

Dossier Zuidoost: stadsdeel met vele gezichten



Resultaten
WiA
2017

Zuidoost. Stadsdeel met vele gezichten

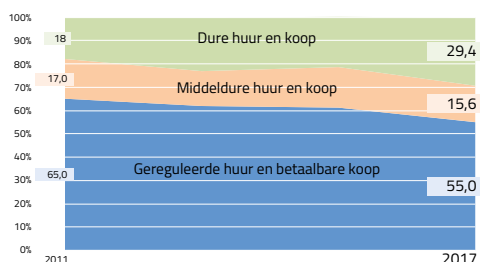


Bouwplannen voor duizenden woningen in Amsterdam Zuidoost

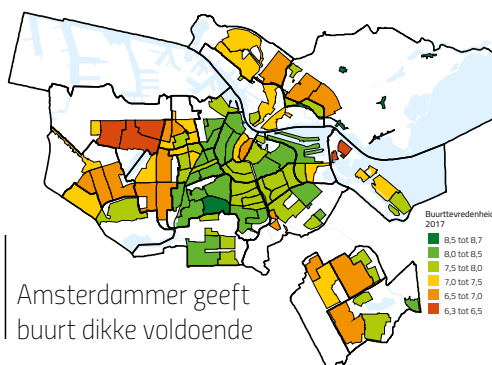


Ontwikkelbuurten: H-Buurt - de vergeten Bijlmer

WiA 2017



Middeninkomens verder in de knel



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 of via mail aba@nul20.nl

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

TEL:
020-693.7004

MAIL:
redactie@nul20.nl

ADRES:
Mr. Arntzeniusweg 20
1098 GP Amsterdam

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

REDACTIERAAD:
André Buys (Rigo)
Laura Uittenboogaard (RVE Grond en Ontwikkeling)
Jeannette Kuipers (RVE Wonen, Amsterdam)
Ingrid Houtepen (WOON)
Joop de Haan (PMB, Amsterdam)
Lisan Wilkens (MRA)
Berthilde Lammertink (AFWC)

FOTOGRAFIE:
Nico Boink

VORMGEVING:
Pieter Lesage

ADVERTENTIES:
zie info op www.nul20.nl

DRUK:
Vellendrukkerij BDU Barneveld

4 DOSSIER **AMSTERDAM ZUIDOOST. STADSDEEL MET VELE GEZICHTEN**

4 **Bouwplannen voor duizenden woningen**

8 **Overzicht bouwprojecten**

10 **H-buurt - de vergeten Bijlmer**

15 **WiA 2017: Middeninkomens verder in de knel**

18 **Vergroten middensegment: dweilen met de kraan open**

21 **DAEB of niet-DAEB: uitkomst van een verplichte boedelscheiding**

23 **Kamerverhuurders doen niet aan vergunningen**

26 **BOUW : UPDATE VAN HET BELANGRIJKSTE BOUWNIEUWS**

28 **BOUWEN IN DE MRA: Wethouder Dennis Straat, Zaanstad**

31 **Is er leven na de HA?**

34 **WiA 2017: Amsterdammer zeer tevreden over zijn buurt**

38 **DE KWESTIE: Amsterdam voor Amsterdammers?**

40 **LOPENDE ZAKEN**

42 **LEESKAMER**

44 **BAROMETER WiA 2017: Hoe leefbaar is Amsterdam?**

NUL20

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 (maandelijks), 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 Metropoolregio Amsterdam en !WOON.

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



Zaanstad gaat naar 200.000 inwoners



Woningdelen: verhuurders doen niet aan vergunningen



Meer middensegment. Maar hoe?




Zorgen zij voor doorstart HA?



Uitkomst van DAEB/Niet-DAEB-splitsing

Trendwatching

 ZE ZIJN ER weer. De resultaten van het tweejaarlijkse onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA). Politici en belangengroepen zien er altijd al reikhalzend naar uit. Manifesteren zich trends waarmee de eigen visie kan worden onderbouwd en nog stilliger uitgedragen? Geven de resultaten een extra argument om te pleiten voor meer dan wel minder sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen of koopwoningen?

Wat zijn de belangrijkste trends? Ten eerste dat die roemruchte 'overmaat' aan gereguleerde huurwoningen in snel tempo verdampt. Ten tweede dat ondanks de bouwspanningen het tekort in het middensegment verder is gegroeid. De overspannen woningmarkt stuwt de prijzen in de particuliere huursector en de koopsector op, waardoor ze buiten bereik komen van lage en middeninkomens. Daar valt niet tegenop te bouwen. De huurprijs in Amsterdam in de vrije sector ligt nu al gemiddeld boven de 1.300 euro. Niet vreemd dat de roep luidder wordt om ook de huren in het middensegment te gaan reguleren.

Een andere poot van het WiA-onderzoek is de ontwikkeling van de leefbaarheid. De Amsterdammer geeft zijn buurt gemiddeld een hele dikke voldoende. Flink wat wijken in Noord, Zuidoost en met name Nieuw-West zitten onder het gemiddelde van 7,5, terwijl de meeste wijken in Oost, Zuid en Centrum hoog scoren. Sinds het eerste onderzoek in 2001 stijgen de leefbaarheidscijfers. Maar - teken aan de wand - deze keer zakte in Centrum de waardering.

Voor de eerste keer werd het WiA-onderzoek in de hele Metropoolregio Amsterdam (MRA) gehouden. Helaas waren de resultaten van dit WiMRA-onderzoek nog niet beschikbaar voor dit nummer. Dat houdt u tegoeed voor het juni-nummer. Duidelijk bij voorbaat is dat de hele regio meeschudt op het Amsterdamse waterbed. Overal doet de schaarste zich voelen en stijgen de prijzen. Huizenkopers merken dat flink boven de vraagprijzen bieden ook in de Gooi- en Vechtstreek, Zaanstad en de regio Haarlem heel normaal aan het worden is.

Wonen wordt voor startende kopers en huurders duurder en duurder. ▢

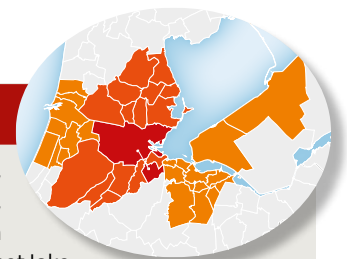


Fred van der Molen
Hoofredacteur NUL20

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 **Zaanstad**. Eerder was er in deze serie aandacht voor Goioise Meren en Hilversum (december 2017), Haarlem en Haar-

lemmermeer (september 2017), Lelystad en Purmerend (juni 2017), Weesp, Ouder-Amstel en Uithoorn (november 2016), en een interview met Joke Geldhof (maart 2017).
Volgende keer: IJmond.



Wordt het stadsdeel eindelijk onderdeel van de stad?

Bouwplannen voor duizend

Dit is ook Zuidoost:
nieuwbouwwijk Switi met 250 betaalbare
eengezinswoningen aan de oostkant van de
Goiseweg, een project van BPD.



en woningen in Zuidoost

Vóór 2012 kochten vooral (ex-)bewoners uit Amsterdam Zuidoost er zelf een nieuwe woning. Het stadsbestuur wil nu met zelfbouwprojecten en vooral veel middeldure startersappartementen het woningaanbod verbreden en nieuwe doelgroepen naar het afgescheiden stadsdeel lokken. Zuidoost kan zo een belangrijke bijdrage leveren aan het verlichten van de woningschaarste. "In Zuidoost kunnen we nu al snel heel veel bouwen", zegt wethouder Eric van der Burg. {JACO BOER}



MANUELLA (43) KAN binnenkort de verhuisdozen tevoorschijn halen. In april krijgt ze de sleutel van haar nieuwe woning in Amsterdam-Zuidoost. Vorig jaar kocht ze aan de Gooise Kant met haar man een ruime eengezinswoning van ongeveer 110 m². "In vergelijking met andere plekken in de stad is de 171.000 euro die we ervoor moesten betalen, een goede prijs. Al blijft het een flink bedrag om op te hoesten. Ik werk zelf als zzp'er in de zorg, mijn man is taxichauffeur."

Haar Surinaamse wortels zijn niet de reden dat ze naar het stadsdeel verhuist. "We zijn echt op de woning en de prijs afgekomen. Ik woon al jaren met veel plezier in Noord. De buurt is lekker rustig met een leuke mix aan bewoners. Maar voor de kinderen willen we toch wat ruimer gaan wonen. Ik zal er juist aan moeten wennen dat ik dadelijk meer tussen de Surinamers en Antillianen woon."

Manuella is een van de 125 kopers in de tweede fase van Switi, een ontwikkeling van BPD met 250 eengezinswoningen aan de oostkant van de Gooiseweg. Ruim vijftig woningen werden vlak na de crisis opgeleverd. Meer dan honderd woningen zijn op dit moment in aanbouw en in april gaan er nog eens 23 in de verkoop. Ook zijn van de laatste fase 34 sociale en vrije sector huurwoningen aan Eigen Haard en een belegger verkocht. De prijzen voor de koopwoningen liggen alweer een stuk hoger dan enkele jaren geleden, vertelt senior projectmanager Theo van den Driest van BPD. "Voor een tussenwoning van 103 m² betaal je nu zo'n 290.000 euro." Tot nu toe waren het vooral bewoners uit Zuidoost en spijtoptanten uit de Flevopolders die interesse in de huizen hadden. Maar Van den Driest sluit niet uit dat dit verandert. "Je zit hier dicht bij het winkelcentrum en het vernieuwde Bijlmerpark en dankzij de A9 ben je ook snel uit de stad."

WEINIG (AUTOCHTONE) INSTROMERS

De eengezinswoningen van Switi zijn een verlaat onderdeel van de succesvolle vernieuwing van de Bijlmermeer. Sinds midden jaren negentig werden hoogbouwflats in de sociale huur op grote schaal vervangen door eengezinskoopwoningen die in de smaak vielen bij een opkomende Surinaamse middenklasse in het stadsdeel. Cijfers van gemeentelijk onderzoeksbureau OIS laten zien dat zeker 40% van de nieuwbouw tussen 2005 en 2014 door deze groep is gekocht. Sowieso trok volgens OIS Zuidoost de afgelopen jaren weinig (autochtone) huishoudens van buiten het stadsdeel. Ook in een recent project als Karspelhof bij metrostation Kraaiennest zijn het vooral bewoners uit Zuidoost die nieuwe huizen kopen. Volgens een verkoopmanager van ontwikkelaar Synchroon kwam iets meer dan een derde van de kopers uit andere delen van de stad of Nederland.

PARTICULIERE SOCIALE HUUR

Toch wil het stadsbestuur graag een zo breed mogelijke doelgroep voor Zuidoost interesseren. Dat is nodig om de druk op de Amsterdamse woningmarkt te verlichten. “Woningbouw op een locatie als Haven-Stad speelt pas over twintig jaar. In Zuidoost kunnen we nu al snel heel veel bouwen”, verklaart wethouder Eric van der Burg die zelf bijna veertig jaar in het stadsdeel heeft gewoond. Naast betaalbare eengezinswoningen voor de beter verdienende Bijlmerbewoners worden er daarom de komende jaren veel zelfbouwoningen, studenteneenheden

Zuidoost heeft nog veel plekken om te verdichten

in leegstaande kantoren en nieuwe woontorens voor starters met een middeninkomen gerealiseerd.

In lijn met het nieuwe 40-40-20-beleid zijn er ook sociale huurwoningen gepland, al hebben de corporaties nauwelijks grondposities in Zuidoost. De stad kan hiervoor wel in zee met particuliere verhuurders, maar die betalen voor sociale huurwoningen marktconforme grondprijzen. Van der Burg ziet op dit moment geen aanleiding om daar iets aan te veranderen. “Ik heb ook niet de indruk dat het nieuwe beleid de woningbouw in Zuidoost onder druk zet. Ik wil mij daarom aan de afspraken van het college houden, tenzij er goede argumenten zijn om daarvan af te wijken. Het realiseren van een geméleerde woningvoorraad staat voor mij voorop.”

PLEK GENOEG

Het is nog te vroeg om in te kunnen schatten hoe realistisch de ambities van het stadsbestuur zijn. Op een gebrek aan ruimte zullen de plannen in ieder geval niet stuklopen. Zuidoost heeft nog veel plekken om te verdichten. Projecten die in de crisisjaren waren stilgevallen, zoals de nieuwbouw rond het Bijlmerpark (Mandelapark) en in de K-buurt, worden op dit moment weer opgepakt. De woningbouwaantallen worden daarbij in de meeste gevallen naar boven bijgesteld. Zo gelden voor Mandelapark de 780 woningen die in het oorspronkelijke plan waren opgenomen, nu eerder als ondergrens. Vooral in de oostflank van het Bijlmerpark is nog ruimte om flink bij te bouwen, vertelt projectmanager Joreen Roben. “Dat kan een gouden randje voor Zuidoost worden met een flink aantal koopwoningen en CPO-projecten.”

Rond het Bijlmer Sportcentrum staan ook nog vierhonderd tot zeshonderd woningen ingepland, waaronder betaalbare huurwoningen voor beginnende leraren. En dan zijn er nog de braakliggende kavels in de E- en K-buurt waar het accent op middeldure huurwoningen zal liggen. Hier komen respectievelijk nog eens 450 en 740 woningen. Nog dit jaar zullen in de E-buurt de eerste tenders worden uitgeschreven. In 2019 is de K-buurt aan de beurt.

Foto van klassieke Bijlmerflats vanaf Gulden Kruispad, Gooioord



Het voormalige ING-kantoor, bijnaam Zandkasteel, wordt getransformeerd tot een luxe wooncomplex met 375 dure huurwoningen

WONEN IN ARENAPOORT

In 2007 zorgde een gloednieuw NS- en metrostation al voor een betere verbinding tussen winkelcentrum Amsterdamse Poort en het kantoor- en uitgaansgebied rond de Amsterdam ArenA. Met de bouw van enkele duizenden nieuwe woningen krijgt ArenAPoort, zoals het gebied door de gemeente wordt genoemd, een nieuwe impuls. Zo bouwt Provast aan de westkant van het spoor op de parkeerterreinen naast het Dreefkantoor en de Sharing Tower twee woontorens met in totaal zevenhonderd woningen. Het gros van de appartementen valt in het middeldure en dure huursegment. Dat geldt ook voor de achthonderd woningen die ontwikkelcombinatie OMC (AM/Ballast Nedam/ING) binnen enkele jaren naast AFAS Live (voormalige Heineken Musical Hall) wil realiseren als onderdeel van een gebiedsontwikkeling met kantoren, een theater, een poppodium en een hotel.

Aan de oostkant transformeren OVG en G&S Vastgoed vanaf volgend jaar bovendien het voormalige ING-kantoor tot een luxe wooncomplex met 375 dure huurwoningen. Ontwikkelaars Doniger Urban Developments en Camelot Real Estate mikken op eenzelfde aantal woningen maar dan in de sociale huursector bij de herontwikkeling van het voormalige belastingkantoor aan de Bijlmerdreef. De kleine appartementen zijn bedoeld voor jongeren, dezelfde doelgroep waar Change= zich op richt met zijn 595 goedkope woningen op de hoek van de Bijlmer- en de Dolingadreef. Het complex wordt nog dit jaar opgeleverd. Aan nieuwe bewoners lijkt in ArenAPoort de komende jaren dus geen gebrek.

SPOOR ALS RUGGENGRAAT

En dan is er nog Amstel III, het kleurloze bedrijventerrein dat het afgelopen decennium veel last had van de crisis op de kantorenmarkt. Terwijl de bedrijfspanden inmiddels weer vollopen met nieuwe huurders, gaan Wonam, G&S Vastgoed, Vastint en COD/Duqer kantoren slopen en er binnen vijf jaar bijna 3.000 woningen bouwen (zie kader). Ook het Amerikaanse Grey Star, dat eerder de studentencampus in Diemen-Zuid ontwikkelde, heeft zijn oog op het gebied laten vallen en realiseert op de plek van Holendrecht Centre de komende jaren meer dan 1.500 nieuwe woningen voor studenten, starters en statushouders. Voor hun dagelijkse voorzieningen zijn de nieuwe bewoners aangewezen op het winkelcentrum aan de andere kant van metro- en treinstation Holendrecht. Dat is een bewuste keuze, legt gemeentelijk opdrachtgever Ellen Nieuweboer uit. "Het spoor is in onze plannen de ruggengraat van de vernieuwing van het stadsdeel. De Karspeldreef wordt opgewaardeerd tot een levendige stadsstraat. En met alle nieuwbouw rond de ArenA en winkelcentrum Amsterdamse Poort groeit dat gebied uit tot een sterk centrumgebied waarin wordt gewerkt, gerecreëerd en gewoond." □



OVERZICHT WONINGBOUWPROJECTEN ZUIDOOST

(alleen projecten met meer dan 100 woningen;
jaarlijk geeft start bouw aan)

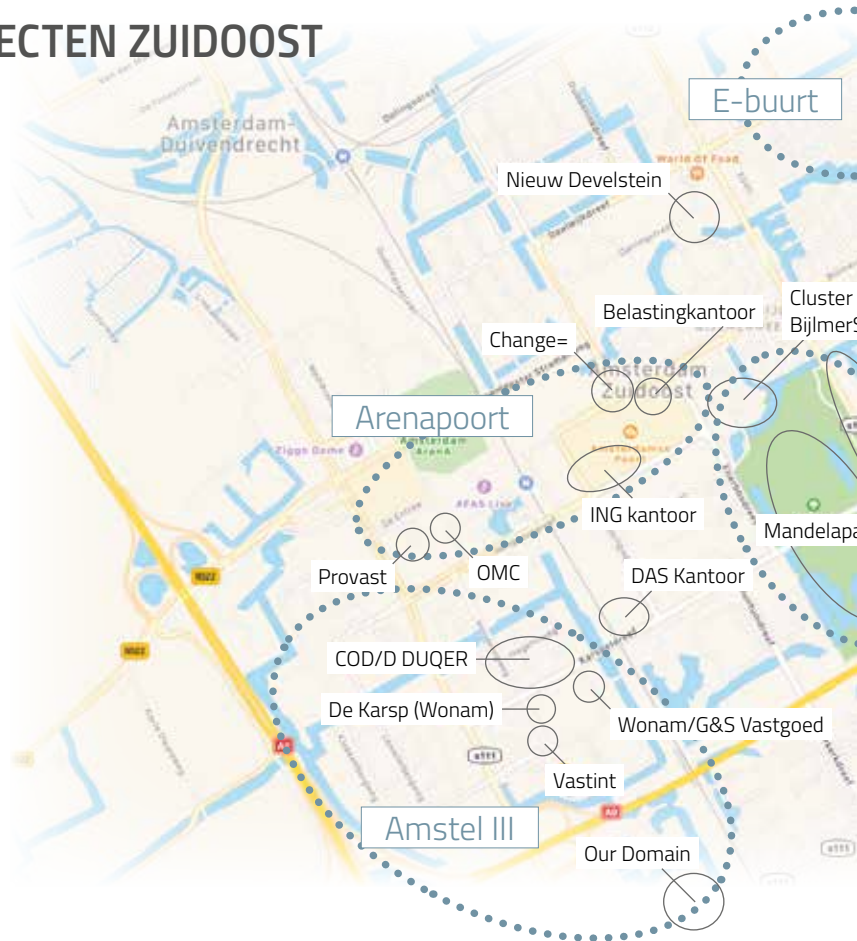
ARENAPOORT

- naast Dreefkantoor/Sharing Tower: 700 woningen (Provast; 2019)
- ArenAPark: 800 woningen (OMC: AM/Ballast Nedam; 2019)
- voormalig ING-kantoor: 375 woningen (OVG/G&S Vastgoed; 2019)
- voormalig belastingkantoor Bijlmerdreef: 375 woningen (Doninger Urban Developments/Camelot; 2018)
- 595 jongerenwoningen (Change=; in aanbouw)

DE VERKLEURING VAN AMSTEL III

Het is moeilijk voor te stellen, maar over vijf jaar moet de tot park getransformeerde Hondsrugweg het kloppend hart zijn van een nieuwe stedelijke woonbuurt met circa 5.000 bewoners. Behalve kantoren staan er dan in Amstel III verschillende woontorens die in ontwerp, hoogte en bebouwingsdichtheid het bedrijfsgebied een totaal ander aanzien geven. Eind van dit jaar gaat waarschijnlijk al de schop in de grond voor De Karsp, twee ranke wooncomplexen van Wonam aan de Karspeldreef met 274 woningen, grotendeels in het middeldure huursegment. Even verderop ontwikkelt het bedrijf samen met G&S Vastgoed nog twee andere wooncomplexen met vijfhonderd middenhuurwoningen. "Dit is een fantastische locatie voor wie bereid is verder te kijken dan de ringweg A10. Je zit met de metro zo in het centrum en ook Utrecht is relatief dichtbij", verklaart Wonam-directeur Robert Kohsiek.

Waar de ontwikkelende belegger zich concentreert op de ontwikkeling van woontorens in het middensegment, bouwt G&S Vastgoed na de sloop van bestaande gebouwen ook nieuwe kantoren terug. Het oppervlak aan werkruimte blijft in de buurt daardoor min of meer gelijk. Dat geldt ook voor Vastint, de vastgoedinvesteerder van Ikea die aan de Hullenbergweg in één van de twee nieuw te bouwen torens 125 woningen en enkele voorzieningen onderbrengt.



AMSTEL III:

rond metrostation Bullewijk:

- De Karsp: 275 woningen (Wonam; 2018)
- 500 woningen (Wonam en G&S Vastgoed; 2019)
- 125 woningen (Vastint; 2019)
- 1000 woningen (COD/Duqer; 2019)
- voormalig DAS-kantoor: 320 woningen (2018)

rond metrostation Holendrecht:

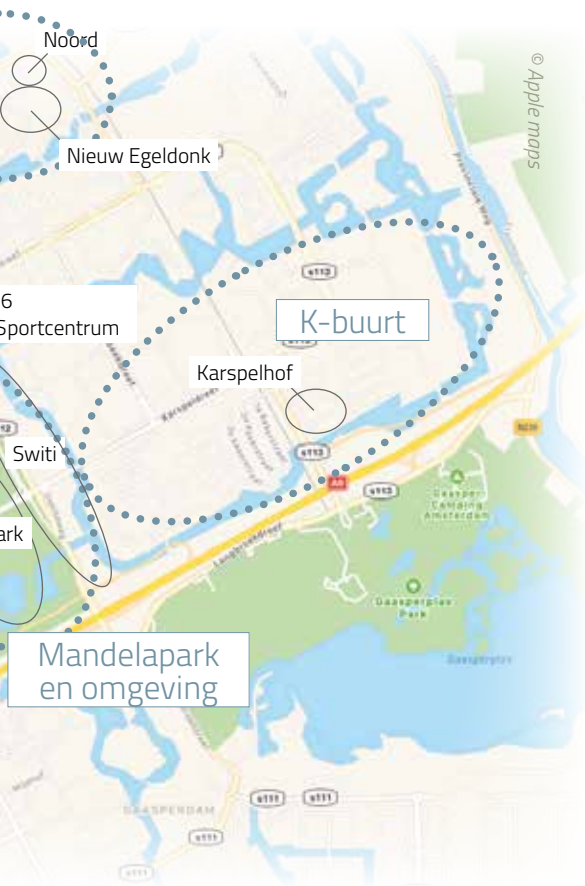
- Our Domain: 1560 woningen (Blauwhoed/Greystar; 2018)

Artist impressie van De Karsp - gezicht vanaf Bullewijkpad



NIEUWE WOONBUURT BIJ STATION BULLEWIJK

De grootste klapper rond metrostation Bullewijk wordt de bouw van minimaal duizend woningen door COD/DUQER. Eind 2016 kocht de ontwikkelcombinatie zes kantoorblokken tussen de Hogehilweg en de Karspeldreef om er in overleg met de gemeente een gloednieuwe stadsbuurt te realiseren. Op die plek worden vanaf 2019 - bovenop een tweelaags parkeergarage - nieuwe woningen, kantoren, enkele horecavoorziening en een school met kinderdagverblijf gerealiseerd. Volgens DUQER-woordvoerder Arie van der Aart zal het overgrote deel van de appartementen in de middeldure sector vallen. KAAAN architecten is ingehuurd als supervisor en zal ook de eerste fase van het project ontwerpen. "Voor de andere gebouwen willen we verschillende architecten inschakelen zodat er een gevarieerde wijk ontstaat."



Change= complex aan de Bijlmerdreef



D-BUURT/NIEUW DEVELSTEIN:

- 206 woningen (Syntrus Achmea ; 2019)

E-BUURT OOST:

- Nieuw Egeldonk en Noord. 475 woningen (grotendeels appartementen, verwachte start bouw in 2021, ontwikkelaars zijn nog niet bekend)

K-BUURT:

- diverse projecten: 740 woningen (ontwikkelaars nog onbekend; na 2020)
- Karspelhof: 150 woningen (Synchroon; in aanbouw)

MANDELAPARK EN OMGEVING:

- Mandelapark: 780 woningen (ontwikkelaars nog onbekend; na 2020)
- Cluster 6 (rond Bijlmer Sportcentrum): 400-600 woningen (Synchroon; 2020)
- Switi: 250 woningen (BPD; in aanbouw)

COMMUNITY CAMPUS

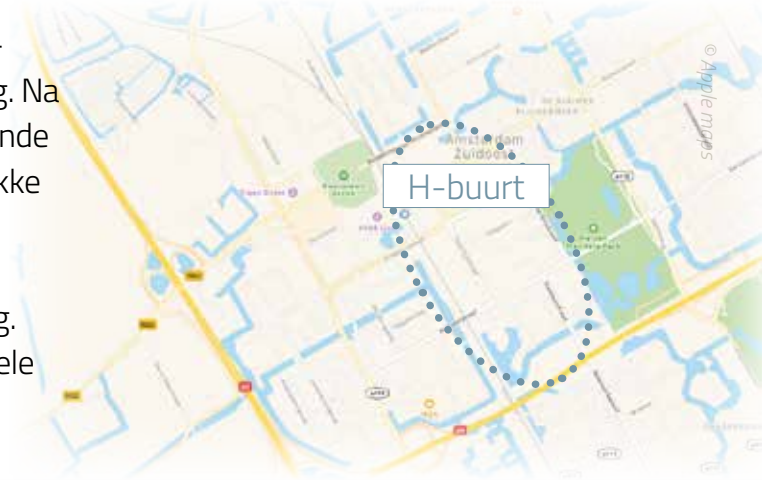
De transformatie van Amstel III blijft overigens niet beperkt tot de omgeving van metrostation Bullewijk. Een halte verderop begint Blauwhoed nog dit voorjaar met de bouw van het eerste van in totaal drie hoge woonblokken binnen *Our Domain*, een initiatief van de Amerikaanse belegger Greystar die ook de studentencampus in Diemen-Zuid bezit. Het project naast station Holendrecht telt maar liefst 1.560 woningen, waarvan er volgens de gemeente 960 voor studenten en nog zo'n honderd voor statushouders zijn bedoeld. De overige vijfhonderd zijn middeldure starterswoningen van 40, 60 en 80 m² voor net afgestudeerde jongeren of arts-assistenten van het naastgelegen AMC. Met de bestaande 325 studentenwoningen en nog te bouwen driehonderd andere woningen ontstaat zo tegenover het Academisch Medisch Centrum een uit de kluiten gewassen woonbuurt. Inmiddels heeft de AMC-directie besloten om zijn entree te vernieuwen en zich meer op de nieuwe wijk en de rest van Amstel III te oriënteren. Zo raakt het gebouw na decennia van zelfgekozen isolement alsnog verankerd in de stad.



Amstel III. De weg in het midden is de Hondsrugweg

H-Buurt: de vergeten

De H-buurt was tijdens de grote vernieuwingsoperatie van de Bijlmermeer het kind van de rekening. Na de crisis is er ruimte voor een tweede kans. De komende jaren worden miljoenen extra in deze en andere zwakke buurten gepompt volgens de Investeringsagenda Ontwikkelbuurten. Maar niet alleen de woningen en de publieke ruimte hebben dringend onderhoud nodig. Een nog groter probleem in deze buurt is de structurele armoede en hoge werkloosheid. {JANNA VAN VEEN}



▣ EEN DEEL VAN de H-buurt biedt nog de troosteloze aanblik van de Bijlmer van voor de grote vernieuwingsoperatie die van de helft van de jaren negentig tot 2012 duurde. Op veel plekken komen we stapels achtergelaten huisraad tegen. In Hakfort, Hoogoord en Huigenbos staan nog de afgetopte versies van verwaarloosde parkeergarages.

Die parkeergarages gaan nu definitief tegen de vlakte. Het is een van de maatregelen om de leefbaarheid in de buurt te verbeteren. De garages in Hoogoord en Huigenbos worden binnen afzienbare tijd gesloopt. Die in Hakfort staat hetzelfde lot te wachten, maar dan op langere termijn.

Erna Hollander is manager gebiedsontwikkeling voor de gemeente. De keuze voor sloop van de parkeergarages is volgens haar een logische stap: "Er hangen vaak groepjes rond in de avonduren. Dat

geeft een onveilig gevoel. Die parkeergarages staan er vaak al langer dan veertig jaar en zijn technisch in slechte staat. Sinds het invoeren van betaald parkeren in dit gebied staat bovendien meer dan de helft van de parkeerplaatsen leeg. Sloop is de beste optie."

Abonnement- en vergunninghouders die nu nog parkeren in de garages, krijgen na de sloop een plek in een parkeergarage in de buurt. Verder wordt het aantal parkeerplaatsen op het maaiveld uitgebreid.

Over de invulling van de ruimte die ontstaat na sloop van de garages is nog geen besluit genomen. Hollander: "Deels zal er nieuwbouw komen met een combinatie van wonen en werken. En een deel van de openbare ruimte kan worden herbestemd met bijvoorbeeld speelvoorzieningen. En we moeten niet alleen kijken naar plekken om te bouwen voor nieuwe bewoners, maar willen ook iets bieden aan

Heesterveld op de voorgrond



Bijlmer

de bestaande bewoners. De bewoners van Zuidoost die kunnen doorstromen van een sociale huurwoning naar middeldure huur of een betaalbare koopwoning, hebben nu vaak geen andere keus dan het stadsdeel te verlaten, omdat er nauwelijks aanbod is in die sector.”

Bewoners en ondersteunende organisaties wordt gevraagd mee te denken over de nieuwbouw op de plaats van de parkeergarages. Voor de participatie in ontwikkelbuurten in Zuidoost heeft de gemeente een ton gereserveerd. Dat geldt voor elk van de drie stadsdelen.

WONINGVERKOOP STOPGEZET

Woningcorporaties hebben de afgelopen jaren een deel van de sociale huurwoningen in de hoogbouw van onder meer Hoogoord verkocht, een beproefd middel in de stedelijke vernieuwing om meer menging te creëren in wijken met uitsluitend sociale huur. Maar in Zuidoost werkt woningverkoop soms extra verloedering in de hand. Volgens Hollander heeft verkoop tot een aantal onwenselijke situaties geleid, mede als gevolg van kamerverhuur. De woningcorporaties hebben daarom het verkoopprogramma in de H-buurt voorlopig stopgezet.

Een ander groot, maar verre van nieuw probleem in de H-buurt en de rest van de Bijlmer zijn de bergen afval en huisraad die her en der worden neergegooid. Hollander: “De gemeentelijke afdelingen zijn momenteel nog te verkokerd om dit probleem goed aan te pakken. Er is betere samenwer-

king nodig tussen de instanties. Er wordt de komende maanden gekeken wat we hier aan kunnen doen.” De politiek voert – met name met het oog op de aanstaande verkiezingen – de druk op om eerder uitgevoerde bezuinigingen op de stadsreïning terug te draaien.

ONTWIKKELBUURTEN. ZO ZIT HET

Na de Stedelijke Vernieuwing, Wijkaanpak, Vogelaarwijken, Aandachtswijken, Krachtwijken en de gemeentelijke Focusaanpak heeft Amsterdam opnieuw extra geld vrijgemaakt voor buurten die achterblijven op diverse indicatoren, zoals leefbaarheid, veiligheid en sociaal-economische status. In de beleidsstukken worden ze deze keer ‘ontwikkelbuurten’ genoemd.

De lijst omvat negentien buurten in Nieuw-West, acht buurten in Noord en vijf in Zuidoost. Vooruitlopend op grotere programma’s ligt er voor elk van de stadsdelen ruim een miljoen klaar voor kleine projecten om het woon- en leefklimaat te verbeteren. Op iets langere termijn wil Amsterdam de komende twee jaar 38 miljoen euro investeren in nieuwbouw, woningverbetering en het opknappen van openbare ruimte in deze 32 buurten.

Ging het enkele jaren geleden nog vooral om sloop en nieuwbouw; nu ligt de focus juist op behoud van de voorraad sociale huurwoningen door grootscheepse renovatie. Maar een belangrijk nevendoeel van het programma is dat bewoners ook sociaal-economisch profiteren van het opkoptje dat de wijk krijgt.

Er is een ton per stadsdeel uitgetrokken voor facilitering van bewonersparticipatie. Door ondersteuning van wijkverenigingen, bewonersorganisaties en andere zelforganisaties kunnen bijdragen worden geleverd aan sociale cohesie en inspraak door bewoners.

NUL20 neemt in de komende nummers een kijkje in een aantal ontwikkelbuurten. De aftrap ligt in de H-buurt in Zuidoost.





CREATIEF HEESTERVELD

In de H-buurt ligt ook Heesterveld. In de crisisjaren is hier iets bijzonders opgebloeid. Er is al veel geschreven over deze broedplaats. In dit oudste deel van de Bijlmermeer zijn sinds 2012 studenten en creatieve bedrijfjes neergestreken in gebouwen van Ymere. Gebiedsregisseur Edith Bronsveld van de woningcorporatie vertelt dat het de bedoeling is dat deze 'Creative community' nog zeker vijf tot tien jaar blijft bestaan. Drie van de vier blokken middelhoge bouw zijn ook de komende jaren nog bestemd voor starters en studenten. Dit jaar wordt het aantal plekken voor creatieve starters uitgebreid in een plint van een naastgelegen huizenblok. Ymere betaalt de kosten daarvoor deels uit eigen middelen en heeft ook subsidie aangevraagd bij het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling.

Bronsveld: "Die creatieve bedrijvigheid en bijvoorbeeld een horecagelegenheid als Oma Ietje dragen bij aan de leefbaarheid van de wijk. In de plinten die nog dit jaar worden getransformeerd tot bedrijfsruimten, komt onder meer een wisselwinkel. Dat is een plek waar startende ondernemers een concept kunnen uitproberen. Wanneer dat een succes is, kunnen ze doorstromen naar een vaste bedrijfsruimte."

Lange tijd stond de sloop van de hoogbouw in Heesterveld in de vernieuwingsplannen van Zuid-oost. In de crisisperiode is alles stilgevallen. "Die sloopplannen zijn voorlopig van de baan," zegt Bronsveld nu. "Zuidoost heeft iedere betaalbare huurwoning hard nodig."

ACHTERSTALLIG ONDERHOUD

In de naastgelegen wijk Hoptille heeft Ymere de afgelopen periode zowel in de hoog- als de laagbouw huis-aan-huis bezoeken uitgevoerd waarbij de corporatie met de bewoners in gesprek ging over de technische staat van hun woning. Volgens Bronsveld een heel nuttig instrument om intensief met de bewoners in contact te komen en problemen in kaart te brengen. De uitkomst was dat in een deel

Hoogoord. Huisraad dat op verkeerde dagen op straat wordt gezet is in delen van Zuidoost een hardnekkig probleem

van de woningen technische mankementen zijn. Hoptille heeft sinds kort een actieve bewonersvereniging. Uit een bewonersenquête van een paar maanden geleden – die door ruim een kwart van de bewoners werd ingevuld – bleek volgens Gitana Maijnaard van die bewonersvereniging eveneens dat veel woningen in Hoptille hard toe zijn aan een opknapbeurt. Maijnaard: "Dat varieert van klachten over tocht tot schimmel op de muren en vaak een combinatie daarvan. Een aantal jaren geleden zijn er bovendien woningen samengevoegd, maar daar is iets misgegaan met de isolatie, waardoor je flink moet stoken om het enigszins aangenaam te krijgen."

Ymere is zich volgens Bronsveld bewust van die klachten en onderneemt actie. "Onze servicemoniteurs brengen de mensen die de enquête hebben ingevuld komende tijd een bezoek om de technische mankementen te inventariseren. Waar nodig zullen die worden verholpen."

BUURTWERKKAMER VERBINDT BEWONERS

De fysieke staat van de woningen en de publieke ruimte is wel het meest tastbare maar niet het grootste probleem in de H-buurt. Er is veel armoede; veel bewoners zijn werkloos en laaggeletterd. Een deel van het geld dat voor de ontwikkelbuurten in Zuidoost beschikbaar is gesteld, is daarom bestemd voor initiatieven die de sociaal-economische omstandigheden van bewoners moeten helpen verbeteren.

Dat is ook wat ze bij de drie Buurtwerkkamers in Zuidoost beogen. Eén daarvan is De Handreiking in Haardstee. Vier jaar geleden namen stadsdeel Zuidoost en drie woningcorporaties het initiatief voor deze welzijnsvoorziening. Projectcoach Juriaan Otto was er vanaf het begin bij betrokken. "Het was hard nodig dat er iets werd opgezet voor de bewoners van de H-buurt. Er heerst een grote mate van anonimiteit in de hoogbouw en er wonen veel mensen met multiproblematiek. Met name de van oorsprong Dominicaanse en Ghanese bewoners hebben erg de neiging zich in hun eigen gemeenschap terug te trekken. Maar binnen die gemeenschappen worden problemen als schuld, verslaving en armoede niet makkelijk opgelost."

Volgens Otto zijn de problemen heftig en hardnekkig. "We hebben inmiddels een deel van de bewoners binnen weten te halen, maar we moesten er hard aan trekken. Waar we met de Buurtwerkkamers naar streven, is het maken van verbinding tussen de buurtbewoners. We proberen er achter te komen wat iemand kan en wat hij of zij leuk vindt maar ook welke hulpvragen er zijn. Vervolgens leggen we contacten tussen bewoners onderling en verwijzen we waar nodig naar een hulpinstantie."

Op deze en andere manieren poogt men bij De Handreiking de Bijlmerbewoners een zetje richting een betere toekomst te geven. Otto: "En dan gaat het niet alleen om bijvoorbeeld schuldhulpverlening, maar ook om meer oog krijgen voor de zaken om je heen. Ons motto is 'als je aan jezelf werkt,

"Sloop van de parkeergarages is een logische stap"

krijg je vanzelf weer oog voor je omgeving'. En het klinkt misschien simpel, maar wanneer mensen een eigen moestuintje mogen opzetten, voelen ze zich vanzelf meer verantwoordelijk voor de buurt waarin ze leven."

De Handreiking voorziet onder meer in een formulierenbrigade, klussendienst, huiswerkbegeleiding, taalles en een kookclub. Er zijn nog geen concrete plannen voor besteding van het extra geld dat straks beschikbaar komt uit het budget Ontwikkelbuurten.

PROJECTONTWIKKELAARS

Andere buurten in Zuidoost die de komende jaren extra middelen krijgen volgens de Investeringsagenda zijn de K-buurt, Reigersbos, Venserpolder en Holendrecht. Er zijn plannen voor de aanpak van pleinen en het creëren van ontmoetingsplaatsen. Erna Hollander: "Op die manier wordt het prettiger toeven in de openbare ruimte en zorgen we voor betere relaties tussen de bewoners en meer betrokkenheid met hun leefomgeving. In een mooie omgeving is het prettiger wonen en leven."

Niet alleen de gemeente en de woningcorporaties investeren de komende jaren in Zuidoost. Ook Rijkswaterstaat voert een groot project uit: de ondertunneling van de A9. Wanneer de tunnel gereed is, wordt daarboven een park gebouwd. En projectontwikkelaars hebben eveneens hun oog laten vallen op Zuidoost. Zo zijn er de ontwikkeling van woon-werkconcentraties in Amstel III en de bouw van een hele nieuwe woonwijk – De Nieuwe Kern – waarmee Zuidoost een betere verbinding krijgt met de rest van de stad. ▢

Hoptille in de H-buurt



Volgens Erna Hollander, manager gebiedsontwikkeling, is de sloop van de parkeergarages in Hoogoord, Huigenbos en - op termijn - ook Hakfort 'een logische stap': "Er hangen vaak groepjes rond in de avonduren, ze zijn in slechte staat en staan voor meer dan de helft leeg."

Huigenbos in de H-buurt





Heesterveld





WiA 2017:
woningsegmenten en inkomensgroepen raken meer in balans

Middeninkomens verder in de knel

De resultaten van het tweejaarlijkse onderzoek Wonen in Amsterdam tonen de belangrijkste trends in de Amsterdamse woningmarkt. De overmaat aan gereguleerde huurwoningen blijkt in snel tempo te verdampen, terwijl het tekort in het middensegment verder is gegroeid. De particuliere huursector zorgt voor veel doorstroming, maar dat heeft zijn prijs. De gemiddelde aanvangshuur in de vrije sector is ruim 1.300 euro per maand. { FRED VAN DER MOLEN }

WIA 2017

- Overmaat gereguleerde huurvoorraad loopt snel terug en verdwijnt bij huidige ruimere inkomensnorm
- Groeiend tekort in middensegment
- Particuliere huur verschuift snel naar dure segment
- Gemiddelde aanvangshuur in vrije sector is nu ruim 1.300 euro per maand
- Aandeel koopwoningen: 32,5%
- Gemiddeld inkomen van Amsterdammers stijgt harder dan voorgaande jaren.

ZE ZIJN ER weer. De resultaten van het tweejaarlijkse onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA). Politici en belangengroepen zien er altijd reikhalzend naar uit.

Manifesteren zich wellicht trends waarmee de eigen visie kan worden onderbouwd en nog stelliger uitgedragen? Geven de resultaten een extra argument om te pleiten voor meer dan wel minder sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen of koopwoningen?

Centraal in WiA staat de verhouding tussen woningmarktsegmenten en inkomensgroepen:

wat zijn de prijzen op de Amsterdamse woningmarkt en hoe sluiten die aan op de inkomens van Amsterdammers? WiA plaatst drie segmenten van de woningmarkt naast drie inkomensgroepen. Het onderzoek geeft dus geen inzicht in het woningtekort of de woningbehoefte, maar geeft aan of de schaarste enigszins redelijk verdeeld is over verschillende inkomensgroepen.

Waar in het verleden steevast sprake was van een flinke 'overmaat' aan sociale huurwoningen - dus meer sociale huurwoningen dan huishoudens met een laag inkomen - blijkt dat inmiddels veel

minder het geval (nog 6,5 procentpunt). En het is allemaal een kwestie van definitie: als we niet de EU-inkomensgrens van 36.000 euro maar de iets ruimere grens van 40.000 euro die tot 2020 geldt aanhouden, verdwijnt die overmaat helemaal.

Relatief gezien zit de grootste pijn nog altijd in het middensegment: het aandeel middeninkomens groeit, terwijl het aandeel middensegmentwoningen daalt.

GEREGULEERDE HUUR ZAKT IN HOOG TEMPO

Een van de conclusies van WiA 2017 is dat de woningmarkt wat segmentering betreft beter in balans is dan in het verleden. De cijfers ondersteunen in ieder geval pleidooien om prioriteit te geven aan uitbreiding van het middensegment. Het ligt niet voor de hand dit verder ten koste te laten gaan van de gereguleerde huursector. Het aandeel gereguleerde huur zakt namelijk in hoog tempo, mede doordat particuliere huurwoningen bij leegkomst uit het gereguleerde huursegment verdwijnen en dan veelal gelijk doorschuiven naar het dure segment. Huurders die recentelijk een woning hebben betrokken in de particuliere vrije sector betalen in 2017 gemiddeld €1.327 per maand.

Een kanttekening is dat aan de WiA-cijfers een puur Amsterdamse blik ten grondslag ligt: er wordt geen rekening gehouden met degenen die elders wonen en in Amsterdam willen wonen.

Amsterdam is de crisis voorbij, zo blijkt uit de cijfers. Het gemiddelde inkomen groeit weer zoals in de jaren voor 2009, het aandeel huishoudens met een laag inkomen neemt af (naar 48,5% in 2017) en de groep middeninkomens groeide naar 19,6 procent.

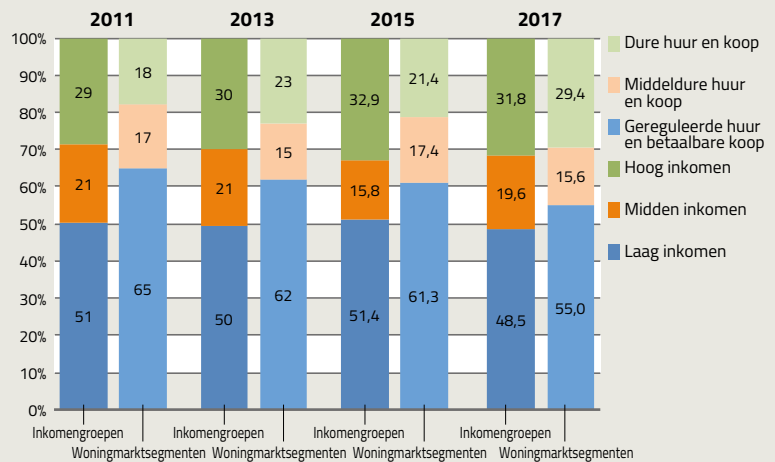
Gelijktijdig worden woningen snel duurder. De goedkope voorraad en ook het middensegment nemen af, terwijl het dure segment heel snel is toegenomen. □

WIA2017: ZO ZIT HET

Sinds 1995 wordt tweejaarlijks het onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA) gehouden. Dat geeft een beeld van de ontwikkeling van de woningvoorraad, het inkomen van de Amsterdammers, hun tevredenheid met hun woning en woonomgeving, en hun verhuis- en woonwensen. Wonen in Amsterdam wordt uitgevoerd door OIS in opdracht van de gemeente Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. Gemiddeld werken zo'n 18.000 Amsterdammers mee; daarmee zijn de gegevens tot op wijkniveau betrouwbaar. In 2017 deden voor het eerst alle 32 gemeenten van de Metropoolregio Amsterdam mee. Daarover schrijft NUL20 in het juni-nummer. *Alle factsheets en rapportages over Wonen in Amsterdam zijn te downloaden vanaf de sites van de AFWC en de gemeente Amsterdam: www.amsterdam.nl/wia*

Evenwichtiger verdeling,

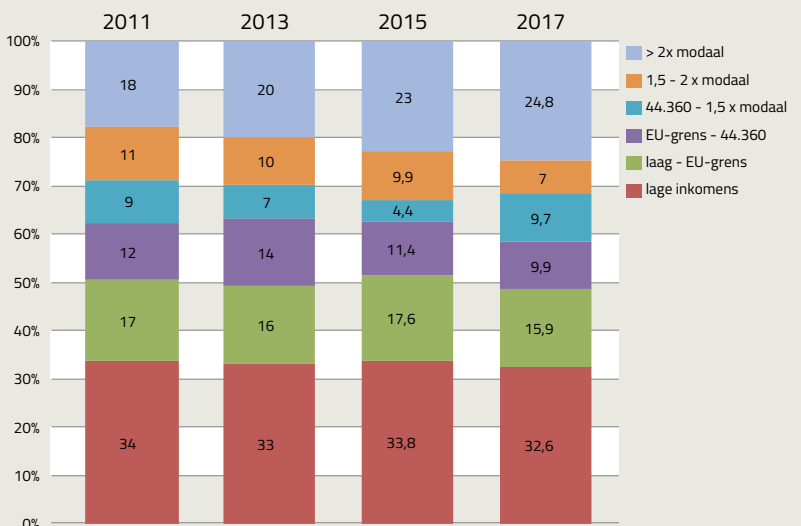
VERGELIJKING INKOMENSGROEPEN EN WONINGMARKTSEGMENTEN



GEREGULEERDE SECTOR: RELatieve OVERMAAT VERDWIJNT IN HOOG TEMPO

Het goedkoopste woningsegment krimpt procentueel snel: van 65 procent in 2011 naar 55 procent in 2017, (dat is inclusief 2,4% koopwoningen). In 2017 zijn er nog 225.300 gereguleerde huurwoningen. De huidige doelgroep in Amsterdam is 48,5 procent volgens de EU-inkomensgrens, maar in ieder geval tot en met 2020 geldt voor 20 procent van de woningen de hogere inkomensgrens van €40.349. Tot en met 2020 is de groep huishoudens die op deze woningen is aangewezen daarom groter, namelijk 54,7 procent van het totaal aantal huishoudens.

VERDELING NAAR INKOMENSGROEPEN



AMSTERDAM KRIJGT EEN RIJKERE BEVOLKING

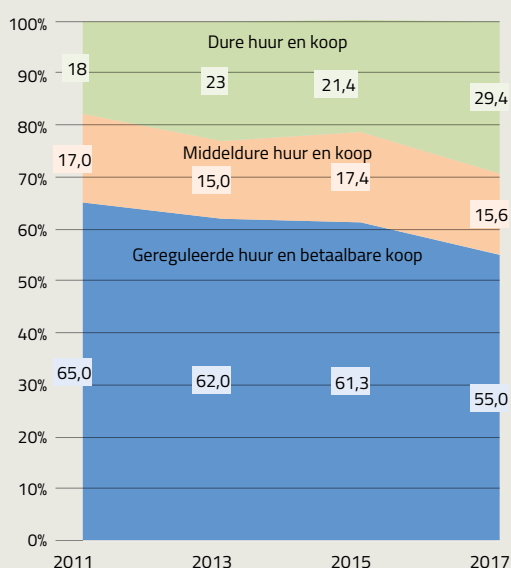
Tot in de jaren negentig van de vorige eeuw woonden in Amsterdam relatief veel huishoudens met een laag inkomen. Dat is niet meer het geval: nu heeft 48,5 procent van de huishoudens een inkomen beneden modaal. Waarbij nog aangetekend dat in Amsterdam relatief veel singles wonen en een flink contingent studenten. In de inkomensgroepen vanaf modaal zit per segment flink wat beweging. Grosso modo nam de hele groep middeninkomens tussen 1 en 1,5x modaal vanaf 2015 toe van 15,8 naar 19,6 procent, en werd de groep tussen 1,5 en 2x modaal kleiner. De hoogste inkomensgroep vanaf 2x modaal groeide juist weer wel, van 23,0 naar 24,8 procent. Daar blijkt veel 'import' bij te zitten: van de huishoudens die tussen 2015 en 2017 in Amsterdam zijn komen wonen, heeft 33 procent een inkomen boven 2x modaal.

duurdere woningen

ONTWIKKELING WONINGVOORRAAD

MIDDENSEGMENT: VERDER IN DE KNEL

Tussen 2015 en 2017 zijn er 3.900 middeldure huurwoningen bijgekomen, waardoor het middeldure huursegment nu 6,4 procent van de totale woningvoorraad in Amsterdam beslaat. Een flink deel van deze groei komt doordat gereguleerde huurwoningen door huurverhogingen een huurprijs boven de liberalisatiegrens krijgen. Dat zijn er 3.100. Niet al deze woningen zijn blijvend toegevoegd aan het middensegment. Volgens de jaarberichten van de AFWC hebben corporaties in de periode 2015-2017 feitelijk 1.381 woningen geliberaliseerd. In totaal is het middeldure segment toch gekrompen van 17,4 naar 15,6 procent doordat de woningprijzen van koopwoningen zo zijn gestegen. Ondertussen groeide het aandeel huishoudens met een middeninkomen tot 19,6 procent.

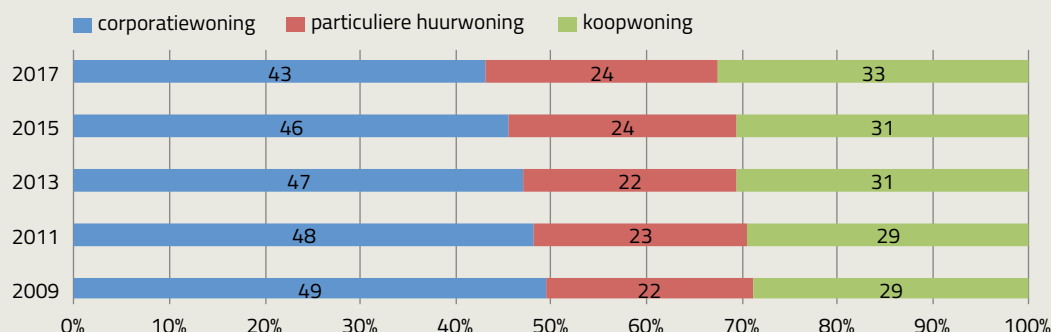


DURE WONINGEN: STERKE GROEI

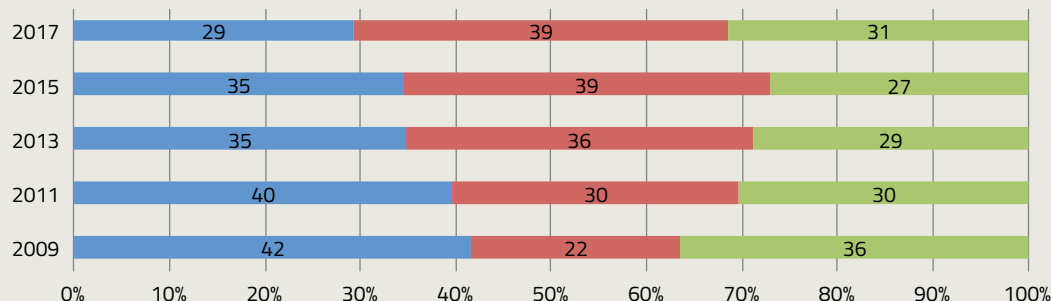
Een kleine 30 procent (29,4%) van de totale woningvoorraad in Amsterdam bevindt zich inmiddels in het dure segment (koop en huur). Dit aandeel is gestaag toegenomen de afgelopen jaren, met een afwijking van de trend in 2015. Toen zat de koopmarkt in een dip. Inmiddels zijn de woningprijzen weer fors gestegen. Het dure huursegment is flink gegroeid met 9.100 woningen tot 8,4 procent van de totale woningvoorraad.

De groep huishoudens die qua inkomen past bij dit dure segment is iets groter dan de voorraad. In 2017 heeft 31,8 procent van de huishoudens een inkomen boven 1,5 x modaal.

WONINGVOORRAAD



EN VRIJKOMEND WONINGAANBOD



MEESTE DOORSTROMING IN PARTICULIERE HUUR

Drieënveertig procent van de Amsterdamse woningen is in handen van corporaties en een kleine 33 procent heeft een eigenaar/bewoner. Het grootste deel van de koopwoningen (65%) is niet meer bereikbaar voor middeninkomens. De particuliere huursector beslaat minder dan een kwart (24%) van de voorraad, maar zorgt voor veel doorstroming. Van de recent verhuisden heeft 39 procent recentelijk een particuliere huurwoning betrokken. Van oudsher is de particuliere huursector voor velen die naar Amsterdam komen de eerste halte in de stad.

WONINGMARKT-SEGMENTEN

Goedkoop

-huur: tot €711
-koop: WOZ < €156.000 (gereguleerde huur en betaalbare koop)

Midden

-huur: €711- €971
-koop: €156.000 - €249.000

Duur

-huur: > €971
-koop: > €249.000

INKOMENS-SEGMENTEN

Laag:

<modaal (= €36.165)

Midden:

1 tot 1,5 x modaal (€36.165 - €54.250)

Hoog:

>1,5 x modaal (> €54.250)

Positie van middeninkomens op de woningmarkt laat zich niet zomaar verbeteren

Dweilen met de kraan

Het woningtekort in Nederland loopt op. Dat treft vele huishoudens, maar zeker de middeninkomens. De spreekwoordelijke onderwijzer, agent of verpleger kan moeilijk meer aan een woning komen. Wat valt er aan te doen? { FRED VAN DER MOLEN }



In **Almere DUIN** worden naast koopwoningen ook veel appartementen en eensgezinswoningen gerealiseerd, met name voor middeninkomens. In 2017 werden de woontorens De Boei (57 appartementen, prijzen vanaf €780) en Het Anker (26 appartementen, prijzen vanaf €855) opgeleverd

▣ HET TEKORT AAN woningen loopt sneller op dan verwacht en bereikt in 2020 een hoogtepunt van 235.000 woningen, aldus een recent rapport van ABF Research in opdracht voor Capital Value. Het is het zoveelste alarmerende rapport over de Nederlandse woningmarkt. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de benarde positie van middeninkomens op de woningmarkt. Die verslechtert. In de sociale huursector kunnen zij niet of nauwelijks meer terecht, omdat corporaties vooral moeten toewijzen aan lagere inkomens. En vanwege de sterk gestegen prijzen, strengere hypotheekvoorwaarden en toename van flexwerk zijn koopwoningen minder bereikbaar geworden voor middeninkomens. Van het laatste alternatief - middeldure huurwoningen - is van oudsher een klein aanbod in Nederland als gevolg decennia overheidsbeleid waarbij met subsidies en fiscale instrumenten de sociale huur en de koopsector is ondersteund. Veel gemeenten hebben dit inmiddels onderkend en ontwikkelen nu beleid om het middenhuursegment te vergroten. Vol-

gens recent onderzoek van Stec is in twee jaar het aandeel gemeenten met beleid voor middenhuur gegroeid van 40 naar 53 procent. Volgens dit onderzoek verwachten gemeenten de komende 5 jaar 61.000 middenhuurwoningen te realiseren, tegen een geschatte marktvaart van 76.000 tot 100.000 woningen. Niet genoeg dus. Daar komt nog bij dat door prijsstijgingen nog eens flinke aantallen woningen uit het segment weglekken. Kortom, een duidelijk geval van 'dweilen met de kraan open'.

DE WEG NAAR MEER HUURWONINGEN

Wat valt er aan te doen? Allereerst natuurlijk bijbouwen, het aanbod vergroten. Daarover straks meer. De tweede route is toch weer de corporaties aanspreken. Ook dat parkeren we even. De derde weg is reguleren, een beproefde aanpak van overheden in tijden van schaarste.

Een huis is zowel een plek om te wonen als een vastgoedproduct. Maar de markt is volgens Rob van

open?

Gijzel, voorzitter van de Samenwerkingstafel middenhuur, niet in staat om de huurprijzen in overspannen woningmarkten in de hand te houden. Hij stelt daarom in zijn eindrapport aan minister Ollongren voor om tijdelijk de prijsstijgingen in het middeldure huursegment in sommige steden te reguleren, mede door het puntenstelsel door te trekken naar duizend euro.

Zo'n maatregel zou in Amsterdam helpen om de snelle afkalving van het aanbod aan betaalbare particuliere huurwoningen te beperken. Omdat de waarde van de woning nu meetelt voor de huurpunten, kan bijna elke vrijkomende woning in Amsterdam worden geliberaliseerd. In het onderzoek Wonen in Amsterdam 2017 (elders in dit nummer) wordt vastgesteld dat voor een particuliere vrijsectorwoning inmiddels gemiddeld 1.327 euro wordt gevraagd. Liberalisering leidt dus in Amsterdam niet tot meer middeldure huurwoningen. Van Gijzel wil de grens voor het gereguleerde segment daarom 'tijdelijk' opschuiven van 710 naar 1.000 euro. Hij spreekt over een 'noodknop'. Wethouder Ivens wil die graag gebruiken. Het wachten is op de reactie van de minister.

De complete commerciële marktsector reageerde overigens als door een adder gebeten op het rapport van Van Gijzel. Bouwend Nederland, NVM, Neprom, IVBN en Holland Property Plaza kwamen met een stevige waarschuwing: de voorgestelde regulering leidt tot minder in plaats van meer middenhuur. Ze wijzen er op dat de commerciële woningproductie voor deze sector juist sterk is gestegen de afgelopen jaren. Door regulering zou juist minder worden gebouwd, stelt bestuurder Gerjan van der Baan van Vesteda.

In deze redenering lijkt de regulering van de bestaande voorraad en nieuwbouw op één hoop te worden gegooid. Waarbij aangetekend dat Utrecht en Amsterdam bij nieuwbouw de huurprijzen voor middeldure huurwoningen nu al langjarig reguleren.

TOCH WEER CORPORATIETAAK?

De kerntaak van woningcorporaties is sinds de nieuwe Woningwet nadrukkelijk beperkt tot het bouwen en beheren van sociale huurwoningen. Van Gijzel wil dat corporaties weer een grotere rol gaan spelen in het middensegment. Hij stelt voor dat corporaties een groter deel van hun woningen in dat segment gaan verhuren, in het Amsterdamse op zijn minst een controversieel voorstel.

Van Gijzel wil het corporaties ook weer makkelijker maken om middeldure huurwoningen te bou-

wen, zolang corporaties de bouw van middeldure huur maar met privaat geld financieren. Zo bepleit hij een versimpeling van de zogeheten markttoets. De marktpartijen zien daar niets in. Ze pleiten voor betere samenwerking tussen marktpartijen en corporaties, dan bouwen zij die middeldure huur wel.

Corporaties zouden ten slotte ook weer nieuw of extra leven kunnen blazen in MGE-koopconstructies zoals Koopgarant. Daarbij verkopen corporaties woningen onder de marktwaarde en maken daarbij afspraken over terugkoop en winstdeling bij verkoop. Ook veel corporaties in de Metropoolregio Amsterdam hebben dat middel ingezet, maar in de hoofdstad zelf is het om allerlei redenen nooit veel geworden. Maar Amsterdam gaat er weer over in gesprek, lezen we in de raadsstukken.

BELEGGERS WILLEN WEL

De productie van middeldure huurwoningen komt flink op gang. Wat helpt is dat het geld van pensioenbeleggers over de plinten klotst. Ze staan in de rij om te investeren in vastgoed. Eerst beperkte de interesse zich grotendeels tot locaties binnen de Amsterdamse Ring - Bouwen op Zeeburgereiland werd in 2012 nog als zeer risicovol beoordeeld - maar inmiddels worden tot in Lelystad en Purmerend middeldure huurcomplexen ontwikkeld. Om een paar projecten te noemen: Noorderkwartier (Hoofddorp), Belvedere (Hilversum), Apollo en Kop West (Purmerend), DUIN (Almere) en Wickevoort (Cruquius).

Het helpt daarbij dat beleggers, ontwikkelaars en gemeenten elkaar langzamerhand beter weten te vinden, al zit het wantrouwen er bij veel gemeenten

MIDDENINKOMENS - ZO ZIT HET

- Inkomen: tussen €36.165 en €54.248
- Middeldure huur: €710 - €970
- Middeldure koop: €161.000 en €255.000

Ook in Haarlem wordt inmiddels meer vrijsectorhuur gebouwd. De woontoren **Tango** (links) naast en Twister aan de Aziëweg in Haarlem, wordt binnenkort opgeleverd. Eigenaar Vesteda verhuurt de 55 appartementen van circa 90 m².



nog diep in. Dat komt althans naar voren in onderzoek van adviesbureau Stec Groep in 103 gemeenten. Ruim 40 procent van de gemeenten is bang dat beleggers middeldure huurwoningen snel doorverkopen aan particuliere huiseigenaren en er met de winst vandoor gaan. Meer dan een derde van de ondervraagde gemeenten vindt ook dat beleggers te hoge huren vragen.

Maar daar zijn gemeenten zelf bij. Zij hebben het instrumentarium om de programmering en de huurprijzen te sturen. Zo heeft Amsterdam besloten tot de 40-40-20 formule, waardoor er bij elk groot bouwproject zowel 40 procent van de woningen voor sociale huur als voor middeninkomens zijn bestemd. Bij nieuwe tenders wordt bovendien vastgelegd dat de huren 25 jaar gematigd blijven. Amsterdam regelt dat via de erfpachtvoorwaarden. Maar gemeenten kunnen op locaties met eigen grond dergelijke voorwaarden ook dwingend opnemen in het bestemmingsplan.

Echter: hoe meer voorwaarden, hoe lastiger het voor een ontwikkelaar wordt een project 'rond te rekenen'. Van Gijzel pleit daarom voor een landelijk saneringsfonds om ook betaalbare woningbouw mogelijk te maken bij complexe binnenstedelijke transformaties.

OH, OH DEN HAAG

Voor veel 'oplossingen' om de kansen van middeninkomens te vergroten is de landelijke overheid nodig. Voor deze zaken wordt naar Den Haag gekeken:

- Middeldure koopwoningen reserveren voor middeninkomens
- NHG-grens verhogen in dure woningmarkten
- Ook middeldure huren reguleren met een puntenstelsel
- Weging van WOZ-waarde in puntenstelsel verminderen of begrenzen
- Markttoets voor corporaties vereenvoudigen en laten vervallen voor woningen op erfpacht
- Saneringsfonds voor binnenstedelijk bouwen

GEREGULEERDE KOOP?

Huurwoningen bouwen voor middeninkomens kan dus, zolang beleggers of corporaties er maar brood in zien en een gemeentelijk apparaat de deskundigheid heeft om de vastgoedontwikkeling aan te sturen.

Maar is het ook mogelijk om koopwoningen te bouwen en te behouden voor middeninkomens? Amsterdam heeft daar onderzoek naar laten doen. De uitkomst valt niet mee. De mogelijkheden om de koopsector te reguleren zijn beperkt, zo blijkt uit de studie die Rebel Strategy & Development en onderzoeksinstituut OTB van de TU Delft op verzoek van Amsterdam deden.

In de koopsector regeert de markt, zo simpel is het. Als de prijzen van woningen sterker blijven stijgen dan de inkomens, komen er steeds minder woningen voor middeninkomens beschikbaar. Ter illustratie, zo berekent Rebel: als de woningprijzen gemiddeld met 5 procent stijgen en de inkomens met 2 procent dan is over 10 jaar van de huidige 37.000 middeldure koopwoningen in Amsterdam (die vooral buiten het centrum liggen) nog maar 43 procent bereikbaar voor middeninkomens.

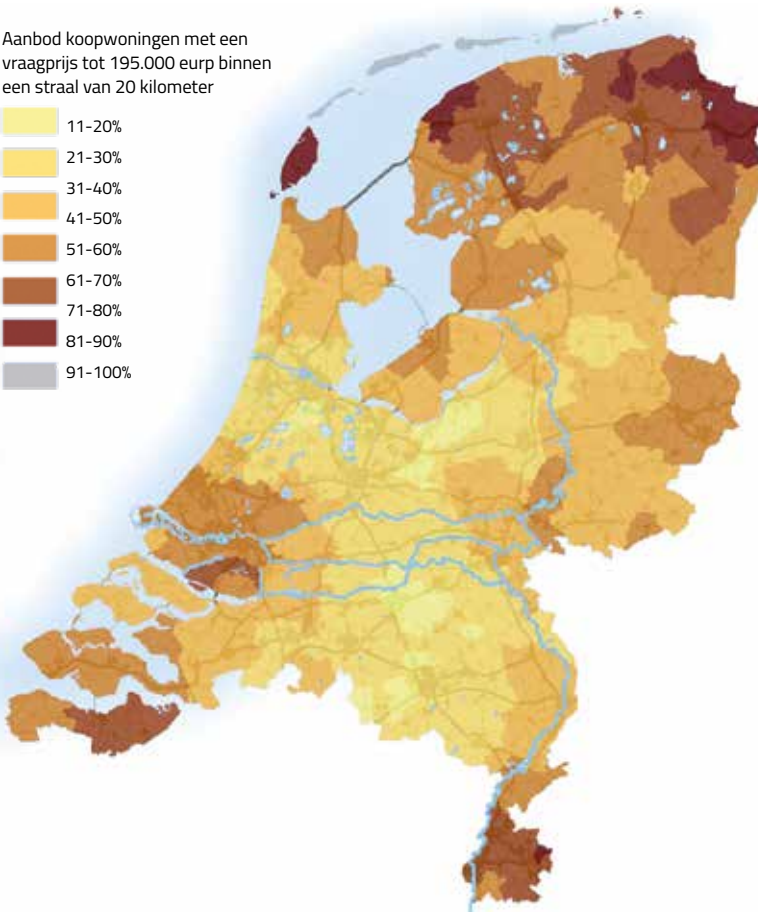
De enige manier om die teruggang te beperken, is middeldure koopwoningen bij bouwen. Een behoorlijke beperking daarbij is dat korting op de grondprijs specifiek voor een bepaalde doelgroep wettelijk niet is toegestaan. Geen korting dus voor Amsterdammers of Haarlemmers, geen kortingsregeling specifiek voor middeninkomens.

WAAR KUNNEN MIDDENINKOMENS KOPEN?

Kaartje uit 2016 naar de mogelijkheden van middeninkomens tot €45.000 om te kopen. De parameters zijn sindsdien gewijzigd, waarbij de kansen er in de Metro-poolregio Amsterdam ongetwijfeld verder op zijn achteruit gegaan. (Bron: Potentiële reikwijdte van het middensegment huur, RIGO 2016 in opdracht van De Vernieuwde Stad)

Aanbod koopwoningen met een vraagprijs tot 195.000 eurp binnen een straal van 20 kilometer

- 11-20%
- 21-30%
- 31-40%
- 41-50%
- 51-60%
- 61-70%
- 71-80%
- 81-90%
- 91-100%



WOONPLICHT

Volgens de onderzoekers zijn er wel aanvullende maatregelen mogelijk om prijsstijgingen en speculatie tegen te gaan. De belangrijkste aanbeveling is om een zelfbewoningsplicht in te stellen. Minder stellig zijn ze over een antispeculatiebeding, omdat daar veel haken en ogen aan zitten. Zo'n beding is makkelijk te ontduiken en de handhaving is lastig en tijdrovend. Bijna alle Amsterdamse politieke partijen blijken voor een woonplicht te zijn, dus die gaat er wel komen.

Rebel c.s. raden af om een gemeentelijk bouwfonds of woningbedrijf op te zetten. En ook startersleningen en subsidies werken volgens de studie niet of slechts tijdelijk in overspannen markten: het leidt alleen maar tot prijsopdrijving. Een verhoging van de Nationale Hypotheekgarantie in dure woningmarkten kan wel iets bijdragen. Amsterdam gaat daarvoor pleiten bij de minister. Zeker in combinatie met een Koopgarant-constructie komen zo meer koopwoningen binnen het bereik van middeninkomens.

Overigens kunnen er nog altijd marktconform redelijk grote middeldure koopwoningen worden gebouwd in een flink deel van Amsterdam buiten de Ring en in veel regiogemeenten. Het adagium blijft: bouwen, bouwen en nog eens bouwen. ◻

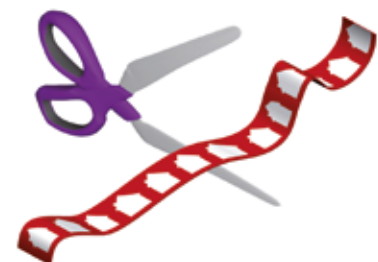


Alle commerciële plinten zijn ondergebracht in de tak Niet-DAEB

Splitsing van DAEB- en niet-DAEB taken

Uitkomst van een verplichte boedelscheiding

Woningcorporaties hebben per 1 januari 2018 hun taken opgedeeld in een maatschappelijk (DAEB) en commercieel deel (niet-DAEB). Hoe hebben ze dat gedaan en welke consequenties heeft dat voor de toekomst? Drie grote woningcorporaties in de regio Amsterdam hebben voor zuiver administratieve scheiding gekozen; drie andere brengen een deel van hun bezit onder bij een juridische dochter. {BERT POTS}



▣ WONINGCORPORATIES ZIJN VANAF 2018 formeel verplicht hun kerntaken, de diensten van algemeen economisch belang (DAEB), af te scheiden van hun commerciële, oftewel niet-DAEB-activiteiten. De scheiding moet er voor zorgen dat maatschappelijk bestemd vermogen alleen wordt ingezet voor maatschappelijke taken. Met de scheiding wil de overheid voorkomen dat te grote risico's bij commerciële activiteiten een gevaar opleveren voor de bouw en de exploitatie van sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed. Deze scheiding is

bovendien in lijn met Europese staatssteunregels.

ADMINISTRATIEVE SCHEIDING

De grote corporaties in de regio Amsterdam bewandelen twee routes. Eigen Haard, Stadgenoot en Rochdale kiezen voor een zuiver administratieve scheiding. Al het bezit blijft onder één dak, maar ze leven voort in gescheiden administraties. Ymere, de Alliantie en De Key doen dat ook, maar hebben daarnaast een deel van hun

niet-DAEB-activiteiten ondergebracht in een juridische dochter.

Volgens advocaat Eelkje van de Kuilen, adviseur op dit terrein van meerdere corporaties, wordt de keuze voor het een of het ander onder meer bepaald

“Zo’n scheidingsplan omvat een onwaarschijnlijk hoge stapel documenten”

door de vraag of een corporatie straks nog een rol wil spelen in het middensegment. “Elke corporatie ziet voor zichzelf op dat gebied wel een bepaalde taak, maar voor zo’n niet-DAEB-activiteit moet dan toestemming worden verkregen van de Autoriteit Wonen. Als een bouwproject via de dochter verloopt, is die toestemming niet nodig. Wellicht bestaat die behoefte nu niet, maar dat kan in de toekomst anders liggen. De hybride variant biedt dus veel meer vrijheid. Ik ben altijd voorstander

van zoveel mogelijk flexibiliteit. Een corporatie kan daar op enig moment voordeel van hebben.”

Maar zo’n hybride scheiding is, zo benadrukt Van de Kuilen, wel ingewikkeld. “Daarvoor moet een splitsingsprocedure worden doorlopen. De stukken moeten worden gedeponeerd bij het handelsregister. En er moet een akte opgemaakt. Een administratieve scheiding kan door de corporatie in de boekhouding worden geregeld.”

BEOORDELING PORTEFEUILLE

Ymere heeft na doorlichting van de woningportefeuille gekozen voor de hybride variant. “Wij zijn tot de conclusie gekomen dat 1.600 van onze woningen, 2 procent van ons bezit, niet meer logisch past bij de in 2015 geformuleerde strategie. Het gaat dan om woningen met een heel hoge huurprijs, unieke panden of woningen buiten ons kerngebied. Die hebben we met een aantal parkeerplekken en losstaand bedrijfsnonroerend goed in Y Vastgoed geplaatst. De overige 76.400 woningen blijven in de toegelaten instelling. Het DAEB-deel bevat 70.500 sociale huurwoningen. Het niet-DAEB deel van de

WAT ZIJN DE MOGELIJKHEDEN?

Administratieve scheiding

Een corporatie is minimaal verplicht de niet-DAEB-activiteiten binnen de eigen organisatie via een gescheiden boekhouding af te scheiden. In die tak bevinden zich bedrijfsnonroerend goed, leningen zonder borging, dochtermaatschappijen en alle bestaande en geprojecteerde woningen die niet behoren tot de sociale huursector. Beide takken moeten levensvatbaar en financieerbaar zijn.

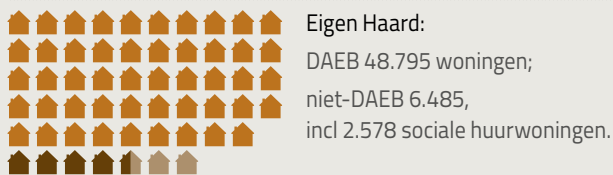
Juridische splitsing

De corporatie kan ervoor kiezen de niet-DAEB-activiteiten af te splitsen in één of meer juridische dochters waarvan de corporatie volledig aandeelhouder is. Na splitsing mag de corporatie haar aandelen geheel of gedeeltelijk verkopen.

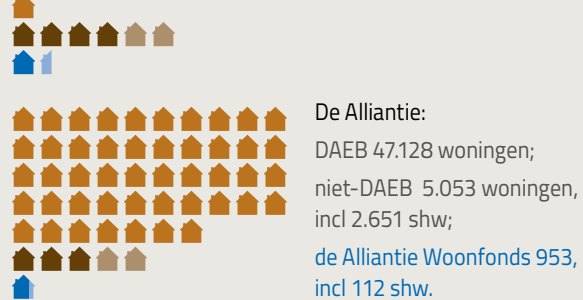
Hybride variant

Een corporatie kan ook kiezen voor een combinatie. In die zogeheten hybride variant voert de corporatie een administratieve scheiding door: een deel van de niet-DAEB-activiteiten wordt ondergebracht binnen de eigen organisatie en een deel in een juridische dochter. Ook dan gelden eisen voor levensvatbaarheid en financieerbaarheid.

ALLEEN ADMINISTRATIEVE SCHEIDING



ADMINISTRATIEVE SCHEIDING ÉN JURIDISCHE DOCHTER



toegelaten instelling omvat 5.900 woningen, inclusief tweeduizend sociale huurwoningen. Deze woningen zijn deels geliberaliseerd of worden na mutatie geliberaliseerd”, aldus bestuursadviseur Minke Kolstein.

“Geliberaliseerde woningen kun je ook prima exploiteren met een administratieve scheiding”

Eigen Haard kiest juist voor een administratieve scheiding. Volgens Marnix Wentink, senior-adviseur strategie van de woningcorporatie, bestaat daarvoor een simpele verklaring. “Waarom zouden we ingewikkeld doen, als het ook makkelijk kan”, aldus Wentink. “Onze keuze vloeit voort uit onze visie. Ook wij willen actief zijn in het middenhuursegment. Ons zwaartepunt ligt op exploitatie van geliberaliseerde woningen binnen onze voorraad. Dat lukt prima met een administratieve scheiding. Dat scheelt ons een hoop gedoe en maakt ons flexibeler. Mocht dat in ons werkgebied op enig moment wenselijk zijn, dan kunnen we makkelijker geliberaliseerde woningen laten terugkeren in het sociale segment. Overheveling uit de juridische dochter is in theorie niet onmogelijk, maar wel een stuk complexer.”

GERINGE MASSA

Ook Stadgenoot houdt het bij administratieve scheiding. “We hebben in vergelijking met Ymere veel minder bezit dat eigenlijk niet bij ons past. Ook wij hebben dure woningen, maar die worden bijvoorbeeld via friends-contracten verhuurd. Of ze worden aangeboden in het middensegment. Het gaat bovendien om versnipperd bezit. De massa is te gering om aan afsplitsing te denken”, zo legt strategiemanager Perry Hoetjes uit. De recente ondernemingsstrategie van Stadgenoot voorziet in extra activiteiten voor het middensegment. “Wij hebben de ambitie om ook voor het middensegment te bouwen, maar dat kan evengoed binnen de bestaande structuur.”

De afgelopen twee jaar hebben corporaties hard gewerkt om te voldoen aan alle bij scheiding behorende verplichtingen. “Zo’n scheidingsplan omvat een onwaarschijnlijk hoge stapel documenten”, zegt Kolstein. “De overheid maakte het ons ook niet heel makkelijk. De precieze regels werden pas bekendgemaakt, toen wij al halverwege de voorbereiding van onze plannen waren.”

CONSEQUENTIES VOOR HUURDERS

Corporaties moesten bij huurders en alle gemeenten zienswijzen ophalen. “Ymere is actief in een

DAEB OF NIET-DAEB?

In de DAEB-tak brengt een corporatie de woningen onder met een huurprijs tot aan de liberaliseringsgrens, onbebouwde grond waarop in de toekomst goeddeels sociaal wordt gebouwd en alle geborgde leningen. Alle overige activiteiten, zoals de exploitatie van woningen met een huur boven de liberalisatiegrens en bedrijfspanden, worden toebedeeld aan de niet-DAEB-tak.

Te liberaliseren woningen – een groot deel van het Amsterdamse corporatiebezit – mogen zowel in de DAEB als de niet-DAEB-tak worden ondergebracht. De DAEB-tak van de corporatie moet altijd groot genoeg zijn om aan de gemeentelijke volkshuisvestelijke doelstellingen te kunnen voldoen. Bovendien mag niet meer dan 10 procent van het te liberaliseren bezit in een dochter worden ondergebracht.

groot gebied. Al die gemeenten moesten de vraag beantwoorden of wij in de toekomst in voldoende mate kunnen voldoen aan hun volkshuisvestelijke wensen. Ook van de huurders hebben we een positieve zienswijze gekregen. Zij hebben waardering voor de keuze voor meer dan 70.000 sociale huurwoningen. Bovendien zijn vijfhonderd woningen retour geliberaliseerd en in huur verlaagd”, aldus Kolstein. Ook Stadgenoot heeft een positieve zienswijze opgehaald. “De scheiding is zo ingericht dat we onze volkshuisvestelijke doelen optimaal kunnen realiseren. Dat was voor de huurdersvertegenwoordigers reden zich achter ons scheidingsplan te scharen”, zo zegt Hoetjes.

BEZWAAR TEGEN LIEVEN DE STAD BV

Huurdersvereniging Arcade van De Key heeft bezwaar tegen de oprichting van de juridische dochter Lieven de Stad bv. Deze opstelling kan niet los worden gezien van onvrede over de nieuwe koers van De Key, waarbij de corporatie zich toelegt op verhuur aan studenten en starters. De Key heeft in Lieven de Stad bijna zeshonderd huurwoningen ondergebracht die bij vrijkomen in de vrije huursector aan meerdere jongeren worden verhuurd. Dat is in de optiek van Arcade en andere huurdersverenigingen geen sociale verhuur meer, maar “een vorm van vrije sector kamerverhuur”. Ook een aantal atelierwoningen is ondergebracht in Lieven de Stad.

Voor zittende huurders zijn de gevolgen overzichtelijk, aldus Kolstein. “Soms moet de huur naar een andere rekening worden overgemaakt. De huurders zijn daarover geïnformeerd, maar verder verandert er eigenlijk niks. De rechten van de huurders zijn gewaarborgd. En voor vragen en klachtenonderhoud kan men terecht op het vertrouwde adres. Y Vastgoed heeft daarvoor een overeenkomst afgesloten met de moedercorporatie.”

NIEUWE AANPASSINGEN

Zijn corporaties daarmee verlost van alle administratieve sores? Van de Kuilen verwacht van niet. “Zowel de uitvoering van de scheiding, als de invoering van de nieuwe Woningwet als zodanig worden de komende tijd door het ministerie geëvalueerd. De uitkomsten daarvan zullen ongetwijfeld leiden tot nieuwe aanpassingen.” □

Woningdelen: nauwelijks legalisaties, grote vlucht in hospitaverhuur

Kamerverhuurders doen

Woningdelen zorgt voor intensief woninggebruik en biedt met name jonge starters een plek in Amsterdam. Duizenden woningen worden zo echter illegaal verhuurd. De vereenvoudiging van de regels leidt vooralsnog niet tot meer legalisaties. {JOHAN VAN DER TOL }

▣ DRIE VRIENDEN OF studiegenoten die samen een huurwoning delen: het gebeurt veel in Amsterdam. Maar meestal heeft de verhuurder geen vergunning aangevraagd om de woning te 'onttrekken' aan reguliere verhuur. Voor dergelijke verhuur - volgens de gemeente gaat het om kamergewijze verhuur - moet al sinds 1993 een vergunning worden aangevraagd. Ook onder de nieuwe vereenvoudigde regels die vanaf 2017 gelden lijken verhuurders die verplichting massaal te negeren. VVD-Kamerlid Wybren van Haga en Prins Bernard jr. haalden ermee het nieuws, maar hun handelwijze lijkt meer regel dan uitzondering. Onder de oude regels werden in 2016 slechts enkele tientallen gedeelde woningen aangemeld voor legalisatie, terwijl naar schatting 12.700 woningen werden gedeeld. Bij de nieuwe regels lijkt dat niet veel beter te gaan: in 2017 zijn maar 187 woningdeelsituaties gelegaliseerd. Toch zijn de boetes niet mis, namelijk 6.000 euro (voor drie of vier bewoners) of 18.000 euro (meer bewoners).

REGELS WONINGDELEN

Van 2014 tot 2017 was het mogelijk met drie of meer mensen een huurwoning in de vrije sector te delen. De voorwaarden waren echter complex en streng; slechts enkele tientallen woningen werden aangemeld voor de regeling. Na een versimpeling van de regels kent woningdelen (opnieuw) nog maar twee smaken: kamergewijze en hospitaverhuur.

Voor kamergewijze verhuur is een omzettingsvergunning nodig. Bij drie of vier bewoners moet er een gemeenschappelijke ruimte van 11 m² en minimaal 3 meter breed zijn. Daarnaast moet de geluidsisolatie bijna voldoen aan de norm in het Bouwbesluit.

Bij 'verkamering' in vijf of meer onzelfstandige woonruimten gelden aanvullende eisen. Er moet een aparte beheerinstelling voor zijn die als zodanig staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Per portiek of galerij mag hooguit een kwart van de woningen worden verhuurd aan vijf of meer mensen. In Centrum en West mogen geen omzettingen naar vijf of meer huishoudens meer plaatsvinden, omdat daar relatief weinig woningen met vijf of meer kamers zijn. Soms is vanwege het bestemmingsplan ook een omgevingsvergunning nodig voor een omzetting.

Bij hospitaverhuur is er één hoofdbewoner (twee die samen een huishouden voeren mag ook) die één of twee kamers verhuurt van elk minstens 12 m². Voorwaarde is dat de hoofdbewoner zelf minimaal de helft van de woning gebruikt.

Toch trekken verhuurders zich wel degelijk iets van aan van het nieuwe beleid. Dat blijkt uit signalen die bij de politiek en het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag van !WOON binnenkomen. Maar daarbij gaat het wellicht niet om het beoogde effect van het beleid.

Verhuurders zijn flink geschrokken van de opgelegde boetes (98 in totaal in 2017). Volgens D66 en de VVD in de gemeenteraad overwegen veel woningeigenaren te stoppen met verhuur aan woningdelers, ook vanwege de kosten van de vereiste geluidsisolatie en omdat hypotheekvoorwaarden verhuur lastig of onmogelijk maken. Duizenden woningdelers zouden hierdoor in een onzekere positie verkeren.

In december stelden raadsleden Reinier van Dantzig (D66) en Tjakko Dijk (VVD) vragen aan het college waarin ze aandrongen op een coulante behandeling van bestaande gevallen, juist om een einde te maken aan die onzekerheid. Maar wethouder Laurens Ivens geeft vooralsnog geen krimp: de situatie kan worden gelegaliseerd met een vergunningaanvraag. En verhuurders kunnen hun huurders zekerheid bieden door zich aan de regels te houden, ook aan de privaatrechtelijke rond de hypotheek. Verder verwijst de wethouder naar een evaluatie van het beleid dit voorjaar.

ALLERLEI CONSTRUCTIES

Ook het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag merkt dat verhuurders het benauwd hebben, met vervelende gevolgen voor huurders. Zo mogen die zich niet meer inschrijven op het woonadres en wordt kamergewijze verhuur met allerlei constructies omgezet in hospitaverhuur, vertelt Gert Jan Bakker van het Meldpunt. Twee huurders worden bijvoorbeeld gedwongen een samenlevingscontract te tekenen, om vervolgens elk als hospita een kamer onder te verhuren. En dan gaat het om flinke bedragen, zegt Bakker. "Een woning kan zo 2500 euro opbrengen, in plaats van 1500."

Bakker noemt de constructie met het samenlevingscontract "hartstikke illegaal", maar Ivens wil daar geen uitspraak over doen: "Het kan legaal zijn, maar het is niet het beoogde effect."

niet aan vergunningen

Volgens Bakker is het maar de vraag of verhuurders zomaar kunnen stoppen met verhuur: “Een illegale situatie is niet zonder meer een grond om de huurcontracten te ontbinden. Een rechter zal waarschijnlijk zeggen dat de verhuurder de mogelijkheid had om de situatie te legaliseren.” Er is nog geen jurisprudentie wat dit betreft.

Particuliere verhuurders zullen ook geen beroep kunnen doen op ongelijke behandeling in vergelijking met corporaties - die openlijk de regels overtreden. Want ook voor corporaties dreigen boetes, bezweert Ivens. Bestuursvoorzitter Hester van Buren van Rochdale blijft desondanks hopen op een uitzondering: “Anders dan particuliere verhuurders maken wij prestatieafspraken met de gemeente en we vragen heel bescheiden huren. We kijken goed waar het kan, doen het niet binnen de Ring en proberen in buurten daarbuiten meer menging te bewerkstelligen met woningdelen. En jongeren geven niet per se meer overlast dan gezinnen.”

HUURCOMMISSIE

Zou, naast de kosten voor isolatie en knellende hypotheekcontracten, ook een dreigende gang naar de huurcommissie door huurders een motief kunnen zijn voor verhuurders om niet te legaliseren? Ivens: “Ook als je ergens illegaal woont, kun je naar de huurcommissie. Maar de tijdelijke contracten vormen een belemmering daarvoor. Je kunt gelijk krijgen, maar als je daarna op straat staat, schiet je er niets mee op.”

Dat de gemiddelde verhuurder de huurcommissie liever op afstand houdt, laat Bakker zien met een rekensommetje. Een kamer binnen de Ring kost al gauw 500 tot 600 euro - ook die wordt verhuurd aan studiegenoten van zoon of dochter. Maar volgens het puntensysteem voor kamers blijft daar vaak maar de helft van over.

HANDHAVING

Een geluk voor de verhuurders is dat er (nog) niet grootschalig op wordt gehandhaafd. Ivens: “We zetten nu veel capaciteit op misstanden als wietteelt, prostitutie en vakantieverhuur.” Bij woning-

In 2017 zijn slechts 187 vergunningen voor woningdelen verleend

delen wordt ook nog niet grootscheeps digitaal gerechercheerd; handhaving gebeurt bij meldingen, overlast en gebiedsgericht, zoals bij de Gouden Leeuw en Kleiburg in Zuidoost. Ivens: “Na de evaluatie in mei/juni kunnen we kijken of we meer gaan handhaven. Ik heb het idee dat de regels handhaafbaar zijn en dat we dat meer moeten gaan doen.”

“Het is al 25 jaar zo dat regels voor woningdelen nauwelijks worden nageleefd. Ik had ook niet de illusie dat zich opeens heel veel eigenaren zouden melden. Ik hoop wel dat we het nu niet weer op zijn beloop laten. Het is goed dat woningen worden gedeeld, maar die vrijheid, blijheid zorgt er alleen maar voor dat de prijzen worden opgeschroefd.” ▫



In sommige woontorens van de Gouden Leeuw is al 40 procent van de appartementen verkamerd, zeggen verontruste eigenaar/bewoners. Zij trokken eerder aan de bel over de verslechtering van het leefklimaat in hun woonomgeving. Professionele partijen kopen er woningen op voor kamergewijze verhuur. Gemeentelijke handhavers legden vorig jaar bij zeventien adressen boetes op van 6.000 euro. Daarna werd het stadsdeel overstelp met vergunningsaanvragen.

Metrostation Noord



Bouwprojecten stagneren door oplopende bouwkosten

✘ In het braakliggende gebied rond station Noord, het toekomstige begin- of eindpunt van de Noord/Zuidlijn, zijn nog geen bouwactiviteiten. Dit komt volgens Annique Guyaux, senior projectmanager van de gemeente, doordat ontwikkelaars hun business case niet rond krijgen vanwege stijgende bouwkosten. Voor het gehele gebied bij het station staan ruim duizend woningen gepland. Het gaat onder meer om projecten van Wonam en de AM/Blauwhoed. De laatste combinatie heeft twee complexen op de rol staan: één met 57 koopwoningen, 269 huurwoningen en 161 studenteneenheden voor De Key, commerciële ruimtes en een hotel. En aanpalend een complex met nog eens 269 huurwoningen voor Eigen Haard.

Wonam gaat in de buurt van het station 210 middeldure huurwoningen bouwen. De woningen worden volgens Guyaux vooralsnog niet in aanbouw genomen als gevolg van een overspannen aannemersmarkt. "Aannemers zitten niet om werk verlegen en prijsstijgingen van 20 tot 30 procent zijn geen uitzondering. Daarmee is de business case van ontwikkelaars weg", zo zegt zij in het programma Bouw-WoonLeef. Guyaux: "Drie maanden geleden zou ik gezegd hebben dat de kavels rond het station zeker allemaal op korte termijn in aanbouw zouden worden genomen, maar er is nu echt iets aan de hand."

Robert Kohsiek van Wonam geeft aan dat de bouw van zijn complex wel dit voorjaar van start moet gaan. "Maar de huidige bouwkosten in combinatie met hoge grondprijzen die de gemeente voor middenhuur vraagt, zijn wel een issue."

Laatste kavel Oostpoort te koop

✘ De selectieprocedure is gestart voor het laatste onderdeel van het Oostpoort-project in Amsterdam-Oost, een woningbouwkavel aan de Polderweg. Er moet een complex komen met middeldure huurwoningen. De gemeente zoekt naar een plan waarbij de woningen variëren in omvang, zodat ze geschikt zijn voor verschillende doelgroepen. De kavel biedt ruimte voor 4.200 m² woningbouw. Het toekomstige gebouw moet een groene gevel krijgen met verschillende beplantingen. De procedure bestaat uit twee rondes. Na een voorselectie gaan er maximaal vier partijen door. De definitieve gunning staat gepland voor november 2018.

CBS: aantal bouwvergunningen stijgt

✘ Voor bijna 70.000 nieuw te bouwen woningen werd in 2017 een vergunning afgegeven. Dat is 30 procent meer dan in 2016, meldt het CBS. Het aantal vergunde nieuwbouwwoningen komt daarmee steeds meer in de buurt van het aantal vóór de crisis. Het aantal vergunde nieuwbouwwoningen is een vroege indicator van de toekomstige woningproductie. De gemiddelde doorlooptijd vanaf de vergunningverlening is circa twee jaar. In de Metropoolregio zijn 11.103 bouwvergunningen afgegeven.

De cijfers zijn vergelijkbaar met voor de crisis, de samenstelling is anders. Er worden meer huurwoningen in aanbouw genomen. In Amsterdam zijn er meer vergunningen voor huur- dan koopwoningen afgegeven (52 om 48%), hetzelfde geldt voor Haarlem. In Utrecht is het aandeel vergunde huurwoningen zelfs 71 procent.

In Amsterdam zijn vorig jaar 3.498 vergunningen voor de bouw van nieuwe woningen afgegeven. Dat geeft maar een beperkt zicht op de toekomstige bouwproductie; sloop/nieuwbouw en andere transformatieprojecten vallen in een andere categorie. Opvallend is het hoge aantal bouwvergunningen in Almere (2.220) en Diemen (1.202). Ook in Haarlem (747) en Purmerend (484) is een forse bouwproductie aanstaande.

Holland Park in aanbouw.
Diemen bouwt hier grote aantallen woningen



ING: waarom de woningverkoppen dalen

✘ Ondanks de fenomenale prijsstijgingen worden er relatief minder woningen in Amsterdam verkocht dan voor de crisis. Volgens het ING Economisch Bureau komt dat door een combinatie van regionale krapte, dalende corporatieverkoppen, vergrijzing én lucratieve verhuur.

Zo'n elfduizend Amsterdamse woningen wisselden in het afgelopen jaar van eigenaar. Dat is 9 procent van de totale voorraad. In 2007, vlak voor de crisis, werd jaarlijks nog ruim 11 procent van de woningvoorraad verkocht. Het absolute aantal woningverkoppen nam nog wel iets toe omdat de koopwoningvoorraad tussen 2007 en 2017 groeide van ruim 90.000 naar 125.000 woningen.

De stad uit gaan wordt ook moeilijker. In plaatsen als Haarlem, Amstelveen, Weesp, Naarden en Bussum staat nu zo'n 60 procent minder woningen te koop dan tien jaar geleden. Deze krapte heeft ook weer een remmend effect op de verkopen in Amsterdam.



Strandeiland IJburg krijgt 8000 woningen en lange stranden

✘ Het vijfde eiland van IJburg gaat plaats bieden aan 8.000 woningen en 6 kilometer aan kustlijn met veel strand. "Het wordt voor Amsterdammers mooi wonen en werken in deze omgeving. Met Strandeiland dragen we de komende jaren fors bij aan de woningproductie van Amsterdam," zegt wethouder Eric van der Burg van Ruimtelijke Ordening.

Het geplande nieuwe eiland komt op de plek waar in eerdere plannen zowel het 'Middeneiland' als het smalle zuidelijk gelegen 'Strandeiland' waren gesitueerd. Vanwege de stranden aan beide zijden heeft het college besloten het nieuwe eiland in zijn geheel te herdopen tot Strandeiland. Het zuidelijk deel gaat de Muiderbuurt heten, het noordelijk deel de Pampusbuurt.

Over de woningbouwprogrammering is nog niet veel bekend, behalve dat Strandeiland een diverse wijk met eengezinswoningen, appartementen en kleinschalige bedrijfsruimtes wordt. De IJtram wordt doorgetrokken het eiland op. De huizen zullen via lokale warmtebronnen worden verwarmd. Afvalwater wordt gebruikt als bron van nieuwe grondstoffen en energie.



In LOhuizen wonen statushouders en studenten

✘ Het tijdelijke woonproject LOhuizen van de Alliantie is in gebruik genomen. Het gaat om 81 woonunits voor statushouders en andere jonge starters aan de Van Lohuizenlaan in Amsterdam-Oost. De woningen variëren van 18 tot 36 m², met een eigen keukentje. De bewoners zorgen zelf voor het beheer van het complex en worden daarbij ondersteund door Socius.

LOhuizen is een door SVP architecten ontworpen modulaair gebouw. Het bestaat uit units van ongeveer 3 x 6 me-

ter. Hiermee zijn drie typen woningen geprefabriceerd door bouwer NEZZT. Het complex kan worden gedemonteerd en elders weer opgebouwd.

Elke verdieping heeft een gemeenschappelijke ruimte en er is een dakterras waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Daarnaast is er een gemeenschappelijke wasruimte. De gemeenschappelijke ruimte op de begane grond is beschikbaar voor ontmoetingen tussen bewoners en buurtbewoners.

Bouwinvest koopt 369 middenhuurwoningen in Sluishuis

✘ Bouwinvest koopt 369 woningen in het te bouwen Sluishuis bij de entree van IJburg. Het iconische gebouw van VORM Ontwikkeling en Besix RED bestaat uit een mix van circa 440 koop-, middenhuur- en vrije sector huurwoningen. De huurprijs van de ruime meerderheid ligt straks tussen de 825 en 975 euro per maand.

Het gebouw is een ontwerp van de Deense architect Bjarke Ingels (BIG). De woningen hebben een oppervlakte die varieert van 40 tot 115 m².

Inmiddels bevindt meer dan de helft van de portefeuille van Bouwinvest zich

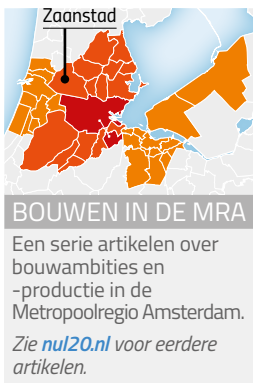
in het middensegment. Bouwinvest wil dat segment verder uitbreiden. "Voor beroeps groepen in het maatschappelijke middenveld zijn er niet overal genoeg betaalbare huurwoningen meer. De inclusiviteit en vitaliteit van onze steden staat daarmee onder druk. Als institutionele investeerder met een lange termijn horizon voelen wij ons verantwoordelijk een bijdrage te leveren aan de oplossing", aldus Michiel de Bruine, directeur Dutch Residential Investments. Naar verwachting start de bouw van Sluishuis in het derde kwartaal van 2018.



Impressie Sluishuis

'Zaanstad gaat naar 200.

Binnen Zaanstad kunnen de komende twintig jaar 20.000 nieuwe woningen worden gebouwd. Maar dat is geen makkelijke opgave, benadrukt afscheid nemend VVD-wethouder Dennis Straat. Doorgaans ligt de bouwproductie in zijn gemeente niet boven de vijfhonderd woningen. "De productie moet worden verdubbeld. Dat vraagt van ons allemaal een enorme inspanning." {BERT POTS}



DE GEMEENTE HEEFT de afgelopen jaren intensief met burgers en ondernemers gesproken over de toekomst van Zaanstad. "Na de herontwikkeling van ons stadscentrum zijn we toe aan een volgende stap. De gesprekken onder de noemer MAAK. Zaanstad hebben ons duidelijk gemaakt, dat er voldoende steun is om Zaanstad verder te laten groeien naar circa 200.000 inwoners. Die groei is ook goed voor het draagvlak voor onze voorzieningen", aldus Straat.

Nu telt zijn gemeente een kleine 70.000 woningen. Rond 2040 moeten dat er 90.000 zijn. "Het gaat dus om een flinke sprong. Met de bouw van alleen rijtjeswoningen gaat dat niet lukken. We zullen heldere keuzes moeten maken en op bepaalde plekken moeten kiezen voor verdere verstedelijking."

WEINIG KEUZE

Hij geeft zich rekenschap van de spanningen die dat zal oproepen, maar Zaanstad heeft volgens hem weinig keuze. "Door de almaar groeiende druk op de Amsterdamse woningmarkt, krijgen steeds meer Amsterdammers interesse voor het nog relatief goedkope Zaanstad. Makelaars melden ons dat juist die nieuwe kopers overbieden. Dat maakt dat ook bij ons wonen duurder wordt. Als we de eigen inwoners in de toekomst een goede, betaalbare woonplek willen bieden en als we een bijdrage willen leveren aan de groeiende woningvraag in de regio, dan zullen we ons slagvaardig moeten tonen."

Het faciliteren van die groei vraagt volgens hem van de gemeentelijke organisatie een ongekend stevige inspanning. "We moeten voor een lange periode veel meer woningen mogelijk maken dan we traditioneel gewend zijn." Hij is niet een bestuurder die denkt in percentages voor de verschillende woningcategorieën. Evenmin doet hij uitspraken over de toekomstige groei van de sociale huursector. Zaanstad telt nu zo'n 25.000 sociale huurwoningen. "De ontwikkeling van de stad moet niet worden terug-

gebracht tot een gesprek over percentages. Voor je het weet gaat het alleen maar over die percentages, maar zo maakbaar is het allemaal niet."

VERSTEDELIJING

Het gesprek met hem vindt plaats in een honderd jaar oud café aan de Zuiddijk in Zaandam-Zuid. De Zuiddijk markeert de grens van het oude land en de Achtersluispolder, een bedrijventerrein ontstaan na de aanleg van het Noordzeekanaal. Het is juist die polder waar volgens de gemeente verdere verstedelijking kan plaatsvinden. "We hebben een programamanager aangesteld om samen met de gebruikers en de eigenaren van de grond en de gebouwen te onderzoeken wat er de komende jaren aan transformatie en vernieuwing mogelijk zal zijn. De Achtersluispolder is een goedlopend bedrijventerrein, maar we weten dat zeker aan de oostzijde van het gebied sprake is van leegstand. Eigenaren blijken bereid tot gesprek over transformatie en herbestemming. We merken ook dat ontwikkelaars daar met het oog op woningbouw al posities innemen."

Straat is zich ervan bewust, dat aan de combinatie van wonen en werken op een bedrijventerrein veel haken en ogen zitten. Milieuregels belemmeren niet zelden de bouw van woningen. "Niet elk bedrijf benut maximaal zijn milieuruimte. Het gaat om maatwerk. Voor elke plek zal heel zorgvuldig moeten worden vastgesteld wat er wel of niet mogelijk is."

NIEUWE STAD

Maar dat de Achtersluispolder uiteindelijk van kleur zal verschieten, daarover bestaat bij de wethouder geen twijfel. "Die hele kanaaloever is aan het veranderen. Aan de oostkant krijgt de transformatie van het NDSM-terrein in Amsterdam-Noord naar een woon/werkgebied in hoog tempo gestalte. Kortgeleden is het meer westelijk gelegen Hem-

000 inwoners in 2040'



brugterrein door het Rijksvastgoedbedrijf verkocht aan ABC Planontwikkeling. Afgelopen maand heeft onze gemeenteraad ingestemd met het omgevingsplan en is de weg vrijgemaakt voor hergebruik van de monumentale bedrijfsgebouwen en de bouw van circa duizend nieuwe woningen. En aan de overkant van het water heeft de gemeente Amsterdam plannen in ontwikkeling voor Haven-Stad met veertig- tot zeventigduizend woningen. De Achtersluispolder ligt straks in het hart van die nieuwe stad, een stad die wat mij betreft ook moet worden ontsloten door een metrolijn.”

Verstedelijking van Zaanadam-Zuid is slechts een van de mogelijkheden voor extra woningbouw. Grootschalige woningbouw is eveneens voorzien nabij de wijk Kogerveld in Zaandam. Synchroon is aan de noordkant van de A7 al begonnen aan de ontwikkeling van een eerste buurtje op de voormalige sportvelden van Voetbalvereniging Zaandam. Ook daar kan nog een verouderd bedrijventerrein worden getransformeerd. Verder zijn er bouw mogelijkheden nabij de Zaan ten noorden van Wormerveer en op de lange termijn kan worden gedacht aan woningbouw aan de Nauwernasche Vaart, eveneens aan de noordkant van de gemeente.

GROENE LONGEN

Bouwen ‘in de velden’ aan de rand van het stedelijk gebied is volgens Straat niet aan de orde. De recente oproep van minister Ollongren om vaker te bouwen in het groen is niet aan Zaanstad besteed. “We moeten zuinig zijn op onze groene longen. De discussie in het kader van MAAK.Zaanstad heeft

direct aan het begin al duidelijk gemaakt dat een meerderheid van de bevolking niks voelt voor extra woningbouw in het groen. Zaanstad is omklemd door Natura-2000-gebieden. Daar blijven we vanaf.”

Wel zou hij over bouwen aan de randen van de steden het gesprek willen voeren met de regio. “De woningbouwopgave in de Metropoolregio is geen zaak van alleen de afzonderlijke gemeenten. We zullen samen die groei met 230.000, misschien wel 300.000 woningen mogelijk moeten maken. Ik denk ook dat we de veenweidegebieden ten noorden van Amsterdam moeten beschermen, maar elders zijn er misschien wel mogelijkheden. Daar zou op regionaal niveau een afspraak over kunnen worden gemaakt. Tegenover de bescherming van ‘onze velden’ zal dan de verplichting staan, dat we serieus werk maken van binnenstedelijke verdichting.”

REGIONALE SAMENWERKING

Straat is acht jaar actief in de Zaanse politiek. Na de gemeenteraadsverkiezingen is hij niet opnieuw beschikbaar voor een wethouderszetel. De afgelopen jaren heeft hij de bestuurlijke verhoudingen in de regio in positieve zin zien veranderen. “Dat proces was voor die tijd al gaande. Mijn voorgangers, Piet Keijzer en Hans Luiten, hebben daar al werk van gemaakt. De bestuurders in de regio beseffen steeds meer dat onderlinge samenwerking nodig is. Zaanstad en Amsterdam hebben gezamenlijk de verplaatsing van de Passenger Terminal onderzocht. Het wordt de Coenhaven, maar de Achtersluispolder was ook een optie. Wij houden nu meer ruimte over voor woningbouw.” □

ZAANSTAD

De gemeente Zaanstad is 44 jaar geleden ontstaan uit de samenvoeging van Assendelft, Krommenie, Wormerveer, Westzaan, Zandijk, Koog aan de Zaan en Zaandam. Bijna de helft van de inwoners woont in Zaandam.

Zaanstad heeft **155.000** inwoners en bijna

70.000 woningen.

Rond 2040 moeten dat er **90.000** zijn.



Duizend woningen op Hembrugterrein

ONTWIKKELAAR ABC VASTGOED verwierf het Hembrugterrein voor 41 miljoen euro. Van een kant-en-klaar plan is nog geen sprake. “Dat was ook niet de vraag van het Rijksvastgoedbedrijf,” zegt Marcel Loosen, directeur planontwikkeling van ABC. Zijn vaste voornemen is de tientallen monumentale gebouwen zoveel mogelijk te handhaven. Daarnaast kunnen verspreid over het terrein circa duizend nieuwe woningen worden gebouwd, waarvan twintig procent in de sociale sector. Verder is 25.000 m² voorzien voor bedrijven, kantoren en winkels. Voor evenementen komt er een cultuurhuis, annex buurttheater.

Er is wel een filosofie, zegt Loosen. De afgelopen tijd heeft ABC samen met Fakton, MooiLostOp, Stad en een ontwerpteam met Marco Broekman, Venhoeven CS en Groep A hard gewerkt aan visieontwikkeling. Daarbij is er intensief contact geweest met alle gebruikers in

het gebied. “We willen het unieke karakter behouden. Beter gezegd; we willen het unieke karakter van Hembrug verder versterken. Ook hebben we hoge ambities als het gaat om een duurzame energievoorziening en waterhuishouding en hergebruik van materialen en afval.”

ABC deed een substantieel hoger bod dan de vijf concurrenten. Loosen: “We denken dat we weten wat we doen, maar ook wij hebben maandenlang gewerkt aan een rekenmodel en de inschatting van kosten en opbrengsten. De aanwezigte vervuiling zorgt voor hoge milieu-investeringen. Vergis je ook niet in de risico’s; het gebied kent een hoge geluidsbelasting. We zullen veel geld moeten investeren om te voldoen aan de wettelijke normen. Verder hebben we te maken met oude gebouwen die geschikt moeten worden gemaakt voor een nieuwe functie.” Ook de opbrengstenkant is volgens hem omgeven met onzekerhe-

den. Krijgen de woningen Zaanse of Amsterdamse prijzen?

VEEL BELANGSTELLING

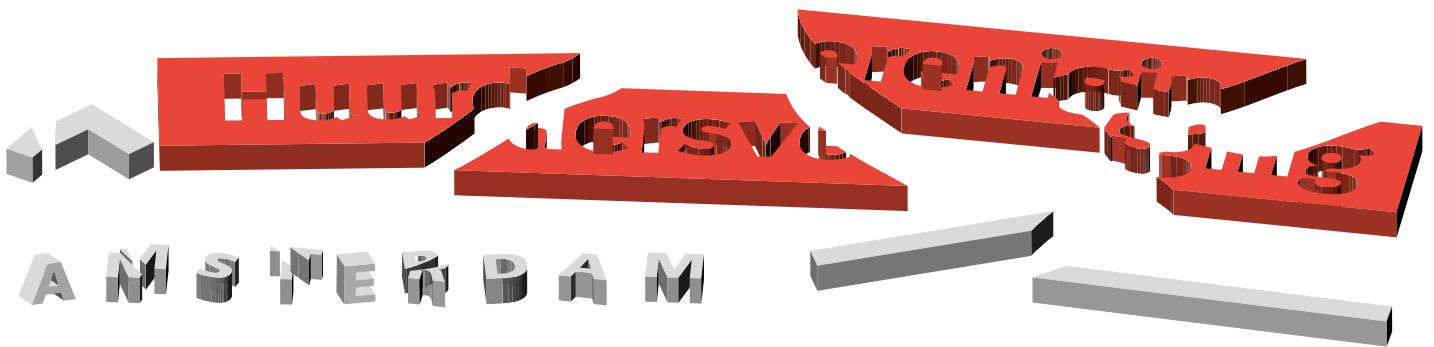
Volgens ABC is er veel Nederlandse belangstelling om te participeren. “Veel partijen hebben hun hart verpand aan die plek. We hebben genoeg belangstelling van zowel woningbouwcorporaties als van pensioenfondsen. Met een mix aan partijen zijn we de financiering aan het afronden. Het is zeer de vraag of wij dan nog buitenlands kapitaal nodig hebben, maar daar hebben we desgewenst toegang toe.”

ABC Planontwikkeling is onderdeel van de ABC Vastgoed Groep. Sinds 1949 is de ‘Algemene Bouw-Centrale’ betrokken bij gebiedsontwikkeling in binnen- en buitenland. ABC is bijvoorbeeld verantwoordelijk voor de ontwikkeling van Punt de Sniep met tweehonderd appartementen in het centrum van Diemen.

Krijgt unieke Amsterdamse huurdersvertegenwoordiging nog een doorstart?

Leven na de HA

Financiële en organisatorische problemen en gebrek aan vertrouwen bij leden nekten de Huurdersvereniging Amsterdam. Nu is de vraag: hoe verder? Eef Meijerman van !Woon en Miep van Diggelen van het Woonbond Kennis- en Adviescentrum bereiden een advies aan de gemeente voor. Ondertussen sorteren de huurderskoepels voor op een eigen federatie. {JOOST ZONNEVELD }



▣ DE MANIER WAAROP huurders in Amsterdam vertegenwoordigd waren, gold nog niet zolang geleden als voorbeeld voor andere gemeenten. De huurderskoepels – de verenigde huurders van de verschillende woningcorporaties – vormden samen met lokale huurdersverenigingen en een vertegenwoordiging van specifieke doelgroepen de achterban van de Huurdersvereniging Amsterdam (HA). De HA had een eigen directie en bestuur, vormde het gezicht van de huurders en voerde de onderhandelingen met gemeente en woningcorporaties die uitmondten in periodieke prestatieafspraken.

In dat document - tegenwoordig Samenwerkingsafspraken genoemd - worden de kaders geformuleerd voor de bouw, verkoop of liberalisering van sociale huurwoningen, voor de inspanningen voor bepaalde doelgroepen, voor het aftoppen van huren en het verduurzamen van de woningvoorraad.

Belangrijke onderwerpen kortom die de belangen van huurders direct raken. De HA was altijd al een kruiwagen met springende kikkers. Maar de crises en onvrede liepen de afgelopen jaren verder op. Het HA-bestuur raakte de afgelopen jaren te veel losgezongen van de achterban, oordeelt onder andere Han Wanders van de lokale huurdersvereniging Initiatief Betaalbaar Wonen Amsterdam Noord: "De HA heeft zich tijdens deze collegeperiode aan de ketting laten leggen. Het bestuur heeft geen eigen inhoudelijke positie ingenomen en me-

deverantwoordelijkheid genomen voor het collegebeleid. Het HA-bestuur heeft zomaar zijn handtekening gezet onder het verminderen van het aantal sociale huurwoningen."

Nu heeft elk van de vorige HA-besturen dat ook gedaan. Waarom is de HA dan nu wel uit elkaar gespat? Dat heeft ongetwijfeld mede te maken met de olopemde woningnood in de stad. Wan-

Tel er de verziekte verhoudingen, de financiële en organisatieproblemen bij op en de crisis in huurdersland was compleet.

ders: "We hebben met steeds langere wachtlijsten te maken, er is heel veel behoefte aan betaalbare woningen in de stad. En wat zegt het HA-bestuur over het beperken van het aandeel sociale huur in delen van de stad? Dat er geen acuut probleem is."

Volgens Wanders is het bestuur van de HA niet alleen inhoudelijk tekortgeschoten, het ontbrak volgens hem ook aan zelfkritiek en er was onvoldoende besef bij de bestuursleden dat zij het overleg met gemeente en corporaties voor de huurders voerden.



KRACHTENVELD

Volgens Miep van Diggelen van het Woonbond Kennis- en Adviescentrum (WKA) en Eef Meijerman van Stichting !Woon zijn er meer oorzaken aan te wijzen.

Van Diggelen: “Er is ook een hoop ellende over de huurders uitgestort, van de gevolgen van de verhuurderheffing en tijdelijke huurcontracten tot het meewegen van de WOZ-waarde van woningen in het puntenstelsel. Dat heeft de verhoudingen op scherp gezet en tot verdeeldheid geleid.”

Meijerman: “Wat ook een rol gespeeld heeft, is dat de huurderskoepels in de nieuwe Woningwet van 2015 een formele positie hebben gekregen in de huurdersvertegenwoordiging. Voor lokale huurdersverenigingen geldt dat niet. Daar kwam nog eens bij dat de lokale huurdersverenigingen financieel gekort zijn na de invoering van het nieuwe bestuurlijke stelsel in Amsterdam. De stadsdelen konden of wilden die verenigingen niet meer ondersteunen.”

De stadsdelen kregen bovendien minder te vertellen. Daarmee veranderde het krachtenveld. Waar lokale huurdersverenigingen hun pijlen in het verleden mede op de stadsdeelbesturen konden richten, bleef nu het HA-bestuur als kop van Jut over. Dat had niet verkeerd hoeven gaan. Wanders: “Ik zeg altijd: je moet folderen en polderen. Beide zijn nodig. Waar de koepels meer intern gericht zijn, hebben wij als huurdersverenigingen vaak veel meer contact met de huurders zelf, met de basis.”

Miep van Diggelen (Woonbond Kennis- en Adviescentrum) en Eef Meijerman (!Woon) adviseren Amsterdam over alternatieve vormen van huurdersvertegenwoordiging.

Tel hier de verziekte persoonlijke verhoudingen, de financiële en organisatieproblemen van de Huurdersvereniging Amsterdam bij op en de crisis in het Amsterdamse huurdersland is compleet.

EN NU?

De grote vraag is: hoe verder? Die vraag heeft de gemeente bij Van Diggelen en Meijerman neergelegd. De voorzichtigheid waarmee zij zich uitdrukken kenmerkt de gevoeligheid van het dossier. Het duo werkt aan een advies met drie ‘zoekrichtingen’. Van Diggelen: “We hebben van wethouder Ivens nadrukkelijk de opdracht gekregen met een voorstel te komen dat gedragen wordt door alle huurders.”

Een uitdaging op zich, weet ook Meijerman, want het oude kader houdt nadrukkelijk vast aan rechten van zittende huurders. “Zij moeten de omslag nog maken naar een groeiende achterban die steeds vaker in woonruimte met flexibele huurcontracten woont.”

Dat Amsterdam ondanks de aanhoudende problemen het budget voor huurdersvertegenwoordiging nog niet definitief heeft gekort, heeft eraan bijgedragen dat Meijerman en Van Diggelen de uitdaging geaccepteerd hebben. Zonder geld en mét boze huurders die ook nog eens inhoudelijk sterk van mening kunnen verschillen was de opdracht bij voorbaat een *mission impossible*. Op 1 januari volgend jaar moet een nieuwe vorm van huurdersvertegenwoordiging staan, wat betekent dat er rond de zomer al een gedragen voorstel moet liggen.

VERBREDEDEN

Met een breed veld van betrokkenen spreekt het duo Meijerman/Van Diggelen momenteel om meningen te peilen en voor- en nadelen van verschillende varianten te bespreken. Tegelijkertijd wordt ook geprobeerd wat onvrede weg te nemen. “We realiseren ons dat bij huurders veel vragen spelen en we investeren dan ook veel in de menselijke verhoudingen”, aldus Meijerman. En passant hopen de kwartiermakers dat zij ook nieuw talent vinden dat de toekomstige huurderskar kan gaan trekken.

Meijerman en Van Diggelen puzzelen daarbij ook op de vraag hoe welke huurders op welk moment betrokken moeten worden én of het veld van betrokkenen niet breder moet.

Meijerman: “Bij de prestatieafspraken gaat het alleen om sociale huur, maar bij gebiedsagenda’s om alle bewoners, ook die op de vrije markt huren.”

Alleen de huurderskoepels hebben in de nieuwe Woningwet de formele positie om prestatieafspraken af te sluiten

Daarnaast worden onderwerpen als de combinatie van wonen en zorg steeds relevanter, net als doelgroephuisvesting en duurzaamheid. “Dergelijke onderwerpen moeten goed verankerd worden in het woonbeleid. We onderzoeken of het wenselijk is dat dergelijke organisaties aansluiten bij de meer reguliere huurdersorganisaties”, aldus Meijerman. Van Diggelen: “Zo’n brede benadering is iets wat Amsterdam van middelgrote gemeenten kan leren. Een nadeel is wel dat het aantal organisaties dan weer erg groot wordt, het moet wel werkbaar zijn.”

ZOEKRICHTINGEN

Waar bestaan de zoekrichtingen van Meijerman en Van Diggelen dan uit? Een variant is een soort doorstart, maar dan mogelijk in een iets andere vorm en met nieuwe mensen. Het zou dan in essentie gaan om een getrapte vertegenwoordiging waarbij één centrale organisatie de onderliggende koepels en huurdersverenigingen vertegenwoordigt.

Een tweede variant die wordt onderzocht, is de oprichting van één vereniging van Amsterdamse huurders. De grote vraag daarbij is volgens Meijerman en Van Diggelen ‘hoe je leden werft en wat je ze dan biedt’. Een dilemma is dat enerzijds meer mogelijkheden voor individueel contact ontstaan, maar dat ieder individueel geluid ook eerder onderneeuwt in het grote geheel.

Als derde zoekrichting wordt onderzocht wat een online-platform zou kunnen bieden. Daar zouden gemodereerde debatten kunnen plaatsvinden,

DRIE ZOEKRICHTINGEN

- De HA maakt een doorstart; er blijft één centrale organisatie die de onderliggende koepels en huurdersverenigingen vertegenwoordigt.
- De HA wordt een vereniging van individuele leden, vergelijkbaar met de vereniging Natuurmonumenten.
- Er komt een online-platform, waar gemodereerde debatten per thema plaatsvinden, eventueel in combinatie met bijeenkomsten.

Bij elke variant is de opstelling van de huurderskoepels cruciaal. Zij hebben het formele mandaat om afspraken met de gemeente te maken.

eventueel in combinatie met live bijeenkomsten. Het voordeel is dat bepaalde actuele onderwerpen online of offline besproken kunnen worden met huurders die dat specifieke onderwerp aan het hart gaat. “Je zou zo ideeën op kunnen halen van huurders. Een organisatie van vrijwilligers en professionals zou dat gesprek kunnen faciliteren. Die input kan gebruikt worden door de huurderskoepels die het formele overleg met gemeente en corporaties doen.”

WAT GAAN DE KOEPELS DOEN?

Terwijl Meijerman en Van Diggelen kiezen voor een brede benadering met ‘zoekrichtingen’, lijken de huurderskoepels al voor te sorteren op onderlinge samenwerking in federatieverband. “We hebben onlangs besloten niet een platform, maar een wat steviger samenwerkingsvorm als een federatie te onderzoeken”, zegt André Kroon van Huurgeneet, de koepel van huurders van woningcorporatie Stadgenoot. “Een afvaardiging daarvan kan de prestatieafspraken met de gemeente en corporaties maken, ondersteund door een professionele organisatie. Dat lijkt mij ook de meest logische vorm.” Daarmee verwijst Kroon naar het formele mandaat dat de huurderskoepels sinds de invoering van de nieuwe Woningwet hebben om prestatieafspraken te maken. Kroon wil niet vooruitlopen op de rol die lokale huurdersverenigingen binnen het krachtenveld van huurdersbelangen zullen krijgen. Wordt vervolgd. ▢

ERVARINGEN ELDERS

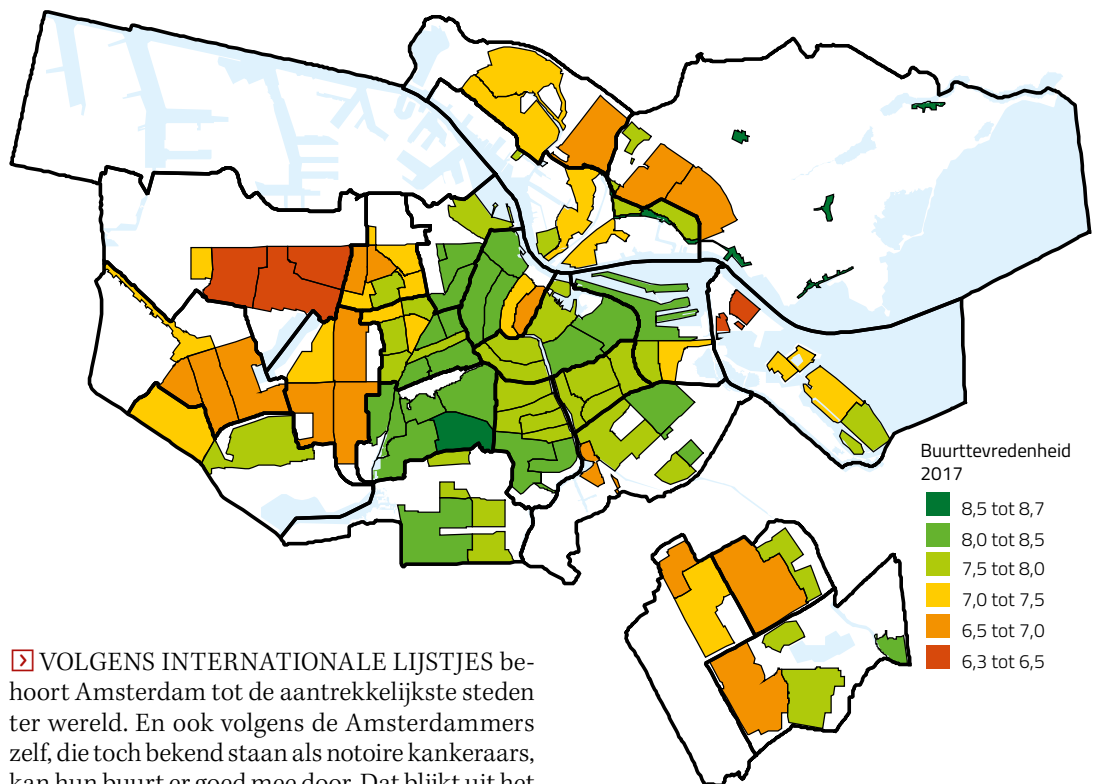
De huurdersparticipatie in Amsterdam via de HA was volgens Bram Klouwen van Companen, dat onderhandelingen over prestatieafspraken in heel Nederland begeleidt, best uniek te noemen. “In veruit de meeste gemeenten zijn het vrijwilligers zonder professionele organisatie die het huurdersbelang vertegenwoordigen. Daarbij merk ik dat vrijwilligers over het algemeen veel duidelijker het huurdersgeluid laten horen en niet meegaan in het jargon van beleidsmakers, of dat zelfs weten door te prikken.”

Maar ook dan is een vorm van verregaande samenwerking prima mogelijk. “In Noord-Nederland maakt een corporatie samen met huurders nieuw beleid; dus niet via het formele adviesrecht, maar door echte co-creatie.” Een ander voorbeeld komt uit Nijmegen.

“In opdracht van die corporatie hebben we een thematische, gevarieerde huurdersvertegenwoordiging opgezet. Het is bekend over welke onderwerpen bepaalde huurders mee willen praten. Op die manier krijg je een groep gemotiveerde en diverse mensen aan tafel. Een afvaardiging van een groep die over duurzaamheid praat, gaat daarover vervolgens het gesprek met de corporatie en de gemeente aan. Voor de prestatieafspraken geldt hetzelfde.”

Amsterdammer geeft zijn

Amsterdammers geven gemiddeld het rapportcijfer 7,5 voor hun buurt. Flink wat wijken in Noord, Zuidoost en met name Nieuw-West zitten onder het gemiddelde, terwijl de meeste wijken in Oost, Zuid en Centrum hoog scoren. Sinds het eerste onderzoek Wonen in Amsterdam in 2001 gaan de leefbaarheidscijfers crescendo. Maar deze keer zakte in Centrum de waardering. { FRED VAN DER MOLEN }



WIA 2017 BUURTTEVREDENHEID

Amsterdam 7,5

Hoogste:

Apollobuurt: 8,7

Laagste:

Geuzenveld en Slotermeer-Zuidwest en -Noordoost: 6,4

Grootste stijger:

Erasmusparkbuurt +0,6 naar 7,6

Dalers:

Venserpolder, Holendrecht/Reigersbos, Weteringschans, Jordaan

Best scorende stadsdeel:

Zuid 8,1

Minste scorende

stadsdeel:

Nieuw-West 6,8

Brede ergernis:

vervuiling

☐ VOLGENS INTERNATIONALE LIJSTJES behoort Amsterdam tot de aantrekkelijkste steden ter wereld. En ook volgens de Amsterdammers zelf, die toch bekend staan als notoire kankeraars, kan hun buurt er goed mee door. Dat blijkt uit het tweejaarlijkse onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA). Hoofdstadbewoners geven gemiddeld een 7,5 voor hun buurt. In dit tweejaarlijkse onderzoek van de gemeente Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) varieert het buurtrapporcijfer in 2017 op wijkniveau van een 6,3 in de nieuwbouwlocatie Zeeburgereiland/Nieuwe Diep in Oost tot een 8,7 in de Apollobuurt in Zuid. Ruim een kwart van de negentig wijken krijgt een 8 of hoger als rapportcijfer in 2017. Centrum en Zuid zijn gewend aan hoge scores, maar West en Oost beginnen die te naderen. Sinds 2011 zijn er geen wijken meer met een onvoldoende op buurttevredenheid. Directeur Egbert de Vries van de AFWC stelt met tevredenheid vast dat bewoners buurten waar corporaties langjarig

hebben geïnvesteerd meer zijn gaan waarderen. Dat geldt voor de periode 2015-2017 bijvoorbeeld voor de Transvaalbuurt in Oost, Overtoomse Veld in Nieuw-West, Erasmusparkbuurt in West en de Volewijk in Noord (waaronder de Van der Pekbuurt, die recentelijk is gerenoveerd). De meeste van de twaalf wijken die meer dan één punt zijn gestegen in de periode 2005-2017 liggen in stedelijke vernieuwingsgebieden; vijf in stadsdeel West, vier in Oost, één in Zuidoost (Bijlmer Centrum), één in Noord (IJplein-Vogelbuurt) en één in Nieuw-West (Overtoomse Veld). De Indische Buurt West is van al deze buurten de sterkste stijger. Omgekeerd lijken juist wijken waar de vernieuwing tijdens de crisis is gestagneerd, slecht te scoren. Dat geldt bijvoorbeeld voor het hele gebied Slotermeer.

buurt een dikke voldoende

NIEUW-WEST VERKLEINT ACHTERSTAND

Sinds de eerste meting in 2001 is in Amsterdam de tevredenheid over de buurt geleidelijk gestegen. In 2001 was het gemiddelde rapportcijfer 6,9, nu een 7,5. Bovendien zijn alle onvoldoendes op wijkniveau verdwenen. Op stadsdeelniveau behoren Nieuw-West en West de laatste twee jaar tot de stijgers, terwijl in Zuid, Oost en Noord geen significante verandering plaatsvond op buurttevredenheid. In Centrum daalde de score.

Drie van de vier wijken waar de score in 2017 nog onder de 6,5 lag, bevinden zich in Nieuw-West: in het

Net nu de beeldvorming over Zuidoost aan het kantelen is, zakken een aantal leefbaarheidscijfers.

hele gebied Geuzenveld-Slotermeer blijven de cijfers voor de buurt gemiddeld relatief laag (6,4). Bewoners zijn daar verder met name ontevreden over straatvuil en criminaliteit in de buurt. Ook de mate van betrokkenheid van bewoners bij hun buurt houdt niet over, zeggen bewoners. Dat in dit deel van de stad de stedelijke vernieuwing gedeeltelijk is gestagneerd, zal de stemming onder bewoners ook niet hebben verbeterd. Tal van vernieuwingsprojecten werden geannuleerd, uitgesteld of gewijzigd.

Maar in het westelijk deel van de stad zitten ook stijgers. Erasmuspark in West is zelfs met een toename van ruim een half punt de grootste stijger in de periode 2015-2017. En wat te denken van Overtoomse Veld, eens de minst populaire wijk van de stad. De afgelopen jaren is deze wijk stap voor stap opgeklimmen. De buurttevredenheid is van een onvoldoende in 2009 inmiddels gestegen tot een 6,7.

CENTRUMBEWONERS MINDER TEVREDEN

In stadsdeel Centrum is iets aan de hand. De vele klachten over toeristendrukte, vakantieverblijf en straatvuil lijken hun beslag te vinden in teruglopende buurttevredenheidsscores. De centrumbewoner is niet meer zo supertevreden met zijn buurt als weleer. Het gemiddelde rapportcijfer voor de buurt in stadsdeel Centrum is in de periode 2015-2017 gedaald: min 0,2 punt tot een 7,9. Dat geldt voor de andere stadsdelen niet. Op de Burgwallen Oude Zijde was de kentering al eerder zichtbaar. De bewoners in deze wijk zijn in 2017, net als in 2015, het minst tevreden over

hun buurt van alle centrumbewoners. Elders in het centrum zakte de waardering voor de eigen buurt sinds 2015, rond de Weteringschans en in de Jordaan.

Het gemiddelde cijfer in stadsdeel Centrum blijft echter hoog: een 7,8 voor Centrum-West (-0,2) en een 8,0 voor Centrum-Oost (-0,1). Men is tussen de nieuwe en oude Burgwallen relatief somber over de toekomstige ontwikkeling van de buurt.

ZUIDOOST

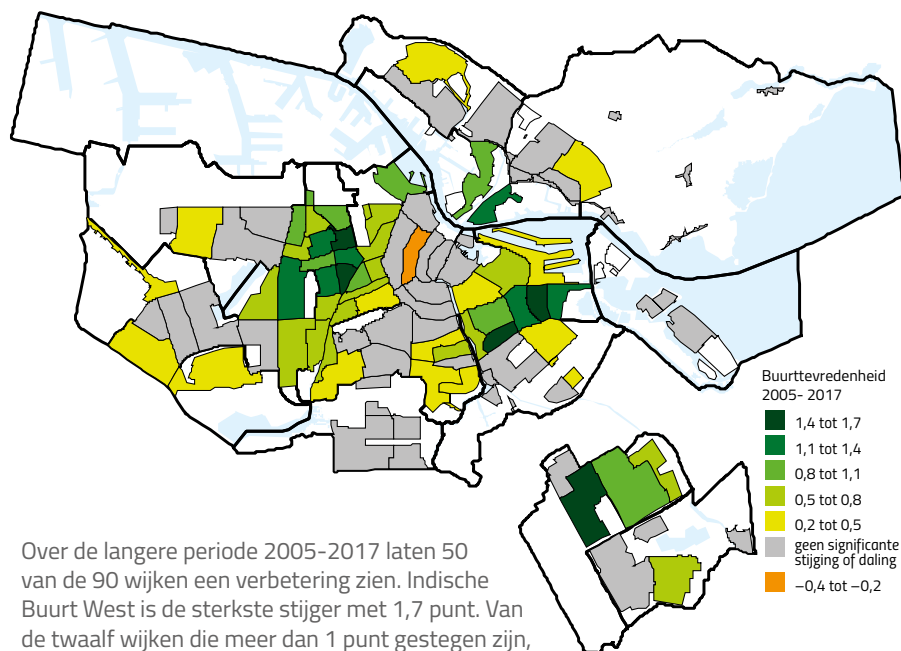
De bestuurders van Zuidoost zullen ook niet onverdeeld gelukkig zijn met de WiA-resultaten. Van 2001 tot 2015 steeg het gemiddelde rapportcijfer voor de buurt er van 6,5 naar 7,2. En net nu ook de beeldvorming aan het kantelen is, zakken een aantal leefbaarheidscijfers weer iets. In 2015 hadden alle acht wijken in Zuidoost nog het rapportcijfer 7 of hoger. Met name bewoners van Venserpolder (-0,4 tot 6,6) en Holendrecht/Reigersbos (-0,3 tot 6,9) oordelen nu veel negatiever over hun buurt dan twee jaar geleden. ▢

Meer informatie over WiA2017: zie barometer op pagina 44

→ Alle factsheets en rapportages over Wonen in Amsterdam zijn te downloaden vanaf de sites van de AFWC en de gemeente Amsterdam: www.amsterdam.nl/WiA

ACHTERGRONDINFO

Wonen in Amsterdam (WiA) wordt uitgevoerd door OIS in opdracht van de gemeente Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. Vanaf 2001 worden in WiA vragen opgenomen over de leefbaarheid – over schoon, heel, veilig en 'prettig samenleven'. Gemiddeld werken zo'n 18.000 Amsterdammers mee; daarmee zijn de gegevens tot op wijk- en soms zelfs buurtniveau betrouwbaar. Het onderzoek wordt inmiddels ook op het niveau van de Metropoolregio Amsterdam uitgevoerd. Die resultaten verschijnen binnenkort.



Over de langere periode 2005-2017 laten 50 van de 90 wijken een verbetering zien. Indische Buurt West is de sterkste stijger met 1,7 punt. Van de twaalf wijken die meer dan 1 punt gestegen zijn, liggen er vijf in stadsdeel West, vier in Oost, één in Zuidoost (Bijlmer Centrum), één in Noord (IJplein-Vogelbuurt) en één in Nieuw-West (Overtoomse Veld).

Weteringschansbuurt: overlast door Leidseplein

Sterkste daler:
-0,4



Een gemiddelde scholier zou tekenen voor een 7,9 als rapportcijfer, maar als je een 8,3 voor buurtvredigheid gewend bent, is het toch wel even slikken. Daarbij is de verwachte ontwikkeling van de buurt in twee jaar nog eens met 0,8 punt gedaald naar (afgerond) 6,8. Boudewijn Oranje (D66), voorzitter van het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum, herkent de geconstateerde achteruitgang in leefbaarheid in de Weteringschansbuurt. De buurt heeft te maken met ontwikkelingen die ook elders in de binnenstad spelen: "Toegenomen vakantieverhuur in

verschillende vormen en een woningmarkt die letterlijk en figuurlijk exclusiever is geworden: veel mensen kunnen hier niet meer terecht. En ook het winkelbestand verandert snel."

"Daarbij komt dat de Weteringschansbuurt veel overlast ondervindt van het Leidseplein. Vooral van taxi's die veel toeteren en rondjes rijden door de buurt om mensen op te pikken. Daar zullen we iets aan moeten doen." De buurt scoort een 5,8 (was 6,2 in 2015) op 'overlast van andere groepen'.

"Wat betreft de overlast door vervuiling (van 6,5 naar 6,0, red.) zagen wij vorig voorjaar en eerder al, mede aan de hand van de Amsterdam City Index, dat het uit de klauwen liep. Het beschikbare geld was door bezuinigingen ontoereikend voor de opgave. Dat hebben we afgelopen zomer aangepast. De resultaten van die nieuwe aanpak zijn helaas nog niet zichtbaar in deze editie van de Leefbaarheidsmonitor. Maar ik ben ervan overtuigd dat dat in de volgende wel het geval zijn."

Volgens Meijer is op een klein stukje in de buurt heel veel gebeurd en werpt dat vruchten af. "Het is een prettige woonbuurt voor gezinnen geworden met alle voorzieningen op loopafstand." Het zou niet onlogisch zijn dat de waardering juist rond het Makassarplein het hoogste ligt; ten zuiden van de Insulindeweg aan het Sumatraplantsoen is Eigen Haard namelijk nog bezig een groot woningblok te slopen dat vervangen wordt door nieuwbouw. [JZ]



Tevredenheid Overtoomse Veld blijft stijgen

Sterkste stijger:
+0,5



Was Overtoomse Veld in 2009 nog de buurt met de laagste score in de tevredenheidsmonitor; nu zit deze wijk in Nieuw-West na alle ongemak van een grootschalige sloop/nieuwbouwoperatie onmiskenbaar in de lift. Veel mensen wonen nu in gerenoveerde of nieuwbouwwoningen en er is meer variatie gekomen in het woningaanbod en dus in de bewonerspopulatie. Dat heeft zeker een grote bijdrage geleverd aan de tevredenheid van de bewoners meent wijkbeheerder van Eigen Haard,

Huseyin Sahin. Maar ook andere aspecten spelen volgens hem een rol.

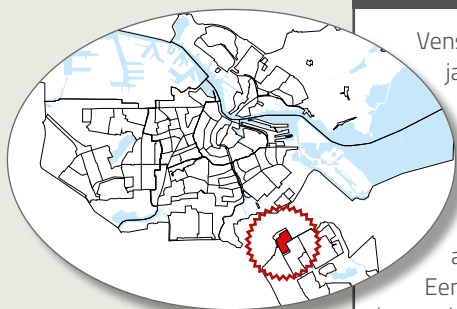
Sahin: "Er is een betere samenwerking gekomen tussen wijkbeheer, politie en stadsdeel, zodat problemen beter en sneller worden aangepakt. Er is bovendien een kerngroep van bewoners opgericht die straks net als het wijkbeheer de ogen en oren van de wijk worden. Verder staat er een grote schoonmaakactie op het programma. Bewustwording is erg belangrijk en inmiddels zijn steeds meer bewoners betrokken en actief in de buurt."

Overtoomse Veld kwam nogal eens negatief in het nieuws. Zo zijn er relatief vaak roofovervallen en werd vorig jaar een fietsenmaker op klaarlichte dag in zijn zaak vermoord. Inmiddels is er cameratoezicht op strategische plaatsen. Sahin: "Dat zal zeker helpen. Maar wat bewoners vooral heel prettig vinden is de duidelijke aanwezigheid van een wijkagent, die – soms samen met wijkbeheer – zijn dagelijkse rondes loopt. En ik zie ook vooruitgang bij veel jongeren. Vooral zij die ooit werden aangesteld als portiekportier en daardoor een zekere verantwoordelijkheid kregen, doen het goed. Al met al ben ik heel positief over de toekomst van Overtoomse Veld en zijn bewoners."



Venserpolder: "Eindeloze strijd tegen het dumpen van afval"

**Sterkste daler:
-0,4**



Venserpolder in Zuidoost is de afgelopen twee jaar gezakt in de buurttevredenheidsmonitor. De buurttevredenheidsscore daalde met maar liefst 0,4 naar een 6,6. Bewoners zijn zich minder veilig gaan voelen en ergeren zich steeds meer aan rondslingerend afval. Ook wat betreft 'overlast van andere groepen' scoort de buurt slechter. Een lichtpuntje is de hogere waardering van het onderhoud aan stoepen en straten. Thea van Hulst is sinds vijf jaar wijkbeheerder in onder meer Venserpolder voor woningstichting

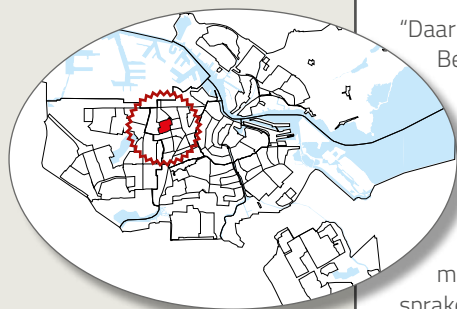
Eigen Haard. Ook zij hoort steeds meer klachten uit de buurt over vervuiling van de openbare ruimte. "Het is een eindeloze strijd. De vuilniswagen voor het grofvuil is de hoek nog niet om of er staat weer een halve inboedel op de stoep. We hebben overal in trappenhuisen en liften een overzicht opgehangen van de dagen dat het grofvuil wordt opgehaald. Helaas houden veel mensen zich daar niet aan. Ik denk dat er bovendien vaak afval wordt gedumpt door mensen van buiten de buurt."

Van Hulst en haar collega spreken mensen soms aan op hun gedrag maar dat zouden de bewoners onderling ook vaker moeten doen. "Veel mensen zijn van goede wil, maar durven elkaar zelden aan te spreken op ongewenst gedrag. En dat gebeurt bijvoorbeeld ook niet wanneer een vreemde met iemand meeloopt door de afgesloten toegangsdeur." Door bezuinigingen is er volgens Van Hulst bovendien een tekort aan handhavers. Van Hulst kan niet direct een verklaring geven voor het verhoogde gevoel van onveiligheid. "Er wonen veel kwetsbare mensen in de wijk en aan de andere kant zijn er veel woningen verkocht aan particulieren die vervolgens worden verhuurd aan mensen die geen binding met de wijk hebben. Dat is slecht voor de leefbaarheid en de onderlinge band tussen bewoners."



Erasmuspark: "Dat hadden we 15 jaar geleden niet gedacht"

**Sterkste stijger:
+0,6**



"Daar ben ik echt heel blij mee", aldus Jeroen van Berkel, PvdA-lid van het dagelijks bestuur van stadsdeel West. "Dat hadden we 15 jaar geleden niet gedacht. Spectaculair." Erasmuspark in Bos en Lommer is de grootste stijger in de Leefbaarheidsmonitor van 2017. Het tevredenheidscijfer ging er naar 7,6, een toename van 0,6 punt vergeleken met 2015. En ten opzichte van 2005 is zelfs sprake van een stijging met 1,3 punt. Het 'oordeel over de betrokkenheid van de buurtbewoners bij de

buurt' steeg me een halve punt steeg en het veiligheidsgevoel 's avonds is ook sterk toegenomen (+0,6). Van Berkel: "Het gebied heeft twee grote pluspunten: de bewoners zelf en de ambtenaren die er werken. De bewoners zijn heel betrokken, bijvoorbeeld bij de herinrichting van een schoolplein. Een tweede groep bewoners heeft zelf het initiatief genomen om, met ondersteuning van het stadsdeel, de buurt groener en schoner te maken. En een derde groep, meest jonge ouders, is actief rond de speeltuin en kinderboerderij in het Wachterliedplantsoen. Dit zijn ontwikkelingen van de laatste twee jaar."

De netwerken in de buurt zijn verstevigd, ook met behulp van sociale media, legt Van Berkel uit. "De trekkers zijn over het algemeen wel de hoger opgeleiden, maar verder zijn het heel gemengde groepen, jong en oud, autochtone en nieuwe Nederlanders. Al langer bestaat het jaarlijkse 1001 Nacht-festival in het Erasmuspark, georganiseerd door vier buurtmoeders van diverse komaf die daarmee hun cultuur laten zien."

"Daarbij hebben we ambtenaren als gebiedsmakeelaar Chantal Buitenhuis die dergelijke initiatieven heel goed ondersteunen."

Zie voor 1001 Nacht-festival: <https://vimeo.com/186417659>



SP wil eigen inwoners meer kans geven

Voorrang voor Amsterdammers?

JA

Laurens Ivens

(wethouder Bouwen en Wonen en lijsttrekker SP Amsterdam)



➤ “HET GROTE GELD regeert de woningmarkt. Steeds meer woningen komen in bezit van particuliere beleggers. En expats kunnen in vergelijking met Amsterdamse woningzoekenden een hogere prijs betalen. Dat zorgt voor torenhoge koop- en huurprijzen. De prijzen zijn inmiddels tot zo'n hoogte gestegen, dat onze senioren, gezinnen en starters in de verdrukking komen. Jongeren moeten tot hun dertigste bij hun ouders wonen, omdat zij in onze stad niet een eigen huur- of koopwoning kunnen bemachtigen. Dat mogen wij toch niet laten gebeuren? Daarom doet de SP het voorstel elk jaar de eerste vijfduizend nieuwe huur- en koopwoningen specifiek te bestemmen voor Amsterdammers. Daarover kunnen bij nieuwe gronduitgiften harde afspraken worden gemaakt.

Het gaat ons specifiek om marktwoningen, niet om de sociale sector. Daar speelt dat probleem niet. Voor sociale huur gelden lange wachtlijsten. Die mensen wonen al in Amsterdam, maar op de vrije markt komt een gewone Amsterdammer nauwelijks meer aan bod. Onze aanpak levert bovendien een positieve bijdrage aan de doorstroming. Als een oudere een kleiner, beter passend huis betreft, dan komt weer een woning beschikbaar voor een gezin.

Voorrang maakt wonen niet goedkoper, dat begrijpen wij ook wel. Maar de kans dat een Amsterdammer – in ons verkiezingsprogramma denken we aan iemand die drie jaar in de stad woont of studeert, maar over de precieze voorwaarden valt te onderhandelen - een woning vindt neemt dan wel toe.”



JA

Harm Janssen
(directeur regio
Noord-West van BPD)

EERDER IN DE KWESTIE

Schaadt 40-40-20 de woningproductie?

Amsterdam wil dat 80 procent van de nieuwbouw uit 'betaalbare' woningen bestaat. Harm Janssen van gebiedsontwikkelaar BPD voorziet dat de verplichte 40/40/20-programmering de bouwproductie zal gaan afremmen, juist nu de stad om nieuwe woningen schreeuwt. Maar voor Boris van der Gijp van Syntrus Achmea, getuigt een dergelijke verhouding juist van visie op de stad. Bovendien betalen beleggers op dit moment grif voor huurwoningen.



NEE

Boris van der Gijp
(director strategie en
research Syntrus Achmea)

Amsterdammers moeten voorrang krijgen op de Amsterdamse woningmarkt, zo vindt SP-lijsttrekker Laurens Ivens. "Amsterdam is niet van de beleggers, maar van de mensen", luidt zijn credo bij de komende verkiezingen. Anderen, zoals D66-lijsttrekker Reinier van Dantzig, willen juist vasthouden aan die toegankelijke stad. "Wij willen geen hek om de Amsterdamse woningmarkt."

NUL20



DE KWESTIE

Discussieer mee over actuele onderwerpen op ons online FORUM: www.nul20.nl/forum.

NEE

Reinier van Dantzig

(fractie leider en lijsttrekker van D66 Amsterdam)

✘ "WE ZIJN tegen een dergelijk voor-rangsbeleid. Amsterdammers met een middeninkomen hebben het zwaar op de woningmarkt. De afgelopen jaren hebben hordes Amsterdammers, van gezinnen en starters tot singles en tweeverdieners, de stad moeten verlaten. Hun biedt Ivens geen soelaas. De eis dat iemand drie jaar in de stad moet wonen, is een straf voor mensen die tijdelijk elders hebben gewoond en blokkeert de komst van nieuwkomers.

Wij vinden het bord 'verboden voor nieuwkomers' ook niet passen bij het DNA van onze stad. Amsterdam is van oudsher een open stad. Het is onze hoofdstad; de stad waar iedereen welkom is. Of je nou uit Doetinchem (geboorteplaats Ivens -red.) of Damascus komt, iedereen is in principe welkom.

Of je naar onze stad komt om te studeren, of omdat je denkt hier een baan of je lief te kunnen vinden; ik wil geen onderscheid maken op basis van de geboorteplek. Iedereen moet evenveel kans krijgen op een woning in Amsterdam.

Natuurlijk, de druk op de woningmarkt is groot. Die pijn moet eerlijk worden verdeeld. Het betere antwoord is, dat we fors inzetten op woningen voor middeninkomens. Dat kan door corporatiewoningen beschikbaar te maken. Wij zijn voor verkoop uit de corporatievoorraad in Noord, Zuidoost en Nieuw-West. En we pleiten voor extra nieuwbouw. Als er meer voor middeninkomens wordt gebouwd, dan komt de doorstroming uit de sociale voorraad ook op gang. Nogmaals, we willen niet een nieuw soort protectionisme."



JA

Adam Elzakai
(wethouder
Haarlemmermeer)

EERDER IN DE KWESTIE

Extra woningbouw onder aanvliegroutes kan best

Er komen ruimere mogelijkheden om onder de aanvliegroutes van Schiphol woningen te bouwen. VVD-wethouder Adam Elzakai van Haarlemmermeer is blij met de extra bouw mogelijkheden in Rijsenhout of Zwanenburg. Matt Poelmans, vertegenwoordiger van de bewoners in de Omgevingsraad Schiphol, is verklaard tegenstander. "Wij zeggen: het is wonen of vliegen. Dat kan niet op dezelfde plek."



NEE

Matt Poelmans
(bewonersvertegenwoordiger
in Omgevingsraad Schiphol)



Meldpunt voor achterstallig onderhoud

✘ Amsterdam heeft sinds enkele weken een meldpunt voor achterstallig onderhoud. Op 'Woningcheck' kunnen bewoners gebreken aan hun woning doorgeven als eerder het aanspreken van verhuurder of VvE tot niets heeft geleid. Het meldpunt is onderdeel van het Programma Woningkwaliteit. Wethouder Ivens: "Iedereen in Amsterdam heeft recht op een goede woning. Ik wil dat alle mensen hulp kunnen krijgen met het oplossen van problemen

wanneer ze afhankelijk zijn van de medewerking van een huisbaas."

Klachten bij het meldpunt Woningcheck worden opgepakt door het stadsdeel. De ambtenaren daar kunnen bewoners voor hulp verwijzen naar !WOON of de eigenaar direct een termijn opleggen waarbinnen de problemen verholpen moeten zijn. Uiteindelijk kan een handhavingsbesluit of dwangsom worden opgelegd.

→ www.amsterdam.nl/woningcheck



Parteon herstelt oude gevels in Krommenie

✘ Parteon renoveert negentien huurwoningen in de Prins Hendrikstraat in Krommenie en herstelt de funderingen. Alle woningen hebben straks energielabel A. Op de topgevels komen replica's van de oorspronkelijke 'makelaars', ijzeren ornamenten. Deze zijn gemaakt in de opleidingswerkplaats van Tetrax techniekopleidingen in Heerhugowaard. De negentien woningen behoren tot het oudste bezit van Parteon.



Denktank de Starterswoning

Samen raden aan over hetkenbivale oplossingen voor de Amsterdamse woningmarkt.

Frisse ideeën voor en door starters op de woningmarkt

✘ Het Doorstroomhuis, de Spaarpot, het Woonfonds en Kansrijk Loten. Dat zijn de vier concepten die het project Denktank de Starterswoning heeft opgeleverd. De Denktank - volledig samengesteld uit jongeren - is een initiatief van woningcorporatie De Key en uitgevoerd door de Academie van de Stad. Doelstelling van De Key was om starters zelf frisse ideeën te laten formuleren om hun positie op de Amsterdamse woningmarkt te verbeteren.

Kansrijk Loten is daarvan de meest concrete. Het voorstel is voortaan 75 procent van alle starterswoningen te verloten. In Amsterdam besloot de gemeenteraad recentelijk voortaan alleen 30 procent van de starterswoningen te verloten.

Dan is er het Doorstroomhuis, een variant van Koopgarant, waarbij de starter een woning van de woningcorporatie koopt onder de marktwaarde. Het derde concept is het Spaarpot-principe, waarbij de corporatie een deel van de (extra) huurpenningen in een spaarpot stopt. Het laatste voorstel is een Woonfonds voor vrijesectorhuurders, een variant op een broodfonds. Het idee is dat een groep huurders zo een financieel vangnet voor elkaar creëert, waardoor voor verhuurders de risico's teruglopen en ze flexibeler met de inkomenseis kunnen omgaan. Myrthe Baaij van Academie van de Stad hoopt dat De Key een aantal woningen beschikbaar stelt voor pilots.

→ Meer informatie: denktankstarterswoning.nl

PERSONALIA

✘ Financieel bestuurder **Ber Bosveld** (63) vertrekt eind dit jaar bij woningcorporatie Ymere. Hij wil het rustiger aan gaan doen, maar zijn kennis en ervaring wel blijven inzetten, "bijvoorbeeld als toezichthouder of adviseur bij een andere maatschappelijke organisatie". Bosveld blijft tot zijn vertrek als statutair-directeur verantwoordelijk voor financiën, vastgoedbeheer en verhuur.



Foto: Alliander-DGO

Woonbond start actie voor 10 procent huurverlaging

✘ De Woonbond start een actie voor 10 procent huurverlaging. Volgens directeur Roland Paping kan dat omdat de corporaties de afgelopen jaren forse winsten hebben geboekt. Directeur Max Norder van Aedes wijst de oproep af. Hij stelt dat corporaties het geld nodig hebben voor nieuwbouw en verduurzaming.

Paping: "De corporatiesector maakte in 2016 bijna 3,3 miljard winst op een huuropbrengst van ruim 15 miljard. Het is onverteerbaar dat huurders kampen met armoede terwijl er zulke winsten worden gemaakt." De winst zou neerkomen op 1500 euro per woning.

Norder van Aedes vindt 'winst' een gek woord in dit verband. "Elke cent blijft beschikbaar voor de sector." De spaarpot is volgens hem nodig vanwege de grote opgaven waar corporaties voor staan, zoals de bouw van extra woningen en de verduurzaming.

Paping erkent deze opgave, maar volgens hem is er daarnaast ruimte voor huurverlaging. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is somberder over de investeringscapaciteit van corporaties in relatie tot de klimaatdoelstellingen. Tot 2021 zou het borgstelsel voldoende robuust zijn om de ambities - alle woningen naar gemiddeld label B - uit te voeren, maar voor de volgende fase ziet de WSW "te grote financiële en bedrijfsmatige risico's om deze investeringen geborgd te financieren." Volgens Paping zijn de rekenmodellen van het WSW extreem voorzichtig.

De Woonbond baseert zijn gegevens op het Sectorbeeld 2017 van de Woonautoriteit. De Metropoolregio Amsterdam blijkt daarin een van de drie regio's met minder financiële ruimte en tegelijkertijd een hoge opgave voor verduurzaming en instandhouding van het bezit. Daarbij genereert de WOZ-gebaseerde verhuurderheffing jaarlijks een stijgend lastennadeel.

PERSONALIA

✘ **Cees van Boven** wordt per 1 juli 2018 de nieuwe voorzitter van De Vernieuwde Stad, het samenwerkingsverband van 25 grote, grootstedelijke woningcorporaties. Hij volgt Marien de Langen op, die zijn termijn er dan op heeft zitten. Van Boven, bestuursvoorzitter van Woonzorg Nederland, wil de focus van het platform scherp houden: het maken en behouden van prettige steden om in te wonen.



Zaanstad investeert zelf in een warmtenet

✘ Zaanstad wordt voor 44 procent eigenaar van het nog op te richten Warmtenetwerk Zaanstad BV. De stad steekt er 4,25 miljoen euro in. De deelneming is volgens het college noodzakelijk om dit alternatief voor aardgas van de grond te krijgen. Het warmtenet moet zo'n 2.200 huizen gaan voorzien van duurzame warmte. Naast Zaanstad nemen Alliander DGO en de Provincie Noord-Holland deel. ENGIE is in het begin de warmteleverancier en de al vergunde biomassa-centrale van Bio Forte wordt de warmtebron.

Wethouder duurzaamheid Sanna Munnikendam: "We staan voor een cruciaal moment. Het blijkt dat deelname van de gemeente nodig is om dit initiatief van de grond te krijgen. Door nu lef te tonen, kunnen we een belangrijke stap zetten in het verduur-

zamen van bestaande bouw in Zaanstad."

Het Zaanse warmtenet garandeert de toekomstige klant een concurrerend tarief. In de eerste fase worden ongeveer 2.200 woningen en enkele utiliteitsgebouwen aangesloten. Het gaat daarbij om bestaande gebouwen en nieuwbouw.

De langdurige onderhandelingen over het warmtenet liepen tegen diverse deadlines aan. Ontwikkelaars van nieuwbouwwoningen in het warmtenetgebied hadden nu uitsluitel nodig over de toekomstige warmtevoorziening van hun woningen. Tegelijkertijd heeft het warmtenet deze nieuwbouw nodig om financieel haalbaar te worden. Ook voor de bouwers van de biomassa-centrale drong de tijd: subsidieafspraken met het Rijk verlopen op 1 april.



Weer minder woningontruimingen

✘ Amsterdamse woningcorporaties hebben in 2017 slechts 257 huurwoningen ontruimd. Bij 132 huishoudens was sprake van ernstige betalingsachterstand, bij de overige van woonfraude en/of woonoverlast. Het aantal ontruimingen zakt jaarlijks. In 2007 werden nog 838 corporatiewoningen ontruimd. Dit komt volgens Egbert de Vries, directeur van Woningcorporaties, vooral door de 'sluitende' Amsterdamse aanpak voor huurders met schulden: "Centraal in de gezamenlijke aanpak van gemeente, woningcorporaties, energie- en verzekeringsmaatschappijen en instellingen voor maatschappelijke dienstverlening staat dat we snel handelen. Zodra we signaleren dat er betalingsachterstand is, benaderen we de mensen. Vaak is er

meer aan de hand en hebben mensen ook maatschappelijke hulp nodig. Zo zorgen we dat steeds minder mensen tussen wal en schip vallen."

Wethouder Vliegheart: "Soms moet je mensen bij de hand nemen. Door langdurige geldproblemen kunnen mensen zo in de stress raken dat ze het zicht op een oplossing verliezen. Met deze aanpak geven we mensen rust en uitzicht op een schuldenvrij bestaan."

De corporaties hebben ook veel geïnvesteerd in verbetering van incasso-processen. Alleen na herhaalde weigering of het niet nakomen van zo'n regeling zal een corporatie alsnog op ontruiming aansturen. Bij woonfraude en/of ernstige overlast wordt meestal wel direct een ontruimingsvonnis aangevraagd.

Gevonden
op
het
web



OIS LEEFBAARHEIDSMONITOR

We besteden in dit nummer van NUL20 veel aandacht aan editie 2017 van het onderzoek Wonen in Amsterdam. De onderzoeksafdeling OIS van de gemeente heeft al het eerdere WiA-onderzoek van de periode 2003-2015 gevisualiseerd in interactieve grafieken en geodata. Je kunt daar bijvoorbeeld tijdreeksen van alle leefbaarheidsvragen bekijken of voor een bepaald jaar de rapportcijfers per buurt bekijken. Dit is echt smullen voor gegevensfetisjist. Hopelijk komt de jaargang 2017 er snel bij. Te vinden via de overzichtspagina: public.tableau.com/profile/ois.amsterdam#!/



RIJKSMONUMENTENREGISTER VERNIEUWD

Het Rijksmonumentenregister is vernieuwd. Op de website kunt u gegevens van alle Nederlandse rijksmonumenten vinden. Dat was al zo. Maar nu werkt het register ook goed op mobiele toestellen en is de zoek- en filterfunctie gebruiksvriendelijker geworden. Het Rijksmonumentenregister is te vinden op cultuurelfgoed.nl/monumentenregister

AMSTERDAM WOONT ... IN DE MRA

De site 'Amsterdam Woont' geeft een behoorlijk compleet overzicht van alle nieuwbouwwoningen die zijn of worden opgeleverd. Minder bekend - en de naam is wat dat betreft ook weinig gelukkig - is dat op de site nieuwbouwaanbod uit de hele Metropoolregio wordt getoond. Dus huur- en koopwoningen van Velsen tot Lelystad. En met de filteropties die je op dit soort sites mag verwachten. www.amsterdamwoont.nl

Publieke Werken: Hoeksteen van de Amsterdamse school

Publieke Werken en de Amsterdamse School zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De gemeentelijke Dienst der Publieke Werken besloot vanaf 1910 een aantal architecten en kunstenaars in te schakelen die later grote namen zouden worden binnen de Amsterdamse School, zoals Joan van der Meij, Michel de Klerk, Piet Kramer en Hildo Krop. De architecten maakten prachtige ontwerpen voor overheidsgebouwen, scholen en bruggen, en zelfs aan het straatmeubilair besteedden zij veel zorg. Deze bouw- en kunstwerken zijn nog steeds overal in Amsterdam te bewonderen.

Het boek 'Publieke Werken: Hoeksteen van de Amsterdamse school 1915-1935' maakt duidelijk welke cruciale rol de gemeentelijke dienst toen speelde in de vormgeving van de stad. Het werk van het 'gouden trio' - de architecten Michel de Klerk, Piet Kramer en Joan van der Meij - en veel van hun collega's bepaalt een eeuw later nog steeds het beeld van Amsterdamse buurten.

Het zit 'm vaak in de details en dat geldt zeker voor de Amsterdamse School. Dit rijk geïllustreerde boek toont talloze, vaak zeer fraaie details. Van deurklinken



en trapeuningen tot consoles en gevelstenen. De keuze voor de architecten en andere ontwerpers zoals Hildo Krop was ingegeven door een hang naar 'moderne, eigentijdse ontwerpen'.

Publieke Werken werd namelijk daarvoor nogal eens verweten de oude stad aan te tasten met ontwerpen die in de ogen van kritische Amsterdammers de esthetische toets niet konden doorstaan. Met de introductie van deze 'huisstijl' van de dienst, onder aanvoering van directeur Andries Bos, verstomde die kritiek al snel.

In het boek worden niet alleen gebouwen getoond, maar wordt ook aandacht besteed aan bijvoorbeeld muurschilderingen, zoals die van Leo Visser in de Industrieschool in Amsterdam-Zuid. En aan straatmeubilair, zoals de blauwe girobussen, brandmelders en afvalbakken.

Auteur en samensteller Pim van Schaik schetst in het begin van het boek een levendig beeld van de werkwijze van Publieke Werken. Van de noodzakelijke hervormingen die de dienst in die jaren onderging toen grote delen van de stad op de schop gingen en er flink werd uitgebreid, en van de mensen die er werkten. Prachtig salontafelboek voor een sympathieke prijs.

Publieke Werken: Hoeksteen van de Amsterdamse school, 1915-1935. Auteur/samensteller Pim van Schaik. Uitgever Stokerkade cultuurhistorische uitgeverij. Prijs € 24,50. ISBN: 9789079156382. Het boek is onder andere verkrijgbaar bij Museum Het Schip. Tot 1 september organiseert het museum naast de vaste expositie over de Amsterdamse School ook een tentoonstelling over de Dienst der Publieke Werken.

2x Javastraat

☑ Kortgeleden verschenen twee - totaal verschillende - boeken over de Javastraat.

'Het Failliet van de Javastraat' van Jacqueline Schoemaker is een tekstanalyse van een beleidsplan voor de economische versterking van de straat. Interessante analyses van de omfloerste beleidstaal rond de stedelijke vernieuwing, waarvan de zeggingskracht wordt ondergraven door de vooringenomenheid van de auteur. Wat dat betreft kijkt Maxime Smit in 'De Javastraat' met een veel opener en journalistieker blik naar alle veranderingen in de straat, en wat die voor de gebruikers/ondernemers hebben betekend. Een 'biografie van een volksstraat' die start in 1900.

Het failliet van de Javastraat.

Jacqueline Schoemaker.

Uitgever Libris.

www.libris.nl €17,95

De Javastraat - Biografie van een

volksstraat. Maxime Smit.

Uitgever: AtlasContact. www.

atlascontact.nl, €19,99.



Laboratorium Amsterdam; werken, leren, reflecteren

☑ In het boek 'Laboratorium Amsterdam; werken, leren, reflecteren' zijn de resultaten gebundeld van het vier jaar durende onderzoeksprogramma Urban Management van de Hogeschool van Amsterdam (HvA). Thema's die aan de orde kwamen waren onder meer laaggeletterdheid, schulden en leerachterstanden.

Laboratorium Amsterdam; werken, leren, reflecteren (2017).

Auteurs: Stan Majoor, Marie Morel, Alex Straathof, Frank Suurenbroek en

Willem van Winden. 216 pag. Uitgeverij Thoth, 19,95.

ISBN 978 90 6868 736 1. <https://nl.japsambooks.nl>



De sociale staat van Nederland

☑ In 'De sociale staat van Nederland' (SSN) beschrijft en analyseert het Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP) sinds 1991 de ontwikkeling van de kwaliteit van leven van de Nederlandse bevolking. Het beschrijft de situatie niet alleen aan de hand van objectieve gegevens, maar gaat ook in op de beleving en opinies van burgers. Een van de dertien hoofdstukken gaat over wonen. In deze negende editie kan over een periode van 25 jaar worden teruggekeken.

De sociale staat van Nederland 2017. Publicatie van SCP. Auteurs: Rob Bijl,

Jeroen Boelhouwer en Annemarie Wennekers. december 2017. Gratis te

downloaden vanaf de site van het SCP.



Zo werkt gebiedsontwikkeling

☑ Met Friso de Zeeuw in de buurt wordt het zelden saai. Dat geldt ook voor het kloekke handboek dat eind december ter gelegenheid van zijn afscheid als praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling bij de TU Delft verscheen. Het handboek 'voor studie en praktijk' bevat naast informatieve hoofdstukken ook een flink aantal prikkelende artikelen en columns. Een fraai, nuttig en zeer leesbaar handboek.

Zo werkt gebiedsontwikkeling - handboek voor studie en praktijk.

Friso de Zeeuw. TU Delft. Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling. 270 pag.

€30 (excl. verzendkosten). Te bestellen bij VSSD Delft, www.vssdshop.nl



Hoe leefbaar is Amsterdam?

OM DE LEEFBAARHEID van een buurt te meten, worden veelal variabelen gebruikt die vallen in de categorieën Schoon, Heel en Veilig. Bij het WiA-onderzoek voegt men daar ook de categorie 'Prettig Samenleven' aan toe. In deze barometer aanvullende informatie per categorie.

SCHOON EN HEEL

Straatvuil blijkt een grote ergernis van veel Amsterdammers. Met name bewoners van Centrum en West slaan hier op aan. De meeste overlast van vervuiling ervaren bewoners van Burgwallen Oude Zijde (4,2) en Nieuwe Zijde (5,0), Oude Pijp (5,1) en Van Galenbuurt (5,2). Ook in flinke delen van Nieuw-West kleurt de kaart rood. Drie wijken in Zuidoost scoren heel goed: Nellestein (7,4), Driemond (7,4) en G-buurt Oost/Kantershof (7,3). Venserpolder scoort een 6,0; elders in dit nummer lezen we dat daar flink wordt geklaagd over huisraad dat op elk moment op de stoep wordt gezet.

Niet op deze kaart staat het oordeel over de staat van het onderhoud van stoepen en straten. Daarover zijn Amsterdammers veel positiever. Slechts vijf wijken krijgen een onvoldoende, waarvan drie in Noord: Banne Buiksloot, Tuindorp Oostzaan en Buikslotermeer. Opmerkelijk genoeg scoort Driemond hier het slechtst (5,5).

VEILIG

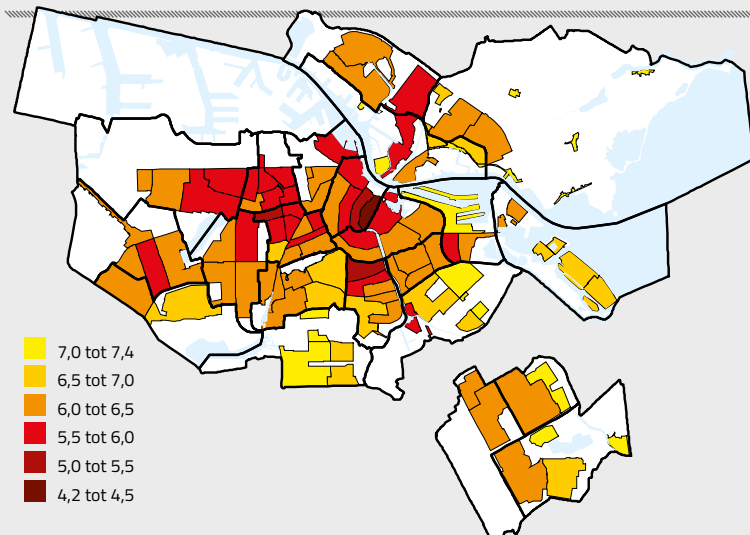
Wat betreft de ervaren overlast door criminaliteit komt Nieuw-West er slecht uit. Acht van de tien wijken met een onvoldoende liggen in dat stadsdeel. De andere twee zijn Burgwallen Oude Zijde en Banne Buiksloot, terwijl bewoners van Zuid zich juist uitermate veilig voelen. Van de negen wijken waar de onveiligheidsgevoelens tussen 2015 en 2017 groter zijn geworden, liggen er vier in Zuidoost (Venserpolder -1,0, Bijlmer Centrum -0,6, Bijlmer Oost -0,5 en Holendrecht/Reigersbos -0,4) en twee in Centrum (Haarlemmerbuurt -0,3 en Jordaan -0,2).

PRETTIG SAMENLEVEN

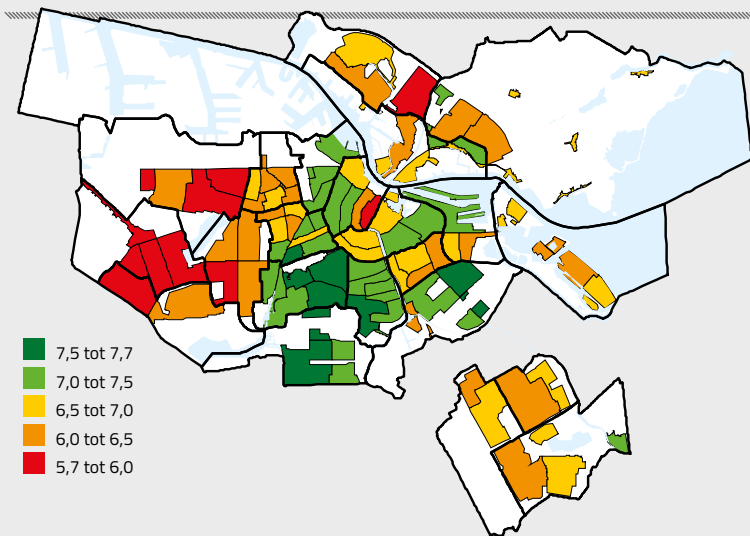
In iedere wijk wordt de omgang tussen verschillende groepen mensen gemiddeld met een voldoende beoordeeld. Dit was ook het geval in 2015. De twee laagst scorende wijken liggen in Slotermeer. Overlast van andere groepen mensen ervaren vooral Centrubewoners. Met name op de Burgwallen Oude Zijde (3,8) en Nieuwe Zijde (4,7) roept de permanente stroom toeristen en andere bezoekers voor de deur kennelijk flink wat ergernis op.

Bron: Wonen in Amsterdam 2017, factsheet Leefbaarheid

ERVAREN OVERLAST VERVUILING, 2017



ERVAREN OVERLAST CRIMINALITEIT, 2017



OMGANG VERSCHILLENDE GROEPEN MENSEN, 2017

