

Grote corporaties zijn **niet efficiënter** dan kleine

Bergwijkpark: kansloze kantorenwijk in herkansing

Recordverkoop corporatiewoningen

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – januari 2015 #78



BOUWEN!

Actieplan
2014-2018

Analyse
**bouwproductie
2014**



10

Amsterdam wil naar jaarproductie van vijfduizend woningen

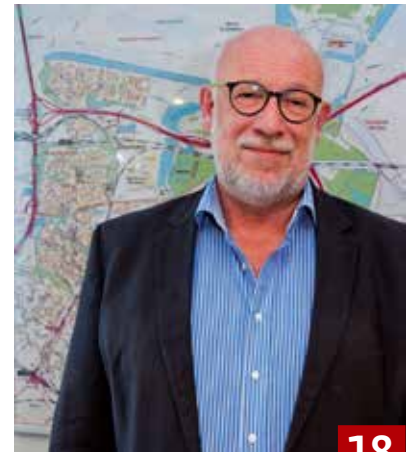
8

De heimachines knallen weer



26

NDSM-terrein in beeld



18

Bergwijkpark Diemen: kantoorwijk in de herkansing



15

Pontsteiger: decennium woningmarktgeschiedenis in één gebouw



22

Mieke van den Berg (Eigen Haard)
"Transparantie helpt bij herstel vertrouwen"



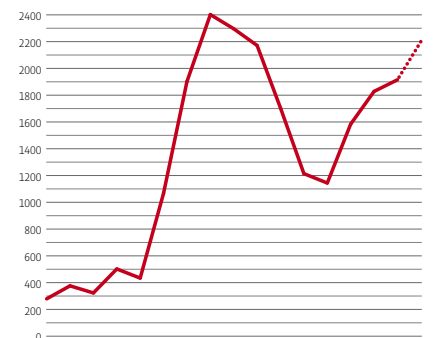
25

Vereniging Akropolis krijgt haar levensloopbestendig wooncomplex



20

"Fusies maken corporaties niet efficiënter"



28

Corporaties verkopen veel woningen in 2014

Bouwen!

Amsterdammers schikken al jaren in om de bevolkingsgroei van zo'n tien-duizend inwoners per jaar op te vangen. Aan de populariteit van grote steden en Amsterdam in het bijzonder lijkt voorlopig geen eind te komen. Dus is er maar één remedie om de groeiende druk op de woningmarkt te verlichten: bouwen, heel veel bouwen. Wethouder Laurens Ivens lanceerde in december een actieplan dat moet leiden tot een jaarproductie van zo'n vijfduizend woningen vanaf 2018.

Is dit realistisch?

Je zou zeggen van wel. Het lukte zonder actieplan in 2014 al. Maar laten we eerst vaststellen dat vijfduizend extra woningen het minimumaantal is om de druk op de woningmarkt niet verder te laten groeien. Immers, met een gemiddelde huidige bezettingsgraad van ruim twee personen per woning, heb je per jaar dat aantal al nodig om de huidige bevolkingsgroei te accommoderen.

En wat voor doelstelling stelt het college zichzelf precies: vijfduizend woningen toevoegen of bouwen? Dat maakt nogal wat uit. De laatste twaalf jaar is er maar één jaar geweest - 2007 - waarin er meer dan vijfduizend woningen bij kwamen. Door sloop, functiewijziging, samenvoeging of renovaties verdwijnen jaarlijks namelijk ook veel woningen - al dan niet tijdelijk. Daarbij gaan de officiële nieuwbouwcijfers steeds meer uit de pas lopen met de productiecijfers van het OGA. De gemeente telt tot woningen getransformeerde kantoren, kleine studio's en studentenkamers (voor de helft) mee als nieuwe woningen, het CBS niet. Zo kwam OGA in 2013 tot 3143 opleveringen, CBS tot 1702 opgeleverde nieuwbouwwoningen en het Amsterdamse Bureau O+S uiteindelijk tot 3049 vermeerderingen en 1543 netto toevoegingen!

Alleen interessant voor statistici natuurlijk, maar het is toch goed om te weten dat de productiecijfers die wethouders jaarlijks melden, zijn gebaseerd op de startbouwcijfers volgens de OGA-systematiek.

Het is goed dat de gemeentelijke organisatie - na de noodzakelijke financiële ingrepen - weer op scherp wordt gezet om aantallen te realiseren. En laten we ons niet blind staren op de gemeentegrenzen. Groot Amsterdam is één woningmarktgebied. Gelukkig initiëren ten zuiden van Amsterdam gemeenten als Diemen en Ouder-Amstel ook substantiële woningbouwprojecten. Ook daar besteden we in dit nummer - en bij de komende PakhuisNUL20 op 2 maart - aandacht aan.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur
NUL20

- 4 NIEUWSOVERZICHT
- 8 EERSTE VERDIEPING *Woningproductie*
 - 8 *Bouwproductie 2014*
 - 10 *Amsterdams Actieplan Woningproductie 2014-2018*
 - 15 *Pontsteiger wordt hoogste woongebouw van Amsterdam*
 - 18 *Holland Park*
- 20 TWEEDE VERDIEPING *Transparante corporaties*
 - 20 *Bedrijfslasten corporaties verschillen aanzienlijk*
 - 22 *Eigen Haard laat in zijn kaarten kijken*
- 25 KORT BESTEK *Akropolistoren op Zeeburgereiland*
- 26 GALERIE *NDSM-terrein*
- 28 KORT BESTEK *Recordverkopen corporaties*
- 30 KORT BESTEK *Van donut naar sombrero*
- 31 KORT BESTEK *Nieuwe Woningwet beperkt werkerterrein corporaties*
- 32 KENNISMAKEN MET *Pierre van Rossum en Max van Engen*
- 34 DE NIEUWE ONTWIKKELAARS *Cocon Vastgoed*
- 35 LEESKAMER
- 36 BAROMETER *DUWO bouwt meeste woningen*

OP DE HOOGTE BLIJVEN?

Het belangrijkste woonnieuws kunt u volgen:

DAGELIJKS → www.nul20.nl

→ **Twitter: @nul20**

MAANDELIJKS → **nieuwsbrief**

TWEEMAANDELIJKS → **tijdschrift**

PAKHUISNUL20 - 2 MAART

Waar zijn de nieuwe bouwlocaties?

De volgende PakhuisNUL20 - de talkshow over Amsterdamse woonkwesties - is op maandagavond 2 maart.

Hoofdthema: De nieuwe bouwlocaties.

Hoe en waar kan Amsterdam verder groeien?

→ [Het programma komt op www.nul20.nl](http://www.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.

Alle artikelen uit alle jaargangen van NUL20 zijn online beschikbaar via onze site www.nul20.nl. De nummers zijn bovendien in pdf-formaat te downloaden.

ABONNEE ADMINISTRATIE

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

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

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

TEL: 020-693.7004

MAIL: redactie@nul20.nl

ADRES: Mr. Arntzeniusweg 20
1098 GP Amsterdam

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

REDACTIERAAD: André Buys (Rigo)
Bart Truijens (RVE Grond en Ontwikkeling, Amsterdam)
Niek Krouwel (RVE Wonen, Amsterdam)
Jacqueline van Loon (ASW)
Joop de Haan (PMB, Amsterdam)
Muk van Ravels (Stadsregio)
Niels Raat (AFWC)
Winnie Terra (Huudersvereniging Amsterdam)

FOTOGRAFIE: Nico Boink

VORMGEVING: Pieter Lesage

ADVERTENTIES: zie info op www.nul20.nl

DRUK: Prezco bv



Patch22: dertig meter en van hout

Frantzen et al architecten is gestart met de bouw van Patch22, een dertig meter hoog houten wooncomplex in Amsterdam-Noord. Het pand in Buiksloterham wordt het hoogste houten gebouw van Nederland. De meeste woningen zijn verkocht of in optie. Patch22 wordt een energie-neutraal gebouw met een houten draagconstructie van dertig meter hoog, waarbij de houten kolommen, balken en wanden in het zicht blijven. De koopappartementen zijn flexibel indeelbaar door de holle vloeren waarin de installaties kunnen worden aangepast; ze zijn als casco in de markt gezet.

De eigen energievoorziening bestaat uit zonnepanelen en een Co2-neutrale houtgestookte cv-installatie. De EPC bedraagt 0,2. Ontwikkelmaatschappij Lemniskade is opgericht door Frantzen et al en H2o installatieadvies & bouwmanagement. Doel is Patch22 voor eigen rekening en risico met de kopers te realiseren zonder tussenkomst van een projectontwikkelaar. Pieters Bouwtechniek Amsterdam is de hoofdconstructeur, Hillen en Roosen de aannemer. Lemniskade won met dit gebouw eerder de Duurzaamheidstender Amsterdam Buiksloterham.

ZVH zet Maison d'Essence in de etalage

ZVH zoekt een koper voor Maison d'Essence in het centrum van Zaandam. Het bijzondere industriële woongebouw met 22 vrije sectorhuur appartementen aan het Irene Vorrinkplein past niet langer in de portefeuille van de Zaanse corporatie, zo verklaart directeur Frank van Doorn.

ZVH gaf het complex uit 1929 in 2002 een woonbestemming. Architectenbureau Zijlstra Schipper realiseerde er loftwoningen in met parkeren op het dak. De herbesteding en restauratie van de fabriek werd in 2003 bekroond met de Nationale Renovatieprijs. ZVH verhuurt de

woningen voor rond de duizend euro per maand.

"Het is een prachtig gebouw, maar een dergelijk bezit past vandaag niet meer bij onze hoofdtaak: de exploitatie en bouw van sociale huurwoningen. Daarom hebben we DTZ de opdracht verstrekt een koper te zoeken. Diverse beleggers hebben inmiddels belangstelling getoond," aldus Van Doorn.

ZVH houdt ook de resterende vrije sectorhuur portefeuille met vierhonderd woningen tegen het licht. Eind 2013 verkocht ZVH ook al 113 eengezinswoningen in de wijk Peldersveld in Zaandam aan een particuliere belegger.

Nieuwe woonwijk tussen Amsterdam en Zuidoost

De gemeente Ouder-Amstel gaat het gebied ontwikkelen tussen de Amsterdam Arena, rijksweg A2 en de spoorlijn Amsterdam-Utrecht. Daarvoor moeten onder andere volkstuinen, Amstelborgh/Borchland, het golfterrein Old Course en sportpark De Toekomst wijken. De trainingsvelden van Ajax komen dan direct ten noorden van De Arena. De wijk gaat De Nieuwe Kern heten en gaat maximaal 4500 woningen bevatten. VolkerWessels Vastgoed heeft een intentieovereenkomst getekend voor de ontwikkeling ervan.

In 2015 wordt een structuurvisie voor het gebied opgesteld. De bouw van de eerste woningen zal zeker nog enkele jaren duren, de volledige ontwikkeling van het hele gebied vermoedelijk enkele decennia.

Ouder-Amstel wil met De Nieuwe Kern helpen de groeiende behoefte aan woonruimte in en rond Amsterdam te lenigen. De regiogemeente ziet als groot voordeel van deze locatie dat in de nabije omgeving al tal van voorzieningen en infrastructuur zijn: de winkelgebieden Amsterdamse Poort en de ArenAPoort, twee metrohaltes, twee treinstations en de snelweg A2. De Nieuwe Kern moet een multifunctioneel stedelijk gebied worden met ook ruimte voor bedrijven, kantoren, sport, horeca en recreatie.

Voor Amsterdam is het voordeel dat het stedelijk weefsel van de stad doorgetrokken kan worden naar Zuidoost.

In de komende PakhuisNUL20 op 2 maart aandacht voor dit project.



Airbnb gaat toeristenbelasting innen

Airbnb gaat de toeristenbelasting innen voor de gemeente Amsterdam. Deze overeenkomst is de eerste in zijn soort in Europa. Amsterdam en Airbnb gaan verhuurders bovendien gezamenlijk voorzien van duidelijke en toegankelijke informatie over de regels die in Amsterdam gelden voor particuliere vakantieverhuur.

Verhuurders moeten voortaan actief aangeven dat ze akkoord gaan met de regels die in Amsterdam gelden voordat ze een vermelding op Airbnb kunnen zetten.

Volgens de overeenkomst gaan beide partijen ook samenwerken om illegale verhuur aan te

pakken. Op welke manier is nog niet duidelijk.

Wethouder Ivens (Wonen): "Het is heel mooi dat we het op deze manier makkelijker maken voor Amsterdammers om hun huis volgens de regels te verhuren. Deze overeenkomst zorgt ervoor dat mensen duidelijke informatie krijgen. Op die manier kunnen ze hun huizen verhuren op een veilige, verantwoordelijke manier én volgens de lokale wet- en regelgeving." Wethouder Kock (Financiën): "Dit is een belangrijke mijlpaal voor Airbnb en Amsterdam. De belastingovereenkomst zorgt ervoor dat de regels voor iedereen gelijk worden toegepast."



DUWO wint Gouden Bouwsteen 2014

Studentenhuysvester DUWO leverde in 2014 de meeste woningen op in Amsterdam en is daarmee de winnaar van de NUL20 Gouden Bouwsteen 2014. NUL20-hoofdredacteur Fred van der Molen reikte de prijs op 22 december uit aan bestuurder Jan Benschop van DUWO. Uit de ranglijst blijkt dat de reguliere woningcorporaties een stap terug hebben gedaan: nummer twee en drie zijn commerciële partijen. Tweede werd City Pads dat een groot kantoorgebouw in Buitenveldert transformeerde tot 351 gemeubileerde studio's; derde werd BouwfondsMab, dat in diverse ontwikkelcombinaties woningen opleverde. Deze eeuw bouwde tot dusver altijd een corporatie de meeste woningen.

DUWO realiseerde zijn hele aanbod in één complex: Science Park II, gebouwd door de ontwikkelcombinatie DUWO/Rochdale, met DUWO als opdrachtgever en eigenaar. Dit project betreft 510 zelfstandige en 95 onzelfstandige studentenwoningen.

Benschop toonde zich verheugd met de prijs. Die markeert de prominente rol die de van oorsprong Delftse studentenhuysvester in de regio Amsterdam is gaan spelen. DUWO onderscheidt zich volgens Benschop op het punt van de betaalbaarheid: "Dat is ons speerpunt. Alleen bij hoge uitzondering bieden we woningen aan boven de aftoppingsgrens

voor 23-jarigen (=€389 prijsniveau 2014, nvdr). Bij buitenlandse studenten zijn we vanwege die betaalbaarheid ook afgestapt van de standaard ingerichte kamers. We geven studenten keuze."

DUWO beheert in de Amsterdamse regio vele duizenden studentenwoningen en drie studentencampussen: Uilenstede in Amstelveen, Spinoza in Zuidoost en Science Park in Oost. Benschop wil graag uitbreiden op het Science Park: "We zijn al heel blij dat er nu een Spar supermarkt is, maar we hebben een groter schaalniveau nodig om meer voorzieningen te kunnen vestigen. En dat vinden we essentieel voor een volwaardige campus met internationale studenten."

De bouw van Science Park II pal naast het rangeerterrein van de NS vroeg draconische geluidswerende voorzieningen. Op andere plekken op het terrein mag niet geheid worden vanwege gevoelige wetenschappelijke meetapparatuur. Toch hoopt en verwacht Benschop dat DUWO de komende jaren nog studentenwoningen op het terrein kan toevoegen.

Ook elders in de hoofdstad wil de studentenhuysvester nog flink uitbreiden.

Benschop schat in dat DUWO over vier jaar over tweeduizend extra woningen kan beschikken.

Syntrus Achmea bouwt huurwoningen in Zuidoost

AM gaat voor Syntrus Achmea honderd vrije sector huurwoningen ontwikkelen in de wijk Emerald in Amsterdam Zuidoost. De eengezinswoningen worden in twee fasen opgeleverd. De bouw van de eerste veertig woningen start volgens planning in april 2015, met een verwachte oplevering aan het begin van 2016. De tweede fase zal hierop aansluiten.

De huurwoningen hebben een woonoppervlakte van 118 tot 127 vierkante meter en zijn voorzien van drie slaapkamers, een ruime zolder en een tuin met berging. De huren liggen onder de 1000 euro per maand.

Na de grootschalige sloop/nieuwbouw-operatie is de nieuwbouw in Zuidoost nagenoeg stilgevallen. Projecten in de marktsector kwamen de laatste jaren niet meer van de grond. Het is een signaal van groeiend vertrouwen in Zuidoost dat belegger Syntrus Achmea nu wel gaat bouwen. Ontwikkelingsmanager Evert Meijer van Syntrus ziet mogelijkheden: "Middeldure eengezinswoningen in Amsterdam voorzien in een grote behoefte, waardoor startende gezinnen en doorstromers uit appartementen niet langer de stad uit hoeven. Een kleinschalige woonsfeer creëren aan rustige woonstraatjes, dat is de ambitie om te zorgen dat nieuwe bewoners gaan kiezen voor Emerald en er met plezier zullen wonen."

AM Noordwest bouwt ook koopwoningen in Emerald; in deze buurt tussen Daalwijkdreef en EGoli worden ook zelfbouwkvavels aangeboden.

→ hureninemerald.nl
(huurwoningen)

→ woneninemerald.nl
(koopwoningen)

→ droomzone.nl/emerald
(vrije kavels)

De Key huisvest HVO-jongeren in centrum

HVQ-Querido heeft een nieuwe locatie voor jongeren in de Amsterdamse binnenstad. In de loop van 2015 vervangt de vestiging van De Key aan de Alexanderkade die in Amerbos in Noord. Het gaat hier om jongeren van 18 tot 25 jaar met langdurige

psychiatrische problematiek. Verblijf in een klinische setting is niet langer nodig, maar terugkeer naar het ouderlijk huis of zelfstandig wonen is nog niet mogelijk. Het doel van het verblijf is het bevorderen van psychisch en sociaal evenwicht in een zo gewoon

mogelijke, huiselijke en veilige omgeving.

Daarnaast heeft HVO-Querido een contract getekend voor een tiental plaatsen in studentcomplexen verspreid over Amsterdam voor de uitstroom van jongeren die klaar zijn met hun begeleidingstraject.



De Hallen en Stadstuin Overtoom in de prijzen

Medio december werden de bouw- en huurprijzen van de gemeente Amsterdam uitgereikt. De Zuiderkerkprijs ging naar Stadstuin Overtoom en de Geurt Brinkgreve Bokaal naar De Hallen.

Bij het woningbouwproject Stadstuin Overtoom Windtuin, Lichttuin zijn architecten van KOW en FORM Architecten betrokken en is Co Green (Eigen Haard) opdrachtgever. De Zuiderkerkprijs is de prijs voor het beste Amsterdamse woningbouwproject dat in dat jaar is gerealiseerd. De jury heeft het project Stadstuin Overtoom verkozen tot winnaar, omdat dit project op een baanbrekende manier bewijst dat hergebruik van plaats en gebouw ook op een duurzame manier mogelijk is. Over de winnaar zegt de jury: "Het project bewijst dat een circulaire benadering van de bouw niet alleen realistisch is, maar ook perspectieven biedt. Maar de duurzaamheid (...) zit ook in het ontwerp van de woningen. (...) De betrokkenheid

en zorg van de opdrachtgever, architect maar ook bouwer ERA Contour straalt in alle opzichten van het project af."

De Geurt Brinkgreve Bokaal ging naar opdrachtgever Stichting TROM voor het project De Hallen Amsterdam. Over de winnaar van deze prijs voor het beste initiatief op het gebied van herontwikkeling zegt de jury: "Aan het project is simpelweg alles goed, van de financiering tot en met de fondswerving, van de programmering tot de uitvoering en de detaillering." De jury prijst met name op de rol én inventiviteit van architect Van Stigt. "Het is bewonderenswaardig hoe, na een zeer lange aanloop met vele bestuurlijke en financiële hobbels, het particuliere initiatief van de Stichting TROM de herbestemming vlot kon trekken. De rol én de inventiviteit van architect André van Stigt is daarbij van even grote waarde."

→ Fotoreportage De Hallen op nul20.nl

Rochdale klimt uit dal

Rochdale ziet betere tijden aanbreken, zo verklaart bestuursvoorzitter Rene Grotendorst. Door onder meer goede woningverkoppen zit de woningbouwvereniging wat ruimer in de middelen. In de begroting voor 2015 is één miljoen euro beschikbaar om bij nieuwe verhuringen voor specifieke groepen de huren te matigen. Juist voor starters is dat belangrijk. Zij kunnen volgens Grotendorst niet altijd de maximaal redelijke huur betalen.

Ook investeert Rochdale extra in onderhoud. De corporatie steekt komend jaar vier miljoen extra in planmatig onderhoud. Zo worden versneld de nog aanwezige open verbrandingstoestellen vervangen en de slechtst geïsoleerde woningen aangepakt. En er is op bescheiden schaal weer ruimte sociale nieuwbouw.

"We bouwen weer sociale huurwoningen in de Havenbuurt in Zaandam. Dat doen we ook in het Breehoorngebied in Amsterdam Noord. Eerder hebben we daar voor Syntrus Achmea eengezinswoningen ontwikkeld. We hebben daar nog een eigen opgave. Maar anders dan in het verleden, willen we het onrendabele deel tot nul reduceren. Samen met het bouwende bedrijfsleven zoeken we naar een goede conceptwoning," aldus Grotendorst.

Gebruik huurwoning als artsenpraktijk zwaar beboet

Een arts die een Amsterdamse sociale huurwoning tien jaar lang heeft gebruikt als praktijkruimte, moet Ymere 74.000 euro schadevergoeding betalen. Volgens het gerechtshof van Amsterdam wordt het belang van een corporatie, het aanbieden van woningen voor minder draagkrachtigen, doorkruist als die woningen voor andere doeleinden worden gebruikt.

Volgens het huurcontract was het niet toegestaan de woning te gebruiken als bedrijfsruimte. Ymere heeft berekend dat de arts door het onterechte gebruik van de woning een

voordeel heeft behaald van 74.000 euro; de meerprijs van de huur van een 'echte' praktijkruimte. Omdat de arts ook is veroordeeld tot betaling van de proceskosten, komt het totale bedrag uit op 92.000 euro.

De betrokken arts kan nog tegen de uitspraak in cassatie bij de Hoge Raad.

Ymere heeft vorig jaar 337 gevallen van woonfraude aangepakt. Het betrof daarbij niet alleen onderverhuur, maar ook gevallen als hennepcultuur. In 99 van die gevallen werd de woning via de rechter ontruimd. In 238 gevallen werd de woning al teruggegeven na sommatie door Ymere.

Onderzoek naar bewonersparticipatie in Bijlmermeer

De Bijlmer is volledig bedacht door professionals en ook bij de beleidsontwikkeling van de vernieuwing speelden bewoners nauwelijks een rol. Maar bewoners hebben wel invloed en inbreng gehad in het uiteindelijke vernieuwingsproces in hun wijk. Al zijn de bewoners daar zelf minder van overtuigd dan professionals en bestuurders.

Deze conclusies trekt Patrick van Beveren in zijn proefschrift 'Bewonersparticipatie in de Bijlmermeer'. Hij laat zien dat het stadsdeel met name in de periode 1995-2001 tal van initiatieven nam om in gesprek

te raken met alle lagen van de bevolking. Vele voorstellen en initiatieven van hen blijken ook gehonoreerd. De kans daarop nam toe naarmate de planontwikkeling concreter werd. Het overgrote deel van de bewoners is overigens achteraf positief over de vernieuwing, zo blijkt uit het onderzoek.

Volgens Van Beveren is het gebrek aan bewonersparticipatie in het stadium van de formele beleidsontwikkeling - op landelijk en stedelijk niveau - slecht te rijmen met het toenemende belang dat participatie wordt toegedicht.



STEL
LO
PER

Steltloper welkom op Ertskade

Ontwikkelaar Wonam mag De Steltloper - een woontoren met 126 middeldure huurwoningen - bouwen op de Ertskade in Amsterdam-Oost. Wonam en partners kwamen als winnaar naar voren uit een selectieprocedure waarin de buurt een belangrijke stem had. Begin november konden buurtbewoners online een stem uitbrengen op één van de drie plannen. De stem van de buurt telde voor de helft mee. Wonam won met grote voorsprong, mede door de buurtstem.

Stadsdeel Oost wil in de toekomst vaker kijken naar nieuwe manieren van bewonersparticipatie. "Wij hebben ruimte gezocht voor directe participatie. Ik ben tevreden over de grote belangstelling tijdens de presentatie van de plannen en over het aantal bewoners dat een stem heeft uitgebracht. De drie ontwikkelaars hebben hun nek uitgestoken en verdienen ook een compliment," aldus stadsdeelbestuurder Thijs Reuten. Het winnende ontwerp, achttien woonlagen hoog, is een

met hout beklede ranke toren naar ontwerp van Dam & Partners architecten. De huurwoningen krijgen een oppervlakte van 55 of 75 vierkante meter. Carolyn van Duijvendijk van Wonam denkt daarmee vooral de 'young professional' aan woonruimte te kunnen helpen. Door zonnepanelen op het dak en op woningen in de buurt te plaatsen, moet een EPC van nul haalbaar zijn, zegt zij. Naar verwachting start de bouw van De Steltloper eind volgend jaar.



Pieter de Jong uit Ymere-directie

Op 1 januari is Pieter de Jong teruggetreden uit de directie van Ymere. Zijn afscheid werd al in 2013 aangekondigd. De Jong blijft dit jaar nog verbonden aan de woningcorporatie. Hij neemt een aantal maatschappelijke projecten onder zijn hoede, waaronder een initiatief om het aantrekkelijker te maken bestaande woningen op stadsverwarming aan te sluiten. De Jong was de afgelopen vijftien jaar betrokken bij een groot aantal vernieuwende projecten van Ymere en de ontwikkeling van de wijkaanpak.

Woontoren met 'friends'-appartementen

Ontwikkelaar AM en vermogensbeheerder MN hebben een contract gesloten om de 75 meter hoge woontoren op Overhoeks in Amsterdam Noord te gaan bouwen. Zo'n 48 van de 147 huurappartementen bieden ruimte aan woningdelers via het 'Friends-concept'. Minimaal 70 procent van de appartementen wordt bij eerste verhuring aangeboden in het middeldure segment.

De nieuwe woontoren komt naast filmmuseum EYE en het Grootlab. AM is verantwoordelijk voor de ontwikkeling; MN neemt de woontoren af ten behoeve van Stichting Pensioenfonds Metaal en Techniek. Het ontwerp is van Architectenbureau Paul de Ruiter. Bij de 'Friends-appartementen' krijgen twee eenpersoonshuishoudens ieder hun eigen huurcontract. Zij krijgen een ruime eigen slaapkamer en delen woonkamer, keuken en badkamer. De bouw start naar verwachting in het voorjaar van 2015.

Start bouw woonwerkgemeenschap Nautilus

Op het Zeeburgereiland is gestart met de bouw van woonwerkgemeenschap Nautilus. Het collectief zelfbouwproject in Amsterdam-Oost levert een bijzonder gebouw op met veel aandacht voor betaalbaarheid, gemeenschappelijkheid en duurzaamheid. Het pand met 43 woningen wordt geen 'jaren-zeventigwoongroep waarin iedereen alles met elkaar deelt'. Ieder gezin heeft een eigen woning.

"Maar gemeenschappelijkheid is wel een kernwaarde", legt Coen Vaessen uit. "Er komen gemeenschappelijke voorzieningen, die gezamenlijk beheerd en gebruikt worden, zoals een theaterzaal, een kinderatelier, een jongerenruimte, een binnentuin, een logeerkamer, een dakterras en een café met tentoonstellingsruimte. We zullen allerlei activiteiten samen organiseren, zoals concerten, tentoonstellingen en

een ouderparticipatiecrèche." De energie voor Nautilus komt uit een eigen klimaatinstallatie, die bestaat uit zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en ondergrondse warmteopslag. "Na een lange juridische strijd met NUON hebben wij van de gemeente ontheffing gekregen van de verplichte aansluiting op stadswarmte, die geldt voor het Zeeburgereiland. Onafhankelijk onderzoek wees namelijk uit dat de klimaatinstallatie van Nautilus 60 procent milieuvriendelijker is dan stadswarmte." De deelnemers aan Nautilus zijn huishoudens met een inkomen van één tot anderhalf keer modaal. En een beperkt aantal huishoudens met een inkomen tot twee keer modaal. De gemeente is de toekomstige bewoners tegemoet gekomen met een grondprijs die onder de reguliere marktwaarde van zelfbouwkevels ligt.



Recordaantal woningen in aanbouw genomen, ook meer opleveringen in 2014

De heimachines knallen weer

De Amsterdamse bouwproductie is in 2014 gestegen. Dat geldt zowel voor het aantal opleveringen als het aantal woningen waarvan de bouw is gestart. Er is zelfs een recordaantal woningen in aanbouw genomen. | Fred van der Molen



De crisis blijft de bouw- en woonsector landelijk parten spelen, maar in Amsterdam is de weg omhoog ingeslagen. In de hoofdstad steeg het aantal opleveringen voor het tweede opeenvolgende jaar, naar 3571 woningen. En de teller van de 'start bouw' schoot in 2014 omhoog naar maar liefst 5203 woningen.

In vergelijking met het eerste decennium van deze eeuw is de verhouding koop versus huur volledig omgeslagen. In 2014 bestond 64 procent van de bouwproductie (start bouw) uit huurwoningen, waarvan inmiddels een substantieel aandeel in het middensegment.

Verrassend genoeg namen de veelgeplaaagde corporaties ondanks de oplopende verhuurderheffing maar liefst 1128 woningen in aanbouw. Dat is bijna een verdubbeling ten opzichte van 2013; bovendien zitten er minder - relatief goedkope - studentenwoningen tussen. Ondertussen nam ook de belangstelling voor nieuwbouw-koopwoningen weer toe: er werden maar liefst 1899 koopwoningen in aanbouw genomen! Bouwers starten als regel pas als minstens 70 procent is voorverkocht.

Bestendig?

Een recordproductie dus. Bouwwet- houder Laurens Ivens heeft zijn *target* - een jaarproductie van vijfduizend woningen vanaf 2018 - al bereikt nog voordat zijn Actieplan Woningbouw door de raad is vastgesteld.

Maar de vraag is hoe bestendig deze jaarproductie is. Volgens de theorie van de varkenscyclus werd het gewoon tijd; de start van de crisis ligt al weer zes jaar achter ons. Beleggers zoeken rendement dat elders moeilijk te vinden is; bewoners willen nu eindelijk wel eens die volgende stap zetten en de toestroom naar Amsterdam van studenten en *young professionals* blijft gewoon doorgaan.

Een aantal projecten die al lang in de pijplijn zaten, werd in 2014 ineens vlotgetrokken. Ongetwijfeld speelde de tijdelijke versoepeling van het schenkingsrecht een stimulerende rol.

Maar in 2015 houden stimuleringsmaatregelen gedeeltelijk op en worden de hypotheeknormen zelfs nog iets strenger. Bovendien loopt de verhuurderheffing de komende jaren nog verder op. Dat zijn negatieve invloeden.

Daar staat tegenover dat Amsterdam en de grote pensioenbeleggers elkaar

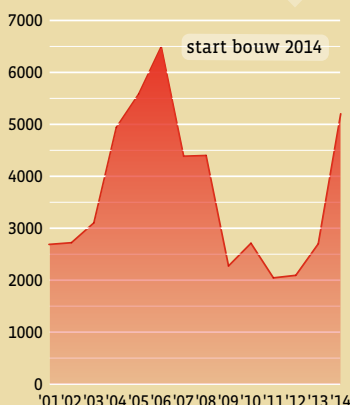
hebben ontdekt, de transformatie van kantoren op gang is gekomen (maar liefst 1200 woningen via transformatie in 2014) en een groeiend aantal bouwende partijen zich manifesteert op de Amsterdamse markt. Dat maakt het aanbod diverser en de markt robuuster. Bovendien begint het zelfbouwprogramma, ingezet door de vorige wet- houder Maarten van Poelgeest, tot resultaten te leiden. In 2014 zijn er 286 woningen door zelfbouwers in aanbouw genomen, waarvan 194 via een bouwgroep (CPO) en 92 door individuele bouwers.

Daarbij trekt de economie iets aan, groeit het consumentenvertrouwen, neemt het aanbod in de bestaande koopmarkt af en stijgen de woningprijzen weer. Er lijkt kortom weer een gezonde markt voor nieuwbouw, zolang er voldoende aantrekkelijke locaties beschikbaar zijn...

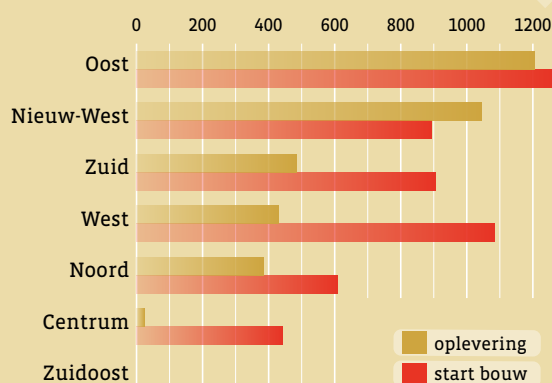
Amsterdam: studentenstad

Amsterdam wijkt af van de landelijke trend. Dat de productie al sinds 2013 aantrekt, komt doordat de hoofdstad de meest gewilde woonlocatie van Nederland is. Vooral voor jonge mensen is Amsterdam *the place to be*, om te stu-

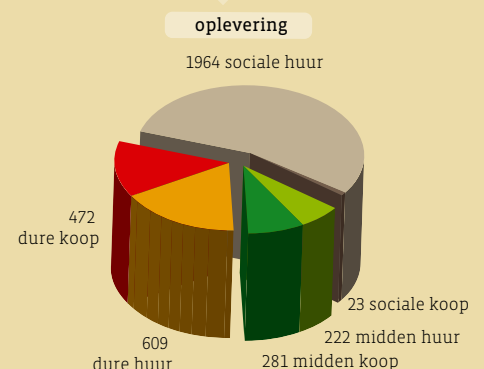
De bouwproductie in Amsterdam draait weer op volle toeren



Stadsdeel Oost beleeft een ware bouwhausse. Daar zijn de meeste woningen opgeleverd en in aanbouw genomen. In Zuidoost gebeurt weinig meer.



In vergelijking met het eerste decennium worden er nu relatief veel meer huurwoningen gebouwd. De bouw van





Oostpoort

deren 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. De bouw van studentenhuisvesting 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. In 2014 werden er wederom zo'n 950 studio's in aanbouw genomen, dit jaar voornamelijk door nieuwe commerciële partijen die zich op transformatie van leegstaande kantoren hebben gestort, waaronder CityPads in Buitenveldert en Camelot in Nieuw-West (Rijswijkstraat). De tweede fase van de ombouw van het GAK-gebouw leverde ook weer 341 huur- en koopstudio's op.

Markthuur en koop

In 2014 werden 744 woningen voor middeninkomens in aanbouw genomen (te-

genover 311 in 2013 en 139 in 2012). In zijn algemeenheid groeit de belangstelling voor huurhuizen, ook in de duurdere prijsklassen.

De nieuwbouwproductie van koopwoningen zat sinds 2010 in het slop. Slechts 28 procent van de productie (start bouw) bestond in 2013 uit koopwoningen. In 2014 werden echter 1899 koopwoningen (36%) in aanbouw genomen, tegenover 750 in voorgaande jaren. Maar de kale aantallen zeggen niet alles. In 2011 en 2012 bestond een groot aandeel uit koopstudio's voor starters; in 2013 begon de reguliere markt wat aan te trekken en in 2014 kostte bijna driekwart van de in aanbouw genomen koopwoningen meer dan 228.000 euro.

Bouwhausse in Oost

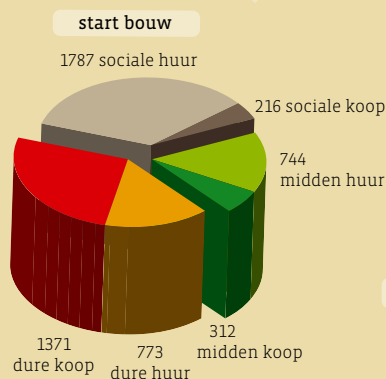
De meeste woningen werden in aanbouw genomen en opgeleverd in stadsdeel Oost maar ook in West (1084), Nieuw-West (894), Zuid (904) en Noord (610) knallen de heimachines. Hoewel, heipalen? Een deel van de nieuwbouw bestaat uit transformatie. Het grootste project dat in 2014 in aanbouw werd genomen én opgeleverd was bijvoorbeeld de transformatie van het ING-kantoor op de Van Heenvlietlaan in Buitenvel-

dert tot 351 gemeubileerde studio's voor studenten of starters (CityPads). In stadsdeel Oost is een ware bouwhausse gaande, dankzij de grote nieuwbouwlocaties Overamstel, Amstelcampus, Eenhoorngebied, Oostpoort, Sciencepark, Zeeburgereiland en toch ook nog IJburg. In totaal werden in het stadsdeel 1206 woningen opgeleverd en 1286 in aanbouw genomen. En het aantal opleveringen had nog honderden hoger kunnen uitvallen als de al bewoonde complexen Het Bakken (130 vrije sector huurwoningen) en Feniks (342 studentenwoningen) in het Eenhoorngebied al waren afgemeld. ■

JE HEBT OPLEVERINGEN EN OPLEVERINGEN

Alle startbouwcijfers en het oplevercijfer van 2014 zijn afkomstig uit het Basisbestand Woningbouwlocaties van het OGA. Met dank aan Jan Smit. Bewerkingen door NUL20. Het officiële oplevercijfer komt uiteindelijk uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Dat wijkt om administratieve redenen af van het OGA-cijfer. Tot en met 2012 waren deze verschillen klein, maar in 2013 en 2014 zijn ze enorm, vooral omdat bij het officiële nieuwbouwcijfer transformatieprojecten niet meetellen. (zie toelichting bij Barometer op pag.36)

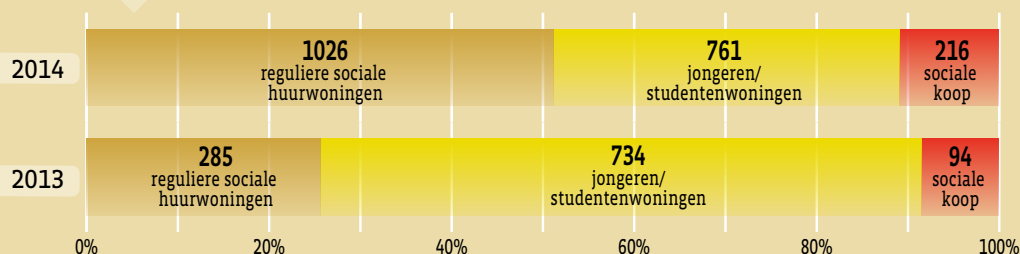
middensegment huurwoningen komt dit jaar echt op gang, terwijl de nieuwbouw koopsector ook opveert.



	2011	2012	2013	2014
Ymere	274	217	97	150
Eigen Haard	53	131	69	143
Stadgenoot	0	114	0	474
De Key	154	101	60	0
Rochdale	78	29	0	124
DUWO Pro Student	558	0	227	0
De Alliantie	43	0	119	237
Totaal	1160	592	572	1128

Alle gesomber over de verhuurderheffing ten spijt, hebben de Amsterdamse woningcorporaties hun productie in 2014 bijna verdubbeld (start bouw).

De bouwproductie in het sociale segment bestond in 2013 voornamelijk uit jongeren/studentenwoningen. In 2014 zijn ook weer veel reguliere sociale huurwoningen in aanbouw genomen.



Actieplan woningbouw

Het Amsterdamse college heeft ambitieuze bouwplannen. Aan het eind van de collegeperiode moet de productie structureel op vijfduizend woningen per jaar liggen. In december presenteerde wethouder Ivens zijn Actieplan. Er is een budget van 60 miljoen euro aan stimuleringsmaatregelen. | Fred van der Molen

Amsterdammers schikken al jaren in om de gestage bevolkingsgroei van zo'n tienduizend inwoners per jaar op te vangen. Er is maar één remedie om die groeiende druk op de woningmarkt te verlichten: bouwen! Wethouder Laurens Ivens heeft het dan ook tot zijn topprioriteit verklaard. Hij wil naar een jaarproductie van vijfduizend woningen vanaf 2018. Om daar te komen is er nu het Actieplan Woningbouw 2014-2018. Dat bevat een lange reeks maatregelen en actiepunten om de productie te stimuleren. Een deel daarvan heeft betrekking op het functioneren van de gemeente zelf: terugdringen van bureaucratie en betere ondersteuning van bouwende partijen. Dat moet het ook makkelijker maken voor kleine partijen om actief te worden, zoals zelfbouwers, bouwgroepen en kleine bouwbedrijven. Tijdens deze collegeperiode (2014-2018) zet het college in op de productie van minimaal 17.000 woningen. In 2014 is

daar met de onverwachte recordproductie van 5200 woningen (start bouw) een aardig voorschot op genomen. Als de nieuwbouw van en transformatie tot studenten- en jongerenwoningen op dezelfde voet doorgaat, lijkt zo'n aantal structureel haalbaar. Wat verder helpt, is dat in de marktsector het zwaartepunt inmiddels is verschoven van koop naar huur; dat leidt sneller tot grote aantallen dan koop- of zelfbouwprogramma's. Maar ook die segmenten trokken in 2013 aan.

Om de gewenste groei ook in de toekomst te kunnen faciliteren bereidt de gemeente de gronduitgifte voor twintigduizend extra woningen voor vanaf 2016 (zie kaders). Daar is weer geld voor in het Vereveningsfonds dankzij de grondige sanering door het vorige college. Vanaf 2018 kunnen de eerste palen worden geslagen in deze gebieden. De dienst Ruimtelijke Ordening heeft de opdracht gekregen om voor de periode 2018-2025 nieuwe locaties aan te wijzen voor nog eens veertigduizend woningen.

Transformatie

Het college zet een nieuw team op om jaarlijks minimaal 1250 woningen via herbestemming te realiseren. In 2014 waren dat er al zo'n 1200. Ivens: "De transformatie van lege kantoren is goed op gang gekomen in Amsterdam, maar er staat nog steeds 1,3 miljoen m² leeg. Waar de kantorenlods zich voorheen vooral richtte op het bij elkaar brengen van partijen, willen wij een actievere rol gaan spelen door projecten (langer) te begeleiden."

Annius Hoornstra, adjunct Grond en Ontwikkeling, vult aan: "Een goed voorbeeld daarvan is de wijze waarop we

Syntrus Achmea hebben geholpen bij de transformatie van Molenwerf. We hebben daar mensen op gezet om het bestemmingsplan te wijzigen en tal van problemen op te lossen, waaronder die met strenge geluidsnormen. Dat is een heel andere aanpak dan ontwikkelaars zelf van loket naar loket te laten gaan. Onze lijn wordt nu veel meer: Waar kunnen we helpen?"

Voor transformatieprojecten is een budget beschikbaar van 5 miljoen euro.

Minder bureaucratie, alweer?

Stroperigheid aanpakken, minder regelgeving, verkorten van procedures. Het is een terugkerend thema in beleidsstukken van Amsterdamse wethouders Bouwen en Wonen. In het actieplan van Ivens wordt weer een hele serie maatregelen aangekondigd om doorlooptijden te verkorten, slaagkansen van projecten te vergroten en de gemeentelijke cultuur te wijzigen. Hoornstra: "Aanpak van bureaucratie is inderdaad een kwestie van permanent corvee. Maar er is al veel in gang gezet als het om samenwerking met marktpartijen gaat. De cultuur in ons apparaat is veranderd: we zijn er om problemen op te lossen. Een goed voorbeeld daarvan is de wijze waarop we samen met de Alliantie de nieuwbouwplannen op Zeeburgereiland hebben ontwikkeld. Binnen elf dagen was de bouwvergunning verleend. Zo'n aanpak scheelt snel duizend woningen per jaar."

Ivens: "Er is de afgelopen jaren al veel geëxperimenteerd met nieuwe werkwijzen. De grote verandering is nu dat we één Amsterdam zijn. We kunnen nu uniforme systemen en processen toepassen op alle projecten. Dat is het nieuwe." ■

BESTEDING STIMULERINGSSELDEN

In het actieplan bouwstimulering is 32 miljoen euro van de beschikbare 60 miljoen toegewezen. Blijft over 28 miljoen. Ivens: "Die houden we nog achter de hand voor tegenvallers of als we ergens willen bijsturen. Bovendien: we prediken innovatie in de bouw, het zou dan raar zijn als we geen geld meer hebben voor nieuwe initiatieven."

BUDGET VOOR BOUWSTIMULERING 2014-2018

Totaal bestemd	€32 miljoen
Nog te besteden	€28 miljoen

BOUWEN BOUWEN
 WEN BOUWEN BOUK
 BOUWEN BOUWEN
 WEN BOUWEN BOUK
 BOUWEN BOUWEN
 WEN BOUWEN BOUK
 BOUWEN BOUWEN
 WEN BOUWEN BOUK

Dossier
 Woningproductie



LOCATIES VOOR 20.000 EXTRA WONINGEN

Vanaf 2016 komen er extra kavels beschikbaar op deze locaties:

- Sluisbuurt Zeeburgereiland
- Centrumeiland IJburg
- Elzenhagen Zuid/CAN-gebied/ Buikslotermeerplein
- Zuidas
- Sloterdijk
- Amstelkwartier
- Amstelstation
- Lelylaan
- Jan Evertsenstraat
- Hamerstraat

Tekst kaders: Jaco Boer

Terug naar de tekentafel: Jan Evertsenstraat wordt 'stadsstraat'

Het idee om het centrummilieu via levendige stadsstraten van de voor- naar de naorlogse stad door te trekken komt terug in het Dynamisch Perspectief Ringzone-West, een visiedocument van de Dienst Ruimtelijke Ordening en de stadsdelen West en Nieuw-West. De Jan Evertsenstraat is daarin een van de pilotprojecten en zal volgens de betrokken partijen in Nieuw-West een stedelijker en gemengd karakter moeten krijgen. Het is tevens een van de versnellingslocaties in het Actieplan Woningbouw. Vóór de crisis werkten stadsdeel West, Stadgenoot en Amarantis al aan een project dat het begin moest worden van deze ontwikkeling:

Masterdam. Het gemengd stedelijk gebied met enkele honderden nieuwe woningen dat er door sloop en nieuwbouw had moeten komen, werd uiteindelijk niet gerealiseerd. Inmiddels worden voor deze locatie ('Mercatorpark') de mogelijkheden onderzocht van transformatie van het leegstaande Iedersland College in combinatie met de nieuwbouw van woningen. Zo komt waarschijnlijk op afzienbare termijn het terrein van de stadsdeelwerk vrij door clustering van soortgelijke voorzieningen. De partijen streven ook naar een nieuwe entree van het tegenovergelegen Rembrandtpark.

Verderop in Nieuw-West liggen nog twee kavels die op termijn (deels) voor woningbouw gebruikt zouden kunnen worden: de GVB-remise en het Sint Lucas Andreas Ziekenhuis. Volgens Jan Spaans, de betrokken stedenbouwkundige van de gemeente, worden de gesprekken met de laatste instelling binnenkort hervat. "De aandacht van de ziekenhuisdirectie ging afgelopen jaar nog uit naar de bestuurlijke fusie met het OLVG in Oost. Maar komend jaar willen we gezamenlijk de mogelijkheden voor een versnelling van de woningbouwplannen onderzoeken." Dat geldt ook voor de GVB-remise.



Mogelijk toekomstbeeld waarbij de stedelijke bebouwing van Jan Evertsenstraat is doorgetrokken richting Sloterplas. Kijkrichting naar westen richting Ringspoorbaan. Links staan de Knijptijzerpanden; rechts is huidige grasstrook, parkeerterrein Lucas Andreas Ziekenhuis en GVB-terrein bebouwd. Ook de plinten van de portieketageflats zijn onderdeel geworden van de stadsstraat.
 Bron: Dynamisch perspectief Jan Evertsenstraat - DRO Amsterdam 2014

Terug naar de tekentafel: NS-station Lelylaan

De financiële crisis en daaropvolgende malaise op de Amsterdamse woningmarkt heeft in de stad diepe sporen nagelaten. Op vier van de tien 'versnellingslocaties' uit het Actieplan Woningbouw werden vóór 2010 al volop plannen gemaakt voor nieuwe wooncomplexen. NS-station Lelylaan is zo'n plek. Daar zou naast een toren met 40.000 m² aan hotelkamers en woningen een schijfvormig gebouw met studentenwoningen komen. De plannen sneuvelen mede door de verplichte bouw van een drielaagse parkeergarage. Daarna lag de kavel zes jaar braak. In 2012 bleek er nog geen enkele belangstelling voor het gebied, maar een jaar later kwam de gemeente in contact met

projectontwikkelaar International Campus BV (IC BV). De gesprekken leidden ertoe dat komend najaar aan de oostkant van het station wordt begonnen met de bouw van ruim achthonderd studenten- en jongerenwoningen met in de plint een horecavoorziening. Oplevering volgt in najaar 2017. Een andere partij, USA BV, bleek meteen naast het spoor ook wel een tijdelijk complex met horeca en kleinschalige bedrijfsruimten te willen realiseren in afwachting van definitieve bouwplannen voor de plek.

In juni wil manager Gebiedsontwikkeling Dave Man nog een tender uitschrijven voor een woontoren met voorzieningen van in totaal

25.000 vierkante meter bvo. Het complex komt op de huidige afslag van de Lelylaan die binnenkort wordt vervangen door een aansluiting dichterbij het station. Op de plek van de laagbouw van het Calvincollege zijn verder twee CPO-projecten in ontwikkeling. Voor het eerste is al een optie-overeenkomst getekend. Het tweede volgt waarschijnlijk begin 2015. Of de hoogbouw van de school, die vanaf komende zomer leeg staat, wordt gesloopt, is volgens Man nog onduidelijk. "We onderzoeken nog of we het gebouw transformeren tot nieuwe woningen, horeca en een broedplaats of vervangen door nieuwbouw die volgens het 'stadsstraat'-concept dichterbij de Lelylaan aan wordt gebouwd."

Werklocaties verschieten van kleur: Amstelstation, Sloterdijk en Hamerstraat

In het Actieplan Woningbouw staan ook drie versnellingslocaties waar zich vroeger alleen kantoren en bedrijven vestigden. Maar de tijd van monofunctionele werklocaties is in Amsterdam voorbij. Zo krijgen over twee jaar de kantoortorens rond het Amstelstation gezelschap van een woontoren met 192 huurappartementen in het middensegment en een hotel. Nog dit jaar gaat de spade voor deze Amstel Tower van ontwikkelaar Provast de grond in. Later volgen nog twee kleinere bouwblokken met in totaal 165 woningen in de vrije sector (huur en koop) en 5000 vierkante meter aan voorzieningen, waaronder een grote supermarkt. Het is nog onbekend wanneer de tender voor deze ontwikkeling wordt uitgeschreven.

Ook op Sloterdijk wordt in de toekomst volop gewoond. Projectmanager Willem van Leuven laat weten dat nog dit jaar de eerste studenten terecht kunnen in een voormalig

kantoor aan de Naritaweg. Het is omgebouwd tot een wooncomplex met 132 zelfstandige woningen. In 2015 komt ook de kavel op de hoek Barajasweg/Arlandaweg op de markt. Na jarenlange discussies over de bouw van 650 studentenwoningen op deze locatie heeft de gemeente een streep gezet onder de onderhandelingen met de winnaars van de prijsvraag van destijds. Er komt nu weer ruimte voor nieuwe initiatiefnemers. In 2016 volgt ook de tender voor de zogenaamde O-kavel op de hoek Radarweg/Arlandaweg waar circa vijfhonderd woningen in combinatie met voorzieningen in de plint moeten komen. Ook op deze plek zal de nadruk liggen op realisering van flexibele woonvormen voor starters, studenten en expats. Uiteindelijk moeten er meer dan drieduizend woningen in Sloterdijk gerealiseerd worden. In februari worden meer details over het woonprogramma en de noodzakelijke ingrepen in de openbare ruimte bekendgemaakt.

Woningbouw staat ook op het programma in het Hamerstraatgebied in Amsterdam-Noord. Hier kunnen op termijn zo'n tweeduizend woningen komen. Wanneer de heimachines er aan de slag gaan, is onduidelijk. "Er ligt geen kant-en-klaar bouwplan dat kan worden afgestoft", aldus manager Gebiedsontwikkeling Co Stor. Anders dan op Sloterdijk moet hier het bestemmingsplan nog worden aangepast om wonen mogelijk te maken. Vooruitlopend op die wijziging kocht Eigen Haard zes jaar geleden al het voormalige Stork-terrein. Onder de naam De Overkant hebben tijdelijke functies er een plek gevonden. In 2015 komt ook het naastgelegen Draka-kavel op de markt. Samen met De Overkant komt zo negen hectare aan het IJ vrij voor een mix van woningen en bedrijven. Als in de toekomst ook de Jan Schaeferbrug vanaf het Java-eiland wordt doorgetrokken of het Oostveer naar deze plek verhuist, zitten ontwikkelaars én toekomstige bewoners op goud.

Het Hamerstraatgebied in Amsterdam-Noord is ook een versnellingslocatie. Er is ruimte voor zo'n 2000 woningen, maar de plannen verkeren nog in een beginstadium.



Tandje erbij: Zuidas en Amstelkwartier

Op de Zuidas zijn sinds 2006 al 650 appartementen opgeleverd, van sociale huur tot koop- en huurwoningen in de vrije sector met huren tussen 900 en ruim 2000 euro en kooprijzen vanaf 180.000 euro tot boven een miljoen. Op dit moment wordt aan 800 tijdelijke studentenwoningen (Ravel Residence), 75 middensegment huurwoningen (kavel H op Kop Zuidas) en 127 koop- en vrije sector huurappartementen (900 Mahler in deelgebied Gershwin) gebouwd. Op kavel 11 en 12 van deelgebied Gershwin is AM/Bouwinvest inmiddels ook begonnen met de bouw van 201 huurwoningen in het middensegment en de vrije sector. Terwijl consortium Royaal Zuid (Bouwfonds, Era Contour en Eigen Haard) na enkele jaren vertraging op de kavel ernaast in december is gestart met de bouw van 58 sociale huurwoningen en 175 appartementen, zowel koop als vrije sector huur. Voor 2015 staat de bouw van nog eens ruim 460 woningen op het programma, waaronder de start van een CPO-project op de kop van de Zuidas met veertien woningen. Voor de jaren erna gaat de gemeente voor de Zuidas uit van 1035 nieuwe woningen, waarvan de helft in 2017 door studentenhuisvester Casa 400 zal worden gebouwd.

In het Amstelkwartier wordt al volop gewoond in de ruim 900 huur- en koopappartementen die er in de afgelopen jaren zijn gebouwd. De variatie is groot. Naast sociale huurwoningen en vrije sector huurappartementen staan in de wijk grondgebonden koopwoningen, luxe koopappartementen en zelfbouwoningen (zowel grondgebonden als in blokken). Ze maken deel uit van de eerste fase van de nieuwbouwlocatie, waarvoor al een

stedenbouwkundig plan was gemaakt. Op korte termijn worden er op deze plek nog eens 450 woningen in aanbouw genomen, of de bouw is inmiddels gestart. Manager Gebiedsontwikkeling Igor Roovers geeft aan dat in 2015 en 2016 nog voor zo'n 650 nieuwe woningen, grotendeels in de marktsector, kavels worden uitgegeven. "We gaan ook beginnen met het maken van een stedenbouwkundig plan voor de tweede fase van het gebied."

Het bouwprogramma voor het Amstelkwartier wordt versneld. In 2015 en 2016 worden voor zo'n 650 extra woningen grond uitgegeven. Op de foto de eerste zelfbouwoningen.



Nieuw land: Centrumeiland IJburg II

Na jarenlange onduidelijkheid gaat het er dan toch van komen: op het eerste eiland van IJburg II - het Centrumeiland - wordt gebouwd. In 2015 gaat het alleen nog om het nieuwe onderkomen van strandtent Blijburg, die al in het voorjaar open gaat. Maar in de jaren daarna moeten de eerste (betaalbare) grondgebonden woningen en zelfbouwprojecten op het ingeklonken zand verrijzen. Dit jaar zal door de gemeente verder worden gewerkt aan een definitief programma. De ideeën uit de Verkenning Centrumeiland uit 2013 worden daarbij gecombineerd met de inzichten uit het

ARCAM-project Stad in Zicht. Afgelopen jaar organiseerde het architectuurcentrum verschillende activiteiten waarbij belangstellenden hun wensen en dromen voor de toekomstige inrichting van de nieuwbouwlocatie konden inbrengen. De brainstorm leverde uiteindelijk zo'n 150 ideeën op die zijn gebundeld in drie scenario's. In het ene staat een

hoogstedelijke, duurzame inrichting met grote bouwblokken centraal. In de twee andere scenario's heeft het eiland - net als de eerdere ideeën uit de gemeentelijke verkenning - een meer ontspannen karakter en is er veel aandacht voor een gefaseerde ontwikkeling, een prettige openbare ruimte en een goede sociale infrastructuur. Manager Gebiedsontwikkeling Igor Roovers heeft toegezegd dat de scenario's in de planvorming als belangrijke bouwstenen voor het definitieve programma worden gebruikt.

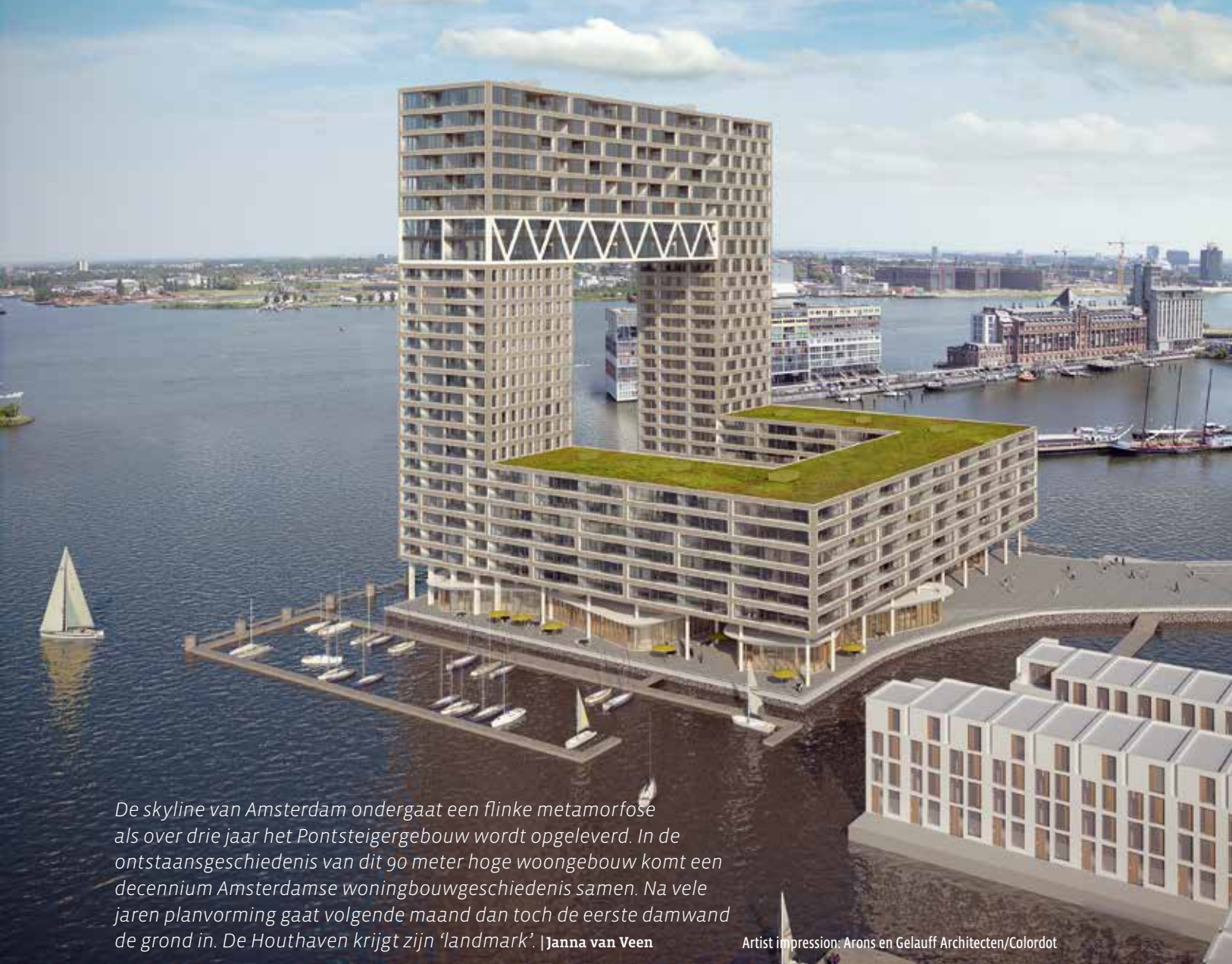


Een decennium woningmarktgeschiedenis in één complex

Pontsteiger: hoogste woongebouw van Amsterdam

BOUWEN BOUWEN
WEN BOUWEN BOUW
BOUWEN BOUWEN
WEN BOUWEN BOUW
BOUWEN BOUWEN
WEN BOUWEN BOUW
BOUWEN BOUWEN
WEN BOUWEN BOUW

Dossier
Woningproductie



De skyline van Amsterdam ondergaat een flinke metamorfose als over drie jaar het Pontsteigergebouw wordt opgeleverd. In de ontstaansgeschiedenis van dit 90 meter hoge woongebouw komt een decennium Amsterdamse woningbouwgeschiedenis samen. Na vele jaren planvorming gaat volgende maand dan toch de eerste damwand de grond in. De Houthaven krijgt zijn 'landmark'. | Janna van Veen

Artist impression: Arons en Gelauff Architecten/Colordot

Eind 2014 is het dan zover. Na ruim zeven jaar projectontwikkeling wordt de bouwvergunning afgegeven voor het Pontsteigergebouw. Maar wat heeft de bouw aan een zijden draadje gehangen. In 2007 lijkt er nog niets aan de hand. In de vastgoedsector gaat het nog altijd crescendo op het moment dat Arons en Gelauff Architecten het prijswinnende ontwerp voor een nieuwe *landmark* aan de Zuidelijke IJ-oever indienen. Maar in de jaren erna - een kredietcrisis

later - is de opdracht een immer bewegend doel. Woningsamenstelling, doelgroep én opdrachtgever veranderen. Het is eigenlijk een wonder dat het enorme gebouw alsnog wordt gebouwd en dat het imposante uiterlijk waarmee het bureau de prijsvraag won, nog intact is. Maar misschien is juist de oogstrelende aanblik de reden waarom het gebouw er domweg moet komen.

Maar dan wel totaal anders ingevuld: volgens het nu vastgestelde plan ko-

men er in het gebouw driehonderd vrije sector huurwoningen, 66 luxe koopappartementen en 1500 m² voorzieningen. In 2007 was het plan nog het gebouw te vullen met zo'n 150 luxe (koop)woningen en 2000 m² voorzieningen, te bouwen door een collectief waarin drie woningbouwcorporaties participeren. Anno 2015 niet meer voor te stellen. Zo laat de ontstaansgeschiedenis van dit ene pand zich lezen als een kleine Amsterdamse woningbouwgeschiedenis.

ONTWERPSTUDIES: GEEN OLIFANT OP TE KLEIN KRUKJE

Tussen 2008 en voorjaar 2014 zit er geen schot in het project Pontsteigergebouw. "Maar in die periode hebben we het ontwerp wel regelmatig opgepakt om nieuwe studies te doen", herinnert architect Arons zich. "We hebben sowieso lang op de vorm zitten puzzelen. Wat we in elk geval wilden vermijden, is dat het een soort olifant zou worden op een veel te klein krukje. Nu is het geheel mooi in evenwicht en sluit het gebouw goed aan op de omgeving. Bovendien is het een heel flexibel gebouw, waarin je eenvoudig met woonoppervlakten kunt schuiven. Kopers kunnen hierdoor de indeling en oppervlakte zelf tot op bepaalde hoogte bepalen." Volgens een makelaarsanalyse zouden de bovenste en onderste woonlagen van het gebouw de meest gewilde zijn. Arons: "In de lagen van de twee verticale poten hebben we veel minder woningen getekend, maar wel zo dat die naar alle kanten uitzicht op het water hebben. Ook hebben bijna alle woningen een buitenruimte die varieert in afmeting." Arons en Gelauff tekenen niet alleen voor het ontwerp maar ook voor het vervolg. Ze begeleiden de bouw - met al zijn technische aspecten - tot aan het eind. Arons: "Dat is bijzonder prettig, want daardoor houden we zelf invloed op het eindresultaat. Bovendien werkt dit een stuk efficiënter."



Artist impression: Arons en Gelauff Architecten/Colordot

Ontwerpwedstrijd

Wat ging vooraf? In 2006 wordt in het stedenbouwkundig plan voor de Houthaven ook de bebouwing van de bestaande pontsteiger aan de Tasmanstraat opgenomen. En geen gewone bebouwing. Op het eind van de steiger moet het visitekaartje van de nieuwe wijk komen. Datzelfde jaar wordt de ontwerpopdracht uitgeschreven. Het Amsterdamse bureau Arons en Gelauff krijgt in 2007 de opdracht om een 'markant gebouw te ontwerpen van hoge architectonische kwaliteit met maximaal 150 woningen en ongeveer 2000 m2 voorzieningen'.

In 2009 kan de bouw starten, volgens de planning. Opdrachtgever/ontwikkelaar is een omvangrijk collectief waarin maar

Het wordt een van de grootste en hoogste woongebouwen van de stad

liefst drie corporaties participeren: Principaal/De Key, BB De Dijk van Bouwfonds/Ymere en Delta Forte/Rochdale. Discussies over de grondprijzen - natuurlijk - de economische crisis gooien roet in het eten. De bouwplannen

worden gewijzigd en gewijzigd, terwijl de startdatum telkens opschuift. Architect Floor Arons: "In eerste instantie zouden er 150 woningen in het gebouw komen. Maar dat was onvoldoende om de grondinvestering te rechtvaardigen. Daarom werd gekozen voor 250 luxe koopwoningen van behoorlijke afmeting."

Het mag allemaal niet baten. "In 2008 bleek een dergelijke invulling weer niet meer reëel, gezien de economische situatie."

De risico's blijven te groot. Daarbij is de financiële positie van de betrokken corporaties sterk verslechterd. Bovendien wordt het steeds minder vanzelfsprekend - om het eufemistisch uit te drukken - dat woningcorporaties in dergelijke ambitieuze projecten met koopwoningen investeren. Het Pontsteigergebouw behoort niet direct tot hun kerntaken.

Begin 2013 trekken de ontwikkelende partijen definitief de stekker uit het project.

Een jaar later nemen Dura Vermeer en De Nijs het stokje over, in samenwerking met pensioenbelegger Bouwinvest. Het Pontsteigergebouw wordt herontwikkeld tot een complex met vooral huurwoningen.

Projectleider gebiedsontwikkeling Co Stor van de gemeente Amsterdam is uiteindelijk zeer tevreden met deze uitkomst. "De komst van zoveel huurwoningen in de vrije sector en hoogwaardige koopappartementen op zo'n markante plek is niet alleen een aanwinst voor de Houthaven, maar voor de hele stad. Het gebouw zal straks voor iedereen herkenbaar zijn en zal ongetwijfeld een fraaie koosnaam krijgen van de Amsterdammers."

A little to big amigo?

Het enorme volume van het pand zorgt nogal eens voor discussie. Volgens Stor is het pand niet buiten proportie. "Het gebouw past binnen de contouren van het bestemmingsplan.

Arons: "Ja, het is geen bescheiden gebouw. Het wordt een van de grootste en hoogste woongebouwen van de stad. Het dak van het laagbouwdeel is net zo hoog als de hoogste bebouwing op de Silodam. En dat maakt het ook zo uniek. Toch detoneert het niet

water. We hopen zo snel mogelijk een modelwoning klaar te hebben." De luxe koopappartementen, waaronder enkele penthouses die bereikbaar zijn met een eigen, inpandige lift, variëren van 100 tot 440 m². Projectleider Jeroen Koops van ontwikkel-



De bouwplannen worden gewijzigd en gewijzigd, terwijl de startdatum telkens opschuift

met de omgeving."

"Ook qua invulling is het gebouw een aanwinst", vervolgt Arons. "De combinatie van huur en koop maakt dat de bewonerssamenstelling gemengd wordt. En de Amsterdammers krijgen er bovendien een mooi terras bij aan het water, waar iedereen aan het eind van de middag een drankje kan drinken." In de 1500 m² die is bestemd als niet-woonprogramma, is in elk geval een hoogwaardige horecavoorziening opgenomen.

Oplevering eind 2017

Vanaf mei 2014 begon voor het architectenbureau alsnog een race tegen de klok om de bouw aanvraag voor september 2014 af te ronden. Deze haast werd niet in de laatste plaats veroorzaakt door de dreiging van strengere eisen aan de maximale bouwhoogte. In de loop van 2015 gaat namelijk het nieuwe Luchthaven-indelingsbesluit (LIB), maar de daarin aangescherpte regels gelden niet voor bestaande gebouwen of gebouwen waarvoor de bouwvergunning is verstrekt. Voor het 90 meter hoge gebouw volstaan technische maatregelen om de veiligheid van het vliegverkeer te waarborgen.

De bouwvergunning is verleend en vanaf februari worden de damwanden geslagen voor de ondergrondse parkeergarage met plaats voor 230 auto's voor bewoners en vergunninghouders uit de buurt. Verwacht wordt dat de bouw van het complex zelf in juni start. De oplevering is eind 2017 voorzien.

Bouwinvest wordt eigenaar van de driehonderd huurwoningen met een gemiddelde huur van 900 euro per maand (van 75 tot 100 m²). Roel Romer van Bouwinvest noemt het een interessante belegging. Romer: "Het is een prachtig gebouw op een unieke locatie. Iedereen die er woont, heeft een buitenruimte en uitzicht op het

combinatie De Nijs/Dura Vermeer is positief gestemd over de verkoop. "Zolang iedereen weet, trekt de woningmarkt weer aan en dat geldt ook en misschien wel juist voor het hogere segment." ■

Meer informatie

→ www.pontsteiger.nl

→ www.houthaven.nl

→ www.aronsengelauff.nl



EERSTE VIERHONDERD WONINGEN OP VIJF EILANDEN HOUTHAVEN

Het Pontsteigergebouw is onderdeel van de gebiedsontwikkeling Houthaven. De woningbouw daar is ook sterk vertraagd, maar het zelfbouwproject Blok 0 vordert nu zienderogen.

Begin december kondigden Bouwfonds Ontwikkeling en woningcorporatie Ymere aan de ontwikkeling van ruim vierhonderd woningen in de Houthavens te starten. Het gaat om vijf eilanden met 84 sociale huurwoningen en circa 320 koopwoningen. De overeenkomst met de gemeente Amsterdam is getekend.

Op Eiland 2 Zuid wordt in het laatste kwartaal van 2015 begonnen met de realisatie van 75 grondgebonden koopwoningen. De achtergevels van deze woningen grenzen aan een gracht. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om vlonders te maken en bootjes aan te meren. Tussen de woningen komt een verdiepte stallinggarage met daarbovenop een autovrije binnenstraat. De woningen worden in verschillende breedtes, hoogtes en indelingsvarianten aangeboden. Naar verwachting gaan de woningen 2e kwartaal 2015 in verkoop.

Op Eiland 1a start begin 2016 de bouw van circa 65 sociale huurappartementen.

De drukke Spaarndammerdijk verdwijnt onder de grond.

Uiteindelijk zullen in de Houthavens op zeven groene, autoluw wooneilanden in totaal circa 2500 woningen, ruim zeventig woonboten en voorzieningen zoals scholen, horeca en een zorginstelling worden gerealiseerd.



Kantoorwijk in de herkansing

BOUWEN BOUWEN BOUWEN BOUWEN BOUWEN BOUWEN BOUWEN BOUWEN BOUWEN BOUWEN
Dossier
Woningproductie

Met de herontwikkeling van kantoreengebied Bergwijkpark naar woonwijk Holland Park heeft Diemen een enorm project binnen haar grenzen. Hoe gaat deze kleine gemeente hiermee om? | Joost Zonneveld

Holland Park is alleen al door zijn omvang een uniek project: zes kansloze kantoorgebouwen maken plaats voor ruim drieduizend woningen. En dan is er het beoogde tempo: Holland Park, naar ontwerp van Sjoerd Soeters en ontwikkeld door een consor-

tium waarvan André Snippe de drijvende kracht is, moet in zes jaar tijd gerealiseerd zijn (zie kader). Aan ambitie kortom geen gebrek. Maar hoe zijn die plannen tot stand gekomen? En welke rol speelt de gemeente daarbij? Volgens wethouder Lex Schol-

ten (PvdA, Ruimtelijke Ordening) was de situatie van Bergwijkpark voor de crisis al zorgwekkend. "Al in 2006 hebben we besloten dat er iets met het gebied moest gebeuren. We kregen in een rondgang langs eigenaren en verhuurende makelaars te horen dat het gebied aan de onderkant van de Amsterdamse markt bungelde. Het voorzieningenniveau was te laag en er was te veel concurrentie van het ArenA-gebied in Zuidoost."

Open uitnodiging

Omdat duidelijk werd dat Bergwijkpark als kantoreengebied nauwelijks toekomst had, besloot de gemeenteraad van Diemen in 2007 ook wonen en andere voorzieningen mogelijk te maken. Vervolgens is met woningstichting De Key en ontwikkelaar Bouwfonds nog geprobeerd om, vanwege het grote aantal eigenaren, een grondbedrijf op te zetten met de bedoeling de herontwikkeling op gang te krijgen. Schol-

OPENBARE RUIMTE KOST DIEMEN ÉÉN EURO

Al voor de komst van Snippe had de gemeente Diemen besloten de herontwikkeling van het 30 hectare grote gebied kavelgewijs aan te pakken. Uitgangspunt daarbij was dat ontwikkelaars zouden meebetalen aan de herinrichting van de openbare ruimte en de infrastructuur. Ook toen bleek dat één partij het gehele gebied wilde ontwikkelen, is daar bewust aan vastgehouden, aldus Scholten. "Je weet nooit wat er gebeurt. Een van de partners kan omvallen of het consortium kan uiteenvallen." Hoewel Scholten zegt alle vertrouwen te hebben in het project, wil hij de gemeente met een kavelgewijze aanpak wel behoeden voor onvoorziene problemen.

In de uiteindelijk gekozen opzet zijn de risico's voor de gemeente minimaal. Het consortium van Snippe is namelijk met de gemeente overeengekomen dat het zelf de openbare ruimte en infrastructuur ontwikkelt. Scholten: "Wij denken als gemeente natuurlijk wel mee over het ontwerp en stellen daar eisen aan, maar de risico's liggen volledig bij de ontwikkelaar. Als het klaar is, nemen we de openbare ruimte - die ongeveer twintig miljoen euro kost - voor één euro over en doen vanaf dat moment het beheer."

ten: "Door de crisis kwam dat niet van de grond, waarna we het anders aangepakt hebben. We hebben een masterplan met enkele randvoorwaarden laten maken als een open uitnodiging voor ontwikkelaars. Want dit gebied heeft potentie; vlakbij Amsterdam en met een goede ontsluiting."

De gemeenteraad eiste wel dat de herontwikkeling van het kansloze Bergwijkpark de gemeente geen cent zou mogen kosten. "De gemeente heeft ook een deel van de grond in bezit. De eventuele verkoop daarvan konden we als buffer gebruiken, maar verder zou het ons niets mogen kosten." En dat lijkt ook te gaan lukken. Tenminste, als Holland Park tot stand komt zoals Snippe, die niets kwijt wil over de financiering van het project, en zijn partners voor ogen hebben.

Ontmoedigen!

Om de herontwikkeling van Bergwijkpark op gang te krijgen, is het actieve ontmoedigingsbeleid van de gemeente cruciaal geweest. Scholten: "We hebben geen tijdelijke functies toegestaan en aangedrongen op het afboeken van de waarde van de kantoorgebouwen. We hebben de eigenaren geen hoop gegeven door een strategie van 'actief prijsbederf' te voeren. Herontwikkelingsplannen kon men natuur-

lijk wel bespreken, maar alleen als wij vertrouwen hadden in de financiering daarvan." Doordat duidelijk werd dat het overbruggen van enkele jaren met tijdelijke functies geen optie zou zijn, hadden de eigenaren hun bezit in 2012 zo sterk afgewaardeerd dat herontwikkeling een serieuze optie werd.

Toen André Snippe zich met zijn consortium meldde voor enkele kantoorgebouwen om daar een campus te realiseren naar Amerikaans model, kreeg de vernieuwing van het gebied een eerste impuls. Scholten: "Wij hadden vertrouwen in het concept en in de financiële haalbaarheid van dat plan. Dat is nu

ook al met duizend studentenwoningen en vele voorzieningen op het terrein zelf, een groot succes gebleken."

De gemeente ging daarbij voortvarend te werk. De eerste gesprekken vonden in mei 2012 plaats en aan het einde van dat jaar waren alle vergunningen rond en kon Snippe aan de slag. In augustus 2013 waren de eerste studentenwoningen klaar voor bewoning. Vervolgens begon Snippe aan de vernieuwing van het overige deel van het verloren kantoreengebied, waar hij de gebouwen zo goed als voor niets had kunnen overnemen. Volgens Scholten essentieel voor een herontwikkeling als deze. ■



Wethouder Lex Scholten: "We hebben geen tijdelijke functies toegestaan en aangedrongen op afboeken"

HOLLAND PARK: GEEN SOCIALE HUUR, VEEL MIDDENSEGMENT

Half november zijn de definitieve plannen voor de nieuwe wijk Holland Park gepresenteerd en de sloop van de zes kantorenkolossen is inmiddels gestart. In januari gaan de eerste woningen in de verkoop en voor 1 mei is het slaan van de eerste paal voorzien, waarmee de bouw begint van de eerste zeshonderd van in totaal 3400 woningen die samen de nieuwe wijk Holland Park maken. Snippe investeert samen met drie andere partijen voor miljoenen in het gebied – uiteindelijk moet voor ruim 700 miljoen aan waarde worden toegevoegd.

De nieuwe stadswijk wordt in vijf fases op de markt gebracht en vervolgens gebouwd. Het tempo zal ongetwijfeld afhangen van de verkoopresultaten. Snippe is ook met beleggers in gesprek over de verkoop van complexen met vrije sector huurwoningen, maar daarvan zijn nog geen resultaten bekend. Hoe de verhouding tussen koop en huur komt te liggen hangt van de interesse van beleggers af.

Zeker is dat Snippe, buiten de huidige studentenwoningen, geen sociale huur bouwt in Holland Park. Scholten vindt dat jammer, maar financieel begrijpelijk: "Ik verwacht dat in een later stadium op de nog te ontwikkelen kavels van de gemeente en woningstichting De Key enkele honderden sociale woningen kunnen worden gebouwd. Een groot deel van de woningen die nu gerealiseerd worden, valt in het middeldure huur- en koopsegment. Ook daar is een schreeuwend tekort aan."

Holland Park moet een stadswijk worden met eigentijdse architectuur, veel water, groen en prettige openbare ruimte maar ook met buurtwinkeltjes en horeca om de hoek. Het stedenbouwkundig plan voorziet in bouwblokken van vijf lagen waar woningen van 50 tot 120 m² komen die vanaf 139.000 euro te koop of tot 950 euro per maand te huur zijn.

Een deel van de woonblokken grenst direct aan het water, aan de rand van het plangebied moeten zeven kleine torens voor een extra accent zorgen. En zoals ook in zijn eerdere werk, besteedt Soeters veel aandacht aan een afwisselende openbare ruimte gericht op ontmoeting, met pleintjes, binnenhoven, golvende straten en verrassende zichtlijnen.

→ www.hollandpark.nl

WERKT KLEINE GEMEENTE EFFICIËNTER?

Hoe kan Diemen met een klein team van acht ambtenaren een project als Holland Park faciliteren, vroeg de Amsterdamse wethouder Eric van der Burg zich onlangs hardop af. Onderliggende boodschap: waarom heeft Amsterdam daarvoor zoveel ambtenaren nodig? Scholten kijkt genuanceerd naar die opmerking. "Een grote gemeente specialiseert zich sterk terwijl wij in een kleine organisatie snel kunnen schakelen en gemakkelijk integraal kunnen werken. Maar als je goed kijkt, dan zal een vergelijkbaar project in Amsterdam net zoveel uren kosten. Wij hebben ook specialistische juridisch-planologische kennis moeten inhuren. Overigens is een kleine organisatie ook weer kwetsbaar als het om de continuïteit gaat. Voor ambtenaren klinkt Diemen minder sexy dan Amsterdam, ook al is juist hier veel mogelijk."



'Fusies maakten corporaties niet efficiënter'

Bedrijfslasten corporaties verschillen aanzienlijk

De bedrijfslasten van corporaties in de regio Amsterdam verschillen aanzienlijk in hoogte. Dat blijkt uit de nieuwe benchmark van de brancheorganisatie Aedes. Voor sommigen toont de benchmark aan dat schaalvergroting niet efficiënter maakt. | Johan van der Tol

"Corporaties op crash-dieet", kopten we anderhalf jaar geleden boven een artikel over de bedrijfslasten van sociale huisvesters in de Stadsregio Amsterdam. Door dat crash-dieet waren enkele corporaties indertijd al aardig wat vet kwijtgeraakt, met als koploper De Key, dat zijn bedrijfslasten tussen 2008 en 2011 met bijna 18 procent zag afnemen. Ook in de Aedes Benchmark, met gegevens uit 2013, voert De Key de lijst met zuinigste corporaties in de regio aan, met 792 euro aan 'geharmoniseerde, beïnvloedbare netto bedrijfslasten per gewogen verhuureenheid' (VHE, zie kader).

"We hebben in 2011 gekozen voor een snelle reorganisatie en daarmee het personeelsbestand teruggebracht van 439 FTE (vaste formatie) in 2009 tot 304 FTE in 2013. Dit resultaat is direct zichtbaar in onze bedrijfslasten", zegt directievoorzitter Leon Bobbe op de website van de corporatie.

De Key wordt op de voet gevolgd door Eigen Haard, dat in 2013 822 euro per verhuureenheid aan bedrijfslasten had. Ook Eigen Haard is tevreden met dit resultaat.

Aan het andere eind van het spectrum staat de Alliantie, met 1093 euro per VHE. Dat is flink hoger dan bij de andere Amsterdamse corporaties. De Alliantie wijst erop dat haar bedrijfslasten in de Amsterdamse context weliswaar hoog zijn, maar vergeleken met alle andere corporaties in Nederland gemiddeld, en zelfs laag vergeleken met corporaties in het Gooi en Amersfoort, waar de Alliantie eveneens actief is.

Reorganisatiekosten

"We kunnen onze eigen score wel verklaren: die wordt beïnvloed door eenmalige lasten in 2013", zo verklaart woordvoester Elsbeth Postma. "Zo trof de Alliantie onder andere een voorziening van 12 miljoen euro ten

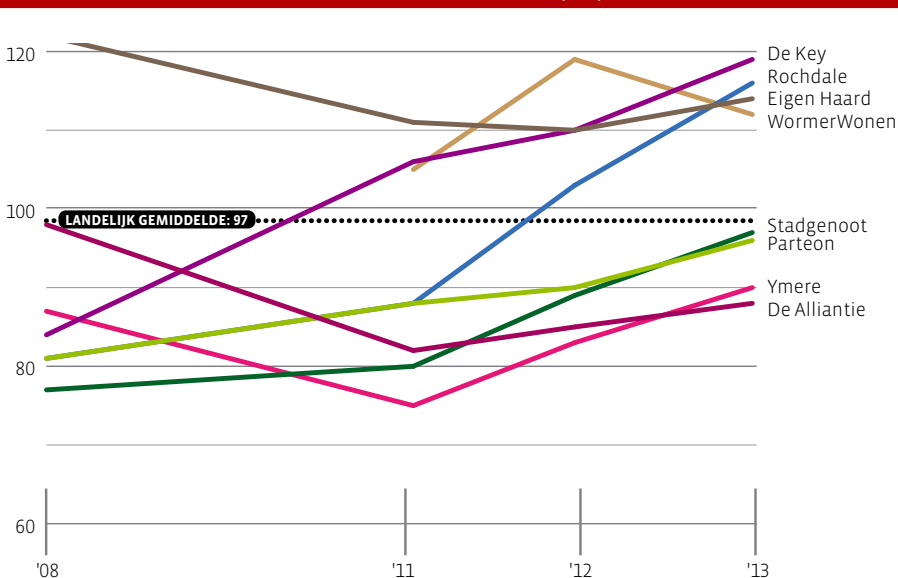
behoefte van een reorganisatie die leidt tot een substantiële, duurzame verlaging van de bedrijfslasten vanaf 2015."

De bedoeling is dat het personeelsbestand met 110 FTE's krimpt tot 597 eind 2015. In 2013 nam het aantal werknemers al met dertig af.

De Alliantie is in efficiëntie inmiddels ingehaald door Rochdale, dat in 2011 verreweg de hoogste bedrijfslasten had. In 2013 bedroegen de bedrijfslasten van Rochdale 972 euro per VHE.

Rochdale zegt niet verbaasd te zijn over deze uitkomst: "Vijf jaar geleden zijn we begonnen met het opstellen van een koersplan. We zijn bedrijfsmatiger gaan werken, onze organisatiestructuur is veranderd, én we hebben flink gereorganiseerd. Dat heeft ons tot voor kort veel geld gekost, maar door al deze maatregelen dalen de organisatiekosten in de nabije toekomst aanzienlijk."

AANTAL VERHUURENHEDEN PER CORPORATIEMEDEWERKER (FTE)



Het referentie-aantal is de gemiddelde aantal VHE per FTE bij corporaties van vergelijkbare grootte. Bronnen: CIP, Aedes Corporatie Benchmark Centrum, Centraal Fonds Volkshuisvesting

Een andere, overigens omstreden, indicator van de efficiëntie is het aantal verhuureenheden (VHE) per voltijd baan (FTE). In de tabel is goed de vooruitgang te zien die Rochdale heeft geboekt in de periode 2011-2013: bijna 32 procent meer verhuureenheden per FTE. Ook Stadgenoot en Ymere hebben hier veel winst geboekt, al blijven het middenmoters.



De bedrijfslasten van Stadgenoot zijn vrijwel even hoog (970 euro per VHE). De corporatie zegt hier tevreden over te zijn, maar wil het personeelsbestand de komende vijf jaar met 10 procent verder terugbrengen - grotendeels door natuurlijk verloop en het niet verlengen van tijdelijke contracten. In een paar jaar tijd is het personeelsbestand van Stadgenoot al gekrompen van 430 naar 345 voltijdbanen.

Ymere heeft met 999 euro per VHE vergelijkbare bedrijfslasten. Ymere wijst erop dat het daarmee beter dan gemiddeld scoort onder corporaties met meer dan 25.000 verhuureenheden (zie grafiek). Ook Ymere zette in 2013 geld (10,8 miljoen) opzij voor een reorganisatie. "Als je dat in ogenschouw neemt, dan kun je zonder meer stellen dat we op de goede weg zijn", aldus directieraadslid Ber Bosveld op de website van de corporatie. Het Zaanse Parteon (€900,- per VHE) had reorganisaties in 2009 en 2012 en zegt te blijven sturen op de bedrijfslasten, onder meer het verder optimaliseren van processen en digitalisering.

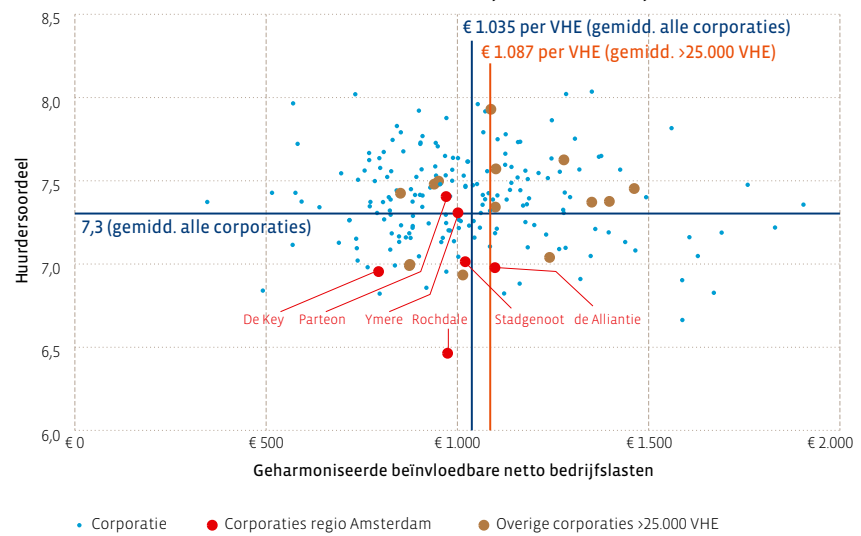
Leefbaarheid

En wat vinden de huurders, die deze kosten uiteindelijk moeten opbrengen, van het bedrijfslastenplaatje in de Aedes Benchmark? Siep van der Werf, bestuurslid van de Huurdersvereniging Amsterdam: "Je ziet dat enkele van de zes grote Amsterdamse corporaties nu nog voor grote reorganisatiekosten staan die zich later zullen terugverdienen. Maar voor ons is het ook duidelijk dat de schaalvoordelen waarmee eerder fusies werden verdedigd in deze cijfers zeker niet zichtbaar zijn."

De gemiddelde bedrijfslasten van grote corporaties (>25.000 VHE) zijn met 1087 euro per VHE inderdaad hoger dan die van kleinere. Mogelijk komen deze ho-

HUURDERSOORDEEL EN BEDRIJFSLASTEN PER VERHUUREENHEID

Corporaties in de Stadsregio Amsterdam presteren gemiddeld tot goed waar het gaat om de bedrijfslasten. Ze werken over het algemeen efficiënter dan corporaties met meer dan 25.000 VHE elders in het land. Maar in huurdersoordeel scoort het overgrote deel flink onder het gemiddelde van 7,3. Ook Eigen Haard, dat wegens onvolledige gegevens niet in de grafiek is opgenomen, zit er ruim onder (het Zaanse ZVH leverde geen cijfers voor de benchmark). In de grafiek zijn alleen corporaties opgenomen waarvan zowel de Totaalscore Huurdersoordeel als de bedrijfslasten bekend zijn.



Bron: Aedes-Benchmark 2014/bewerking NUL20

gere kosten doordat grote corporaties vooral actief zijn in grootstedelijk gebied. Daarbij gaat het overigens niet meer om kosten voor leefbaarheid. Die waren in voorgaande jaren flink opgelopen, maar zijn in 2013 door alle corporaties in de regio teruggebracht tot o euro per VHE. Bij een sociale huisvester als Eigen Haard gebeurde dat 'cold turkey' van 192 euro per VHE in 2012 naar niets in 2013, zo blijkt uit Corporatie in Perspectief (CiP), een uitgave van Aedes.

Stadsbewoners minder tevreden

Volgens de makers van de Aedes Benchmark zijn huurders in de grote stad kritischer dan die daarbuiten. De onderzoekers laten in het midden of dit komt door de geboden service of door de aard van de huurders. Huurders in de regio Amsterdam zijn weer het meest kritisch van alle stadsbewoners.

Meer over de huurderstevredenheid en de meetinstrumenten daarvoor in het volgende nummer. ■

DE AEDES BENCHMARK

Toen NUL20 eerder op grond van gegevens van het Centraal Fonds Volkshuisvesting de bedrijfslasten van Amsterdamse corporaties vergeleek, was er kritiek op onze werkwijze. We zouden appels met peren vergelijken, omdat kosten op verschillende manieren in de boekhouding kunnen worden opgevoerd. Aedes heeft samen met de accountants van PWC deze 'ruis' er uitgehaald. Daarnaast heeft Aedes alleen beïnvloedbare lasten opgenomen. Onder meer sanerings- en verhuurderheffing zijn ervan afgetrokken. De bedrijfslasten omvatten bijvoorbeeld uitgaven aan personeel, advies, accountants, leefbaarheid en reorganisaties, en verliezen op debiteuren. In samenwerking met KWH heeft Aedes ook het huurdersoordeel over drie onderdelen van de serviceverlening in de Benchmark opgenomen. Dit kwalitatieve deel wordt later uitgebreid. De bedoeling is uiteindelijk dat de corporaties door middel van de benchmark van elkaars werkwijzen gaan leren.

‘Transparantie helpt bij herstel vertrouwe

Woningstichting Eigen Haard biedt haar stakeholders helderheid over haar investeringen en maatschappelijke keuzes. Gemeentebestuurders hebben veel waardering voor die opstelling. Toenemende transparantie maakt het makkelijker in gezamenlijkheid te doen wat nodig is. | Bert Pots

Volgens bestuurder Mieke van den Berg heeft haar corporatie een enorme ontwikkeling doorgemaakt. “Vroeger hielden we de kaarten tegen de borst. Vandaag is het asociaal niet transparant te handelen. De corporatiewereld kampt door de gebeurtenissen van de afgelopen jaren met een enorm legitimiteitsvraagstuk. Door op een goede manier transparant te zijn, door de juiste dingen te geven, wordt de kans groter dat we het vertrouwen in de sector kunnen herstellen.”

Technologische ontwikkelingen zijn daarbij behulpzaam. “Informatietechnologie maakt het steeds makkelijker informatie beschikbaar te stellen, maar het heeft geen zin een willekeurige bak aan informatie over onze stakeholders uit te storten. We moeten daarin de re-

gie houden, bedenken wat belangrijk is en welke informatie de samenleving nodig heeft. Gemeenten hebben die in-

formatie nodig om hun woonvisies te ontwikkelen. Wij sorteren daarop voor.”

Eigen Haard besteedt het maatschappelijke budget vooral aan huurkorting

formatie nodig om hun woonvisies te ontwikkelen. Wij sorteren daarop voor.”

3-kamermodel

Voor Eigen Haard is het door Ortec Finance ontwikkelde 3-kamermodel een fantastisch hulpmiddel om inzicht te krijgen in het eigen functioneren. “Ik ken geen ander model dat de verschillende corporatievraagstukken zo goed vorm en inhoud geeft. Hoge kosten ma-

ken door inefficiëntie, dat kan niet. We mogen wat dat betreft niet duurder zijn dan commerciële partijen. Ook helpt het model bij het ontwikkelen van een bedrijfsstrategie en is het behulpzaam bij de verantwoording achteraf,” aldus Van den Berg.

De *vastgoedkamer* biedt inzicht in de exploitatie van het vastgoed. En dan blijkt dat Eigen Haard de markt niet direct verslaat. In de zogeheten *vermogenskamer* wordt helderheid geboden over de verhouding tussen eigen en vreemd vermogen. De derde pijler betreft het maatschappelijke budget. Daar gaat het om de (onrendabele) investeringen in nieuwbouw en renovaties, huismeesters die de leefbaarheid in wijken op peil houden en de huurinkomsten die een corporatie in vergelijking met een marktpartij niet int. Vorig jaar heeft Eigen Haard het merendeel van het maatschappelijke budget van in totaal 241 miljoen euro besteed aan huurkorting, oftewel het verschil tussen de potentiële markthuurlen en de feitelijke huur.

Maatschappelijk budget is volgens Van den Berg geen makkelijk begrip. “Het gaat niet om het exacte bedrag. Met huurkorting breng je tot uitdrukking dat corporaties hun verantwoordelijkheid nemen. Het brengt de maatschappelijke bijdrage tot uitdrukking, maar huurkorting is geen cashflow. Het mag niet worden uitgelegd als iets wat een corporatie laat zitten. Een hoge huurkorting is geen aansporing een groter

3-KAMER MODEL

Ortec heeft het 3-kamermodel dat ontwikkeld om het functioneren van corporaties inzichtelijk te maken: de *vastgoedkamer* is verantwoordelijk voor de meest efficiënte, best renderende exploitatie van het vastgoed. Zij beschikt daarvoor over een investeringsbudget. Het rendement wordt uitgekeerd aan de *vermogenskamer*. Die zorgt voor een goede verhouding tussen eigen en vreemd vermogen en gezonde kasstromen. Dat zorgt weer voor positieve beoordelingen door WSW en CFV.

Het geld dat uiteindelijk wordt verdiend, kan twee bestemmingen krijgen: of het versterkt de groei van het eigen vermogen, of het wordt als maatschappelijk budget bestemd voor de *maatschappelijke kamer*. Johan Conijn: “Anders dan een gewone marktpartij, kan een corporatie lagere huren vragen, onrendabele investeringen doen en geld uitgeven aan leefbaarheid. Naarmate het budget groter is, kan de maatschappelijke rol meer inhoud krijgen. De maatschappelijke kamer heeft de verantwoordelijkheid bij de besteding van het maatschappelijke budget keuzes te maken en daarover verantwoording af te leggen.”

Conijn onderscheidt nog een vierde kamer, de bestuurskamer. “De drie kamers uit ons model zijn rollen. Of verantwoordelijkheden met wellicht tegengestelde belangen. Het corporatiebestuur stelt de kaders, formuleert een strategie en hakt de knopen door.”





Mieke van den Berg: "Vroeger hielden we de kaarten tegen de borst. Vandaag is het asociaal niet transparant te handelen."

deel van het bezit te liberaliseren. Evenmin gaat de redenering op dat een corporatie met een hoge huurkorting het beter doet, dan een corporatie met een lagere korting."

Bestuurlijke waardering

Wethouder Hans Bouma van Uithoorn (Gemeente Belangen) – binnen het college verantwoordelijk voor sociale woningbouw, nieuwe bouwlocaties en leefbaarheid - heeft veel waardering voor de opstelling van Eigen Haard. "We hebben in onze gemeente maar één corporatie.

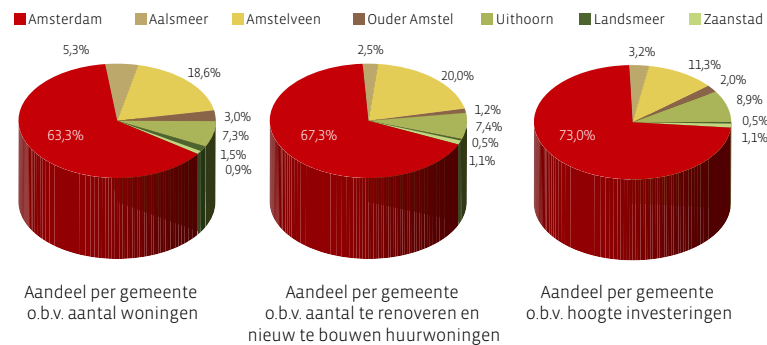
JOHAN CONIJN: 'MEER PROFESSIONALITEIT DRINGEND NOODZAKELIJK'

Corporaties moeten hun maatschappelijke rol duidelijk maken, zo betoogde prof. Johan Conijn, directeur van Ortec Finance tijdens de zesde Stakeholdersdialoog van Eigen Haard. "Veel corporaties bedienen zich van wel heel makkelijke redeneringen: wij doen maatschappelijk goede dingen, omdat we zeggen dat het goede dingen zijn. Dat volstaat niet. Er is meer professionaliteit, grotere transparantie en betere verantwoording nodig. Corporaties moeten bijdragen aan de uitvoering van gemeentelijk beleid. En dat kan niet zonder een goed inzicht in de investeringscapaciteit."



INVESTERINGEN EVENREDIG VERDELEN PER GEMEENTE. WAAROM NIET/WEL?

Investeringen per gemeente 2014-2018



Is het logisch dat corporaties hun investeringen evenredig verdelen over de gemeenten waarin ze actief zijn? Of juist waar de nood het hoogst is, of het woningbestand het slechtst? En wie beslist dat straks als corporaties prestatieafspraken per gemeente maken? En op basis waarvan?

Elke poging tot een antwoord begint bij transparantie. Eigen Haard heeft daartoe voor de komende vijf jaar haar geplande investeringen per gemeente inzichtelijk gemaakt, afgezet tegen het aantal woningen dat in die gemeente wordt geëxploiteerd. Dat levert interessante feiten op:

In *Amsterdam* blijken renovaties zo'n 50.000 euro per woning duurder vanwege onder andere vooroorlogse bouw, geluidsisolatie, binnenklimaat en funderingsherstel. Bijna 90 procent van alle leefbaarheidsuitgaven wordt besteed in Amsterdam.

In *Amstelveen* bouwt Eigen Haard relatief veel huurwoningen. De investeringen per bestaande woning zijn evenwel relatief laag dankzij het relatief recente woningbestand (veel naoorlogse bouw); bovendien kan veel renovatie in bewoonde toestand plaatsvinden. Niet in de grafiek: in Amstelveen is veel nieuwbouw te koop.

In *Zaanstad* levert Eigen Haard alleen nieuwbouw op in de duurdere sociale huur of vrije sector. De bouwkosten liggen hoger dan elders, omdat de kwaliteit hoger is.

In *Landsmeer* wordt relatief weinig geïnvesteerd. In de komende vijf jaar wordt een beperkt aantal nieuwbouwwoningen opgeleverd. De verwachting is dat daarna veel renovaties aan de orde zijn.

In *Uithoorn* staat veel nieuwbouw op stapel, met name door sloop/nieuwbouw aan de Europarei.

In *Ouder-Amstel* is de afgelopen jaren veel geïnvesteerd, de komende jaren wordt dat wat minder. Niet in de grafiek: veel nieuwbouw in de koopsector.

Een goed inzicht in de mogelijkheden en onmogelijkheden is voor ons dus van het grootste belang.” Eigen Haard heeft haar toekomstplannen zelf toegelicht aan de gemeenteraad. “Transparantie over wat de corporatie wil en kan vergemakkelijkt de communicatie. En helpt bij het maken van goede toekomstplannen. De gemeente staat aan de vooravond van grote veranderingen, bijvoorbeeld op het gebied van zorg voor ouderen. Dat vraagt om de ontwikkeling van nieuwe coalities. Dan is het belangrijk inzicht te hebben in de betaalbaarheid van de sociale woningvoorraad. Of de inspanning die kan worden geleverd op het gebied van de leefbaarheid.”

Jeroen Olthof (PvdA), wethouder Wonen in de gemeente Zaanstad, is eveneens goed te spreken over de toegenomen openheid van Eigen Haard. Of de gemeente in de praktijk van prestatieafspraken daarbij van de corporatie de best bruikbare informatie krijgt, durft hij nog niet te zeggen. “Voor mij is het maken van prestatieafspraken ook niet het belangrijkste. Dat zijn maar cijfertjes. Belangrijker is dat ik met Eigen Haard, onze andere drie corporaties en alle andere bij woningbouw betrokken partijen tot de meest passende woningvoorraad binnen de gemeente kan komen. Dat moeten we samen doen. En dat lukt alleen met voldoende openheid over en weer.”

‘MAATSCHAPPELIJK BUDGET VERDIENT KANS’

Eigen Haard onderneemt een serieuze poging het debat over de inspanningen van corporaties een stap verder te brengen, vindt Eef Meijerman, directeur van de Amsterdams Steunpunt Wonen. “Corporaties kunnen hun geld maar één keer uitgeven. Dan is het belangrijk dat geld goed te laten landen.” Inzicht in het maatschappelijk budget kan volgens hem een handvat bieden voor het voorraadbeleid. Hij verwijst naar de rol van Eigen Haard in de gemeente Ouder-Amstel. Daar is sprake van een relatief hoge huurkorting. “Dan staan we gelijk voor een helder debat: de huurkorting verminderen door meer te liberaliseren? Maar dat gaat ten koste van de beschikbare sociale voorraad. En zal leiden tot langere wachtlijsten.”



Vereniging Akropolis krijgt haar levensloopbestendig wooncomplex

“Oud worden op een

Na een zoektocht van vele jaren is de realisatie van een levensloopbestendig wooncomplex voor de Vereniging Akropolis nabij. De Alliantie start dit jaar met de bouw van een seniorencomplex voor Akropolisleden op Zeeburgereiland. In die toren moet wonen, zorg en welzijn op een positieve manier gecombineerd worden. “Wij willen op een manier oud worden die bij ons past,” aldus voorzitter Elly Boomsma. | Fred van der Molen

In de loop van dit jaar start de bouw van de ‘Akropolistoren’. Het gaat om een levensloopbestendig complex voor senioren met 84 huurwoningen, zowel vrijsectorhuur (middensegment) als sociale huur. De Alliantie gaat de toren bouwen en verhuren, maar alle woningen worden bij aanvang aangeboden aan leden van Akropolis.

Deze vereniging is al vele jaren bezig een woonvoorziening voor senioren te realiseren. Als voorbeeld dienden de levensloopbestendige wooncomplexen van de stichting Humanitas in Rotterdam. Kernwaarden daarvan zijn: eigen regie, zoveel mogelijk eigen activiteit, een ‘extended family’-aanpak en een positieve basishouding (een ‘jaccultuur’).

Deze manier van denken over wonen, zorg en welzijn inspireerde de Amster-

de filosofie van de vereniging onderschrijven.” De kandidaten voor de sociale huur moeten wel voldoen aan de EU-inkomensnormen voor sociale huur en aan een bepaalde leeftijdsgrens. Voor seniorenwoningen hanteert de Alliantie 55 jaar als ondergrens. De Vereniging Akropolis zou overigens zelf liever wat lager willen gaan, namelijk tot 50.

De gemeente heeft toestemming gegeven voor deze voorraatsregeling, omdat zij “positief staat tegenover Amsterdammers die gemeenschappelijke woonvormen ontwikkelen gebaseerd op solidariteit en onderlinge hulp”, aldus de Alliantie.

De laatste hobbel die nog moet worden genomen is de invulling van de plint. Boomsma: “Ons concept staat of valt met enkele gemeenschappelijke voor-

“Zelf invloed hebben op de toewijzing. Dat is de hele idee van een woongemeenschap.”

damse Seniorenraad in 2004 om een dergelijke voorziening ook in Amsterdam te willen realiseren. Maar tussen droom en daad bleek een wereld van praktische bezwaren te zitten.

En dus zijn we inmiddels tien jaar verder. Maar nu lijkt het er echt van te komen, dankzij de Alliantie. Een laatste hobbel is kortgeleden genomen: gemeentelijke toestemming om ook de sociale huurwoningen bij de start aan leden van de vereniging toe te wijzen. Op dit moment heeft de vereniging volgens Boomsma zo’n 120 serieuze gegadigden: “Wij wilden natuurlijk zelf invloed hebben op de toewijzing. Dat is de hele idee van een woongemeenschap; de bewoners moeten

ziningen.” Via dergelijke voorzieningen kan ook een verbinding met de buurt worden gelegd.

Lange adem

Een concept als de Akropolis-toren past helemaal bij de participatiemaatschappij. Maar de realisatie van dergelijke voorzieningen blijkt een kwestie van een lange adem. Al rond 2005 waren er plannen om een dergelijke woonvoorziening, de ‘Parel aan de Amstel’, in samenwerking met AWV te realiseren, maar het toenmalige stadsdeel Oost/Watergraafmeer zag na buurtprotesten af van de voorgenomen sloop van portiekflats in de Van der Kunbuurt. Weg potentiële locatie.

manier die bij ons past”



Artist impression. De Akropolistoren staat rechts.

Vervolgens werd het blikveld naar de gehele stad verlegd. Het bestuur van de Amsterdamse Vereniging Akropolis – formeel opgericht in 2008 – overlegde en onderhandelde ontelbare malen, maar de beoogde woonvoorziening kwam niet dichterbij. Terwijl het aan bestuurlijke steun niet ontbrak. Althans, in de ‘Stedelijke Woonvisie Amsterdam tot 2020’ stond al dat “Amsterdam zal zoeken naar een geschikte locatie voor het realiseren van een meer grootschalig complex voor ouderen, zoals het Akropolis in Rotterdam, dat niet zozeer is gericht op de vraag naar zorg, maar meer tegemoet komt aan wensen voor zelfstandig wonen met gemeenschappelijke voorzieningen als sport, cultuur en recreatie, in een enigszins beschermde omgeving”.

Maar het plan kwam nooit echt van de grond. Een laatste vergeefs traject betrof een plan in het Cruquiusgebied samen met Amvest. De mix van sociale huur en vrijesectorhuur bleek voor de pensioenbelegger uiteindelijk te ingewikkeld. De verhuurderheffing schrikt commerciële beleggers af, concludeerde Boomsma.

Voor de Alliantie is die mix geen probleem: “Met de nieuwe wetgeving wordt het wellicht ingewikkelder, maar voornamelijk volstaat een administratieve scheiding tussen DAEB (de sociale huurwoningen, *nvdr*) en niet-DAEB (vrijesectorhuur, *nvdr*). Dat doen we nu al voor ons hele bezit,” aldus een woordvoerder. En sociale huurwoningen en vrije sector huurwoningen liggen gewoon door elkaar heen. ■

→ Akropolistoren.nl

→ vereniging-akropolis-amsterdam.nl

NDSM-werf



Historie

Rond 1950 was hier de grootste scheepswerf van Europa. Vanaf 1922 maakte de Nederlandsche Scheepsbouw Maatschappij hier haar vrachten- en passagiersschepen. In 1946 fuseerde de NSM met de Nederlandsche Dok Maatschappij en bouwde mammoet-tankers. Soms wel zes per jaar. In 1984 ging de werf failliet.

Toekomst

NDSM moet een stadsdistrict worden met een levendige mix aan functies; intensief en contrastvol, levendig en anders. Mix-to-the-max is het credo: wonen, werken, onderwijs, vermaak, eten, uitgaan en meer. Voor commercie én creativiteit. De oude scheepsindustrie

en haar monumenten vormen de basis. NDSM vindt vooralsnog langzaam haar contouren door organische groei. Het moet een werken-wonen-terrein worden, met plek voor zo'n 1500 woningen. Er wonen al jaren studenten in een containerdorp op het terrein.

Werk aan de Werf

Recentelijk verscheen *Werk aan de Werf, Laboratorium NDSM-werf, Koers 2014-2025*. Een toekomstvisie op het gebied van de huidige NDSM-community. Zie pag. 35 voor een korte bespreking.

→ Fotoreportage: www.nul20.nl/foto





De loodsen

In de Lasloodsen en de Scheepsbouw-loodsen vindt regelmatig een vlooiemarkt plaats.

De enorme Scheepsbouwloodsen (20.000 m²) is getransformeerd tot een cascocstad die de grootste broedplaats van Amsterdam huisvest, met 8500 m² ateliers en werkplaatsen.

Brooklyn hotel

Met zijn glazen architectuur contrasteert dit 'boetiekhotel' fraai met de omliggende bakstenen loodsen.



Recordverkoop corporatie

De Amsterdamse woningcorporaties verkochten in 2014 meer dan tweeduizend woningen. "Het is mogelijk dat we het topjaar 2005 naderen," meldde directeur Egbert de Vries bij de presentatie van het rapport *Woon Amsterdam 2014*. De meeste woningen werden in 2014 verkocht in West, Zuid en Noord. | **Fred van der Molen**

Vanaf 1998 verkopen de Amsterdamse corporaties woningen. De motivatie achter het verkoopprogramma was tweeledig. Voor de gemeente was het een mogelijkheid om het uiterst geringe aandeel koopwoningen in de hoofdstad uit te breiden en zo meer gemengde wijken te creëren. Ten tweede bezorgden de verkoopopbrengsten de corporaties meer financiële slagkracht om de ambitieuze gemeentelijke

bouw- en vernieuwingsprogramma's uit te voeren.

Inmiddels zijn ruim 23.000 bestaande corporatiewoningen verkocht aan particulieren. Volgens het huidige convenantverkoop mogen de corporaties tot 2020 nog eens zo'n aantal verkopen. De verkoop kwam vanaf 1998 langzaam op gang. De corporaties moesten eerst een voorraad gesplitste appartementen aanleggen en een verkoopafdeling opzetten. Bovendien zat er in de eerste verkoopafspraken met de gemeente een aantal "praktische onhandigheden", aldus directeur Egbert de Vries van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties.

Vanaf 2003 explodeert de verkoop, maar na 2005 zet alweer een daling in, al in de jaren voor de kredietcrisis. Die daling wordt deels veroorzaakt doordat steeds minder woningen worden verkocht aan zittende huurders. Het aandeel verkoop aan zittende huur-

ders ligt de laatste jaren op zo'n 12 procent, maar lijkt recent weer wat aan te trekken. Vanaf 2011 stijgt de verkoop weer tot zo'n 2200 (prognose) in 2014. Of het - ook als er geen beperkingen worden opgelegd - in dit tempo doorgaat is de vraag. Kopen was in 2014 heel aantrekkelijk door een combinatie van een historisch lage hypotheekrente en een tijdelijke riantе vrijstelling van schenkelasting in combinatie met een zich herstellende economie. Anderzijds: met de stijgende huren liggen de maandlasten van de koper snel lager - voor wie een hypotheek kan krijgen.

Steeds meer binnen de Ring

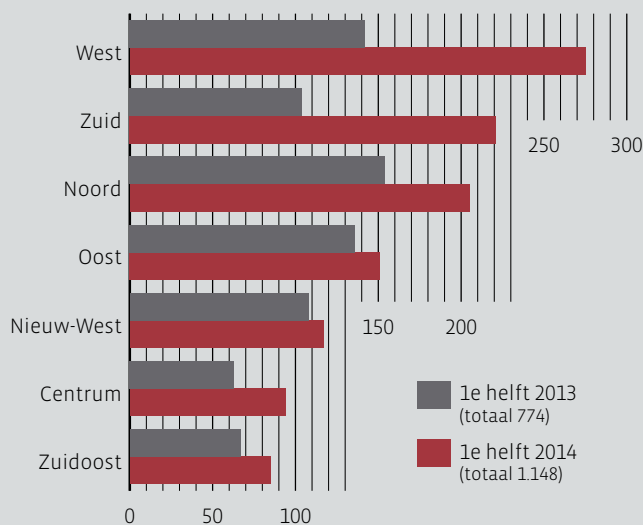
Anders dan vaak wordt gedacht, verkopen de corporaties niet alleen woningen in het centrum. Sterker nog: in de stadsdelen Noord, Nieuw-West en Zuidoost zijn over de hele periode ongeveer evenveel corporatiewonin-

HOVEEL WONINGEN MOGEN CORPORATIES VERKOPEN?

Volgens het convenant Splitsing en Verkoop uit 2011 mogen de corporaties circa 30.000 reguliere huurwoningen verkopen in de periode 2011-2020. Daarnaast mogen er nog 5000 woningen met een Koopgarant-regeling worden verkocht. In totaal zijn er sinds 1998 ruim 23.000 verkocht.

Corporatieverkoop: zo zit het

De verkoop van corporatiewoningen groeit de laatste jaren weer



De verkoop groeit in alle stadsdelen, maar het sterkst in West en Zuid

woningen in 2014

gen verkocht als in de populaire gebieden Centrum, Zuid, West en Oost. Maar vanaf 2010 verkopen de corporaties wel relatief meer woningen in de stadsdelen binnen de Ring: 62 procent in 2013 en 65 procent in de eerste helft van 2014. Met name in stadsdeel West gaan de corporatiewoningen als warme broodjes. Daarentegen lijkt de verkoop in Zuidoost sinds de crisis blijvend ingezakt; in Noord bleef het aantal verkopen redelijk stabiel. Mede als gevolg van de verkoop van corporatiewoningen is het aandeel eigen woningbezit in de stad toegenomen van 19 naar 31,5 procent.

Minderen met verkoop?

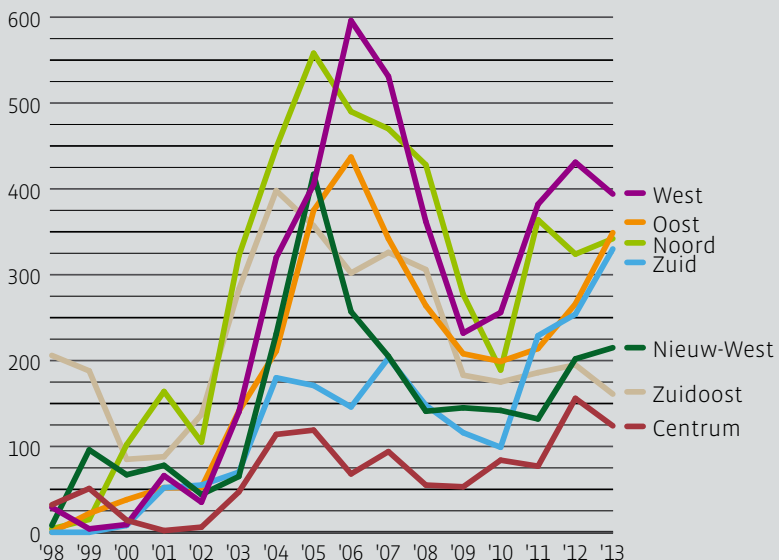
De kritiek op de verkoop van corporatiewoningen wordt luider nu de sociale huurmarkt steeds verder onder druk komt te staan. Gemeente en corporaties hebben echter in 2011 hun quotumafspraken geactualiseerd. Er

ligt daarmee een regeling per marktgebied tot 2020. Volgens VVD-raadslid Daniël van der Ree moet de gemeente daar niet aan willen tornen: afspraak is afspraak. Maar raadslid Erik Flentge van de SP - een andere collegepartij - wil juist een stop op de verkoop van corporatiewoningen. En in het collegeakkoord van VVD, SP en D66 staat dit: "Bij de verkoop van woningen uit de sociale woningvoorraad gaan we op buurniveau aantallen vaststellen, waarbij in buurten met weinig sociale huurwoningen minder mag worden verkocht".

Sebastiaan Capel, bestuurder in stadsdeel Zuid, voelt daar ook voor. De huidige monitoring op marktgebied - de stad is in drie marktgebieden verdeeld - vindt hij te grof. "Je moet verkoop wel bekijken in samenhang met wat er in een wijk overblijft. Maar op welk schaalniveau je dat moet weten, daar zou ik zo geen antwoord op weten."



In Noord, Nieuw-West en Zuidoost is in het verleden veel verkocht. De laatste jaren groeit de verkoop sterker in de populaire gebieden Centrum, Zuid, West en Oost.



1e helft 2014 Verkoop corporaties

Stadsdeel	Koopprijs	per m ²
Zuidoost	€ 125.000	€ 1.668
Noord	€ 145.000	€ 2.045
Nieuw-West	€ 153.000	€ 2.067
Oost	€ 179.000	€ 2.549
West	€ 168.000	€ 2.930
Zuid	€ 180.000	€ 3.253
Centrum	€ 220.500	€ 3.581
Amsterdam	€ 167.500	

De gemiddelde verkoopprijs is het laagst in Zuidoost en het hoogst in Centrum. Voor €170.000 euro koop je in Zuidoost een appartement van 100 m² en in het centrum van hooguit 47 m².

STERKE STIJGING WONINGVERKOPEN IN AMSTERDAM

De woningverkoop in Amsterdam is in 2014 sterk gestegen. Woningen worden al weer boven de vraagprijs verkocht. Het aanbod neemt in snel tempo af, waardoor er al weer een krapte op de hoofdstedelijke woningmarkt lijkt te ontstaan die aan pre-crisisjaren doet denken.

Dat blijkt uit de jaarlijkse publicatie *Woon Amsterdam 2014* van de Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA) en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC). Die publicatie heeft weliswaar betrekking op de eerste drie kwartalen, maar geluiden uit makelaarsland maken duidelijk dat de verkopen het laatste kwartaal zeker niet zijn afgenomen. Helaas moest dit nummer ter perse voordat de cijfers over het vierde kwartaal bekend waren.

In de eerste drie kwartalen van 2014 werden 5971 woningen verkocht. Een stijging van 54 procent, vergeleken met de eerste drie kwartalen van 2013. Naar verwachting worden dit jaar zo'n 7900 woningen verkocht, een cijfer dat past bij de periode 2005-2008, kort vóór het inzetten van de kredietcrisis. De prijsstijging in 2014 is evenzeer aanzienlijk. In de eerste drie kwartalen van 2014 is de prijs per m² gestegen met 6,5 procent. Stadsdeel Zuidoost valt daarbij uit de toon: daar daalden dit jaar de prijzen per m² met 3,4 procent. De sterke stijging van verkoopaantallen en -prijzen geldt net zo hard voor de corporatiewoningen. Een kwart van de transacties in Amsterdam betreft corporatiewoningen.

De dynamiek op de koopmarkt is kortom weer terug, met daarbij de dreiging van doorstijgende prijzen. In de maand september werd 21 procent van de woningen boven de vraagprijs verkocht.

De Amsterdamse makelaars (MVA) en woningcorporaties (AFWC) wijzen er op dat extra aanbod hard nodig is, opdat kopers keuze houden uit een gevarieerd en ruim aanbod. Het aantal te koop staande woningen is gestaag gestegen van 1788 begin 2008 naar 7269 in januari 2013. In 2013 keert de trend. Vorig jaar daalde het aanbod met 24 procent en in de eerste drie kwartalen van 2014 met nog eens 15 procent. Bovendien staan woningen steeds minder lang te koop.

→ www.woonamsterdam.info



Capel zou liever zien dat corporaties in zijn stadsdeel meer woningen liberaliseren dan verkopen. "Dat biedt ook de mogelijkheid om ze later weer in de sociale sector te brengen als dat nodig is. Eenmaal verkocht, zijn ze weg." In Zuid staan relatief weinig sociale corporatiewoningen (29 procent). In zijn stadsdeel Zuid werden in 2014 naar schatting een kleine vijfhonderd corporatiewoningen verkocht (van de 32.000). Welke prestatieafspraken gemeente, corporaties en huurders met elkaar maken, is nog koffiedik kijken. De gesprekken zijn nog altijd in een oriëntatiefase, omdat het noodzakelijk was te wachten op de nieuwe Woningwet. Bovendien worden alle - zeer complexe - financiële relaties tussen gemeente en corporaties momenteel tegen het licht gehouden op basis van het rapport 'Naar ontvlechting en verzakelijking'. Maar linksom of rechtsom: zolang de verhuurderheffing bestaat, hebben corporaties de inkomsten van woningverkoop broodnodig om een substantiële rol te kunnen blijven spelen in de vernieuwing van de stad. ■

Van donut naar sombrero

We hadden in de Stadsregio Amsterdam al de metafoer van de roltrap. Daar komt nu het sombreromodel bij, om over de donut maar te zwijgen. Het staat allemaal in het nieuwe rapport *Wonen in Amsterdam 2013: Ruimtelijke ontwikkelingen*. Belangrijkste conclusie: de verschillen tussen binnen en buiten de Ring nemen toe.

Met de term roltrapregio werd de stedelijke dynamiek aangegeleid waarin jonge mensen naar de stad stromen om te studeren of de eerste stappen in hun carrière te zetten. En waarin ze, als ze wat ouder worden en een gezin vormen, voor een groot deel uitstromen naar de directe regio, om daar een groter huis (met tuin) te betrekken.

Door de onderzoekers Hester Booi en Kees Dignum werd vorig jaar de term *sombrerometropool* gemunt. Deze Mexicaanse hoed duikt nu op in het deelrapport 'Ruimtelijke Ontwikkelingen' van WiA 2013.

Waar dit allemaal om gaat? Als je kijkt naar de sociaal-economische kenmerken van bewoners en hun oordelen over de woonkwaliteit, tekent zich in een grafiek het patroon hoog-laag-hoog af van het centrum naar de periferie van de metropool, oftewel - met enige fantasie - een sombreromodel: van de populaire historische binnenstad, via de naoorlogse stedelijke vernieuwingsgebieden en groeikernen naar de opbloeiende oude suburbs (Het Gooi, Haarlem, de Noordzeekust en plattelandsdorpen). Dat model is in de plaats gekomen van de donut-stad van de vorige eeuw (vervallen kernsteden met sterke stadsranden), aldus Dignum.

Het roemruchte sociaaleconomische onderscheid tussen 'binnen en buiten de Ring' is eigenlijk een onderdeel van de sombrero. Dat onderscheid is er volgens WiA 2013 pas sinds de eeuwwisseling. De onderliggende prijzen- en inkomensverschillen waren vooral gesitueerd in de koopsector, met een lichte demping van het effect dankzij de huursector. Maar sinds kort is er een omdraaiing te zien: de inkomens in de koopsector dragen niet meer bij aan de groei van de verschillen, maar de beide huursectoren (sociale huur en vrijesectorhuur) voor het eerst wel.

Volgens Dignum is deze nieuwe trend in de huursector vermoedelijk blijvend: nieuw huurbeleid zorgt ervoor dat gewilde locaties ook in de sociale sector een hogere huurprijs krijgen. En de trendbreuk in de koopsector kan omslaan als de markt weer aantrekt. Dignum: "Dat zou voor het eerst de situatie zijn dat alle drie sectoren bijdragen aan het sociaal-economische verschil tussen 'binnen en buiten de Ring en het IJ'."

Más sombrero dus.

→ *Wonen in Amsterdam 2013: Ruimtelijke ontwikkelingen*



Huurders en gemeenten krijgen meer te zeggen, over minder

Nieuwe Woningwet beperkt werkterrein corporaties

De Tweede Kamer stemde in december unaniem in met de herziening van de Woningwet. Die nieuwe wet beperkt het werkterrein van, versterkt het toezicht op en geeft gemeenten en huurders meer invloed op woningcorporaties. | Fred van der Molen

Het komt niet vaak voor dat alle politieke partijen instemmen met een ingrijpende wetswijziging. Maar er waren dan ook jaren van politiek getalm, een novelle, een parlementaire enquête en talrijke amendementen en moties aan de stemming van 11 december voorafgegaan. Minister Blok honoreerde in de slotfase nog een groot aantal wijzigingsvoorstellen vanuit de Kamer, waardoor de scherpste kantjes van het aanvankelijke wetsvoorstel Herziening Woningwet werden bijgevoeld.

Deze Woningwet regelt kort gezegd waarin corporaties hun geld mogen investeren, hoe zij dat beslissen en op welke wijze daarop toezicht wordt gehouden. Corporaties kunnen dankzij de laatste aanpassingen doorgaan met het bouwen van gemengde wijken in stedelijke vernieuwingsgebieden en krimpggebieden. Ook lijkt de extra administratieve ballast waarmee corporaties dreigden te worden opgezadeld, enigszins beteugeld. En er komt, anders dan de minister wilde, één onafhankelijke woonautoriteit waaronder zowel het financieel als het volkshuisvestelijk toezicht komt te vallen: de Autoriteit Woningcorporaties. De Kamer volgde daarmee unaniem de aanbeveling van de parlementaire enquêtecommissie. De minister blijft eindverantwoordelijk. Als de Eerste Kamer binnenkort ook haar zegen geeft - en dat lijkt ditmaal vanwege de brede steun een formaliteit - dan kan de wet per 1 juli in werking treden.

Minister Blok stelde bij het afsluitende debat dat de sociale huisvesting 'ver van huis' (de titel van het enquête-rapport) was geraakt, maar nu dankzij de nieuwe wet weer thuis komt. Het risico dat corporatiebestuurders in de toekomst nog volkomen de weg kwijt kunnen raken, lijkt door de nieuwe strakke kaders inderdaad geminimaliseerd. In welke ma-

te alle extra regelgeving en toezicht de effectiviteit van de sector belemmert, zal de komende jaren blijken.

De nieuwe wet sluit een tijdperk af dat met de 'bruteringsoperatie' in 1994 werd ingezet. De rol die woningcorporaties in de regio Amsterdam gaan spelen, wordt onvermijdelijk minder prominent dan zij de afgelopen decennia is geweest. ■



DE NIEUWE WONINGWET: ZO ZIT HET

Kerntaak corporaties wordt begrensd

Het tijdperk waarin corporaties zich als grote projectontwikkelaars konden manifesteren, is per 1 juli ook formeel voorbij. In principe moeten corporaties zich alleen bezighouden met het bouwen en beheren van sociale huurwoningen voor mensen met lage inkomens. Maar in achterstandswijken en krimpggebieden mogen ze ook middeldure huur- en koopwoningen bouwen, met name als het herstructureren van eigen bezit betreft. De bouw van basisscholen en Centra voor Jeugd en Gezin blijft ook toegestaan. Corporaties mogen zich blijven bezighouden met de 'leefbaarheid' van buurten, maar met mate. Het is aan de gemeente om te toetsen of deze leefbaarheidsactiviteiten passen bij de prestatieafspraken.

Splitsing DAEB/niet-DAEB alleen voor grote corporaties

Corporaties dienen hun maatschappelijke (DAEB) en commerciële activiteiten (niet-DAEB) administratief of juridisch te gaan scheiden. Maar kleine corporaties (jaaromzet < €30 miljoen) of corporaties met bescheiden commerciële activiteiten (<5% jaaromzet) mogen daarvan afzien. Dat geldt voor de meerderheid van de Nederlandse corporaties. Dat beperkt de stijging van de administratieve lasten aanzienlijk.

Huurders krijgen meer invloed

De positie van huurders wordt versterkt. Ze krijgen geen algemeen instemmingsrecht bij beleidsbeslissingen, maar kunnen wel hun veto uitspreken over fusies (uitgezonderd bij acute financiële redding) of een nieuwe bestuurder. Bovendien krijgt de huurdersvereniging/koepel het recht om een derde van de leden van de raad van commissarissen te leveren.

Huurders krijgen ook via de prestatieafspraken die gemeente, corporaties en huurders gezamenlijk maken, formeel meer invloed op de investeringsbeslissingen van corporaties. Verhuurders moeten financieel gaan bijdragen aan de professionalisering van huurdersorganisaties.

Tenslotte krijgt de zogeheten wooncoöperatie een wettelijke grondslag. Dat betekent dat de doelgroep meer mogelijkheden krijgt dan alleen huren, bijvoorbeeld op het terrein van beheer en onderhoud van de woningen en directe woonomgeving.

Gemeenten: meer te zeggen over minder

Ambitieuze wethouders zagen woningcorporaties in het verleden vaak als pinautomaat om gemeentelijke problemen op te lossen of aansprekende projecten te realiseren. Dat zit er niet meer in, nu corporaties veel minder mogen. De invloed van gemeenten wordt wel groter, door de prestatieafspraken die de corporaties met huurders en gemeenten dienen te maken. De gemeente krijgt kortom meer invloed, maar over een kleiner domein.

Ambtelijk Amsterdam is gereorganiseerd. Dat wordt even wennen. Diensten heten vanaf 1 januari 'resultaatverantwoordelijke eenheden' (RVE's). Het Ontwikkelingsbedrijf Amsterdam is omgedoopt tot de RVE Grond en Ontwikkeling. De Dienst Wonen, Zorg en Welzijn is gedefuseerd tot onder meer de RVE Wonen. Kennismaking met de nieuwe leidinggevenden.

Kennismaken met: de directeur Wonen

Max van Engen

Max van Engen is op 1 juli 2014 begonnen in zijn nieuwe functie, directeur Wonen van de Gemeente Amsterdam



Hoe woon je zelf?

"Ik heb sinds 1986 op vele plekken in Amsterdam gewoond, tegenwoordig op Steigereiland Noord IJburg, in een dijkwoning. De drukte van de Ten Katemarkt hebben we enkele jaren terug ingeruild voor het weidse en rustgevende uitzicht over het IJmeer. Geen goedkope plek, maar door het comfort van een nieuwbouwwoning en dat geweldige uitzicht in wezen onbetaalbaar.

Wat heb je hiervoor gedaan in de ruimtelijke sector?

"Werken in de ruimtelijke sector is nieuw voor mij. Sinds mei 2009 werk ik voor de gemeente Amsterdam. Als hoofd Kunst en Cultuur was ik onder meer verantwoordelijk voor het cultureel vastgoed, en vanwege de voltooiing van vele nieuwe of vernieuwde cultuurgebouwen zoals het Stedelijk Museum, Muziekgebouw aan 't IJ en de Tolhuistuin heb ik de nodige ervaring

opgedaan met werken met de ruimtelijke sector. Ook mijn adviesopdracht vorig jaar voor de herinrichting van de gemeentelijke sportorganisatie heeft me het nodige bijgebracht vanwege de grote vastgoedcomponent en het gebruik van de openbare ruimte.

Wat verandert er door de stoelendans in ambtelijk Amsterdam voor Wonen?

"De Amsterdammer centraal en meer focus op de dagelijkse uitvoering, daar gaat het om. Dat heeft niets van doen met een stoelendans. Maar alles met het besef dat de gemeentelijke organisatie snel, flexibel, daadkrachtig en efficiënt moet kunnen handelen in een tijd waarin veel burgers en organisaties niet meer een allesbepalende rol van de overheid verwachten. Wij zien het als onze doelstelling dat alle Amsterdammers goed kunnen wonen in een ongedeelde stad. Wie de weg weet, krijgt de ruimte. Wie een steuntje in de rug nodig heeft, krijgt begeleiding. Het eerlijk verdelen van schaarste en het voorzien in voldoende woonkansen voor iedereen, blijft de komende decennia een urgente en complexe opgave. Wat me daarbij als 'nieuwkomer' in deze sector opvalt is de samenwerking met de verschillende stakeholders, zeker ook in de particuliere sector."

Op welke wijze verschilt je functie van die van je voorganger?

"Mijn voorganger was verantwoordelijk voor Zorg en Wonen. In de praktijk met de meeste aandacht voor Zorg, zo bleek. In die zin is het goed om weer eigenstandig te werken. Wonen is toch een van de belangrijkste dossiers in de stad. Dat blijkt ook wel uit het politieke debat in het eerste half jaar van deze collegeperiode. Logisch, wonen gaat over mensen en dus over alle Amsterdammers. Blijft Amsterdam op woongebied toegankelijk en betaalbaar voor alle inkomensgroepen? En

in hoeverre kan de gemeente daar op sturen gezien de wijzigingen die nu in de Woningwet, de Huisvestingswet en het WWS worden doorgevoerd? Daar komen de gevolgen nog bij van de drie decentralisaties, met name die van jeugd en zorg."

Wat zie je als de belangrijkste opgaven voor de komende collegeperiode?

"Allereerst het maken van nieuwe afspraken met de woningcorporaties en de huurders over (met name) de sociale woningvoorraad, het nieuwe 'Bouwen aan de Stad' dus. Betaalbaarheid, beschikbaarheid en bewonersparticipatie in een ongedeelde stad, daarom zal het gaan. Dat is een grote en complexe opgave. Desondanks merk ik dat alle partijen dit proces zeer constructief ingaan. Waarschijnlijk is het momentum er ook, met name door de aanbevelingen van de parlementaire enquêtecommissie en de nieuwe Woningwet. Nu woningcorporaties teruggaan naar hun kerntaken moeten we ons er echter wel van bewust zijn dat dat veel goede zaken op het gebied van leefbaarheid onder druk kunnen komen te staan.

Dat brengt me direct bij de volgende opgave: hoe zorgen we ervoor dat we met minder geld een vervolg geven aan de wijk- en focusaanpak. Uiteindelijk moet dat gebeuren in het gebiedsgerichte werken. De stadsdelen zijn daar primair verantwoordelijk voor, maar dat is nu door de vele wijzigingen - ook die in het bestuurlijk stelsel - nog niet vanzelfsprekend.

Er speelt natuurlijk nog veel meer. Naast de opgave 'wonen en zorg' is er de extra inzet op het aanpakken van illegale verhuur van woningen en hotelkamers. We krijgen daarvoor extra middelen en dat moet vanzelfsprekend tot nog meer resultaat leiden. Met een nieuwe campagne voor het Meldpunt Zoeklicht willen we Amsterdammers hier actief bij blijven betrekken.

Pierre van Rossum

Pierre van Rossum is op 1 oktober gestart in zijn nieuwe functie als directeur bij het Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam (OGA), nu herdoopt tot RVE Grond en Ontwikkeling.



Foto: M. Pokorny

Hoe woon je zelf?

“Ik heb Brabantse ouders, maar ben geboren Amsterdammer. Ik ben er naar school gegaan, heb er gestudeerd en lang gewoond. Ik woon nu in Diemen, op het industrieterrein Verrijn Stuart aan de Weespertrekvaart. Daar heb ik een voormalige bedrijfswoning opgetopt. Lekker ruim, relatief goedkoop en vrij.”

Wat heb je hiervoor gedaan in de ruimtelijke sector?

“Ik werk al bijna dertig jaar met veel plezier voor de gemeente Amsterdam. Tijdens mijn studie planologie ben ik in 1985 gestart als coördinator Nieuwbouw bij de voormalige Stedelijke Woningdienst. Daarna gaf ik in mijn 21-jarige loopbaan bij het Projectmanagementbureau (PMB) leiding aan projecten, zoals het kerngebied van de Zuidas - Mahler 4, WTC, Gershwin -, de Zuidelijke IJ-oever, de dubbelstad Amsterdam-Almere en de troonswisseling in 2013. Vanaf 2005 zat ik in de directie van het PMB, waarvan de laatste vijf jaar als eindverantwoordelijk directeur. Ik

ben op 1 oktober begonnen als directeur bij het Ontwikkelingsbedrijf. Ik leid nu behalve de RVE Grond en Ontwikkeling ook nog het Project 1012 - het zogenaamde Wallenproject - en een project bij een vluchtelingenkamp in Jordanië.”

Wat verandert er door de stoelendans in ambtelijk Amsterdam voor het OGA?

“Stoelendans klinkt als een spel, dat is het niet. De gemeente heeft de opdracht om vanuit een vernieuwde organisatie sneller, flexibeler de stad centraal te stellen en te dienen. Ik ben naar Grond en Ontwikkeling gekomen om een paar grote opdrachten uit te voeren. Grond en Ontwikkeling is voor eigenaren, ontwikkelaars, beleggers, zelfbouwers en vele andere initiatiefnemers het eerste en misschien wel belangrijkste contact bij bouwen in de stad. Wij moeten open staan voor de ideeën, meedenken, zoveel mogelijk faciliteren, maar ook helder zijn over de beleidskaders. Grond en Ontwikkeling moet gezien kunnen worden als een deskundige, professionele partij waarmee het goed zaken doen is in het belang van de stad Amsterdam.”

Op welke wijze verschilt je functie van die van je voorganger?

“Het ambtelijk apparaat is anders georganiseerd. Zo zijn alle medewerkers die een rol spelen in de bedrijfsvoering weg en gecentraliseerd in het cluster Bedrijfsvoering. Ik ben, net zoals in het verleden Jan Hagendoorn was, verantwoordelijk voor het erfpachtbeheer, de gebiedsontwikkeling, zelfbouw, studentenhuisvesting en de transformatie van lege kantoren. Ik ben dus ook eindverantwoordelijk voor de financiële resultaten van gronduitgiften. Het werkpakket dat erbij gekomen is, betreft de grotere stadsdeelprojecten en de transformatie van leegkomende zorgvoorzieningen in de stad.”

Wat zie je als de belangrijkste opgaven voor de komende collegeperiode?

“De eerste belangrijke opgave betreft de bestuurlijke opdracht om vanaf 2018 circa vijfduizend woningen per jaar te gaan bouwen. Het gaat hier om een impuls in de stedelijke gebiedsontwikkeling. Er is een belangrijke taak weggelegd voor de mensen van Gebiedsontwikkeling, maar ook voor de RVE Zuidas en de stadsdelen. We gaan daarvoor extra inzetten op nieuwbouw, zelfbouw, studentenhuisvesting en transformatie van bestaande gebouwen. De tweede belangrijke opgave betreft de vernieuwing van het erfpachtstelsel. Het gemeentebestuur wil medio 2016 een eeuwigdurend erfpachtsysteem kunnen invoeren. Een intrigerende en complexe opdracht. Dit zijn twee voorbeelden, er speelt natuurlijk meer.

We kunnen na een periode van zorgen in de vastgoedmarkt en beperkte ontwikkeling van bouwprojecten, weer positief vooruit kijken. De economie zit mee, we hebben een ambitieus gemeentebestuur. De ambitie is om de ontwikkeling van de stad nieuwe impulsen te geven door het ontwikkelen van een groot aantal projecten. Op de middellange termijn kan de afdeling Gebiedsontwikkeling zich meer gaan ontplooiën tot initiator van nieuwe projecten. En zich bijvoorbeeld ook meer richten op het initiëren en faciliteren van projecten met andere verdienmodellen, zoals ‘grondexploitatieeloos bouwen’.”

Gaat het lukken om het erfpachtsysteem deze collegeperiode te hervormen?

“Het is een complexe opgave met een duidelijk doel: een nieuw stelsel met eeuwigdurende erfpacht. We betrekken veel externe deskundigen zoals notarissen, makelaars en hypotheekverstrekkers bij de uitwerking van de plannen, alsook de belangenorganisaties die voor de erfpachter opkomen. We hebben in het najaar een gedetailleerde startnotitie gemaakt die het proces beschrijft gericht op de invoering van het nieuwe systeem per 1 juli 2016.” ■

Zes vragen voor nieuwe ontwikkelaars: Cocon Vastgoed Management

Transformatiespecialist realiseert woningen voor ouderen

Cocon Vastgoed Management is al decennia bezig met transformatieprojecten in de regio Amsterdam. Steeds vaker is sprake van een woonbestemming.

“Eerder hebben we voor jongeren gebouwd. Met de herbestemming van Amsta in Amsterdam-Zuid realiseren we een aantrekkelijke woonomgeving voor ouderen,” zo zegt directeur H el ene L. Pattijn. | Bert Pots



H el ene Pattijn: “Het is heel goed denkbaar dat we nog andere zorgcomplexen aankopen”

Vanwaar die interesse voor Amsterdam?

“Wij hebben onze wortels in Amsterdam. Midden jaren tachtig was Cocon  en van de eerste Nederlandse vastgoedpartijen die het grote belang zagen van hergebruik van gebouwen. We moeten in ons land niet steeds bijbouwen, maar de waarde van het bestaande vastgoed erkennen. En nieuwe oplossingen voor oude gebouwen bedenken. Vaak gaat het om een nieuwe werkbestemming. Soms ook komt wonen in beeld. Wij hebben indertijd het voormalige chirurgiegebouw aan het WG-plein aangekocht en omgebouwd tot een verzamelgebouw voor kleinschalige bedrijvigheid. Niemand dacht toen aan de realisatie van kleine kantoorunits, maar nog steeds is de belangstelling voor het complex groot. Aan de Akerwatingstraat in Osdorp hebben we ervaring opgedaan met het realiseren van 180 zelfstandige woonunits voor jongeren onder de 23 jaar. Met de herontwikkeling van het voormalige Amsta tot het Amstelhuis richten we ons voor het eerst op zelfstandige ouderenhuisvesting.”

Wat voor karakter krijgt het Amstelhuis?

“Het complex op de hoek van de Amstedijk en de Ceintuurbaan is van oorsprong een klassiek bejaardentehuis. De afgelopen tijd was het in gebruik als verpleeghuis. Door een combinatie van renovatie en nieuwbouw willen we 120 zelfstandige sociale huurwoningen voor ouderen realiseren. De standaardwoning (30 m2) heeft een huiskamer met open keuken, een kleine slaapkamer en een voor ouderen geschikte badkamer. Ook realiseren we veertig wat grotere ouderewoningen. De begane grond wordt het domein van de stichting Sociëteit Am-

stelhuis. Daar moet een aantrekkelijke ontmoetingsplek voor ouderen uit het gebouw en uit de buurt ontstaan. Om koffie te drinken of om samen met medebewoners te dineren. Ouderen moeten daar bijvoorbeeld met hun kinderen en kleinkinderen hun verjaardag kunnen vieren. Bovendien realiseren we in het souterrain belangrijke voorzieningen als een wasserette, een fitnessruimte en een praktijk voor fysiotherapie. Op de eerste verdieping komt een steunpunt voor een thuiszorgorganisatie. Het complex wordt in de loop van 2015 in gebruik genomen.”

Blijft het beperkt tot het Amstelhuis?

Nee. Het is heel goed denkbaar dat we de komende jaren nog andere zorgcomplexen aankopen. Door alle veranderingen in de langdurige zorg zal er meer zorgvastgoed op de markt komen.”

Waar komt het geld vandaan?

“De transformatie van Amsta vraagt een miljoeneninvestering. Dat betalen we deels uit eigen middelen en met een banklening.”

Aan wat voor woningen bestaat in Amsterdam volgens jullie behoefte?

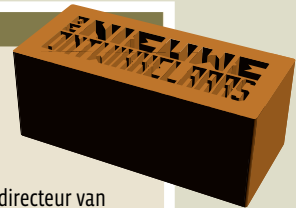
“We voorzien een grote vraag van ouderen die nog wel zelfstandig kunnen wonen, maar die door de aanwezigheid van bijvoorbeeld trappen hun oorspronkelijke woning moeten verlaten. Maar die graag in hun oude woonbuurt een nieuwe, veilige woonplek vinden.”

Hoe verloopt de samenwerking met de gemeente?

“Die verloopt uitstekend. We hebben met de gemeente Amsterdam op een goede manier een nieuwe erfpachtovereenkomst kunnen sluiten. En ook stadsdeel Zuid helpt ons heel goed bij het verkrijgen van de benodigde vergunningen.”

DE NIEUWE ONTWIKKELAARS

In de ruimtelijke ontwikkeling van de stad doen nieuwe partijen hun intrede. NUL20 vraagt een aantal naar hun plan voor Amsterdam. Wie zijn ze? En wat denken zij voor de stad te kunnen betekenen? In de vijfde aflevering H el ene Pattijn, directeur van Cocon Vastgoed Management. Haar vastgoedonderneming is al dertig jaar bezig met transformatieprojecten. Zo heeft Cocon de voormalige Verkadefabriek in Zaandam van de ondergang gered. De Chocoladefabriek biedt onder meer onderdak aan kantoorruimten, een restaurant, de Openbare Bibliotheek en het Bakery Institute, een particulier opleidingscentrum voor ambachtelijke bakkers.



Zie deze en andere
boekbesprekingen op
www.nul20.nl/boeken



Het derivatendrama

Het derivatendrama' van Jan Smit is al weer het tweede boek over de Vestia-affaire. In september verscheen 'De Vrije Val' van Vestia van FD-journalist Hans Verbraeken. Smit heeft het voordeel dat hij voor zijn reconstructie ook Verbraekens boek en de verhoren van de Parlementaire Enquête kan benutten.

Hij volgt de beproefde aanpak van De Prooi. Op basis van research en gesprekken met - anoniem gehouden - betrokkenen reconstrueert hij hoe en waardoor de woningcorporatie naar de rand van de afgrond werd gedreven. Doordat de auteur dichtbij de hoofdpersonen blijft, laat het boek zich lezen als een thriller. Maar het boek is tegelijk een geschiedschrijving over de volkshuisvesting na de bruteringsoperatie medio jaren negentig. We lezen hoe onder leiding van de ambitieuze Erik Staal het voormalig Gemeentelijk Woningbedrijf Den Haag als Vestia uitgroeit tot de grootste corporatie van Nederland. Omvangrijke herstructureringen, de bouw van complexe Vinex-wijken, overnames van noodlijdende branchegenoten: niets gaat de zonnekoning van de corporatiewereld te ver. Staal raakt gaandeweg steeds meer overtuigd van zijn eigen gelijk en creëert een bedrijfscultuur waarin alle tegenspraak is weggeorganiseerd. Dat gaat lang goed. Zijn ster rijst tot ongekende hoogte, maar gelijk Icarus vliegt hij zijn eigen ondergang tegemoet. Eind 2011 komt aan dit sprookje abrupt een einde. Vestia raakt verzeild in een van de grootste speculatieschandalen ter wereld. Smit beschrijft aan het slot nauwgezet de reddingsactie van het ministerie, de interim-managers en het Centraal Fonds Volkshuisvesting.

Het derivatendrama - Hoe woningcorporatie VESTIA verzeild raakte in een van de grootste speculatieschandalen ter wereld. Auteur Jan Smit, uitgever Balans, ISBN 978-94-600-3895-2; Paperback, prijs € 18,95

Werk aan de Werf

De publicatie 'Werk aan de Werf' is volgens de achterflap een toekomstvisie op de NDSM-werf. Dat is wat veel gezegd. Het boekje bestaat uit een verzameling brokstukken, even ongepolijst als het terrein zelf. De eindredactie heeft onvoldoende haar best gedaan de materie voor niet-ingewijden te ontsluiten. Typerend is dat auteurs van essays - overigens van zeer wisselende kwaliteit en diepgang - niet worden geïntroduceerd, zodat onduidelijk blijft vanuit welke deskundigheid of betrokkenheid zij hun duit in het zakje mogen doen. Duidelijk wordt dat de huidige NDSM-community zich zorgen maakt. De werf heeft zich dankzij hen ontwikkeld tot een van de belangrijkste culturele hotspots van Amsterdam. Tot dusver zonder zijn ruige karakter te verliezen. Maar blijft dat zo? Het terrein zit aan de vooravond van een nieuwe fase, waarin er mensen gaan wonen, andere bedrijvigheid neerstrijkt en de ziel van de plek wellicht gevaar loopt. De huidige gebruikers hebben in deze publicatie negen ijkpunten geformuleerd waaraan volgens hen nieuwe ontwikkelingen moeten worden getoetst. "Er mag geen overheersende invulling komen die alle anderen overvleugelt, waarschuwt Anne Marie Hoogland, directeur van de Stichting NDSM-werf.

Volgens Jan Rutten is het echter zonneklaar dat de andere - formele - wereld fors zijn stempel gaat drukken. In zijn uitstekende essay Omgekeerde Wereld vraagt hij zich af of de ideeën van de huidige gebruikers haalbaar zijn. Rutten pleit voor een blik naar buiten: probeer die dingen naar het terrein te krijgen die passen bij het gebied én die toegevoegde waarde hebben - ook in economische zin - voor de stad. Hij doet een aantal suggesties: duurzaamheidstechnologie, de maaksector, creatieve industrie. En meer 'lage cultuur' op het terrein, want anders wordt de verbinding met de bevolking van Noord nooit gelegd. De geplande woningbouw is volgens Rutten zowel een bedreiging als een kans.

*'Werk aan de Werf, Laboratorium NDSM-werf, Koers 2014-2025'. Uitgever: NOVA LUX publishers. ISBN: 9789082198812. €19,95
Info: novalux@romboutoomen.eu; www.NDSM.nl*

Rekenen op Herbestemming

Hoe pak je herbestemming van oude panden aan ten tijde van crisis? Sommigen zoeken het in nieuwe verdienmodellen, slimme financiering of ontwikkelend beheer, anderen in het organisch ontwikkelen of een bottom-up benadering. In dit boek worden 26 herbestemmingsprojecten onder de loep genomen, waaronder in de Amsterdamse regio het Volkskrantgebouw, HEMbrug-terrein, A lab en De Hallen. Er komen overigens ook bescheidener projecten aan bod zoals de transformatie van een zuivelfabriek in Gees tot een kleinschalige woon/zorg-voorziening.

Elk project volgt eenzelfde helder stramien, vergezeld van prachtige foto's. Altijd komen de initiatiefnemers zelf aan het woord. Die hebben zich allemaal moeten buigen over dezelfde prangende vragen: waar vind ik gebruikers? Wie wil de verbouwing financieren? Hoe verbouw ik kostenefficiënt en hoe zet ik een gezonde exploitatie op? En van elk project komen ook financiële details op tafel.

Na alle projectbeschrijvingen maken de auteurs de balans op. Het slothoofdstuk heet Rendement. De auteurs stellen vast dat veel initiatiefnemers niet primair vanuit het vastgoed redeneren. Niettemin is de conclusie dat herbestemming financieel loont: het gemiddelde aanvangsrendement van de onderzochte projecten komt op 6,2 procent uit. Alles wijst erop dat herbestemming en gebiedstransformatie een substantieel onderdeel van de projectontwikkeling gaat worden. Dit boek biedt potentiële initiatiefnemers een waardevol kijkje in de keuken. De toewijding, kennis en de creativiteit waarmee al deze projecten zijn gerealiseerd, werkt bovendien aanstekelijk.

*Rekenen op herbestemming
Idee, aanpak en cijfers van 25 + 1 gerealiseerde projecten; auteurs: Sander Gelinck en Frank Strolenberg, € 34,50; ISBN 978-94-6208-154-3. Paperback, 296 p, naio10 uitgevers i.s.m. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed/ Nationaal Programma Herbestemming
www.naio10.com/herbestemming*

DUWO bouwt meeste woningen



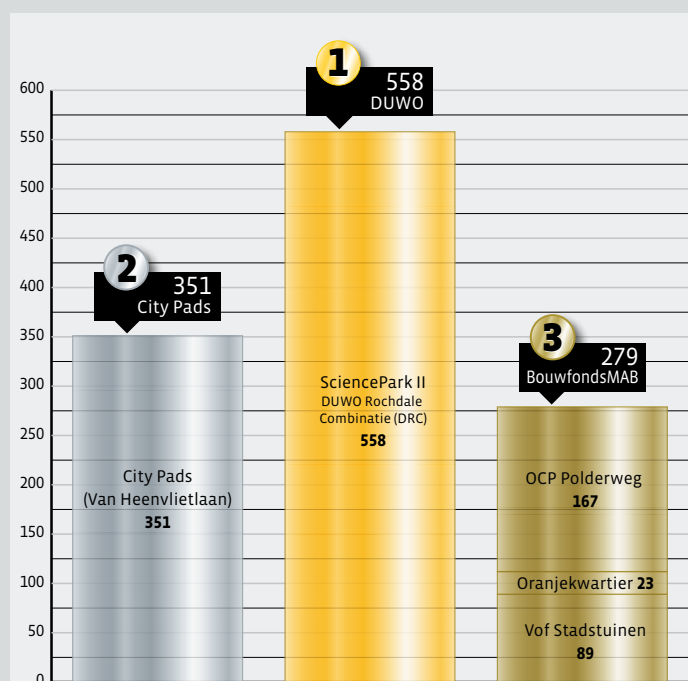
Het dieptepunt in de woningproductie is voorbij. Niet alleen werd in 2014 een recordaantal woningen in aanbouw genomen, ook het aantal opleveringen steeg wederom. Tenminste, als we - zoals gebruikelijk - uitgaan van Basisbestand Woningbouwlocaties van het OGA. In 2014 werden volgens dit bestand 3571 woningen opgeleverd, tegenover 3143 in 2013. Daarbij tellen getransformeerde kantoren mee als nieuwbouw.

Het is het twaalfde jaar dat NUL20 de Gouden Bouwsteen uitreikt aan de opdrachtgever die de meeste woningen oplevert. In alle voorgaande edities won een woningcorporatie. Die vanzelfsprekendheid is voorbij. Onder invloed van de crisis én de verhuurderheffing hebben corporaties hun investeringen drastisch teruggeschoefd. Pensioenbeleggers en andere particuliere partijen verzorgen een steeds groter deel van de productie. De andere trends zijn dat er veel kleine woningen (studio's) en veel huurwoningen worden gebouwd.

De winnaar is dit jaar toch een woningcorporatie, maar wel een speciale: DUWO. De studentenhuysvester leverde 558 woningen op in Amsterdam, namelijk het complex Sciencepark II. Nummer twee en drie zijn commerciële partijen. Tweede werd City Pads, dat een groot ING-kantoor in Buitenveldert transformeerde tot 351 gemeubileerde studio's. Derde werd BouwfondsMab, dat in diverse ontwikkelcombinaties woningen opleverde.

DUWO realiseerde zijn hele aanbod in één complex: Sciencepark II, gebouwd door de ontwikkelcombinatie DUWO/Rochdale, met DUWO als opdrachtgever en volledig eigenaar. Dit project betreft 510 zelfstandige en 95 onzelfstandige studentenwoningen. De laatste tellen voor de helft mee voor de productiecijfers. In totaal dus 558 woningen. Ook de productie van City Pads bestond uit één project.

Met dergelijke grote projecten krijgen de productiecijfers én de ranglijst iets willekeurigs: bepalend wordt of één project afgemeld wordt voor of na de jaarwisseling. Dat geldt bijvoorbeeld voor Bouwinvest. De nieuwbouw van deze pensioenbelegger in het Eenhoorngebied (Het Baken, 130 vrije sector



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

huurwoningen, en Feniks, 342 zelfstandige studentenwoningen) is al bewoond, maar wordt pas in januari afgemeld. De belangstelling voor nieuwbouw koopwoningen is sinds de crisis enorm teruggelopen. Ook in 2014 bestond slechts 22 procent van de opgeleverde nieuwbouw uit koopwoningen. Veel huur dus, waarbij opvalt dat ruim de helft (55%) van de totale opleveringen bestond uit sociale huurwoningen. Dan gaat het veelal om studio's voor studenten of starters. De meeste woningen werden wederom opgeleverd in Oost, ditmaal dankzij de grote nieuwbouwlocaties Sciencepark, Oostpoort, Wibaut aan de Amstel en Zeeburgereiland. En de bouwhausa in Oost is nog lang niet over. Ook in de vernieuwingsgebieden van Nieuw-West werd stevig doorgebouwd (o.a. Ookmeerhof, Stadstuin Overtoom en Plesmanbuurt) en getransformeerd (Rijswijkstraat).

In Zuidoost werd in 2013 evenals in 2012 geen nieuwbouw opgeleverd (klusflat Kleiburg telt niet mee, omdat de Bijlmerflat al een woonbestemming had). ■

OPLEVERINGEN 2014 PER STADSDEEL

	Sociale sector		Middel. Sector		Vrije sector		TOTAAL
	Huur	Koop	Huur	Koop	Huur	Koop	
Oost	795	0	70	141	21	179	1206
Nieuw-West	769	0	80	61	54	80	1044
Zuid	351	0	28	24	7	75	485
West	12	23	44	0	335	16	430
Noord	37	0	0	55	191	100	383
Centrum	0	0	0	0	1	22	23
Zuidoost	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	1964	23	222	281	609	472	3571

Indicatie grenswaarden: sociale huur: < €699; sociale koop: < €152.000; middensegment huur < €930; middensegment koop: < €226.000

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 af van het OGA-cijfer. Tot en met 2012 waren deze verschillen klein, maar in 2013 en 2014 zijn ze enorm. Dat komt vooral doordat bij het officiële nieuwbouwcijfer transformatieprojecten niet meetellen. In 2014 zijn zo'n 1200 woningen via transformatie van bedrijfsgebouwen toegevoegd.