

Grote verschillen,  
vergelijkbare problemen  
**EUROPESE STEDEN  
WORSTELN MET  
BETAALBARE HUISVESTING**



**EXTRA KATERN**  
**100 jaar AFWC. En nu?**

## DOSSIER

## DE WONINGCORPORATIE

Vergelijking Europese huisvesters | Interview Marnix Norder | Extra katern 100 Jaar AFWC



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

ABONNEE ADMINISTRATIE  
Bij voorkeur via onze website

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

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

TEL:  
020-693.7004

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

ADRES:  
Mr. Arntzeniusweg 20  
1098 GP Amsterdam

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

REDACTIERAAD:  
André Buys (Rigo)  
Bart Truijens (RVE Grond en Ontwikkeling)  
Jeannette Kuipers (RVE Wonen, Amsterdam)  
Ingrid Houtepen (WOON!)  
Joop de Haan (PMB, Amsterdam)  
Lisan Wilkens (MRA)  
Berthilde Lammertink (AFWC)  
Winnie Terra (Huurdersvereniging Amsterdam)

FOTOGRAFIE:  
Nico Boink

VORMGEVING:  
Pieter Lesage

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

DRUK:  
BDJ, Barneveld

- 4 DOSSIER **De Woningcorporatie**
- 4 **Nieuwbouw moet Europese huizen crisis oplossen**
- 9 **Interview: Marnix Norder, directeur Aedes**
- 11 **Huurverhogingen vallen bescheiden uit**
- 12 **De opmars van de studio**
- 15 **BOUWEN IN DE MRA 'Purmerend moet weer bouwen'**
- 16 **BOUWEN IN DE MRA Lelystad: meer voor minder**
- 18 **BEELDREPORTAGE Nieuw Hembrug**
- 20 **Corporaties negeren nieuwe regels woningdelen**
- 21 **Tussenstand Programma Woningkwaliteit**
- 22 **BOUW - UPDATE VAN HET BELANGRIJKSTE BOUWNIEUWS**
- 24 **Huizengekte maakt van Houthaven dure buurt**
- 27 **Ymere leert van hotelwezen**
- 28 **DE KWESTIE Stop met het verloten van huurwoningen!**
- 30 **LOPENDE ZAKEN**
- 32 **Amsterdamse Woonagenda 2025**
- 34 **OP STAP MET... de verhuurmakelaar**
- 36 **Woningruilweken geen succes**
- 37 **Volle zaaltjes voor VvE-cursussen van !WOON**
- 38 **LEESKAMER**
- 40 **BAROMETER Eerste toets Samenwerkingsafspraken**

NUL20 is een platform voor informatie en opinievorming over woonbeleid en stedelijke ontwikkeling in de regio Amsterdam. Het platform bestaat uit het tijdschrift (4x per jaar), een digitale nieuwsbrief (maandlijks), een website met actuele nieuwsverslaggeving en het debatprogramma PakhuisNUL20 (4x per jaar).

NUL20 wordt mogelijk gemaakt door bijdragen van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC), de gemeente Amsterdam (Wonen, Grond & Ontwikkeling), de Regio Amsterdam en WOON!.

Het tijdschrift wordt kosteloos toegesonden aan beleidsmakers, projectleiders, bewonersvertegenwoordigers, politici en andere betrokkenen bij het woonbeleid in de regio Amsterdam.



Marnix Norder: "Het opleggen van steeds meer regels helpt niet"



Mini-woning: de opmars van de studio



Bouwen in de MRA: Purmerend en Lelystad



Woonagenda 2025  
Ivens: 'Grootste tekort bij gereguleerde voorraad'

## EXTRA KATERN

Bij de papieren NUL20 zit in het hart een katern van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties:

**100 jaar AFWC. En nu?** Deze zit niet in deze digitale editie. Het katern is apart te downloaden van [nul20.nl](http://nul20.nl) of [afwc.nl](http://afwc.nl)

## De Woningcorporatie

IN DIT NUMMER veel aandacht voor sociale huisvesting.

Aanleiding genoeg: in juni vindt het International Social Housing Festival (ISHF) plaats én de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties viert zijn honderdjarig bestaan.

Maar afgezien daarvan. Het is een goed moment om eens vooruit te kijken na die periode van publieke kastijding, de parlementaire enquête en de invoering van de nieuwe Woningwet. Met die wet werd een dikke punt gezet achter het turbulente tijdperk van de corporatie als 'maatschappelijke onderneming', ingezet in 1994 met de bruteringsoperatie.

De 'nieuwe corporatie' is stevig gekortwiek: een beperkt werkterrein, een nieuw toezichtskader, een nieuw puntenstelsel, een nieuw huurregime en natuurlijk ook die vermaledijde verhuurderheffing.

En zoals altijd als er iets goed fout is gelopen. De reactie van de overheid is die van meer regels en meer toezicht. Dat lijkt inmiddels door te slaan, dat vindt althans nieuwe Aedes-voorzitter Marnix Norder in een interview in dit nummer. Maar veel breder in de sector wordt geklaagd over doorslaande regelzucht.

Binnenkort opent het International Social Housing Festival. Voor ons aansporing voor een blik over de grenzen. Hoe zorgen andere stedelijke regio's voor betaalbare huisvesting? Dat levert een zeer interessante verkenning op. Ondanks de enorme verschillen per land zijn er wel een paar trends te zien: de betaalbaarheid staat onder druk, wonen is vastgoed geworden en politici zijn de sociale huursector steeds meer gaan beschouwen als een vangnet dan als een basisvoorziening. Maar er lijkt van een kentering sprake: overheden in vele Europese steden tuigen weer nieuwbouwprogramma's voor betaalbare huurwoningen op, zelfs in Londen. Noem het voortschrijdend inzicht: ook de onderwijzer, de verpleger en de schoonmaker hebben een woning nodig in de buurt van hun werk.



Fred van der Molen  
Hoofdredeacteur NUL20

## PAKHUISNUL20 MAANDAG 26 JUNI 20:00

### Consequenties van de Woonagenda 2025

De Amsterdamse gemeenteraad behandelt in juni de Woonagenda 2025. Daarin worden de beleidsprioriteiten voor de komende jaren geschetst. Wat zijn de belangrijkste actiepunten? Wat en wie krijgen prioriteit? Wie juist niet? In drie dialogen gaan verschillende spelers in de woonsector met elkaar in gesprek over onder meer het middensegment, segregatie in de stad en het tekort aan sociale huurwoningen. Met Hester van Buren (Rochdale), Jorrit Nuijens (Groen-Links), Reinier van Dantzig (D66), Robert Kohsiek (Wonam) en Winnie Terra (Huurlersvereniging Amsterdam).

Zie het programma op [www.nul20.nl](http://www.nul20.nl)

Grote verschillen tussen sociale huisvesters binnen Europa

# Nieuwbouw moet Europa

Een op de drie Europeanen woont in een huurwoning. Soms is die in bezit van een corporatie of gemeentelijk woningbedrijf, maar steeds vaker zijn mensen aangewezen op de vrije markt. Dat leidt in veel hoofdsteden tot een overspannen woningmarkt en ambitieuze nieuwbouwplannen. "We hebben in Europa decennialang te weinig in betaalbare huisvesting geïnvesteerd." {JACO BOER}



Protesten tegen woninguitzetting en huizen crisis in Londen:  
Not Social Cleansing

# ese huizen crisis oplossen

☒ HET IS VOOR Marja Elsinga niet eenvoudig om onderzoek te doen naar de Europese woonsector. Als hoogleraar aan de TU Delft is ze goed op de hoogte van de manier waarop betaalbare huisvesting in belangrijke landen is geregeld. Maar de verschillen in definities en instituties zijn zo groot, dat er lastig eenduidige uitspraken over zijn te doen. Neem bijvoorbeeld Zweden, waar officieel geen gesubsidieerde sociale huursector bestaat. Lagere inkomensgroepen kunnen voor een betaalbare woning terecht bij gemeentelijke woningbedrijven én particuliere verhuurders. De huren liggen er op een gelijk niveau: ze worden via collectieve onderhandelingen bepaald met de gebruikswaarde als belangrijkste uitgangspunt. In Frankrijk wordt de sociale huursector juist gedomineerd door de staat. Die financiert de nieuwbouw en bepaalt wie tegen welke huur ergens mag

dat politici de sociale huursector meer als een vangnet zijn gaan beschouwen in plaats van een sociale voorziening voor iedereen.”

## MEER PARTICULIERE HUUR

Volgens Elsinga krijgen beleidsmakers en politici in Noordwest-Europa ook steeds meer aandacht voor de rol die de particuliere sector kan spelen in het huisvesten van jongeren en andere ‘outsiders’ op de woningmarkt. “Veel landen proberen institutionele verhuurders binnen te halen, al is dat soms lastig door een gebrek aan cijfers over mogelijke rendementen. In Engeland probeert de overheid met haar *Buy-to-Let*-programma particulieren fiscaal te verleiden om een woning te kopen en verhuren.”

Met het oog op die groeiende aandacht voor

**‘We hebben in Europa decennialang te weinig geïnvesteerd in betaalbare huisvesting. Daarvoor betalen we nu de prijs.’**

wonen. In Denemarken zijn het weer de huurders die over hun wooncomplex en het huurbeleid van hun corporatie het laatste woord hebben. Ze betalen voor hun woning niet veel meer dan de lopende bedrijfskosten waarin ook een bedrag voor de aflossing van de bouwlening is opgenomen. Als deze is afbetaald, vloeit dat deel van de huurdersbijdragen in een fonds waaruit de corporatie grote renovaties financiert.

## NERGENS ZO GROOT

Zoveel landen, zoveel verschillende huisvestings-systemen. Al staat één ding vast: nergens in Europa is de sociale huursector zo groot als in Nederland, met een marktaandeel van 33 procent. Veel andere West- en Midden-Europese landen als Denemarken, Duitsland, Engeland, Oostenrijk of Frankrijk komen niet verder dan 15 tot 20 procent. In België maken de sociale huurwoningen zelfs niet meer dan 6,5 procent van de woningvoorraad uit. Ondanks die verscheidenheid ziet Elsinga een aantal gemeenschappelijke trends in Europa. Zo hebben in de afgelopen jaren veel landen subsidies en ‘zachte’ leningen voor betaalbare nieuwbouw teruggeschroefd. Ook werd er bezuinigd op individuele huursubsidies. In landen waar sociale verhuurders ook middengroepen bedienen, staat bovendien de omvang van de sector steeds vaker ter discussie. “Dat heeft enerzijds te maken met het streven van de EU naar een *level playing field* voor investeerders. Tegelijkertijd zie je

particuliere verhuurders vindt Elsinga het Duitse woonstelsel een interessante casus voor Nederlandse beleidsmakers. Iets meer dan de helft van alle 40 miljoen woningen bij onze oosterburen wordt in de vrije sector verhuurd. De kwaliteit van de huizen is dankzij strenge eisen op het gebied van energiezuinigheid en brandveiligheid meestal in orde. En om al te grote huurprijsstijgingen tegen te gaan, zijn daarover op federaal niveau heldere afspraken gemaakt. Zo mogen de huren in bestaande huurcontracten in drie jaar tijd met niet meer dan 15 procent stijgen. Bij het afsluiten van een nieuw huurcontract geldt bovendien voor de huur een maximum van 10 procent boven de gemiddelde huurprijs in de buurt (de zogenaamde *Mietspiegel*).

## MIETSPIEGEL

Op deze *Mietpreisbremse* is overigens wel wat af te dingen. Zo zijn nieuwbouwwoningen van de regels uitgezonderd. Ook hoeven huren die al boven de *Mietspiegel* liggen, in een nieuw contract niet te worden verlaagd. In de praktijk blijkt het bovendien lastig voor nieuwe huurders om achter de oude huurprijs te komen en daarmee voldoende bewijsmateriaal te verzamelen voor een succesvolle gang naar de rechter, als het daar al toe komt. Lagere inkomensgroepen zijn daarom toch hoofdzakelijk aangewezen op de sociale huursector. Stadsbestuurders maken daarbij meerjarige afspraken met zowel particuliere investeerders als sociale verhuurders, zoals de

## EUROPESE TRENDS

- Minder subsidies en ‘zachte’ leningen voor betaalbare nieuwbouw.
- Bezuinigingen op individuele huursubsidies.
- Sociale huursector wordt meer een vangnet dan voorziening voor iedereen.
- Meer markt
- Middengroepen de klos

## COÖPERATIE ALS BETAALBAAR ALTERNATIEF

In veel Noord- en Midden-Europese landen zijn behalve gemeentelijke woningbedrijven ook woningcoöperaties belangrijke aanbieders van betaalbare huisvesting. Al in het midden van de negentiende eeuw werden in Berlijn de eerste coöperatieve woningbouwverenigingen opgericht. Andere landen in Midden-Europa, zoals Oostenrijk, Tsjechië en Polen, volgden al gauw. Nog steeds woont bijna één op de vijf Polen in een woning van een coöperatie, al daalt hun aantal snel door actief overheidsbeleid ter bevordering van het eigenwoningbezit. Ook in Scandinavië is de organisatievorm sterk verankerd. Zo wordt net als in Polen ruim 20 procent van alle woningen in Zweden verhuurd door coöperatieve instellingen. Ze bieden hun anderhalf miljoen leden niet alleen relatief lage prijzen, maar ook de zekerheid van een betaalbare woning voor de lange termijn. De sector is hier onder meer zo groot geworden, doordat coöperaties als uitloei van een eigendomsneutraal woonbeleid decennialang gebruik konden maken van bouwsubsidies. Die mogelijkheid is in de jaren negentig door de overheid afgeschaft.

Het ontbreken van gunstige financieringsconstructies is volgens TU Delft-hoogleraar Marja Elsinga een belangrijke reden geweest voor de afwezigheid van een sterke coöperatiebeweging in de Nederlandse volkshuisvesting. "In de Woningwet van 1901 werd besloten dat alleen non-profit organisaties als 'toegelaten instelling' aanspraak konden maken op laagrentende leningen. In de ogen van de volkshuisvesters kwamen coöperaties alleen op voor hun leden en dienden ze niet het algemeen belang."

Binnen de sociale huursector wordt er volgens haar nog steeds enigszins smalend over coöperaties gedaan. In de nieuwe Woningwet zijn er wel meer mogelijkheden voor deze instellingen gekomen. Maar in de praktijk blijft de financiering een struikelblok. "Voor eigenaar-bewoners is er de Nationale Hypotheek Garantie en woningcorporaties kunnen goedkoop lenen dankzij het Waarborgfonds voor Sociale Woningbouw. Je zou dat laatste fonds ook kunnen openstellen voor coöperaties, maar ik zie daar weinig politici warm voor lopen. Hun pleidooi voor de participatiesamenleving en het handelen vanuit eigen kracht geldt blijkbaar niet voor de woningmarkt."



Coöperatief wooncomplex met 39 huurwoningen van coöperatie HBS Göteborg in Alingsås, Zweden. © HBS Göteborg.

gemeentelijke woningbedrijven en woningcoöperaties (*Genossenschaften*). In ruil voor subsidie of een gunstige nieuwbouwlening stellen deze woningen tegen een lage aanvangshuur beschikbaar voor weinig verdienende huishoudens met een *Wohnberechtigungsschein* (WBS). Na afloop van de contractperiode worden de huizen op de vrije markt verhuurd.

## BERLIJN: VERDICHTEN OP EIGEN KAVELS

De meeste grip hebben gemeenten op hun eigen woningbedrijven. Berlijn heeft er zes die samen goed zijn voor zo'n 300.000 woningen, ongeveer 15 procent van de stedelijke woningvoorraad. Afgelopen

maand sloten de organisaties met de wethouder een akkoord om ook in de komende jaren hun huren te matigen en tot 2021 minstens 30.000 nieuwe woningen te bouwen. Ook moeten 10.000 huizen worden aangekocht. Minimaal de helft van deze aanwas moet voor een aanvangshuur van 6,50 euro per vierkante meter aan WBS-houders worden aangeboden. Voor hun bestaande bezit geldt een minimaal WBS-quotum van 60 procent.

Directeur Ingo Malter van het gemeentelijk woningbedrijf Stadt und Land (43.000 woningen) denkt dat met de nieuwbouwafspraken de druk op de Berlijnse woningmarkt wat verlicht kan worden. De afgelopen jaren is de vraag naar woningen enorm gestegen door de toestroom van jaarlijks 40.000 nieuwe, merendeels jonge inwoners. De 80.000 vluchtelingen die de stad twee jaar geleden opving, zijn in die cijfers nog niet eens meegenomen. Toch moet ook hij alle zeilen bijzetten om de afspraken na te kunnen komen. "Bouwen in Berlijn is erg duur. Bovendien slaagt de stad er niet in om de eigen woningbedrijven genoeg kavels aan te bieden. Gelukkig

ELSINGA:

## 'Duitse woonstelsel interessant voor Nederlandse beleidsmakers'

hebben we zelf nog voldoende grond om te kunnen verdichten." Van de aankoop van woningen heeft hij lage verwachtingen. "Dat is meer een wensdroom dan een realistisch voornemen. Er zijn op dit moment weinig partijen die hun bezit willen of kunnen verkopen. Met de lage rentestand en onzekerheid over de euro is de concurrentie op de koopmarkt bovendien erg groot met hoge prijzen als gevolg."

## PARIJS WIL 30 PROCENT SOCIALE HUUR

Van een huur van 6,50 euro per m<sup>2</sup> kan een sociale huurder in Parijs alleen maar dromen. Hij mag blij zijn als hij niet meer dan 12 euro per m<sup>2</sup> betaalt voor zijn (krappe) appartement in een HLM (*Habitation à Loyer Modéré*). Op de vrije markt zijn de prijzen minimaal het dubbele: het tekort aan betaalbare woningen is in Parijs structureel groot. Volgens cijfers van Paris Habitat, het grootste publieke woningbedrijf van de stad, wachten meer dan 130.000 mensen op een sociale huurwoning. Het stadsbestuur wil er daarom jaarlijks 7.500 goedkope huurwoningen bij laten bouwen. Dat is ook nodig, omdat volgens nieuwe regels in 2025 in alle Franse plaatsen met meer dan 3.500 inwoners minimaal 25 procent van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen moet bestaan. Parijs is nog ambitieuzer en streeft in 2030 naar een aandeel van 30 procent aan sociale huur. Paris Habitat kan zijn borst dus nat maken. Op dit moment voegt het woningbedrijf jaarlijks maar zo'n 1.500 goedkope woningen aan zijn portefeuille toe.

## LONDEN: BRITSE INKEER

Ook in Londen zijn de autoriteiten wakker geschrokken van het grote tekort aan betaalbare woningen. Sinds de jaren tachtig werden onder achtereenvolgende conservatieve kabinetten veel goedkope 'council homes' aan zittende huurders verkocht. Op nationale budgetten voor sociale nieuwbouw werd ook flink gekort. Op dit moment bestaat nog 23 procent van de woningvoorraad in de Britse hoofdstad uit sociale huurwoningen, bijna gelijkmatig verdeeld over gemeentelijke woningbedrijven en zelfstandige woningcorporaties. De diversiteit onder de laatste groep is groot: sommige corporaties hebben slechts een handvol woningen, anderen bezitten er bijna 50.000. Van hun gezamenlijke portefeuille van 405.000 woningen is 40 procent in handen van de top vijf. Huurders betalen in deze woningen een gemiddelde maandhuur van 530 Britse ponden (€625); de meesten ontvangen individuele huursubsidie. Die huurprijs is overigens gemiddeld een derde van de prijs op de snelgroeiende particuliere Londense huurmarkt.

Om de huizen crisis te bedwingen, wordt prioriteit gegeven aan meer betaalbare nieuwbouw. Afgelopen jaar bouwden de Londense woningcorporaties zo'n 11.000 nieuwe woningen, ruim 45 procent van de totale inspanning in de stad. Bijna de helft werd gerealiseerd zonder hulp van de overheid; woningcorporaties financierden ze uit de verhuur van duurdere woningen en de verkoop van bezit.

Toch is Mairead Carroll van de National Housing Federation blij dat de nieuwe burgemeester Sadiq Khan de komende jaren meer geld wil uittrekken



Sociale woningbouw (HLM) in Parijs

uittreding uit de EU te boven te komen. "We hebben vaker grote veranderingen meegemaakt. Denk aan de grote uittocht in de jaren zestig en zeventig toen iedereen in de suburbs wilde wonen. Ik blijf daarom voorzichtig optimistisch over de nieuwbouwplannen in de stad."

## MIDDENGROEPEN DE KLOS

Woningcorporaties in Berlijn, Parijs en Londen staan niet alleen in hun zorgen over de oplopende



voor betaalbare nieuwbouw. "Door immigratie en een hoog aantal geboorten neemt het aantal inwoners snel toe. Ook komen er steeds meer ouderen en eenpersoonshuishoudens, waardoor de vraag naar woningen stijgt."

De naderende Brexit zorgt wel voor onzekerheid. Volgens Carroll zijn er al signalen dat de bouwkosten door een gebrek aan goedkope arbeid stijgen. Toch is Londen in haar ogen sterk genoeg om de

Kopenhagen. Bewoners van sociale huurwoningen doen (een deel van) het beheer zelf. Complex Bispebjerghjemmet van de woningcorporatie Samvirkende Boligselskaber.  
© KAB, Kopenhagen.

## DUURZAME AMBITIES

Volgens cijfers van Housing Europe werden tussen 2010 en 2015 zeker 1,8 miljoen corporatiewoningen energetisch gerenoveerd tegen een slordige 32,8 miljard euro. De grootste uitdaging ligt in het opschalen van bewezen technieken en het vinden van een aanvaardbaar business model. Door de lage huren verdienen veel investeringen zich pas na dertig of vijfendertig jaar terug. Bovendien blijken de uiteindelijke besparingen in het energieverbruik vaak lager dan tevoren was beloofd. Dat is nog weer een extra reden waarom huurders - naast alle overlast - vaak niet warm lopen voor ingrijpende aanpassingen aan hun woning.

Om succesvolle ideeën en praktijken uit te wisselen organiseerde Housing Europe tussen 2012 en 2015 het PowerHouse-project. Naast talloze expertmeetings, excursies en symposia verschenen er nieuwsbrieven, webinars en video's met de nieuwste inzichten van deelnemende partijen. Van dertig cases konden woningcorporaties ook online alle verduurzamingsmaatregelen en hun resultaten op de voet volgen. Housing Europe-secretaris Sorcha Edwards is trots op de onderlinge samenwerking, die dankzij PowerHouse is toegenomen. Maar er is ook bezorgdheid over de teruglopende budgetten voor verduurzamingsmaatregelen. "Sociale verhuurders staan onder druk om meer geld te besteden aan de nieuwbouw van betaalbare woningen. Het helpt natuurlijk ook niet als een overheid via een extra belastingmaatregel investeringsvermogen bij corporaties weghaalt, zoals bij jullie verhuurdersheffing is gebeurd. Dat remt de noodzakelijke vernieuwing van het woningbezit."

spanning op de woningmarkt. Secretaris Sorcha Edwards van Housing Europe, de Europese koepelorganisatie van publieke, coöperatieve en sociale verhuurders, ziet in een groeiend aantal landen hoe middengroepen worden uitgesloten van zowel de koop- als de sociale huursector. “We hebben in Europa decennialang te weinig geïnvesteerd in betaalbare huisvesting. Daarvoor betalen we nu de prijs. Op Finland na neemt overal in Europa de dakloosheid weer toe.” Onder beleidsmakers voelt ze een grote behoefte aan nieuwe ideeën om steden betaalbaar, duurzaam en leefbaar te houden. Tegelijkertijd lopen in veel landen publieke budgetten terug en worden sociale verhuurders steeds afhankelijker van private financiering voor hun nieuwbouw- en renovatieprojecten.

Van de Europese instellingen is niet direct extra geld of nieuw beleid te verwachten. Wonen is immers de competentie van individuele lidstaten. Maar het zou volgens Edwards de Europese Commissie sieren als ze de grote uitdagingen waarvoor sociale verhuurders staan, erkent en hun werk gemakkelijker maakt. “Veel Europese regels zijn niet goed op elkaar afgestemd en bevatten onderlinge tegenstrijdigheden. Er is ook te weinig aandacht voor de verschillen in beleid en woontradities tussen afzonderlijke landen. Alles is gericht op uitbreiding van de marktinvloed en het beperken van de publieke rol tot het huisvesten van de allerarmsten op het continent.” □



Aankondiging voor Labour-bijeenkomst over de 'huizencrisis'

## BELGIË: SOCIALE VERHUURKANTOREN

De sociale huursector in België is met een woningaandeel van 6,5 procent opvallend klein. Lagere inkomensgroepen zijn veelal aangewezen op de particuliere woningmarkt. Ze krijgen in Vlaanderen daarbij wel hulp van sociale verhuurkantoren (SVK). In steden huren deze van particulieren fatsoenlijke woningen tegen lage prijzen om ze aan de doelgroep door te verhuren. Mensen met de laagste inkomens die het dringendst om huisvesting verlegen zitten, hebben voorrang op de wachtlijst. Meestal sluiten SVK's met particulieren een huurcontract af voor negen jaar. Daarna moet de bewoner naar een andere woning omkijken. Voor de verhuurder ligt het voordeel van samenwerking met een SVK in de garantie op een vlotte en ononderbroken betaling van de huur. De eigenaar hoeft ook niet meer zelf te zoeken naar een betrouwbare bewoner. Dat doet het SVK, die huurders ook begeleidt en voor hen een verzekering afsluit tegen brand en schade aan de woning. Bovendien kan de verhuurder bij samenwerking met een SVK aanspraak maken op extra subsidies of fiscale aftrek bij renovatie van zijn bezit. De SVK's zijn nadrukkelijk bedoeld als aanvulling op de sociale huisvestingsmaatschappijen die wél woningen bezitten en deze verhuren aan mensen met een smalle beurs. In Spanje en Zweden bestaan soortgelijke initiatieven voor de onderkant van de markt.

Berlijn. Het gemeentelijk woningbedrijf Stadt und Land bouwde aan de Bruno-Bürgel-Weg 248 woningen waarvan 28 voor lage inkomens. Deze worden door de stad gesubsidieerd.

© Stadt und Land, Berlijn







Dossier  
De Woningcorporatie

Aedes-voorzitter Marnix Norder legt focus op goed en betaalbaar wonen

# 'Geef corporaties meer ruimte'

Toezicht en duidelijke kaders, prima, maar de overheid slaat door in zijn regel- en verantwoordingszucht, zegt Aedes-voorzitter Marnix Norder. "Het opleggen van steeds meer regels helpt niet. Geef corporaties de ruimte om goed te besturen en de juiste afwegingen te maken." {BERT POTS }

☒ VOLGENS DE BEGIN dit jaar aangetreden voorzitter is de afgelopen vijf jaar de agenda van de volkshuisvesting te veel op de achtergrond geraakt. "De afgelopen jaren is er ontzettend veel aandacht besteed aan systeemdialoes. Kranten stonden vol over misstanden. Vervolgens ging het over de inhoud van de parlementaire enquête en de precieze vormgeving van de nieuwe Woningwet. Met de nieuwe Woningwet is het kader waarbinnen corporaties hun werk kunnen doen duidelijk. Ik wil daarom nu weer terug naar het gesprek over de kern van de volkshuisvesting: goed en betaalbaar wonen."

## VISITEKAARTJE

Norder heeft met de vaststelling van de Woonagenda tijdens het Aedes-congres afgelopen april zijn visitekaartje afgegeven. "Nederland heeft behoefte aan

meer huurwoningen, een duurzamere woningvoorraad, meer maatwerk voor bijzondere doelgroepen en een betaalbaar woningaanbod. Dat zijn de vier onderwerpen die niet alleen wij, maar ook de Woonbond en de VNG belangrijk vinden. Ik ben blij dat we in korte tijd die agenda hebben kunnen opstellen. De Woonagenda is dus niet het einde, maar het begin van een gesprek over volkshuisvesting. Het vormt wat mij betreft ook het begin van het gesprek met het nieuwe kabinet."

De inmiddels afgebroken formatiebesprekingen hebben hem niet gerustgesteld. "Ons bereikten berichten dat partijen gesproken hebben over een dubbele passendheidstoets. Dat zou betekenen dat huishoudens met het laagste inkomen alleen in aanmerking komen voor de allergeoedkoopste woningen. Dan zullen corporaties vaker nee moeten verkopen en wordt het voor hen nog lastiger goed in te spe-

## AEDES WOONAGENDA

- meer huurwoningen
- verduurzamen
- meer maatwerk voor doelgroepen
- focus op betaalbaarheid

len op maatschappelijke situaties. We moeten ‘passend’ breder interpreteren: is de woning voor iemand maatschappelijk passend?”

## UITDIJENDE BUREAUCRATIE

Naar zijn smaak heeft de sector weinig baat bij nog meer regels en voorwaarden. “Er waren veel redenen voor een parlementaire enquête, een nieuwe Woningwet en aanscherping van het toezicht. Heel terecht allemaal. Laat daar geen misverstand over bestaan, maar op een gegeven moment helpt het niet steeds meer regels te formuleren. Organisaties moeten de mogelijkheid hebben professioneel te handelen. Geef hen de ruimte de beste oplossingen te zoeken voor huurders, voor investeringen, voor extra vragen, voor verduurzaming, voor betaalbaarheid. Biedt de ruimte optimaal te presteren en laat niet het wantrouwen de boventoon voeren.”

Zijn de wonden niet nog te vers? Moeten corporaties niet wat meer geduld opbrengen? “Dat snap ik wel, maar die huurder heeft geen geduld. Er zijn de afgelopen jaren te weinig nieuwe sociale huurwoningen gebouwd. Het is niet acceptabel veertien jaar op een huis te moeten wachten.”

Volgens hem is er de afgelopen jaren op een breed maatschappelijk terrein te weinig gebeurd. “In veel kwetsbare wijken is sprake van toenemende segregatie. Gezinnen verlaten zodra het mogelijk is dergelijke buurten. Zij maken plaats voor mensen met niet zelden forse problemen. Het aantal mensen dat aan

## ‘De mix van vereenzamende ouderen en huurders met een verslavingsproblematiek leidt niet tot sociale cohesie, maar tot meer isolement.’

de buurman zou willen vragen ‘help mij een beetje’ groeit, maar het aantal schouders waarop geleund kan worden neemt af. De mix van vereenzamende ouderen en huurders met een verslavingsproblematiek leidt niet tot sociale cohesie, maar tot meer isolement.”

## ACTIEVER IN BUURTEN

Norder gaat het niet alleen om het lot van individuele bewoners, maar ook om buurten die achteruit hollen. “Corporaties moeten weer actiever worden in buurten. Sinds mijn aantreden heb ik overal in Nederland werkbezoeken afgelegd. Ik praat niet alleen met corporatiedirecteuren, maar ook met huurders, bewoners van koopwoningen, medewerkers van gemeenten, zorgverleners, onderwijzers en wijkagenten. Van hen hoor ik veelvuldig dat er vijf of tien jaar geleden betere afspraken waren over samenwerking dan tegenwoordig. Dat is heel zorgelijk.”

De verbetering van de relatie met gemeente en zorgverleners is een behoorlijk lange weg, zegt Norder. “Om die rol beter te kunnen vervullen zijn nieu-

## MARNIX NORDER

Marnix Norder (1965) is sinds 1 januari voorzitter van Aedes. Van 2004 tot 2014 was hij wethouder Stadsontwikkeling, Volkshuisvesting en Integratie van de gemeente Den Haag. Tot voorjaar 2016 was hij voorzitter van het Aanjaagteam Langer Zelfstandig Wonen. Daarnaast was hij voorzitter van het Expertteam Eigenbouw van de Rijksdienst voor Onderneming Nederland. Verder is hij mede-eigenaar van Steenvlinder, een sociale onderneming voor zelfbouw en transformatie.



we oplossingen nodig. Huismeesters kunnen een belangrijke functie vervullen in buurten, maar dan moeten we hen wel beter toerusten. Als zij zelf zien of van een buurvrouw horen dat het met een bepaalde bewoner niet zo goed gaat, dan moeten zij wel weten wat te doen.”

## ENERGIENEUTRALITEIT

In de Woonagenda is geen rangorde aangebracht tussen de onderwerpen. Verdere verduurzaming van de woningvoorraad is even belangrijk als maatwerk, bouwproductie, betaalbaarheid of huurbeleid. Over 33 jaar moet de corporatievoorraad CO<sub>2</sub>-neutraal zijn. Hij wil binnen anderhalf jaar van alle corporaties een plan hebben hoe zij die energieneutraliteit denken te bereiken. “Iedereen moet voor eind 2018 hebben nagedacht hoe die energieneutraliteit voor 2050 kan worden bereikt. Ruim dertig jaar vind ik ook lang, maar de winst van dit voorstel is wel dat iedereen over die vraag moet nadenken en met een geloofwaardig en toetsbaar antwoord moet komen.

## FELICITATIES VOOR DE AFWC

Marnix Norder wil van de gelegenheid gebruik maken om de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties te feliciteren met haar honderdjarig bestaan. “De Federatie is een mooi voorbeeld van samenwerking tussen corporaties. Nergens in Nederland kent het maken van afspraken met gemeente en huurders zo’n lange traditie. Huurders hebben daardoor relatief veel invloed op de afwegingen van de sector. En dat al honderd jaar. Chapeau!”

Het geeft bovendien de ruimte om het in Alkmaar, met veel relatief jonge rijtjeswoningen, anders te doen dan in Amsterdam, met zijn gestapelde, deels veel oudere woningbouw.”

## HOGERE HUREN

Denkbaar is dat het nieuwe kabinet meer haast wil maken met verduurzaming van woningen, maar daaraan kleven risico's, benadrukt Norder. “Als we meer snelheid aan de dag moeten leggen, als we meer moeten investeren in de bestaande voorraad, dan zal er minder geld beschikbaar zijn om de huren betaalbaar te houden. Terwijl het goed zou zijn als we de jaarlijkse huurverhogingen zouden kunnen beperken tot ongeveer het niveau van de inflatie. Mits zich geen nieuwe belastingen of meer investeringsopgaven aandienen. Meer investeren in de voorraad betekent ook dat we minder geld hebben voor nieuwbouw.”

Wel ziet hij een quick win. “We moeten met het nieuwe kabinet het gesprek vlottrekken over huur-

**‘Organisaties moeten wel de ruimte hebben professioneel te handelen’**

verhoging na verlaging van de energierekening. Nu kunnen we de opbrengst van verduurzaming niet altijd bij de huurverhoging betrekken. Dat kan alleen bij een nul-op-de-meter woning, maar het is toch niet onredelijk - als financiering van de investering - de huur bij wijze van spreken met 50 of 65 euro te verhogen als de energierekening 75 euro omlaag gaat. De huurder krijgt niet alleen minder kosten, maar ook meer comfort.”

Ook wil hij met het nieuwe kabinet in gesprek over meer experimenteertruimte voor inkomensafhankelijke huren. “Corporaties zouden meer ruimte moeten krijgen om bij mensen die meer verdienen de huurprijs te laten meestijgen. Ook als de huurprijs de liberalisatiegrens overstijgt. Er zijn grote tegenstanders van dit model, maar ik denk dat het voor een deel van Amsterdam uitstekend kan werken. Extra inkomsten geven mogelijkheden meer nieuwe sociale huurwoningen te realiseren. Waarom zouden we corporaties in grote steden dan niet die ruimte geven? Kunnen we dat niet een tijdje proberen? Niemand heeft daar last van.” □

# Huurverhogingen vallen bescheiden uit

De jaarlijkse huurverhoging valt bescheiden uit dit jaar. Volgens een enquête van Aedes komt de gemiddelde huurstijging in de sociale sector uit op 0,6 procent. Dat is beduidend minder dan de 1,3 procent huursomstijging die wettelijk is toegestaan. De corporaties ontzien met name lage inkomens met een hoge huur. [FVDM]

⊠ SINDS 1 JANUARI geldt de huursom-benadering: de totale huurstijging van alle zelfstandige sociale huurwoningen mag maximaal 1,3 procent zijn. Per individuele huurder geldt een maximum verhoging van 2,8 procent voor lage inkomens (tot €40.349) en 4,3 procent voor hogere inkomens.

Veel corporaties in de Metropoolre-gio Amsterdam (MRA) gebruiken deze bandbreedte om grote huurverschillen bij vergelijkbare woningen terug te drin-gen. Zo werken Ymere, Stadgenoot en -in beperkte mate - Eigen Haard met een staffel waarbij lage huren meer stijgen dan hoge. De Key werkt met een staffel gebaseerd op het verschil tussen huidi-

ge huur en de streefhuur/maximale huur. Een nadeel van zoveel nuancerings is dat het voor huurders moeilijker wordt te controleren of de verhoging klopt. Daar klagen althans bewonerscommissies van De Key over.

## GEEN HUURVERHOOGING

Voorals huurders met een laag inkomen worden ontzien. Zo krijgen 30 procent van de huurders van Stadgenoot en Rochdale, en ruim 60 procent van alle huurders van bij De Key helemaal geen verhoging. De Alliantie meldt dat 90 procent van alle huurders met een lager inkomen maximaal een half procent verhoging

krijgt. Bij kleinere woningcorporaties in de regio zie je een vergelijkbaar beleid. Zo krijgt geen enkele sociale huurder met een laag inkomen (<€40.349) bij het Zaanse ZVH een huurverhoging. Huurverlagingen komen ook voor. Wooncompagnie uit Noord-Holland verlaagt bij 2000 woningen de huur; Rochdale verlaagt de huur voor 300 huurders.

## INKOMENSAFHANKELIJKE VERHOOGING

Sociale huurders met een hoger inkomen (>€40.349) hebben te maken met de inkomensafhankelijke huurverhoging. Veel corporaties passen de maximale verhoging van 4,3 procent toe. Maar Stadgenoot en Ymere hanteren ook voor deze groep huurders een staffel waarbij de verhoging afhankelijk is van de huidige huur. Overigens worden grote gezinnen en ouderen beschermd tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. □

Zie nul20.nl voor meer details

## HUURVERHOOGING PER 1 JULI 2017 VAN DE ZES GROOTSTE CORPORATIES IN DE MRA

Inkomen	wet max.	Ymere	De Key	Stadgenoot	Eigen Haard	de Alliantie	Rochdale
Lage inkomens (<€40.349)	<b>2,8%</b>	max. 2,7%	max. 2,8%	max. 2,5%	0,5 of 1,8%	max. 0,5%	max 0,7%
Hogere inkomens (>€40.349)	<b>4,3%</b>	3,9 - 4,3%	4,3%	2,9 - 4,3%	4,3%	4,3%	4,3%
vrijesector		varieert	2,8%	varieert	?	1,7%	0,3 - 3,3%

Woonruimte voor mensen 'in transitie'

# De opmars van de

Woningcomplexen met studio's van rond de 30 vierkante meter en gemeenschappelijke voorzieningen zijn in opmars in Amsterdam. Wie gaat er wonen? Zijn die kleine studio's toekomstbestendig? En is het een gezonde ontwikkeling voor de stad? {JOHAN VAN DER TOL }

▣ NORTH ORLEANS, CHANGE=, Little Manhattan, Villa Mokum, De Lofts. Ze schieten als paddenstoelen uit de grond: woningcomplexen met kleine studio's die zich richten op de werkende jonge stedeling. Sommigen zien ze als een verrijking van het aanbod, anderen diskwalificeren ze als 'hokken', zeker als aan die mini-appartementen een torenhoog prijskaartje hangt.

In het nog hagelnieuwe Change= bij het August Allebéplein in de spoorzone van Nieuw-West zijn die huurprijzen nog bescheiden. "Maar 533 euro, terwijl we ruim 700 euro hadden mogen vragen", vertelt ontwikkelaar Ralph Mamadeus trots in een gemeenschappelijke ruimte van het complex, met op de achtergrond een batterij Miele was- en droogmachines.

Maar Mamadeus beschouwt zichzelf dan ook niet als vastgoedontwikkelaar. "Ik zet vastgoed in om een maatschappelijk probleem te tackelen", zegt de voormalige reorganisatiemanager bij onder meer ING en Nike, die nu "iets terug wil doen" voor de samenleving. De misstand was dat er jarenlang nauwelijks iets werd gedaan aan de huisvesting van werkende jongeren, terwijl studenten wel flink wat aandacht kregen.

Change= telt 498 woningen van 28 m<sup>2</sup>. Het concept past in een maatschappelijke ontwikkeling, legt Mamadeus uit. "Vooral jongeren hechten niet aan bezit, maar aan beschikbaarheid. Je wilt geen boormachine, maar een gaatje in de muur." Dus leen of huur je een boor, of laat je iemand een gaatje boren. Door meer te leven in de publieke ruimte en de onthechting aan bezit is ook minder woonruimte nodig, zo is de gedachte. Vandaar de gedeelde wasmachines, de ruime, zorgvuldig vormgegeven gemeenschappelijke ruimtes in Change=, de binnenplaats met nog neer te zetten bankjes en palmbomen en het geplande restaurant 'Eten Bij Mamma', waar bewoners en anderen voor 7 euro een complete maaltijd kunnen krijgen.



Entreehal van het Change=-gebouw in Nieuw-West

# studio

## EXTRA DIENSTEN

Mamadeus geeft een opsomming van andere goedkope diensten die Change= biedt: supersnel internet, tv-abonnement, en voor een paar tientjes per maand een pakket huishoudelijke apparaten, met een magnetron, stofzuiger en een Samsung-televisie uit het topsegment. Het pakket is na een kwartaal maandelijks opzegbaar. Ook kunnen er meubels worden gehuurd.

Change= is bedoeld voor jongeren tussen 17 en 30 jaar, voor de helft mbo'ers, en andere helft hoogopgeleiden. Voorwaarde is dat de bewoners werk hebben. Daarnaast is er een programma voor jongeren 'met een afstand tot de arbeidsmarkt', die een woning in Change= in het vooruitzicht wordt gesteld.

Bewoners worden ook geselecteerd op hun ambitie, hun sociale instelling en de bereidheid een 'community' te vormen, zegt Mamadeus. Voor het gebouw aan August Allebéplein waren er in drie maanden tijd 6.000 inschrijvingen, waaruit dus 500 bewoners zijn geselecteerd. Op dit moment staan, naar eigen zeggen, zo'n 10.000 mensen op een wachtlijst, ook voor andere complexen van Change= die nog worden gebouwd, ook in andere steden.

## CHANGE= 2.0 EN 3.0

"Jarenlang zeiden ze dat betaalbare jongerenhuisvesting niet rendabel was. Toen ik in de crisis dit gebouw met vijfhonderd woningen wilde neerzetten, zei ook iedereen dat het niet kon. Ik wilde laten zien dat het wel kon. En alles is van hoge kwaliteit."

Ondanks zijn ideële motieven heeft Mamadeus geen korting gekregen op de grondprijs. Wat wel hielp was dat de gemeente de planningsfase en het ruimtelijkeordeningsproces kort heeft gehouden. Want hoe langer het duurt, hoe meer geld het kost.

Op dit moment laat Change= volgens hetzelfde concept een tweede complex voor jongerenhuisvesting bouwen in Zuidoost. Maar er wordt ook gewerkt aan 'Change= 2.0', voor de huisvesting van gescheiden 40-ers en 50-ers. "Wel op 42 m2 en in twee kamers, zodat ze makkelijker hun kinderen kunnen ontvangen. We bedienen mensen die in een transitie, een overgangsfase in hun leven verkeren en willen ze ontzorgen met in totaal 43 goedkope diensten, variërend van de belastingaangifte invullen tot een collectieve zorgverzekering.

Daarnaast werkt Change= ook aan een 3.0-versie voor ouderen. "Voor de zorgvoorzieningen overleggen we met de zorgverzekeraars."



Galerijen van North Orleans

## NORTH ORLEANS

Minder ideële motieven hebben de ontwikkelaars van het begin dit jaar opgeleverde North Orleans bij de Hamerstraat in Noord. Over het project ontstond een rel doordat de studio's van 30 m2 werden verhuurd voor 1050 tot 1250 euro per maand, exclusief 225 euro servicekosten, terwijl volgens de gemeente afspraken waren gemaakt over studentenhuysvesting. De ontwikkelaars zouden gebruik hebben gemaakt van een wetswijziging door minister Blok uit 2015, waardoor het in de vrije sector verhuren van dergelijke kleine 'Blokhoeken' mogelijk werd. De ontwikkelaar ontkent dat de wetswijziging een rol speelt; de plannen voor luxere en daarmee duurere woningen lagen al klaar. Voor wethouder Ivens was de kwestie aan-



### MEREL IPPEL: "IK ZOEK DE GEZELLIGHEID WEL OP"

De 24-jarige Merel Ippel woont een maand in Change=. Vanwege de beperkte ruimte heeft ze er bewust voor gekozen geen bank neer te zetten. "Ik ben niet zo'n televisiekijker en vind lekker eten en een goede eettafel belangrijk." In Utrecht huurde ze voor 500 euro een kamer in een appartement dat ze met twee anderen deelde. "Als ik het vergelijk, vind ik dat ik hier meer heb. Mijn kamer was een stuk kleiner, alles is hier nieuw en het keukenblok ziet goed uit. Bovendien wilde ik graag iets voor mezelf hebben." De verlangde communityvorming lijkt haar geen probleem. "Ik zoek de gezelligheid wel op."

leiding om via de erfpachtvoorwaarden te regelen dat nieuwbouwwoningen onder de 40 m<sup>2</sup> niet in de vrije sector mogen worden verhuurd.

Voor die minimaal 1275 euro krijg je wel wat in North Orleans, blijkt bij een rondleiding door het complex. Een marmeren aanrecht, een Smeg-keuken met inductiekookplaat, afwasmachine, koelkast, was- en droogmachine, pannen, serviesgoed en bestek. De ruimte is volledig gemeubileerd, inclusief elektrisch opklapbaar tweepersoonsbed. "Alleen de meubels zijn al 250 euro per maand huur waard", zegt ontwikkelaar Oscar Stradmann. Verder zijn er services als wekelijkse schoonmaak, wassen van het linnengoed, tv, snel internet en een jaarlijkse onderhoudsbeurt voor je fiets.

Inmiddels is het gebouw geheel gevuld en is er een wachtlijst. Zo'n driekwart van de huurders is expat, vertelt een smedewerkster van de ontwikkelaar.

### LIEVER GROTERE APPARTEMENTEN

De laatste jaren worden bij de woningproductie weer de aantallen van voor de crisis gehaald, maar een groot deel daarvan bestaat uit studentenwoningen of kleine studio's. In de woonsector zijn er ook mensen die kanttekeningen zetten bij die trend. Directeur Frank van Blokland van de vereniging van institutionele beleggers IVBN zegt dat enkele van zijn leden wel in dit hele specifieke segment van kleine woningen zullen willen be-

'Voor die 1275 euro krijg je wel wat'

### "HET IS EEN JUNGLE IN AMSTERDAM"

Michele (34) uit Napels woont in North Orleans. Hij woonde al eerder in Nederland, in Edam. In januari kwam hij terug om een importbedrijf te zetten voor Italiaanse voedingsproducten voor restaurants en winkels.

"Dit was het beste wat ik kon vinden in Amsterdam, terwijl ik lang heb gezocht naar een woning hier. Het is een jungle. Iedereen probeert je op te lichten. In Italië ben ik wel wat misdaad gewend, maar hier zijn echt problemen met de huizenverhuur. Ik kwam met enkel mijn kleren in Amsterdam aan, maar hier ontbreekt het me aan niets."

leggen. "Maar het is de vraag of dit voor de stad Amsterdam een groot segment zou moeten zijn. IVBN-leden willen beschikbare locaties graag benutten voor grotere appartementen, omdat je dan bredere doelgroepen kunt bedienen." Mamadeus zegt dat Change= met alleen maar institutionele beleggers werkt. Het gebouw aan het Allebéplein is voor 43 miljoen verkocht aan de Amerikaanse pensioenbelegger Heitman en het Nederlandse Orange Capital Partners, waarbij Change= het beheer blijft doen en de huren twintig jaar gematigd zullen blijven. Overigens hebben zowel Van Blokland als Mamadeus kritiek op de erfpachtmaatregel waarmee Ivens de huren voor deze woningen wil reguleren. Erfpacht is niet bedoeld om landelijk beleid te blokkeren, vindt Van Blokland. Afspraken over huren kun je in goed vertrouwen maken, stellen zowel hij als Mamadeus. "Dat vertrouwen kun je als ontwikkelaar maar één keer beschamen", volgens Mamadeus.

### NIET VOOR AGENT OF LERAAR

Een van de voorlopers in de huidige trend is het project De Studio van corporatie Stadgenoot en ontwikkelaar AM in het kolossale voormalige GAK-kantoor aan de Ring in Bos en Lommer. De 650 kleine woningen werden min of meer uit nood geboren in crisistijd, maar bleken een hit, mede door de gemeenschappelijke ruimtes en goede voorzieningen. Het concept werd op tal van plaatsen en in verschillende variaties nagevolgd. Nu zegt directeur Wonen Franck Storm van Stadgenoot dat hij zich ook wel zorgen maakt om deze ontwikkeling. "Corporaties trekken zich terug uit het middensegment, dat aan de markt wordt overgelaten. Maar er dreigt nu een middensegment van kleine studio's met flinke prijzen te ontstaan. Misschien goed voor een- of tweepersoonshuishoudens, maar niet om die agent of leraar in de stad te houden. Daarnaast hebben veel beleggers een horizon van maar tien, vijftien jaar. Ze kijken minder of een buurt dit soort bewoning, waarin bewoners maar tijdelijk blijven en veel buiten de deur doen, wel aankan. In Bos en Lommer kan het, maar het is de vraag of het overal kan." ▢



### "SLIM DESIGN"

De 49-jarige Brit Steve is een van de oudere bewoners van North Orleans. Hij ging er direct na aankomst in Amsterdam wonen. Als freelancer levert hij 'lifestyle content' voor onder meer bladen, resorts en hotels. "Ik ben geïnteresseerd in interieurontwerp en heb twaalf jaar in Azië gewoond. Dit concept, waarin het meest wordt gehaald uit de ruimte, zie je daar veel. Het is een slim design, ik heb me hier nooit claustrofobisch gevoeld."

"Voor mij is het ideaal, want ik kwam hier met een koffer en hoefde geen bordes, beddengoed en dergelijke te kopen. En ik hoef geen internetabonnement af te sluiten. De prijs is het zeker waard, want de kwaliteit is hoog. En als je het vergelijkt met Hongkong of Londen, dan is dit absoluut een koopje."



Voormalige groeistad wil nu vooral appartementen toevoegen

# 'Purmerend moet weer bouwen'

Purmerend wil weer bouwen. De komende 25 jaar wil de voormalige groeistad 10.000 woningen toevoegen. Alleen, binnen de gemeentegrenzen ontbreekt het aan voldoende bouwlocaties. Wethouder Hans Krieger is afhankelijk van de bereidwilligheid van omliggende gemeenten. {BERT POTS}

DE BOUW VAN 10.000 woningen is een 'stip op de horizon', zo zegt VVD-wethouder Krieger van Wonen. De roep om meer woningen is volgens hem een belangrijk onderwerp binnen de eigen gemeenschap. "Het afgelopen jaar hebben wij een serie woonebatten gehouden. Met een heel duidelijke uitkomst: onze huidige bewoners willen in Purmerend blijven. Dat geldt voor komende generaties, maar ook voor ouderen. Dan hebben we het bijvoorbeeld over senioren die al lange tijd in een rijtjeshuis wonen. Zij willen op enig moment de overstap maken naar een comfortabel, gelijkvloers appartement. En ook niet onbelangrijk: wonen moet betaalbaar zijn."

Juist in de sociale sector is sprake van een groot woningtekort. "We hebben in Purmerend te maken met geringe doorstroming en lange wachtlijsten. Een jongere moet tien, misschien wel vijftien jaar wachten op een eerste huurwoning. Dat is geen termijn met een redelijk perspectief." Op de koopmarkt kunnen dergelijke starters evenmin makke-

lijk terecht. "Met de aantrekkende woningmarkt stijgen ook bij ons de prijzen. Voor een starterswoning moet al gauw twee ton worden betaald. Dat is lang niet voor iedereen een haalbare kaart", aldus Krieger.

## VERGRIJZING EN VERDUNNING

De tekorten op de woningmarkt worden nog eens verergerd door vergrijzing en verdunning. "Wij zijn niet uniek. Overal worden huishoudens kleiner. Als we al die zaken in ogenschouw nemen, dan kunnen we niet anders concluderen, dan dat Purmerend een enorm woonprobleem heeft. En er is maar één oplossing: Purmerend moet weer bouwen."

Hans Krieger is al twee decennia betrokken bij de plaatselijke politiek. Bij de komende gemeenteraadsverkiezingen stelt hij zich niet opnieuw verkiesbaar, maar de wethouder geeft zijn opvolger(s) wel een duidelijk doel mee. "We weten niet of we dat aantal de komende jaren precies zullen

## PURMEREND

Inwoners:  
**79.915**

Woningen:  
**35.631**

Ambitie in 2040:  
**45.000**  
woningen

Verwachting:  
dalende bezettingsgraad  
per woning zet door:  
van 3,2 (1977)  
naar 2,2 nu  
en 1,8 in 2040

halen, maar de ambitie is duidelijk. De gemeente moet fors aan de bak en ruimte zoeken voor nieuwe bouwlocaties. We bouwen daarbij niet alleen voor onze eigen mensen. Purmerend levert ook een bijdrage aan de grote woningbehoefte in de Metropoolregio.”

Het zal niet makkelijk zijn voldoende bouwgrond te vinden, benadrukt Krieger. “Op de nog beschikbare locaties kunnen hooguit 2.500 woningen worden gebouwd. Dan hebben we het onder meer over de transformatie van verouderde bedrijfstreintjes in het centrum van de stad. Rond twee van onze stations kan de bebouwing worden geïntensifieerd. En aan de grenzen van de stad richting IJpendam kan nog fors worden bijgebouwd, maar daarna is de koek op eigen grondgebied echt op.”

## TEGENSTAND

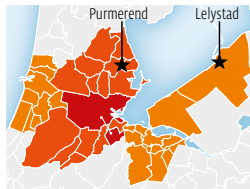
Hij wil daarom met de buurgemeenten in gesprek over uitbreiding. Tussen Purmerend en Kwadijk, in de Wijde Wormer en in de Purmer zouden nieuwe bouwlocaties moeten worden aangewezen. Kwetsbare natuurgebieden moeten daarbij worden ontzien. Ook kroonjuweel De Beemster blijft ongeschonden. Is daarvoor gemeentelijke herindeling noodzakelijk? “Die vraag vinden we eerlijk gezegd niet zo relevant. Het gesprek moet gaan over het realiseren van extra ruimte om te wonen.”

Buurgemeenten lopen niet warm voor de bouwambities van Purmerend. De gemeenteraden van Edam-Volendam en Waterland hebben zich al uitgesproken tegen uitbreidingsplannen. Krieger laat zich daardoor niet ontmoedigen: “We zijn niet anders gewend. In het verleden moesten we ook in gesprek met onze burens. Onze laatste Vinex-locatie bevindt zich deels op het grondgebied van Landsmeer. Woonwijk de Gors ligt voor een deel in voorheen IJpendam. Daarvoor zijn indertijd grenscorrecties doorgevoerd.”

De nieuwbouwproductie moet volgens Krieger wel een wat ander karakter krijgen. De gedachten gaan minder uit naar rijtjeswoningen en meer naar appartementen. “De grootste vraag ligt bij betaalbare woningen voor kleine huishoudens.

## 'De grootste vraag ligt bij betaalbare woningen voor kleine huishoudens. Vooral ook in de gereguleerde sector.'

Vooral ook in de gereguleerde sector.” Krieger wil al op korte termijn afspraken maken met corporaties – Rochdale, Wooncompagnie en Intermaris - over de bouw van duizend extra sociale huurwoningen. “Corporaties slopen en verkopen. Wij praten daarom het liefst over netto aantallen. Met de komst binnen enkele jaren van extra sociale huur kunnen we iets doen aan de wachtlijstproblematiek.” □



## BOUWEN IN DE MRA

De crisis is voorbij, plannen worden afgestoft, politici laten de voorspelde woningtekorten opnieuw op zich inwerken. In een serie artikelen besteedt NUL20 aandacht aan de bouwambities en bouwproductie in Metropoolregio-gemeenten rondom Amsterdam. In dit nummer Lelystad en Purmerend. Eerder verschenen in de deze serie:

- Bouwproductie in Weesp, Ouder-Amstel en Uithoorn (november 2016)
- Interview Joke Geldhof: “Er zijn meer dan voldoende bouwlocaties (maart 2017)



Warande, Lelystad

▢ ROBERT TRIMBOS (60) ontdekte dat hij met zijn vrouw in Lelystad over een eengezinswoning met tuin zou kunnen beschikken. “Mijn budget is ontoereikend om een huis in Amsterdam te kopen. In Almere zouden we hooguit in een appartement kunnen wonen. Nu wonen we vlakbij het bos; heel rustig en met alle voorzieningen in de nabijheid.”

Hij is één van de inwoners die zich bij Citymarketing hebben gemeld om Lelystad te promoten. De inzet van ambassadeurs komt voort uit een aanbeveling van bureau Berenschot om planmatige marketing niet te schuwen. “Van hen kregen we het advies het merk Lelystad beter te laden. Aan de stad mankeert tegenwoordig niet zoveel, maar er is nog geen stevig imago voor in de plaats gekomen.”

## “MOOIE PRIJS-KWALITEITVERHOUDING”

De ontwikkeling van de geplande polderstad is ergens blijven steken. De stad, die minimaal 100.000 inwoners had moeten tellen, is nooit volgroeid en worstelt inmiddels ook al weer met zijn leeftijd: verouderde woningen en openbare ruimten en een eenzijdige woningvoorraad die vooral is afgestemd op gezinnen en kinderen. Inmiddels woont een derde van de bevolking alleen.

Maar daar staat ook een hoop tegenover, waaronder veel natuur, ruimte en lage woningprijzen. “Potentiële woningzoekenden moeten we de mogelijkheden van Lelystad laten zien”, aldus PvdA-wethouder Jop Fackeldey van Financiën, Economie en Wonen.

De wethouder heeft niet de illusie iedereen van de voordelen van zijn gemeente te kunnen te overtuigen. “Jonge mensen met een sterk urbane leefstijl hebben in Lelystad niet zoveel te zoeken, maar al die andere woningzoekenden hebben we wel wat te bieden.” Hij benadrukt daarbij de woonkwaliteit in





Nieuwe luchthaven moet  
zorgen voor doorstart

# Lelystad: meer voor minder

Aan de oostrand van de Metropoolregio Amsterdam ligt Lelystad. De stad is niet populair. De woningwaarde ligt een kwart onder het landelijk gemiddelde. Maar dat betekent ook dat je er veel huis en ruimte voor je geld kunt kopen. Wethouder Jop Fackeldey is optimistisch over de kansen van zijn gemeente, ook vanwege de uitbreiding van Lelystad Airport. {BERT POTS}

een mooie prijs-kwaliteitverhouding. Lelystad is veel goedkoper dan Amsterdam. “Lelystad biedt ontzettend veel leefruimte voor jonge gezinnen. Ook senioren op zoek naar een veilige leefomgeving kunnen we aantrekkelijke huisvesting en goede voorzieningen bieden. Evengoed bieden we vermogende particulieren de kans hier hun droomhuis te realiseren en dan hebben we het niet over klein bemeten kavels. We houden regelmatig city-tours. Altijd weer zijn mensen verrast dat je bij ons ook aan een golfbaan, bij een bos of aan de kust kunt wonen.”

Ook de verbindingen zijn tegenwoordig uitstekend op orde, benadrukt de wethouder. Zowel via de weg (verbreding A6), als het spoor (Flevolijn). Nog zo’n unique selling point is volgens hem de ruim bemeten natuur. “De Oostvaardersplassen bevinden zich op grondgebied van Lelystad. We hebben verder een unieke kuststrook. Op korte termijn wordt daar een archipel van natuureilanden, de Marker Wadden, aan toegevoegd.”

## STAD MET LUCHTHAVEN

Fackeldey is optimistisch over de toekomst van zijn stad. Vanaf april 2019 gaat Lelystad Airport het almaar drukker wordende Schiphol ontlasten met nieuwe vliegbestemmingen. “De uitbreiding van de luchthaven zal niet alleen voor directe werkgelegenheid zorgen”, verwacht Fackeldey.

“De luchthaven doet ook de belangstelling voor de aangrenzende bedrijfsterrinen sterk toenemen.” Begin mei maakte Inditex, het moederbedrijf van modemerken als Zara en Pull & Bear bekend een groot distributiecentrum te bouwen op Lelystad Airport Businesspark. Het nieuwe distributiepunt is goed voor honderden arbeidsplaatsen. “Nieuwe bedrijvigheid zorgt voor een toenemend aantal inkomende pendelaars. Voor hen bieden we dichtbij het werk aantrekkelijke woonmilieus met betaalbare huur- en koopwoningen.”

De wethouder – die na de verkiezingen in 2018 de politiek zal verlaten – is niet de man van de grote groeicijfers. Als Lelystad op ergens tussen de 80.000 en 100.000 inwoners uitkomt, dan is het voor hem goed. “In de beginjaren werden hele wijken tegelijkertijd opgeleverd. Sociale woningbouw voerde de boventoon. Daar kwam in de jaren tachtig de klad in. Vervolgens werd in de jaren negentig de focus gelegd op de bouw van koopwoningen in het middeldure segment. Lelystad vond zo weer de weg naar boven, maar de economische crisis zorgde voor vertraging. Jarenlang groeide de stad slechts mondjesmaat. Nu kunnen we eindelijk de eerder nog niet afgemaakte plekken voltooiën en nieuwe stappen zetten in nieuwbouwwijk Warande. Of nieuwe concepten ontwikkelen. In Parkwijk hebben we ruimte voor projectmatig particulier opdrachtgeverschap.” ▢

## LELYSTAD

Ontwerp jaren '60:  
100.000-120.000  
inwoners

2017:  
77.000 inwoners  
32.000 woningen,  
waarvan zo'n  
9.000 sociale huur  
Gem. woningprijs:  
€ 266.000

2025:  
80.000-100.000  
inwoners



# Nieuw H



# embrug



☒ HET VOORMALIGE DEFENSIETERREIN HEMbrug in Zaandam groeit uit tot een hotspot van urbane cultuur gemengd met erfgoed. Sinds 2012 is het terrein langzaam aan het ontwaken. Monumenten worden hersteld en tal van nieuwe bedrijven, bedrijfjes, kunstenaars en zzp'ers hebben zich er gevestigd.

Tussen de gebouwen bevindt zich bijzondere natuur, inclusief een heel oud kleibos, dat in het verleden een functie had als veiligheidszone: het 'plobos'.

Op het terrein staan zo'n 140 monumentale gebouwen. Bijna de helft heeft een status als monument. Die worden casco opgeknapt en vervolgens overgedragen aan een huurder of koper. De overige gebouwen worden gesloopt.

De bestaande huurders hebben eerste recht van koop van het eigen pand. Het Rijksvastgoedbedrijf brengt de rest van het terrein in zijn geheel op de markt. Daardoor kan de nieuwe eigenaar regie blijven houden over de totale ontwikkeling van het terrein.

Voor het Hembrugterrein is een omgevingsplan opgesteld, het ontwikkelkader voor de komende 20 jaar. Toekomstig gebruik staat in het teken van werken, recreëren en wonen. Eigenaar het Rijksvastgoedbedrijf en Zaanstad willen zo'n duizend woningen realiseren op het terrein, hoewel het gebied worstelt met een stevige milieubelasting: bodemverontreiniging, industriela-waai, verkeerslawaaai, vliegtuiglawaai en geurbelasting. Daarnaast zijn er veiligheidsaspecten. Een deel van de nieuwbouw betreft sloop/nieuwbouw aan de Havenstraat langs de Zaan. □



# “Hier gaan wij niet aan meewerken”

De Amsterdamse woningcorporaties lopen te hoop tegen de nieuwe regels voor woningdelen. Met name de hoge kosten voor geluidsisolatie stuiten op verzet. “Dit zijn regels voor een niet bestaand probleem.” {JOOST ZONNEVELD}

DE AMSTERDAMSE POLITIEK worstelt al jaren met het fenomeen woningdelen. De vorige wethouder Wonen Freek Ossel kwam na een uitgebreid consultatieproces in 2014 met nieuwe regels. Twee jaar later bleek dat de nieuwe beleidsregels nauwelijks werden nageleefd, ook niet door corporaties. Het huidige college nam zich voor de regels te versoepelen én nu ook te gaan handhaven. Sinds 1 januari gelden de nieuwe regels, maar deze kunnen wederom op weinig bijval rekenen.

Eerder uitten marktpartijen al stevige kritiek, omdat zij nu een zogeheten omzettingsvergunning moeten aanvragen. Dat heeft financiële consequenties: een woning voor kamerverhuur is volgens taxatieregels van De Nederlandsche Bank 30 procent minder waard.

“We zien wel erg veel vragen op dit moment over het nieuwe woningdelenbeleid,” stelt Gert Jan Bakker van Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag vast. “Eigenaren moeten vergunningen aanvragen voor woningonttrekking en dat willen ze niet. Dus komen er allerlei nieuwe vage constructies in omloop die van geen kant deugen. Bijvoorbeeld: een bestaande

**‘Wij willen ons geld en onze energie steken in de échte opgaven’**

woongroep van vier personen krijgt nu het voorstel van de huisbaas om twee hoofdhuurders aan te wijzen die vervolgens als hospita elk een kamer onderverhuren.”

## GELUIDSEISEN ONWERKBAAR

De corporaties vinden de nieuwe regeling onwerkbaar: “Ook de Amsterdamse corporaties willen de mogelijkheid bieden om een woning te delen, maar de gemeente maakt dit met de nieuwe regels

nu wel moeilijk”, zegt Egbert de Vries, directeur van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. De woningcorporaties lopen vooral te hoop tegen de extra geluidseisen. Volgens Perry Hoetjes, strategiemanager bij Stadgenoot, zijn de consequenties enorm: “Bewoners moeten tijdelijk hun woning uit, zodat wij plafonds kunnen verlagen en extra tussenwanden kunnen plaatsen. Je komt al snel op bedragen van 30.000 euro per woning. Alleen Stadgenoot, bedenker van het Friends-concept, heeft al vierhonderd woningen waar mensen buiten gezinsverband op een of andere manier een woning delen. Dan kom je op een bedrag van 12 miljoen euro.”

Hester van Buren, bestuursvoorzitter van Rochdale, heeft geen goed woord over voor de nieuwe regels. Ze begrijpt dat de gemeente beducht is voor overlast. Maar die ontstaat veelal als huisjesmelkers te veel mensen bij elkaar proppen. Dat doen de corporaties anders, aldus Van Buren: “Wij hanteren daarbij duidelijke regels die misstanden uitsluiten. Van meer overlast bij woningdelers dan in andere situaties is helemaal geen sprake. Van gezinnen met kleine kinderen hebben burens misschien nog wel meer last.”

Van Buren wijst er op dat corporaties woningdelen inzetten om meer singles aan betaalbare woonruimte te helpen. Rochdale heeft honderdvijftig woningen met woningdelers en wil dat aantal uitbreiden.

## BURGERLIJKE ONGEHOORZAAMHEID

Verhuurders moeten voor woningdelen een vergunning aanvragen. Dat zijn de corporaties niet van plan. Hoetjes: “En Stadgenoot gaat ook geen dure isolerende voorzieningen aanbrenge in bestaande situaties. Wij willen ons geld en onze energie steken in de échte opgaven, zoals het bouwen van nieuwe woningen en het

verduurzamen van ons bestaande vastgoed. Wij zitten niet op dit soort maatregelen te wachten.”

Van Buren denkt er net zo over: “Rochdale houdt zich altijd aan de wet, maar wij gaan hier niet aan meewerken.” Burgerlijke ongehoorzaamheid dus, terwijl de gemeente wel heeft aangekondigd te gaan handhaven.

Mocht dat daadwerkelijk gebeuren, dan stapt De Vries naar de rechter. “Door deze regels worden wij gehinderd in het uitvoeren van onze maatschappelijke taak.” Van Buren hoopt dat het niet zo ver



HESTER VAN BUREN:

**‘Rochdale houdt zich altijd aan de wet, maar wij gaan hier niet aan meewerken.’**

komt en de gemeente alsnog een uitzondering maakt voor woningcorporaties. “Wij zijn betrouwbare partners waarmee de gemeente afspraken kan maken. En als er sprake is van overlast, dan zijn wij daarop aanspreekbaar.”

De gemeente Amsterdam kon NUL20 nog geen informatie geven over het aantal aangevraagde vergunningen sinds het nieuwe beleid is ingevoerd. □

# Aandacht voor achterstallig onderhoud

Amsterdam wil eigenaren die hun woningen laten verslonzen meer achter de broek zitten. Wethouder Ivens heeft in 2016 de aanpak van achterstallig onderhoud tot stedelijke prioriteit verheven. Maar hoe gaat het daarmee?

{ FRED VAN DER MOLEN }

▣ 'BOUW- EN WONINGTOEZICHT' is in Amsterdam een taak van de stadsdelen. Die moeten toezien op de wettelijke minimale kwaliteit van woningen. Maar vorig jaar juni stelde de gemeenteraad het Programma Woningkwaliteit vast. Daarmee werd de aanpak van achterstallig onderhoud tot stedelijke prioriteit verheven. Dat betekent in de praktijk dat de afdeling Wonen de stadsdelen nu met een team bijstaat voor toezicht, handhaving en juridische en beleidsmatige ondersteuning. Het programma heeft een looptijd van twee jaar. Wat is er ondertussen gebeurd?

De uitwerking bestaat uit drie sporen: stimuleren, voorkomen en handhaven. Wat dat laatste betreft: wie zit te wachten op grootschalige acties om nalatige huiseigenaren schrik aan te jagen, komt vooralsnog bedrogen uit. Tot zover gaat veel tijd zitten in taaie dossiervorming, juridische verkenningen en het opzetten van samenwerking, uniformering en expertise-ontwikkeling. Het totaal aantal 'verdachte' woningen dat Wonen in beeld heeft, lag medio maart op circa zeshonderd.

## KROTTENTOP

Deelprojecten in uitvoering zijn een quick-scan van alle woningen in Amsterdam (stadsdeel Noord is afgerond, zie kader) en het opstellen van de 'krottentop': notoir slechte panden met een lange en weinig succesvolle handhavingsgeschiedenis. In het eerste kwartaal 2017 zijn vijf van die dossiers onder handen genomen waarvan er drie (opnieuw) in een handhavingstraject zijn opgenomen.

Andere deelprojecten in voorbereiding zijn acties volgend op de quick-scan in

Noord, installatiekeuringen en aandacht voor uitkragende galerijvloeren.

Handhaven is een zaak van lange adem. De eerste stap is de eigenaar informeren over de bevindingen. Als er niets gebeurt, kan de gemeente de eigenaar 'aanschrijven' en dwangsommen opleggen. Dit kan in laatste instantie



zelfs leiden tot het veilen van het pand. Maar dan zijn we snel maanden tot jaren verder, want een eigenaar moet een redelijke tijd worden geboden om reparaties uit te voeren. Sinds 2015 kunnen gemeenten ook een bestuurlijke boete opleggen, maar Amsterdam heeft hier nog geen beleid voor ontwikkeld.

## BETER VOORKOMEN

Een andere 'actielijn' van het programma is stimuleren en voorkomen. Wonen probeert onder andere met campagnes via diverse media huiseigenaren en bewoners te attenderen op de noodzaak van onderhoudsplannen, brandveiligheid, isolatie en aanpak van vocht en schimmel. Een deel van de campagnes is specifiek gericht op kleine, en vaak inactieve, VvE's.

Extra aandacht krijgt de hardnekkige problematiek van vocht en schimmel in corporatiewoningen. Enkele 'innovatielabs' hebben inmiddels geleid tot een voorstel voor vier experimenten: de schimmelmeter, schimmelmediation, onderzoek naar de combinatie bouwtechnische aspecten en gedrag, en als vierde handhaving na uitspraken van de huurcommissie. ▣

## KWALITEIT VAN 1 PROCENT WONINGEN IN NOORD LIJKT SLECHT

De staat van onderhoud van zo'n 1 procent van alle woningen in Amsterdam-Noord is op het eerste gezicht slecht en van 0,3 procent matig. Dat is de uitkomst van een quick-scan van de gemeente Amsterdam. Bij de slechte woningen zijn de meest voorkomende gebreken slecht schilderwerk en houtrot. Maar ook aan veel daken en afvoeren mankeert wat. Bij ruim honderd woningen is sprake van een vermoede verzakking. Flink wat dijkwoningen vertonen scheuren.

De quick-scan in Amsterdam-Noord is onderdeel van het Programma Woningkwaliteit dat de gemeenteraad vorig jaar juni vaststelde. Het nieuwe handhavingsteam van Wonen heeft het stadsdeel daarbij ondersteund. Ambtenaren zijn alle straten van het stadsdeel afgefietst en hebben de externe kwaliteit van de woningen beoordeeld. Daarbij zijn er 450 als 'slecht' beoordeeld. Omdat de verbetering van ruim 350 daarvan, veelal corporatiewoningen, al in voorbereiding zou zijn, concentreeren Wonen en het stadsdeel zich op de overige dossiers, te beginnen met de 24 'slechtste' panden. Omdat bij dijkwoningen een specifiek scheurpatroon naar voren kwam, is expertise van een constructeur van de Omgevingsdienst Noordzeekanaal ingeroepen.

Uiteindelijk is het de bedoeling met alle stadsdelen tot een stadsbreed beeld van de woningvoorraad te komen.



## Ontwikkeling Cruquiusgebied in volgende fase

De volgende bouwronde breekt aan in het Cruquiusgebied in Amsterdam-Oost. Amvest start de ontwikkeling voor de bouw van ruim driehonderd woningen en 3.000 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte op het terrein van de vroegere Sigma-fabriek, in de zogeheten Binnenbocht én op het Berkhout-terrein. Het betreft zowel appartementen als eengezinswoningen voor de huur- en koopsector.

Op de locatie van de Sigma-fabriek worden drie karakteristieke gebouwen, waaronder een gemeentelijk monument, gerenoveerd en uitgebreid. Daarnaast komt nieuwbouw: 69 appartementen en negen eengezinswoningen. De verffabriek wordt een bedrijfsverzamelgebouw. In De Binnenbocht komen drie gebouwen: een 'terrassengebouw', een karakteristieke loods uit 1960 die wordt herbouwd, en een stoer appartementengebouw van baksteen en houten elementen. In totaal betreft het 156 woningen. En in gebied 'Berkhout' worden vijf gebouwen in een waaivorm gerealiseerd met ongeveer 110 woningen.

Naar verwachting start de bouw op Berkhout in het tweede kwartaal van 2018; in de eerste twee gebieden wordt gemikt op een bouwstart eind 2017.

Amvest is de grootste grondeigenaar in het gebied en ontwikkelt er nu al een nieuw havenfront met tien gebouwen met in totaal vijfhonderd woningen.

## Vijftig nieuwe sociale huurwoningen in Indische Buurt

Eigen Haard heeft een complex in de Indische Buurt opgeleverd met vijftig sociale huurwoningen. De nieuwbouw aan het Sumatraplantsoen is gebaseerd op de stijl van de Amsterdamse School, met veel baksteen, ronde balkons en een fraai trappenhuis. In stenen randen is een patroon van wajangpoppen en bamboe verwerkt. De huurwoningen zijn gemiddeld 85 m<sup>2</sup>. De woningen op de begane grond hebben een ruime eigen tuin. Er zijn vier woningen voor grote gezinnen en vier rolstoelwoningen.

Het totale project aan het Sumatraplantsoen omvat ook nog 29 vrij sector huurwoningen en 68 koopwoningen. Daarvoor moet eerst de rest van het oude complex nog worden gesloopt. Eigen Haard verwacht alle woningen in 2019 gereed te hebben.



## Extra sociale woningbouw in Amstelkwartier

De Amsterdamse gemeenteraad eist dat 40 procent van de nog te realiseren nieuwbouw in het Amstelkwartier in Amsterdam-Oost uit sociale huurwoningen gaat bestaan. Deze uitbreiding gaat ten koste van de geplande dure koopwoningen.

In het oorspronkelijke plan was sprake van 30 procent sociale huur, 40 procent middeldure woningen en 30 procent dure woningen. De duurste categorie wordt nu op initiatief van SP, GroenLinks en PvdA ingekrompen. Bovendien wordt het totaal aantal te bouwen woningen uitgebreid. Oorspronkelijk ging het om achthonderd woningen. Maar dat kunnen er nu meer worden, doordat sociale huurwoningen kleiner zijn dan de geplande koopwoningen. De drie betrokken progressieve partijen hebben het voornemen om bij toekomstige nieuwbouwprojecten elders in de stad het aandeel sociale huur eveneens te vergroten.

## Transformatieproject in Amstelveen

Aan de rand van het bedrijventerrein Legmeer in Amstelveen wordt het leegstaande kantoor aan Bouwerij 12-24 omgebouwd naar een huurappartementencomplex met woonruimte voor 147 starters. Het complex krijgt de naam Next Building.

"De ruimte in Amstelveen voor woningbouw is beperkt, terwijl de vraag naar woningen, en vooral naar woningen voor starters, groot is. Dit is eigenlijk het eerste grote project waar op deze schaal woningen voor met name jongeren worden gerealiseerd. Wij stimuleren continu eigenaren van lege kantoorgebouwen in onze gemeente om woningen voor verschillende inkomens te maken en waar mogelijk vooral voor starters en studenten", aldus wethouder Peter Bot (Ruimtelijke Ordening).

De kleine studio's en appartementen krijgen een oppervlakte tussen 25 en 70 m<sup>2</sup>. Meer dan driekwart van deze appartementen krijgt het predicaat sociale huurwoning. De woningen krijgen energielabel A. Als alles volgens planning verloopt, dan worden de appartementen in het tweede kwartaal van 2018 in gebruik genomen.

## Haarlem maakt meer werk van zelfbouw

De gemeente Haarlem gaat meer werk maken van zelfbouw, nadat de gemeenteraad in 2016 instemde met de 'Ontwikkelstrategie zelfbouw'. Op de gemeentelijke website is er nu een pagina met zelfbouw-informatie. Daarop worden ook de gemeentelijke panden en kavels vermeld die aan particuliere bouwers worden verkocht. Onder de noemer 'zelfbouw' vallen ook klushuizen, kantoortransformaties en casco-bouwen, evenals vernieuwende vormen van bewonersparticipatie bij de bouw van woningen.

De gemeente is onlangs een samenwerking aangegaan met RBJ Haarlem. Deze partij van Haarlemse ondernemers bouwt aan een community voor potentiële zelfbouwers, grond- en vastgoedeigenaren, architecten en andere bouwprofessionals.

Meer informatie: [www.haarlem.nl/zelfbouw](http://www.haarlem.nl/zelfbouw)

## Woontoren met 'Friends'-appartementen opgeleverd

✘ Bewoners zijn in de 75 meter hoge woontoren B'-Mine in Amsterdam Noord getrokken. De woontoren telt 95 huurappartementen, waarvan er 52 ruimte bieden aan twee woningdelers via het 'Friends-concept'. De huren lopen van 740 euro (per woningdeler) tot 1500 euro, exclusief de vier penthouses die worden verhuurd voor prijzen vanaf 3600 euro. De nieuwe woontoren staat schuin achter de ADAM toren. In dezelfde lijn verrijzen nog twee torens.

Voor de 41 grote middeldure appartementen, met huren van 940 euro, liep het storm. Voor de verhuur van de 52 Friends-woningen moest verhuurder MN meer zijn best doen, maar alle appartementen zijn voor de oplevering verhuurd.

Elk appartement is voorzien van verdiepingshoge ramen en glazen puien waardoor bewoners vanuit alle kamers optimaal kunnen genieten van het grootse uitzicht.

Paul de Ruiter Architects ontwierp 52 appartementen als 'Friends-woningen', geschikt voor twee personen. De bewoners beschikken elk over een eigen slaapkamer en delen een gemeenschappelijke woonkamer, keuken, badkamer en balkon. De twee bewoners hebben een huurcontract waarbij ze elk verantwoordelijk zijn voor de volledige huur. Als één bewoner vertrekt, kunnen ze zelf een nieuwe huisgenoot inbrengen. De huur per bewoner is 740 euro. Het Friends-concept is ontwikkeld met starters op de woningmarkt voor ogen, maar volgens directeur Peter Heuvelink van AM Noordwest is de samenstelling van de huurders heel divers. "Er zitten bijvoorbeeld ook een broer en zus bij van rond de zestig die hier een woning gaan delen."



## Eerste woningbouw bij station Sloterdijk

✘ Op de N-Kavel in Sloterdijk-Centrum gaat Heijmans ongeveer 150 woningen en 650 m<sup>2</sup> aan commerciële ruimtes bouwen. Het project omvat zowel laag- als hoogbouw, diverse daktuinen en een parkeergarage. De laagbouw bestaat uit circa tien loods-woningen en veertig zogenoemde tuin-lofts. In de hoogbouw worden ongeveer honderd appartementen gerealiseerd met een woonoppervlakte variërend tussen 50 en 200 m<sup>2</sup>.

Heijmans is de eerste ontwikkelaar die in het gebied woningen realiseert en start naar verwachting eind 2018. Verder biedt het N-kavel ruimte voor twee zelfbouwblokken met in totaal circa honderd woningen. Het eerste daarvan is uitgegeven aan bouwgroep Lab4you, die een energieneutraal complex voor dertig huishoudens wil bouwen met groene gevels.

Amsterdam wil het gebied rondom het station omvormen tot een gemengd werk- en woongebied. In het centrumgebied van Station Sloterdijk staat de bouw van ongeveer 1.500 woningen gepland.

## De Smaragd en Kleiburg in de prijzen

✘ Woningcomplex de Smaragd in de Indische Buurt in Amsterdam-Oost is door de Branchevereniging Nederlandse Architectenbureaus in de categorie leefbaarheid en sociale cohesie uitgeroepen tot beste gebouw van 2017. De Smaragd laat daarbij Kleiburg in Amsterdam-Zuidoost achter zich. De renovatie van deze Bijlmerflat werd dan wel weer bekroond met een andere eerste prijs: de Mies van der Rohe Award.

De Smaragd, pal naast station Muiderpoort, is een project van de Alliantie Ontwikkeling. Het gebouw (102 woningen) heeft een gemengd programma met sociale en middeldure huurwoningen en koopwoningen.

De renovatie van de voormalige sloopflat Kleiburg kreeg met de Mies van der Rohe Award een belangrijke Europese onderscheiding. De klassieke honinggraatflat stond lange tijd op de nominatie om te worden gesloopt. Woningcorporatie Rochdale zag geen toekomst meer voor het gebouw. Consortium De Flat zag vervolgens kans Kleiburg een nieuwe toekomst te geven. De kluswoningen waren in no-time verkocht. Met name aan starters op de woningmarkt.





Nieuwbouwwijk zonder middeldure huurwoningen

# Huizengekte maakt van Ho

De nieuwbouw in de Houthaven raakt in een hogere versnelling. Op vijf van de zeven toekomstige eilanden start dit jaar de bouw. De gekte op de Amsterdamse woningmarkt laat wel zijn sporen na. Met vierkantemeterprijzen boven 6000 euro raakt het ideaal van een gemengde nieuwbouwuurt uit beeld. {JACO BOER }

▣ STIJN VAN SANTEN (51) WOONT INMIDDELS ZEVEN maanden in zijn ruime cascowoning in Blok 0. Toch wordt hij nog iedere ochtend vrolijk wakker van het weidse uitzicht door de vijf meter hoge ramen. “Ik zit op de vierde etage en kijk dadelijk over alle nieuwbouwblokken van de Houthaven heen. Deze plek is echt te gek.” In 2011 had een vriendin hem op het CPO-project van architect Marc Koehler gewezen. Hij zocht een huis in Amsterdam en had altijd al een woning met een entresol willen hebben. De vijf meter hoge verdiepingen in project Superlofts lieten zijn droomwens uitkomen. Een jaar later kwam de financiering rond en werd hij voor een kleine drie ton eigenaar van het honderddertig m<sup>2</sup> grote appartement met entresol. Tot de zomer moet hij er nog flink aan klussen, maar daarna kan hij onbezorgd op zijn ruime balkon van de lange zomeravonden gaan genieten. “Ik heb geluk gehad. Als zelfstandig cameraman zou ik de woning nu niet meer kunnen betalen. De WOZ-waarde is inmiddels ruim twee keer zo hoog.”

## BOUWPUT TOT 2020

Van Santen en zijn burens van Blok 0 zijn de eerste bewoners van de nieuwbouw in de Houthaven. Eind dit jaar krijgen zij gezelschap van de kopers van de naastgelegen appartementen in het Kop-

blok van ontwikkelaar Synchron. Rond dezelfde tijd worden ook de luxe penthouses op de bovenste acht verdiepingen van het veelbesproken Pontsteigergebouw opgeleverd. De huurders van de overige 252 vrije sector appartementen op de lagere verdiepingen – met maandprijzen vanaf 1500 euro – moeten nog even geduld hebben. Zij komen pas volgend voorjaar aan de beurt. Tegen die tijd is de Houthaven helemaal een enorme bouwput, want van het overgrote deel van de projecten start nog dit jaar de bouw. Op zijn vroegst zullen in 2020 de laatste bouwkransen uit het gebied zijn verdwenen. Dan staan er op zeven eilanden zo'n 2400 woningen, aangevuld met bedrijfsruimten, winkels, café-restaurants en een hotel.

## AMSTERDAMSE SCHOOLJONGENS

Om de nieuwe wijk een gevarieerd karakter te geven, is onder leiding van supervisor Sjoerd Soeters voor ieder eiland een ander thema gekozen. Dat varieert van het heldere 'Amsterdamse Schooljongens' tot het ietwat cryptische thema 'Muzikale omlijsting' dat doelt op huizen met horizontale geveldetails, als ware het een notenbalk.



Stijn van Santen, bewoner van Blok 0

## PROGRAMMA HOUTHAVEN

2400 woningen

20% sociale huur

252 vrijesectorhuur

70 woonboten





# Houthaven dure buurt

## MEER DAN 6000 EURO PER M2

Twintig procent van de huizen is gereserveerd voor de sociale huursector. Van de 485 woningen neemt De Key er 275 voor haar rekening. Eerder knapte de corporatie haar bezit in de Spaarndammerbuurt op en kreeg daarmee het recht om in de Houthaven



Zonnecellen op Blok 0.

### ENERGIENEUTRALE WIJK

De Houthaven wordt een energieneutrale wijk met zuinige woningen die zijn opgebouwd uit duurzame materialen. Warmte komt uit het stadswarmtenet en elektriciteit wordt opgewekt via zonnepanelen en windmolens. Op het Wiborgeiland komen zelfs zeventien woningen die in theorie geen elektriciteitsaansluiting meer nodig hebben. Ze produceren bijna tweemaal zoveel energie als een gemiddeld appartement verbruikt. Een deel ervan zal worden opgeslagen in accu's die gebruikt kunnen worden voor het opladen van elektrische auto's. Voor het project is veel belangstelling: vijftien van de zeventien woningen zijn inmiddels verkocht, laat makelaarskantoor Hoekstra en Van Eck weten. Met de bouw kan ieder moment worden gestart. De oplevering staat gepland voor het tweede kwartaal volgend jaar.

te bouwen. Welk type woningen ze er realiseert is nog onbekend. "We mikken op woonstarters, maar zijn nog in onderhandeling met de gemeente over de precieze invulling van het programma", vertelt hoofd communicatie Manou Hebben. Met de bouw van het eerste project wordt waarschijnlijk pas begin 2019 gestart.

Ymere is er sneller bij en heeft de eerste 69 sociale huurwoningen op het Wiborgeiland al in aanbouw genomen. De appartementen zijn bedoeld

'Ik heb geluk gehad. De WOZ-waarde is nu ruim twee keer zo hoog'

voor de primaire doelgroep en zullen worden aangeboden onder de aftoppingsgrens (€ 586,-). Op Karlskrona-eiland, dat tegen de nieuwe Spaarndammertunnel aan ligt (opening deze zomer), zal de corporatie in ieder geval nog zo'n vijftien sociale



Een overzicht van alle bouwprojecten in de Houthaven, met verwachte bouw- en opleveringsdata, is te vinden op: [www.amsterdam.nl/projecten/houthaven/overzicht-projecten/](http://www.amsterdam.nl/projecten/houthaven/overzicht-projecten/).

huurwoningen bouwen. Maar ze geeft aan dat ze er graag meer huizen wil realiseren. Daar is ook nog ruimte voor, want volgens het programma moeten nog 126 sociale huurwoningen aan een corporatie worden gegund.

Ondanks de sociale huurwoningen is het door de huizingekke wel de vraag of de Houthaven de gemengde nieuwbouwuurt zal worden die het

## Twintig procent van de huizen is gereserveerd voor sociale huur

stadsbestuur beoogt. Na Blok 0 zijn de koopwoningen voor grote groepen Amsterdammers onbetaalbaar geworden. Zo moesten kopers in het project Narva-eiland West, een initiatief van het ontwikkelconsortium van BPD/VORM, voor de kleinste twee appartementen van 86 m<sup>2</sup> inclusief 50 jaar afkoop van erfpacht 549.000 euro neertellen. Dat is een vierkantemeterprijs van 6384 euro. De luxe herenhuizen die gemiddeld zo'n 210 m<sup>2</sup> tellen, gaan er weg voor bedragen vanaf 1,3 miljoen.

### "MARKTCONFORM"

Ontwikkelaar Edward Zevenbergen van BPD – betrokken bij bijna een kwart van de nieuwbouw in het gebied – vindt de prijzen zelf ook vrij hoog maar wel marktconform. "De schaarste in Amsterdam is gewoon ontzettend groot. Bovendien hanteert de gemeente een hoge grondprijs en daagt ze ons bij de tenders uit om zo hoog mogelijk te bieden. Dat geldt moet uiteindelijk binnen een project ook weer worden terugverdiend."

Gemeentelijk projectmanager Muriel Hendrikse zegt met de grondprijzen slechts de vrij-op-naamprijzen in de markt te volgen en die maken nu eenmaal een enorme stijging door. "Daar kunnen we weinig aan doen. Het is aan de gemeenteraad, die elk jaar opnieuw het grondprijnsbeleid vaststelt, om eventueel iets aan deze kwestie te doen." □

Bouwterrein met zicht op Blok 0



De Spaarndammertunnel wordt deze zomer geopend



Toekomstige kademuur bij Blok 0



De bouwstart van project De Spreeuwen



Ymere leert van hotelwezen om huurders beter tegemoet te treden

# 'Doen wat je de huurders belooft'

Wat mogen nieuwe en zittende huurders van de corporatie verwachten? Woningcorporatie Ymere is er eens voor gaan zitten en heeft een huurdersvisie geformuleerd. "Bij ons draait het voortaan om een persoonlijke benadering, deskundige afhandeling van vragen en klachten en duidelijke, realistische afspraken", aldus directielid Linda Sas. {BERT POTS}

DE DIENSTVERLENING VAN Ymere wordt volgens directielid Linda Sas over het algemeen als goed ervaren. Maar de woningcorporatie behandelde de huurders de afgelopen jaren niet altijd goed en zeker niet altijd op dezelfde manier. "Onze medewerkers blijken vanuit goede intenties heel verschillende beloftes te doen; de ene huurder krijgt in de woning iets niet gedaan, terwijl bij de buurman een vergelijkbare klacht wel wordt opgelost. Dat is heel verwarrend. Of ons servicecentrum belooft telefonisch iets, maar een ander komt vervolgens uitleggen dat het toch echt niet mogelijk is. Dat leidt tot vervelende gesprekken met de huurders, maar onze medewerkers beseffen dat niet. Terwijl het wel zorgt voor een negatief beeld van onze prestaties."

Sas, binnen de directieraad verantwoordelijk voor concernzaken, zoekt de oorzaak van ongelijke behandeling in het verleden. Ymere had wel een visie op de klant, maar die werd niet door de organisatie gedragen.

"Iedereen deed wat anders. Nu geldt: wees duidelijk en realistisch. Wek geen verwachtingen die we niet kunnen waar-

maken. We zeggen vaak 'ja', maar 'nee' is ook een antwoord als het goed kan worden uitgelegd."

## 'HUURDERSREIS'

Bij de nieuwe aanpak blijkt ook een nieuw jargon te horen. Ymere spreekt niet langer over klanten, maar over personen met een langdurige relatie. En zo is de duur van het huurcontract een 'huurdersreis' gaan heten. Daarbij is met een schuin oog gekeken naar bedrijven als Ikea. Er zijn momenten onderscheiden waar extra aandacht op zijn plaats is: bij komst, op onderhoudsmomenten, bij vertrek. "De vraag is op welk moment wij het verschil kunnen maken. Als iemand na meer dan tien jaar wachten een huis bij ons kan huren, dan is dat een supertoffe ervaring. Dat is een moment om te vieren."

Ymere deed bij het uitwerken van de huurdersvisie een beroep op een consultant uit het hotelwezen. Sas: "Ik heb zelf de hotelschool gedaan. In de hotelwereld gaat het om gastvrijheid. Als een corpo-

ratie zich een dergelijke blik eigen maakt, dan leidt dat tot een andere benadering van de huurder."

Ymere geeft zich twee jaar de tijd. Veel aandacht gaat uit naar interne scholing, training en personeelswerving. Managers krijgen in een aparte leergang uitleg over de huurdersvisie en het realiseren van een passende aanpak. Voor de medewerkers is een 'klantgame' ontwikkeld om meer bewust te worden van de impact van tegenstrijdige beloftes. Ook wordt ingezet op een betere samenwerking tussen bedrijfsonderdelen, zoals het klantcontactcentrum en de afdeling huurincasso; ten slotte loopt er een programma om alle externe communicatie richting de huurders te verbeteren.

Volgens Sas hebben andere corporaties veel belangstelling voor de nieuwe aanpak van Ymere. ▢



## HUURDERSKOEPEL: ER WORDT STEEDS BETER GELUISTERD

De stichting Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere (SHY) is positief over de nieuwe huurdersvisie. "Er wordt door de corporatie steeds beter naar de huurders geluisterd," zo zegt secretaris Dorus van Galen.

Van Galen is tevens voorzitter van de Huurdersvereniging de Waakvlam in Haarlem. Vanuit die rol heeft hij veelvuldig contact met (ontevreden) huurders. "Ymere doet het steeds beter. Acht jaar geleden durfde een huurder de corporatie niet te bellen. Niet zelden kreeg een beller rare antwoorden. De afgelopen jaren zijn daarin goede stappen gezet. Als huurder heb je er niks aan als dingen worden beloofd die niet kunnen worden waargemaakt."

Ook toont hij zich ingenomen met het andere woordgebruik. "Het klantenpaneel heet weer huurderspaneel. En dat is toch waar het bij een corporatie om moet gaan: de huurders."

# Stop met verloten sociale huurwoningen!



## JA

Erik Flentge, raadslid SP

✚ “WONEN IS geen loterijproduct, wonen is een heel belangrijke eerste levensbehoefte. Het verkrijgen van een sociale huurwoning mag naar onze mening nooit de uitkomst van een loting zijn. Het systeem suggereert ten onrechte een reële kans. Het wordt er door corporaties niet bij gezegd, maar het is een loterij met ontzettend veel verliezers. Op één te verloten corporatiewoning reageren niet zelden tweeduizend, soms wel vierduizend mensen. De kans dat iemand in Amsterdam de hoofdprijs wint, is dus bijzonder klein.

En dan is het nog maar de vraag of na loting een goede match ontstaat. Voldoet die zo begeerde sociale huurwoning wel aan de persoonlijke behoefte? De stad kent een enorm gebrek

aan sociale huurwoningen. De mutatiegraad is laag. Wij zijn daarom voor een eerlijke manier van woonruimteverdeling. Vrijkomende woningen moeten beschikbaar zijn voor een grotere groep. Mensen komen vervolgens aan bod als zij aan de voorwaarden voldoen. Iedere deelnemer moet daarbij in principe dezelfde kans hebben. Dat vinden wij wel zo fatsoenlijk.

Ik kan mij alleen voorstellen dat loting plaatsvindt, als zich voor een bepaalde woning een groep met een vergelijkbare urgentie aandient. Dan zou tussen die mensen een loting kunnen worden gehouden.”



## JA

Wouter Beekers,  
ChristenUnie

EERDER IN DE KWESTIE

## Laat corporaties weer middeldure huurwoningen bouwen

Voor een doorsnee gezin met een modaal inkomen is een passende huur- of koopwoning onbereikbaar geworden in de Metropoolregio. Wouter Beekers (ChristenUnie) wil daarom dat woningcorporaties weer gaan bouwen voor middengroepen. Gertjan van der Baan, CEO Vesteda, ziet er niets in: laat dat over aan institutionele beleggers. En verkoop duurdere sociale huurwoningen aan ons.



## NEE

Gertjan van der Baan,  
CEO Vesteda

Bij loting heeft iedereen die reageert evenveel kans op de woning. Gezien de schaarste is het voor wethouder Laurens Ivens van Wonen niet gewenst om alleen het toeval te laten bepalen wie in een woning komt. Aan de huidige wijze van het verloten van gereguleerde huurwoningen van corporaties moet volgend jaar een einde komen. SP-raadslid Erik Flentge steunt de wethouder. AFWC-directeur Egbert de Vries denkt daar anders over.

NUL20



DE KWESTIE

Discussieer mee over actuele onderwerpen op ons online FORUM: [www.nul20.nl/forum](http://www.nul20.nl/forum).

# NEE

Egbert de Vries, directeur AFWC

✘ “EMOTIONEEL GEREDENEERD begrijp ik de aversie tegen loten wel. De kans om een woning te vinden zou niet moeten hangen van toeval, maar wie rationeel naar de verdeling van die schaarse corporatiewoningen kijkt, komt tot een andere conclusie. Uit evaluatie van onze lotings-systematiek blijkt, dat zowel de corporaties als de huurders daar heel tevreden over zijn. Jongeren hebben een grotere slaagkans omdat inschrijvingsduur er niet toe doet. Mensen blijken in de praktijk de via loting verkregen woning direct te accepteren. Ze voldoet dus blijkbaar aan de persoonlijke woningvraag.

In de traditionele verdeling van de woonruimte verloopt dat proces heel anders. Corporaties moeten hard werken om een huurder te vinden. Gemiddeld accepteert pas de achtste kandidaat de wo-

ning. Daaruit blijkt dat veel mensen wel ingeschreven staan als woningzoekende, maar dat voor hen de urgentie niet zo hoog is.

De Amsterdamse corporaties worden dagelijks geconfronteerd met woningzoekenden voor wie de nood ontzettend hoog is. Ouderen die snel naar een beter passende woning moeten verhuizen, huishoudens met scheidingsperikelen of jongeren die het bij hun ouders niet langer uithouden. Ik krijg ook de indruk dat het aantal mensen dat echt in de knel zit, steeds groter wordt. Als we hen de kans van het lot ontnemen, dan zouden we samen met de gemeente naar een heel andere manier van woonruimteverdeling moeten kijken. En een nieuw systeem moeten bedenken waar de urgentie van woningzoekenden een veel zwaardere rol speelt.”



JA

Leon Bobbe,  
De Key

EERDER IN DE KWESTIE

## Verplicht eigenaren om hun woningen te verduurzamen

Om de in Parijs afgesproken klimaatdoelen te halen, is verdergaande verduurzaming van de bestaande woningvoorraad noodzakelijk. Leon Bobbe, directievoorzitter van De Key, is voorstander van wettelijke verplichtingen. Zonder dwang gaat het volgens hem niet lukken. De Vereniging Eigen Huis ziet volgens woordvoerder Hans André de la Porte meer in goede informatie en structurele stimuleringsmaatregelen.



NEE

Hans André de la Porte,  
Vereniging Eigen Huis



Plan gemeente



Plan Soeters

## Hoogbouw of niet. Dat is de kwestie

✚ Amsterdams raadsleden moeten zich een mening vormen over de ontwikkelingsrichting van de Sluisbuurt op Zeeburgereiland. Dat valt niet mee, want deskundigen van naam geven adviezen en analyses die elkaar volledig tegenspreken. Grootste steen des aanstoot zijn de slanke woontorens tot 143 meter.

In het gemeentelijk stedenbouwkundig plan voor de Sluisbuurt staan elf gebouwen met een hoogte van 30-40 meter, elf torens van 40 tot 80 meter en zes hoge torens tussen de 80 en 143 meter. In totaal levert dit 5.500 woningen op in een relatief klein gebied.

Geharnast tegenstander van het gemeentelijk plan is stedenbouwkundige Sjoerd Soeters. Hij ontwikkelde een alternatief plan met gesloten bouwblokken dat hetzelfde aantal woningen oplevert.

In zijn plan ontbreken de extreem hoge woontorens, maar in plaats daarvan staan er flink wat lagere woontorens aan de noordzijde. Soeters vindt onder anderen Rudy Uytenhaak en Ton van Namen aan zijn zijde. Volgens Uytenhaak zijn die hoge torens geen rationele keuze: het rendement loopt enorm terug, de risico's lopen op en de bouwperiode duurt langer.

Belangrijke discussiepunten: Leveren torens wel of niet betaalbare woningen op? Wordt de wijk meer of minder leefbaar als de auto volledig wordt geweerd? En hoe zit het met wind en schaduw? Zijn de verschuivende slagschaduw van de wolkenkrabbers vervelender dan de langdurige schaduw in de kleine binnentuinen en nauwe straten van Soeters? Wordt vervolgd.



Warmtenet Nijmegen

## Warmtenetwerk in Zaandam-Oost

✚ Zaanstad heeft met ZVH, Parteon en Rochdale een overeenkomst getekend voor de ontwikkeling van een warmtenet in Zaandam-Oost in 2018. Dankzij het warmtenet is geen aardgas meer nodig om woningen te verwarmen. Gebruikers lijken bovendien de garantie te krijgen dat de stookkosten lager uitvallen.

Het warmtenet is een open systeem dat wordt gevoed door duurzame rest-

warmte van verschillende bronnen. De warmte is afkomstig van het Afval Energie Bedrijf in Amsterdam en mogelijk een lokaal te realiseren biomassacentrale nabij het Zaan Medisch Centrum. In Zaandam-Oost vertegenwoordigen de drie deelnemende woningcorporaties het merendeel van de huurwoningen.

## Dudok Wonen verduurzaamt zonder huurverhoging

✚ Dudok Wonen gaat 73 sociale huurwoningen in de Bussumse Van Speijkbuurt verduurzamen. Het energielabel van de woningen gaat hierdoor van label C naar label A, zonder dat er een huurverhoging tegenover staat. Bewoners konden meepraten over welke maatregelen zij graag wilden.

Alle huizen worden van binnenuit geïsoleerd, er wordt een HR cv-ketel geplaatst en alle enkele beglazing wordt vervangen door HR++glas. Bewoners kunnen optioneel kiezen voor het plaatsen van zonnepanelen. Hier staat wel een kleine huurverhoging tegenover. Vijfendertig procent van de bewoners koos voor de zonnepanelen. Een speciaal online hulpmiddel gaf bewoners inzicht in hun energiegebruik en hielp ze bij hun keuze voor alleen het basis- of ook het zonnepanelenpakket. Dudok Wonen gaat de komende jaren nog veel meer woningen verduurzamen.



van Speijkbuurt Bussum

## Inkomensafhankelijke huurkorting is ingewikkeld

✳ In de pilot Flexibel Huren experimenteerden Eigen Haard, Stadgenoot en Ymere in de regio Amsterdam drie jaar lang met inkomensafhankelijke huurkorting in de vrijesectorhuur. De uitvoering is een heel gedoe, zo blijkt uit een evaluatie van RIGO. Twee van de drie corporaties gaan er mede daarom niet mee door.

Bij Flexibel Huren kregen nieuwe huurders van een vrijesectorwoning huurkorting afhankelijk van hun inkomen. Ieder jaar werd het inkomen getoetst. Als het inkomen daalde, daalde de huurprijs. Bij stijging van het inkomen steeg de huurprijs mee. Tijdens de pilot, die liep van november 2013 tot november 2016, zijn overigens slechts 223 woningen op deze manier verhuurd. De meeste sociale huurwoningen (88%) die zij achterlieten stonden in Amsterdam, de overige in regiogemeenten.

De corporaties beoogden met de pilot scheidwonen tegen te gaan en de doorstroming vanuit de sociale huur te bevorderen. Dat werkt ook. Toch zijn de ervaringen van de corporaties met de pilot wisselend, concludeert RIGO. Ymere is voornemens door te gaan met de kortingsregeling in de huurcategorie tussen 814 en 1156 euro (zonder korting). Eigen Haard en Stadgenoot zijn niet van plan om door te gaan. Stadgenoot vindt het allemaal te ingewikkeld. Zowel Stadgenoot als Eigen Haard heeft onderdelen van Flexibel Huren in het reguliere beleid verwerkt. Zo worden vrije sector huurwoningen afgetopt naar het middensegment, gericht toegewezen aan middeninkomens en met voorrang toegewezen aan sociale huurders.

Lees het hele artikel op [www.nul20.nl](http://www.nul20.nl)

### PERSONALIA

✳ **Annius Hoornstra**, adjunct-directeur Grond en Ontwikkeling in Amsterdam, vertrekt naar Zaanstad. Daar begint hij per 1 september als conerndirecteur, met als aandachtsgebied Stedelijke Ontwikkeling.



## Woonagenda: corporaties willen bouwen

✳ De Amsterdamse woningcorporaties geven topprioriteit aan de bouw van extra woningen. Ze willen de productie zo snel mogelijk opvoeren naar 2.400 huurwoningen per jaar. Het langetermijndoel moet zijn 40 procent sociale woningbouw. Dat schrijft de AFWC in een inspraakreactie op de Woonagenda van wethouder Ivens.

Ze wijzen er ook op dat het in de Woonagenda ontbreekt het aan instru-

menten om de doorstroming te bevorderen. Verder maken de corporaties bezwaar tegen het voornemen te stoppen met het verloten van woningen: "Bij loting krijgen juist mensen die urgent een woning nodig hebben, een kans."

Wat betreft duurzaamheid moet de nadruk volgens de AFWC liggen op de verbetering van de bestaande voorraad. Daar levert iedere euro het hoogste rendement op.

## Meldplicht vakantieverhuur vanaf 1 oktober

✳ Vanaf oktober wil Amsterdam een meldplicht invoeren voor iedereen die zijn woning incidenteel verhuurt aan toeristen. Het maakt niet uit via welk platform de woning wordt verhuurd. De verhuurder dient zelf elke verhuur via een digitaal formulier bij de gemeente op te geven.

De aangekondigde meldplicht heeft de verhouding tussen de gemeente en Airbnb op scherp gezet. Airbnb heeft zijn klanten opgeroepen bezwaar aan te tekenen. Raadsleden en wethouder Ivens hebben hier verholgen op gereageerd.

De bewijslast tegen illegale verhuur wordt met een meldplicht een stuk simpeler. Niet melden kan vanaf 1 oktober een boete opleveren. De boetes werden eerder dit jaar al verhoogd tot 20.500 euro. Daarnaast is de handhavingcapaciteit structureel uitgebreid

en is het meldpunt Overlast Vakantieverhuur permanent geworden.

Amsterdam pleit al langer voor het instellen van deze meldplicht. Lang dacht men op het Stadhuis dat daarvoor landelijke wetgeving nodig was. Maar het Ministerie van Binnenlandse Zaken wees erop dat gemeenten daarvoor zelf voldoende instrumenten hebben, zoals de huisvestingsverordening.



## Europese manifestatie over sociale huisvesting

✳ Van 13-21 juni vindt het International Social Housing Festival plaats in en rondom Museum Het Schip in Amsterdam. Er is een zeer uitgebreid programma, met als grote evenementen de openingsbijeenkomst op dinsdag 13 juni, het Housing Europe & Aedes-congres op donderdag 15 juni en een speciale editie van de AFWC-jaarbijeenkomst op maandag 19 juni. In totaal zijn er 41 conferenties, workshops, lezingen, presentaties, films, debatten en installaties die het belang van sociale woningbouw onderstrepen. De slogan is dan ook: 'Betaalbare huisvesting vandaag, betere gemeenschappen morgen'.

Amsterdamse School Museum Het Schip participeert in het festival met diverse evenementen - stadswandelingen, bustochten en exposities - waarvan de meeste na het festival doorlopen.

Zie [socialhousingfestival.com](http://socialhousingfestival.com)



# 'Grootste tekort bij de gere...

Bij ongewijzigd beleid stevent Amsterdam af op een groot tekort in de gereguleerde huurvoorraad in 2025. Dat staat in de Woonagenda van het Amsterdamse college. De voorraad zakt naar 39 procent terwijl 49 procent van de Amsterdamse huishoudens op deze woningen is aangewezen. { FRED VAN DER MOLEN }

DE AMSTERDAMSE WOONAGENDA zet de kaders voor het woonbeleid tot 2025. De toenemende aantrekkingskracht van de hoofdstad blijft voor grote spanningen zorgen op de woningmarkt, ondanks de huidige en geplande forse bouwproductie. Uit de prognoses blijkt dat in 2025 het grootste knelpunt zit in de gereguleerde huurvoorraad. Het tekort aan sociale huurwoningen wordt veroorzaakt door verkoop en liberalisering van corporatiewoningen en particuliere huurwoningen én ontwikkelingen in het sociale domein (extramuralisering, huisvesting statushouders); omgekeerd neemt het grote tekort aan middeldure huurwoningen af: het aanbod groeit dankzij de geplande bouwproductie en het liberaliseren van gereguleerde huurwoningen van 6 naar 9 procent in 2025, terwijl de behoefte wordt ingeschat op 11 procent. Het segment dure huur verdubbelt in die periode: van 7 procent (2015) naar 15 procent in 2025.

De Woonagenda bevat actiepunten op drie onderdelen: het aanbod beter laten aansluiten op de behoefte; gereguleerde en middeldure huurwoningen gericht verhuren (woningverdeling) en verbetering van de woningkwaliteit.

## PARADIGMA-VERSCHUIVING

De Woonagenda - vroeger Woonvisie geheten - is een tour de force van verantwoordelijk wethouder Bouwen en Wonen Laurens Ivens. De SP-wethouder moest overeenstemming bereiken met zijn collegepartijen VVD en D66, die op tal van punten een behoorlijk andere visie op de woningmarkt hebben. Het compromiskarakter is voelbaar in de vaak voorzichtig geformuleerde actiepunten ('acties'), waarin veel voorstellen tot 'onderzoek naar'.

Maar Ivens heeft wel bereikt dat het volledige college vaststelt dat er een groot tekort aan gereguleerde huurwoningen aan zit te komen. Dat is een belangrijke paradigma-verschuiving. Elke woningzoekende weet dat sociale huurwoningen een uitermate schaars goed zijn, maar nog altijd is er een theoretisch overschot: de voorraad woningen is groter dan de doelgroep die er recht op heeft.

En dat weegt zwaar mee in beleidsdiscussies. Het omslagpunt is nu bijna bereikt. Door de stijgende woningprijzen en de prominente rol van de woningwaarde in het nieuwe puntenstelsel worden de komende jaren veel vrijkomende particuliere huurwoningen geliberaliseerd. Deze schuiven grotendeels door naar de dure huur.

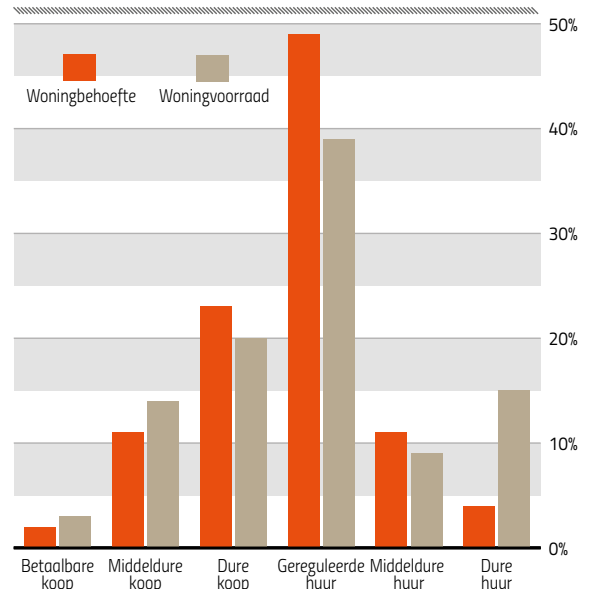
## MIDDENSEGMENT

Amsterdam heeft de opgevoerde bouwambities eerder verwoord in het document Koers 2025. Maar er staat wel één prominent actiepunt op dit vlak in de Woonagenda: vanaf dit jaar wil het college minimaal 1.500 middeldure huurwoningen per jaar bouwen.

De Woonagenda gaat met name over het beleid rond huurwoningen, en dan nog vooral over de huurwoningen van corporaties. Nu lopen de huidige Samenwerkafspraken met de corporaties tot en met 2019 en Ivens is niet van plan de huidige set afspraken - waarvan de laatste net zijn afgerond - weer open te breken. Maar goed, een Agenda werpt zijn schaduw vooruit, dus veel actiepunten hebben betrekking op de periode daarna.

Zo wil Ivens een aangescherpte afspraak over de zogeheten 'dynamische voorraad': het aantal reguliere sociale huurwoningen van corporaties. Volgens de huidige afspraken houden de corporaties minimaal 162.000 reguliere sociale huurwoningen aan. Ze hebben er nog ongeveer 166.000. Volgens de Woonagenda moet dat minimum vanaf 2019 omhoog, gezien het dreigende tekort. Met die aankondiging wordt direct een claim gelegd op toekomstige bouwprogramma's. Ivens wil ook een

WONINGBEHOEFTE EN WONINGVOORRAAD IN 2025, ZONDER DE ACTIES UIT DE WOONAGENDA



### WOONAGENDA: ZO ZIT HET

De Woonagenda bevat actiepunten op drie onderdelen:

- het aanbod beter laten aansluiten op de behoefte
- gereguleerde en middeldure huurwoningen gericht verhuren
- de woningkwaliteit verbeteren.



# guleerde huurvoorraad'

“nieuwe afspraak” met corporaties over de verkoop en liberalisering van corporatiewoningen in wijken waar het aandeel gereguleerde huurwoningen al laag is. Lees: stop daarmee.

Een derde actiepoint is dat het college wil dat de corporaties hun vrije sector huurwoningen ten minste 25 jaar inflatievolgend verhuren in het middensegment. Ook dat is voor na 2019. Volgens de huidige Samenwerkingsafspraken verhuren corporaties maximaal 65 procent van hun vrije sector huurwoningen voor maximaal 971 euro en met een gemiddelde huur van minder dan 850 euro.

## NIET MEER LOTEN

Het college wil stoppen met het verloten van sociale huurwoningen, een oude SP-wens. Dit om sociale huurwoningen passender en rechtvaardiger toe te wijzen. In dat kader wordt nog een reeks maatregelen aangekondigd, die onvermijdelijk tot extra regelgeving en meer bureaucratie leiden. Dat was juist een reden voor het vorig college om flink te wieden in voorrangregels en urgentiecategories. We zien nu een deel daarvan weer terugkeren (bijvoorbeeld voorrangregels voor grote gezinnen). Maar er staan ook nieuwe voorstellen, veelal met de nodige voorzichtigheid - 'onderzoek naar' - geformuleerd. Bijvoorbeeld onderzoek naar een vermogenstoets voor sociale huurwoningen (nu alleen inkomenstoets), of naar een huisvestingsvergunning voor middensegment huurwoningen.

## BOUWPRODUCTIE

Nog altijd geldt het aloude adagium dat bouwen, bouwen, bouwen de beste manier is om woning-schaarste te lijf te gaan. In het document Koers 2025 heeft het college zijn bouwambities uit de doeken gedaan. De Woonagenda zou ook het document moeten zijn voor het antwoord op de vraag voor wie er moet worden gebouwd, maar op dit gebied van bouwprogrammering ontbreekt het aan keiharde afspraken, zoals ooit de 30-procent-norm (sociale huurwoningen) in het PvdA-tijdperk. In Het Parool werd gespeculeerd dat Ivens in ruil voor zijn medewerking aan de aangepaste erfpachtvoorstellen, op dit vlak toezeggingen had gekregen van VVD en D66, maar dat blijkt in ieder geval nog niet uit de Woonagenda. Wat de nieuwbouwprogrammering betreft, beperkt het college zich tot de formulering dat er per project of plan “een gesprek” moet plaatsvinden over de verdeling sociaal, middenhuur en overige markt-woningen”.

De opgehoogde doelstelling voor middeldure huurwoningen (van 1.000 naar 1.500 per jaar) is



Laurens Ivens,  
wethouder  
Bouwen en Wonen

de meest concrete uitspraak. De corporaties hebben eerder de ambitie uitgesproken minimaal 1.200 woningen per jaar te bouwen (in 2015 en 2016 niet gelukt).

Goed nieuws is er ten slotte voor de Huurdersvereniging Amsterdam en !WOON (voorheen ASW en Wijksteunpunten Wonen). De Woonagenda stelt dat “de structurele middelen voor bewoners-ondersteuning en belangenbehartiging” behouden moeten blijven”. □

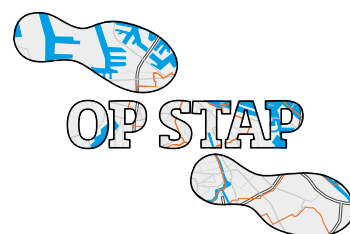
### ENKELE ACTIEPUNTEN WOONAGENDA 2025

1. Jaarlijks 1.500 middeldure huurwoningen laten bouwen.
2. Met de corporaties afspreken dat vrije sector huurwoningen ten minste 25 jaar inflatievolgend worden verhuurd in het middensegment, ook na mutatie.
3. Nieuwe afspraak maken over verkoop en liberalisatie van corporatiewoningen in gebieden met laag aandeel.
4. Stoppen met het verloten van gereguleerde huurwoningen via WoningNet.
5. Voor grote woningen een bezettingsnorm of algemene voorrang voor gezinnen invoeren.
6. Seniorenlabel verbreden tot een zorglabel zonder specifieke minimumleeftijd.
7. Uitvoerbaarheid van een huisvestingsvergunning voor middeldure huur onderzoeken.
8. Onderzoek naar vermogenstoets voor sociale huurwoningen.

Op stap met... de verhuurmakelaar

# Honderden reacties o

Amsterdamse woningzoekenden reageren met honderden tegelijk op iedere sociale huurwoning die vrijkomt. Toch is de acceptatiegraad in de hoofdstad het laagst van de hele regio. Ymere wil met de komst van de afdeling Match & Markt de woningmarkt in beweging krijgen. Zo wordt onder meer gekeken wat de voornaamste redenen zijn om een woning te weigeren. NUL20 nam vast de proef op de som. {JANNA VAN VEEN }



☒ CAROLINE NOLET IS manager Verkoop en Verhuur van Ymere. Zij legt uit dat in Amsterdam per woning gemiddeld 361 mensen reageren via WoningNet. Dat is het hoogste aantal in de regio. De eerste tien woningzoekenden op de lijst worden uitgenodigd voor een bezichtiging. Nolet: "Opvallend daarbij is dat gemiddeld pas de achtste kandidaat zo'n woning accepteert. Kortom, we hebben in Amsterdam per woning meer kijkers nodig voor we over kunnen gaan tot verhuur dan in de rest van de regio. We vermoeden dat dat te maken heeft met de lange inschrijfduur. Die ligt in Amsterdam op gemiddeld bijna vijftien jaar. Waarschijnlijk zijn de kandidaten daardoor kritischer."

Ymere wil met de nieuwe afdeling Match & Markt dit moeizame verhuurproces verbeteren. "We onderzoeken bijvoorbeeld hoe we woningen beter kunnen omschrijven in advertenties. De informatie over de woningen die vrijkomen is nu te summier. We willen die aanvullen met meer foto's en duidelijke plattegronden op de websites waarop toekomstige huurders kunnen reageren. Ook kan de informatie over de inkomenseisen voor een sociale huurwoning veel beter. We hopen daarvoor dat mensen minder reageren op woningen die niet bij hun situatie passen. Dat scheelt ons veel tijd en is bovendien klantvriendelijker."

Nolet vindt ook dat het systeem van woonruimteverdeling opnieuw onder de loep moet worden genomen. "Het huidige systeem werkt prima voor mensen die niet zo'n haast hebben om te verhuizen. Maar voor zogenaamde spoedzoekers – mensen die bijvoorbeeld gescheiden zijn of werkloos zijn geworden – zit de markt totaal op slot. We moeten samen met de andere corporaties om de tafel om tot een ander verdeelsysteem te komen. En misschien is het ook niet zo gek om te kijken of we het maximaal aantal weigeringen per kandidaat kunnen beperken tot bijvoorbeeld twee of drie zoals dat in het verleden het geval was."

## BUURT IS VEEL TE SAAI

De afdeling Match & Markt van Ymere gaat monitoren wat de voornaamste redenen zijn om een woning te weigeren. NUL20 nam vast de proef op de som en sprak met een aantal kandidaten voor seniorenwoningen in Osdorp. Onder hen het echtpaar Gomes de Oliveira. De vrouw bekijkt met een kritische blik de seniorenwoning van Ymere aan de Osdorperban en komt uiteindelijk tot de conclusie dat er geen plaats is in de woonkamer voor de eethoek en de grote servieskast. "Bovendien heb ik last van hoogtevrees en de zesde etage vind ik wel erg hoog."



Voor mevrouw Voorduyn is dit toch niet wat ze zoekt en ze wijst de woning ter plekke af.

Toch ziet ze ook veel voordelen: "Het is wel een mooie lichte woning en die open keuken is fijn."

Nog een groot voordeel is dat hun dochter en schoonzoon op een steenworp afstand wonen en het echtpaar gratis kan parkeren in de parkeergarage. Bovendien zijn ze de eerste kandidaten die voor dit appartement in aanmerking komen.

Het echtpaar woont nu op Kattenburg, op de derde verdieping zonder lift. "We wonen daar naar ons zin maar het trappenlopen wordt steeds moeilijker," legt meneer Gomes de Oliveira uit. Ondanks al de voordelen laat het echtpaar de vol-

### YMERE-WONING:

Almere:

**183** reacties

Acceptatie na  
**2,4** kandidaat

Amsterdam

**361** reacties

Acceptatie na  
**8,8** kandidaat

### STADSREGIO

AMSTERDAM 2016

**224** reacties

Acceptatie na  
**8<sup>ste</sup>** kandidaat

### WONING AMSTERDAM

**259** reacties

### WONING ZAAINSTAD

**174** reacties

# Op één woning

gende dag weten dat ze toch liever een volgende bezichtiging afwachten. Want, zoals ze eerder al lieten weten, echt haast om te verhuizen hebben ze niet.

Mevrouw Voorduyn (73) is de zesde kandidaat voor een seniorenwoning aan de Akerwateringsstraat. Het is inmiddels haar zesde bezichtiging. Ze woont nu in Geuzenveld in een eengezinswoning met vijf kamers. “Die woning is veel te groot sinds mijn man in 2013 is overleden. En alle slaapkamers zijn boven.” Bovendien zijn er geen winkels in de buurt en doordat het openbaar vervoer in haar wijk is opgeheven, is het een hele toer geworden om boodschappen te doen.

Ze vindt het appartement in Osdorp erg mooi, maar de buurt is in haar ogen veel te saai. “Ik ben de hele dag alleen en vind het fijn als er op straat wat levendigheid is. Dat je mensen kan kijken die langs komen en er bijvoorbeeld winkels onder de flat zijn.” Woonmakelaar Ahlam El-Kadi wijst enthousiast naar het pleintje beneden waar kinderen van een school in de buurt buiten spelen en vertelt dat er volop winkels zijn op het plein direct om de hoek. Maar voor mevrouw Voorduyn is dit toch niet wat ze zoekt en ze wijst de woning ter plekke af.

## PLAATS VOOR CHESTERFIELD BANK

Dat biedt perspectieven voor de kandidaat die achtste op de lijst voor dezelfde woning staat: Carla Vreugd-Held. Zij is niet alleen enthousiast over de woning maar vindt de buurt ook prima. “Ik ben ooit vertrokken uit Amsterdam omdat ik werk kreeg in Utrecht maar inmiddels ben ik gepensioneerd. Omdat al mijn kinderen hier wonen heb ik besloten terug te komen naar Amsterdam. Dit is de tweede woning die ik bekijk.”

Ze is het appartement al min of meer aan het inrichten. “Kijk, daar tegen die lange wand kan mijn Chesterfield bank staan. En daar de eethoek. En het is heel fijn dat je vanaf de slaapkamer naar de badkamer kan.” In principe kan zij de woning direct accepteren, want andere kandidaten zijn niet op komen dagen, maar ze wil er nog een nachtje over slapen.

Ze wijst de woning de volgende dag toch af, omdat ze bang is dat ze straks een dubbele huur moet betalen wanneer ze haar andere woning nog niet heeft opgezegd. Wanneer familieleden financieel willen bijspringen benadert ze een paar dagen later Ymere om alsnog de woning te huren. Helaas is die na een tweede bezichtiging naar een andere woningzoekende gegaan. ▢



Links het echtpaar Gomes de Oliveira, rechts dochter en schoonzoon.  
Midden de woonmakelaar Ahlam El-Kadi

## REACTIES EN ACCEPTATIEGRAAD PER GEMEENTE BIJ YMERE

	Acceptatiegraad		Gemiddeld aantal reacties	
	2015	2016	2015	2016
Almere	2,2	2,4	128	183
Amsterdam	8,5	8,8	372	361
Haarlem	9,5	7,2	176	160
Haarlemmermeer	4,8	5,8	132	155
Weesp/Muiden	3,9	4,9	147	96

Binnen de Stadsregio zijn de woningen in Amsterdam veruit het populairste. Toch of wellicht juist daardoor zijn daar meer kandidaten nodig om tot een verhuring te komen. In Amsterdam is de gemiddelde inschrijfduur 14,6 jaar. De actieve zoektijd (vanaf de eerste reactie van een kandidaat tot de verhuring aan deze kandidaat) is 5,4 jaar. Het verschil zit in de tijd dat iemand niet actief op zoek is, maar wel ingeschreven staat om inschrijfduur op te bouwen. Hoe langer je inschrijfduur, hoe hoger je eindigt bij het reageren op een woning. Maar de lange wachttijd maakt toekomstige huurders ook kritischer.

Het aantal reacties per woning in Amsterdam nam in 2016 iets af ten opzichte van het jaar daarvoor, terwijl dat in omliggende gemeenten toenam. De vermoedelijke verklaring is dat mensen die het in Amsterdam maar niet lukt een woning naar wens te bemachtigen, hun heil zoeken in andere gemeenten.

Bewoners Amsteldorp willen vooral een grotere woning

# Woningruilweken geen succes

De woningruilweken in Amsteldorp zijn geen succes. Na ruim tien weken is één ruil in behandeling. De ruilwoningen zijn domweg te klein. Veel bewoners van Amsteldorp willen vooral een grotere woning. {JOOST ZONNEVELD }

☒ EIND MEI. DE 'Woningruilweken' zijn bijna voorbij. Op verzoek van bewoners boden Ymere en Rochdale de mogelijkheid sociale huurwoningen in Amsteldorp, vlakbij het Amstelstation, te ruilen tegen een min of meer gelijke huur. De resultaten vallen tegen. Ymere en Rochdale bezitten in het 'dorp' ongeveer achthonderd sociale huurwoningen. Zevenentwintig huurders van Ymere en elf huurders van Rochdale hebben interesse getoond om te ruilen. Vooralsnog blijft het bij één potentiële match, ondanks het ontbreken van een huursprong. Bij reguliere woningruil is daar meestal wel sprake van, omdat de huurprijs opnieuw wordt vastgesteld. Bij de woningruilweken is het uitgangspunt passende wonen.

Volgens Elroy Noordermeer van Rochdale waarderen huurders het dat de corporatie actief meedenkt: "Veel mensen lukt het niet om via WoningNet een betere woning te vinden. Bovendien willen met name oudere bewoners van Amsteldorp in hun vertrouwde buurt blijven wonen."

## WEINIG MATCHES

"Woningruil kan een manier zijn om meer mensen in een passende woning te laten wonen. Amsteldorp kent relatief veel ouderen die bijvoorbeeld kleiner of gelijkvloers willen wonen", laat Ymere-woordvoerder Coen Springelkamp weten.

Echter: tot dusverre hebben maar twee huishoudens elkaar weten te vinden. Het gaat om een ouder stel dat in een bovenwoning van 80 m<sup>2</sup> woont en in een benedenwoning van 50 m<sup>2</sup> wil trekken waar nu een ouder met kind woont. "Wij hebben de aanvraag in behandeling maar verwachtten geen probleem. Het is een mooi voorbeeld van senioren die kleiner en gelijkvloers gaan wonen, terwijl een gezin meer ruimte krijgt", zegt Springelkamp.

Maar toch, een magere oogst. Volgens Noordermeer zijn het vooral jonge gezinnen die op zoek zijn naar een grotere woning. Senioren willen wel naar een kleinere woning, maar niet naar een té kleine wo-

ning. "Van een vierkamerwoning naar een tweekamerwoning is een te grote stap. De meeste ouderen willen toch bijvoorbeeld over een extra kamer beschikken, voor als de kleinkinderen komen logeren."

Dat het aanbod niet interessant is, bevestigen ook diverse bewoners die NUL20 heeft gesproken. "De woningen zijn kleiner of hetzelfde. Dan ga je je niet een hele verhuizing op je hals halen", zegt een bewoonster die anoniem wil blijven.

Noordermeer had minimaal op een stuk of vijf woningruilen gehoopt: "Ik kan nu niet onderbouwen waarom de woningruilweken elders in de stad een vervolg zouden moeten krijgen." Zeker gezien de tijd en energie die de corporaties in de pilot stoppen.

Ymere wil volgens Springelkamp pas conclusies trekken als de proef echt is afgelopen. "Maar wat we nu wel zien is dat het aanbod eigenlijk te beperkt is. We denken erover om woningruilen binnen een groter gebied mogelijk te maken. Dan hebben bewoners die graag naar een beter passende woning willen verhuizen meer mogelijkheden." □



### "LEUK HUISJE, MAAR TE KLEIN"

Jolanda Roffel woont al meer dan twintig jaar in Amsteldorp: "Leuk huisje, fijne burens maar heel klein, 35 m<sup>2</sup>. Ik zou heel graag een eengezinswoning willen hebben, maar via WoningNet lukt het niet. En mensen die willen ruilen, haken af als ze zien dat ik alleen de benedenverdieping heb. Ik ben in één woning gaan kijken, maar dat zag er niet uit. Helemaal uitgewoond. Ik denk niet dat de ruilweken mij gaan helpen, ik heb het een beetje stopgezet."

### "VEEL HOOP HEB IK NIET MEER"

Dinesh Sharma is met zijn vrouw in 2004 in Amsteldorp komen wonen, in een woning van slechts 32 m<sup>2</sup>. "Nu wij twee kinderen hebben, is het huis te klein. De kinderen slapen in één bed, de kinderwagen staat in de woonkamer. In de winter kan de oudste niet binnen spelen, omdat de baby anders wakker wordt." De Sharma's hebben eerder geprobeerd om via WoningNet en Marktplaats een groter huis te krijgen. "Veel hoop om te ruilen hebben we niet meer. Onze woning is te klein, iedereen wil een groter huis. En wij hebben een appartement met drie of vier slaapkamers nodig."



Volle zaaltjes voor VvE-cursussen van !WOON

# Over verplicht sparen en uitkragende galerijvloeren

!WOON, de opvolgster van het ASW en de Wijksteunpunten Wonen, biedt nu ook ondersteuning aan huiseigenaren die deel uitmaken van een vereniging van eigenaren (VvE). Hoewel die een betrekkelijk nieuwe doelgroep vormen voor de traditionele huurderondersteuners, trekken de speciale cursussen voor VvE's nu al volle zaaltjes. Dat bleek op een recente bijeenkomst in Buitenveldert.

**DEZE VOORLICHTINGSBIJENKOMST, DIE** Suzanne Horn samen met haar collega Iris Baksteen van !WOON verzorgt, gaat over nieuwe wetgeving en ontwikkelingen rond de VvE. De deelnemers blijken al goed geïnformeerd. “De meesten hebben de basiscursus over de VvE gedaan”, verklaart Horn na afloop.

!WOON kreeg deze nieuwe rol toebedeeld omdat de gemeente groot belang hecht aan goed woningonderhoud door huiseigenaren. Het eigenwoningbezit in Amsterdam neemt nog steeds toe en slecht onderhoud kan een financiële tijdbom zijn voor huizenbezitters.

Goede voorlichting is juist nu van belang door de nieuwe wetgeving die waarschijnlijk per 1 januari van kracht wordt voor VvE's. Horn vertelt dat die straks - na een overgangperiode van drie jaar - verplicht zijn meerjarenonderhoudsplan (MJOP's) op te stellen of jaarlijks een vast minimumbedrag te sparen voor goed onderhoud. Behalve wanneer 80 procent van de ALV tegen het opzij leggen van geld stemt. “Dat biedt dus een escape voor eigenaren die helemaal niet willen betalen voor onderhoud”, zegt een van de deelnemers licht verontwaardigd.



Daarnaast spelen er die avond ook nog zaken als de ‘uitkragende’ galerijen en balkons. Dit zijn galerijen en balkons die een geheel vormen met de woningvloer en dezelfde wapening delen. VvE's worden geacht voor 1 juli dit jaar onderzoek hiernaar te laten doen, na het instorten van een galerijvloer in Leeuwarden in 2011 als gevolg van corrosie van de wapening. Verder zijn VvE's verplicht asbesthoudende daken te vervangen.

Het gaat er rustig aan toe op de bijeenkomst, totdat tegen het eind van

deze avond in Buitenveldert het onderwerp erfpacht ter sprake komt. Dan ontstaat ineens een activistische sfeer. “Waarom geven ze het niet gewoon in eigendom”, merkt een van de aanwezigen op.

Deelnemer Fons Smeltink zegt na afloop dat hij de bijeenkomst in het buurthuis in de A.J. Ernststraat nuttig heeft gevonden. “Ik ga aan onze beheerder vragen of er in ons complex uitkragende balkons zijn en of er iets aan gedaan moet worden.” □ { JOHAN VAN DER TOL }

## VVE'S NU ECHT VERPLICHT OM TE SPAREN

Eigenlijk was het al verplicht, maar de overheid wil nu echt dat elke VvE een onderhoudspot opzet. In de nieuwe wet is deze verplichting concreet gemaakt:

- VvE's moeten straks een meerjarig onderhoudsplan hebben opgesteld OF
- zij moeten jaarlijks 0,5 procent van de herbouwwaarde van het gebouw in een reservefonds stoppen.

De wet ligt bij de Eerste Kamer. De waarschijnlijke invoering is per 1 januari 2018. De overheid zal niet actief gaan toezien. Een belangrijk doel is eigenaren bewust te maken van de noodzaak van reserveringen voor onderhoud. Bovendien is de wet een stek achter de deur om onwillige mede-eigenaren te dwingen aan verplichtingen te voldoen.

Kijk voor volgende VvE-voorlichtingsavonden op [wooninfo.nl/agenda](http://wooninfo.nl/agenda)

## UITKRAGENDE GALERIJVLOEREN: ZO ZIT HET

Naar aanleiding van het instorten van een galerijvloer in Leeuwarden (2011) zijn VvE's van een specifiek type galerijflats verplicht om voor 1 juli de staat van overhangende of uitkragende galerij- en balkonvloeren te laten onderzoeken. Het gaat hierbij met name om flats gebouwd in de periode 1950 – 1970.

Gevonden  
op  
het  
web

### DIGITALE ATLAS SOCIALE WONINGBOUW

Op de nieuwe, interactieve digitale Atlas Sociale Woningbouw kun je met enkele klikken het woningbezit van corporaties in de Stadsregio Amsterdam én Almere raadplegen. Er kan worden geselecteerd per woningcorporatie en per bouwperiode in de afgelopen 100 jaar. Op straatniveau kan nog worden overgeschakeld naar de beelden van Google Street-View, zodat je de woningen zelf kunt bekijken. Een indrukwekkend product, vervaardigd door het Datalab en de afdeling Ruimte en Duurzaamheid van de gemeente Amsterdam met behulp van gegevens uit de databank van de AFWC en het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad, PWN.R. De site bevat het volledige corporatiebezit - zo'n 300.000 woningen - in de Stadsregio Amsterdam en Almere.

Zie [www.afwc.nl](http://www.afwc.nl) of via [maps.amsterdam.nl/afwc](http://maps.amsterdam.nl/afwc)



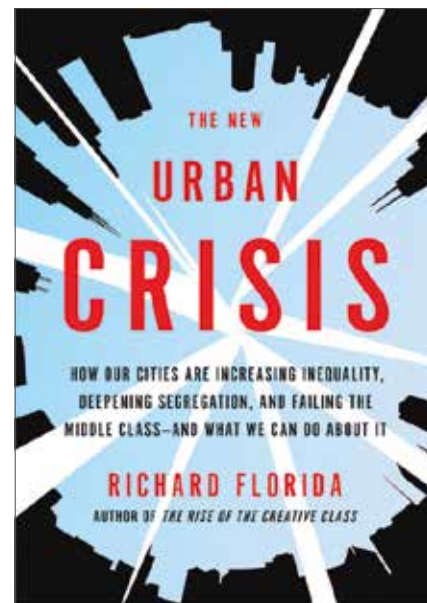
### BUURTSTRAATQUOTE

Het zal niemand zijn ontgaan dat Amsterdam het erfpachtstelsel wil wijzigen. De nieuwe canon of de afkoopsom van toekomstige erfpacht is gebaseerd op een berekening waarin de buurtstraatquote (BSQ) een belangrijke rol speelt. In het definitieve voorstel is de BSQ flink aangepast. Wat dat per buurt betekent is goed te zien op deze geactualiseerde interactieve kaart: <http://maps.amsterdam.nl/bsq/?LANG=nl>

### BOUW WOON LEEF

AT5 zendt onder de noemer Bouw Woon Leef mini-documentaires uit over bouwen en wonen in de regio Amsterdam. De filmpjes worden vervolgens verwerkt in een langere documentaire. De filmpjes zijn te zien op de videopagina van NUL20 ([www.nul20.nl/video](http://www.nul20.nl/video)) en op het YouTube-kanaal van Bouw Woon Leef.

Nieuwste afleveringen: Duurzaamheid; Almere Nobelhorst en Waterwoningen in Lelystad.



## The New Urban Crisis

Richard Florida heeft de tijdgeest weer goed te pakken. In zijn bestseller 'The Rise of the Creative Class' beschreef hij begin deze eeuw hoe de vestiging van creatievelingen en technenuten het keerpunt vormde voor steden in verval. Nu waarschuwt hij in 'The New Urban Crisis' voor de dramatische gevolgen van de doorslaande gentrificatie. Het succes van steden als New York, San Francisco, Londen en Parijs jaagt daar de huizenprijzen dusdanig op, dat alleen rijken het zich nog kunnen veroorloven in de stad te wonen. Betaalbare huisvesting is er niet meer; de lagere klasse en middenklasse kunnen er niet meer wonen.

Niet iedereen profiteert kortom van de florerende stad. Het is bovendien een zichzelf versterkend proces: rijke wijken worden rijker, de arme worden armer. 'Winner-takes-all urbanism' noemt Florida dat. De meest succesvolle steden zijn ook de meest ongelijke.

Niet alleen de ongelijkheid binnen steden groeit, maar ook die tussen de 'superstar cities' en de rest van het land. In vergelijking met de 'superstar cities' die Florida heeft onderzocht, valt het in Amsterdam nog mee, maar de trends zijn ook hier herkenbaar.

Hij ondersteunt zijn bevindingen met wel erg veel statistische gegevens en infographics. Die hebben vooral betrekking op Amerikaanse steden (met uitstapjes naar andere wereldsteden). Ondanks deze stortvloed aan feiten blijft het boek leesbaar omdat hij deze afwisselt met persoonlijke anekdotes en scherpe analyses.

In het tiende en laatste hoofdstuk doet Florida suggesties om het tij te keren. Die zijn vooral gericht op de Amerikaanse situatie. Maar een aantal van zijn voorstellen zal ons bekend voorkomen. Zo wil hij segregatie bestrijden door betaalbare huurwoningen te bouwen voor de middenklasse. Hij pleit ook voor verdere verdichting van de stad (bestrijd nimby-gedrag!), een actieve grondpolitiek en een hervorming van het belastingstelsel, waarbij geen subsidie meer wordt gegeven voor het bezit van huizen maar voor het gebruik ervan. Hij benadrukt ook het belang van snel openbaar vervoer.

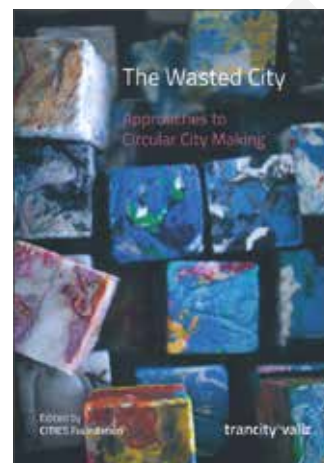
Populisten staan vijandig tegenover de stad, maar daar komt wel de economische groei vandaan. Net als de recentelijk overleden Benjamin Barber pleit hij voor krachtige burgemeesters om 'de stad voor iedereen' te redden. Steden moeten zelf het heft in handen nemen, en het niet overlaten aan de markt.

*The New Urban Crisis. Richard Florida. Basic Books, New York.*

## Wasted City

De ondertitel van *Wasted City* is 'Approaches to Circular City Making'. Het boek is een mix van theoretische beschouwingen en internationale voorbeelden van circulaire plannen, ondernemingen en experimenten. De rode draad: afval bestaat niet, alleen is materiaal soms op de verkeerde plek. Leuk om door te bladeren, maar wel veel heel kleinschalige projecten. Interessant is de kritische beschouwing van wetenschapper Federico Savini over het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Amsterdam. De stad laat de ontwikkeling van de circulaire stad te veel over aan creatieve burgers, is zijn analyse. Het ontbreekt volgens hem aan sturing en visie. Zo blijft het in de fase van het hobbyisme steken: "..., we will have a city full of disconnected experiments that will forever remain experiments. And these are wasted experiments."

*The Wasted City - Approaches to Circular City Making*, €22,50, 176 pagina's. Uitgever Trancity Valiz.



## Huren met korting

Drie Amsterdamse woningcorporaties hebben de afgelopen drie jaar geëxperimenteerd met het verhuren van vrijesectorwoningen met een inkomensafhankelijke huurkorting. Belangrijkste doel was doorstroming in de sociale huursector te bevorderen. Het idee was dat middeninkomens eerder geneigd zijn naar een duurdere woning te verhuizen als ze meer zekerheid hebben over hun toekomstige woonlasten. De uitvoering bleek weerbarstiger dan tevoren gedacht, zo blijkt uit deze evaluatie van RIGO in opdracht van Platform31.

*Evaluatie pilot Flexibel Huren voor middeninkomens in Amsterdam*. Platform31. RIGO Research in opdracht Platform31 (daar gratis te downloaden).



## Huurders blijven(d) aan de knoppen

Huurders denken graag mee, maar niet meer in een tijdroevende overlegstructuur. Momenteel krimpen veel huurdersorganisaties en zijn de enkele nog actieve huurders vaak 50-plus, man en van Nederlandse afkomst. Het toekomstperspectief van de huidige huurdersorganisaties is onzeker, stelt Platform31 dan ook vast. In het pilotprogramma *Huurders aan de knoppen* experimenteerden huurdersorganisaties en corporaties met nieuwe vormen om huurders te laten meedenken met corporatiebeleid.

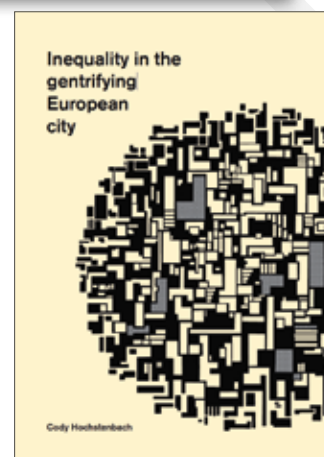
*Huurders blijven(d) aan de knoppen*. Auteurs: Vera Beuzenberg, Hanneke Schreuders en Anne-Jo Visser. Te downloaden bij Platform31.



## Inequality in the gentrifying European city

Tot voor kort behoorde de term 'gentrificatie' nog tot het vakjargon van sociaal-geografen. Maar inmiddels leggen ook Parool-journalisten de term al niet meer uit. Lang werd over deze ontwikkeling in positieve termen bericht, omdat dankzij de komst van een creatieve en welvarender middenklasse verloederde wijken opfleurd, de leefbaarheid er toe- en de criminaliteit afnam. Maar inmiddels schiet deze ontwikkeling door, zo blijkt ook uit dit promotieonderzoek van UvA-wetenschapper Cody Hochstenbach. Hij onderzoekt gentrificatieprocessen in Amsterdam en Rotterdam. De onderzoeker stelt op grondige wijze vast wat we eigenlijk wel weten: de toegankelijkheid van buurten en de betaalbaarheid van de Amsterdamse woningvoorraad staan onder druk. In regionaal perspectief is er daardoor volgens hem sprake van "suburbanisatie van de armoede".

*Inequality in the gentrifying European city*. Cody Hochstenbach, maart 2017. Te downloaden via Researchgate.



# Eerste toets Samenwerkingsafspraken

INMIDDELS IS HET een wettelijke verplichting, maar in Amsterdam maken gemeente, huurders en corporaties al jaren prestatieafspraken. Voor de periode 2015-2019 is de naamgeving herdoopt in 'Samenwerkingsafspraken'. Maar hoe harmonieus dit ook klinkt, de afwikkeling van alle details neemt nog altijd jaren in beslag.

In de huidige afspraken heeft betaalbaarheid prioriteit gekregen. In het eerste volledige rapportagejaar blijken de corporaties hun belofte op dit punt ruimschoots te hebben waargemaakt. Volgens afspraak dienden ze minimaal 75 procent van de vrijkomende zelfstandige sociale huurwoningen (inclusief studentenwoningen) onder de zogeheten aftoppingsgrenzen te verhuren. In 2016 werd 85 procent aldus toegewezen, terwijl dat in 2015 nog slechts 62 procent was. Een ingrijpende koerswijziging dus, die overigens ook door het nieuwe rijksbeleid van het 'passend toewijzen' wordt opgedrongen. Deze passendheidsstoets houdt in dat ten minste 95 procent van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning met een huur onder de aftoppingsgrenzen toegewezen krijgt.

## OOK IN POPULAIRE WIJKEN

In de Samenwerkingsafspraken is ook vastgelegd dat de corporaties ook in de heel populaire wijken - Centrum, Zuid en delen van West - naar rato betaalbare woningen verhuren. Als ijkpunt fungeert ook daar de 75-procentnorm, met een marge van 5 procent. Dat blijkt gelukt: 71 procent in het Centrum; 74 procent in Zuid en 76 procent in West.

## MIDDENSEGMENT

Corporaties verhuren ook in de vrije huursector (> 711 euro). Afgesproken is dat corporaties minimaal 65 procent van die woningen aanbieden in het middensegment (< 985 euro, prijspeil 2016) en dat de gemiddelde huur van deze woningen maximaal 865 euro bedraagt.

In 2016 hebben de corporaties in Amsterdam 2.050 vrije sector huurwoningen verhuurd, waarvan 61 procent in het middensegment. De gemiddelde huurprijs van die woningen ligt op 864 euro.

Conclusie: de gemiddelde huur voldoet aan de afspraak, het percentage net niet. Volgens de AFWC hebben corporaties er moeite mee het aantal dure verhuringen goed in te schatten vanwege de hogere mutatiegraad in dat segment.

Overigens vallen ook de meeste 'friends-woningen' in de dure categorie boven het middensegment: van 2.050 verhuurde vrijesector woningen werden er 244 via 'friendscontracten' (=woningdelen) verhuurd. Daardoor vonden 613 personen relatief betaalbare huisvesting.

## MINDER VERKOPEN

Volgens de Samenwerkingsafspraken mogen de corporaties per jaar in totaal 3.000 woningen verkopen (max. 2.000) en liberaliseren (max. 1.000). Inmiddels zijn alle partijen het erover eens, dat de gereguleerde woningmarkt zodanig onder druk staat dat de verkoopprogramma's moeten worden gematigd. Het jaar 2015 is wat dat betreft een keerpunt en in 2016 daalden de verkoopcijfers door. In 2015 werden 2.042 sociale huurwoningen verkocht, en vorig jaar 1.325 aan particulieren en 112 aan beleggers. De verkoopdaling is het sterkst binnen de Ring, maar daar werden in 2016 nog wel de meeste woningen verkocht. In 2016 hebben corporaties 520 woningen geliberaliseerd, tegenover 869 in 2015.

Bron: Jaarbericht 2017, AFWC, voorpublicatie. (Verschijningsdatum 19 juni)

## NIEUWE SOCIALE VERHURINGEN

	2015	2016	+
<b>sociale verhuur</b>	<b>6.636</b>	<b>6.931</b>	<b>4%</b>
< €586,68	2.879	4.857	69%
€586,68 - € 628,74 aan > 2 personen	438	608	39%
< €586,68/€628,74	3.317	5.465	65%
<b>zelfstandige studentenwoningen</b>	<b>2.649</b>	<b>2.655</b>	<b>0%</b>
< €586,68	2.483	2.644	6%
<b>zelfstandig sociaal totaal</b>	<b>9.285</b>	<b>9.586</b>	<b>3%</b>
< €586,68/€628,74	5.800	8.109	40%
% < aftoppingsgrenzen	62%	85%	

Verhuur via WoningNet, directe bemiddeling en zelfstandige studentenwoningen

## NIEUWE SOCIALE VERHURINGEN PER STADSDEEL

	Totaal sociale verhuur	Volgens aanbiedingsafpraak	verhuur aan primaire doelgroep
Centrum	618	71%	78%
West	1.091	76%	84%
Nieuw West	1.976	85%	85%
Zuid	722	74%	80%
Oost	2.326	88%	90%
Noord	1.466	90%	92%
Zuidoost	1.387	91%	91%
<b>Totaal</b>	<b>9.586</b>	<b>85%</b>	<b>87%</b>

## VERKOOP CORPORATIEWONINGEN

