

**Roel Steenbeek** (gaand bij Ymere)

**Cis Apeldoorn** (komend bij cluster Ruimte & Economie)

Stadsdelen: bestuurders vrezen **machtsstrijd**

**Leegstandbeheer** als woonvorm

TIJDSCHRIFT VOOR WOONBELEID IN DE REGIO AMSTERDAM

**NUL20**

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – januari 2014 #72

# WONEN IN CIJFERS

WiA 2013: tevredenheid over buurt neemt toe  
Afwijkend: bouwproductie in Amsterdam stijgt  
Daling aandeel corporatiewoningen naar 46%  
Stijging eigen woningbezit naar 31,5%

Stadgenoot wint Gouden Bouwsteen



## WONEN IN CIJFERS

Leefbaarheidsonderzoek op buurtniveau:  
de grootste stijgers en dalers



**8** WiA 2013: *straatvuil blijft grootste ergernis*



**10** Grootste stijger: *Bosleeuw*




**13** Grootste daler: *De Omval*



**17**  Roel Steenbeek:  
*"Amsterdamse lobby naar Den Haag moet echt beter"*



**24**  Cis Apeldoorn:  
*straks de machtigste ambtenaar van Amsterdam?*



**22** Stadsdelen nieuwe stijl:  
*nakende machtsstrijd?*



**32** Laan van Spartaan: *wonen met stip*

# Lichtpuntjes

**F**oto's van juichende makelaars. Hebt u ze ook gezien in Het Parool? Overduidelijk in scène gezet, maar toch. Ook als pose maakt het iets duidelijk. Dit is het beeld van opluchting. De branche veert letterlijk op.

Huizen werden de afgelopen vijf jaar in Nederland bijna 17 procent goedkoper. De vrees of hoop dat prijzen nog veel verder zakken, is kennelijk voorbij. Het aantal transacties nam het laatste kwartaal in Amsterdam (inclusief Amstelveen, Ouder-Amstel en Abcoude) met maar liefst 21 procent toe ten opzichte van het kwartaal ervoor. Ook in de Zaanstreek en Haarlemmermeer werden fors meer woningen verkocht, al daalden de prijzen daar nog wel in tegenstelling tot in Amsterdam.

Het omslagpunt lijkt kortom bereikt, althans in onze regio. Dat is op termijn goed nieuws voor alle woningzoekenden. Na de starters zullen ook meer bestaande huurders en eigenaren werk gaan maken van die grotere of betere woning. Dan zal ook de nieuwbouw aantrekken. En bouwen, bouwen, bouwen is nog altijd de beste manier om de doorstroming te vergroten.

Een ander lichtpuntje is dat de bouwproductie in Amsterdam in 2013 - contrair aan de landelijke trend - is toegenomen. Het nieuwe aanbod bestaat voor een aanzienlijk deel uit starters- en studentenwoningen. Bovendien dient zich een andere trend in de nieuwbouw aan: een verschuiving van koop- naar huurwoningen.

En ook dat derde lichtpuntje uit dit nummer wil ik u niet onthouden. De tevredenheid van Amsterdammers over hun woonomgeving neemt nog altijd toe. In de nieuwe WiA-leefbaarheidsmonitor scoorde geen enkele buurt een onvoldoende.

De eerste NUL20 van 2014 lijkt kortom wel de papieren pendant van The Amsterdam Light Festival. Mag ook wel een keer. Veel leesplezier.



Fred van der Molen  
Hoofdredacteur  
NUL20

- 4 NIEUWSOVERZICHT
- 8 EERSTE VERDIEPING **Wonen in cijfers**
  - 8 *WiA 2013: Amsterdammer geeft zijn buurt dikke voldoende*
  - 14 *In Amsterdam stijgt de bouwproductie weer*
  - 16 *Trends zetten door: groter aandeel koopwoningen, minder goedkope huurwoningen*
- 14 EXIT-INTERVIEW: *Roel Steenbeek*
- 20 KORT BESTEK *Strengere regels voor woningdelen*
- 22 TWEEDE VERDIEPING **Amsterdam reorganiseert**
  - 22 *Stadsdeelbestuurders vrezen machtsstrijd*
  - 24 *Interview: Cis Apeldoorn, de nieuwe directeur Ruimte & Economie*
- 26 KORT BESTEK *Valt er straks wat te kiezen?*
- 28 FOCUS *Bijzondere woonvormen: leegstandbeheer*
- 30 PRKBRD
- 32 DERDE VERDIEPING *Laan van Spartaan - wonen met stip*
- 34 LEESKAMER
- 36 BAROMETER *Stadgenoot bouwt meeste woningen*

# NUL20

## OP DE HOOGTE BLIJVEN?

Het belangrijkste woonnieuws kunt u volgen:

DAGELIJKS → [www.nul20.nl](http://www.nul20.nl)

→ **Twitter: @nul20**

MAANDELIJKS → **nieuwsbrief**

TWEEEMAANDELIJKS → **tijdschrift**

## NUL20 VERKIEZINGSDEBAT - 10 FEBRUARI 20:00

Het eerstvolgende PakhuisNUL20 - de talkshow over Amsterdamse woonkwesties - is een speciale editie vanwege de komende gemeenteraadsverkiezingen. Ervaren en aanstormende raadsleden zullen in debat gaan over actuele woonkwesties.

Wij zijn op zoek naar bewoners of woningzoekenden die een vraag of probleem willen voorleggen aan een politicus. Meld u svp per mail bij onze redactie ([redactie@nul20.nl](mailto:redactie@nul20.nl)).

→ Locatie: Pakhuis de Zwijger, 10-02-2014 vanaf 20:00

→ [Zie het volledige programma op nul20.nl](#)

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, bewonersvertegenwoordigers, politici en andere betrokkenen bij het woonbeleid in Amsterdam.

Het Utrecht Katern is mede mogelijk geworden door een bijdrage van de Stichting Utrechtse Woningcorporaties (STUW), de gemeente Utrecht en de provincie Utrecht. Naar een idee van Arian Boersma.

Alle artikelen uit alle jaargangen van NUL20 zijn online beschikbaar via onze site [nul20.nl](http://nul20.nl). De nummers zijn bovendien in pdf-formaat te downloaden.

## ABONNEE ADMINISTRATIE

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

ANDERS : Prezco, o.v.v: Nul20, postbus 31, 1112 AS Diemen, 020 - 3989190

HOOFDREDACTEUR: Fred van der Molen ([fred@nul20.nl](mailto:fred@nul20.nl))

TEL: 020-693.7004

MAIL: [redactie@nul20.nl](mailto:redactie@nul20.nl)

ADRES: Mr. Arntzeniusweg 20  
1098 GP Amsterdam

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

REDACTIERAAD: André Buys (Rigo)  
Bart Truijens (OGA)  
Niek Krouwel (Dienst Wonen, Zorg en Samenleven)  
Jacqueline van Loon (ASW)  
Joop de Haan (Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer)  
Muk van Ravels (Stadsregio)  
Niels Raat (AFWC)  
Winnie Terra (Huurdersvereniging Amsterdam)

FOTOGRAFIE: Nico Boink

VORMGEVING: Pieter Lesage

ADVERTENTIES: zie info op [www.nul20.nl](http://www.nul20.nl)

DRUK: Prezco bv

## 'Helpt van Het Breed wordt verkocht'



De renovatie van de eerste van elf flats die samen de wijk Het Breed in Amsterdam Noord vormen, is afgerond. De woningcorporaties Eigen Haard en Ymere investeren 130 miljoen euro in de opknapbeurt van de 1176 woningen. Ymere wil op termijn de helft van de huurwoningen verkopen om een deel van de investering van 80 miljoen terug te verdienen, aldus projectleider Rob Oosterloo. Ook Eigen Haard gaat een deel verkopen. De woningcorporaties hebben lang met het project geworsteld. In april 2010 bliezen ze de al gestartte renovatie af vanwege weerstand onder bewoners. Een jaar later kon een

nieuw renovatieplan wel op voldoende instemming rekenen. Oosterloo: "We willen dit project afmaken, maar als we nu met de plannen waren begonnen dan had dit niet gekund." De kosten zijn mede door de jarenlange aanloop flink opgelopen. Met gevelisolatie, zonnepanelen en een lage temperatuurverwarming slaan de corporaties een grote slag op het gebied van duurzaamheid. De bestaande warmtapwatervoorziening en verwarmingsinstallatie zijn door Eneco vervangen door een duurzaam energiesysteem. Begin 2016 moet de gehele renovatie afgerond zijn.

## SP en PvdA: 'Geef bewoners meer invloed bij renovatie'

SP en PvdA hebben een voorstel ingediend om bewoners meer inspraak te geven bij renovatie van hun woning. "Maar al te vaak kunnen mensen na renovatie niet terugkomen of worden ze genegeerd door woningcorporaties. Dat is onacceptabel. Daarom hebben we de handen ineengeslagen om ervoor te zorgen dat huurders weer de bescherming en zeggenschap krijgen die ze verdienen", aldus SP-raadslid Remine Alberts. De voorstellen van Alberts en Michiel Mulder omvatten onder meer een

terugkeergarantie voor huurders na de renovatie van hun woning. Dit voorkomt dat woningen onbetaalbaar worden voor de oorspronkelijke huurders. Ook willen ze een zwarte lijst voor corporaties "die de mening van huurders consequent aan hun laars lappen." "Met deze - en nog zes andere - voorstellen, zorgen we ervoor dat de huurder niet langer een speelbal is van corporaties. Corporaties zijn dienstverleners en moeten zich ook weer zo gaan gedragen," aldus Alberts.

## Rochdale: minder woonfraude

Het aantal woonfraudezaken bij Rochdale is vorig jaar afgenomen, zo meldt de corporatie. Er zijn 585 meldingen over mogelijke onrechtmatigheden in behandeling genomen, 107 minder dan het jaar ervoor. Rochdale trof in totaal 32 keer een hennepplantage aan.

Vanwege woonfraude werd 184 maal (166 in Amsterdam) de huur opgezegd of uitzetting bewerkstelligd; acht zaken minder dan in 2012. In 136 gevallen vertrokken de huurders vrijwillig. Verder kregen 54 huurders in 2013 een 'gele kaart'. Zij krijgen een tweede kans.

## Groeiende verkopen Amsterdamse corporaties

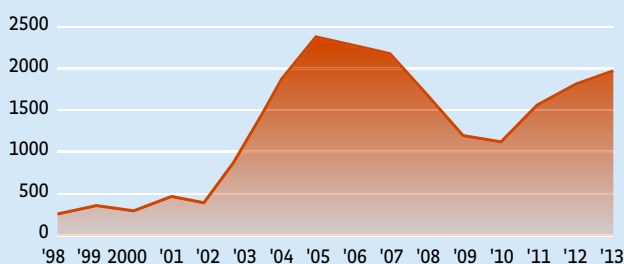
De verkoop van corporatiewoningen is in 2013 flink gestegen. In totaal verkochten de corporaties bijna tweeduizend woningen, een stijging van acht procent ten opzichte van een jaar eerder. Directeur Hans van Harten maakte de cijfers bekend bij de nieuwjaarsreceptie van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties.

Ymere verkocht in Amsterdam met 532 stuks de meeste voormalige huurwoningen. De Alliantie volgt met vierhonderd woningen. De Key, Eigen Haard en Stadgenoot zijn goed voor de verkoop van respectievelijk 287, 279 en 247 woningen. Bij Rochdale bleef het verkoopresultaat steken op 194 woningen. En Duwo verkocht drie studentenwoningen. Het merendeel van de verkopen vond plaats na mutatie. Volgens de NVM werd zo'n 10 procent van de woningen aan zittende huurders verkocht.

De corporaties spreken van een omslag op de Amsterdamse woningmarkt. In het eerste kwartaal van 2013 werden zeer weinig woningen verkocht, ongetwijfeld het gevolg van de nieuwe hypotheekregels. Dat leidde in het laatste kwartaal van 2012 tot relatief veel verkopen. De laatste drie kwartalen laat de verkoop een gestaag opgaande lijn zien. Corporaties zien met name onder starters de belangstelling voor een eigen woning stijgen. De corporatiewoningen zitten grotendeels in het onderste prijssegment. In 2012 was de gemiddelde verkoopprijs €167.533, van 2013 is nog geen opgave bekend.

Met de stijging naar 1969 verkochte woningen nadert het verkoopvolume het niveau van voor de bankencrisis. In 2007 verkochten de corporaties nog 2171 woningen. Het dieptepunt lag in 2010 met 1144 verkochte huurwoningen.

### Verkoop corporatiewoningen



## Tentoonstelling over volkshuisvesting in Het Schip

Museum Het Schip is uitgebreid met een tentoonstelling waarin aandacht wordt besteed aan de woonsituatie van arbeiders zowel vóór als na de invoering van de Woningwet in 1901. Naast het museum is op ware grootte - in een container - een krotwoning ingericht. Door de ogen van de bewoners wordt inzicht gegeven in de geschiedenis en het belang van de sociale woningbouw.

Met de invoering van de Woningwet in 1901 begon een bijzondere Nederlandse volkshuisvestingstraditie. Als antwoord op de erbarmelijke woonomstandigheden van arbeiders ontstond een unieke samenwerking tussen overheid, corporaties en architecten met als doel het realiseren van een zo hoog mogelijke, betaalbare woonkwaliteit.



## Stadgenoot wint NUL20 Gouden Bouwsteen 2013

**S**tadgenoot leverde in 2013 de meeste woningen op in Amsterdam en werd daarmee de winnaar van de NUL20 Gouden Bouwsteen. Hoofdredacteur Fred van der Molen van NUL20 reikte de prijs op 23 december uit aan bestuursvoorzitter Marien de Langen. Stadgenoot leverde 573 woningen op. Dit jaar eindigde Ymere op de tweede plaats met 444 woningen, gevolgd door de commerciële ontwikkelaar AM Wonen met 389.

Stadgenoot realiseerde het overgrote deel van zijn woningen in het westen van de stad. In Nieuw-West ging het om de nieuwbouw in het Scheepvaartkwartier (277 woningen), een erfenis van FarWest; in West kwam de eerste fase van de transformatie van het GAK-gebouw gereed. Dat tikte aan met 150 huurstudio's voor Stadgenoot en 170 koopstudio's voor AM Wonen. En in Oostpoort in Amsterdam-Oost leverde de ontwikkelcombinatie OCP de eerste twee complexen op.

De Langen toonde zich zeer verheugd met de prijs. "We hebben de afgelopen tijd een behoorlijke draai gemaakt. We deden van alles in de stad, maar concentreren ons nu op onze volkshuisvestelijke kerntaken. We hebben de laatste tijd veel posities verkocht om onze schulden af te lossen en middelen te genereren om te investeren. Dit is een van de bewijzen dat dat heel goed lukt." De Langen vermoedt dat Stadgenoot in 2014 zelfs nog meer woningen gaat opleveren: "We kunnen de zeshonderd halen als het lukt om de tweede fase van het GAK-gebouw volgens planning in december op te leveren."

## Ouderen verleiden uit eengezinswoningen

**D**e Key wil in Zandvoort gepensioneerde huurders met een eengezinswoning verleiden om naar een kleinere seniorenwoning te verhuizen. De woonstichting hoopt zo de komende twee jaar 105 grote woningen extra vrij te spelen.

Om verhuizing aantrekkelijker te maken, behouden de huurders bij verhuizing hun huidige huur. Ook kunnen zij rekenen op de hulp van een wooncoach.

Eind januari ontvangen 390 senioren die een eengezinswoning huren een uitnodiging om zich in te schrijven voor Passend Wonen Zandvoort. Huurders van De Key die een grotere woning zoeken, kunnen met voorrang reageren op woningen die op deze manier beschikbaar komen. In Amsterdam hebben programma's als 'Van Groot naar Beter' met dezelfde doelstelling in het verleden tot weinig vrijkomende grote woningen geleid.

## 'Amsterdam heeft bouwoffensief nodig'

**D**e verkiezingsstrijd is begonnen. In Amsterdam troffen de lijsttrekkers elkaar in de Stadsschouwburg. Eerder hield Pieter Hilhorst, de lijsttrekker van de PvdA, al zijn beredende - 'Mijn droom voor Amsterdam' - in De Balie. Daarin veel aandacht voor de woningschaarste. De stad heeft volgens hem vooral behoefte aan kleine huurwoningen voor net afgestudeerden, middeldure huurwoningen en verzorgingshuizen voor woongroepen.

Hilhorst wil de ontwikkeling van de stad niet overlaten aan de markt. "Rechtse partijen willen de stad uitleveren aan de hoogste bidder. Maar ik wil niet dat in de binnenstad alle betaalbare woningen verdwijnen. Ik wil dat Amsterdam Amsterdam blijft."

Hij toonde zich een groot voorstander van de ongedeelde stad. Om die in stand te houden is volgens hem een bouwoffensief nodig. "We moeten op de woningmarkt iets voor elkaar krijgen, waarvan iedereen denkt dat het niet kan." Middenhuurwoningen zijn nodig voor mensen die te rijk zijn voor een sociale huurwoning en te arm voor een koopwoning. Doorstroming kan ook worden bevorderd door de bouw van verzorgingshuizen voor woongroepen van oudere Amsterdammers. Niet op de laatste plaats moeten leegstaande kantoren een transformatie ondergaan. Volgens hem is het geld voorhanden, maar moet de stad andere prioriteiten stellen. Hij hield onder meer de extreem hoge uitgaven voor gebouwd parkeren.



## Eigen Haard: meer hennepsteelt, vakantiehuis en prostitutie

**E**igen Haard heeft vorig jaar 255 huurcontracten ontbonden vanwege woonfraude. Meestal ging het om illegale doorverhuur. Er zijn fors meer hennepkwekerijen aangetroffen. Nieuwe trends zijn verhuur als vakantiewoning of gebruik voor prostitutie.

Eigen Haard heeft 24 hennepkwekerijen aangetroffen in 2013 (was daarvoor gemiddeld 17). Een ontwikkeling die de corporatie zorgen baart: "Het telen van hennep leidt tot levensgevaarlijke situaties, vooral door brand."

Ook als huurders hun woning onderverhuren als vakantiewoning - een nieuwe trend - volgt ontbinding van het huurcontract en een boete. In vijf gevallen stelde Eigen Haard vast dat een huurwoning werd gebruikt voor prostitutie.

Eigen Haard blijft woonfraude ook dit jaar intensief bestrijden: "Woonfraudeurs houden woningen bezet voor woningzoekenden die daar volgens de spelregels recht op hebben. Woonfraude is bovendien slecht voor de leefbaarheid van buurten."



## Wonen op zijn Brits: Tudorpark

De eerste twee woningen van Tudorpark in Hoofddorp zijn klaar. Ymere gebruikt de tweekapper aan de Bennebroekerweg de komende jaren als voorbeeldwoning en informatiecentrum voor woningzoekenden. Eind februari start co-maker Dura Vermeer met de bouw van de nieuwe wijk. Tudorpark wordt een wijk met ongeveer 1250 woningen en is daarmee de komende tien jaar het grootste nieuwbouwplan in Haarlemmermeer. De nieuwe wijk moet zijn identiteit gaan ontleen aan de Engelse 'Tudor'-bouwstijl: huizen met steile daken met leisteen bedekking, hoge schoorstenen, ramen met een roe-verdeling, beeldbepalend metselwerk, hemelwaterafvoerpijpen van

metaal en een opvallende entree. Het informatiecentrum is daar een voorbeeld van.

Tudorpark moet een chique dorp worden, maar dan wel in de Randstad. De snelheid van de aanleg wordt bepaald door de woningverkoop. Het gebied bestaat uit vijf deelplannen plus een strook vrije kavels. Het landschap krijgt de sfeer van historische tuindorpen, met veel groen en water. Van het woningaanbod in de eerste fase is ruim voldoende verkocht om te kunnen starten met de bouw. Die fase telt 81 woningen, waarvan 44 koopwoningen en 37 sociale huurappartementen. De prijzen variëren van 246.00 tot 580.000 euro. Naar verwachting start de verkoop van de tweede fase in februari.

## Jongerenwoningen in Oostzaan

Eigen Haard ontwikkelt veertien sociale huurappartementen aan het Zuideinde in Oostzaan, op de plek van de oude bibliotheek. Woningbouwvereniging WOV neemt de woningen in exploitatie. "Met dit project bouwen we betaalbare appartementen voor jongeren in Oostzaan. Daar is een grote behoefte aan, omdat jongeren door

hun relatief korte inschrijfduur niet altijd gemakkelijk aan een reguliere sociale huurwoning kunnen komen", aldus bestuurder Jan van den Berg Jeths.

Eigen Haard is inmiddels begonnen aan de sloop van de bibliotheek en het bouwrijp maken van het terrein. Oplevering is voorzien in de zomer van 2015.

## Nieuwbouw van Parteon

Parteon bouwt 22 sociale huurwoningen aan de Krokusstraat in Wormerveer. Veertien appartementen zijn geschikt voor bewoners met een ergonomische beperking. En aan de Morgensterstraat in Zaandam verrijst een appartementencomplex met 54 sociale huurwoningen, inclusief 32 maisonnettes met een privétuin.

De woningcorporatie biedt kopers van woningen aan het Veeringplein in Zaandam pakketten met extra afwerking. Toekomstige kopers kunnen kiezen voor wandafwerking, een luxe keuken of een vloer. De kosten daarvan maken deel uit van de koopprijs. De idee is dat kopers aldus later niet worden geconfronteerd met mogelijk moeilijker te financieren meerwerk.

## Bouw woningen in Houthaven gestart

De woningbouw in de Houthaven in Amsterdam-West is gestart. Atelier Puuur en bouwbedrijf Vink Bouw begon half december met de bouw van PUUUR BLOK, het eerste deel van het zogeheten Bloko.

PUUUR BLOK is een nieuwbouwproject geïnitieerd door architect Furkan Köse van architectenbureau Atelier PUUUR met betaalbare, luxe studio's, appartementen, maisonnettes en herenhuizen naast de Spaarndammerbuurt. Samen met bouwbedrijf VINK Bouw wordt een bouwgroep gevormd.

De ontwikkeling van de Houthaven krijgt een extra impuls met het definitieve besluit tot aanleg van de Spaarndammermertunnel. De tunnel komt te liggen langs de Spaarndammerdijk en de Tasmanstraat.

De tunnel leidt de drukke verkeersader ondergronds waardoor het gebied bovengronds het domein wordt van fietsers en voetgangers. Op de tunnel komt een park ter grootte van vier voetbalvelden dat de Houthaven verbindt met de Spaarndammerbuurt, zodat er één buurt ontstaat.



## Honderddertig woningen aan Slotterplas

Projectontwikkelaar Latei gaat circa 130 woningen bouwen aan de Slotterplas in Slotermeer. Latei heeft de bouwopdracht van nieuwbouwproject Noorderhof Zuid overgenomen van woningcorporatie Stadgenoot. Vierentwintig nieuwbouwwoningen worden gebouwd als sociale huurwoningen, de andere woningen zijn vrije sector huurwoningen en koopwoningen. Latei en stadsdeel Nieuw-West hebben een realisatieovereenkomst afgesloten. De nieuwe woonwijk wordt gebouwd op het oude par-

keerterrein van het Slotterparkbad en maakt deel uit van de stedelijke vernieuwing in Slotermeer-Oost. Het stadsdeel maakt het gebied bouwrijp en woonrijp, start de noodzakelijke vergunningsprocedures, regelt de erfpachtaanbieding en zorgt voor afstemming van het werk van de nutsbedrijven. Latei maakt het ontwerp van het plan en zorgt voor de bouw. Het bouwplan wordt in fasen uitgevoerd. De eerste fase start in april 2015. De voorverkoop van de woningen start waarschijnlijk na de zomer van 2014.

## Prijzen dalen nog door in noordelijke stadsregio

De Nederlandse woningmarkt heeft volgens de Nederlandse Vereniging van Makelaars het beste kwartaal achter de rug sinds het uitbreken van de crisis.

Maar er zijn grote regionale verschillen, zelfs in de regio Amsterdam. Ten noorden van Amsterdam daalden de prijzen verder, wel nam het aantal transacties toe. In de afgelopen vijf jaar werden huizen in Nederland bijna 17 procent goedkoper.

Amsterdam en de zuidelijke regiogemeenten Amstelveen, Diemen, Ouder-Amstel en Abcoude doen het volgens de Amsterdamse makelaarsvereniging (MVA) beter dan de rest van 'het land'. De gemiddelde transactieprijs steeg met 3,7 ten opzichte van een kwartaal eerder, tegenover landelijk 1,5 procent. Het aantal verkochte woningen steeg met bijna 21 procent en stonden korter te koop.

De regionale verschillen zijn groot. In overige delen van de stadsregio stegen weliswaar het aantal transacties, maar daalden de transactieprijs ook het vierde kwartaal: Zaanstreek -5,4%, Haarlemmermeer -5,2%, Waterland -1,2%.

In de Haarlemmermeer stonden woningen veel korter te koop (137 dagen, min 27%), terwijl woningen in de Zaanstreek juist langer te koop stonden (159 dagen, +15,9%). In Waterland bleef de looptijd gelijk ten opzichte van het kwartaal ervoor (147 dagen).

Woningcorporaties zijn volgens de NVM verantwoordelijk voor 13 procent van de verkopen in de bestaande bouw. Daarvan is 18 procent aan zittende huurders verkocht. In Amsterdam werd zelfs een derde van alle verkopen gerealiseerd door corporaties, waarvan hoogstens 10 procent aan zittende huurders. Voorzitter Hukker van de NVM is voorzichtig optimistisch over 2014.



## Hans van Harten kondigt afscheid aan

Directeur Hans van Harten (57) vertrekt per 1 juni bij de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC). "Ik heb twaalf prachtige jaren bij de Federatie gehad. Het was mooi om samen met mijn



voorzitter en mijn team de samenwerking tussen de corporaties te stimuleren en te ondersteunen. Het was de moeite waard ook. Maar ik heb altijd fulltime gewerkt. Nu wil ik graag wat gas terugnemen en tijd nemen voor andere leuke dingen, zoals reizen. Het is fijn dat ik daartoe in de gelegenheid ben."

Van Harten vindt medio volgend jaar een goed moment voor een opvolger om te starten. "De gemeenteraadsverkiezingen zijn dan geweest en er komt een nieuw college. Mijn opvolger kan dan zelf bouwen aan een nieuw netwerk in de stad. Ongetwijfeld zal ook een traject starten om met gemeente en huurders tot nieuwe prestatieafspraken te komen. Daar kun je als nieuwe directeur beter vanaf het begin bij betrokken zijn."

Van Harten hoopt actief te blijven in de corporatiesector. Hij wil als zelfstandig adviseur verder.

## ZVH verkoopt 113 woningen Peldersveld Zaandam

Woningstichting ZVH heeft 113 weengezinswoningen in de wijk Peldersveld in Zaandam verkocht aan een particuliere belegger. Voor deze woningen bestond veel belangstelling bij zowel regionale investeerders, als landelijke woningbeleggers.

ZVH heeft zich bij de verkoop laten bijstaan door Capital Value. Volgens de adviseur die de verkoop heeft begeleid, is sprake van groeiende belangstelling voor dit soort complexen. De Zaanse corporatie kreeg met name biedingen van particuliere beleggers. Niet alleen uit de regio, ook landelijk actieve beleggers toonden serieuze belangstelling.

## Zuiderkerkprijs 2013 naar Kraaipanschool

Het jaarlijkse prijzenfestival van de gemeente Amsterdam is weer geweest. De Zuiderkerkprijs 2013, de prijs voor het beste woningbouwproject van het jaar, is toegekend aan de Kraaipanschool in de Transvaalbuurt (Oost). Volgens juryvoorzitter Geurt van Randeraat is dit project van Ymere een "cadeau aan de stad" door juist op deze plek behalve woningbouw ook een nieuw plein te creëren.

De Geurt Brinkgreve Bokaal ging dit jaar naar het transformatieproject Cygnus Gymnasium aan de Weesperstraat en de Groene Speld naar John Veerman van Van Keulen Bouwmaterialen. Voor de Zuiderkerkprijs waren behalve de winnaar genomineerd De Studio (de vernieuwbouw van het GAK-gebouw) en het appartementengebouw IJDock (Gebouw 2). De begane grond van de oude Kraai-

panschool is nu een wijkservicepunt. Op de verdiepingen wonen cliënten van de stichting Ypsilon. De vleugel langs de Hofmeyrstraat bestaat uit WIBO-woningen voor ouderen, waaronder een Marokkaanse woongroep. De nieuwbouw aan de Transvaalkade bevat groepsappartementen voor dementerende ouderen. Tussen de woonblokken is een nieuw plein gerealiseerd.



# Amsterdammer geeft zijn buurt dikke voldoende

Ondanks de crisis steeg de waardering van Amsterdammers over hun buurt. Het rapportcijfer ging omhoog van 7,3 in 2011 naar 7,4. Vooral in de stadsdelen Noord en Zuidoost steeg de waardering. In Bos en Lommer gaat het ook crescendo, maar de waardering van Nieuw-West blijft steken. | Jeroen van der Veer, AFWC en San Yin Kan, dWZS



Internationaal behoort Amsterdam tot de aantrekkelijkste steden ter wereld. Uit de 'Liveability rankings' van The Economist komt zelfs naar voren dat Amsterdam de op één na beste stad ter wereld is om te wonen. Ook de bewoners van Amsterdam zelf zijn gemiddeld positief over hun buurt, zo blijkt uit het onderzoek Wonen in Amsterdam. Zij geven als totaaloordeel in 2013 het rapportcijfer 7,4. Dat is hoger dan ooit. Tussen 2001 en 2009 steeg de tevredenheid van 6,9 naar 7,3. Dat was ook het oordeel in 2011. En nu dus - ondanks de crisis - een toename naar 7,4. Over de crisis gesproken: die valt in Amsterdam relatief mee. De groep lage inkomens werd bijvoorbeeld tussen 2011 en 2013 kleiner.

## Stijgende tevredenheid in Noord en Zuidoost, Nieuw-West blijft achter

De rapportcijfers stegen vooral in stadsdeel Noord (van 6,8 in 2011 naar 7,0 in 2013) en Zuidoost (van 6,9 naar 7,1). Noord lijkt uit het dal te klimmen. De resultaten van de stedelijke vernieuwing werden in 2013 goed zichtbaar met de vernieuwing van Banne Buiksloot en Nieuwendam Noord, met het vernieuwde Waterlandplein als hoogtepunt. Ook aan de IJ-oevers zijn er positieve ontwikkelingen.

Van een verder uit elkaar groeien tussen de stadsdelen 'binnen de Ring' en 'buiten de Ring' is geen sprake. Stadsdeel Zuidoost laat tussen 2001 en 2013 zelfs een stijging van de tevredenheid van 6,5 naar 7,1 zien.

Vier buurten in Nieuw-West krijgen van hun bewoners een cijfer lager dan 5,5. Als gekeken wordt naar de ontwikkeling tussen 2011 en 2013 zien we dat in stadsdeel Noord de ervaren overlast door vervuiling is gedaald. Ook in

## Geen enkele buurt scoort een onvoldoende

De ontwikkelingen in stadsdeel Nieuw-West steken met een 6,7 wat bleekjes af ten opzichte van andere stadsdelen. De laatste twee jaar is bovendien geen vooruitgang geboekt. Dat geldt ook voor Centrum, maar met een 8,1 is daar wel ongeveer de top bereikt.

## Straatvuil blijft ergernis nummer 1

Amsterdammers ergeren zich, evenals in voorgaande jaren, het meest aan straatvuil. Daarvoor geven ze in ieder geval het laagste cijfer: 6,2. Maar liefst 32 buurten scoren hierop onvoldoende. In de Van Galenbuurt (4,9) wordt de meeste overlast van vervuiling erva-

stadsdeel Zuidoost, Centrum en West zijn gebieden te vinden waar de overlast is verminderd. In Nieuw-West zien we enkele gebieden met juist een toename van de overlast.

Amsterdammers ervaren na vervuiling de meeste overlast van criminaliteit (6,5), parkeren (6,8), verkeerslawaai (7,0), andere groepen mensen (7,0) en verkeersdruk (7,1). Tussen 2011 en 2013 is, op overlast door horeca na, op alle overlastaspecten een lichte verbetering te zien voor het stedelijk gemiddelde.

## Geen buurt onvoldoende

In 2011 werden voor het eerst alle buurten boven de 6 beoordeeld. Dat is ook in

### OPVALLENDE UITKOMSTEN

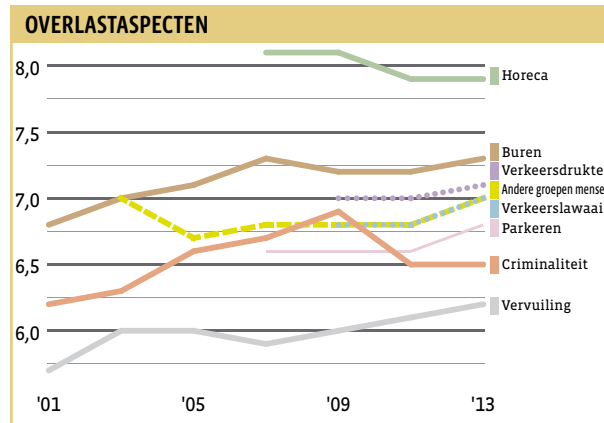
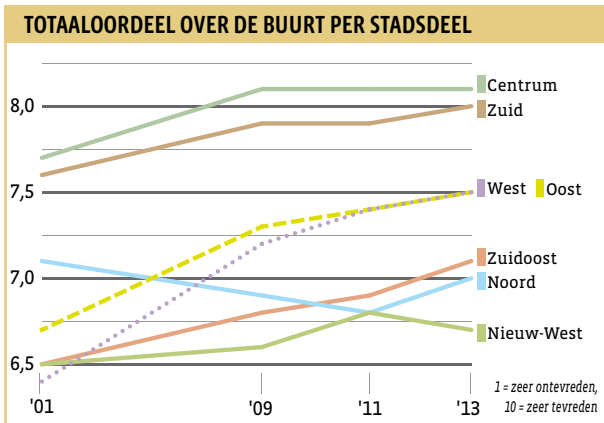
- Sterke stijgers: Noord en Zuidoost
- Geen vooruitgang meer in Nieuw-West
- Grootste ergernis: straatvuil
- Geen enkele buurt scoort een onvoldoende
- Merkwaardig: leefbaarheid in De Omval neemt af na vertrek Hells Angels
- Grootste stijger: Bosleeuw (Bos en Lommer)
- Toenemende tevredenheid in gebieden direct buiten het centrum

### WIA - ZO ZIT HET

Sinds 1995 wordt tweejaarlijks het onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA) gehouden. Het onderzoek geeft een beeld van de ontwikkeling van de woningvoorraad, het inkomen van de Amsterdammers, hun tevredenheid met de woning en woonomgeving, en hun verhuis- en woonwensen. Wonen in Amsterdam wordt uitgevoerd in opdracht van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC), de dienst Wonen, Zorg en Samenleven (dWZS) en de stadsdelen. De dataverzameling wordt door Bureau Onderzoek en Statistiek (O+S) uitgevoerd. Vanaf 2001 zijn vragen opgenomen over de leefbaarheid, gedefinieerd als schoon, heel, veilig en 'prettig samenleven'.

Voorjaar 2013 is dit onderzoek voor de tiende keer gehouden. Dat heeft geresulteerd in 18.920 ingevulde vragenlijsten. In 2013 maakt Wonen in Amsterdam voor het eerst deel uit van een groter regionaal onderzoek: Wonen in de Regio Amsterdam 2013. De dienst WZS en de AFWC rapporteren in verschillende rapporten en fact sheets over de uitkomsten. Dit artikel is gebaseerd op het fact sheet 'Leefbaarheid' dat deze maand is verschenen. Alle gepubliceerde rapportages over Wonen in Amsterdam zijn te downloaden vanaf [www.afwc.nl](http://www.afwc.nl) en [www.amsterdam.nl/wonen](http://www.amsterdam.nl/wonen)





2013 het geval. De buurten die het laagst gewaardeerd worden, zijn Geuzenveld, Overtoomse Veld en De Omval. Deze drie buurten scoren gemiddeld een 6,2. Landelijk Noord krijgt samen met Grachtengordel-West en Museumkwartier/Duivelseiland, de hoogste waardering in de stad: 8,5. Vlak daarna volgen Weteringschans, Willemspark en de Apollobuurt met een 8,4.

Het zijn in 2013 overigens vooral studenten die de enquête hebben ingevuld in de Omval.

De sterkste toename van het rapportcijfer zien we in Bosleeuw (van 6,3 naar 6,9). Tussen 2009 en 2011 was hier nog

toegepast om de gevolgen van deze vertraging te dempen. Dit heeft blijkbaar effect gesorteerd. Ook de overlast van criminaliteit is er afgenomen. Niet alleen in Bosleeuw is de tevredenheid erop vooruitgegaan, maar ook in de

## Grootste ergernis blijft straatvuil

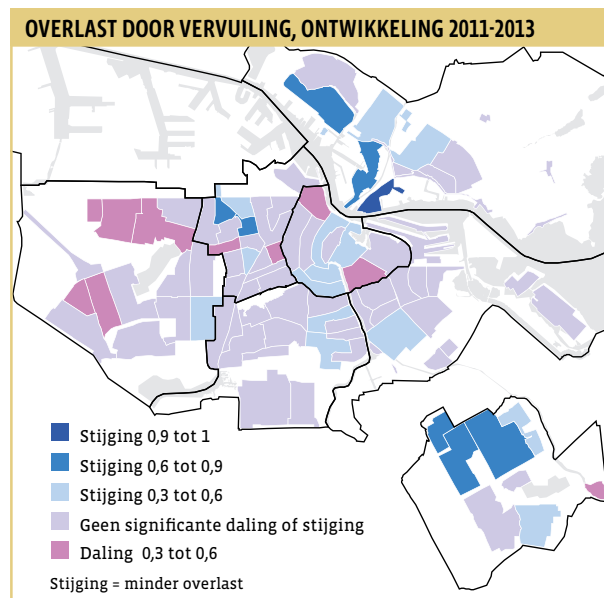
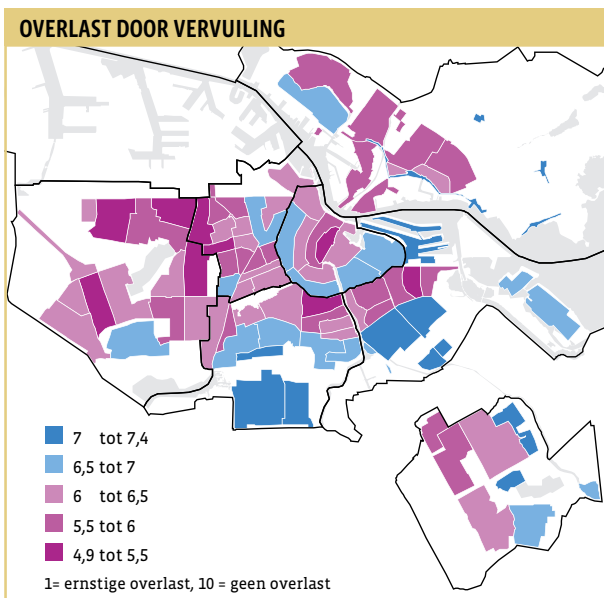
### Stijgers en dalers

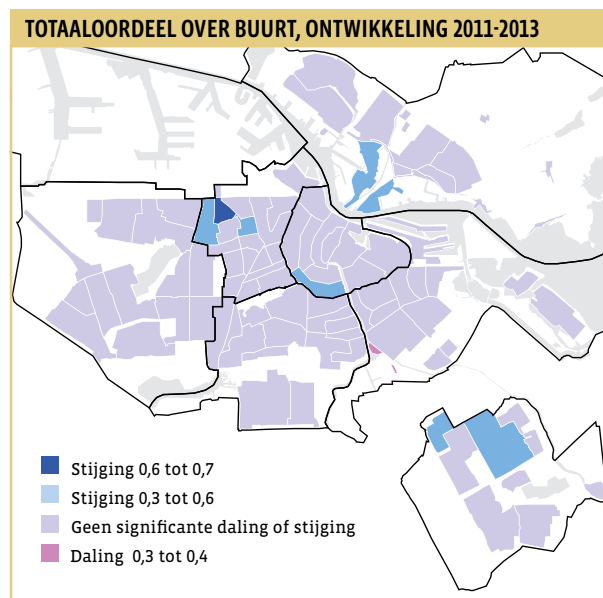
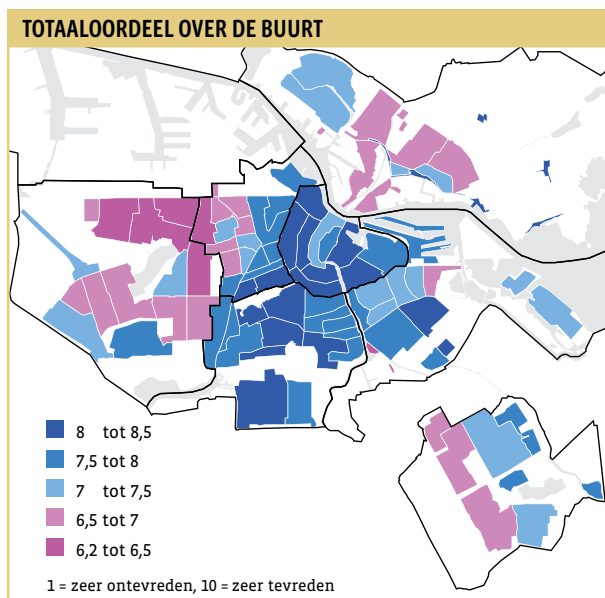
Tussen 2011 en 2013 is De Omval het enige gebied waar een significante afname van de tevredenheid optreedt, van 6,6 naar 6,2. De Omval is geen typische woonbuurt, maar vormt een mix van bedrijfsterreinen, de Bijlmerbajes, woontorens langs de Amstel en de studentencontainers aan de Wenckebachweg. Het is een gebied dat momenteel sterk in ontwikkeling is met het Amstelkwartier in aanbouw. Tot op heden zijn er in het gebied weinig voorzieningen voor bewoners aanwezig.

een daling in het totaaloordeel te zien, maar het gebied heeft zich hersteld in 2013. De ontwikkeling lijkt exemplarisch voor de verbetering van de leefbaarheid in Bos en Lommer.

In deze buurt zien we bijvoorbeeld dat het winkelaanbod aan de Bos en Lommerweg en omgeving aanzienlijk is verbeterd. Er is een nieuwe boekhandel gekomen, een Bagels & Beans en restaurant About Jackie. In Bosleeuw is de stedelijke vernieuwing weliswaar vertraagd, maar stadsdeel en corporatie Stadgenoot hebben een integrale benadering

aangrenzende Kolenkit (van 6,0 naar 6,4) en Landlust Zuid (van 6,6 naar 6,9). De Kolenkit was in 2011 nog de laagst gewaardeerde buurt. De stedelijke vernieuwing werpt hier zijn vruchten af. Recentelijk zijn hier de nieuwbouwprojecten New Kit en Lommerrijk opgeleverd en is ook de eerste fase van het GAK-gebouw afgerond. Landlust Zuid laat na een aantal jaren stabilisatie nu weer een stijging zien. Een nieuwe voorziening in deze buurt en het aangrenzende Erasmuspark is de speeltuin het Wachtliedenplantsoen. Ook het culturele aanbod Westwaarts





en het restaurant Terrasmus in het Erasmuspark verlevendigen de buurt. Een andere opvallende stijger is de Weteringschans. Het al hoge totaaloordeel

van 8,1 is nog verder toegenomen naar 8,4. Weteringschans hoort nu bij de tien hoogst gewaardeerde buurten van Amsterdam.

In Zuidoost oordelen bewoners van Venserpolder (van 6,4 naar 6,7) en Bijlmer Oost (E,G,K) (van 6,7 naar 7,1) veel positiever over hun buurt. Vooral in de

## Bosleeuw richt zich op

Grootste stijger:  
van 6,3 naar 6,9

Bosleeuw was de sterkste stijger in de Wia leefbaarheidsmonitor. Het rapportcijfer 6,9 lag in 2013 0,6 punt hoger dan in 2011. Begin 2011 verkeerden bewoners van deelgebied Bosleeuw-Midden nog in grote onzekerheid over hun toekomst nadat de geplande sloop van twee huizenblokken was geschrapt. Ze klaagden over tocht, gebrekkige verwarming en een algeheel slechte staat van de complexen. Stadgenoot, de grootste woningeigenaar in Bosleeuw, heeft die onzekerheid weten weg te nemen, aldus assistent asset manager Jeroen van Ammers. Bewoners weten waar ze aan toe zijn: hun woningen blijven staan en worden opgeknapt. Het woningverbeterplan is in uitvoering. Dat behelst onder meer isolatie met voorzetgevels en HR++-glas, vervanging van geisers door cv-ketels, aanbrengen van mechanische ventilatie, onderhoud en modernisering van keuken, douche en toilet, inbraak- en brandwerende maatregelen en het aanbrengen van collectieve zonnepanelen. "Belangrijk is dat we de plannen tot nu toe volgens schema hebben uitgevoerd. Dat schept vertrouwen", aldus Van Ammers. Portefeuillehouder Godfried Lambriex beaamt dat het vasthouden aan de plannen belangrijk is. "En dat je snel iets doet met meldingen van bewoners over overlast of gebreken aan de openbare ruimte." Het stadsdeel is begonnen met een volledige herinrichting daarvan. Het pas geopende Hertspiegelplein is daar een voorproefje van. Dit plein is samen

met omwonenden en kinderen uit de buurt ontworpen en wordt goed gebruikt. Op het sociale vlak werkt de stadsbrede aanpak 'Samen Doen' goed. Daarin coördineert één professional alle ondersteuning aan een bewoner of een gezin dat in problemen verkeert. Ook wordt gekeken wat deze huishoudens zelf of hun netwerk kunnen doen. Stadgenoot bezocht dertig grote gezinnen en vond oplossingen voor hun krappe behuizing. Bosleeuw kent tal van bewonersinitiatieven die de buurt versterken, verbeteren en veiliger maken. Kunstenaars activeren jongeren, zodat die meer binding voelen met de buurt, en het Buurt Praktijk Team organiseert activiteiten om het pedagogisch klimaat op straat te verbeteren.

Het afgelopen jaar hebben surveillanten jongeren aangesproken en bij incidenten zit de buurtregisseur er bovenop. De buurtcoördinator speelt een belangrijke rol als ogen en oren van het stadsdeel op straat. Natuurlijk lift Bosleeuw ook mee met het betere imago van Bos en Lommer, zegt Van Ammers. Jonge stedelingen weten die buurt inmiddels te vinden en de winkelstraat Bos en Lommerweg profiteert zichtbaar van het nieuwe elan. **[JvdT]**



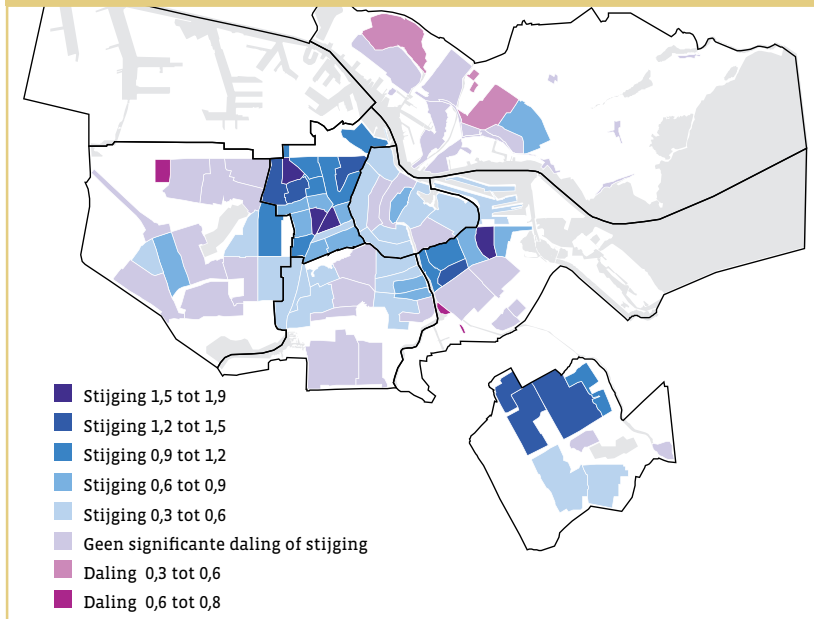
EGK-buurt is veel gerealiseerd in de afgelopen jaren (zie kader), zoals het nieuwe winkelcentrum en metrostation Kraaiennest en de woontoren De Kameleon van De Key.

In Noord zijn het Volewijck (van 6,6 naar 6,9) en IJplein/Vogelbuurt (van 6,4 naar 6,8) waar een sterke verbetering naar voren komt.

**Twaalf jaar ontwikkeling in leefbaarheid**

Als we kijken naar de ontwikkeling tussen 2001 en 2013, dan valt een aantal zaken op. We zien een toenemende tevredenheid in de gebieden rond het Centrum. Deze gebieden breiden zich steeds verder uit van de negentiende-eeuwse gordel naar de ring '20-'40, vooral aan de westkant van de stad. Deze toename is niet alleen het gevolg van autonome 'gentrification'. Het is aannemelijk dat de investeringen van woningcorporaties en gemeente in stedelijke vernieuwing en

TOTAALORDEDEL OVER BUURT - 2001-2013



wijkaanpak leiden tot grotere tevredenheid over de buurt. Dat blijkt duidelijk uit

de grote toename van tevredenheid in de Bijlmermeer, maar inmiddels zijn de

“De trots komt terug in Zuidoost”

Bijlmerbuurten E,G,K: van 6,7 naar 7,1

“Er wordt in de E,G,K-buurt eindelijk goed geoogst na een jaren durend verbeterproces”, vertelt Hester van Buren, lid van de raad van bestuur van corporatie Rochdale, de grootste woningeigenaar in de Bijlmer. Al jaren geleden begon Rochdale met sloop van de karakteristieke honingraatflats om ze te vervangen door eengezinswoningen. Maar in de afgelopen jaren is ook op het sociale vlak veel gedaan om eindelijk die ruime voldoende (7,1, was 6,7 in 2011) te halen. Van Buren noemt het van straat halen van de laatste drugsverslaafden die door de buurt zwieren. “Dat gebeurde in samenwerking met HVO Querido en het Leger des Heils. In de nieuwbouw is daar speciaal ruimte voor gecreëerd.”

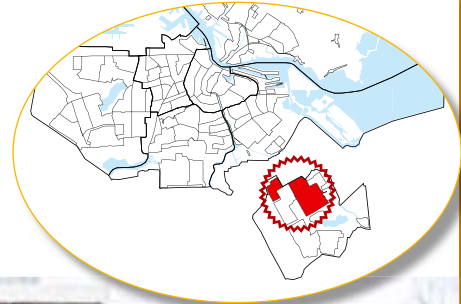
Ook het door Rochdale gefinancierde extra nachtelijke toezicht door een surveillancebedrijf heeft zijn vruchten afgeworpen. “Maar daar zijn we mee gestopt. Het kostte ons een miljoen euro per jaar en gelukkig is het ook niet meer nodig. Maar indien nodig kunnen we tijdelijk en op kleinere schaal opnieuw extra toezicht houden.” Er waren onorthodoxe maatregelen nodig. Bij de Bestrijding Ongewenste Bewoning (BOB) - een samenwerkingsverband van corporatie en politie - werden soms hele galerijen afgesloten om te kunnen zien wat zich achter de voordeuren afspeelde. En uitgeplaatste bewoners uit de sloopflats kregen les in hoe het in de nieuwbouweengezinswoningen toegang voordat ze er naartoe verhuisden.

Het aanstellen van ‘flat-ambassadeurs’, de instroom van nieuwe bewonersgroepen, het

verlagen van de dreven et cetera - het heeft allemaal geleid tot het doorbreken van die beruchte anonimiteit van de Bijlmer, zo zegt Van Buren.

Op Karspelhof, waar ooit het honingraatgedeelte van Klieverink stond, is een parkje aangelegd op een plek die als gevolg van de crisis niet is volgebouwd, zo vult Magda Poiesz van het Projectbureau Vernieuwing Bijlmer aan. De al jaren functieloze parkeergarage Kleiburg/Koningshoef, een troesteloze herinnering aan de ‘oude Bijlmer’, is gesloopt en de pioniersgeest van klusflat Kleiburg zorgt volgens Poiesz en Van Buren voor nieuwe dynamiek in de buurt.

Als icoon voor de nieuwe K-buurt is er nu het winkelcentrum de Kameleon. Neergezet door De Key op de plek van het vroegere Ganzenhoef. Poiesz: “Nu het winkelcentrum er is, komt de trots bij de bewoners terug.” [JvdT]



## TIEN LAAGST SCORENDE BUURTEN OP TOTAALORDEEL IN 2001

	2001	2011	2013	Vershil 2001 - 2013	rangorde 2001	rangorde 2013	Vershil rangorde
↑ De Kolenkit	5,0	6,0	6,4	1,4	83	80	3
↑ Bosleeuw	5,1	6,3	6,9	1,8	82	59	23
↑ Venserpolder	5,3	6,4	6,7	1,5	81	72	9
— Overtoomse veld	5,3	6,2	6,2	0,9	80	82	-2
↑ Indische Buurt West	5,4	7,0	7,3	1,9	79	48	31
↑ De Krommert Zuid	5,5	7,0	7,1	1,6	78	56	22
↑ Bijlmer Centrum (D,F,H)	5,5	6,6	6,8	1,2	77	71	6
↑ Landlust Noord/Sloterdijk	5,6	6,5	6,6	1,0	76	76	0
↑ Transvaalbuurt	5,7	6,9	7,0	1,4	75	58	17
↑ Bijlmer Oost (E,G,K)	5,7	6,7	7,1	1,4	74	57	17

De tien buurten met het laagste totaaloordeel in 2001. Alle buurten maken een flinke sprong in waardering; die toename is voor alle buurten veel hoger dan het Amsterdams gemiddelde.

positieve effecten ook te zien ten westen van de Ring A10. Overtoomse Veld en de Kolenkit zijn daarvan voorbeelden.

### Veranderingen in de 'hot spots'

Van jaar tot jaar treden er ruimtelijke verschuivingen op in concentraties van leefbaarheidsproblemen. De status van 'hot spot' of 'probleebuurt' is gelukkig geen permanent gegeven. In 2013 is er, evenals in 2011 geen enkele Amsterdamse buurt die van de eigen bewoners een onvoldoende krijgt, terwijl dat in 2001 nog voor veertien buurten gold. In 2001 kreeg de laagst scorende buurt in Amsterdam nog het rapportcijfer 5,0, terwijl in 2013 het laagste cijfer 6,2 is. De tien buurten die in 2001 het laagst

## Ook zonder grootschalige ingrepen klimt buurt omhoog

Opvallende stijger:  
IJplein/Vogelbuurt  
van 6,4 naar 6,8

"Ik hoop dat de hogere waardering ook komt door de instroom van wat in O+S-termen de 'nieuwe stedeling' wordt genoemd", zegt stadsdeelvoorzitter Rob Post in een eerste reactie op de goede uitslag voor IJplein/Vogelbuurt (rapportcijfer 6,8, een plus van 0,4). "Er zijn flink wat huizen verkocht in de buurt en we verwachten dat deze trend doorzet. Daarmee zou ook de verbetering doorzetten."

'Focusgebied' IJplein/Vogelbuurt vormt een uitzondering in het rijtje stijgers: er heeft onlangs geen fysieke vernieuwing plaatsgevonden. Een grootscheepse renovatie dateert alweer van ruim tien jaar geleden. Ook de naastgelegen Van der Pekbuurt steeg overigens zonder grote verbeteringen aan het woningbestand (van 6,6 naar 6,9). De hoognodige fysieke vernieuwing laat daar nog op zich wachten, waardoor er tot verdriet van het stadsdeel ook geen woningen worden verkocht.

Ondanks de instroom blijft IJplein/Vogelbuurt een overwegend arme buurt. De nieuwkomers zijn

vaak studenten of starters op de arbeidsmarkt, vertelt Post. Niet echt bemiddeld dus. Het is een hechte buurt, maar velen zijn ook sociaal geïsoleerd door armoede en werkloosheid. Verscheidene (arbeids-)participatieprogramma's moeten dat isolement doorbreken. Bekend zijn onder meer 'Noord werkt!' (stadsdeel met enkele partners), het participatiecentrum op de Havikslaan, Op Eigen Kracht (i.s.m. Voedselbank en Leefkringhuis) en de Muziekbroedstraat (Stadgenoot). De programma's hebben er mede voor gezorgd dat er veel vrijwilligers op een of andere manier actief zijn in de buurt.

"Arbeidsparticipatie en sociale activering blijven belangrijke punten in de buurt", aldus Ivo Klooster, hoofd Woonservice van corporatie Eigen Haard. Daarom is Eigen Haard, de grootste woningbezitter, begonnen met het Buurtwerkkamer-project, na een succesvol experiment in Holendrecht/Venserpolder. Het is een laagdrempelige ontmoetingsruimte van waaruit bewoners naar (vrijwilligers)werk

kunnen worden begeleid.

Ook Klooster ziet veel in de komst van de nieuwe stedeling. Die wordt wellicht ook gelokt door aan het IJ gelegen restaurants als Wilhelmina-Dok, Hotel de Goudfazant en Stork. Het laatste ligt op het voormalige Storkterrein, eveneens eigendom van Eigen Haard.

Een jaar geleden beklagde Post zich nog in NUL20 over het hoge ambitieniveau dat de centrale stad had voor een focusgebied als IJplein/Vogelbuurt: sociaal-economisch op het gemiddelde van de stad komen. Op veel terreinen zal de buurt voorlopig achterblijven, maar in buurttevredenheid nadert ze het gemiddelde met rasse schreden. {jvdT}



scoorden, hebben een veel grotere verbetering doorgemaakt dan het Amsterdamse gemiddelde (dat is toegenomen van 6,9 naar 7,4).

Op basis van de rapportcijfers zijn de 84 buurten te rangschikken van hoog naar laag. Ondanks stijgende rapportcijfers in de meeste buurten, behoudt een aantal buurten - De Kolenkit, Overtoomse Veld en Landlust Noord/Sloterdijk - een lage positie op de Amsterdamse rangorde. Zo is het totaaloordeel in Overtoomse Veld weliswaar verbeterd van 5,3 in 2001 naar 6,2 in 2013, maar is de buurt verder weggezakt op de rangordelijst (van 80 naar 82). Nog sterkere dalingen tussen 2001 en 2013 treffen we aan in De Omval, Banne-Buiksloot, Slotermeer, Westlandgracht en Geuzenveld. Sterke stijgingen zien we in de Indische Buurt West (van 79 naar 48), De Krommert Zuid, Bosleeuw en de Transvaalbuurt. In de laatste buurt is inmiddels de wijkaanpak feestelijk afgesloten.

Een opvallende stijger is de EGK-buurt in de Bijlmer (zie kader). Bewoners ge-

### TIEN LAAGST SCORENDE BUURTEN IN 2013

	2001	2011	2013	Vershil 2001 - 2013	rangorde 2001	rangorde 2013	Vershil rangorde
↓ Geuzenveld (Spieringhorn)	6,1	6,4	6,2	0,1	65	84	-19
↓ De Omval	7,0	6,6	6,2	-0,8	43	83	-40
— Overtoomse veld	5,3	6,2	6,2	0,9	80	82	-2
↓ Slotermeer-Zuidwest	6,5	6,4	6,3	-0,2	58	81	-23
↑ De Kolenkit	5,0	6,0	6,4	1,4	83	80	3
↑ Slotermeer-Noordoost	6,5	6,4	6,5	0,0	61	79	-18
— Osdorp-Midden	5,8	6,5	6,5	0,7	71	78	-7
↑ Banne Buiksloot/Buiksloterham	6,9	6,4	6,6	-0,3	46	77	-31
↑ Landlust Noord/Sloterdijk	5,6	6,5	6,6	1,0	76	76	0
— Westlandgracht	6,4	6,7	6,7	0,3	63	75	-12

ven er ondertussen een 7,1 als rapportcijfer voor de buurt. Volgens hen is de buurt er de afgelopen jaren een stuk schoner en veiliger op geworden. De lijst met tien laagst scorende buurten bevat in 2013 geen enkele buurt meer in Zuidoost, terwijl er zes buurten in Nieuw-West liggen en twee in het aangrenzende deel van stadsdeel West. Daarmee lijkt een aaneengeslo-

ten gebied te ontstaan met een relatief lage waardering. Geuzenveld vertoont zowel voor vervuiling als criminaliteit de grootste toename van overlast. De komende jaren vertraagt de stedelijke vernieuwing en wordt bezuinigd op de wijkaanpak. Een gezamenlijke inzet op leefbaarheid en veiligheid blijft daarom juist in dit deel van de stad essentieel. ■

## Onvrede in transitiebuurt De Omval

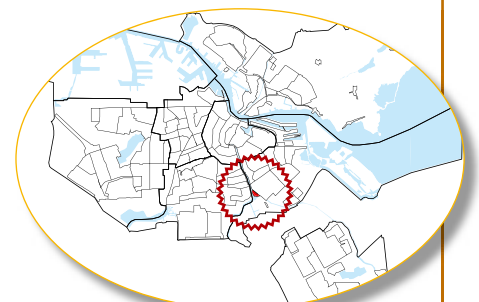
Grootste daler:  
van 6,6 naar 6,2



De buurt De Omval is Oost is de meest significante daler. Dat zal toch niet komen door het vertrek van de Hells Angels? Jan Düker, die als onderzoeker in dienst van het stadsdeel nauw betrokken is bij WiA, heeft wel een idee waar het aan ligt: "Van de drie buurten waaruit De Omval bestaat zijn er twee, Amstelkwartier en Weespertrekvaart, sterk in transitie." De Hells Angels zijn er vertrokken, maar volgens betrokkenen had de directe omgeving daar niet zoveel last van. "Nu is de openbare ruimte een chaos. Straten liggen

open, het is er 's avonds donker en het is slecht bereikbaar. Bewoners van pas opgeleverde nieuwbouw, die nog niet in de vorige enquête waren opgenomen, klagen over gebrek aan voorzieningen. En er zijn al jarenlang klachten van studenten uit de containerwoningen aan de Wenckebachweg over geluidsoverlast - door andere studenten. Ik denk dat die overlast op zich niet is toegenomen, maar er blijken meer studenten te zijn opgenomen in de enquête." De Key is met duizend 'studentencontainers' aan de Wenckebachweg de grootste woningeigenaar

in het gebied. De corporatie vindt het lastig iets te zeggen over de uitkomst. [JvdT]



Groter aandeel van studio's en markthurowoningen

# In Amsterdam stijgt de bouwproductie weer

In tegenstelling tot de landelijke trend is de bouwproductie in Amsterdam in 2013 opgelopen. Dat geldt zowel voor het aantal opleveringen als het aantal woningen dat in aanbouw is genomen. Er zitten wel veel kleine (studenten)woningen bij. | Fred van der Molen



De crisis houdt de bouw- en woonsector nog stevig in haar greep, maar in Amsterdam lijkt de weg omhoog voorzichtig ingeslagen. Terwijl de landelijke nieuwbouwproductie in 2013 met 17 procent daalde naar zo'n 40.000 woningen (prognose van Bouwkennis), is het aantal opleveringen in Amsterdam juist sterk toegenomen. Na zes jaar van dalende aantallen, steeg het aantal opleveringen in de hoofdstad met 23 procent naar ruim 3100. En ook de teller van de 'startbouwcijfers' kwam in 2013 honderden woningen hoger uit dan in de twee voorgaande jaren.

Kunnen we concluderen dat de weg omhoog definitief is ingeslagen? Enige voorzichtigheid is op zijn plaats. Ten eerste kan een over de jaargrens verschoven opleverdatum van een groot complex de totalen al flink beïnvloeden. Ten tweede zijn in 2012 én 2013 minder woningen in aanbouw genomen dan er in 2013 zijn opgeleverd. Ten derde wordt het investeringsvermogen van de woningcorporaties de komende jaren uitgehold door de verhuurderheffing. Ten slotte zijn de onderliggende factoren van de bouwstagnatie - hoge werkloosheid, onzekere toekomstverwachtingen, strengere hy-

potheeknormen, strenge financierings-eisen, gedaalde huizenprijzen - nog niet fundamenteel gewijzigd. Al zijn er gunstige voortekenen: de economie trekt iets aan, het consumentenvertrouwen groeit en de huizenprijzen stijgen weer - in ieder geval in Groot Amsterdam. Landelijk gezien is het beeld vooral nog somber. Bouwkennis voorspelt dat in 2014 de woningproductie verder daalt naar zo'n 35.000 woningen.

## Amsterdam: studentenstad

Amsterdam kijkt af van de landelijke trend. Sinds de piekjaren 2006 en 2007 is de bouwproductie ook in de hoofdstad teruggelopen met als dieptepunt 2012 met slechts 2438 opleveringen. Dat de productie in 2013 hier wel aantrekt, komt ongetwijfeld doordat de hoofdstad de meest gewilde woonlocatie van Nederland is. Vooral voor jonge mensen is Amsterdam *the place to be*, om te studeren en werk te vinden. Ontwikkelaars bouwen steeds meer specifiek voor deze groep. De succesvolle transformatie van het GAK-gebouw door AM en Stadgenoot is daarvan een goed voorbeeld. Ook de voorverkoop van fase 2 loopt als een trein. Marien de Langen van Stadgenoot:

"Die markt is nog lang niet verzadigd. Van de 160 studio's die wij in de verkoop hebben, zijn er voor de kerst in korte tijd al 100 in optie genomen."

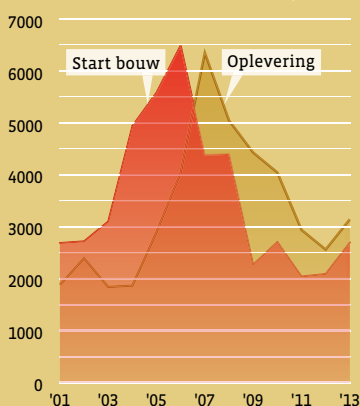
De bouw van studentenhuusvesting en kleine huur- en koopstudio's is een belangrijke factor geworden in de Amsterdamse woningmarkt. In 2011 bestond meer dan de helft (1032) van de productie uit studentenwoningen. In 2012 én 2013 bestaat bijna een derde van de gestarte nieuwbouw uit studentenwoningen en studio's. Daarbij is de productie in Diemen (Campus Diemen Zuid) en Amstelveen (Uilenstede) nog niet eens meegeteld.

## Zelfbouw en markthuur

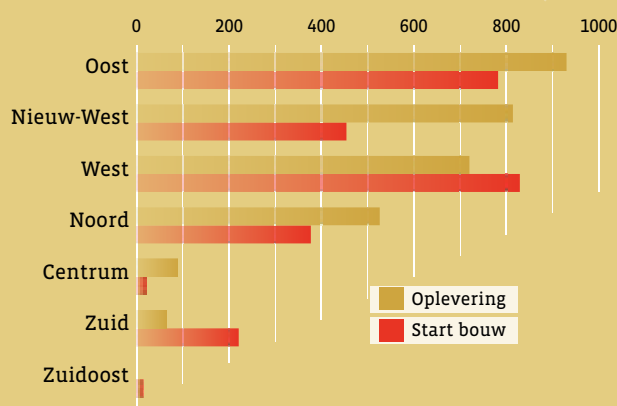
Met een andere beleidsprioriteit van het huidige college - meer middensegment-huurwoningen - gaat het ook de goede kant op. In 2013 werden 311 huurwoningen voor middeninkomens in aanbouw genomen (tegenover 139 in 2012) en er zit nog veel meer in de pijplijn. In zijn algemeenheid groeit de belangstelling voor huurhuizen, ook in de duurdere prijsklasse.

Het zelfbouwoffensief van wethouder Maarten van Poelgeest levert voorals-

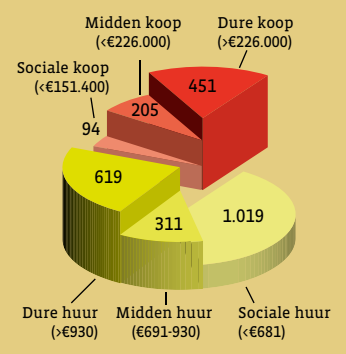
De bouwproductie in Amsterdam neemt weer toe



De meeste woningen werden opgeleverd in Oost, de meeste eerste palen geslagen in West



Anders dan in het eerste decennium worden er nu vooral huurwoningen gebouwd





Amstelkwartier

nog nauwelijks woningen op. In 2013 werden slechts 28 zelfbouwwoningen in aanbouw genomen, nog minder dan in 2012 (36). Wel zijn in 2014 grotere aantallen te verwachten.

De meeste woningen werden in 2013 opgeleverd in Oost, dankzij de grote nieuwbouwlocaties Overamstel, Amstelcampus, Eenhoorngebied, Oostpoort en toch ook nog IJburg (76). In totaal werden in het stadsdeel 930 woningen opgeleverd en 782 in aanbouw genomen. Ook in de vernieuwingsgebieden van Nieuw-West, West en Noord werd stevig doorgebouwd.

In Zuidoost werd voor het eerst sinds jaren weer een eerste paal geslagen. In de 'Droomzone' zijn vijftien zelfbouwers gestart.

### Weinig koopwoningen

De nieuwbouwproductie van koopwoningen zit sinds 2010 in het slop. Slechts 28 procent van de productie (start bouw) bestond in 2013 uit koopwoningen. In 2013 werden 750 koopwoningen in aanbouw genomen, vergelijkbaar met 2012 (786) en 2011 (736). Maar de kale aantallen zeggen niet alles. In 2011 en 2012 bestond een veel groter aandeel uit koop-

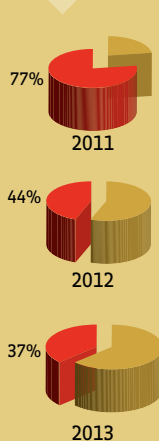
studio's voor starters: in 2012 al 348 stuks van Villa Mokum en in 2011 320 koopstudio's (GAK-gebouw). Het positieve nieuws is dus: de markt voor reguliere nieuwbouwwoningen trekt wat aan. Anders dan in het eerste decennium bestaat het merendeel (72%) van de productie nu uit huurwoningen, waarvan een groeiend deel in het middensegment (12% van totale woningproductie start bouw). De meeste woningen werden in aanbouw genomen in stadsdeel West (829), gevolgd door Oost (782) en Nieuw-West (454). Grote projecten in West zijn De Titaan (Eigen Haard 113), de transformatie van het Elsevier-gebouw tot studentenhuisvesting (227), de Hallen (113) en de herontwikkeling van het kantoorgebouw van Syntrus Achmea tot 185 vrije sector huurwoningen. Het grootste project dat in 2013 in aanbouw werd genomen in aantallen woningen is de vernieuwbouw van Casa400 in combinatie met een nieuwe driehoekige woontoren, tezamen 472 wooneenheden, waarvan 130 middeldure huurwoningen. Bouwinvest is daarmee de grootste bouwer in de hoofdstad aan het worden. Het aandeel van beleggers en commerciële ontwikkelaars in de Am-

sterdamse bouwproductie is trouwens toch sterk stijgende.

### Corporaties halen broekriem aan

De corporatiesector is sinds jaar en dag verantwoordelijk voor een fors deel van de Amsterdamse nieuwbouwproductie. In de jaren na de kredietcrisis groeide dat aandeel alleen nog maar; in 2011 zelfs tot 77 procent. Die tijd is voorbij. Het corporatieaandeel zakte naar 37 procent (999 woningen). Vastgoed- en grondafschrijvingen, Vestia-heffing en verhuurderheffing hollen het investeringsvermogen van de corporaties uit. In de opleveringen ijlen de vroegere ambities nog na - maar corporaties namen in 2012 en 2013 veel minder woningen in aanbouw dan daarvoor. De woningproductie in het sociale huursegment blijft weliswaar nog aanzienlijk (41%), maar dat komt vooral door de bouw van studentenwoningen: 828 van de 1019, oftewel 72 procent. Een groot deel daarvan bestaat uit transformatieprojecten. Er werden slechts 285 reguliere sociale huurwoningen in productie genomen. Opmerkelijk is dat in 2013 ook commerciële partijen projecten in het sociale segment zijn gestart. ■

Het corporatieaandeel in de bouwproductie loopt terug



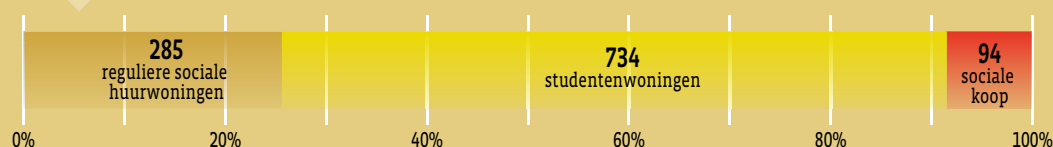
	2011	2012	2013
Ymere	274	217	97
Eigen Haard	53	131	69
Stadgenoot	0	114	0
De Key	154	101	60
Rochdale	78	29	0*
DUWO Pro Student	558	0	227*
De Alliantie	43	0	119
<b>Totaal</b>	<b>1160</b>	<b>592</b>	<b>572</b>

### Corporaties bouwen daardoor steeds minder sociale huurwoningen

\* Rochdale en Duwo herontwikkelen samen het Elseviergebouw

Bron: Alle startbouwcijfers en het oplevercijfer van 2013 zijn afkomstig uit het Basisbestand Woningbouwlocaties van het OGA. Met dank aan Jan Smit. Bewerkingen door NUL20. Het officiële oplevercijfer van 2013 komt uiteindelijk uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG).

De bouwproductie in het sociale segment bestaat voornamelijk uit studentenwoningen



De sociale koopwoningen zijn ook studentenwoningen. Commerciële partijen bouwen inmiddels ook voor studenten.

# WiA 2013: langlopende trends zetten door

Het aandeel koopwoningen in Amsterdam blijft toenemen (31,5% in 2013), terwijl het aandeel goedkope en betaalbare huurwoningen afneemt. Huurders besteden een groter deel van hun inkomen aan huur, ook na verrekening van de huurtoeslag, dan twee jaar geleden. De relatieve 'overmaat' aan sociale huurwoningen is verder afgenomen. Dat zijn de belangrijkste uitkomsten van het tweejaarlijkse onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA).

De langlopende trends op de Amsterdamse woningmarkt hebben zich doorgezet in de periode 2011 tot 2013, zo blijkt uit het tweejaarlijkse WiA-onderzoek. Het aandeel koopwoningen groeit niet snel meer, maar nam wel toe tot 31,5 procent in 2013. Deze ontwikkeling sluit aan bij het collegebeleid, maar de doelstelling uit het programakkoord om in 2014 uit te komen op 35 procent eigenwoningbezit wordt niet gehaald. Koopwoningen zijn sinds de crisis voor minder Amsterdammers aantrekkelijk en bereikbaar geworden. Een groot deel van de nieuwbouw bestaat inmiddels uit huurwoningen (72% in 2013, start bouw). Het eigenwoningbezit neemt vooral nog toe door verkoop van bestaande huurwoningen. De koopsector groeide in de periode 2011-2013 met bijna 6000 woningen (1,3 procentpunt). Het eigenwoningbezit groeit vooral in stadsdelen met relatief weinig koopwoningen, zodat de verschillen per stadsdeel steeds kleiner worden (29% in de stadsdelen West en Noord, 36% in Centrum).

Begin 2013 bestond de woningvoorraad uit 397.000 zelfstandige woningen, 2.500 woningen meer dan in 2011. Die groei is gering ten opzichte van voorgaande jaren. De corporatiesector slonk met bijna 4000 woningen, onder meer door verkoop. Deze sector omvat nu 46 procent van de totale voorraad. De particuliere huursector bleef in aandeel gelijk (300 woningen erbij, percentageel stabiel op 22,5%).

In de huursector neemt het aandeel goedkope huurwoningen (<€425, voormalige kernvoorraad) snel af. Het aandeel huurwoningen tot de huurtoeslaggrens (=€561) daalt sinds 2005 elke twee jaar met ongeveer 4 procentpunten. De laatste twee jaar was deze trend iets sterker. In 2013 was dat aandeel 51 procent. De totale sociale voorraad (alle huurwoningen van corporaties en particulieren t/m de liberaliseringsgrens) daalde van 71 (2005) tot 58 procent (2013).

## Woningvoorraad versus inkomen

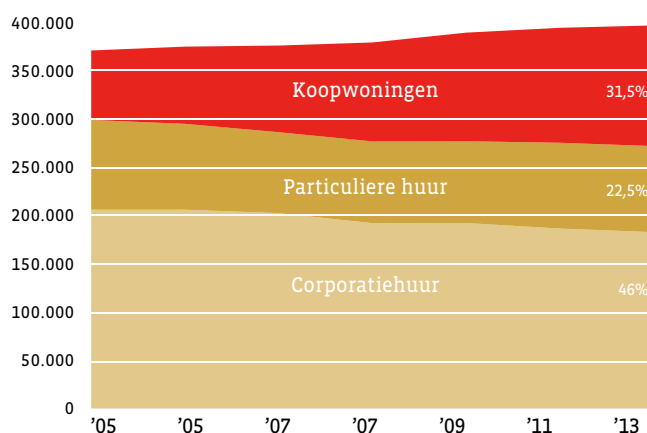
De huren stijgen sneller dan de inkomens van de huurders. Volgens WiA 2013 is de gemiddelde huurquote, ook na verrekening van de huurtoeslag, gestegen. Amsterdamse huurders betalen in 2013 ruim 28 procent van hun inkomen aan huur (die met huurtoeslag 28,8%). In corporatiewoningen steeg de huur in twee jaar gemiddeld met 10 procent (€39), in de particuliere huursector met 16 procent (€94).

Het gemiddelde inkomen van de Amsterdammer is in de periode 2011-2013 gestegen met 97 euro, opvallend genoeg een grotere stijging dan in de twee jaar ervoor. De economische cijfers zijn voor Amsterdam iets beter dan die voor het hele land, ook houdt Amsterdam meer midden- en hogere inkomens vast die traditioneel de stad verlaten.

Het aandeel huishoudens met een inkomen tot 34.229 euro nam licht af (47,9% in 2013). De groep met hoge inkomens groeide naar 23,1 procent in 2013. De WiA-onderzoekers concluderen dat inkomensgroepen en woningmarktsegmenten naar elkaar toe groeien

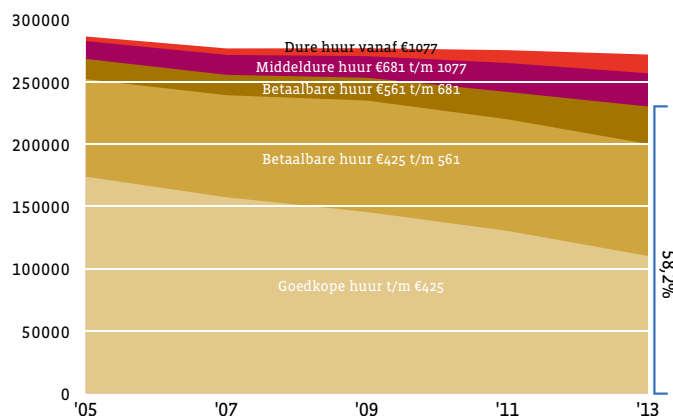
De inkomensgroep tussen 34.229 (de EU-grens) en 43.785 euro groeit met 2 procentpunten naar 14 procent. Deze categorie lage middeninkomens met weinig mogelijkheden op de woningmarkt telt inmiddels 55.400 huishoudens. De categorie hogere middeninkomens (tot tweemaal modaal) werd iets kleiner (van 17 naar 15%), overigens mede doordat het modale inkomen iets zakte in de periode 2011-2013. Mede daardoor steeg omgekeerd het aandeel van de hoogste inkomensgroep naar 23 procent. De hoge grenswaarde van het middensegment is omlaag bijgesteld (nu €930 huur €226.000 koop). Meer woningen vallen hierdoor in het dure segment. |Fred van der Molen

## WONINGVOORRAAD NAAR EIGENDOM



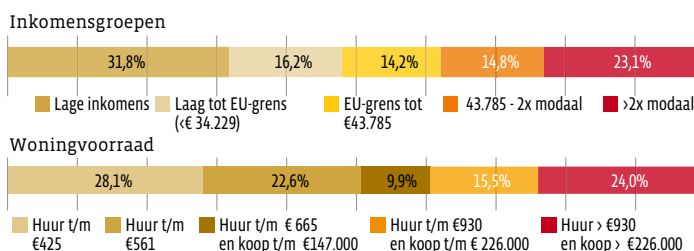
Het aandeel koopwoningen in Amsterdam blijft stijgen, het aantal corporatiewoningen daalt

## VERDELING HUURWONINGEN NAAR HUURKLASSEN



Steeds minder goedkope huurwoningen, alle andere huursegmenten groeien

## INKOMENSGROEPEN EN WONINGVOORRAAD



Bijna de helft van de Amsterdamse huishoudens behoort gezien hun inkomen (EU-grens) tot de doelgroep van de sociale woningbouw.

## WONEN IN AMSTERDAM: ZO ZIT HET

Alle cijfers uit dit artikel komen uit het fact sheet Wonen in Amsterdam 2013, eerste resultaten. De grafieken zijn interpretaties door NUL20. WiA is een grootschalig tweejaarlijks onderzoek waarin de verhouding tussen woningmarktsegmenten en inkomensgroepen centraal staat. De fact sheets zijn te downloaden van de sites van de AFWC en de dienst WZS.



# “Wie alle risico’s mijdt, doet ook niets meer”

Roel Steenbeek stopte op 1 december als bestuursvoorzitter van Ymere. Hij werkte bijna negentien jaar bij Ymere en zijn vele rechtsvoorgangers. Daarvoor zeven jaar in Rotterdam. In zijn laatste maand kwam zijn zevende fusie rond, hief de toezichthouder het verscherpt toezicht op en rondde Ymere een ingrijpende reorganisatie af. | Fred van der Molen

“**R**elaxed”, typeert Roel Steenbeek zijn situatie een week na zijn afscheid als bestuursvoorzitter bij Ymere. Toch blijkt vroegtijdig rentenieren duidelijk niet de bedoeling. Steenbeek is 57 en staat open voor een “echte baan”, naast zijn huidige bestuursfuncties, commissariaten en zijn nieuwe rol als voorzitter van de raad van commissarissen van Woonzorg Nederland. Hij zou graag wat in de cultuursector willen doen, maar in het onderwijs of op het terrein van arbeidsmarktbeleid mag ook. “Mijn probleem is inderdaad dat ik een brede interesse heb. Ik wil wat tijd nemen om tot een verantwoorde keuze te komen.”

“Het is een waardeloze dag”, vond Aedes-voorzitter Marc Calon bij zijn afscheidsreceptie. Het speet hem dat juist Steenbeek opstapt. Wat je volgens Calon vaak ziet bij mensen die lang ergens zitten, is dat ze haantjesgedrag en vooringenomen standpunten krijgen. “Bij hem helemaal niet. Hij heeft niets met ideologie en ego-gedrag. Hij gaat uit van teamwork en komt tot zijn standpunten op basis van analyse.” Hij memoreerde dat Steenbeek op belang-



Ik denk ook achteraf dat het meer geld heeft gekost dan nodig. Maar de politiek wilde het snel oplossen. Dat begreep ik ook wel. Vestia was zwaar beleend en

gen wat de optimale strategie was geweest.”

## Waar heeft hij dan wel wakker van gelegen?

Steenbeek: “De meest hectische periode was nadat we ruim een jaar terug onder verscherpt toezicht werden gesteld door het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Tal van corporaties hebben daarmee te maken, maar wij voelden ons verrast en ook een beetje in ons hemd gezet, omdat de pers het eerder wist dan wij. Overigens hebben ze die info volgens ons niet van het Centraal Fonds gehad. De toezichthouder vond ons te fors beleend ten opzichte van de door hen bepaalde bedrijfswaarde, al

## “Amsterdamse lobby naar Den Haag moet echt beter”

rijke momenten gesprekspartner was namens de corporatiesector, waaronder de redding van Vestia.

### Over Vestia gesproken. Dat waren waarschijnlijk de meest hectische weken uit zijn loopbaan?

“Eigenlijk niet, al was het natuurlijk wel een vraagstuk van grote importantie. Ik zag dat als een beheersbaar probleem.

er was angst voor een faillissement. Bovendien zou de hele financiële wereld dan anders naar het fenomeen staatsgarantie gaan kijken. De grote corporaties waren er evenwel meer voor om Vestia garanties voor haar liquiditeitsprobleem aan te bieden, waardoor de derivaten konden uitlopen; daar was met de banken over te spreken geweest. Maar goed, zelfs nu kun je nog niet zeg-

verklaarden ze ons wel A-(lees gezonde) corporatie. Ze vonden dat we te weinig aandacht besteedden aan die bedrijfs-waarde, omdat wij waarderen en sturen op marktwaarde in verhuurde staat. Ook vonden ze dat onze rapportages verbetering behoeften. We begrepen destijds niet waarom het CFV zo'n andere analyse maakte dan wij zelf. We waren bovendien al hard bezig bij te sturen door te reorganiseren en de ontwikkelportefeuille terug te brengen. En dan kom je in de publiciteit alsof je een tweede Vestia bent. Het waren weken waarin we werden geleefd. We moesten bij alle stakeholders langs om ons verschil van inzicht met het CFV uit te leggen. Het hele jaar heb ik er nog vragen over gekregen."

De status van verscherpt toezicht werd vlak voor Steenbeeks afscheid ingetrokken. Een mooi afscheidscadeautje. "We hebben daar ook hard aan gewerkt, ook aan het onderlinge begrip en de communicatie. We hebben samen met het CFV op basis van hun parameters onze bedrijfs-waarde opnieuw berekend. Uiteindelijk zijn we - mede dankzij meer actuele cijfers - op een bedrag uitgekomen dat zo'n 500 miljoen euro hoger lag dan waarmee het CFV aanvankelijk rekende. Die bedrijfs-waarde is nu vastgesteld op zo'n 4,7 miljard. De marktwaarde van Ymeres onroerend goed in verhuurde staat bedraagt 9,3 miljard. Dat zet de 3,8 miljard aan leningen in een ander perspectief." Het zou overigens mooi zijn als Rijk, WSW en CFV in de toekomst vanuit één waardebegrip naar de corporaties gaan kijken.

Ymere heeft in 2013 het investerings-volume teruggebracht naar 200 miljoen euro (was in hoogtij-jaren wel 450 miljoen). De beoogde daling naar zo'n 100 à 130 miljoen wordt volgens Steenbeek in 2014 gehaald: "De investeringen

in lopende projecten ijlden in 2013 nog flink na. Maar mede omdat we in 2013 wederom goed verkocht hebben, blijft de prognose van de afname van de leningenportefeuille in stand. Dat geeft de toezichhouders ook meer comfort." Steenbeek begreep achteraf beter dat in de context van het Vestia-debacle

is met de fusie tussen Woonmaatschappij en Ymere ook zo gegaan. Het meeste maatschappelijke rendement halen is altijd mijn streven geweest, niet de goedkoopste zijn. Het hoofddoel van fusies moet niet zijn het bereiken van meer efficiency, maar het creëren van meerwaarde.

## **"Met een laag inkomen koop je ook geen Jaguar"**

het CFV onder druk stond zich stevig te profileren. Overigens memoreerde hij bij zijn afscheid zijn aversie tegen de 'stuip van extra regels en toezicht'. "Dat zit in de hele samenleving. Na elk incident reageert de politiek met extra regels. Er worden pleisters op pleisters geplakt. Maar wie alle risico's mijdt, doet niets meer. Je hebt ook lef nodig om wat te veranderen."

### **Ymere rondde in november een ingrijpende reorganisatie af. Waarom was dat het logische moment om te vertrekken?**

Steenbeek: "Ik ben eigenlijk langer gebleven dan ik bij mijn aantreden medio 2008 van plan was. Ik wilde het drie jaar doen. Maar de transformatie - vastgelegd in het fusiedocument 'Van Stenen naar Mensen' en later in de missie 'met Ziel en Zakelijkheid' - was toen niet klaar. Kort gezegd: we hadden een sterke ontwikkelpoot en dito imago, maar we wilden juist de verbinding naar de wijken, naar de bewoners maken. We hadden daarin via de wijkaanpak flinke slagen gemaakt, maar de organisatie was intern duidelijk nog niet af. Bovendien kwam de crisis met grote kracht voorbij en strooiden opeenvolgende regeringen steeds weer nieuwe plannen over ons uit. Het was duidelijk dat er een tweede en meer ingrijpende slag gemaakt moest worden. Die reorganisatie is in 2011 gestart en is nu klaar. De hele organisatie is op zijn kop gezet; er is een nieuw besturing met de introductie van een directieraad, waar ik alle vertrouwen in heb. Dus ja, dit is een goed moment om te vertrekken."

### **Ymere had na alle fusies een waterhoofd?**

"Ik heb zeven fusies meegemaakt. Je hebt altijd hetzelfde proces. Eerst dij je uit, omdat fuseren tijd kost én omdat kwaliteitseisen worden opgeschroefd. Je moet immers de meerwaarde bewijzen tegenover een kritische buitenwacht. Na drie à vier jaar kom je pas in een stadium dat je op overhead bespaart. Dat

Maar goed, mochten we een waterhoofd hebben gehad, dan is dat er na de reorganisatie wel af. Er zijn in totaal 180 banen verdwenen sinds 2011."

### **Laten we het over imago hebben. Ymere lijkt meer conflicten met zijn huurders te hebben dan andere Amsterdamse corporaties. De arrogantie van de grootste?**

"Ik betwijfel of wij relatief vaker problemen met bewoners hebben. Maar wij zijn groot en hebben veel smaakmakende projecten in de binnenstad. Daar zit een mondige bevolking die uitstekend de media en de politiek weet te bespelen. Wij worden dan neergezet als zakkenvullers en slopers, maar wat er meestal achter zit is een gigantisch verschil in toekomstvisie voor zo'n gebied. Daar staan we dan ook voor. Wat je ziet in zulke processen is dat stadsdeelbesturen en huurderscommissies in de voorbereiding onze plannen volledig omarmen - bijvoorbeeld dat er meer nultredenwoningen voor ouderen moeten komen - maar zich uiteindelijk aansluiten bij verzet tegen sloop van een complex. Dat bewoners zich verzetten begrijp ik. Ze wonen nu vaak voor een prikkie in het centrum, dus elk alternatief is ongunstig. Maar het uiteindelijke gevolg moet toch niet zijn dat we de voorraad niet meer kunnen aanpassen aan de wensen van morgen?"

"Een ander slepend conflict speelt in de Van der Pek-buurt. De woningen daar zijn slecht. Wij wilden een flink deel slopen en vervangen door identiek ogende nieuwbouw. Een actiegroep van bewoners wilde dat we alle woningen zouden renoveren en goedkoop houden. Zij zijn succesvol in het bespelen van politiek en media, maar vertegenwoordigen lang niet alle bewoners. We spreken nu weer met elkaar, mede dankzij Freek Ossel. Er zit beweging in de standpunten. Maar het blijft onverantwoord om 50-75 miljoen euro extra onrendabel te investeren om slechte woningen te renoveren. Althans, dat is mijn mening. Maar ja, ik ga er niet meer over."

#### **NOG GEEN OPVOLGER**

Het is Ymere nog niet gelukt een opvolger voor Steenbeek te vinden. Althans: niet iemand die het voor het door de politiek verlaagde salaris wil doen, zo meldt het programma RTLZ. Guido van Woerkom, voorzitter van de raad van commissarissen, verklaarde dat meerdere kanshebbers vanwege het salarisplafond zijn afgehaakt. Van Woerkom verwacht niettemin in het eerste kwartaal een nieuwe bestuursvoorzitter te kunnen presenteren. Steenbeek verdiende 249.000 euro, voor zijn opvolger ligt de grens op 187.000 euro.

### Goedkoop wonen in het centrum. Dat zit er straks niet meer in?

“Dat wordt steeds lastiger. Ik voorzie dat lagere inkomens steeds vaker met een lagere kwaliteit genoegen moeten nemen. Daarmee bedoel ik geen slechte woning, maar wel een kleinere of op een minder populaire plek. Met een laag inkomen koop je ook geen Jaguar. De verhuurderheffing zet die ontwikkeling op scherp.”

### Over terugbrengen van investeringen gesproken. Ymere zet bijvoorbeeld Buiksloterham en het Centrumgebied in Noord (CAN) in de koelkast. Maar de ontwikkeling van Tudorpark in de Haarlemmermeer en van Nobelhorst in Almere gaan wel door. Wat zijn de afwegingen?

“We kunnen minder investeren. Bij de afweging wat we nog wel en wat we niet doen gaat het om vragen als: wat kan nog gestopt? Wat kost het om te stoppen? Waar is de meeste kans op rendement? Waar liggen de grootste risico's? Wat zijn de gevolgen voor het

### “Het zit in de hele samenleving. Na elk incident reageert de politiek met extra regels.”

betreffende gebied en de bewoners? Wat voegt een project toe aan onze voorraad? Kunnen we plannen overdoen aan andere partijen? En dit alles in overleg met onze stakeholders.

Dat we voorlopig niets meer in Buiksloterham doen, was een makkelijke beslissing. Dat gebied is iets voor de hele lange termijn, het is onzeker wat andere partijen gaan doen en we hebben er een beperkte positie. Ook in het CAN-gebied waren we maar klein, dus stoppen heeft geen grote gevolgen. Omgekeerd hebben we daarom het Waterlandplein, ondanks de risico's, wel afgemaakt.”

“Wat betreft Tudorpark en Nobelhorst. Dat zijn grote gebiedsontwikkelingen waar wij als enige partij grondposities hebben en committent met de betrokken gemeenten. Maar we doen het stap voor stap. We zijn een heel ander type ontwikkelaar geworden: consumentgestuurd, kleine plukjes, beperkte risico's. En alle koopwoningen doen we samen met commerciële ontwikkelaars.”

### Je afscheid gaat gepaard met een boek over de kunst die Ymere heeft gerealiseerd. Waarom moet een corporatie geld uitgeven aan kunst?

“Vroeger bestond er de éénprocentregeling bij het Rijk. Bij de bouw van openbare gebouwen moest één procent van de begroting worden uitgegeven aan kunst. Daardoor is veel moois tot stand gekomen. Zoveel stopt Ymere er bij lange na niet in. Maar ik vind het belangrijk dat we gebouwen of de openbare ruimte een identiteit meegeven. Wat vroeger de kerktoren was, is nu vaak een kunstwerk. Ik ben daar een fanaticus in, anderen vinden het zonde van het geld. Ik heb ook altijd uitgedragen dat we ons takenpakket niet te smal moeten ma-

ken. Een corporatie kan in een wijk het verschil maken. Dus zijn we breed actief gebleven in de wijk, ondanks de bezuinigingen. Omdat het waarde creëert, uiteindelijk ook financiële meerwaarde.”

### Wat zijn uw ervaringen met Amsterdamse bestuurders?

“Over het algemeen positief. Er is nooit sprake van onwil. Mijn ervaring is dat corporaties en gemeente nauwelijks fundamentele verschillen van mening hebben. Maar over de details wordt vervolgens wel eindeloos onderhandeld. Dat levert boekwerken met afspraken als ‘Bouwen aan de Stad’ op. Zo'n afspraken-circus is niet meer van deze tijd. Ik wil het volgende college hierbij aanraden het anders te doen, meer gericht op een visie dan op zo'n eindeloze lijst afspraken.

Wat echt beter moet is de lobby naar Den Haag. De gemeente opereert daarin niet sterk. Het zou ook helpen als niet alle partijen - politiek, huurders, beleggers en corporaties - zich afzonderlijk in Den Haag vervoegen, maar dat de stad met één verhaal komt. Geen gebedel, maar plannen: wij gaan dit doen, maar dat lukt nog beter als de rijksoverheid op die punten steun verleent.” ■

### Wat zou Roel Steenbeek doen als hij minister was?

- **Verhuurderheffing** vervangen door investeringsagenda.
- **Verlagen 70%-eis voor verduurzamen**: “Dat 70 procent van de bewoners moet instemmen met een renovatie is een rem op de verduurzaming. Als je garanties kunt geven over de toekomstige woonlasten, moet je dat kunnen afdwingen.”
- Meer flexibiliteit in huurrecht: ruimte voor **tijdelijke contracten** en een **terugkerende inkomenstoets** voor sociale huurwoningen. “Bewoners die meer verdienen hoeven niet weg, maar dienen wel een meer reële markthuur te betalen.
- Meer ruimte voor **regionaal beleid** in plaats van landelijke regels.



### AEDES-ONDSCHIEDING

Roel Steenbeek kreeg bij zijn afscheid de Aedes-onderscheiding uit handen van voorzitter Marc Calon. Deze onderscheiding gaat naar mensen die een bijzondere bijdrage leverden aan de volkshuisvesting en aan de corporatiesector. Steenbeek stond mede aan de basis van de huidige Aedes-organisatie en was lid van de ledenraad en het bestuur. Daarnaast was hij actief binnen De Vernieuwde Stad, het platform voor grootstedelijke woningcorporaties.

# Strengere regels voor woningdelen

*Eind januari hoopt de Amsterdamse wethouder Ossel zijn nieuwe voorstel rond woningdelen en kamerverhuur door de gemeenteraad te loodsen. In december zorgden de specificaties van het minimum-gebruiksoppervlak per woongroepslid nog voor veel verwarring. De raad wilde ook meer aandacht voor handhaving en geluidsoverlast. Intussen zorgen woningdelers nu al voor een forse prijsopdrijving van het vrije huursegment. | Jaco Boer*

Ongeveer een jaar heeft Benjamin Oosterom (19) op woondetective.nl naar een woning gezocht. Hij wilde al langer het huis uit, maar niet in zijn eentje op een kamer gaan zitten. "Dan betaal je de volle prijs. Bovendien heb ik nu thuis al een eigen ruimte en is wonen met zijn drieën veel gezelliger." Op de website werden in principe genoeg mooie woningen aangeboden. De meeste waren opgeknapt of zouden worden gerenoveerd.

Zeven huizen hebben hij en zijn vrienden bekeken. Maar vaak was de derde slaapkamer te klein om er prettig te kunnen wonen. "Als je dan besluit om de woning met zijn tweeën te delen, wordt de huur per persoon weer veel te hoog. Sowieso vind ik dat verhuurders aan woningdelers veel geld voor hun appartement vragen. Voor een etage van 65 m<sup>2</sup> aan de Insulindeweg in Oost gold een maandhuur van 1300 euro exclusief gas, licht en stroom." Uiteindelijk kochten de ouders van een van zijn vrienden een dubbele etage in een zijstraat van de Dappermarkt. Die wordt aan de jongens verhuurd. De woning telt 90 m<sup>2</sup>, verdeeld over drie ruime slaapkamers van elk minimaal tien tot twaalf vierkante meter plus een keuken en een grote woonkamer. Benjamin is er blij mee en gaat per maand 400 euro inclusief voor zijn kamer betalen. "Dat is toch al snel 100 tot 200 euro minder dan we anders hadden moeten neerleggen. En dan zat je ergens aan de rand van de stad."

Wethouder Ossel kwam daarop afgelopen najaar met een raadsnotitie waarin hij voorstelt een nieuwe categorie van bewoning aan de regelgeving toe te voegen: de woongroep van drie of meer personen in een zelfstandige huurwoning. De leden van dit type huishouden moeten een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren, één gezamenlijk huurcontract en bankrekening hebben en nieuwe leden via coöptatie zelf kunnen aanwijzen. Naast een gemeenschappelijke ruimte moeten alle leden ook een eigen kamer van voldoende grootte hebben. Voorlopig kunnen woongroepen alleen in de vrije huursector terecht, al wil de gemeente in overleg met de woningcorporaties kijken of de sociale huursector hen ook mogelijkheden kan bieden. Woongroepen moeten zich voortaan melden bij de gemeente, zodat er duidelijkheid ontstaat over de vraag of er sprake is van verhuur aan één huishouden of aan meerdere individuele personen.

In het laatste geval is er sprake van kamerverhuur en moet een woningaanbieder - ook nu al - een omzettingsvergunning aanvragen en een compensatieheffing betalen voor het onttrekken van een zelfstandige huurwoning aan de voorraad. In Ossels voorstel wordt deze heffing aan een maximum gebonden van 2 procent van de WOZ-waarde van de woningen met een grens van 5600 euro. Op dit moment betalen eigenaren veel meer, namelijk wel 8 procent van de WOZ-waarde.

Om eventuele overlast van kamerverhuur vóór te zijn, wil Ossel voortaan een omzettingscommissie over het toekennen van de vergunning laten beslissen. Die kijkt of er al veel kamers in een buurt

## BLIJ MET NIEUWE NORMEN EN VOORWAARDEN

Gert Jan Bakker van het meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag is voorzichtig positief over het nieuwe voorstel van wethouder Ossel. "Met de nieuwe normen aan het gebruiksoppervlak is het punt van overbewoning waarschijnlijk opgelost. Op een etage van 55 vierkante meter kun je dadelijk geen vier man meer neerzetten." Dat Ossel ook geluidsreducerende maatregelen oplegt bij woongroepen en kamerverhuur met vijf of meer personen en zich in Den Haag wil inzetten voor extra eisen aan kleinere groepen, vindt hij eveneens een goede zaak. "In de afgelopen jaren is er een duidelijke stijging van overlastmeldingen geweest. Mensen krijgen ineens veel mensen boven zich wonen en worden gek van al het heen en weer lopen. We moeten natuurlijk nog wel zien hoe dit allemaal in de praktijk gaat werken. Het is bijvoorbeeld nog onduidelijk wie op welk moment moet aantonen dat het aantal decibel niet wordt overschreden."

Bakker ergert zich wel aan de exorbitante prijzen die op sommige plekken worden gevraagd. "In de 2e Hugo de Grootstraat vroeg laatst een verhuurder 3600 euro voor een dubbele woning van 100 tot 120 m<sup>2</sup>. Voor vastgoedeigenaren is het verhuren van etages aan woningdelers of kamerhuurders een nieuwe lucratieve inkomstenbron geworden, nu de diensten uit verkoop na splitsing door de ingezakte huizenmarkt min of meer zijn opgedroogd."

## Nieuwkomer in beleid: de woongroep

Benjamin is niet de enige die met twee vrienden een woning deelt. Volgens een schatting van de dienst Wonen Zorg en Samenleven woonden op die manier in 2013 meer dan 41.000 mensen met elkaar samen. Dat zijn er al weer 7000 meer dan in 2006. Ze zijn vooral binnen de Ring te vinden in particuliere huurwoningen aan de Burgwallen, delen van de grachtengordel, De Krommert en de Scheldebuilt. Om hun situatie te legaliseren en verhuurders duidelijkheid te geven, is sinds 2011 door de gemeenteraad onder aanvoering van VVD-raadslid Daniel van der Ree aangedrongen op nieuwe regels.

worden aangeboden en de balans met het aantal zelfstandige huurwoningen niet wordt verstoord. Ook geldt een aantal kwaliteitseisen en zal er - op centraal niveau - streng worden opgetreden bij excessen op het gebied van overbewoning, geluidsoverlast en brandveiligheid.

### Commotie over vierkante meters

Op 17 oktober werden de plannen in grote lijnen besproken op een rondetafelbijeenkomst waar alle betrokken vastgoedpartijen aanwezig waren, evenals de ASVA studentenunie, de portefeuillehouders van de stadsdelen en de leden van de betrokken raadscommissie. Er leek geen vuiltje aan de lucht. De raadscommissie zou zich op 4 december over de nieuwe regels buigen, zodat de gemeenteraad nog vóór het kerstreces de zaak als hamerstuk zou kunnen afhandelen. Maar dat bleek een illusie.

In de commissievergadering ontstond veel commotie over een nieuwe eis aan het aantal vierkante meters waarover een woongroepslid moet beschikken. Van der Ree had Ossel een norm gesuggereerd van 12 m<sup>2</sup> per persoon, die ook in Rotterdam wordt gebruikt. Maar in de raadsvoordracht stond ineens dat die 12 m<sup>2</sup> alleen gold voor de individuele slaapkamers van de woongroepsleden; de gemeenschappelijke ruimte was er niet bij inbegrepen. Van der Ree was verbijsterd. "Een gemiddelde slaapkamer in de Amsterdamse oudbouw voldoet daar helemaal niet aan. En zelfs als je die norm als een gemiddelde mag beschouwen, zoals Ossel suggereerde, betekent het dat je een vierkamerwoning met slaapkamers van 13, 10 en 9 m<sup>2</sup> niet aan een woongroep van drie leden mag verhuren. Terwijl die daar wel heel goed geschikt voor is."

Ook ontwikkelaar Martijn Winnen was verbaasd over de onverwachte eis in het raadsvoorstel. "Ik begrijp niet hoe die erin is gekomen. Er is in de maanden er-



De personen op de foto komen niet voor in het artikel

voor heel veel overleg tussen alle partijen geweest om te voorkomen dat er op het laatste moment juridische onduidelijkheden in de regels zouden sluipen.

### Prijsopdriving

Door alle kritiek werd de raadsvoordracht ingetrokken en heeft Ossel een nieuwe norm voorgesteld voor het aantal vierkante meter per woongroepslid: 15 vierkante meter aan gebruiksoppervlak per persoon plus 15 vierkante meter voor de gemeenschappelijke verblijfsruimte. Dat betekent dat een woongroep van drie leden minimaal een woning van zes-

In de Pijp zitten nu veel studenten met zijn drieën op een woning van vijftig vierkante meter. Ik zie Ossel die mensen nog niet zo snel op straat zetten."

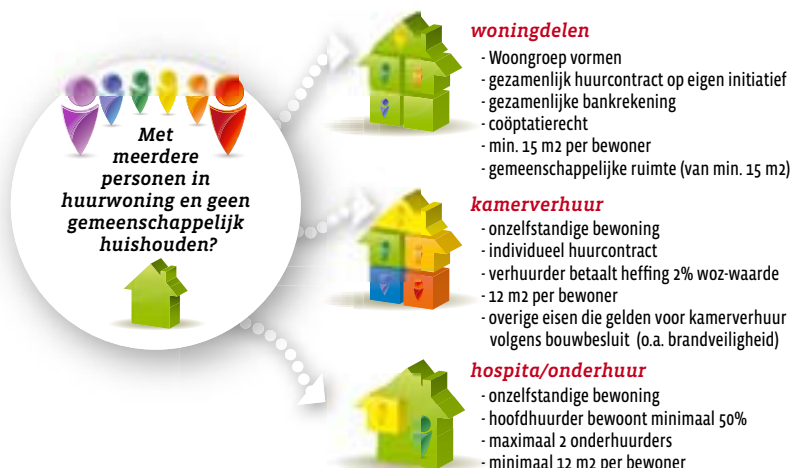
Martijn Winnen verwacht vanuit kringen van verhuurders juridische stappen. "Met de nieuwe norm kunnen veel minder woningen aan woongroepen worden aangeboden dan Ossel aangeeft. Hij zegt wel dat 78 procent van de particuliere vrije sectorwoningen - oftewel zo'n 26.000 woningen - ervoor in aanmerking komt, maar dat is slechts theoretisch. Verhuurders mikken met de grotere woningen op een andere doelgroep. Juist de

## "Ossel introduceert eisen die niet overeenkomen met het Bouwbesluit"

tig vierkante meter moet krijgen. Op het eerste gezicht lijkt het nieuwe voorstel een verdere aanscherping. Maar Daniel van der Ree wijst erop dat in de oude eis van 12 vierkante meter per persoon de gang, badkamer en keuken niet was inbegrepen. Er is volgens hem dus weinig veranderd. "Ik vind het nog steeds een slecht plan, waarbij juristen aangeven dat Ossel helemaal geen extra eisen boven het Bouwbesluit mag stellen. Daarin geldt een minimumgebruiksoppervlak van twaalf vierkante meter per persoon.

kleinere etages van 55 vierkante meter in delen van Westerpark of De Baarsjes zijn erg geschikt om aan woongroepen te verhuren. Daar kun je aan drie woongroepsleden gemakkelijk 1300 euro per maand vragen, waar een particulier niet verder gaat dan 1100 euro voor een gerenoveerde woning. Met de nieuwe norm kun je bijna heel Westerpark en De Baarsjes wel afschrijven voor deze groep."

Het is precies die prijsopdriving waar ASVA-voorzitter Esther Krabbendam zich grote zorgen over maakt. "Ik vind het goed dat woningdelen wordt geïmplementeerd, maar die woongroepen concurreren wel met studenten. In buurten waar nog altijd een groot tekort aan kamers is, komt de betaalbaarheid van het wonen onder druk te staan." Krabbendam wil ook dat er meer duidelijkheid komt over de overgangsregeling die Ossel wil invoeren voor bestaande woningdelers die niet aan de normen voldoen. "Als je niet weet of je daardoor je huis uit moet, zul je je niet snel bij de gemeente als woongroep aanmelden. Dat moet worden opgelost." ■



De stadsdelen nieuwe stijl gaan alleen nog over de uitvoering

# Stadsdeelbestuurders vrezende machtsstrijd

Het einde van het huidige stadsdeel is nabij. In de stadsdelen nieuwe stijl gaat het alleen nog om de uitvoering. Toekomstige bestuurders vrezende voor onvoldoende deskundige ambtenaren, te geringe beleidsruimte en een nieuwe machtsstrijd met de Stopera. | Bert Pots

AMSTERDAM  
REORGANISEERT

**N**a de gemeenteraadsverkiezingen is het afgelopen met de huidige stadsdelen. In de stadsdelen nieuwe stijl ligt de nadruk op de uitvoering. De nieuwe 'bestuurscommissies' beschikken niet over een eigen begroting. En hun werk moet binnen door de gemeenteraad geformuleerde kaders passen. Stadsdeelwethouder Thijs Reuten (PvdA), kandidaat voor het dagelijks bestuur in Oost, vraagt zich serieus af of hij straks voldoende mogelijkheden heeft om de problemen van bewoners en ondernemers op een praktische manier op te lossen. "Ik wil doen wat ik nu ook doe; er komen ontwikkelaars, bouwers en burgers bij kantoor Oost van de gemeente Amsterdam langs. Zij moeten goed en snel worden geholpen. Zonder tussenkomst van het college of de gemeenteraad. En met meer service dan we eerder gewend waren."

## Verloop reorganisatie

Het verloop van de reorganisatie stelt Reuten allerminst gerust: "Er is veel onduidelijkheid over de toekomstige organisatie. De voorgenomen reorganisatie is veel forser dan bij de instelling van de stadsdelen indertijd. Ik maak me zorgen over de continuïteit. We kunnen niet zeggen: wegens reorganisatie is de winkel gesloten. De basisdienstverlening moet op orde zijn."

Twee jaar geleden, zo zegt Reuten, is de afspraak gemaakt Amsterdam met minder beleid en minder geld te gaan besturen. "Ik vrees echter voor nog meer beleid." Ook vreest hij voor onvoldoende passend beleid. "Bepaalde krachten in ons stadsbestuur denken alleen in uniforme, stadsbrede oplossingen. Ik ben een sterk tegenstander van *one size fits all*. Dat werkt niet in Amsterdam. Neem de wijkaanpak. Stadsdelen doen dat op

hun eigen manier. Dat moet zo blijven. Het kan niet zo zijn dat we straks één manier van gebiedsgericht werken krijgen voorgeschreven. We kunnen alleen succesvol zijn, het woord zegt het al, als we gericht op het gebied kunnen wer-

ging kan maken hoeveel voor middeninkomens bereikbare huurwoningen daar moeten worden ontwikkeld. Elders in de stad kan dat percentage weer anders zijn. Die ruimte is cruciaal voor het functioneren van de stadsdelen."

"De Transvaalbuurt is geen IJburg. We moeten ruimte houden voor maatwerk."

Thijs Reuten



ken. De Transvaalbuurt is geen IJburg. We moeten ruimte houden voor maatwerk."

## Havenstratterrein

Sebastiaan Capel (D66), nu nog lid van de gemeenteraad en bij de komende verkiezingen voor de bestuurscommissie lijsttrekker in Zuid, benadrukt ook het belang van voldoende beleidsdifferentiatie. "Bestuurscommissies moeten oplossingen kunnen aandragen die passen bij hun gebied. Neem de herontwikkeling van het Havenstratterrein. Dan is het belangrijk dat Zuid zelf de afwe-

Stadsdeelwethouder Paulus de Wilt (GroenLinks) van Nieuw-West deelt de zorgen van Reuten en Capel. Hij heeft lang getwijfeld over zijn kandidatuur voor de bestuurscommissie. Niet alleen vanwege de onduidelijkheid over de verhouding tussen stad en stadsdelen. Ook de slechte rechtspositie speelde een rol. De bestuurders van de bestuurscommissie komen na afloop van hun termijn in 2018 – De Wilt is dan 62 jaar oud – niet in aanmerking voor wachtgeld. Bovendien maakte hij de afgelopen jaren al een ingrijpende reorganisatie mee. "De samenvoeging

van drie stadsdelen tot het huidige Nieuw-West heeft ons lange tijd van ons werk gehouden. Nogmaals een ingrijpende reorganisatie meemaken is niet het leukste perspectief.”

### **Ervaren bestuurders**

De Wilt heeft zich toch beschikbaar gesteld, omdat de stadsdelen volgens hem behoefte hebben aan ervaren bestuurders. “Dat wordt belangrijk. Ambtenaren van de centrale stad zullen hun stempel proberen te drukken op de uitvoering in de stadsdelen. Er zijn diensten die denken dat zij straks de regie voeren. Nu al wordt van mijn stadsdeelambtenaren verwacht dat zij over allerlei zaken aan de diensten rapporteren. Hoe beteugelen wij die drift? Dan hebben we ervaren bestuurders nodig die daar tegenin gaan en de weg in de Stopera goed kennen.”

Over gebrek aan kennis in de stadsdeelorganisatie maakt hij zich minder zorgen. “In de praktijk zullen mensen

de procedures uitvoerig onderzocht, maar de wetgever biedt geen andere mogelijkheid. Wordt daarmee de weg geopend naar nieuwe stroperigheid? Capel hoopt toch echt dat de raad zich terughoudend zal opstellen. “De gemeenteraad zou er verstandig aan

Immers, het stadsdeel heeft er voor te zorgen dat mensen zich prettig voelen in hun buurt.”

Reuten wijst nog op een ander risico. Hij is blij dat wethouder Van Poelgeest heeft gewied in het aantal bouwplannen en het Vereveningsfonds heeft ge-

## **Sebastiaan Capel (D66): “Zuid wil zelf bepalen hoeveel middeldure huurwoningen er worden ontwikkeld op het Havenstratterrein.”**

doen bestemmingsplannen alleen marginaal te toetsen. Vraag is of de raad dat ook gaat doen. De tijd zal het leren.”

### **Gebiedsontwikkeling**

Wie is er straks verantwoordelijk voor gebiedsontwikkeling? Voor grondexploitaties tot maximaal 5 miljoen euro is het stadsdeel de opdrachtgever. Dergelijke projecten tellen niet mee voor het Vereveningsfonds. Is de grond-

saneerd, maar de planvoorraad droogt volgens hem nu wel in rap tempo op. Het is dus tijd voor nieuw elan. Oost heeft laten zien dat een andere manier van ontwikkelen loont. “Als dat straks allemaal centraal moet gebeuren omdat het stadsdeel onvoldoende ambtelijke kennis en armslag heeft, dan wens ik Amsterdam veel succes met haar ruimtelijke projecten. Dat gaat niet lukken.”

“Ik ben bang voor een machtsstrijd”  
Paulus de Wilt

langere tijd in het stadsdeel werken. Wel vraag ik mij af wat er gebeurt als een ambtenaar een probleem signaleert. Stapt hij dan naar de baas op het Weesperplein of naar zijn stadsdeelbestuurder?”

Allerlei taken verdwijnen uit de stadsdelen. Van de verantwoordelijkheid voor onderwijshuisvesting tot de vaststelling van bestemmingsplannen. De bestuurscommissie kan niet meer doen dan een bestemmingsplan voorbereiden. De formele vaststelling is een zaak van de gemeenteraad, zo heeft Den Haag besloten. Juristen hebben

exploitatie omvangrijker, dan bepaalt het college - afhankelijk van de risico's - wie de verantwoordelijkheid voor het project draagt. De Wilt kan met die regel leven, mits iedereen zich aan die afspraak houdt. “Ik ben bang voor een machtsstrijd. Dat wel wordt besloten een project aan het stadsdeel te laten, maar dat een centrale dienst zich daar toch mee gaat bemoeien.”

Reuten benadrukt het belang van betrokkenheid, ook als een project formeel niet bij het stadsdeel hoort. “Als het zich afspeelt in een van mijn buurten, dan wil ik daar bij betrokken zijn.

### **STADSDEEL NIEUWE STIJL**

Amsterdam houdt zeven stadsdelen. Maar na de verkiezingen van 14 maart houdt na ruim twintig jaar het taakrijke stadsdeel op te bestaan. Dat is afgedwongen door het kabinet. De coalitie van VVD en PvdA wil minder bestuurlijke drukte en minder kosten. De Gemeentewet (artikel 83) biedt nog wel ruimte voor de instelling van bestuurscommissies. De bevoegdheden van dergelijke commissies beperken zich tot eenvoudige uitvoering. Elk stadsdeel krijgt daarvoor een budget. Belangrijke bevoegdheden, zoals besluitvorming over bestemmingsplannen, zijn voorbehouden aan de gemeenteraad.

De bestuurscommissies worden direct gekozen. Wel zijn de commissies veel kleiner dan de huidige stadsdeelraden. Ook verdwijnt het duale bestuur. Elke bestuurscommissie telt dertien (Centrum, Noord, Zuidoost) of vijftien leden (Oost, West, Nieuw-West en Zuid), inclusief de drie leden van het dagelijks bestuur.

# Ambtelijk Amsterdam op de schop

*Ambtelijk Amsterdam ondergaat een grootschalige stoelendans. De vele diensten worden ondergebracht in een viertal clusters. Wonen, het Ontwikkelingsbedrijf en de dienst Ruimtelijke ordening maken straks deel uit van de sector Ruimte & Economie. Beoogd directeur Cis Apeldoorn droomt van een einde aan de 'wij/zij-cultuur': "Het gaat er niet om voor welke bestuurder een ambtenaar werkt". | Bert Pots*

**AMSTERDAM  
REORGANISEERT**

**C**is Apeldoorn heeft een duidelijk beeld van het toekomstig functioneren van de ambtelijke organisatie. "Het is mijn droom dat het niet uitmaakt bij welk organisatieonderdeel iemand werkt of wie de vraag stelt: de wethouder op het stadhuis of de bestuurder in het stadsdeel. Dat onderscheid maken is *oud denken*. Het gaat er niet om voor welke bestuurder een ambtenaar werkt. Het gaat om de inhoud en de consequenties van ons handelen voor Amsterdam."

De gemeentesecretaris nodigde haar vorig jaar uit te solliciteren naar de functie van kwartiermaker. Inmid-

dels is zij de beoogde nieuwe directeur Ruimte & Economie, een cluster van "resultaat-verantwoordelijke eenheden" (RVE's) met ruim tweeduizend ambtenaren. "De opheffing van

de gemeente is soms meer met zichzelf, dan met de burger bezig. Vergeet ook niet: de stad wordt sterk versnipperd aangestuurd en is gepolitiseerd. Aan de andere kant. Er zijn al mooie

## "De stad wordt nu sterk versnipperd aangestuurd en is gepolitiseerd"

de stadsdelen, de noodzaak te bezuinigen en alle veranderingen in de buitenwereld – burgers verlangen ont-kokering - vragen van ons een andere organisatie en een andere werkwijze. Flexibeler. Sneller."

"De beweging naar meer samenwerking en verbinding heeft zich al eerder ingezet. We zijn vier jaar geleden naar zeven stadsdelen gegaan. Ook hebben we ons huisvestingsbeleid gebundeld. Ik zie de clustervorming en de stadsdelen nieuwe stijl als een vorm van doorontwikkeling. Wij zijn daarin niet de enige gemeente. Andere steden doen dat ook."

Apeldoorn kent de stad met al haar afzonderlijke 'toko's' maar al te goed. Zij werkt sinds medio jaren tachtig bijna onafgebroken bij de gemeente. Bij stadsdeel Osdorp, op het stadhuis, bij het Grondbedrijf, bij stadsdeel Zuid en bij het OGA. "Ik ken het krachtenveld. Ik weet wat er speelt. Er gaat in onze stad heel veel goed. Toch kan het door betere samenwerking op sommige plekken met minder kosten. En in kortere tijd. Door met elkaar de synergie te zoeken, kunnen we veel meer doen voor burgers, bezoekers en bedrijven. Maar

voorbeelden van bundeling. Nog geen jaar geleden opereerden de grootste delijke projectbureaus los van elkaar. Ieder onderhandelde met bijvoorbeeld Ymere, zonder dat van elkaar te weten. Nu slaan we de handen ineen. Met als resultaat dat we veel sneller kunnen schakelen tussen overheid en markt."

### Sociale lijntjes

Haar sector is straks ook verantwoordelijk voor de voormalige Dienst Wonen. De fusie met Zorg en Samenleven – nog maar kort geleden tot stand gekomen - wordt ongedaan gemaakt. Een ongelukkig huwelijk? "De politiek heeft die keuze gemaakt. Ik begrijp daarvan de voordelen. Denk aan de afspraken met onze corporaties. Er zijn meer redenen te bedenken. Wonen moet voor de uitgifte van bouwlocaties goed samenwerken met het Grondbedrijf. We besteden veel aandacht aan het middenssegment op de woningmarkt. Ook is het goed de relatie tussen wonen, de creatie van aantrekkelijke woonmilieus en de stad als economische motor te versterken. Verder zijn hun 'sociale lijntjes' op gebied van zorg, doelgroepenbeleid en handhaving heel belangrijk.

### HERSTRUCTURERING AMBTENARIJ

Het ambtelijk apparaat van Amsterdam bestaat vanaf midden 2014 uit vier clusters: Sociaal, Dienstverlening & Informatie, Bedrijfsvoering en Ruimte & Economie. Het cluster Ruimte & Economie is een bundeling van de huidige diensten en stadsdeelonderdelen in de ruimtelijke sector, inclusief kunst en cultuur. Tezamen vormen zij dertien resultaat-verantwoordelijke eenheden (RVE's). Is bij de oude diensten nog sprake van een integrale verantwoordelijkheid; in de nieuwe bundeling wordt de bedrijfsvoering (communicatie, personeelsbeleid, administratie, ict en huisvesting) stedelijk georganiseerd. In de RVE's wordt de expertise gebundeld die nu nog te vinden is in de afzonderlijke stadsdelen en bij de oude diensten. Zo ontstaat één werkapparaat voor alle acht besturen in de stad. Elke eenheid heeft zijn eigen management.





**“Het gaat er niet om voor welke bestuurder een ambtenaar werkt.”**

*Cis Apeldoorn*

Daarmee kunnen we nieuwe verbindingen tussen sociaal en fysiek maken.”

### **Eén ambtelijk apparaat**

Toekomstige stadsdeelbestuurders zijn bezorgd dat zij straks ontwikkelaars, bouwers en burgers niet meer goed van dienst kunnen zijn. Apeldoorn snapt die bezorgdheid. Maar het nieuwe stelsel waarborgt volgens haar dat de stadsdelen zich in wijken en buurten kunnen ontwikkelen tot regieachtige, opdrachtgevende organisaties.

“We moeten met z’n allen leren dat we één ambtelijk apparaat voor de hele stad hebben. Zonder een hiërarchie in besturen. Iemand die bij een RVE werkzaam is, die werkt niet alleen voor de wethouder, maar evengoed voor Oost of Nieuw-West. Bovendien mogen de stadsdeelbestuurders van ons continuïteit en kennis verwachten. De managers van de RVE’s zullen in mijn beeld elk half jaar met de stadsdelen afspraken maken over de benodigde capaciteit, de gewenste kwaliteit en wat we doen als die niet uit de verf komt. Eigenlijk gaat het om de vraag: welke resultaten wilt u bereiken? Hoeveel en welke capaciteit heeft u daarbij nodig? Als stadsdelen erin slagen goed duidelijk te maken wanneer zij wat willen hebben, dan houden zij de beschikking over voldoende kennis. En is continuïteit verzekerd. Bedenk ook dat de reorganisatie stapsgewijs verloopt. Het merendeel

van de mensen die nu in de stadsdelen werkt, zal daar naar mijn verwachting ook volgend jaar nog werken.”

### **Externe prikkels**

Apeldoorn noemt het Ingenieursbureau van de gemeente als voorbeeld hoe de toekomstige RVE’s moeten gaan functioneren. Veel stadsdelen huren ingenieurs in. “We willen alle ingenieurs in één bureau samenbrengen. De samenleving vraagt steeds vaker om innovatieve aanbestedingsvormen waarbij meer gebruik wordt gemaakt van de creativiteit van de markt. Onze ervaring daarin staat nog in de kinderschoenen. Eén bureau maakt het veel makkelijker de noodzakelijke kennis over moderne marktbenadering te vergaren. Vervolgens kunnen de ingenieurs hun kennis inzetten voor hun opdrachtgevers in stad en stadsdelen.”

Verder wijst zij nog op een belangrijke externe prikkel om de kwaliteit hoog te houden. “We kennen geen gedwongen winkelnering. Mocht een bestuurscommissie de kwaliteit onvoldoende vinden, dan kan de kennis van ingenieurs of stedenbouwkundigen elders worden ingekocht. En dan heeft de ambtelijke organisatie een probleem. We zullen dus alert zijn en wakker blijven.” Vooraf lijkt het vertrouwen niet groot. Apeldoorn hoopt niettemin dat een andere cultuur een kans krijgt. “In ge-

sprekken met stadsdeelbestuurders heb ik kennis genomen van hun bezorgdheid. Ik oordeel niet over hun gevoel. Ik kan alleen maar zeggen dat geen enkele RVE alleen zijn resultaten kan halen. We hebben elkaar allemaal nodig. De bestuurscommissies zijn de oren en ogen van een gebied.”

Voor Apeldoorn zijn de eerste signalen wel hoopgevend. “Er komen mensen bovendrijven die staan te trappelen om meer samen te werken. Ook binnen de stadsdelen zijn veel mensen te vinden die hun kennis willen bundelen en van elkaar willen leren. Ik hoop oprecht dat we het elkaar gunnen samen te ontdekken wat het beste werkt. En dat we elkaar niet afrekenen als dingen niet onmiddellijk lukken, want dat laatste zal zeker het geval zijn.” ■

### **BELEID OP ÉÉN PLEK**

Nu kent elk stadsdeel eigen verordeningen. Of een afzonderlijke woonvisie. In de nieuwe constellatie wordt nog maar op één plek beleid gemaakt: op het stadhuis. Maar wel in goed overleg met de zeven bestuurscommissies. Althans, dat is het voornemen. Daartoe zijn de RVE’s samengesteld uit mensen van de centrale stad en de stadsdelen.

# Valt er wat te kiezen?

Op 19 maart zijn er gemeenteraadsverkiezingen. Voorafgaand daaraan hebben de woningcorporaties en de Huurdersvereniging hun standpunten al naar buiten gebracht. Met welke onderwerpen kunnen lokale politici zich onderscheiden? | Fred van der Molen

**A**msterdam is de meest gewilde vestigingsplek in Nederland, zowel van bedrijven, hotels als van burgers. Populariteit is een vloek en een zegen. Het brengt welvaart, werkgelegenheid en voorzieningen, maar ook lang wachten op een woning, krappe woonruimte, illegaal gebruik, hoge huren en dito huizenprijzen. De laatste jaren is de druk op de woningmarkt nog verder toegenomen. De bevolking van Amsterdam groeit veel sneller dan het aantal woningen. Studenten en andere jongvolwassenen stromen in grote getale naar de hoofdstad, terwijl jonge gezinnen juist minder geneigd zijn de stad te verlaten. En dan is er nog de aanzwellende stroom toeristen die ook ondergebracht moet worden.

Het verdelen van schaarste vraagt keuzes. En dus vormen 'wonen' en 'bouwen' bij uitstek het domein voor een scherp politiek debat. Wat zijn momenteel de grote kwesties? Waar kunnen politieke partijen zich profileren of over de spreekwoordelijke bananenschil uitglijden?

## **Erfpacht - bewegend doel**

Wel of geen erfpacht. Dat is de kwestie. Nee, eigenlijk niet. Er vindt weliswaar in mei voor het eerst sinds decennia weer eens een referendum plaats, maar waar gaat dat eigenlijk over? Amsterdammers mogen hun mening geven over de aanpassingen die het college voorstelt, niet over het principe. Dat zal weinig harten sneller doen kloppen. Voorspelling: de erfpachtdiscussie zal blijven doorsudderden. En de kampen zijn overzichtelijk: VVD en D66 willen huiseigenaren keuze geven tussen erfpacht of eigen grond; de linkse partijen blijven ferm achter het huidige principe staan: de grond is van de gemeenschap. Alle partijen willen een transparanter systeem.

## **Ongedeelde stad: sociale voorraad versus middensegment**

Over het principe van de 'ongedeelde stad' zijn bijna alle Amsterdamse partijen het eens. Maar elke partij geeft daar weer een andere invulling aan. En het kost natuurlijk weinig moeite om doelgroepen of categorieën bewoners te vinden die moeilijk een geschikte woning kunnen vinden. Dat geldt namelijk voor iedereen die zich geen dure koopwoning kan veroorloven.

Amsterdam ondergaat een grote transformatie van zijn woningvoorraad. Eens bestond bijna 80 procent van de huurvoorraad uit sociale huurwoningen, nu nog 58 procent (WiA 2013, corporatiewoningen en particuliere huurwoningen

samen). Die afbouw is eenvoudig te beargmenteren: de doelgroep voor sociale huurwoningen wordt steeds kleiner, doordat de gemiddelde Amsterdam een beter inkomen

heeft gekregen én omdat er een inkomensgrens voor sociale huurwoningen is ingevoerd. Maar dit neemt niet weg dat de wachttijden voor een sociale huurwoning elk jaar langer worden. Van de VVD mag de sociale voorraad nog flink kleiner worden (30%). Daarom wil de partij bijvoorbeeld af van het 30-procentquotum sociale huur bij nieuwbouw. Van de SP mag de sociale voorraad per saldo niet nog verder afnemen. De socialisten willen in buurten met weinig sociale huurwoningen verkoop verbieden. D66 pleit vooral voor een vergroting van het middensegment en is daarom voor omzetting van sociale huurwoningen.

Alle partijen - van SP tot VVD - pleiten overigens inmiddels voor meer woningen voor middeninkomens. Maar dat betekent dan weer niet dat de SP onderschrijft dat corporaties op termijn zo'n 20-25 procent van hun woningvoorraad in dat segment gaan verhuren.

En de PvdA? Fractieleider Hilhorst had het in zijn 'Droom voor de stad' vooral over nieuwbouw en transformatie. Voor de PvdA is verkleining van de sociale voorraad geen populair verkiezingsthema, al heeft de bestuurspartij de transformatie naar meer koop en duurdere huur in grote mate vormgegeven. De partij focust liever niet op de hoeveelheid maar op de beschikbaarheid van betaalbare woningen. Aanbiedingsafspraken met corporaties dus. Ook willen de sociaal-democraten de helft van te liberaliseren wo-

## **VISIE AMSTERDAMSE WONINGCORPORATIES**

- Prioriteit van corporaties ligt bij het aanbieden van goede, betaalbare woningen aan mensen die niet zelfstandig een woning kunnen betalen.
- Corporaties hebben - daarom - in Amsterdam ook een taak om woningen voor lage middeninkomens aan te bieden. Dat kan door woningen te verkopen en door een deel van de voorraad boven de liberalisatiegrens te verhuren.
- Flexibele huur: een sociale huur betalen is terecht, zolang het inkomen van de huurder dat rechtvaardigt.
- Onderhoud en renovatie krijgen de komende jaren prioriteit.
- Gedifferentieerde nieuwbouw blijft noodzakelijk om Amsterdam vitaal te houden.
- Het corporatieaandeel in de Amsterdamse woningvoorraad kan zakken naar 40 procent (is nu 46%).
- Corporaties focussen op de ontwikkeling van aantrekkelijke, gemengde prioriteitswijken. Investerings in deze gebieden - meestal 'buiten de Ring' - hebben daarvoor prioriteit.
- De bedrijfsvoering is SEED: Sober, Efficiënt, Effectief en Doelmatig.

Uit: concept visiedocument 'Met het oog op Amsterdam' (dec. 2013)

## NUL20 Verkiezingsdebat

In het aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen is er maandag 10 februari het NUL20 Verkiezingsdebat. Thema's: de ongedeelde stad: heilig huisje?; woningproductie en transformatie; woningschaarste en doorstroming; kwaliteit en duurzaamheid.

Aan het debat nemen deel vakspecialisten van grotere partijen, voor zover ze op kandidatenlijsten staan. De wildcard gaat naar Red Amsterdam.

### DEELNEMERS:

#### D66

Reinier van Dantzig



Horeca-ondernemer (Vondeltuyn). Niet eerder raadslid geweest.

#### GroenLinks

Femke Roosma



Momenteel duo-raadslid. Bezig met proefschrift in de sociologie.

#### PvdA

Michiel Mulder



Sinds 2006 raadslid. Ook werkzaam bij het Economisch Instituut voor de Bouw.

#### Red Amsterdam

Onno van Buuren



Momenteel duo-raadslid. Werkzaam bij FNV, journalist.

#### SP

Remine Alberts



Gaat voor haar vijfde termijn als raadslid. Voormalig lerares.

#### VVD

Daniël van der Ree



Raadslid, daarvoor sinds 2002 deelraadslid in Oud-Zuid. Voorzitter VVD-regioraad, consultant.

Wij zijn op zoek naar bewoners of woningzoekenden die een vraag of probleem willen voorleggen aan een politicus. Meld u svp per mail bij onze redactie (→ [redactie@nul20.nl](mailto:redactie@nul20.nl)). Enkele van u worden uitgenodigd de vraag in de zaal te stellen.

ningen onder de 800 euro huur houden, en bestemmen voor huishoudens met een inkomen tot 45.000 euro.

### Betaalbaarheid

Betaalbaarheid is een grote kwestie aan het worden. Woonlasten stijgen, inkomens van sociale huurders nauwelijks. Door huurstijgingen en huurharmonisatie wordt de goedkope en betaalbare voorraad in snel tempo kleiner en duurder. Veel Amsterdamse huurwoningen kunnen bij mutatie worden 'ge-liberaliseerd'. SP en PvdA willen daarom heldere aanbiedingsafspraken met de corporaties. Het gaat dan om aantallen woningen die jaarlijks tot de huuraftoppingsgrenzen beschikbaar komen voor de doelgroep.

### Gebrek aan doorstroming: flexwonen en flexhuren

Een groot probleem voor de dynamiek van de stad is gebrek aan doorstroming. Er zijn al tal van maatregelen bedacht om de dynamiek te vergroten. Sommige met enig succes, andere niet. De woningcorporaties mikken vooral op tijdelijke en flexibele huurcontracten

voor studenten en starters. SP is met de huurdersorganisaties tegenstander van alles wat de huidige huurbescherming vermindert.

PvdA en SP stellen praktische regelingen voor woningruil of doorstroming van ouderen en zorgbehoevenden voor. Dat is

allemaal overigens met weinig succes al eerder geprobeerd. Denk aan programma's als 'Van Groot naar Beter' of 'Van Hoog naar Laag'. ■

### AANBEVELINGEN HUURDERSVERENIGING AMSTERDAM

- De '**ongedeelde stad**' is en blijft het uitgangspunt van het Amsterdamse woonbeleid: "Toegang voor alle doelgroepen in iedere wijk behouden en segregatie tegengaan."
- **Betaalbaarheid**: heldere aanbiedingsafspraken met corporaties over de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen. Met betaalbaar wordt bedoeld tot beide aftoppingsgrenzen. (€536 voor 1-2-persoonshuishoudens en €575 voor meerpersoons).
- **Voorraad**: 30 procent betaalbare woningen per stadsdeel/wijk.
- Gemeentelijke inzet voor realisatie van een middensegment huurwoningen (tussen €680 en €800).
- **Participatie**: de gemeente zal medezeggenschap van huurders stimuleren, bijvoorbeeld bij toetsing vergunningaanvraag.
- **Tegen meer tijdelijke** huurcontractvormen.
- **Transformatie**: de gemeente zet blijvend in op de ombouw van leegstaande kantoren naar woonruimte.
- **Doorstroming**: verhuizing naar passende woning dient te worden aangemoedigd. Belemmeringen zoals huurharmonisatie moeten worden tegengegaan.

Uit: Woonagenda 2014. Huurdersaanbevelingen voor de gemeenteraadsverkiezingen

# Leegstandbeheer als woonvorm

Achter de ramen van een voormalig verzorgingshuis in Slotermeer hangen de rood-groene posters van de leegstandbeheerder: 'bewaking door bewoning'. Nog voor de laatste ouderen het A.H. Gerhardhuis ruim een jaar geleden verlieten, namen de eerste antikrakers er hun intrek. Inmiddels wonen er ruim honderd mensen via een gebruiksovereenkomst. | **Janna van Veen**

**B**ewoonster Carolien (36, student Rietveldacademie) beheert vandaag de receptie. Met verve wijdt ze zich aan deze taak, die ze drie dagen per week namens leegstandbeheerder Camelot vervult. Want iedere dag is het een komen en gaan in het 'leegstaande' gebouw aan de Slotermeerlaan. Vandaag lopen werklieden van KPN in en uit. Zij komen de GSM-mast op het dak inspecteren. Daarnaast is er de vaste aanloop van cliënten van de fysiotherapeuten en pedicure die praktijk zijn blijven houden in het gebouw. Het is de taak van de bewoners/receptionisten om ongenode bezoekers te weren. Carolien: "Daar staat een kleine vergoeding tegenover maar we doen het vooral vanuit een gevoel van verant-

woordelijkheid. Behalve dat we beheerders zijn van het gebouw, willen we als bewoners ook niet dat er mensen door het gebouw zwerven die hier niets te zoeken hebben."

Esther (29, student HvA) is net als Carolien een van de eerste bewoners van het

zoningen zoals kabel en een internet-aansluiting."

Dat de bewoners het gebouw – eigendom van corporatie Woonzorg Nederland – goed bewaken bewezen ze onlangs toen insluipters via een raam het pand waren binnengedrongen. "Die

## **Inmiddels wonen er ruim honderd mensen in het voormalige verzorgingshuis**

pand. Voor ze naar Slotermeer kwam, woonde ze eveneens namens Camelot antikraak in Amstelveen. "Dat pand werd opgeknapt en ik kon direct verhuizen naar Slotermeer. Ik ben heel tevreden met de ruimte die ik hier heb gekregen. En we hebben alle nodige voor-

hebben we met een stel andere bewoners in no-time weer naar buiten gewerkt," meldt Carolien. Esther voegt daar aan toe: "We worden antikraak genoemd maar tegenwoordig moet je meer op je hoede zijn voor koperdieven."

Davita (19, studente) verhuisde drie maanden geleden vanuit haar ouderlijk huis naar de Slotermeerlaan. "Toen ik hier de eerste keer binnenkwam merkte ik direct dat er een goede sfeer hing en ik viel ook meteen voor de kamer die me werd aangeboden. Inmiddels ken ik al veel andere bewoners en dat is prettig. Maar tegelijkertijd woon je ook lekker vrij."

### **Avontuurlijk wonen**

Bedrijven voor leegstandbeheer krijgen nogal eens de kritiek dat ze bijvoorbeeld de privacy van hun contractanten schenden door onaangekondigd bij ze binnen te stappen voor controle. De drie bewoonsters van de Slotermeerlaan delen die kritiek niet. De controleurs van Camelot kondigen vier weken van te voren aan wanneer ze van

Bewoners beheren zelf de receptie



## BIJZONDERE WOONVORMEN: ANTIKRAAK

Dit is deel vier van een serie over bijzondere woonvormen. Eerder verschenen artikelen over woonwagengedwongen, Woonkollektief Purmerend en kunstenaarsgemeenschap Rijkshemelvevaartdienst.



plan zijn langs te komen. Esther: "Ik heb geen probleem met die controles en als het nodig is heb je nog alle tijd om je kamer op te ruimen. De controles betreffen voornamelijk de rookmelders op de kamers en de aanwezigheid van blusdekens en blusapparatuur. Onderling doen we trouwens ook aan sociale controle. Zo waarschuwen we medebewoners wanneer ze volle vuilniszakken of fietsen op de gang laten staan." Het onzekere bestaan als antikraaker vindt geen van de dames een probleem. Carolien: "Mensen hebben verschillende redenen om antikraak te gaan wonen. Vaak is het uit noodzaak, bijvoorbeeld voor iemand die net gescheiden is en zo snel niets anders kan vinden of jongeren die uit huis willen en weinig geld te besteden hebben. En dan heb je ook nog mensen die het avontuur opzoeken, zoals ik. Ik vind het leuk om steeds in een ander deel van de stad te wonen met iedere keer andere mensen. Dat je maar vier weken hebt om te verkassen maakt het alleen maar spannender. Daar komt bij dat we een heel redelijke vergoeding betalen per maand."

### Riant onderkomen

Het wordt tijd voor een rondje door het gebouw. Voor antikraakbegrippen heeft Esther een riant onderkomen met eigen keuken die op andere verdiepingen gemeenschappelijk wordt gebruikt. Verder een groot balkon en zelfs een aparte slaapkamer. "Ja, ik heb geen klagen. Wat dat betreft is het jammer

dat we hier ooit weer weg moeten. Ik kan er wat ruimte betreft alleen maar op achteruitgaan." Carolien en Davita zitten een paar verdiepingen hoger, iets minder riant dan Esther (geen eigen keuken maar wel een douche/wc) maar daar tegenover staat weer een wijds uitzicht over het Sloterpark. Beiden hebben slechts een elektrisch kookplaatje en zijn dus aangewezen op de gemeenschappelijke keuken. Davita: "Maar samen koken en eten is er nog niet van gekomen. Misschien dat dat vaker zal gebeuren nu er steeds meer bewoners bij komen. Maar voor mij hoeft dat niet per se." De afgelopen weken worden met regelmaat van de klok jongeren met hun

huisraad door ouders bij het gebouw afgeleverd. Maar het drietal benadrukt dat er zeker niet alleen jonge studenten wonen. Zzp-ers, kunstenaars, gescheiden mannen en van alle leeftijden, sommen ze op. Wanneer we door de gangen lopen, klinkt uit een van de kamers vioolmuziek. "Ha, dat is Friedmar," roept Carolien en resoluut klopt ze op een van de deuren. Een verbaasde man, viool en strijkstok nog in de hand, doet de deur open. Friedmar (44) vertelt dat hij een week geleden is aangekomen. Hij heeft een kleine ruimte maar is heel tevreden. "Ik woonde hiervoor in een soort woongroep maar dat beviel me niks. Hier kun je meer op jezelf zijn. En meer dan een bed, mijn viool





Bewoonster Carolien

en een muziekstandaard heb ik niet nodig. Ik ben veel op pad voor optredens.”

Uiteindelijk dalen we af naar wat ooit de keuken van het verzorgingshuis was. Alle apparatuur en leidingen zijn weggehaald en de ontakelde ruimte doet aan als een oorlogsgebied. “Ja, zo zien (anti-)kraakpanden er ook meestal uit. Dan boffen wij maar mooi met de rest van het gebouw”, is het droge commentaar van Carolien. ■

#### ANTI-KRAAK EN LEEGSTANDBEHEER: ZO ZIT HET

Antikraak ontstond in de jaren tachtig toen nog volop werd gekraakt en huiseigenaren probeerden hun leegstaande onroerend goed met kraakwachten te beschermen. Sinds de aanneming van de wet Kraken en Leegstand in 2010 is kraken een illegale daad, maar wonen met een gebruikerscontract lijkt sindsdien alleen maar te zijn toegenomen. De oorzaak daarvan ligt in de toegenomen leegstand.

Concrete cijfers kan zowel de Vereniging Leegstandbeheer Nederland (VLBN) als de AFWC echter niet geven. Onbekend is dus hoeveel kantoren en corporatiewoningen er precies via leegstandbeheer worden bewoond. Een zeer ruwe schatting is dat in Amsterdam tussen de vijf- en de tienduizend mensen antikraak wonen, van wie zo'n duizend een corporatiewoning beheren.

Bij de landelijke VLBN zijn zeven leegstandbeheerders aangesloten. De vereniging heeft een paar jaar geleden een eigen keurmerk ingevoerd. In 2011 hebben de Huurdersvereniging Amsterdam en de AFWC nog een eigen normenset opgesteld voor leegstandbeheer van corporatiewoningen. Daarin is vastgelegd dat leegstandbeheerders moeten voldoen aan bepaalde kwaliteitseisen wat betreft privacy, opzegtermijn, een redelijke gebruiksvergoeding en een klachtenprocedure. Uitgangspunt voor de gebruiksvergoeding is dat uitsluitend een vergoeding mag worden gevraagd voor geleverde diensten. Dan gaat het om zaken als gas, water, elektra en schoonmaak. Klachten kunnen antikrakers sinds kort niet alleen kwijt op de website van de VLBN maar ook bij het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag. Die laatste mogelijkheid wordt momenteel beter onder de aandacht gebracht van bewoners met een gebruiksovereenkomst. De Bond Precaire Woonvormen verzamelt ook klachten van bewoners die in tijdelijke verhuur of antikraak wonen. In verhouding met het grote aantal mensen dat in Amsterdam via een gebruiksovereenkomst woont, lijkt het aantal klachten vooralsnog mee te vallen.

Meer informatie:

- Vereniging Leegstandbeheer Nederland (<http://www.vlbn.nl/>)
- Meldpunt Ongewenst verhuurgedrag (Wijksteunpunt Wonen) (<http://www.wswonen.nl/meldpunt/>)
- Bond Precaire Woonvormen (<http://bondprecairewoonvormen.nl>)

## Transvaalbuurt: de wijkaanpak is klaar

In de Transvaalbuurt was er half december reden tot feest: de wijkaanpak werd officieel voor beëindigd verklaard. Niet meer nodig. Het Krugerplein Slotfestijn werd gevierd rond en in tipitenten met haardvuur en warme schapenvachten.

In de *denktent* werd gesproken over verleden, heden en toekomst van de buurt.

De buurt had eind vorige eeuw een zeer slechte reputatie: veel geluids- en drugsoverlast, slechte woningen en hoge werkloosheid. In het eerste WiA leefbaarheidsonderzoek in 2001 waardeerden bewoners de buurt met een 5,7. De jarenlange investeringen in de wijk hebben succes gehad. De buurt steeg elke twee jaar op de leefbaarheidsmonitor, om in 2013 op een keurige 7,0 uit te komen. De buurt kan geschrikt uit het lijstje ‘krachtwijken. De grootschalige, gecoördineerde aanpak ‘Transvaal steeds beter’ is niet meer nodig. De betrokken organisaties en bewoners benadrukken dat ze doorgaan met het verbeteren van de buurt. Er is een nieuw motto: de Transvaal pakt door.

→ <http://www.transvaalsteedsbeter.nl>



## Baken op de Kostverlorenkade

Kunstenaar Aam Solleveld nam de hoek van het woningbouwcomplex 2e Kostverlorenkade/Jacob van Lennepstraat onder handen. Dit is het resultaat. Zijn werk moet de diversiteit verbeelden van de verschillende huishoudens die zich achter de gevels bevinden. Volgens de kunstenaar werkt de gele cirkel als een baken, bijvoorbeeld voor de schippers op de Kostverlorenvaart.

Opdrachtgever Rochdale liet het kunstwerk maken naar aanleiding van het honderdjarig bestaan van het complex.



Fotografie: Suzanne Blanchard

## Dubbeltjespanden voorzien van letterbak

Half december werd het kunstwerk 'Het Begon met een Dubbeltje' onthuld. Het kunstwerk is geplaatst op de zijmuur van de Dubbeltjespanden aan de Mauritskade in Amsterdam. De 56 woningen zijn de eerste sociale woningen van Amsterdam. Kunstenaar Marjet Wessels Boer verdiepte zich in de geschiedenis van de woningen en de bewoners en vertaalde deze naar aluminium silhouetten in een huizenhoge gemetselde letterbak.

Woonstichting De Key heeft de woningen recentelijk grondig opgeknapt. Ter gelegenheid hiervan en het 145-jarig bestaan van de panden hebben het Amsterdams Fonds voor de Kunsten en De Key in nauw overleg met de bewoners dit kunstwerk mogelijk gemaakt.

In 1868 werd de Bouwmaatschappij tot Verkrijging van Eigen Woningen (BVEW) opgericht. De BVEW had als doel goede, betaalbare woningen te realiseren voor arbeiders, die vaak in duurbetaalde, verkrotte woningen leefden. Het eerste bouwproject waren de Dubbeltjespanden, vernoemd naar het wekelijkse dubbeltje dat de leden van de BVEW aan contributie betaalden. Voor de jongere lezers: een letterbak werd vroeger in drukkerijen gebruikt om loden zetletters te bewaren.

→ [www.dubbeltjespanden.nl](http://www.dubbeltjespanden.nl)



AGENDA

NUL20 Verkiezingsdebat  
op 10 februari

Laan van Spartaan: nieuwe woonwijk met sport als middelpunt

# Wonen met stip

*In West, pal naast de Ring A10, ligt de nieuwbouwwijk Laan van Spartaan. Het is een bijzonder gemixt gebied met veel verschillende soorten woningen en opvallend veel sportfaciliteiten. | Joost Zonneveld*

**W**ie de Jan van Galenstraat afrijdt en de Ring kruist, ziet rechts een kolossaal gesloten gebouw dat zich met een strakke donkere gevel afkeert van de ringweg. Maar het door Claus en Kaan architecten ontworpen pand heeft twee gezichten. Want aan de andere kant oogt het met lichte bakstenen beklede gebouw met de naam De Tribune een stuk vriendelijker. Het is duidelijk dat aan deze zijde zich het leven in de nieuwe wijk Laan van Spartaan afspeelt. In de afgelopen jaren is daar een heel gemêleerde wijk ontstaan waarbij de voetbalvelden van VVA Spartaan – de club waar de legendarische doelman Jan Jongbloed ooit begon – het middelpunt zijn.

“Het heeft mij verbaasd hoe leuk ik het vind om in het weekend wakker te worden met het geluid van het fluitje van de scheidsrechter op de achtergrond,” zegt Marjon Colmans. Zij huurt sinds

enige tijd een eengezinswoning aan de Fanny Blankers-Koenlaan en kijkt uit op de velden. “Het is ook grappig om groepjes kleine kinderen over het veld te zien rennen. Het geeft wat reuring, maar ook rust. En dat is het mooie van deze wijk: voor de deur is het stil, maar je zit zo in de drukte van de stad als je dat wil. En omdat ik vlakbij de Ring woon, ben ik met de auto ook zo de stad uit.”

Colmans had voor haar werk een tijd in het buitenland gezeten en is na terugkomst op zoek gegaan naar een geschikte woning in Amsterdam. “Deze woning voldoet helemaal aan mijn wensen. Ik heb voor een goede prijs een ruim huis over twee lagen en een dakterras in de luwte. Als de zon in de winter schijnt dan zit ik vaak buiten te genieten.”

### **Sport als ankerpunt**

Hoewel het bijvoorbeeld in Engelse steden niet ongewoon is, komt het in

Nederland nauwelijks voor dat een sportclub zo'n prominente plaats in een woonwijk inneemt. Volgens Anouk Roelofs, projectleider van Bouwfonds, heeft de gemeente ruim tien jaar geleden, toen de plannen voor het destijds verrommelde gebied gemaakt werden, als eis gesteld dat de voetbalclub terugkeerde in het gebied. “Daar hebben we op aangehaakt.”

Sport is dan ook een belangrijk onderdeel van de wijk geworden. Want naast de prominente aanwezigheid van de voetbalvelden is onlangs een hal voor badmintonvereniging B.V. Slotermeer opgeleverd die aan alle eisen voor topwedstrijden voldoet. In de Tribune is de klimhal van Mountain Network gevestigd. In dit complex wonen ook honderd topsportstudenten die gebruik kunnen maken van de faciliteiten van het klim- en fitnesscentrum. “Het is uniek, voor Amsterdam en ik denk voor Nederland





## Programma Laan van Spartaan

### Noordstrook

Langs Erasmusgracht: hoogbouw 70 sociale huur- en 84 vrije sector huur- en koopwoningen. Oplevering vanaf maart 2012. Daarvoor 137 koopwoningen van 'Wonen op de Stip' in drie hoven. Oplevering vanaf najaar 2012. Er staan nog enkele appartementen te koop.

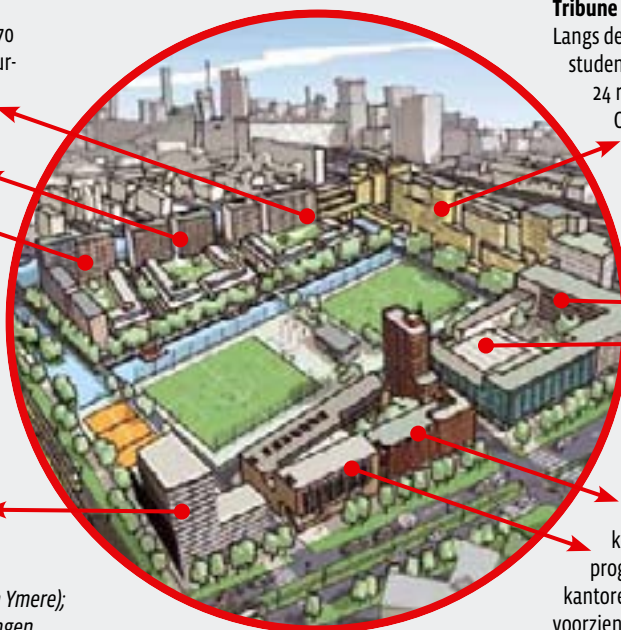
## LAAN VAN SPARTAAN

### Westkavel

Bouw uitgesteld. Hier komt wellicht een complex met Dovenschool en 129 studentenwoningen (3400 m<sup>2</sup>).

### Opdrachtgever:

Vof de Stadstuinen (Bouwfonds en Ymere); programma met elfhonderd woningen.



### Tribune

Langs de A10. 205 studentenwoningen voor mbo-studenten en topsporters, 87 zorgwoningen, 24 rolstoelwoningen en 56 wibo-woningen. Opgeleverd in november 2011. De Tribune bevat ook een klimhal met restaurant en fitnessruimte, kantoorruimte, een zorgsteunpunt en een buurtrestaurant.

### Zuidoostkavel

Langs de Jan van Galenstraat: vestiging Circus Elleboog, sportzalen en ROC Amsterdam, 84 sociale huurwoningen en bedrijfsruimte. Opgeleverd najaar 2012.

### Middenkavel

Bouw uitgesteld. Onzeker wat er precies komt en wanneer. Op de rol staat een gemengd programma van 32000 m<sup>2</sup> met wonen, horeca, kantoren, commerciële en maatschappelijke voorzieningen (onderwijs of zorg).

dat je zoveel goede sportfaciliteiten zo dicht bij elkaar hebt," zegt Floriaan Drewes van Mountain Network, "alleen Papendal steekt er bovenuit."

De nadruk op sport is inderdaad opvallend. Op het Zeeburgereiland was ooit iets vergelijkbaars gepland met de voetbalvelden van Zeeburgia als middelpunt, maar die ambitieuze plannen werden ingehaald door de crisis. Het enorme multifunctionele woon-

We hebben toen nagedacht over andere functies. Daardoor is naast de nadruk op sport ook meer aandacht voor zorg gekomen." Zo heeft zorginstelling Cordaan een aantal kleinschalige woongroepen in de Tribune en zijn er ouderenvoningen gekomen. Daar pal naast is een roc-opleiding Zorg en Welzijn gekomen. De verschillende instellingen in de buurt hebben ook wat aan elkaar. Zo werken leerlingen van het roc

gens terug te keren naar Laan van Spartaan. Verwoert: "We kregen ons tweede kind en konden in Amsterdam geen geschikte woning vinden. Maar na een paar jaar Breda begon het toch weer te kriebelen en kwamen we via vrienden deze nieuwbouwwijk tegen. Het is ideaal dat de kinderen hier veilig kunnen spelen in het afgesloten hof waar ons huis aan grenst." Verwoert is een van de actieve bewoners die samen verschillende buurtactiviteiten organiseren. "We hebben een Dag van Spartaan gehad met een marktje, een springkussen en een buffet in Coco's Keuken. Het is leuk dat Circus Elleboog en Mountain Network dan ook meedoen. We willen er wat leuksvan maken in onze nieuwe wijk." Volgens de actieve bewoner is dat ook wel van belang omdat de diversiteit in de wijk erg groot is. "Het is leuk dat de samenstelling van de buurt heel verschillend is, maar het kost soms ook wel wat moeite om dan iets te vinden dat iedereen aanspreekt."

Toch is die diversiteit uiteindelijk de kracht van de wijk, zegt Viviane Regout, directeur Investeren en Ontwikkelen van Ymere, dat het gebied samen met Bouwfonds heeft ontwikkeld. "Het past bij ons ideaal van de ongedeelde stad, waar dicht bij elkaar een mix is van mensen met verschillende achtergronden en waar leren, werken en recreëren samenkomen."

Net als Roelofs denkt Regout dat een gebiedsontwikkeling op deze schaal, met 1100 woningen en 30.000 tot 40.000

## "Het heeft mij verbaasd hoe leuk het is om wakker te worden van een scheidsrechterfluitje"

complex De Tribune aan de Ringweg A10 is nog gepland voor de crisis. Het markeert een einde van een tijdperk, stelde Friso de Zeeuw, hoogleraar gebiedsontwikkeling aan de TU Delft en werkzaam bij Bouwfonds, bij de opening van het pand in 2011: "Dit is inderdaad het hoogst mogelijke ambitieniveau op het gebied van gebruik, een verticale stad. Maar de investeringen zijn zo enorm, dat in de huidige tijd corporaties en ontwikkelaars dat niet meer aandurven."

De crisis heeft wel invloed gehad op de oorspronkelijke plannen. Zo is de kantoorruimte uit de Tribune geschrapt toen duidelijk werd dat in Amsterdam een overaanbod dreigde. Roelofs: "Net op tijd hebben we besloten om de kantoren uit de plannen te halen.

in buurtrestaurant Coco's Keuken, dat door welzijnsorganisatie Combiwel en Cordaan geëxploiteerd wordt, en sporten de drieduizend leerlingen van het roc bij Mountain Network. Drewes: "Als Circus Elleboog een internationale bijeenkomst heeft, dan komen al die artiesten hier bij ons iets eten." En bewoners voetballen soms op de velden van VVA Spartaan, zegt bewoner Tonny Verwoert. "Met mijn kinderen trap ik wel eens een balletje op het oefenveld en met een groepje burenvotballen we iedere donderdagavond, gewoon voor de lol. Daar betalen we dan wel wat voor, maar dat is prima."

### Grote diversiteit

Verwoert is net als Colmans een tijdje Amsterdam uit geweest om vervol-



vierkante meter voorzieningen ook in de toekomst mogelijk blijft. Roelofs: “Het gaat misschien allemaal wat minder snel en gezien de markt moet het in kleinere stukjes, maar ik denk dat het nog steeds kan. Ik wil ook blijven pleiten voor de ontwikkeling van wijken met verschillende functies.” Volgens Regout wil Ymere zich blijven inzetten voor die diverse wijken met verschillende soorten woningen en voorzieningen. “Voor ons is sociale huur wel een voorwaarde om mee te doen met de ontwikkeling van een gebied, maar wij hebben veel ervaring opgedaan met het maken van nieuwe wijken. Wij kunnen bijvoorbeeld meer een rol van regisseur in gaan nemen, dan dat we alles zelf doen. Tegelijkertijd willen wij ons ook niet alleen tot de bouw van sociale woningbouw beperken.”

### **Laatste loodjes**

Laan van Spartaan voelt voor bewoner Verwoert eigenlijk al als een wijk die ‘af’ is. Toch zijn de ontwikkelaars met de gemeente en andere partijen in gesprek over hoe het laatste deel van de wijk afgemaakt kan worden. Zo wordt er gesproken met beleggers, met de organisatie van een school voor doven en slechthorenden en met een zorginstelling. Bovendien wordt gedacht aan het toevoegen van studentenwoningen. Regout: “Er zijn nog vier gebouwen te gaan. We moeten daarvoor kijken wat mogelijk is. Daarnaast hebben nieuwe partijen die in willen stappen vaak ook weer hun specifieke wensen. Het probleem is dat het contract voor de crisis is gesloten terwijl nu behoefte is aan meer flexibiliteit. Aan het volgen van de markt. Maar dat vindt de gemeente

vaak moeilijk omdat het eindplaatje dan niet direct duidelijk is. Zowel programmatisch als financieel.”

De bewoners willen ook graag dat de wijk wordt afgemaakt. Bewoonster Colmans vindt dat wel iets gedaan mag worden aan het braakliggende gebied. “Het ziet er nu niet erg prettig uit, er ligt veel troep, het is weinig aantrekkelijk. Het is te hopen dat ze het daar af gaan maken. Maar wat er nu gaat komen, daar is ons nog niks over verteld.” Verwoert is wel tevreden dat er onlangs een extra ontsluitingsweg is aangelegd, waardoor nu een groter deel van de wijk eindelijk autoluw is geworden. Het zoveel mogelijk weren van auto’s van het binnengebied, maakt de wijk ruim en overzichtelijk. Roelofs: “Zowel auto’s als fietsen kunnen inpandig parkeren, waardoor op de straat veel ruimte is voor voetgangers en bomen.”

Toch oogt de nieuwe wijk ondanks de voetbalvelden nog wat stenig. Roelofs: “Het zal nog wat tijd kosten voordat de bomen zijn uitgegroeid maar over een paar jaar zal het binnengebied toch echt een groene uitstraling hebben.” Overigens is er meer aandacht voor groen. Zo komen er hangende tuinen bij een van de appartementencomplexen met sociale woningbouw en zijn er verschillende groene daken in het gebied. Wat ontbreekt zijn winkels. Die zijn volgens Roelofs ook niet voorzien om concurrentie met de winkels aan het nabijgelegen Bos en Lommerplein te voorkomen. Maar omdat bewoners hebben gepleit voor een supermarkt om de hoek, is er nu toch een kleine buurtsuper gekomen. “Het is mooi dat we aan dat soort wensen toch gehoor hebben kunnen geven.” ■





Zie deze en andere  
boekbesprekingen op  
[www.nul20.nl/boeken](http://www.nul20.nl/boeken)



## Vernieuwing van de stadsvernieuwing

Nu het tijdperk van de grootschalige stedelijke vernieuwing voorbij lijkt, wordt nagedacht over alternatieven. In dit boek wordt dit gedaan vanuit het standpunt van de ontwerper. De ondertitel is dan ook: pleidooi voor ontwerpkracht. Behalve het beschrijven van de geschiedenis en de toekomst van de stadsvernieuwing, gaan de auteurs ook dieper in op wat we van ruimtelijk ontwerpers mogen verwachten. Dat is vooral analytisch vermogen en het zoeken naar samenhang. Plus 'matchmaking' tussen alle partijen.

Het boek bevat onder andere ontwerpstudies waarin wordt getoond op welke wijze probleemwijken aansluiting kunnen vinden bij het grotere geheel van de bestaande stad. Daarbij is aandacht voor infrastructuur, publieke ruimte en economie. Om het allemaal concreet te maken en niet te verzanden in stedenbouwkundig en beleidsmatig mumbo jumbo, worden vier probleemwijken nauwkeurig onder de loep genomen. Behalve het Leidse Havenkwartier, de Schilderswijk in Den Haag en Rotterdam Feijenoord is dat ook de Indische Buurt van Amsterdam, met name het Flevoпарк (1920).

De auteurs betogen dat dit park door de groei van nieuwe buurten - IJburg, Sciencepark - steeds minder aan de buitenrand van de stad ligt. Maar het park is volgens hen daarop nog niet aangepast. Het zou versnipperd en weinig toegankelijk zijn. Het Londense bureau East laat zien hoe het ook kan. Bijvoorbeeld door van het Javaplantsoen een ingang te maken en een nieuwe fietsroute aan te leggen. Hun plan berust op een stapsgewijze benadering van vernieuwing, maar wel met een langetermijnvisie en aandacht voor de samenhang van mogelijke interventies. En het geld voor die investeringen? Dat zou in dit geval uit de reguliere gemeentelijke budgetten moeten kunnen komen. Aldus de plannemakers.

*Vernieuwing van de stadsvernieuwing, pleidooi voor ontwerpkracht, Henk Engel c.s., Uitgeverij trancityxvaliz Amsterdam, paperback, 196 pagina's, ISBN 9789078088837, €24,50*

## Stromen en verblijven

Stedenbouwkundigen en verkeerskundigen spreken elkaars taal niet. Sterker, de neiging tot samenwerken wordt ondermijnd door wederzijdse negatieve stereotyperingen. Althans, dat is de ervaring van architect Jeroen Mensink (Jam\*architecten), initiatiefnemer van 'Stromen en verblijven'.

In dit boek wordt onderzocht hoe de twee doorgaans gescheiden opererende vakdisciplines elkaar beter kunnen vinden. Stedenbouwkundige Ton Schaap en Heiko Miskotte (ontwerper openbare ruimte) gaan van start met een leuk geschreven en verhelderend essay. Hierin komen nogal wat Amsterdamse voorbeelden ter sprake, zoals de herinrichting (met bomen!) van de Wibautstraat. Ze tonen aan dat de ideeën van stedenbouwkundigen, verkeerskundigen en civiele technici niet los van elkaar kunnen worden gezien.

Dat staat vriendelijk op papier, maar hoe werkt dat in de praktijk? En hoe voorkom je 'lost places', fantasieloos ontworpen plekken, zonder gezicht en warmte?

Dat wordt in tien voorbeeldprojecten verder uitgewerkt. Terwijl verkeerskundigen normaal gesproken uitgaan van schema's (ruimtegebruik en vaste maten voor straten; bekijk het glossarium achterin!), zie je hier dat bij herinrichting ook geluisterd wordt naar bewoners. Wel of geen fietspaden of bomen kunnen hete hangijzers blijken. Soms zijn andere doelen prominent, zoals het terugdringen van autoverkeer.

De voorbeelden maken duidelijk hoe beide ontwerpdisciplines elkaar kunnen aanvullen of zelfs inspireren.

*Stromen en verblijven, naar een integrale ontwerpvisie op verkeer en openbare ruimte, Jeroen Mensink (red.), nai010 uitgevers/CROW Rotterdam, gebonden, 140 pagina's, ISBN 9789064507915, €34,50*

## Het weer in de stad

Hoe is het weer in de stad? Sanda Lenzholzer vindt dat helemaal geen vreemde vraag. Zij houdt zich namelijk bezig met het 'stadsklimaat', een vakgebied dat nog in de kinderschoenen staat. Het is volgens Lenzholzer niet vanzelfsprekend dat het in steden warmer is dan daarbuiten en dat er plekken zijn waar je ineens van je fiets waait. Dat soort stedelijke klimaatkwesities worden achteraf vastgesteld, in plaats van tevoren ontworpen en getest, bijvoorbeeld met computersimulaties of in een windtunnel. Dat wil landschapsarchitecte en stedenbouwkundige Lenzholzer, werkzaam bij de Wageningen Universiteit, veranderen.

Zij is gefascineerd door fysieke temperatuur- en windbeleving en zelfs de psychologische aspecten van (micro)klimaat effecten. Na een voor een leuk goed te volgen theoretische inleiding volgt vanaf pagina 116 een hele reeks praktische voorbeelden. Dit boek is niet alleen voor architecten en stedelijk ontwerpers interessant, maar ook voor opdrachtgevers, gemeenten en zelfs particulieren. Het stadsklimaat speelt zich immers overal in de eerste plaats op microniveau af. Iedere tuinbezitter kent tenslotte het effect van een schutting of een vijver. Nu is het nog zaak dat dit nieuwe vakgebied een plekje krijgt in de curricula van hogescholen en universiteiten.

*Het weer in de stad, hoe ontwerp het stadsklimaat bepaalt, Sanda Lenzholzer, nai010 uitgevers Rotterdam, paperback, 224 pagina's, ISBN 9789462080959, €29,50*

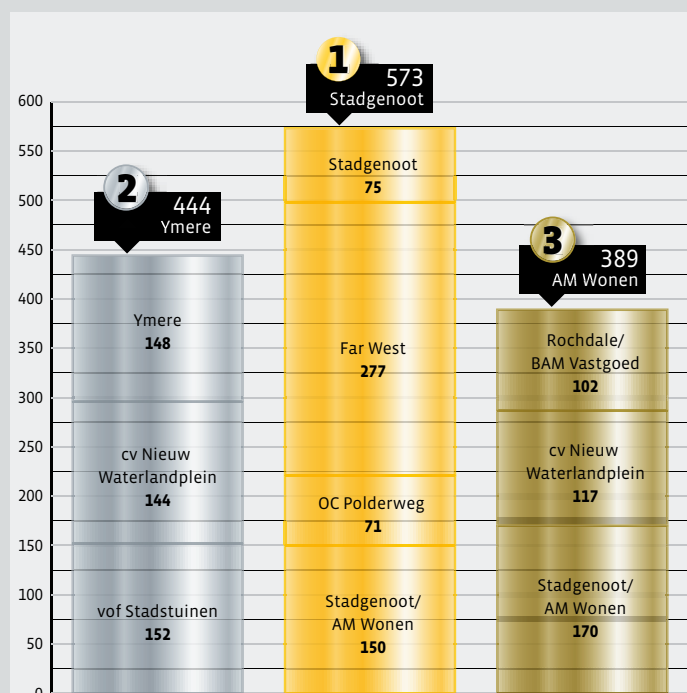
# Stadgenoot bouwt meeste woningen



Is er sprake van een trendbreukje of een najl-effect van de laatste grote projecten? Feit is dat er in 2013 meer woningen werden opgeleverd dan in de twee jaren ervoor. In totaal kwamen er 3143 woningen gereed, tegen 2438 in 2012 en 3071 in 2011.

Het is het elfde jaar dat NUL20 de Gouden Bouwsteen uitreikt aan de ontwikkelaar die de meeste woningen oplevert. De winnaar is dit jaar Stadgenoot, met 573 woningen. In alle voorgaande edities won ook een corporatie. Of dat de komende jaren een vanzelfsprekendheid blijft, is zeer de vraag. Mede onder invloed van de verhuurderheffing hebben de corporaties hun investeringen drastisch teruggeschoefd. Tweede werd dit jaar Ymere, de winnaar van 2011 en 2012, met 444 woningen. Derde werd de commerciële ontwikkelaar AM Wonen met 389 opleveringen.

Stadgenoot realiseerde het overgrote deel van zijn woningen in het westen van de stad. In Nieuw-West ging het om de nieuwbouw in het Scheepvaartkwartier, een erfenis van FarWest; in West kwam de eerste fase van de transformatie van het GAK-gebouw gereed. Dat tikte aan met 150 huurstudio's voor Stadgenoot en 170 koopstudio's voor AM Wonen. En in Oostpoort in Amsterdam-Oost leverde de ontwikkelcombinatie OCP de eerste twee complexen met woningen op, waarvan er 71 aan Stadgenoot zijn toegerekend.



Top-3 van ontwikkelaars in 2013. Woningen die in samenwerkingsverband zijn gerealiseerd, zijn gelijk over de deelnemende partijen verdeeld, tenzij andere deelnameverhoudingen bekend zijn.

## OPLEVERINGEN 2013 PER STADSDEEL

	Sociale sector		Middel. Sector		Vrije sector		TOTAAL
	Huur	Koop	Huur	Koop	Huur	Koop	
Oost	404	0	0	159	275	92	930
Nieuw-West	287	0	81	230	0	216	814
West	293	264	0	137	10	16	720
Noord	135	67	36	0	110	178	526
Centrum	0	0	0	0	3	85	88
Zuid	0	0	0	29	0	36	65
Westpoort	0	0	0	0	0	0	0
Zuidoost	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>1119</b>	<b>331</b>	<b>117</b>	<b>555</b>	<b>398</b>	<b>623</b>	<b>3143</b>
	36%	11%	4%	18%	13%	20%	100%

De meeste woningen werden in 2012 opgeleverd in Oost, dankzij de grote nieuwbouwlocaties Overamstel, Amstelcampus, Eenhoorngebied, Oostpoort en toch ook nog IJburg (+76). Ook in de vernieuwingsgebieden van Nieuw-West, West en Noord is nog stevig doorgebouwd. In Zuidoost werd in 2013 in het geheel geen nieuwbouw opgeleverd.

Grenswaarden prijspeil 2013:

- sociale huur: < €681; sociale koop: <151.400;

- middensegment huur <€930; middensegment koop: < €226.000

Zo'n 36 procent van de opleveringen bestond uit sociale huurwoningen. Er werd een aanzienlijk aantal kleine koopwoningen opgeleverd (331). Deze studio's vallen vanwege de prijs onder de noemer 'sociale koop', een categorie die tot dusver volledig ontbrak in Amsterdam. Een noviteit dus.

Volgens stedelijke afspraken moet minimaal 30 procent van de woningproductie uit sociale huurwoningen bestaan. Dat is - mede vanwege de crisis - deze collegeperiode ruim gelukt, met uitzondering van 2012 (21%). Terwijl de corporaties na 2008 nog jaren stevig doorbouwden, is de belangstelling voor nieuwbouw-koopwoningen al jaren mager. ■

Bron: Basisbestand Woningbouwlocaties, Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, afdeling regie productie  
Met dank aan Jan Smit van het OGA. Het officiële oplevercijfer wordt pas maanden later bekend via de Basisregistratie Adressen en Gebouwen.  
Dat wijkt om administratieve redenen veelal iets af van het OGA-cijfer.