij ook tien uur per week mee aan de buurtactiviteiten met als bijkomend voordeel dat hij geen huur aan Rochdale hoeft te betalen. Bolt: “Dat ik geen huur hoeft te betalen is natuurlijk fijn, maar dat is zeker niet mijn drijfveer. Ik wil graag andere culturen leren kennen en dan kom je in Nieuw-West wel aan je trekken.” Wat Bolt erg opvalt is de grote gastvrijheid die de studenten ervaren bij de contactgezinnen. “Dat is heel anders dan wanneer je bij Nederlanders over de vloer komt. Je wordt bij de meeste mensen met open armen ontvangen en er staat altijd eten en drinken klaar.”

Veel integratieproblemen komt Bolt niet tegen. “Bij de zes- tot twaalfjarigen die deelnemen aan de activiteiten heb je soms wel te maken met gedragsproblemen. Bij ons in het buurthuis gelden meestal andere regels dan bij die kinderen thuis. Dat botst wel eens. Maar of je dat per se een integratieprobleem moet noemen?” Elke student brengt ook elke week twee uur door in het contactgezin. “Daar zijn het vooral problemen met brieven van instanties waar je bij helpt.” Bolt komt zelf elke week met veel plezier over de vloer bij zijn Marokkaanse contactgezin. “Ik help daar met name de kinderen met hun huiswerk. Maar het is ook heel prettig om de avond bij die familie door te brengen en met ze te praten en te eten.”

Hij komt zelf uit Eindhoven. Ook hij moest integreren. Voor hij naar Geuzenveld kwam werkte hij al een jaar in Osdorp voor VoorUit. “Het

is een soort wisselwerking. Je leert van elkaar en je komt elkaar altijd tegen in de buurt. Dat geeft een prettig gevoel.”

Volgend jaar studeert Bolt af. Dat betekent ook het einde van zijn werkzaamheden voor VoorUit. “En ja, ik moet dan ook het huis uit waar ik nu woon. Maar ik denk dat ik opnieuw in deze buurt een huis zoek. Behalve dat het betaalbaar is, ben ik verknocht geraakt aan Nieuw-West. Ik zal hoe dan ook mijn contactgezin blijven bezoeken want ik heb een heel sterke band met die familie gekregen.” Die genegenheid blijkt wederzijds. Amina Ait el Hamam is de vrouw des huizes van het contactgezin. Twee jaar geleden vroeg ze in het buurthuis of er een student was die haar dochter met haar huiswerk kon helpen. “Ik was er niet gerust op dat het goed ging op school en wilde extra hulp. Zo kwam Erwin bij ons terecht. Het contact is van begin af aan prima geweest en mijn dochter heeft heel veel aan de hulp die ze krijgt. Nu helpt hij ook mijn zoon met zijn huiswerk maar doet ook leuke dingen met hem. En soms vragen we hem uitleg over brieven die we bijvoorbeeld van de gemeente krijgen.”

Behalve met alle hulp is Amina ook gewoon blij met het gezelschap van de student. “Het is altijd gezellig als hij er is. Hij is deel van de familie geworden. Dat is belangrijk omdat we zelf geen familie in de buurt hebben. Hij kwam ook in de herfstvakantie langs terwijl dat niet echt nodig was. Als hij niet komt missen we hem.”

Meer informatie: www.corpovenista.nl, www.academievandestad.nl en www.projectvooruit.nl.



Student Erwin Bolt bij de familie Haman

Berlijnse Baugruppen

In de aanloop naar de Amsterdamse zelfbouwcampagne waren wethouder Maarten van Poelgeest en de top van het gemeentelijk Ontwikkelingsbedrijf op bezoek bij enkele Baugruppen in Berlijn. Daar bouwen bewonersgroepen voor relatief lage bedragen hun eigen appartementencomplex en investeren ze hun uitgespaarde euro's in duurzame en gemeenschappelijke voorzieningen. Inmiddels zijn deze bouwcollectieven verantwoordelijk voor de helft van de jaarlijkse nieuwbouwproductie in de stad.

Jaco Boer

Met dank aan Vincent Kompier

Toen Sebastian Brandt in 2007 bij de zelfbouwgroep kwam, was het kavel in de Oost-Berlijnse Kreutzigerstrasse al gekocht. Een architect had al enkele ontwerpen gemaakt en een halfjaar later zou er worden gestart met de bouw van de elfkoopappartementen. Als voormalig huurder had Brandt zijn buik vol van de snelle huurprijsstijgingen in zijn buurt. Bovendien vond hij het een aantrekkelijk idee om met gelijkgestemden een eigen woonblok te bouwen. "Je leert veel nieuwe men-



sen kennen waar je later ook eens mee naar de kroeg of bioscoop kan." Het sprak hem daarnaast aan dat het gebouw energiezuinig zou worden en met zonnepanelen en een grijswatersysteem zou worden uitgerust. "Ik verbruik nu jaarlijks per vierkante meter maar 20 kilowattuur."

Inmiddels woont hij al weer drie jaar in zijn ruime en hoge appartement van 80 m² dat hij naar eigen inzicht kon indelen. Hoewel hij twee balkons heeft - aan iedere zijde één - deelt hij met zijn burennog een grote gemeenschappelijk tuin en een dakterras. Het kostte hem allemaal nog geen 88.000 euro. Dat de prijs zelfs voor Berlijnse begrippen laag is, heeft te maken met de gunstige lening die de groep voor het energiezuinige blok kon krijgen. Bovendien hebben de bewoners zelf bijna alle bouwactiviteiten gecoördineerd. "Dat bespaart je zo'n 50.000 euro, maar het heeft mij aan vrije tijd wel een slordige 150 uur gekost."

Duizenden euro's bespaard

Het zelfbouwcollectief van Brandt is één van de vijfhonderd 'Baugruppen' die in Berlijn sinds het begin van het millennium hun eigen woningblok hebben gebouwd. Deze bewonersgroepen kopen een ka-

vel, regelen een architect en nemen allerlei taken over van traditionele partijen zoals de projectcoördinatie of de inkoop van materialen. Op die manier besparen ze al gauw duizenden euro's, die opnieuw in gemeenschappelijke voorzieningen, duurzame materialen en installaties of een mooi ontwerp worden geïnvesteerd.

Verscheidene architecten die na de bouwboom van de jaren negentig zonder werk zaten, hebben de trend inmiddels opgepakt en zich volledig toegelegd op het werken met deze collectieven. Sommigen richten ook zelf groepen op om vervolgens bewoners te werven voor hun kleinschalige projecten. Het heeft er toe geleid dat Baugruppen nu jaarlijks zo'n duizend woningen aan de stad toevoegen. Dat is grofweg de helft van de Berlijnse nieuwbouwproductie.

Geen subsidies, wel voorlichting

Van zulke aantallen kan de Amsterdamse wethouder Maarten van Poelgeest voorlopig alleen dromen. Vorige maand was hij en de top van zijn Ontwikkelingsbedrijf (OGA) op bezoek in Berlijn om een aantal projecten van Baugruppen te bekijken. Ook wilden ze horen hoe het stadsbestuur deze initiatieven stimuleert.

Michael Lafond, een Duits-Amerikaanse architect die met zijn organisatie ID22 experimentele stedenbouw ondersteunt, kan over



foto: Jaco Boer

Zelfbouwer Sebastian Brandt woont in een ruim appartement met twee balkons. Kosten: nog geen € 88.000 euro, zelfs voor Berlijnse begrippen weinig.



foto: S. Vincent Komper

dat laatste kort zijn. “Tot vijf jaar geleden deed Berlijn weinig om Baugruppen te stimuleren. Voor subsidies had en heeft de stad geen geld. Wel geeft ze inmiddels voorlichting over bouwcollectieven en is er een databank opgericht met een overzicht van alle beschikbare kavels. Elk jaar stelt ze ook via een prijsvraag enkele bouwgronden beschikbaar aan groepen met goede ideeën. Maar veel van deze kavels liggen in de minder aantrekkelijke delen van de stad.”

Volgens Lafond is de opkomst van de Baugruppen in de eerste plaats een autonoom proces geweest dat voortkwam uit de Berlijnse traditie van zelforganisatie. “Vanouds heeft de stad een levendige kraakscene en bemoeien buurtbewoners zich actief met de aanleg en onderhoud van parkjes en speeltuinen op braakliggende kavels. Het is ook vrij gemakkelijk om aan grond te komen. En tot voor kort waren de prijzen relatief laag.” Met gemiddelde kavelprijzen tussen 500 en 800 euro per vierkante meter bouw je volgens Lafond in centraal gelegen wijken als Prenzlauerberg of Mitte al een woning op eigen grond voor 2300 euro per vierkante meter. Al kan de prijs op de beste plekken ook oplopen naar het dubbele van dat bedrag.

Zelfbouwende huurders

Vijf jaar geleden was het voor leden van een Baugruppe nog lastig om een hypotheek voor hun wo-

ning te krijgen. Dat is inmiddels veranderd. Lafond: “Banken hebben inmiddels meer ervaring met dit soort projecten. De groeiende bemoeienis van architecten heeft er ook voor gezorgd dat financiers de risico's van groepsbouw lager inschatten.” Zelfs huurders die een eigen woningblok willen bouwen en als coöperatie ('Genossenschaft') willen exploiteren, kunnen bij een aantal gespecialiseerde banken, zoals de Umweltbank en de coöperatieve GLS Bank, aan een lening komen. De initiatiefnemers moeten dan wel twintig procent van de bouw- en grondkosten uit eigen zak betalen. Iedere deelnemer aan de coöperatie stort daar-

nu 11,25 euro per vierkante meter aan huur plus warmte en stroom. Bij haar entree in de Baugruppe heeft ze daarnaast met haar man een bedrag van 16.000 euro neergelegd dat in coöperatie-aandelen is omgezet.

Schaalvergroting

In Berlijn is al weer een nieuwe trend zichtbaar in de zelfbouwwereld: schaalvergroting. Zo hebben in het stadsdeel Schöneberg enkele architecten en buurtbewoners de handen ineengeslagen voor de bouw van de Möckernkiez, een wijkje met vierhonderd energiezuinige huurwoningen in verschillende prijsklassen. Ze hebben daar-

cluster van zelfbouwprojecten. Zo werven DMSW, Deimel Oelschläger Architekten en Zoomarchitekten op dit moment potentiële deelnemers aan enkele Baugruppen voor een nieuwe woonbuurt op wetenschapscentrum Adlershof. Op de ietwat afgelegen locatie moeten over drie jaar honderd appartementen en rijtjeswoningen staan die in hun eigen energie voorzien. In Weißensee en langs het spoor bij Gleisdreieck en Ostkreuz werken groepen architecten aan vergelijkbare projecten. Bewoners blijven bij deze initiatieven wel eindverantwoordelijk voor alle besluiten die worden genomen. Maar de rol van de architect begint er steeds meer te lijken op die van een traditionele projectontwikkelaar die zijn kopers alleen veel inspraak geeft. Dat moet voor de rechtgeaarde zelfbouwer in Berlijn een gruwel zijn. ■

Zelfs een coöperatie van huurders kan tegenwoordig bij de Umweltbank een lening krijgen.

toe een bepaald bedrag als startkapitaal in de gemeenschappelijke kas en krijgt daar een coöperatie-aandeel voor terug.

Anne Heusmann heeft op die manier een prachtig nieuwbouwapartement van 95 vierkante meter in het populaire Prenzlauerberg kunnen bemachtigen. Met haar man en twee kinderen is de woning wat aan de krappe kant, maar dat wordt in haar ogen meer dan goed gemaakt door de gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een wasruimte, een logeerkamer, een gezamenlijke woonkamer en een grote tuin. “We wilden graag in een gemeenschap wonen die zichzelf bestuurt. Je hebt daardoor veel contact met je buren. We hoeven ook niet meer bang te zijn voor grote huurverhogingen, omdat we daar als coöperatie zelf over beslissen. De buurt is erg populair en Berlijn kent geen huurprijzbescherming.” Voor de woning betaalt Heusmann

voor een nieuwe woningcoöperatie opgericht die de woningen gaat bouwen en beheren. De grond is aangekocht en de financiering van de bouw is zo goed als rond, zodat komend voorjaar met de bouw kan worden begonnen.

Op andere plekken zoeken architectenbureaus die veel ervaring met Baugruppen hebben, elkaar op en nemen het initiatief voor een



Zelfbouwer Anne Heusmann: “We wilden graag in een gemeenschap wonen die zichzelf bestuurt.”

foto: CP Photo Art

Eerste contingent nieuwe individuele zelfbouw kavels in Amsterdam vlotjes in optie uitgegeven

Zelfbouw komt op stoom

Er viel in de maand oktober nauwelijks aan te ontkomen: ook in Amsterdam kun je nu zelf je huis bouwen. In de hele stad stonden borden van de campagne 'Wil je met me bouwen?'. Op vier locaties werden informatie-/kijkdagen gehouden om potentiële zelfbouwers te informeren. Op de 'zelfbouwmarkt' eind oktober gingen de meeste individuele kavels van de hand (in optie) en meldden velen zich aan voor een bouwgroep.

Fred van der Molen

Voorstanders voor particulier opdrachtgeverschap hebben de wind in de rug nu projectontwikkelaars en corporaties hun ambities flink hebben moeten terugschroeven. Veel bouwterreinen liggen braak in afwachting van betere tijden. In Amsterdam wil het stadsbestuur een aantal van die grondposities terug in de hoop dat zelfbouwers het stokje overnemen. De eerste vier locaties met ruimte voor ruim driehonderd woningen zijn nu op de markt gebracht. De komende ja-



ren komt nog een veelvoud ter beschikking.

Het eerste aanbod is divers. De 36 kavels op Zeeburgereiland zijn voor grondgebonden stadswoningen in een aaneengesloten gebied. Op de kop van de Zuidas, bij de RAI, kunnen vanaf 2013 twee bouwgroepen aan de slag. Voor een betaalbare grote kavel voor een vrijstaand huis kan men in Zuidoost

terecht. En voor wie een woning met bedrijf wil bouwen, is Buiksloterham de plek.

Zelfbouwmarkt

Locaties vinden is één ding, ze aan de man brengen is het volgende. Hoewel uit de praktijk in



HOUTHAVENS

<http://www.blok0.nl>
200 woningen voor bouwgroepen. Grote kavels. Ruimte voor wonen en werken. Diepte 41 meter; minimale breedte 8,10 meter, te verbreden met stappen van 0,30 meter. Op elke kavel komen twee gebouwen: langs De Haparandaweg 23 tot 29 meter hoog en langs de waterkant 4 tot 14 meter hoog. Daartussen ruimte voor parkeren, collectieve voorzieningen, tuin, kantoorruimte etc. De totale lengte van Blok 0 is 170 meter. Er hebben zich 21 groepen aangemeld voor circa 200 woningen.

KOP ZUIDAS (ZUID)

Ruimte voor 2 cpo-projecten. 5 bouwgroepen hebben zich ingeschreven voor 60 woningen

'S-GRAVENDIJK, ZUIDOOST

<http://www.droomzone.nl>
15 kavels voor vrijstaande woningen. Woonoppervlak van 161 tot 260 m², verdeeld over maximaal drie woonlagen; parkeerterrein naast de woning. Geen bedrijfsruimte. Billijke kavelprijzen vanaf zo'n 465 euro per m². Kavelprijzen van 128.520 (260 m²) tot 190.400 euro (456 m²) op. Deel van het kaveloppervlak mag worden bebouwd. Optie genomen op 12 van de 15 kavels.

BUIKSLOTERHAM (NOORD)

<http://www.noordwaarts.nl/projecten/buiksloterham/zelfbouw/>
18 individuele kavels; 6 kavels voor bouwgroepen voor circa 90 woningen. In dit gebied mag gewoond en gewerkt worden. Zeer geschikt voor woning met bedrijfsruimte. Kavels van 120 tot 145 m²; maximale bouwhoogte drie verdiepingen. Kavelprijzen van 88.000 tot 105.000 euro (zo'n 720 euro per vierkante meter). Alle individuele kavels zijn uitgegeven. Voor cpo-kavels hebben zich 9 bouwgroepen ingeschreven

DE EERSTE LOCATIES

ZEEBURGEREILAND

<http://www.zeeburgereiland.nl>
36 kavels van 130 tot 212 m². Stadswoningen, welstandsvrij; breedte van 5,4 tot 7,2 meter. Geschakelde woningen, gevels starten 5 meter vanaf de weg. Parkeren op eigen kavel. Diepte bouwkavel is 10-13 meter. Achtertuin is maximaal 6,13 meter. Er mag tot 4-hoog worden gebouwd. Kavelprijzen variëren van 228.873 tot 346.053 euro. Op alle woningen is een optie genomen.

● kavels voor bouwgroepen
● individuele zelfbouw kavels



Zelfbouwmarkt Houthavens
29 en 30 oktober



Almere blijkt dat zelfbouw crisisbestendiger is dan institutionele projectontwikkeling, worstelen zelfbouwers met dezelfde financiële onzekerheden en strenge hypotheekseisen. Voor veel huiseigenaren is daarbij het grootste probleem dat zij eerst hun eigen huis moeten verkopen. Goedkoop wordt het bovendien nooit in Amsterdam. Op Zeeburgereiland liggen de grondkosten rond de 1700 euro per vierkante meter, voor een erfpachtcanon van vijftig jaar. De kavelprijzen variëren van 228.873 tot 346.053 euro voor een lapje zand, waarin de achtertuin toch niet langer wordt dan 6,13 meter. Je mag wel vier hoog bouwen. Vermoedelijke totaalinvestering: 6 tot 7 ton.

Toch waren juiste deze dure kavels het eerste weg. Sommige geïnteresseerden meldden zich al dagen tevoren bij het uitgifteloket bij Strand West om de gewenste locatie veilig te stellen. Ook alle individuele kavels in Buikslooterham vonden een 'koper'. Van de vijftien ruime kavels bleven er nog drie over aan het einde van de zelfbouwmarkt. Zo'n dertig mensen tekenden in op de reservelijst, vooral voor het Zeeburgereiland. Er zullen ongetwijfeld nog kandidaten afvallen. De kavelkoper in spé heeft nu alleen nog maar een optie genomen en 500 euro inschrijfgeld betaald. Daarna moet er echt serieus over de financiering worden nagedacht. Voor huizenbezitters komt daar het probleem bij dat ze op een gegeven moment hun huis te koop moe-

ten zetten. En als de zelfbouwers onvoldoende geld in kas hebben, moeten ze een bank vinden die de bouw ondertussen wil financieren. Echt serieus wordt het als de gemeente over enkele weken de erfpachtaanbieding doet. Daarna is er nog vier werken voor er getekend moet worden, anders vervalt de optie. Wie na ondertekening van de erfpachtcanon nog uitstapt, is in ieder geval de waarborgsom - gelijk aan een jaar erfpachtcanon - kwijt. Uiterlijk achttien maanden later moet de omgevingsvergunning zijn verleend en vindt de feitelijke overdracht van de bouwrijpe kavel plaats.

Groepskavels zijn er nog niet verkocht. Er hebben zich wel veel belangstellenden gemeld, onder wie veel mensen die zich bij te vormen bouwgroepen willen aansluiten. Het is nu kortom tijd voor community building. Maarten de Boer, directeur van 'zelfbouwcorporatie' 4Winden, kijkt met gemengde gevoelens naar de grote locatie voor bouwgroepen in de Houthavens: "Blok o is een ingewikkeld complex door die enorme oppervlakte en de vele eisen die gesteld worden: hoge wand met dove gevel, klimaatneutraal, inpandig parkeren. De Boer is inmiddels bezig een belangenvereniging voor zelfbouwers op te richten. "Er zijn genoeg onderwerpen om met de gemeente in gesprek te gaan." ■

Bewonersinitiatieven: "Het werkt beter dan verwacht, er is dus geen reden om te stoppen"

De barbecue voorbij

Bewonersinitiatieven kampen ten onrechte met een negatief imago, want ze hebben weldegelijk een positief effect op achterstandswijken. Dat blijkt uit het onlangs verschenen onderzoeksrapport over meer dan duizend Amsterdamse initiatieven in 24 verschillende buurten. Bewoners worden vaak actief om problemen op te lossen waar ze in hun buurt tegenaan lopen.

Joost Zonneveld

Het onderzoek 'Bewonersinitiatieven: proeftuin voor partnerschap tussen burgers en overheid' is beschikbaar op de website www.kennisnet-werk-amsterdam.nl



Barbecues die nauwelijks iets opleveren voor de buurt. Dat is het imago waar bewonersinitiatieven mee kampen. Het huidige kabinet zet het experiment waarmee voormalig minister Ella Vogelaar in 2008 begon dan ook niet door. Een gemiste kans, stelt

Evelien Tonkens, hoogleraar Actief Burgerschap aan de Universiteit van Amsterdam, op basis van het recentelijk verschenen rapport over 1200 bewonersinitiatieven in 24 Amsterdamse buurten. "We zien dat een bredere groep bewoners met een minimaal budget een bijdrage levert aan het verbeteren van hun eigen buurt en daarmee aan een leefbare stad." Bewonersinitiatieven hebben volgens socioloog Imrat Verhoeven vaak tot zichtbare verbeteringen in de buurt geleid. Verhoeven maakte

deel uit van het onderzoeksteam. In de meeste gevallen is geen sprake van een doelloos pretpakket, maar blijken bewonersinitiatieven "tastbare bijdragen aan de kwaliteit van leven, van huiswerkclassen tot en met schoonmaakacties en uitjes voor bejaarden". En resultaat is er ook op andere vlakken: "Tweederde van de deelnemers heeft beter geleerd om te organiseren, heeft meer empathie en is kritischer op zichzelf". Ook oordeelt nog eens tweederde van de deelnemers positiever over

andere buurtbewoners en over de overheid. “Het is fascinerend dat een simpele methodiek voor wijk-opbouw dat teweeg kan brengen”, aldus Verhoeven. Tonkens pleit er dan ook voor dat de bewonersinitiatieven en de begeleiding hiervan behouden blijven voor de wijken. “Het werkt beter dan verwacht, er is dus geen reden om te stoppen.”

Niet voor de lol

Uit enquêtes en gesprekken met 289 initiatiefnemers blijkt dat zij hun tijd en energie niet voor de lol in buurtprojecten stoppen. “Ze doen dat om problemen op te lossen waar ze in hun buurt tegenaan lopen,” zegt Tonkens. “Het gaat dan om overlastgevend gedrag, lelijkheid of gebrek aan contact. Dat blijken motivaties te zijn voor mensen om zich voor hun buurt in te zetten.” Specifiek voor Amsterdam geldt dat een sterke nadruk ligt op het leggen van contact tussen bewoners. Tonkens vermoedt dat dat te maken heeft met de relatief gemengde wijken in Amsterdam waardoor mensen met verschillende achtergronden op elkaar aangekomen zijn. De nadruk in de Amsterdamse beleidstraditie op het tegengaan van polarisatie en het stimuleren van binding, kan daarbij ook een rol hebben gespeeld, stellen de onderzoekers.

Uit het rapport blijkt eveneens dat het beschikbaar stellen van geld voor buurtprojecten bewoners in een buurt activeert die anders niet snel iets zullen doen. Die nieuwe actieve buurtbewoners hebben over het algemeen een lager inkomen en een lager opleidingsniveau dan bewoners die zonder subsidie iets aan hun buurt bijdragen. De meerderheid van de initiatiefnemers is vrouw (61 procent), bijna de helft is onder de vijftig (48 procent), de helft heeft lager of middelbaar onderwijs ge-



Mustapha El Jarmouni startte met schaakclub Zeeburg in de Indische Buurt een schaakproject voor kinderen.

“Het is goed voor hun denkvermogen en gewoon hartstikke leuk om te doen. Toen ik hier zes jaar geleden kwam wonen kende ik niemand: “Nu ken ik iedereen, en iedereen kent mij.”

volgd (50 procent) en een derde van de deelnemers heeft een laag inkomen. In totaal is veertig procent van de initiatiefnemers een nieuwe Nederlander. Opmerkelijk, aangezien allochtonen doorgaans bij inspraak- of participatieprojecten ondervertegenwoordigd zijn. Voor een deel is de hoge participatie van allochtonen te verklaren uit de locatie waar bewoners de kans hebben gekregen om met een

verdelen valt, leidt ook nogal eens tot jaloezie en twijfel over de motieven van andere initiatiefnemers. Opmerkelijk is dat veel actieve bewoners vinden dat de gemeente meer moet gaan controleren en bewoners meer verantwoording moeten afleggen over hun projecten, waardoor willekeur kan worden voorkomen. Het toekennen en evalueren van projecten zou dan ook het beste kunnen plaatsvinden

jecten. “Sommige initiatiefnemers konden best meer geld gebruiken, maar vooral om meer van hetzelfde te doen. Dan kan je je afvragen of dat nog een grote toegevoegde waarde aan de buurt levert.” Kortom, als er keuzes gemaakt moeten worden, dan vinden de onderzoekers dat de professionele ondersteuning van bewonersinitiatieven zoveel mogelijk gespaard moet worden. Ambtenaren hebben een essentiële rol gespeeld bij het al dan niet slagen van bewonersinitiatieven door die op het juiste moment te stimuleren en te ondersteunen. De gemeente heeft daarvoor in de afgelopen jaren leergeld betaald. “Het zou zonde zijn als die ondersteuning nu verdwijnt.” Wethouder Freek Ossel (Wonen en Wijken) heeft al laten weten de wijkaanpak ondanks de bezuinigingen door te willen zetten, maar is nog zoekende naar een aanpak die met minder geld haalbaar is. Bovendien verdwijnt het aparte rijksbudget voor bewonersinitiatieven. Ossel: “Ook met weinig geld kunnen bewonersinitiatieven al succesvol zijn en een bijdrage leveren aan het sterker maken van elkaar en de stad. Maar ik wil nadenken over het beschikbaar stellen van ruimere wijkbudgetten voor bewoners.” ■

“In de meeste gevallen blijken bewonersinitiatieven tastbare bijdragen aan de kwaliteit van leven”

bescheiden budget initiatieven te beginnen. “Veel projecten vinden plaats in achterstandswijken waar ook veel allochtonen wonen, maar het is zeker ook een teken van integratie,” denkt Tonkens. “Het is overigens al langer het geval dat ook nieuwe Nederlanders in buurten steeds meer een leiderschapsrol nemen.”

Minder fraai

De beschikbaarheid van geld heeft ook minder fraaie neveneffecten. Zo denken sommige bewoners geld te verdienen aan de initiatieven ook al is dat expliciet nooit de bedoeling geweest. Dat er geld te

door een gemengde groep van zowel bewoners als ambtenaren.

“Budget kan lager”

De onderzoekers geven aan dat de bewonersinitiatieven effect hebben gehad, maar wegen die ook op tegen het geld dat daaraan is uitgegeven? De opbrengsten zijn immers niet afgezet tegen de investeringen. Tonkens: “Dat is heel moeilijk te meten. Wel is ons duidelijk geworden dat het budget van de projecten omlaag kan.” Het blijkt dat vrijwel alle initiatiefnemers eerder te veel dan te weinig geld ter beschikking hadden voor het uitvoeren van hun buurtpro-

Ex-slager heeft ook verstand van tuinen

Gepensioneerd slager Peter van Klooster stortte zich drie jaar geleden op de tuinaanleg bij het Leo Polakhuis, een woonzorgcentrum voor ouderen in Osdorp. Saai grasvelden met tegels maakten plaats voor een weelderige heemtuin waar bewoners van het huis én buurtbewoners gretig gebruik van maken.

Janna van Veen

Iedere drie maanden organiseert Peter van Klooster samen met buurtgenoot en voormalig antiekhandelaar John ten Theije in 'zijn' tuin een themadag. "Kort geleden hadden we nog Ronnie Tober als gast. Met eerst een lunch waarbij Tober de broodjes voor de ouderen in stukjes sneed. Hij nam alle tijd voor ze, de mensen genoten. En daarna trad hij natuurlijk voor ze op. Omdat Ten Theije een vriend is van Ronnie Tober kunnen we veel artiesten boeken voor een lage prijs via de Ronnie Tober Foundation."

"Het idee voor de tuin kwam van de twee huisbewoners Annie Smit en meneer Mulder. Ik had al veel contacten bij het stadsdeel omdat ik onder meer vier jaar voorzitter van de bewonerscommissie was van de flat waarin we wonen. Ik heb die klus samen met Ten Theije op me genomen hoewel we nog nooit een tuin hadden aangelegd. In totaal hadden we bijna een ton ter beschikking. Het Amsterdams Steunpunt Wonen zorgde voor de financiering van de helft van dat geld bij de gemeente. Maar de andere helft komt van sponsorgeld dat ik bij elkaar heb gekregen.

Daarvan hebben we onder meer een hovenier aangetrokken en natuurlijk de beplanting en tuinbeelden en dergelijke gekocht. Onlangs is er ook nog een fraai prieeltje gebouwd. Een dagopvang voor mensen met een lichamelijke en geestelijke beperking leverde vier vogelhuisjes.

Toen de tuin nog een kale bedoeining was, zaten er altijd maar een paar mensen. Nu maken er op een mooie dag tientallen mensen gebruik van de tuin, soms met bed en al. Maar die themadagen bij het begin van ieder nieuw seizoen zijn wel de hoogtepunten. Deze zomer hadden we een barbecue voor 350 mensen. Het Amsterdams Volks-

om al dat enthousiasme te zien en de dankbaarheid van de bewoners. Het Leo Polakhuis maakt deel uit van de Osiragroep. De leiding heeft ons onlangs gevraagd of we ook de tuin willen aanleggen bij Bernardus in de Marnixstraat. Het gebouw wordt gerenoveerd en blijkbaar zijn ze zo enthousiast over de tuin in Osdorp dat wij ook die tuin mogen doen. We hebben ja gezegd en dezelfde hovenier doet de uitvoering. Ik hoef in dit geval geen sponsorgeld te zoeken want Osira betaalt alles zelf. En we zorgen daar ook niet voor het onderhoud. We hebben onze handen al vol aan de themadagen en het onderhoud van de tuin in Osdorp.

"Kort geleden hadden we nog Ronnie Tober als gast"

koor trad op en een clown. Ik heb vijftien bakken salade gemaakt met gevulde eieren, zalm enzovoorts. Het was echt voor iedereen genieten."

Onderhoud

"De tuin wordt bijgehouden door onszelf maar ook door andere vrijwilligers waaronder een man van 93 die nog zelfstandig woont in de buurt. Die man kan nog bijna alles; schoffelen, snoeien. En je merkt dat hij is opgeknapt sinds hij dat doet, want hij leefde nogal in een isolement. Het is heel fijn

We hebben nu al weer plannen voor Kerstmis. Van het prieeltje in de tuin maken we een kerststal met een echte ezel en echte schapen en natuurlijk volop kerstverlichting. Ik weet nu al dat we daar heel veel mensen een groot plezier mee doen en daar doen we het tenslotte allemaal voor. Een groot compliment kwam van mensen die verstand hebben van tuinen. Ze stonden verbaasd over het feit dat een voormalige slager en antiekhandelaar zo'n mooie tuin aan konden leggen. Dan heb je wel echt eer van je werk.

Ook doe ik nog wat ander vrijwilligerswerk. Zo bemiddel ik soms tussen het stadsdeel en de bewoners van het hier tegenover gelegen woonwagenveld wanneer die iets willen organiseren. En ik heb bemoeienis met een Turks koffiehuis in de buurt. Ik help mensen daar soms met scholing of werk of het invullen van een belastingsformulier. Ik mag dan wel gepensioneerd zijn, maar stilzitten doe ik niet." ■

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 aandacht te besteden aan één vrijwilliger en/of vrijwilligersorganisatie. In dit nummer de gepensioneerde slager Peter van Klooster

Meer info: www.amsterdam.nl/vrijwillig

Peter van Klooster met een bewoner van het Leo Polakhuis



De zzp-ers van de woning

Op basis van de dalende nieuwbouwcijfers en het dalende aantal mutaties in WoningNet moet men wel tot de conclusie komen dat de doorstroming in Amsterdams volledig stagneert. Dat beeld klopt niet. Het aantal woningmutaties is de afgelopen jaren redelijk constant gebleven, terwijl de bevolking van de hoofdstad met tienduizenden groeide. Dankzij allerlei tijdelijke huurcontracten, de particuliere sector en een hogere woningbezetting blijft er voorsnog een flinke doorstroming.

Fred van der Molen

BRONNEN

- Amsterdam, Vitale Stad. Trends in bevolking en woningmarkt in perspectief van stedelijke groei en stagnatie.
- Hester Booi en Kees Dignum, Dienst Onderzoek en Statistiek en Dienst Wonen, Zorg en Welzijn. (oktober 2011.)
- Beweging op de Woningmarkt, mutatiegraad corporaties. Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, (september 2011.)

Van acht jaar wachten op een sociale huurwoning moeten men in de regio Amsterdam niet vreemd opkijken. De gemiddelde inschrijfduur van starters steeg in 2010 bij WoningNet naar 7,9 jaar. De verwachting voor 2011: nog somberder. De mutatiecijfers dalen namelijk kwartaal na kwartaal. In het tweede kwartaal werd met 1785 een nieuw dieptepunt bereikt, nadat een kwartaal eerder de teller zakte naar een dramatische 1958. Ter vergelijking: in

het eerste kwartaal van 2010 werden nog 2536 sociale huurwoningen verhuurd en in het tweede kwartaal 2004.

Waarschijnlijk worden dit jaar in Amsterdam minder dan 7500 sociale huurwoningen verhuurd, weer 1300 minder dan in 2010. De mutatiegraad zakt daarmee onder de vier procent. Met andere woorden: de stagnatie is compleet.

Of toch niet? De cijfers geven weliswaar aan dat de druk op de wo-

van Harten: "Als we verkoop ook meenemen dan komen de corporaties zelfs boven de 20.000 mutaties. De mutatiegraad komt dan niet op vier maar op tien procent." Het totaal aantal woningmutaties in de corporatiesector is zelfs iets toegenomen de laatste jaren. Dat is een heel ander beeld. Tellen we daar de particuliere huur- en koopsector bij op, dan komt de totale mutatiegraad in Amsterdam in 2010 volgens de dienst O+S op

De gemiddelde woningbezetting loopt voor het eerst in zestig jaar weer op

ningmarkt enorm is, maar WoningNet geeft maar een beperkte blik op de werkelijke dynamiek. Als we kijken naar alle verhuringen, inclusief tijdelijke verhuur, gebruiksovereenkomsten, campuscontracten, vrije sector en onzelfstandige eenheden, dan komt alleen de corporatiesector al op het dubbele aantal mutaties. Dat komt vooral doordat de tijdelijke verhuur fors is toegenomen, blijkt uit cijfers van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. Federatie-directeur Hans

bijna achttien procent.

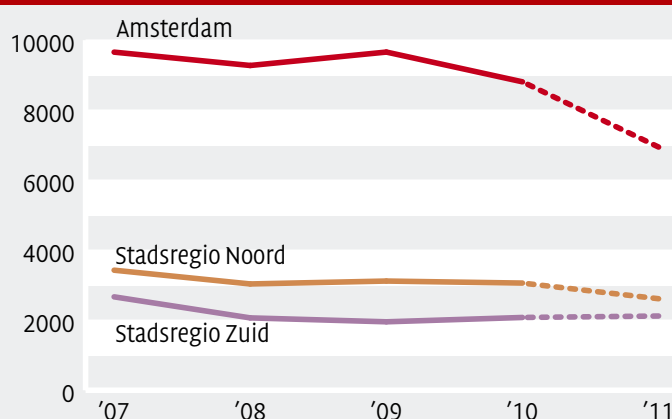
Dat cijfer spoort beter met de enorme verhuisdynamiek en de forse bevolkingstoename de laatste jaren. In 2010 verhuisden bijna 60.000 mensen naar Amsterdam; netto kreeg de hoofdstad er 13.000 bewoners bij. Dat zijn veelal jongeren die naar de hoofdstad komen voor werk of opleiding. Ze vinden onderdak in de particuliere huursector, in studentenwoningen, als kraakwacht, in onderhuur of via een tijdelijk huurcontract. Bovendien loopt het gemiddelde aan-

TIJDELIJKE HUURDER: WEER OP ZOEK NAAR ONDERDAK

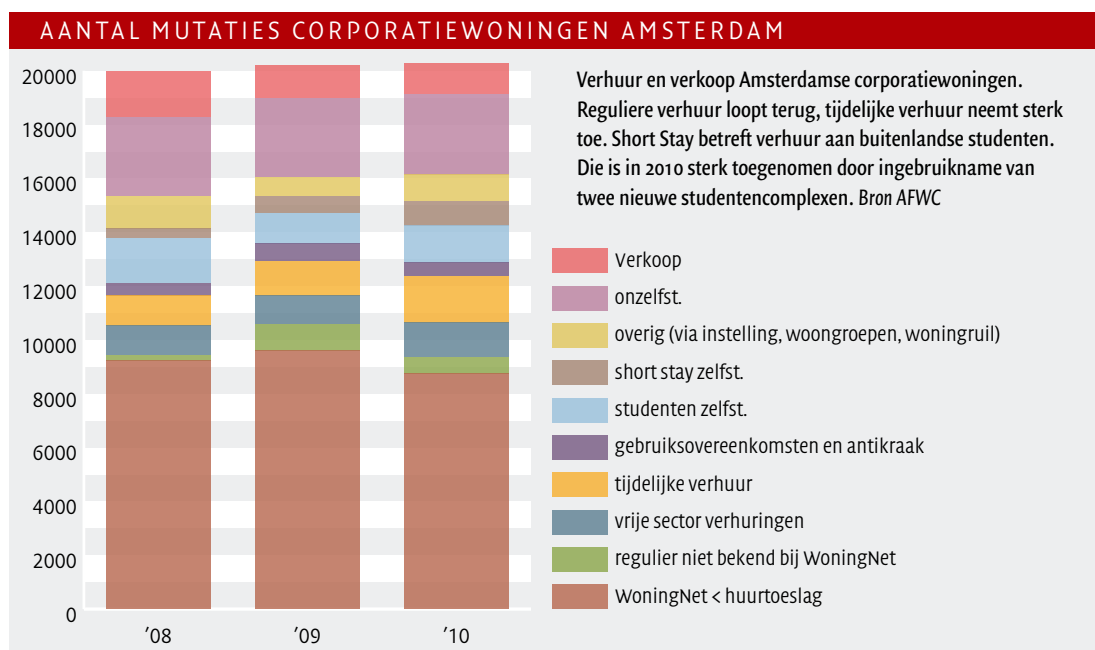
Judith Otte woont sinds april 2010 op de Marathonweg met een tijdelijk contract in een woning van Ymere. Huur 330 euro (80% van maximumhuur). Daar is ze aan gekomen door dagen achtereen via internet te reageren op het tijdelijke aanbod van Ymere. Ineens was het raak. Inmiddels heeft ze gehoord dat ze eind dit jaar moet vertrekken. Pech is dat ze deze zomer net is afgestudeerd. Want nu komt ze niet meer in aanmerking voor tijdelijke woningen. Die verhuren corporaties namelijk aan studenten. Voor een jongerencontract is ze te oud, want 24. Met haar opgebouwde inschrijfduur van vijf jaar acht ze zichzelf kansloos bij WoningNet. "Bij elke woning waar ik naar kijk, voorspelt de site dat mijn kansen 'laag' zijn." Wat nu? Terug naar je ouders? "Dat nooit, maar ik ben er behoorlijk nerveus van. Ik zoek nu een baan én een huis."



VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN STADSREGIO



In Amsterdam loopt het aantal mutaties in de reguliere sociale huursector al jaren terug. In de rest van de stadsregio was dat aantal redelijk stabiel, na een terugval in 2008. Maar nu begint ook boven Amsterdam de doorstroming te verminderen. De cijfers over de eerste helft 2011 komen voor de Stadsregio Noord waarschijnlijk zo'n veertig mutaties hoger uit omdat de gegevens van enkele kleine corporaties ontbreken. Bron: AFWC



tal bewoners per woning voor het eerst in zestig jaar weer op.

Nieuw: Flexwoners

Nieuwbouwproductie zorgt voor verhuisketens. In 2010 werden nog flink wat woningen opgeleverd, in 2011 en 2012 zal dat aantal veel lager liggen. Dat zal een negatief effect hebben op de doorstroming, hoewel in de jaren 2008-2010 de verhuisdynamiek aanzienlijk hoger bleef dan op basis van nieuwbouw verwacht kon worden. De stad heeft meer instroom kunnen verwerken. Gedeeltelijk door de oplopende woningbezetting. Maar er is ook iets anders aan de hand: in de woonsector lijkt zich een vergelijkbare ontwikkeling voor te doen als eerder op de arbeidsmarkt. Daar heeft zich afgelopen twintig jaar sluipenderwijs een enorm reservoir aan flexibele arbeidskrachten ontwikkeld van professionals die via uitzendbureaus, tijdelijke contracten of als zzp-er worden ingehuurd. In de woonsector is in schaarstegebieden een even bont palet aan tijdelijke woonvormen aan het ontstaan. Deze ZZH-ers (Zelfstan-

digen Zonder Huurbescherming) vormen een dynamische wolk rond de kern van goedbeschermde reguliere huurders en huiseigenaren. Van gebruikersovereenkomsten (antikraak), via campuscontracten tot jongerencontracten. Leegstandbeheerders groeien als kool dankzij de overcapaciteit aan kantoorruimte. Maar ook in de corporatiesector neemt het aantal tijdelijke huurcontracten een vlucht, van 1127 (2008) naar 1731 in 2010. Die nieuwe huurders heb-

ben net als flexwerkers veel minder rechten, maar hoeven ook niet op hun beurt te wachten in de eindeloze rij bij WoningNet.

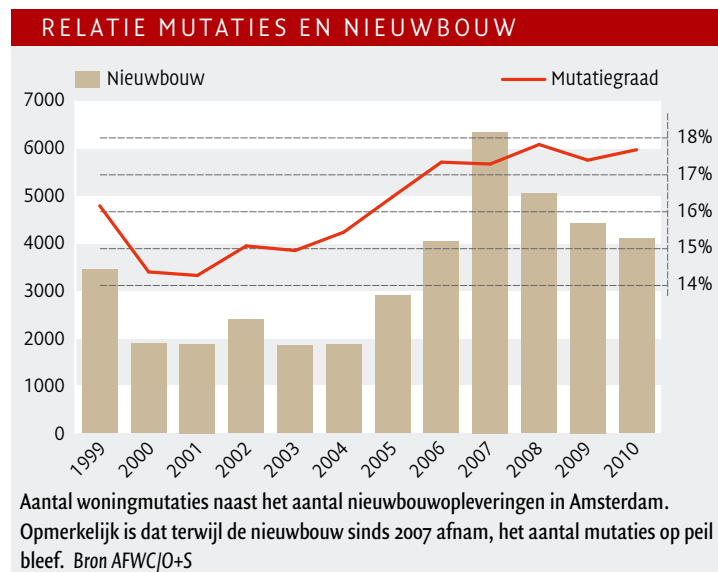
Hans van Harten is positief over deze ontwikkeling: daardoor blijft er dynamiek in de stad, ook in slechtere tijden. Amsterdam kan daardoor nog altijd het jonge talent uit binnen- en buitenland redelijk faciliteren.

Voor de corporaties zijn de nieuwe tijdelijke huurarrangementen trouwens ook een uitkomst. Wel-

iswaar komt een deel van de tijdelijke woonvormen, zoals de campus-, jongeren- en short stay-contracten, voort uit expliciet beleid voor doelgroepen. Maar de groei van andere tijdelijke huurarrangementen is vooral een gevolg van de recessie. Corporaties zitten in hun maag met tal van complexen waarvan sloop- of renovatieplannen noodgedwongen zijn uitgesteld. Dankzij de tijdelijke contracten kunnen deze woningen worden verhuurd, zonder dat bewoners reguliere huurrechten krijgen. De nieuwe bewoners bouwen ondertussen 'inschrijfduur' op, terwijl ze voor Amsterdamse begrippen relatief goedkoop wonen. Dat lijkt een win-winsituatie, maar het leidt soms tot wel erg ongemakkelijke taferelen, waarbij de ene tijdelijke bewoner om juridische redenen voor de ander wordt ingehuurd. Zo moeten tijdelijke bewoners van de Platanenweg het veld ruimen voor studenten met een campuscontract.

Populairder dan ooit

Tot op heden is, tegen alle beeldvorming in, de doorstroming in de hoofdstad - ondanks de recessie, de bouwmalaise en de huuraan-



AFSPRAKEN MET GEMEENTE

Hoezeer de reguliere verhuur van corporatiewoningen inzakt, blijkt wel uit de afspraken die corporaties en gemeente voor de komende vier jaar in Bouwen aan de Stad II hebben gemaakt. Daarin staat een zogeheten 'monitoringsafspraken' om jaarlijks ten minste 7500 woningen te verhuren onder de hoge aftoppingsgrens van de huurtoeslag (€ 554,76 prijspeil 2011). Inmiddels lijkt het totaal aantal verhueringen dit jaar onder de 7500 uit te komen.

ZO ZIT HET: TIJDELIJKE VERHUUR

Bij vergunningen voor tijdelijke verhuur wordt een aantal artikelen van het Burgerlijk Wetboek buiten werking gesteld. Dit komt er op neer dat de huurder na afloop van de huurovereenkomst geen aanspraak heeft op huurbescherming. Bij tijdelijke verhuur is de opzegtermijn voor de huurder een maand; voor de verhuurder drie maanden.

• TIJDELIJKE VERHUUR HUURWONING

Categorie: huurwoningen bestemd voor sloop of ingrijpende renovatie ('vernieuwbouw')

Vergunning: tijdelijke verhuur voor minimaal zes maanden en maximaal vijf jaar (vanaf twee jaar jaarlijkse verlenging nodig)

Huurhoogte: via puntenstelsel

• TIJDELIJK VERHUUR KOOPWONING

Categorie: leegstaande koopwoningen (nieuwbouw en bestaand) die via een makelaar te koop staan. Er zijn enkele beperkende voorwaarden.

Vergunning: tijdelijke verhuur voor maximaal 2 jaar, daarna nog jaarlijkse verlenging mogelijk tot maximaal vijf jaar.

Huurhoogte: via puntenstelsel, ook voor vrije-sectorwoningen.

• GEBRUIKSOVEREENKOMST – LEEGSTANDBEHEER

Categorie: leegstaande woningen of bedrijfsruimten (antikraak)

Vergunning: gebruikersovereenkomst met zeer beperkte opzegtermijn.

Grote leegstandbeheerders hebben een keurmerk opgesteld, waarin rechten en plichten van beide partijen worden omschreven. In Amsterdam hebben corporaties en Huurdersvereniging eigen regels ontwikkeld voor corporatiewoningen. De gemeente heeft kwaliteitseisen opgesteld voor leegstandbeheerders van kantoorruimtes.

Huurhoogte: geen huur, alleen gebruiksvergoeding voor de nutsvoorzieningen.

• CAMPUSCONTRACT

Categorie: studentenwoningen

Vergunning: huurovereenkomst met studenten voor de duur van hun studie.

Alle studentenwoningen worden inmiddels zo verhuurd; corporaties gebruiken deze contracten nu ook voor renovatie- en sloopwoningen. De student heeft na beëindiging van de studie nog een half jaar om een andere woning te vinden.

Huurhoogte: via puntenstelsel, maximaal 361 euro.

• JONGERENCONTRACT

Categorie: kleine woningen tot 45 m² met speciaal label

Vergunning: vergelijkbaar met campuscontract. Eigen Haard en Stadgenoot verhuren sinds half mei woningen met een dergelijk tijdelijk contract. Jongeren kunnen zo tot hun 23-ste een gelabelde woning betrekken en daar tot hun 26-ste wonen. De huurders bouwen ondertussen wel inschrijfduur op.

• SHORT STAY

Categorie: woonruimte voor kort verblijf van (buitenlandse) werknemers en studenten.

Vergunning: tijdelijke verhuur van (gemeubileerde) woonruimte van één week tot zes maanden. Short stay wordt alleen toegestaan in vrije-sectorwoningen.

Huur: vrije sector, boven 652,52 euro.

• HUISBEWARING

Categorie: huur- of koopwoning van bewoner die de woning tijdelijk verlaat voor werk of studie, een reis, verpleging, detentie, proefsamenwonen of remigratie.

Vergunning: minimaal drie maanden, maximaal een jaar voor proefsamenwonen en remigratie; in andere gevallen twee jaar.

Huur: gemeubileerde verhuur, veelal vrije sector

passingen – op peil gebleven. Er zat kennelijk nog reservecapaciteit in de stad, die door in te schikken (hogere woningbezetting) en tijdelijke verhuur kon worden benut. De verwachting is niettemin dat de druk op de woningmarkt zal toenemen. De bouwproductie stagneert terwijl de stad populairder is dan ooit. Volgens het Planbureau voor de Leefomgeving/CBS moet Amsterdam in 2025 110.000 inwoners extra kunnen huisvesten om de groeiende vraag enigszins te kunnen bijbenen.

Dat voorspelt niet veel goeds. De slaagkansen in de reguliere corporatiesector zullen verder afnemen. Niet alleen daalt de omvang van deze sector nog door verkoop en transformatie naar vrije sectorhuur, maar ook neemt de grootte van de doelgroep niet meer af. De huidige huurders zijn niet erg geneigd tot verhuizen. Strengere hypotheekseisen en crisisdreigingen remmen de stap tot aankoop van een woning; verhuizing binnen de sector wordt lastiger door strengere inkomenseisen en minder

aantrekkelijk vanwege een huursprong (de Donner-punten).

Het tijdelijke verhuuraanbod zit wat de corporaties betreft wel op zijn piek nu zij de afgelopen twee jaar hun sloop- en renovatieprogramma's hebben herzien. Wel wordt nog flink doorgebouwd aan nieuwe studentenhuisvesting. Er is – naast transformatie – maar één echt antwoord: nieuwbouw. Maar op dit punt is het somberen geblazen. Dit jaar worden waarschijnlijk maar zo'n 1900 woningen in aanbouw genomen, waar 3500 een langjarig gemiddelde is. Die productie gaat ook niet direct stijgen. In het verleden bouwden corporaties zo'n zeventig procent van alle woningen. Maar hun investeringsmogelijkheden zijn sterk afhankelijk geworden van verkoop van bestaand bezit.

De woningmarkt zit in een negatieve spiraal, waarbij niemand koopt omdat niemand koopt. De gemeente zoekt een uitweg uit deze vicieuze cirkel door in te zetten op zelfbouw. Het is nog de vraag wat dit in aantallen zal opleveren. ■

TIJDELIJKE WONING: KRONIEK VAN EEN AANGEKONDIGDE SLOOP

In 1988 kregen bewoners van de 1e Oosterparkstraat 118 bericht van Het Oosten over de geplande sloop van hun woning. Vanaf die datum minimaliseerde het onderhoud. Pas twintig jaar later werd de laatste reguliere huurder vervangen door een tijdelijke. De nieuwe huur ging flink omhoog, naar 425 euro. Het pand is nu onderdeel van het Bouwplan 021. Op de site van 'Wibaut aan de Amstel' lezen we: "Voor het economisch functioneren van de Eerste Oosterparkstraat is het nodig dat deze vernieuwing snel wordt uitgevoerd."





Amsterdamse pakhuizen

Een boek dat er al lang had moeten zijn: Hans Bonkes uitgebreide studie van Amsterdamse pakhuizen. De hoofdstad staat er immers vol mee, waaronder zelfs driehonderd van voor 1800. Lang zijn ze beschouwd als oninteressant en lelijk, totdat de belangstelling voor industriële architectuur en de jongere geschiedenis, vanaf midden vorige eeuw, zorgde voor een herwaardering. Inmiddels staan de monumentenlijsten er vol mee.

Vreemd genoeg heeft dit nooit geleid tot een serieus te nemen standaardwerk. Dat is er nu wel, met de aantekening dat historicus/industriële archeoloog Bonke verder kijkt dan het uiterlijk van de gebouwen. De schrijver brengt ook economische, stedelijke, sociale en menselijke geschiedenissen van de panden in kaart. Zo zal menig nog levende havenarbeider met rugklachten zich de dag nog heugen dat de eerste hefrucks op het werk verschenen. Verder besteedt Bonke veel aandacht aan de recente geschiedenis van de pakhuizen. Welke bestemming hebben ze gekregen? Verdwenen voor dure appartementen? Culturele broedplaatsen? Casco voor sociale huurwoningen? Feit is dat al vanaf 1960 pakhuizen in woon- en werkpanden zijn getransformeerd. Soms door professionele ontwikkelaars, maar ook door kraakgroepen en individuele klussers met gevoel voor avontuur.

'Amsterdamse pakhuizen' biedt door zijn brede opzet een serieus te nemen geschiedschrijving. Van het traditionele pakhuis (tussen 1500 en 1876), via het moderne pakhuis (1876-1978) tot aan monumentale panden die hun oorspronkelijke functie hebben verloren. Het boek leest het als een trein. Nuchter en met veel kennis van zaken geschreven en begeleid door heldere foto's culmineert dit, zoals hierboven al aangeduid, in de interessante hoofdstukken die in onze tijd spelen, waarin de strijd tussen gemeente, projectontwikkelaars en krakers wordt beschreven. Herinneringen aan hevige discussies en straatgevechten rond talloze pakhuiscomplexen komen moeiteloos naar boven. Een catalogus met honderden pakhuizen compleetert deze studie. Jammer dat dit mooie

boek gedrukt is op zulk fel glimmend papier, dat het spiegelt als een iPad.

Amsterdamse pakhuizen, 16e-20e eeuw, Hans Bonke, Walburg Pers, Zutphen, groot formaat paperback, 255 pagina's, ISBN 9057307332, €39,50

Van huur en koop naar coöperatie?

Wordt het tijd voor een herwaardering van de 'coöperatie', deze oeroude Nederlandse rechtspersoon? De Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting verkende de mogelijke meerwaarde ervan voor de woningsector. Voor bijvoorbeeld gemengde complexen met eigenaren en sociale huurders, voor complexen met vrije-sectorhuurders en voor een vereniging van eigenaren.

De coöperatie is opgezet als vereniging. Dat zou volgens de SEV, alle fiscale, juridische en organisatorische aspecten in ogenschouw genomen, soms een oplossing kunnen bieden voor zowel het gebrek aan betrokkenheid van huurders in gemengde complexen als het beheer bij particulieren in een vereniging van eigenaren. Dit roept natuurlijk direct vragen op. Hoe brengt bijvoorbeeld een corporatie zijn bezit onder in een coöperatie? Wat voor toepassingsmogelijkheden zijn er bij nieuwbouw en bestaande bouw? En is het iets voor zelfbouwers, als rechtspersoon bij collectief particulier opdrachtgeverschap?

Het rapport 'Van huur en koop naar coöperatie?' wordt afgesloten met een overzicht waarin aspecten als betrokkenheid en technisch beheer voor corporaties, eigenaars, huurders en leden van coöperaties op een rij worden gezet. In een bijlage staan voor- en nadelen nog eens overzichtelijk opgesomd.

Van huur en koop naar coöperatie?, ir. A. Elbers en ing. Drs. H. Pelgrum, SEV Rotterdam, deze pdf van 42 pagina's is gratis te downloaden van de site: www.sev.nl

Culturele interventies in krachtwijken

Hoe de stedelijke vernieuwing zich zal ontwikkelen tijdens en na de economische crisis is niet goed te voorspellen. Behoud en organischervormen van ontwikkelen lijken de tendens te zijn. De wijkaanpak gaat door, zegen gemeenten en corporaties. Daar passen wellicht ook 'culturele interventies' in: bewoners die met kunstprojecten worden gestimuleerd zich actief met hun buurt te bemoeien.



In 'Culturele interventies in krachtwijken' worden de opzet, uitvoering en het effect van een aantal van deze interventies onderzocht. Dat gebeurt met wetenschappelijke inzet, al maken de auteurs tussen de regels door duidelijk warm voorstander te zijn van deze interventies. Het bevat de neerslag van drie Amsterdamse culturele projecten ten westen van de A10 (Garage Notweg in de Wilde-manbuurt, Cascoland in de Kolenkitbuurt en UCee Station in Overtoomse Veld en Buurt 5). De auteurs hebben een degelijk rapport geschreven, maar toegankelijk is anders. Het zou echter jammer zijn om het boek vanwege alle wollige beleidsjargon ongelezen te laten, want het biedt voor betrokkenen zeker de nodige lessen. Misschien zou een goede redacteur er nog eens een boeiend artikel van kunnen maken.

Ter illustratie een conclusie uit het boek: "De meerwaarde van culturele interventies schuilt in hun verbindende kracht, in de effecten die ze sorteren en als gevolg daarvan in hun complementaire werking aan andere beleidsagenda's en in het platform dat ze bieden om nieuwe werkwijzen te onderzoeken (...)"

Culturele interventies in krachtwijken, Sandra Trienekens c.s., Uitgeverij SWP Amsterdam, paperback, 192 pagina's, ISBN 9789088502613, €26,90

Regionale afstemming woningbouw nodig

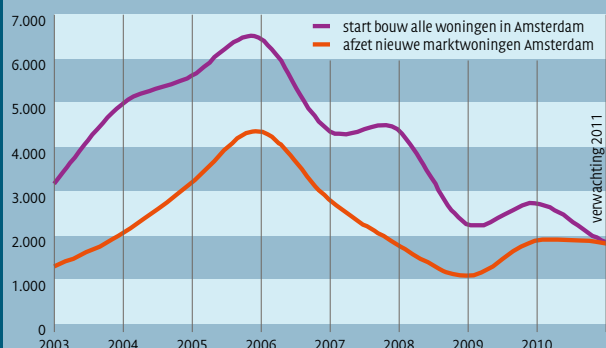
Amsterdam kent de laatste jaren de snelste bevolkingsgroei sinds de oorlog, terwijl de nieuwbouwproductie tot een historisch dieptepunt terugviel. Wat je noemt een paradox.

Stedelijke agglomeraties groeien, landelijke regio's krimpen. Deze ontwikkeling doet zich wereldwijd voor. Als de woningproductie in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) langdurig achterblijft bij de behoefte, dan is dat niet alleen een enorm probleem voor een groeiend leger woningzoekenden. Het vormt ook een economisch risico voor de stadsregio. Als de Amsterdamse regio talentvolle mensen geen huisvesting meer kan bieden, zal de groeiende kenniseconomie eerder stagneren.

De MRA staat volgens studies voor de opgave om tot 2030 nog 150.000 woningen erbij te bouwen. De nieuwste prognoses voorspellen eerder een nog grotere behoefte dan een kleinere. Die aantallen lijken op dit moment volledig irreëel, maar hoe de afgelopen dertig jaar in de MRA nog een kwart meer woningen gebouwd. Zo krankzinnig zijn die aantallen dus niet.

Het grote vraagstuk is op dit moment het vliegwiel weer aan de gang te krijgen, ondanks de economische tegenwind en rijksbeleid dat de corporatiesector – traditioneel de grootste bouwers – financieel uitkleedt. Makkelijke oplossingen zijn er niet. Meer zelfbouw is hoogstens een deel van het antwoord. Duidelijk is in ieder geval dat de fixatie op productie plaats moet maken voor vraagsturing: **Wie wil waar wonen, in wat voor huis en tegen welke prijs?** Binnen gemeenten van de metropoolregio groeit het besef dat het noodzakelijk wordt samen te werken en de productie op elkaar af te stemmen. Dit proces wordt het laatste half jaar geschraagd door ambtelijke groepen, werkateliers en roadshows.

BOUW EN AFZET NIEUWE WONINGEN



De bouw van nieuwe woningen loopt steeds verder terug. De afzet van nieuwbouwwoningen is na de dip in 2009 wel weer iets gestegen.

Bron: Plan o5 | 2011, Grote behoefte aan woningen, maar weinig productie, DRO Amsterdam

Centraal in de huidige visie op de regionale woningmarkt staat het mechanisme van de roltrapregio: jongeren stromen vanuit het hele land naar de stad voor opleiding of de start van een carrière; eenmaal in de gezinsfase stroomt een flink deel naar een regiogemeente. Voor de hele metropoolregio is de uitdaging om – naast het beantwoorden van woonbehoeften van de eigen bevolking – interessante woonmilieus te bieden voor deze – nog zeer diverse – groep 'young professionals'.

Het zal nog een hele toer worden werkelijk tot een afstemming te komen. Maar het begin is er. Onder de naam 'roltrap in beweging' wordt op dit moment de laatste hand gelegd aan een heus actieprogramma voor de regionale woningmarkt.

In de volgende NUL20 komen we terug op de kansen en beperkingen van de diverse regiogemeenten. ■

Instroom in de regio: "De Roltrap-regio"

