

Wordt het leuk wonen op **Sloterdijk**?

Ontwikkelaars over **middensegment**: stel meer eisen

Iedere **statushouder** een buurman

Regionale woningmarkt

Ongedeelde stad onder druk?

WiRA: ook regio is de crisis voorbij

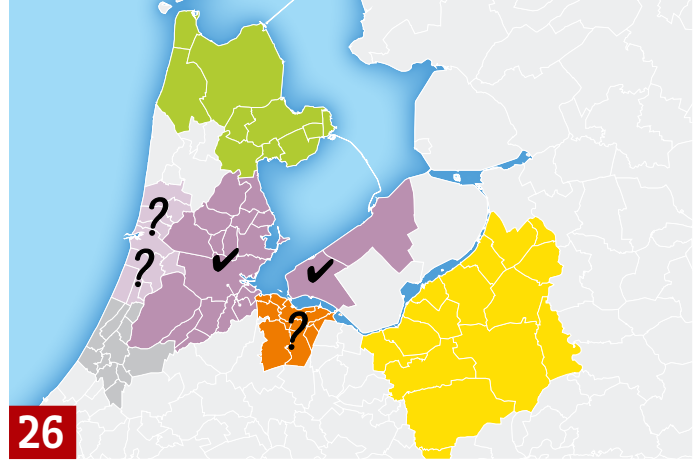
Doorstroming sociale sector herstelt niet





8

Wordt het leuk wonen in Sloterdijk?



26

Woningmarktregio's: "Wat een gedoe"



13

WiRA 2015: Ook regio is de crisis voorbij



30

Straatpastor Luc Tanja



24

Victor van Bommel
Wat heeft Orange Capital met Amsterdam voor?



11

Staat de ongedeelde stad op het spel?



20

Middensegment huur: "Gemeente krijgt wat ze vraagt"



18

Van der Pekbuurt vernieuwt



32

Woonservice: statushouders wegwijzen maken in Nederlandse samenleving

Ongedeelde metropool?

Het achterland krimpt, stedelijke agglomeraties groeien. De bevolking beweegt zich richting stad, het is al vaak beschreven. De Metropoolregio Amsterdam is ongekend in trek en daarbinnen is het vooral de hoofdstedelijke woningmarkt die piept en kraakt onder zijn populariteit. De ene week publiceert Het Parool het alarmerende bericht dat lage inkomens de stad uit worden gedreven, de volgende dat gezinnen met middeninkomens kansloos zijn en de derde week lezen we dat de markt voor koopwoningen droog kookt. Het is kortom voor bijna elke inkomensgroep verdomde moeilijk om nog een behoorlijke woning te vinden in Amsterdam. En waar schaarste heerst, speelt op politiek niveau altijd het verdelingsvraagstuk: welke groep heeft de minste kans? Voor welke doelgroep maken we ons sterk? Wat is het beste voor de stad? En bij al deze afwegingen - plusje hier, minnetje daar - is het mantra van de Ongedeelde Stad nooit ver weg. In Amsterdam pleiten PvdA en GroenLinks daarom nu voor een verkoopstop op sociale huurwoningen, terwijl D66 en VVD liever wijzen op de overmaat aan sociale woningbouw in stadsdelen als Noord. En de SP? Tja, die merkt nu dat besturen slecht samengaat met geharreste standpunten.

In alle discussies over dit onderwerp wordt er driftig geschermd met cijfers. Ook wij doen in dit nummer weer een duit in dit zakje. Zo bevestigen de recente WiA-, WiRA- en Woonruimteverdelingsonderzoeken wat iedereen eigenlijk wel weet: de perspectieven voor de sociale huurder in spé worden er snel slechter op. De sociale voorraad krimpt, terwijl de doelgroep juist weer groter wordt. Dat maakt de vraag legitiem of corporaties in wijken met weinig sociale huurwoningen door moeten gaan met het verkopen van woningen. Maar ook: of de middeldure vrijesectorhuur niet meer bescherming en aansturing verdient.

Gelukkig maakt de stad veel werk van de beste methode om woningnood te bestrijden: bouwen, bouwen, bouwen. Maar verder wordt het onvermijdelijk om ook anders naar de stad te gaan kijken. Die houdt niet op bij de Ring of die rare gemeentegrens. Het lijkt er in de Amsterdamse beeldvorming nog altijd op of je in een getto terecht komt, als je in Hoofddorp, Purmerend of Almere gaat wonen. Maar tot in de jaren tachtig vluchtten Amsterdammers juist en masse naar die gebieden toe. En niet ten onrechte blijkt uit het WiRA-onderzoek: veel bewoners daar zijn dik tevreden over hun woning en buurt. Allemaal in dit nummer.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur
NUL20

MEI 2016

- 4 **NIEUWSOVERZICHT**
- 8 **EERSTE VERDIEPING** *Wordt het leuk wonen op Sloterdijk?*
- 11 **TWEDE VERDIEPING** *De sociale woningvoorraad*
 - 11 *Staat de ongedeelde stad op het spel?*
 - 12 *Cijfers: WiA 2015 - Wonen in Amsterdam*
 - 13 *WiRA: ook regio herstelt zich van crisis*
 - 16 *Doorstroming sociale huursector herstelt niet*
- 18 **GALERIE** *Van der Pekbuurt vernieuwt*
- 20 **KORT BESTEK** *Middensegment: "Stel meer eisen aan ons"*
- 22 **KORT BESTEK** *Programma Woningkwaliteit*
- 24 **INTERVIEW** *Victor van Bommel, Orange Capital*
- 26 **KORT BESTEK** *Puzzelen met woningmarktregio's*
- 28 **KORT BESTEK** *Locaties voor treiteraangepak aangewezen*
- 30 **INTERVIEW** *Straatpastor Luc Tanja*
- 32 **DERDE VERDIEPING** *"Iedere statushouder een buurman"*
- 34 **LEESKAMER**
- 36 **BAROMETER** *Tijd van grote huurverhogingen is voorbij*

NUL20

OP DE HOOGTE BLIJVEN?

Het belangrijkste woonnieuws kunt u volgen:

DAGELIJKS → www.nul20.nl

→ **Twitter: @nul20**

MAANDELIJKS → **nieuwsbrief**

TWEE MAANDELIJKS → **tijdschrift**



**Volg het laatste woonnieuws
via Twitter: @nul20**

PAKHUISNUL20 OP 13 JUNI

De volgende PakhuisNUL20-bijeenkomst is maandag 13 juni. Volg de aankondigingen op onze site. Op het voorlopige programma staan:

- Versoepelen regels Woningdelen, goed plan?
- WiRA2015: belangrijkste woningmarktrends in de metropool Amsterdam.
- Startblok: huisvesting én integratie van vluchtelingen.

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

NUL20 is een platform voor informatie en opinievorming over woonbeleid en stedelijke ontwikkeling in de regio Amsterdam.

Het tijdschrift verschijnt tweemaandelijks, de nieuwsbrief maandelijks en nieuwsberichten op frequente basis; op de website staan alle nieuwsberichten en de volledige inhoud van het tijdschrift.

NUL20 wordt mogelijk gemaakt door bijdragen van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC), de gemeente Amsterdam (Wonen, Grond & Ontwikkeling, stadsdelen), de Stadsregio Amsterdam en het Amsterdams Steunpunt Wonen.

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

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

ABONNEE ADMINISTRATIE

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

ANDERS: Prezzo, o.v.v: Nul20, Postbus 421, 1440 AK Purmerend, 020 - 3989190

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

TEL: 020-693.7004

MAIL: redactie@nul20.nl

ADRES: Mr. Arntzeniusweg 20
1098 GP Amsterdam

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

BIJDRAGEN VAN: Liza van Lonkhuyzen

REDACTIERAAD: André Buys (Rigo)
Bart Truijens (RVE Grond en Ontwikkeling)
Marian Koers (RVE Wonen, Amsterdam)
Ingrid Houtepen (Steunpunt Wonen)
Joop de Haan (PMB, Amsterdam)
Muk van Ravels (Stadsregio)
Berthilde Lammertink (AFWC)
Winnie Terra (Huurdersvereniging Amsterdam)

FOTOGRAFIE: Nico Boink

VORMGEVING: Pieter Lesage

ADVERTENTIES: zie info op www.nul20.nl

DRUK: Prezzo bv



Tender voor koopappartementen Amstelkwartier

De selectieprocedure voor de bouw van een complex met relatief grote koopappartementen (blok 4G) in het Amstelkwartier in Amsterdam-Oost is gestart. De gemeente wil een zo breed mogelijk woningaanbod in de wijk. Koopappartementen van gemiddeld 100 m² bruto vloeroppervlak komen daar nog niet veel voor. De gemeente zoekt een marktpartij die het geplande programma van wonen, voorzieningen en parkeren kan ontwikkelen, financieren en

exploiteren. De belangrijkste criteria voor deze selectieprocedure zijn de hoogte van de EPC-score en het bod op het optierecht. De uiterste datum van inschrijving is 10 juni 2016. Twee weken later wordt bekendgemaakt met welke partij een optieovereenkomst wordt getekend, waarop deze partij veertien maanden de tijd heeft om het plan uit te werken en de erfpachtaanbieding te tekenen. Uiteindelijk komen in het Amstelkwartier drieduizend woningen.

WoningNet wordt iets goedkoper

De jaarlijkse verlengingskosten van de inschrijving bij WoningNet zakken per 1 juli van 10 naar 8 euro. Bovendien hoeven huurders na een verhuizing niet opnieuw de inschrijfkosten bij WoningNet à 50 euro te betalen. Die laatste regeling gaat overigens pas per 1 januari 2017 in.

Er was flinke politieke druk op de corporaties, de aandeelhouders van WoningNet, om de extra inkomsten die in 2015 werden ontvangen vanwege een wetswijziging, terug te geven aan woningzoekenden in de Stadsregio Amsterdam. Omdat sinds vorig jaar de woonduur niet meer meetelt voor de rangorde bij toewijzing voor een sociale huurwoning, schreven veel inwoners zich in bij WoningNet. Zo konden

zij profiteren van een overgangsmaatregel waarbij de opgebouwde woonduur werd omgezet in inschrijfduur.

Dit leidde tot circa 90.000 extra inschrijvingen en, na aftrek van alle extra kosten, tot ruim 2,8 miljoen euro aan extra inkomsten. Dit bedrag wordt nu teruggegeven aan de ingeschrevenen. Dat zijn er zo'n 370.000. Het gaat voornamelijk om een tijdelijke verlaging van de tarieven tot en met 2020.

Er is één addertje onder het gras: in de regio Rotterdam dreigen de corporaties belasting te moeten afdragen over de inschrijf- en verlengingsgeld. Als dat ook in de Stadsregio Amsterdam wordt doorgevoerd, ontstaat een nieuwe situatie, stellen de aandeelhouders van WoningNet.

Woningen duurder dan voor de crisis

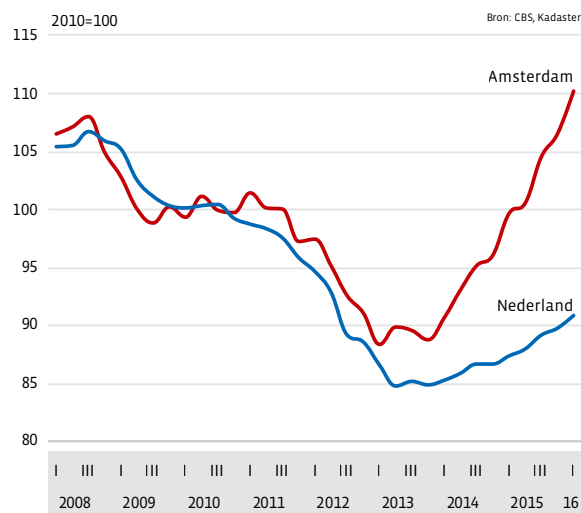
Bestaande koopwoningen in Amsterdam waren in het eerste kwartaal van 2016 voor het eerst duurder dan voor de crisis. Dit blijkt uit onderzoek van CBS en het Kadaster.

De woningprijzen in Amsterdam bereikten in het derde kwartaal van 2008 een piek. Daarna daalden de prijzen met 18 procent tot een dieptepunt in het eerste kwartaal van 2013. Drie jaar later lagen de prijzen ruim 2 procent boven het niveau uit 2008.

De huidige gemiddelde woningprijs van 337.000 euro ligt ruim een ton boven het landelijk gemiddelde. Ook in de andere grote steden liggen de kooprijzen een stuk lager dan in de hoofdstad.

In alle provincies en grote steden waren woningen gemiddeld duurder dan in het eerste kwartaal van 2015. In Drenthe is de groei met 0,3 procent het kleinst. In vergelijking met een kwartaal eerder daalden de prijzen daar zelfs iets, met 0,5 procent.

PRIJSONTWIKKELING BESTAANDE KOOPWONINGEN



VORM bouwt derde woontoren Overhoeks

VORM Ontwikkeling realiseert de derde woontoren in Overhoeks. De ontwikkelaar is door de gemeente Amsterdam geselecteerd voor de bouw van een 75 meter hoge woontoren, waarvan een deel studentenhuisvesting. Daarnaast is er ruimte voor kantoren, bedrijven en voorzieningen.

“De vraag naar woningen is groot in Amsterdam, zeker op deze unieke locatie in Noord. Ik ben blij dat de geselecteerde ontwikkelaar hier ook studen-

tenhuisvesting gaat realiseren. Zo biedt Overhoeks straks ruimte aan een divers publiek”, aldus Coby van Berkum, voorzitter van het dagelijks bestuur in Noord. Twee derde deel van het gebouw krijgt een woonfunctie. De gemeente heeft geselecteerd op basis van minimumeisen en twee gunningscriteria: prijs (hoogte bod) en duurzaamheid (EPC). VORM Ontwikkeling was de beste van vijf inschrijvers. De oplevering van de nieuwe woontoren staat gepland voor 2020.

Minder regels voor woningdelen

Het Amsterdamse college wil de regels voor woningdelen versoepelen. Daartoe worden de regels voor kamerverhuur en woongroepen gelijkgetrokken. De lijst met voorwaarden voor woningdelen die het vorige college had opgesteld zou daarmee grotendeels komen te vervallen. Daartoe horen onder andere minimummaten voor kamer en totale vloeroppervlakte.

De huidige regeling voor woningdelen is pas in 2014 ingevoerd. Wethouder Ossel had na lange consultatie een raadsvoordracht opgesteld waarmee hij enerzijds de uitwassen van 'verkamering' van appartementen wilde tegengaan en anderzijds tegemoet wilde komen aan de behoefte aan 'friends'-samenlevingsvormen. Dat leverde een compromis op, waar weinigen echt blij mee waren. En in de praktijk worden de nieuwe beleidsregels nauwelijks nageleefd, zo blijkt uit onderzoek dat RIGO in opdracht van Amsterdam heeft gedaan. Er wordt bovendien nauwelijks op gehandhaafd. Het huidige beleid onderscheidt 'inwoning' (hospitaverhuur), 'woongroep in een zelfstandige woning', en 'onzelfstandige bewoning' (kamerverhuur). Volgens het RIGO-onderzoek wordt op 12.700 adressen (3% van de woningen) aan woningdelen gedaan. Daarvan voldoen er zo'n 700 aan alle voorwaarden voor een woongroep, maar slechts 52 daarvan (7,4%) hebben zich volgens de regels gemeld bij de gemeente. Op 7600 adressen is sprake van kamerverhuur, maar daarvoor heeft slechts 1 procent van de betreffende verhuurders een vergunning aangevraagd en verkregen.

RIGO concludeert dat de huidige regels wel erg complex zijn en beoogde doelen als minder prijsopdrijving en minder overlast niet dichterbij hebben gebracht. Maar het beleid draagt volgens het onderzoeksbureau wel bij aan het tegengaan van overbewoning en uitbuiting. Verhuurders houden zich weliswaar niet aan de regels, maar ze houden wel rekening met de voorwaarden voor het aantal kamers en de gemiddelde oppervlakte per bewoner. "De huurprijzen bij woningdelen in een woongroep lijken gemiddeld iets hoger liggen dan bij bewoning door een traditioneel huishouden", stelt RIGO verder voorzichtig.

Het college wil de regels versoepelen. Er zouden nog slechts twee voorwaarden overblijven: een gezamenlijke kamer en voldoen aan normen voor geluidsisolatie. Om het beleid te kunnen aanpassen moet overigens de Huisvestingsverordening worden gewijzigd.



Minder sloop in Staalmanbuurt

Woningcorporatie de Alliantie heeft besloten om een portiekflat op het Staalmanplein niet te slopen, maar te renoveren. Ten opzichte van de eerder gemaakte plannen uit 2009 blijven er hierdoor 141 meer betaalbare woningen voor sociale en middensegment-huurders beschikbaar. In de eerdere plannen zou de portiekflat met 120 woningen en 26 commerciële ruimten gesloopt worden. Op de plek zou een nieuw gebouw met 96 appartementen gerealiseerd worden, waarvan 48 huur- en 48 koopwoningen. Daarnaast zou het Staalmanpark vergroot worden. Deze plannen zijn nu in samenspraak met het stadsdeel gewijzigd vanwege de grote vraag naar betaalbare woningen. De randen van het plein worden bij de woningen gevoegd.

De Alliantie gaat de portiekflats renoveren en nieuwe soci-

ale huurwoningen toevoegen rondom het Staalmanplein. In voormalige bedrijfsruimten komen woningen en woon/werkunits. De karakteristieke hoge en transparante winkelplint wordt behouden; de openbare ruimte wordt heringericht, waarbij commerciële ruimten aan de Reynvaanstraat worden gesloopt. Het voormalig ketelhuis blijft behouden.

De bewoners van de portiekflats kunnen tijdens de renovatie niet in hun woning blijven. Daarom heeft de Alliantie samen met de bewonerscommissie Staalman een Sociaal Plan en Herhuisvestingsplan gemaakt. Ook is afgesproken dat alle bewoners met een vast huurcontract kunnen terugkeren, bijvoorbeeld naar de Henri Dunantbuurt. De komende maanden worden de plannen verder uitgewerkt. De start van de renovatie is gepland in 2018.

Aedes: scheiden DAEB/niet-DAEB moet anders

Aedes maakt zich grote zorgen over de manier waarop de scheiding tussen DAEB/niet-DAEB gestalte dreigt te krijgen. In een brief aan de Autoriteit Woningcorporaties (AW) wordt geklaagd over een te omvangrijke administratieve lastendruk. Ook krijgen corporaties niet voldoende tijd om deze grote operatie uit te voeren. Volgens Aedes wordt de mogelijkheid van administratieve scheiding met zoveel regels omkleed, dat deze een surrogaat dreigt te worden van de juridische splitsing. In de administratieve scheiding zoals de AW die nu voorstelt, moeten beide takken levensvatbaar

zijn. Na scheiding drukken, zo schrijft Aedes, wel de leningen aan de niet-Daeb-tak op de balans van de corporatie, maar zal de corporatie niet kunnen profiteren van toekomstige uitkeringen. Ook zijn de administratieve lasten te omvangrijk. De AW verlangt straks drie verschillende jaarrekeningen. Verder gaat de AW in het voorliggende beoordelingskader ervan uit dat de corporaties op 1 januari 2017 de splitsing of scheiding gereed hebben. Volgens Aedes is een dergelijk korte termijn niet haalbaar. Corporaties moeten het scheidingsplan ook nog afstemmen met gemeenten en huurders.





Veel inzendingen voor Tiny Houses

De ideeënprijsvraag 'Bevrijd wonen. Jouw Tiny House in Almere' heeft 245 inzendingen opgeleverd. De winnaars worden op 6 juli bekendgemaakt. Een 'Tiny House' is gedefinieerd als een huisje van maximaal 50 m² bruto vloeroppervlak. Er konden plannen worden ingediend in drie categorieën: permanent, tijdelijk en pioniers. De meeste inzendingen werden ingediend in de categorie 'permanent'.

Wethouder Tjeerd Herrema: "Hiermee maken we, samen met het Rijk, een begin met een nog unieke bouwstroom van duurzame en betaalbare huisjes in Nederland. In Almere kan het komende jaar de 'try out' plaatsvinden, die vervolgens zijn weg kan vinden naar alle andere Tiny House-gemeenten."

De jury wijst maximaal 25 inzendingen aan als winnaar. Zij krijgen een optie op een bouwlocatie binnen het door hen gekozen woonmilieu, en kunnen vanaf dat moment starten met de realisering van hun Tiny House. De gemeente wil dat tijdens de komende Bouw-EXPO in Almere laten gebeuren. Vanaf 1 juni worden alle inzendingen tentoongesteld in de foyer van de schouwburg. De jury bestaat uit burgemeester Franc Weerwind (voorzitter), Edwin Oostmeijer (ontwikkelaar), Elsbeth Falk (architect), Arne Hendriks (kunstenaar en filosoof), Jelte Glas (deeltijdbewoner en bouwer Tiny House) en Monique Brewster (directeur Woningstichting Leusden).

→ www.bouwexpo-tinyhousing.nl

Stichting wordt eigenaar woonhuis Anne Frank

Woningcorporatie Ymere heeft met de Anne Frank Stichting een overeenkomst gesloten voor de overdracht van het voormalige woonhuis van Anne Frank aan het Merwedeplein. Het beheer van de in 2004 aangekochte woning past niet langer bij de taak van de corporatie, zo meent Ymere. De familie Frank woonde van december 1933 tot juli 1942 in het huis aan het Merwedeplein 37 II. Anne schreef daar voor het eerst in haar dagboek. Ymere kocht de woning ruim tien jaar geleden en restaureerde het

pand in de stijl van de jaren dertig. "We willen dat het gedachtegoed van Anne Frank in stand wordt gehouden, maar zien dit niet als onze maatschappelijke taak", zo verklaart Eric van Kaam, lid van de directieraad. Volgens hem is de woning bij de Anne Frank Stichting in goede handen.

De woning dient via het Nederlands Letterenfonds als onderkomen voor buitenlandse schrijvers die niet vrij kunnen werken in eigen land. De Anne Frank Stichting wil deze bestemming behouden.

Laatste blok Stadstuin Overtoom in aanbouw

De klimaatneutrale wijk Stadstuin Overtoom nadert voltooiing. Wethouder Ivens gaf eind april samen met toekomstig bewoner Ron Berkhout het startschot voor de bouw van de 'Aardetuin', het zesde en laatste woonblok. Drie woonblokken - Windtuin, Lichttuin en Energietuin - zijn al bewoond. Eigen Haard bouwt nu aan de Watertuin, Warmtuin en Aardetuin. De Aardetuin bestaat uit 69 koopappartementen, 16 grondgebonden koopwoningen en 17 vrije sector huurappartementen. De oplevering is eind 2017. In de

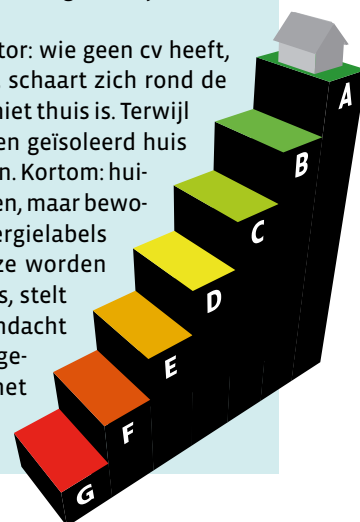
eerste fase zijn vooral sociale huurwoningen gerealiseerd. Het project is een belangrijk onderdeel van de vernieuwing van de wijk Overtoomse Veld. Wethouder Mauer benadrukt het belang van Stadstuin Overtoom voor Nieuw-West: "Nieuw-West is een stadsdeel dat sterk in opkomst is. In Nieuw-West is nog volop ruimte, de grondprijzen zijn relatief laag en er is veel groen. Het duurzame Stadstuin Overtoom draagt eraan bij dat steeds meer mensen in Nieuw-West een aantrekkelijke woonomgeving vinden."

Energielabel zegt weinig over verbruik

Energielabels zeggen weinig over het feitelijk energieverbruik. Dat concludeert promovenda Daša Majcen van de TU Delft na analyse van gegevens van zo'n 200.000 woningen, grotendeels uit de sociale huursector. Labels vergelijken alleen de thermische waarde van woningtypen met elkaar en houden geen rekening met het gedrag van bewoners.

Majcen was ook degene die voor de Amsterdamse Rekenkamer het onderzoek uitvoerde naar de effectiviteit van de hoofdstedelijke labelstappen-subsidie aan corporaties. Uit haar onderzoek bleek dat maatregelen die leiden tot een groener energielabel niet zorgen voor minder energieverbruik. Een alleenstaande oudere in een woning met label G blijkt soms minder energie te verbruiken dan een gezin in een woning met label A. Sterker nog: bewoners van oude, slecht geïsoleerde huizen hebben vaak een bescheiden gasrekening. En het omgekeerde is ook het geval. De beoogde besparing op de stookkosten valt daarom in de praktijk veelal tegen. Het werkelijke verbruik van een woning met label A blijkt gauw 20 tot 30 procent hoger te zijn dan het theoretische verbruik.

Hoe dat komt? De menselijke factor: wie geen cv heeft, verwarmt vaak maar één ruimte, schaaft zich rond de kachel en zet de kachel uit als hij niet thuis is. Terwijl bewoners met een HR-ketel en een geïsoleerd huis het eerder overal behaaglijk maken. Kortom: huizen zijn prima energiearm te maken, maar bewoners gooien roet in het eten. Energielabels krijgen pas betekenis wanneer ze worden gekoppeld aan verbruiksgegevens, stelt Majcen. En ze pleit voor meer aandacht voor voorlichting. "De doorslaggevende factor zijn we zelf, richt het beleid dus ook op de gebruikers."





Terrein Bijlmerbajes straks levendige stadswijk

Het terrein van de Bijlmerbajes gaat veranderen in een nieuw stuk stad. Er is ruimte voor 135.000 m² bebouwing, waarvan minstens 70 procent uit woningen zal bestaan. Amsterdam denkt aan minimaal duizend woningen. Ook komt er een middelbare school. De nieuwe wijk wordt met een tunnel onder het spoor Amsterdam-Utrecht verbonden met het Amstelkwartier. Dat staat in de nota van uitgangspunten die de gemeente Amsterdam en het Rijksvastgoedbedrijf hebben opgesteld over de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden voor het gebied.

De gevangenis sluit komende zomer haar deuren. Het Rijksvastgoedbedrijf zal het complex van 7 hectare als één geheel via een openbare verkoopprocedure verkopen. Geïnteresseerde partijen kunnen na vaststelling van de nota van uitgangspunten een bod doen. Naast de hoogte van het bod bepaalt de kwaliteit van de plannen de selectie. De verkoop kan naar verwachting in medio 2017 rond zijn.

Akkoord Rijk en gemeenten over integratie statushouders

Het kabinet trekt 500 miljoen euro uit voor de integratie van verblijfsge-rechtigde vluchtelingen. Het Rijk sloot hierover eind april een akkoord met de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). Gemeenten krijgen 140 miljoen extra in 2016 en 2017 om te besteden aan integratie en participatie. Gemeenten

krijgen per geplaatste vergunninghouder een bijdrage van 2.370 euro. Deze toezegging is langjarig en houdt niet op na 2017.

Vastgelegd is bovendien dat statushouders al in het AZC meer taalonderwijs krijgen en zich oriënteren op werk en opleiding. Als een vergunninghouder ergens werk of een sta-

geplek vindt, dan wordt daar rekening mee gehouden met de plaatsing.

Een andere pijnpunt tussen gemeenten en rijk is de subsidieregeling woonruimte vergunninghouders. De G32 stuurde daar onlangs nog een brandbrief over naar het kabinet. De huidige regels zouden onwerkbaar zijn in de praktijk.



Campus Diemen groeit door

Greystar, de eigenaar van Campus Diemen-Zuid, gaat uitbreiden, zo meldt de gemeente Diemen. Volgens wethouder Lex Scholten koopt de Amerikaanse belegger de aanpalende parkeergarage om die te slopen en te vervangen door een woonlocatie voor tweehonderd studenten. Ook komen er woningen voor 250 net-afgestudeerden, waardoor hun ook na beëindiging van het campuscontract onderdak kan worden geboden.

De Amerikaanse belegger nam in oktober vorig jaar voor naar schatting 140 miljoen euro de campus over van projectontwikkelaar Snippe. Het gaat om vijf voormalige kantoorgebouwen die zijn getransformeerd tot een kleine duizend zelfstandige studentenwoningen van gemiddeld 27 m² en bijna 5000 m² commerciële ruimte. Voor de woningen in het complex bestaat sinds de opening een wachtlijst.

Cees van Boven van Parteon naar Woonzorg

Cees van Boven vertrekt op 1 augustus bij de Zaanse corporatie Parteon om leiding te gaan geven aan Woonzorg Nederland. Hij vormt samen met Arnold Pureveen het nieuwe bestuur van de landelijke seniorenhuisvester. Van Boven wordt bestuursvoorzitter, Pureveen wordt verantwoordelijk voor de bedrijfsvoering en financiële portefeuille.

Van Boven (58) was bijna vier jaar bestuurder van Parteon. Daarvoor was hij onder meer plaatsvervangend directeur-generaal op het toenmalige ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Hij ziet grote kansen bij Woonzorg Nederland: "De oudere van nu wil zelf bepalen hoe hij of zij oud wordt en in welke woonvorm. Dat vraagt om innovatieve woonconcepten die uitgaan van de vraag van de klant. Woonzorg moet als grootste landelijke speler toonaangevend zijn en vooroplopen in deze ontwikkeling. Ik vind het uitdagend om daar leiding aan te geven." Pureveen (52) werkte vijftien jaar bij de Alliantie, waar hij nu financieel directeur (CFO) is.

Woonzorg Nederland heeft een moeilijke periode achter de rug. Het hersteltraject leidde onder andere tot beëindiging van de verbinding met zorgconcern Espria. "Woonzorg Nederland gaat zelfstandig verder, het beleid is vernieuwd, en de organisatie staat. Wij willen een innovatieve speler zijn in het veld van wonen en zorg. Die ambitie kunnen we realiseren met dit ervaren duo aan de top", aldus Roel Steenbeek, voorzitter van de Raad van Commissarissen.



Wordt het leuk wonen op Sloterdijk?

Deze zomer krijgt Sloterdijk zijn eerste vaste bewoners. Met een beetje geluk zijn dan ook de eerste nieuwbouwkavels in de markt gezet. Plan is het komende decennium het voormalige Teleport uit te breiden met zo'n drieduizend woningen. Nieuwe parkjes en betere fietsroutes moeten ervoor zorgen dat de kantorenlocatie een leefbare woonwijk wordt. | Jaco Boer

Wie al een tijdje niet op het plein voor NS-station Sloterdijk is geweest, kan zijn ogen bijna niet geloven. Waar vroeger stadsbussen en taxi's met draaiende motoren op passagiers stonden te wachten, zitten nu toeristen en kantoorwerkers aan picknickbanken van

de zon te genieten. Met een biertje in de hand kijken ze uit over honderden narcissen en bloeiende krentenboompjes die het ooit zo stenige viaduct in een groene oase hebben veranderd. Van de langs denderende intercity's en metro's is aan deze kant van het spoor ook amper iets te horen, met dank aan de tot hotels verbouwde kantoren naast de stationshal. Geen wonder dat de eigenaar van bekende Amsterdamse horecazaken als De Ceuvel en Hannekes Boom zich liet verleiden om op het plein een bar-restaurant te beginnen. Met zijn felrode en op elkaar gestapelde containers die van binnen met onbewerkt hout zijn afgetimmerd, is BRET binnen een jaar de hotspot van Sloterdijk geworden. Op deze zonnige woensdagmiddag is er rond borreltijd amper nog een vrije plek op het terras te vinden. Binnenkort opent de eigenaar aan de overkant van de Radarweg een tijdelijke stadstuin, mét wijngaard en een kas met biologische groenten.

Wie nu al onbespoten planten wil eten, gaat mee op wildplukexcursie door de Brettenzone. De oogst wordt na afloop door de kok van BRET omgetoverd tot een smakelijk diner.

Haarlemmerweg wordt stadsstraat

Sloterdijk kon ook wel een opfrisbeurt gebruiken. Het kantorengedebied aan de westzijde van Amsterdam stond jarenlang bekend om zijn leegstand en troosteloze pleinen en straten. Vastgoedadviseur CBRE berekende dat het aantal lege vierkante kantoor meters door transformaties en de aantrekkende economie het afgelopen jaar spectaculair is gedaald. Rond de opstelplaats van de stadsbussen en tram 12 werden ook nieuwe grasperkjes en een fontein aangelegd. Maar het gebied wordt nog altijd gedomineerd door weinig verheffende kantoorgebouwen en een wirwar van flyovers, wegen en parkeerterreinen. Het is

BOUWPLANNEN 'GROOT SLOTERDIJK'

In de woningbouwplannen op Sloterdijk zijn voorlopig alle ogen gericht op het centrumgebied, het voormalige Teleport. Al kijkt de gemeente ook naar mogelijkheden voor woningbouw op sportpark Multatuli, net ten zuiden van de Haarlemmerweg. Eén van de sportvelden zou er opgeofferd kunnen worden voor de bouw van driehonderd nieuwe huizen. In het strategische woningbouwplan Koers 2025 wees de gemeente dit voorjaar ook het zuidelijk deel van Sloterdijk-1 als versnellingslocatie aan. Zij schat dat er hier tussen de A10-West, de Transformatorweg en het spoor 3500 woningen kunnen komen. Bestaande bedrijven hoeven er niet weg, wordt erbij gezegd. De gemeente zou alleen de kaders willen scheppen voor een geleidelijke transformatie.

Het initiatief voor nieuwbouw zal grotendeels bij ontwikkelaars komen te liggen. Eind mei gaat de strategienota voor de herontwikkeling naar B en W. Als die er hun fiat aan geven, volgen naar verwachting in het najaar van 2018 het investeringsbesluit, de verplichte MER en een nieuw bestemmingsplan, en kan er gebouwd worden. Voor de eerste tien jaar gaat de gemeente uit van een mogelijke woningproductie van 1000 tot 2600 huizen. Het noordelijk deel van Sloterdijk-1 zit tot 2025 nog op slot. Pas daarna loopt het convenant af dat de gemeente een aantal jaren geleden sloot met enkele bedrijven in de haven die zich zorgen maakten over de oprukkende woningbouw. In de toekomst kunnen hier volgens Koers 2025 nog eens 2700 woningen worden gerealiseerd.





Bar-restaurant BRET is binnen een jaar de hotspot van Sloterdijk geworden

moelijk voor te stellen dat hier mensen willen wonen.

Toch staat de gemeente Amsterdam in de startblokken om in Sloterdijk-Centrum de eerste nieuwbouwkavels op de markt te brengen. De Dienst Grond en Ontwikkeling wacht alleen nog op een brief van het Rijk waarin het besluit wordt vastgelegd dat de Haarlemmerweg definitief tot stadsstraat wordt omgebouwd. Informeel is die verandering al toegezegd, maar de stad wil de afspraak zwart op wit hebben. "Zonder snelheidsverlaging en nieuw geluiddempend asfalt moeten

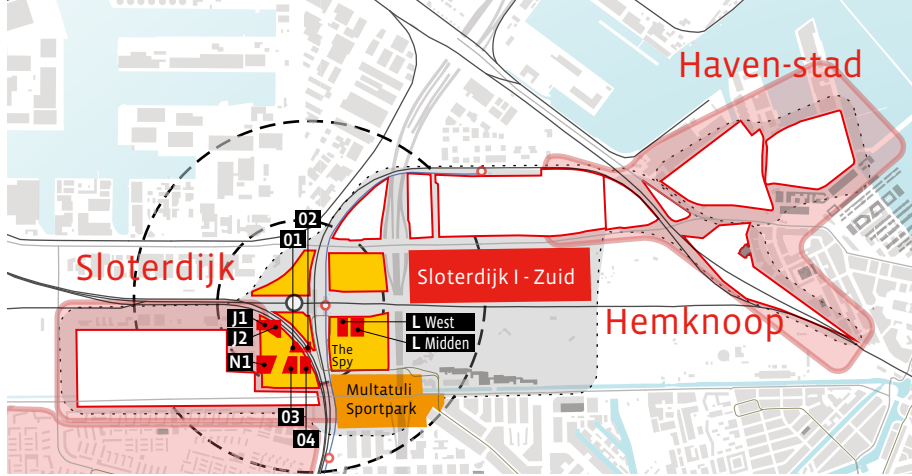
ontwikkelaars aan de zuid- en westkant van hun bouwblokken dove gevels installeren. Dat zorgt voor hogere kosten en een lagere woonkwaliteit, verklaart junior projectmanager Arwen Schram van het Team Wonen Sloterdijk. Voorlopig is in het bestemmingsplan het nieuwbouwprogramma voor Sloterdijk-Centrum op tweeduizend woningen vastgesteld.

Gezinswoningen en sociale huur

De eerste twee kavels die de stad wil uitgeven, liggen aan weerszijden van

de Radarweg ten zuiden van de zogeheten Hemboog. Aan de westkant moeten op de N-kavel vier woonblokken verschijnen waarvan er twee voor bouwgroepen (CPO) zijn gereserveerd. De andere twee zullen door één marktpartij of consortium worden ontwikkeld. In totaal is er plek voor ongeveer 250 woningen waarvan er circa 150 in een toren van 75 meter hoog mogen komen. De rest wordt verspreid over blokken van maximaal 35 meter hoog. Het O-kavel aan de oostkant van de Radarweg is vergelijkbaar van opzet, al komen hier twee woontorens en





vier lagere blokken met in totaal zo'n vijfhonderd woningen. Een deel wordt eveneens als CPO in de markt gezet. De ontwikkelaars mogen zelf bepalen welk type woningen ze op de kavels realiseren. De gemeente ziet wel graag in de onderste lagen van de blokken grote woningen van 150 tot 200 m² verschijnen om ook gezinnen een plek in het gebied te geven. Daarnaast zullen er in de buurt ook sociale huurwoningen gebouwd gaan worden. "Sloterdijk moet een volwaardige werk-woonwijk worden met een gevarieerd woningaanbod", verklaart Schram.

'Extended stay'

Hoewel de N-kavel naar verwachting nog voor de zomer op de markt komt, zullen de toekomstige huurders en kopers van deze nieuwbouw niet de eerste bewoners van Sloterdijk worden. Die eer krijgen waarschijnlijk de starters die vanaf augustus dit jaar in het getransformeerde kantoorcomplex The Spy gaan wonen. De twee aan elkaar gekoppelde kantoorvleugels aan de oostzijde van het metrospoor worden op dit moment door Foolen & Reijs Vastgoed uit Eindhoven omgebouwd tot 54 huurstudio's van gemiddeld 25 m². "Ideaal voor young professionals of mensen die net zijn gescheiden", licht directeur Tom Foolen toe. Naast deze permanente woningen komen in het gebouw ook 103 appartementen die voor maximaal een jaar aan expats en andere flexibele bewoners worden verhuurd. Dat levert niet alleen meer huuropbrengsten op, maar ook een hogere vastgoedwaarde in de boeken. Bovendien gelden voor deze extended-stay-voorzieningen andere geluidsnormen, omdat ze in juridisch opzicht als hotel worden beschouwd.

Er zijn dan ook meer ontwikkelaars op Sloterdijk die een voorkeur hebben voor deze woonvorm. Zo overweegt ook Stuproject bij de ombouw van drie leegstaande kantoorgebouwtjes langs de Barajasweg voor extended stay te kiezen. De transformatiemanager voor Sloterdijk, Martijn Braamhaar, ziet liever dat er in het complex 244 permanente studio's

voor jongeren komen. "We zijn nog in gesprek met de ontwikkelaar over onze wensen. Of hij daarin meegaat, is waarschijnlijk pas tegen de zomer bekend." Braamhaar en Schram hopen dat dan al wel de contracten zijn getekend voor de bouw van 350 tijdelijke jongeren- en studentenappartementen op de J-kavel pal ten zuiden van de Hemboog. De nieuwe woningen mogen er tien jaar blijven

wijk is geworden. Op dit moment is er nog maar één supermarkt. Gezinnen zijn voor het basisonderwijs van hun kinderen voorlopig ook aangewezen op de scholen in Geuzenveld-Slotermeer aan de overzijde van de Haarlemmerweg. "Sloterdijk zal altijd een gemengd karakter houden waarin iets meer wordt gewerkt dan gewoond. Maar we gaan het gebied de komende jaren wel vergroenen. Zo wordt de Arlandaweg ingericht als groene loper naar natuurgebied de Bretten. Fietspaden krijgen betere verlichting en bewegwijzering. En bij de Haarlemmerweg komen extra oversteekplaatsen als de weg in de toekomst opnieuw wordt ingericht." Het wordt lastiger om iets van een menselijke maat te introduceren in een gebied met zoveel verspreid staande hoogbouw. Veel kantoren blijven staan en de wegen in het gebied kunnen niet

De leegstand is het afgelopen jaar spectaculair gedaald

staan. De gemeente is met de ontwikkelaar nog in gesprek over enkele details, maar volgens Braamhaar worden het mooie blokken. "Ze hebben wel iets weg van het tijdelijke onderkomen van het 4e Gymnasium in de Houthavens." De oplevering staat gepland voor begin 2017.

Groene loper

Aan nieuwbouwplannen is op Sloterdijk voorlopig dus geen gebrek. En ook de transformatie van lege kantoren blijft nog doorgaan. De grote vraag is natuurlijk of het op deze plek ook een beetje leuk wonen wordt. Schram en Braamhaar erkennen dat er nog wel iets moet gebeuren voordat het kantorengedeeft ook een volwaardige en leefbare woon-

zomaar versmald worden zonder dat er files ontstaan. Ontwikkelaars zullen binnen hun eigen kavels wel worden aangemoedigd om met postzegelparkjes en autoluwe straatjes bewoners een zekere geborgenheid te bieden. Toch vindt niet iedereen die grootschaligheid van Sloterdijk een probleem, zo bleek uit de reacties van zelfbouwers die zich onlangs op de Arlandaweg over de plannen lieten informeren. Zij waren juist wel gecharmeerd van het hoogstedelijke karakter van de locatie. Sommigen gaven aan dat Sloterdijk nog wel iets meer op Manhattan mocht gaan lijken. Voor meer groen gaan ze wel naar het Westerpark. Dat ligt immers om de hoek. ■



Staat de ongedeelde stad op het spel?

Lage inkomens komen verder in de knel op de Amsterdamse woningmarkt. Het aandeel huishoudens met een laag inkomen stijgt, terwijl het aandeel goedkope huurwoningen daalt. De woningvoorraad is de laatste jaren wel flink gegroeid, vooral in het segment van de middeldure en dure huur. Aldus de belangrijkste trends uit het onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA2015) en Wonen in de Regio Amsterdam (WiRA). | Fred van der Molen

De regio Amsterdam groeit en is populair. In 2015 wonen er 896.601 huishoudens in de Stadsregio Amsterdam, Almere en Haarlem, een groei van 7,6 procent ten opzichte van 2009. Het zijn vooral jongeren in de leeftijd 18-34 die toestromen naar Amsterdam. De hoofdstedelijke woningmarkt piept en kraakt onder zijn populariteit. De ene week publiceert Het Parool het alarmende bericht dat lage inkomens de stad uit worden gedreven, de volgende dat gezinnen met middeninkomens kansloos zijn en de derde week dat de markt voor koopwoningen droogkookt. De tweejaarlijkse onderzoeken WiA en WiRa geven een beeld van de verschuivingen in de woningmarktsegmenten en de inkomenscategorïën in de Metro-

pool Amsterdam (MRA). Dat zegt dan iets over de slaagkans van de diverse groepen. WiA2015 bevestigt dat de perspec-

cies wat dit college voorstaat, maar de stijgende huurprijzen én de afname van de sociale voorraad is geen boodschap

Hoofdstedelijke woningmarkt piept en kraakt onder zijn populariteit

tieven voor de sociale huurder in spé er slechter op zijn geworden: de sociale voorraad krimpt terwijl de doelgroep juist weer groter wordt.

De positie van de Nederlandse huurder is er de laatste jaren sowieso niet beter op geworden, zo blijkt uit het landelijke onderzoek WoON2015. De netto huurquote liep op van 23,8 procent in 2012 naar 26,7 procent in 2015. In het MRA-gebied liep die zelfs op tot 29 procent volgens WiRA. Een half miljoen Nederlandse huurders wonen te duur in relatie tot hun inkomen, volgens de definitie van 'dure scheefheid' die bij het onderzoek WoON2015 wordt gehanteerd.

Het gaat wringen

Dat alles gaat steeds meer wringen, bij uitstek in Amsterdam. Met meer dan normale interesse werd dan ook uitgekeken naar de WiA-uitkomsten. De resultaten bevestigen wat iedereen eigenlijk al wist: het aantal huurwoningen in de goedkopere segmenten neemt af, terwijl de middeldure en dure huursegmenten groter worden. Die toename kwam in de periode 2013-2015 vooral tot stand door de liberalisering van corporatiewoningen. Nu is groei van de vrije sector - en dan met name het middeldure segment - pre-

waarmee SP-wethouder Ivens dankbaar wordt ontvangen bij zijn achterban. De gereguleerde voorraad (particulier en corporaties) daalde van 63 procent in 2011 naar 57 procent in 2015. Daar komt nog bij dat de doelgroep van de sociale sector weer groeit. Dat komt gedeeltelijk door de grotere instroom van studenten en de vergrijzing. Het gaat dus niet alleen om inkomenseffecten door de crisis, die er wel degelijk ook zijn. Nog niet meegenomen is dat de doelgroep groter is geworden doordat de inkomensgrens voor de sociale huursector (voorlopig tijdelijk) is opgetrokken. En verder vergroot de vluchtelingenproblematiek de druk op de corporatiesector.

Terwijl Amsterdam traditioneel een enorme 'overmaat' aan sociale huurwoningen bezat, komt nu het punt in zicht waarop de stad meer mensen met lage inkomens telt dan betaalbare woningen. De druk vanuit huurdersorganisaties loopt stevig op. De Huurdersvereniging Amsterdam (HA) pleit nu - ondanks de Samenwerkingsafspraken - voor een stop op verkoop van sociale huurwoningen, ongetwijfeld mede onder druk van haar achterban. Daartoe hoort het actieve IBW-N uit Noord, een organisatie die de gemeenteraad bestookt met onderzoe-





ken waarin de raadsleden een nakend tekort van 35.000 sociale huurwoningen wordt voorgerekend. Stop de verkoop en investeer in nieuwbouw is hun dringende oproep aan gemeente en corporaties.

Weinig manoeuvreerruimte

Wethouder Ivens heeft ondertussen weinig manoeuvreerruimte. Op de ontwikkelingen in de particuliere huursector heeft hij nauwelijks invloed. Hij zit bovendien in het college met D66 en VVD, die juist prioriteit geven aan meer middensegment huur en koop. Oppositiepartijen PvdA en GroenLinks wreven nog zout in de SP-wonde door in een motie een verkoopstop van corporatiewoningen te eisen - een typische SP-eis. De SP-raadsleden, onder wie Erik Flentge, moesten die motie wel verwerpen, omdat de collegepartijen zich aan de

Samenwerkingsafspraken hebben gecommitteerd.

Ivens verwijst naar de Samenwerkingsafspraken: "Deze cijfers confronteren ons met nieuwe feiten en tonen aan dat we geen dag te laat zijn met de Samenwerkingsafspraken met de huurdersvereniging en de corporaties. Het is goed dat we duidelijke afspraken hebben gemaakt over het beschermen van de sociale woningvoorraad."

Volgens die afspraken mag de voorraad corporatiewoningen afnemen tot een 'dynamisch evenwicht' van 162.000 woningen. De consequentie daarvan is dat de corporaties nog enkele jaren kunnen doorgaan met verkoop en liberaliseren. Die 162.000 is een harde afspraak. De afspraak die de 'Ongedeelde Stad' moet waarborgen, is minder stellig geformuleerd: "Voor wijken waar het aandeel so-

ciale huurwoningen van de corporaties lager of gelijk is aan 35 procent van de woningvoorraad gaan we binnen een jaar op wijkniveau voorstellen doen voor de manier waarop de menging in die wijken kan worden gewaarborgd." Bij acht van de 22 wijken (gelegen in Centrum, Zuid, IJburg/Zeeburgereiland, De Aker/Nieuw Sloten en Oud West/de Baarsjes) wordt die 35%-norm niet gehaald; nu niet, en eerder ook niet. Daar zullen dus per buurt de degens over worden gekruist, waardoor de bal gedeeltelijk bij de stadsdeelbesturen komt te liggen.

Gemeenteraadsleden Daniël van der Ree (VVD) en Reinier van Dantzig (D66) wijzen erop dat die keuze voor de Ongedeelde Stad twee gezichten heeft: in andere wijken ligt het aandeel corporatiewoningen boven de 60 procent (Oud-Noord, Slotermeer/Geuzenveld en Bijlmer Centrum). Daar zou volgens hen verkoop en liberalisatie kunnen worden geïntensiveerd.

Minder verkoop?

Het gesprek over vermindering van de verkoop gaat er komen, weet ook AFWC-directeur Egbert de Vries. De corporaties willen zich niet vastleggen op een verkoopstop in die acht gebieden. Een gesprek over het handhaven van de sociale voorraad in een wijk moet volgens De Vries gepaard gaan met het beschikbaar stellen van extra locaties voor sociale woningbouw in die gebieden. "Zuid is nu een van de grote nieuwbouwlocaties in de stad. Maar op de Zuidas - en trouwens ook op IJburg - is men juist heel terughoudend met sociale woningbouw. Gesprekken over de voorraad zijn voor ons vooral interessant als er ook over nieuwe locaties wordt gepraat."

De Vries vult aan: "We moeten bovendien goed onderscheid maken tussen de oude stadswijken, waar de corporaties nooit 35 procent van de woningen in bezit hebben gehad, en nieuwbouwwijken zoals De Aker en IJburg, waar het gemeentebestuur was om vooral koopwoningen te bouwen."

Hij wijst er ook op dat de verantwoordelijkheid nu wel heel eenzijdig bij de corporaties wordt gelegd, terwijl overheidsbeleid - zowel van gemeente als Rijk - ervoor heeft gezorgd dat de particuliere goedkope huurwoningenvoorraad aan het verdwijnen is. Dat mag zo zijn. Het vasthouden van de huidige corporatievoorraad is - naast het uitgeven van nieuwbouwlocaties - nog een van de weinig knoppen waar de gemeente aan kan draaien. ■

JOHAN CONIJN: NIET STOPPEN MET VERKOOP

Johan Conijn, bijzonder hoogleraar Woningmarkt aan de UvA, wijst een verkoopstop van sociale huurwoningen af. Hij wijst erop dat er in Amsterdam nog altijd relatief veel gereguleerde huurwoningen zijn. "Het aandeel koopwoningen is 30,6 procent, de helft van het landelijk gemiddelde. Ook het aandeel geliberaliseerde huurwoningen is laag. Dat is een probleem. Het belemmert de doorstroming binnen de voorraad en is mede oorzaak van de overspannen situatie op de koopwoningmarkt. Dat in de geliberaliseerde huursector de huurprijzen relatief hoog zijn, komt ook door het te beperkte aanbod.

Veel huishoudens betalen de hoofdprijs als gevolg van deze onevenwichtigheden."

Conijn vindt voldoende aanbod van betaalbare huurwoningen en een stad die voor alle inkomensgroepen toegankelijk is, wel belangrijk. "Maar diversiteit op wijkniveau hoeft dat niet in de weg te staan. Groei van de voorraad is de beste remedie. Groei van de woningvoorraad is ook mogelijk via de verkoop van corporatiewoningen. Immers, met verkoop krijgt de corporatie investeringscapaciteit, terwijl de verkochte woning deel van de woningvoorraad blijft uitmaken. Ook liberalisatie vergroot de investeringsmogelijkheden in betaalbare huurwoningen. Win-win dus."

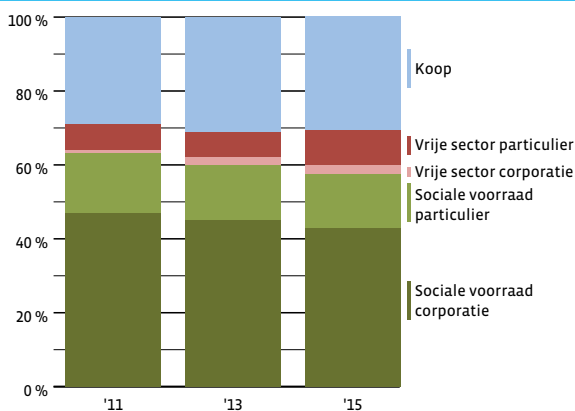


Johan Conijn



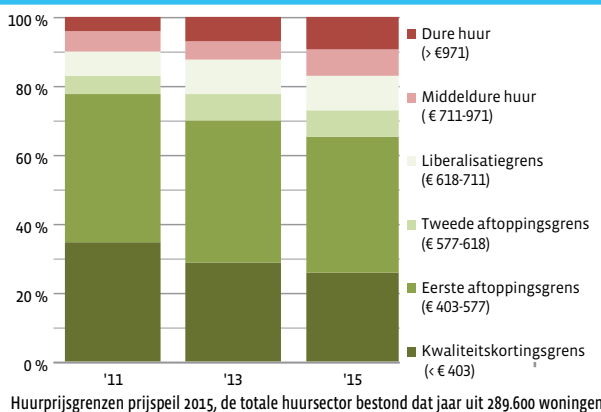
Wonen in Amsterdam - WiA 2015

WONINGVOORRAAD NAAR TYPE



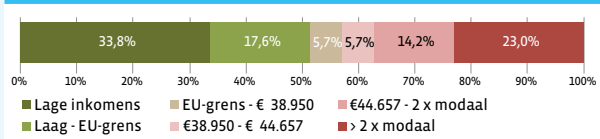
Het aandeel koopwoningen is de laatste jaren nauwelijks toegenomen; het aandeel vrijesectorhuur steeg daarentegen aanzienlijk. De sociale voorraad neemt af, maar beslaat nog wel meer dan de helft van alle woningen (57,4%)

HUURWONINGEN NAAR PRIJSKLASSE

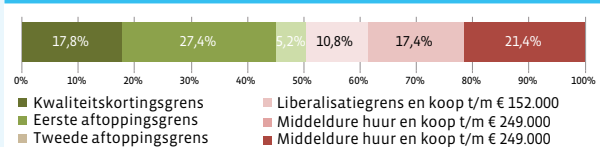


Het aandeel huurwoningen in Amsterdam is redelijk constant (zo'n 70%), maar de goedkope categorieën slinken. In totaal zijn er zo'n 290.000 huurwoningen.

INKOMENSGROEPEN 2015

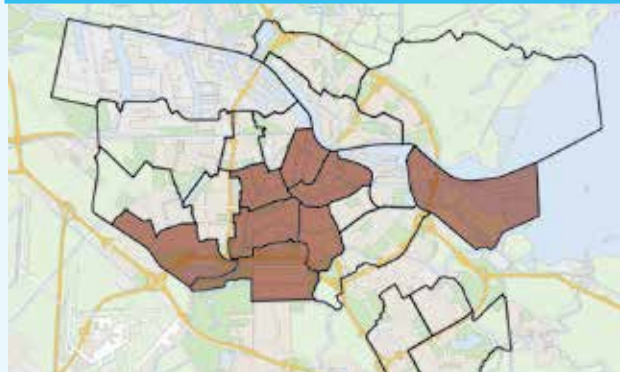


INKOMENSGROEPEN 2015



De verhouding tussen inkomensgroepen en woningmarktsegmenten is stadsbreed redelijk in balans, maar de afname van het aandeel goedkope woningen zet door, terwijl de omvang van de doelgroep toeneemt.

WIJKEN MET WEINIG CORPORATIEWONINGEN



In acht van 22 Amsterdamse wijken hebben corporaties minder dan 35 procent sociale huurwoningen; in alle gebieden behalve Zeeburgereiland/IJburg is dat aandeel de laatste twee jaar gedaald. In zeven gebieden bestaat meer dan de helft uit corporatiewoningen.

WONEN IN AMSTERDAM: ZO ZIT HET

Alle cijfers uit dit artikel komen uit het onderzoek Wonen in Amsterdam 2015. De grafieken zijn interpretaties door NUL20. WiA is een grootschalig tweejaarlijks onderzoek waarin de verhouding tussen woningmarktsegmenten en inkomensgroepen centraal staat. De fact sheets van het woningmarktonderzoek zijn te downloaden van de sites van de AFWC en de dienst Wonen.

Regio herstelt van

Het onderzoek 'Wonen in de regio Amsterdam 2015' (WiRA2015) ademt het economisch herstel: de koopmarkt trekt aan en er wordt weer meer verhuisd. En het toont eens te meer aan dat grote delen van de regio Amsterdam zeer populair zijn. | Fred van der Molen



Haarlem



Haarlemmermeer



Zaanstad

De conclusie dat de regio Amsterdam populair is, kan nauwelijks een verrassing worden genoemd. Wellicht wel dat de regio ondanks de toenemende instroom van jongeren ook vergrijsd. Dat geldt overigens meer voor de plaatsen buiten Amsterdam. In de hoofdstad blijven veel jonge huishoudens binnenstromen.

Ook bevestigt WiRA2015 het herstel van de crisis. Zo wordt er weer meer verhuisd binnen de regio. Het zijn vooral jongeren en de hogere inkomens die meer verhuizen. Men komt weer in beweging: onzekerheid over de woningmarkt of de verkoopbaarheid van de huidige woning is nauwelijks meer een reden om verhuiscplannen uit te stellen. Vooral gezinnen

Kerngegevens WiRA 2015

- 81% huurders sociale huurwoning heeft inkomen onder EU-inkomensgrens; daling aandeel scheefwoners.
- 45% huishoudens heeft inkomen onder EU-grens
- 40% huishoudens heeft een sociale huurwoning
- 60% van alle inkomens onder EU-grens woont in sociale corporatiehuur
- 40% huishoudens vindt huidige woning geschikt om oud te worden
- 87% vindt eigen buurt geschikt om oud te worden
- 29% bedraagt de gemiddelde huurquote (=na aftrek huurtoeslag)
- 19% bedraagt de netto hypotheekquote (= na belastingaftrek)
- 22% is recentelijk verhuisd
- 52% is verhuisgeneigd
- 69% wil bij verhuizing in eigen gemeente blijven
- 49% heeft een voorkeur voor kopen
- 22% heeft interesse in zelfbouw
- 7,8 rapportcijfer woning
- 7,6 rapportcijfer buurt

↑↓ Groei lage inkomens, afname goedkope voorraad

Deze cijfers komen uit het bevolkingsonderzoek 'Wonen in de regio Amsterdam'. In 2013 werd dat voor het eerst uitgevoerd, in 2015 voor de tweede maal. WiRA2015 sluit aan bij het onderzoek 'Wonen in Amsterdam' dat sinds 1995 tweejaarlijks wordt uitgevoerd. Aan het regionale onderzoek doen mee: de zestien gemeenten van de Stadsregio Amsterdam, Almere en Haarlem. Het gaat om bijna 900.000 huishoudens.

crisis

met een hoger inkomen trekken weer meer naar de regio. De verhuisstromen van Amsterdam naar Stadsregio-Zuid (o.a. Amstelveen) en Haarlem zijn toegenomen. Maar die richting Stadsregio-Noord en Almere, waar vaker huishoudens met een lager of middeninkomen heen verhuizen, blijven achter. Almere, Purmerend, Haarlemmermeer hebben lang een overlooppunt gehad voor Amsterdam, maar zijn kennelijk geen vanzelfsprekende bestemming meer. Nog steeds verhuizen veel gezinnen uit Amsterdam naar deze gemeenten, maar minder dan voorheen.

Druk in alle segmenten

Met de toenemende interne verhuisdynamiek en de toestroom van buiten de regio blijft de druk op alle segmenten van de woningmarkt groot. De kooprijzen in Amsterdam hebben al weer het niveau van voor de crisis bereikt. De over-

verhitting van de woningmarkt speelt nu nog alleen in populaire delen van Amsterdam. Maar delen van de Stadsregio-Zuid en Haarlem gaan mee in deze dynamiek. Amsterdam buiten de Ring A10, Stadsregio-Noord en Almere lieten in 2015 nog geen of slechts een matig herstel zien. De vraag is nog of andere delen van de regio de komende jaren gaan profiteren van het herstel.

De druk op de sociale huurvoorraad neemt toe doordat het aantal sociale huurwoningen afneemt terwijl de doelgroep groeit. En dan is bij dit onderzoek nog geen rekening gehouden met het opschuiven van de inkomensgrens met 5000 euro naar 38.950 euro (prijsspeil 2015).

WIRA stelt ook vast dat de sociale voorraad doelmatiger wordt bewoond. Dat wil zeggen: er wordt minder scheef gewoond. Daar staat tegenover dat er meer huishoudens met een laag inko-



Purmerend



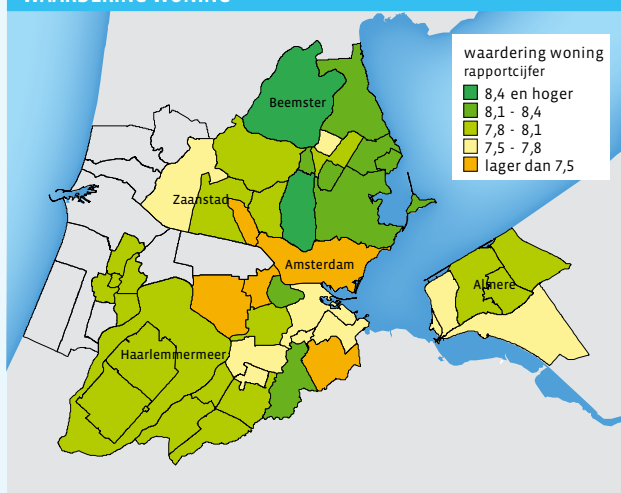
Zaandijk



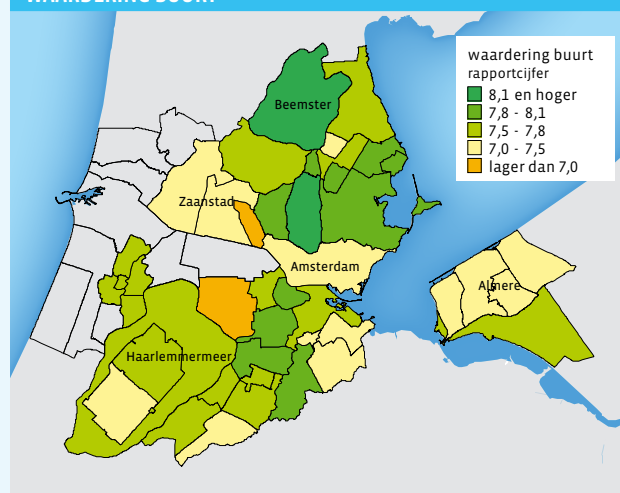
Amstelveen

Wonen in de Regio Amsterdam

WAARDERING WONING



WAARDERING BUURT



Bewoners in de regio Amsterdam zijn in de regel tevreden over hun woning. Het gemiddelde rapportcijfer is 7,8. De waardering is verminderd in Amsterdam Nieuw-West (van 7,4 naar 7,1), Almere Poort (van 8,1 naar 7,8), Nieuwe-Vennep (van 8,2 naar 7,9) en Duivendrecht (van 7,9 naar 7,6). De tevredenheid met de buurt is iets toegenomen. De buurt krijgt gemiddeld een 7,6 (was 7,5 in 2013). Vooral in Landsmeer (8,1) en Amstelveen Noord (7,9) nam de waardering toe.



Amsterdam



Volendam

men in andere woningen wonen. Dat komt doordat deze groep absoluut en relatief is gegroeid, van 42 naar 45 procent van het totaal aantal huishoudens. Dat komt door een combinatie van inkomensachteruitgang en de groei van het aantal gepensioneerden.

Vrijesectorhuur

De vrijesectorhuur groeit in de Metropoolregio, tot dusver vooral door liberalisatie van sociale huurwoningen. Het gaat nog altijd om een klein segment van de woning-

markt (9%) dat vooral van belang is voor nieuwkomers in de hoofdstad. De vrijesectorhuur wordt door veel bewoners als een tijdelijke oplossing gezien. Een groot deel (78%) wil verhuizen. De dynamiek in dit segment is dan ook groot.

Ontwikkeling betaalbaarheid

Wonen wordt steeds duurder voor huurders. Vooral jongeren en gezinnen met een laag inkomen hebben een hoge huurquote. Dat geldt met name voor huurders met een laag inkomen die in de vrije huursector wonen. Dat zijn er meer dan twee jaar geleden (met inkomen tot de EU-grens: € 34.911). De woonlasten zijn vooral in de vrijesectorhuur flink gestegen, de netto huurquote bedraagt soms meer dan 40 procent. Er wonen ook meer lage inkomens in koopwoningen. Dat komt met name door inkomensdaling van zittende bewoners.

Verhuizen

Gezinnen met een hoger inkomen vertrekken weer meer uit Amsterdam. Maar ook huishoudens buiten Amsterdam denken weer meer na over grotere en mooiere wonen. Ouderen denken vooral over verhuizen na omdat hun huidige woning niet meer bij hun mogelijkheden aansluit (trappen, te groot, te duur). Verhuiscandidateen willen meestal (69%) in hun eigen gemeente blijven. ■

Gezinnen met een hoger inkomen vertrekken weer meer uit Amsterdam



Almere

Doorstroming

Het economisch herstel leidt niet tot meer doorstroming in de sociale huursector in de Stadsregio Amsterdam. Het blijft daardoor onverminderd lastig om aan een sociale huurwoning te komen, zo blijkt uit de Rapportage Woonruimteverdeling 2015. En een kwestie van veel geduld: de gemiddelde inschrijfduur is bijna negen jaar en voor een woning melden zich vaak honderden geïnteresseerden. | Fred van der Molen

Het aanbod aan sociale corporatiewoningen in de Stadsregio is deze eeuw dramatisch verminderd. Vanaf 2012 stabiliseerde de terugloop, maar het aanbod stijgt sindsdien ook niet. De voorraad loopt terug door verkoop en liberalisatie, weinig huurders verhuizen (mutatiegraad 4,3%), het aantal actief woningzoekenden neemt toe en de gemiddelde inschrijfduur die nodig is om een sociale huurwoning te bemachtigen is bijna negen jaar (8,7 jaar). Daarnaast gaan er weer meer woningen naar voorrangskandidaten, onder wie statushouders.

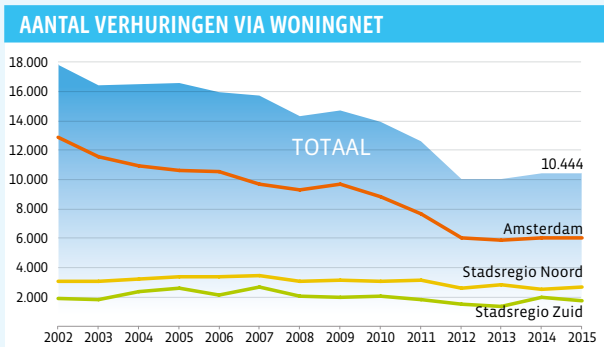
Starters op de woningmarkt zoeken actiever dan doorstromers. Starters zijn relatief jong, maar bij woningzoekenden die slagen ligt de gemiddelde leeftijd hoger en is het aandeel doorstromers groter. Want: hoe hoger de leeftijd, hoe meer inschrijfduur, hoe meer kans op een woning.

Om ook 'spoedzoekers' een kans te geven, is enige jaren terug het loten geïntroduceerd. Inmiddels wordt zo'n 12 procent van alle vrijkomende woningen verloot, althans van de corporaties die meedoen. Bij loting is het aandeel jongeren dat een woning vindt, groter. Dat de nood hoog is, blijkt wel aan het aantal deelnemers per loting: gemiddeld 1027. Op een reguliere vrijkomende woning reageren gemiddeld 208 woningzoekenden.

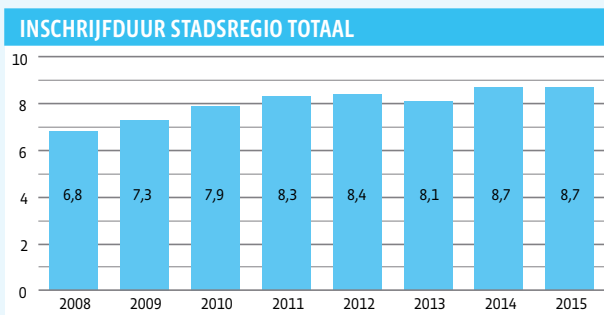
Statushouders

Het aandeel urgenten groeit weer, met name door de toename van het aantal statushouders. Deze nieuwe huurders zijn veelal relatief jong, alleenstaand en hebben weinig inkomen. Overigens neemt ook het aantal stadsvernieuwingurgenten weer toe en stromen er meer mensen uit instellingen. In totaal ging een derde van de vrijkomende woningen naar urgenten.

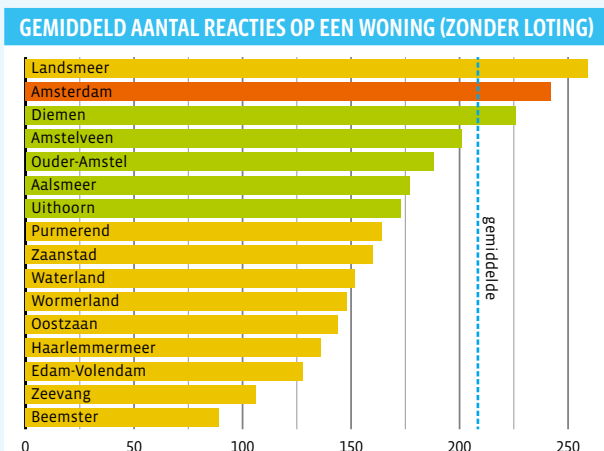
sociale huursector herstelt niet



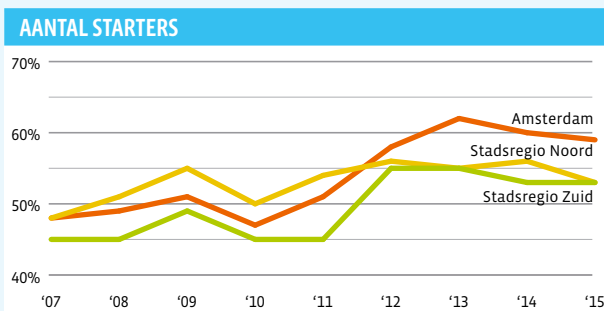
Het aanbod aan sociale huurwoningen via WoningNet blijft sinds 2012 op ongeveer hetzelfde niveau.



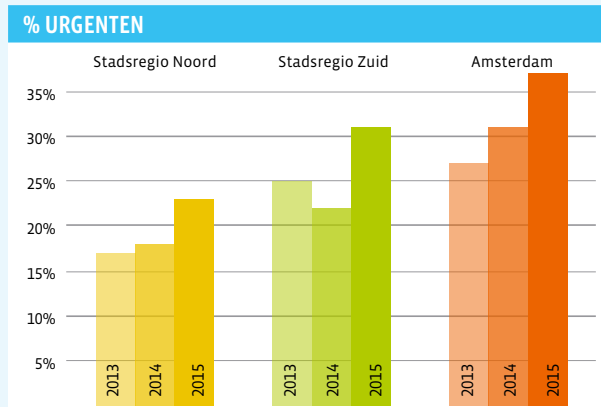
Vele jaren wachten op een woning is normaal



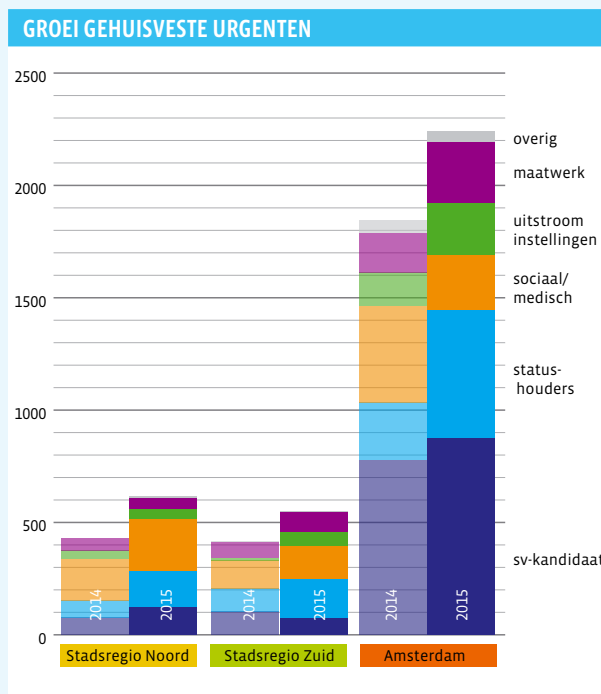
Gemiddeld reageren er 208 woningzoekenden op een woning. De populairste gemeente is Landsmeer, direct gevolgd door Amsterdam.



Vrijkomende woningen gaan meer naar starters dan naar doorstromers. Dat is vooral in Amsterdam het geval (59%).



Het aandeel gehuisveste urgenten steeg met een kwart naar 33 procent



Het aandeel voorrangskandidaten groeit. Dat komt met name op het conto van de statushouders, maar ook de aantallen sv-urgenten en de uitstroom uit instellingen nemen toe.

→ Info over ontwikkeling huren: zie Woonbarometer Pag.32

RAPPORTAGE WOONRUIMTEVERDELING: ZO ZIT HET

De Rapportage Woonruimteverdeling wordt uitgegeven door de Stadsregio Amsterdam en het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad. De cijfers betreffen verhuuringen via WoningNet, aangevuld met gegevens van de corporaties WOV in Oostzaan en De Vooruitgang in Volendam.

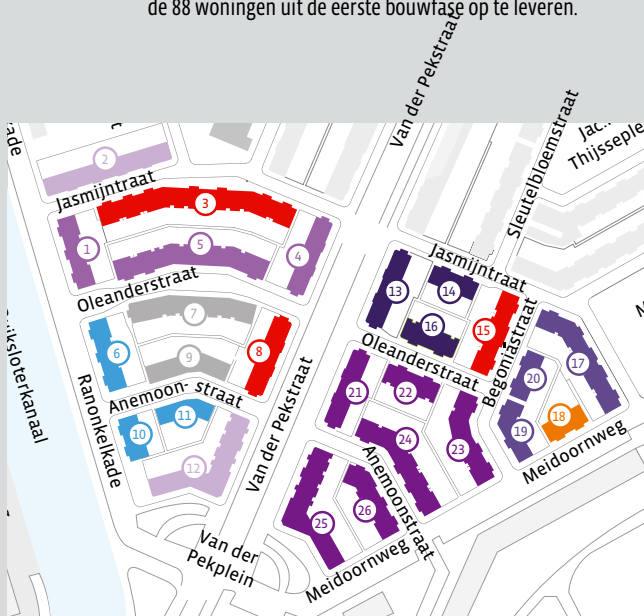
De WoningNet-cijfers geven geen volledig beeld; in 2014 verliep slechts 38 procent van alle nieuwe corporatieverhuuringen via WoningNet. Het overige deel bestaat uit studentenverhuur, vrijesectorhuur, tijdelijke verhuur en directe bemiddeling. Het rapport is te downloaden van de sites van Stadsregio Amsterdam en de AFWC.



Van der Pek in oude glorie

Het is er toch van gekomen. In de Van der Pekbuurt wordt niet gesloopt maar gerenoveerd. Half april namen de eerste bewoners de sleutel van hun nieuwe woning in ontvangst. Ymere denkt voor eind juli de rest van de 88 woningen uit de eerste bouwphase op te leveren.

De woningen zijn hoogwaardig gerenoveerd naar ontwerp van architectenbureau Hooegeveen. Grondige vernieuwing van het casco, met nieuwe fundering en nieuwe kozijnen. Aan de binnenzijde een nieuwe indeling met een nieuwe keuken en nieuw sanitair. Problemen met vocht, kou en geluidsoverlast moeten tot het verleden behoren. De woningen hebben weer hun oorspronkelijke kleur gekregen



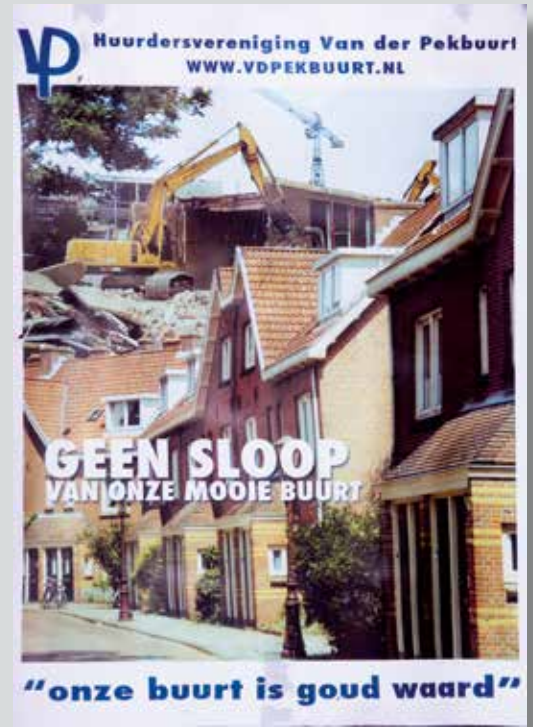
- **Fase 1** september 2015 - medio 2016: renovatie, sociale huur
- **Fase 2** start april 2016 - 1e kwartaal 2017: renovatie, sociale huur
- **Fase 3** start juni 2016 - 1e kwartaal 2017: renovatie, sociale huur
- **Fase 4** zomer 2016 - medio 2017: renovatie, marktpartij
- **Fase 5** eerste helft 2017: renovatie, marktpartij
- **Fase 6** tweede helft 2017: renovatie, marktpartij
- **Fase 7** planning nog niet bepaald: ingreep, doelgroep nog niet bepaald
- 4e kwartaal 2016: renovatie - zelfbouw





De 88 woningen behouden allemaal hun sociale status. Vijftien van de 64 vaste huurders keren terug. Zij hebben met de architect de indeling van hun nieuwe huis ontworpen.

Ymere bereikte in 2014 overeenstemming met de gemeente over de versnelde renovatie van 150 tot 170 woningen. De gemeente draagt daaraan 5 miljoen euro bij. Ymere heeft inmiddels ook een begin gemaakt met de renovatie aan de westkant.



Uiteindelijk moet de buurt een meer gemengd karakter krijgen. Ymere verkoopt daartoe vijf woonblokken aan marktpartijen. Veertien woningen in de Begoniastraat staan al te koop. De renovatie daarvan start na de zomer.



De Van der Pekbuurt werd begin van de twintigste eeuw gebouwd naar een ontwerp van architect J.E. van der Pek.



“Stel meer eisen

Een van de prioriteiten van dit college is het vergroten van het middeldure huursegment. De behoefte is vele malen groter dan het aanbod.

Maar hoe vergroot je het aanbod in een oververhitte woningmarkt?

En wat voor woningen levert dat op? “De gemeente zou best meer eisen mogen stellen”, zeggen ontwikkelaars. | Joost Zonneveld

Vorig jaar werden 1368 middeldure huurwoningen in Amsterdam in aanbouw genomen. Dat is een enorm aantal, maar voornamelijk blijft het aandeel woningen met een huur tussen de 710 en 971 euro relatief laag. De corporaties zorgen tot dusver via de liberalisering van sociale huurwoningen voor de grootste aanwas.

Nieuwbouw voor dit segment heeft in Amsterdam lange tijd nauwelijks aandacht gehad. “Het probleem bestond lange tijd niet of nauwelijks”, zegt Robert Kohsiek van ontwikkelaar Wonam. “Woningcorporaties bouwden sociale en vrije sector huurwoningen tot 80 m²; het was vroeger ook veel gemakkelijker een hypotheek te krijgen om een huis te kopen.” De nieuwe stedeling zoekt nu - al dan niet gedwongen - in eerste instantie een huurwoning in de vrije sector. En de prijzen daarvan blijven maar stijgen, net als die in de koopsector overigens.

“Het geld is er”

De schaarste kan volgens Kohsiek alleen worden opgelost met door beleggers gefinancierde nieuwbouw. Met Kohsiek is ook Edvard van Luijn van Altera van mening dat Amsterdam de komende jaren fors moet inzetten op het middensegment. Daar ligt de vraag: “We willen toch niet de kant

van Londen op waar de gewone man geen betaalbare woning meer kan vinden. Daarom zijn tienduizend woningen in het middensegment nodig. En

en driekamerwoningen van ongeveer 55 tot 80 m² vooral op doorstartende singles en (startende) tweeverdieners. Lingotto bouwt momenteel in @home

“Woningen van 25 m² zonder balkon of bergruimte. Moeten we die kant wel op?”

het geld is er. Wij werken met partijen samen die een miljard in de stad willen investeren.”

Volgens Kohsiek is de middengroep - te hoog inkomen voor een sociale huurwoning, te laag of te ongewis inkomen voor een koopwoning - de laatste jaren verbreed. “Starters, ouderen, maar ook onderwijzers en verpleegsters zijn op dit segment aangewezen. Er zou veel beter zicht moeten komen op de doelgroepen daarbinnen.” Wonam onderzoekt dit momenteel samen met onderzoeksbureau Rigo.

Wat voor middensegment huurwoningen moeten dan gebouwd worden in Amsterdam? En wat is realistisch? Kohsiek: “Op gewilde locaties wil de gemeente een goede grondprijs hebben. Dan kan je daar geen grote huurwoningen in het middensegment verwachten. Maar in Nieuw-West kunnen die woningen sneller een afmeting van 60 tot 80 m² hebben.”

In aanbouw

Wonam, dat ongeveer duizend middeldure huurwoningen in portefeuille heeft en daar nog eens tweeduizend aan toe hoopt te voegen in de komende jaren, bouwt middeldure huurwoningen onder meer in de Ringzone West en in het Oostelijk Havengebied. Daarmee zoekt Wonam de randen van het centrum op. Het mikt daar met twee-

in het Amstelveenkwartier driekamerwoningen van 55 m². Het achterliggende idee: daar kan ook nog een klein gezin wonen dat kiest voor de stad. Het energieneutrale woongebouw gaat voor 70 procent uit middeldure huurwoningen bestaan, zoals de gemeente in 2012 in een van haar eerste tenders middensegment ook vroeg. Bob Jansen van Lingotto: “Destijds was de markt nog heel slecht en koopwoningen bouwen was geen optie. Er was toen ook al veel behoefte aan moderne stadswoningen voor een huur van 700 tot 800 euro per maand. Dat is ruim onder de maximale huur die de gemeente als eis stelde.” Over het afzetten van de woningen - @home is inmiddels door Amvest in bezitting genomen - maakte Jansen zich geen zorgen. De grootste uitdaging is volgens hem al volbracht: “Dat was een zo laag mogelijke epc te halen. Omdat we de hoogte in moesten waren er weinig mogelijkheden om voldoende zonnepanelen te plaatsen.”

“Stel meer eisen”

Het voorbeeld van @home laat volgens Jansen zien dat de markt - tot op zekere hoogte - oppakt wat de gemeente vraagt. “Zeker in deze tijd nu per tender meer dan tien partijen meedoen, is het niet erg als er een paar partijen afhaken. De gemeente is toch wel van concurrentie verzekerd en beleggers

NIET ALLEEN BOUWEN, OOK BEHOUDEN

Bij de huidige tenders wordt de markthuur voor vijftien jaar begrensd. Daarna niet meer, de eigenaar mag ook verkopen. Amsterdam onderzoekt momenteel de financiële consequenties van alternatieve voorwaarden. Daarnaast zijn er al enige jaren afspraken met corporaties over het passend toewijzen van vrije sector huurwoningen aan middeninkomens.

aan ons”

willen maar wat graag in Amsterdam investeren.”

Meer eisen stellen aan de kwaliteit in tenders is volgens Jansen niet alleen mogelijk, maar ook nodig. “Wat je nu ziet, is dat de markt zijn werk doet: er worden woningen met een huur onder de 900 euro gebouwd. Maar hebben die ook altijd de kwaliteit die we in de stad willen hebben? Woningen van 25 m2 hoeven geen balkon of bergruimte te hebben. Ik vraag mij af of we die kant op moeten willen gaan.”

Hoewel de gemeente meer op het niet omschreven begrip ‘kwaliteit’ gaat tenderen, lijkt het college niet van plan meer eisen op te nemen. Voor de gemeente is het Bouwbesluit leidend en is het verder aan de markt om te bepalen wat een geschikte grootte van de te bouwen woningen is, aldus een woordvoerder. “De grootte van een middeldure huurwoning is afhankelijk van de plek, en daarmee de grondwaarde, en die wordt op zijn beurt weer bepaald door de marktomstandigheden.”

Het stellen van een maximale huurhoogte en een minimale termijn voor verhuur (zie kader) vindt Amsterdam kortom voldoende. De gemeente vreest dat de risico’s voor ontwikkelaars en beleggers te groot worden als er meer eisen worden gesteld.

Toch zou ontwikkelaar Jansen het verstandig vinden om in tenders waar het nu alleen om geld gaat, zoals Amstelkwartier 4F, een ondergrens voor oppervlakte te hanteren. Hij vindt dat als de gemeente het ideaal van de ongedeelde stad in stand wil houden en kwaliteit wil toevoegen, er minder op de grondprijs alleen gestuurd moet worden.

Te veel hetzelfde

Hans de Jong van Provast, ontwikkelaar van de Amsteltower met voorna-



melijk middensegmenthuur, gaat nog een stap verder. “Zelfs in tenders waar kwaliteit een belangrijke rol speelt (zoals bij het Sluishuis, IJburg, *nvdv*), gaat het ook altijd nog om de hoogte van de bieding. Daardoor wordt nu te veel van hetzelfde gebouwd: heel efficiënt, heel compact, maar ook een eenheidsworst. De gemeente zou de grondprijzen kunnen maximeren waardoor kwaliteit veel meer aandacht krijgt. Op die manier kan de uniformiteit doorbroken worden. Dan worden er weer bijzondere gebouwen neergezet in de stad. Met goede buitenruimtes, daktuinen, voorzieningen of voor mijn part een zwembad.” Van Luijn van Altera denkt daar net zo over. De markt mag, kortom, best wat meer uitgedaagd worden om kwaliteit toe te voegen aan de stad, maar moet daarvoor ook de financiële ruimte krijgen. En zo eindigt het altijd weer met een discussie over de grondprijzen. ■

Maxime Verhagen, voorzitter van Bouwend Nederland, plaatst in april het eerste gevelelement van @Home Amstelkwartier. De bouw van deze woontoren is het resultaat van een eerdere tender specifiek voor middensegment huurwoningen.

TENDERS MIDDENSEGMENT HUUR

Amsterdam wil voor 2019 ruimte vinden om 3700 middeldure huurwoningen in aanbouw te nemen. Deze locaties zijn daarvoor al aangewezen:

→ Houthaven kavel 5FG:	76 woningen
→ Sloterdijk kavel O:	200 woningen
→ Sloterdijk kavel N3:	150 woningen
→ August Allebéplein blok 2:	19 woningen
→ Lelylaan Podium kavel F:	80 woningen
→ Amstelkwartier kavel 4F:	51 woningen
→ Amstelstation blok BC:	82 woningen
→ Archimedesplantsoen:	50 woningen
→ IJburg Sluishuis:	minimaal 175 woningen

Verhuurders willen geen

Wethouder Ivens lanceerde dit voorjaar het Programma Woningkwaliteit 2016, waarmee de kwaliteit van het Amsterdamse woningbestand moet worden verbeterd en op peil gehouden. Maar is een eigen Amsterdamse kwaliteitsnorm niet iets te ambitieus? | Johan van der Tol



Schimmel- en vochtproblemen komen veel voor

De SP heeft zich altijd een kampioen betoond in de strijd tegen achterstallig woningonderhoud. Spraakmakend zijn de buurtonderzoeken waarin verhuurders aan de schandpaal worden genageld wegens tocht, vocht en schimmel in complete woningblokken. Geen wonder dat SP-wethouder Laurens Ivens nu met een programma komt om achterstallig onderhoud aan te pakken, de woningkwaliteit te verhogen en voor de toekomst veilig te stellen. De vraag is of het programma niet iets te ambitieus is. Verhuurdersorganisaties reageren in ieder geval zeer terughoudend.

In het programma worden drie aspecten van kwaliteit onderscheiden: veiligheid (tegen brand en inbraak); ventilatie (tegen vocht, schimmel en koolmonoxide); en als derde punt toekomstwaarde en comfort (energie, geluid, levensloopbestendigheid).

Daarnaast kent het programma drie actielijnen: handhaven en aanschrijven; voorkomen; en als derde het bevorderen van comfort. Bij de laatste twee onderdelen gaat het vooral om het onder-

steunen en voorlichten van kopers, woningeigenaren, VvE's en huurders. Om achterstallig onderhoud bij corporatiewoningen te voorkomen wordt met de sociale verhuurders een basiskwaliteit voor woningen afgesproken. In een beleidsstuk over het programma wordt de suggestie gewekt dat deze basiskwaliteit zou moeten uitstijgen boven de wettelijke eisen van het Bouwbesluit, die vooral zijn gericht op veiligheid, gezondheid en het voortbestaan van een pand. Zo'n kwaliteitsnorm zou mogelijk zelfs voor alle woningen in de stad moeten gelden.

Corporaties: Bouwbesluit is de norm

Het is de vraag of Amsterdamse verhuurders wel te porren zijn voor een kwaliteitsnorm waarin de lat zo hoog ligt. De corporaties zouden de makkelijkste partners zijn om die mee te bewerkstelligen. Cathelijn Groot van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) coördineert het overleg over de norm, die deze zomer het licht moet zien. Ze kan er nog niet

veel over zeggen, behalve dat de eisen van de nieuwe kwaliteitsnorm niet die van het Bouwbesluit zullen overstijgen. "Dat is te moeilijk doordat woningen te veel van elkaar verschillen en wooncomfort niet objectief te meten is." Groot beaamt dat het weinig zin heeft om afspraken te maken over dingen die in het Bouwbesluit al wettelijk zijn vastgelegd. "We hebben nu wel al een afspraak lopen over het vervangen van de open verbrandingstoestellen en het oppakken van onderhoudsklachten. Die kunnen we opnieuw bevestigen, maar we kunnen bijvoorbeeld niet beloven dat alle woningen in 2020 comfortabel zijn."

"Subsidie werkt beter"

Net als de AFWC heeft Co Koning, algemeen directeur Vastgoed Belang, met de gemeente gesproken over het programma. Ook Vastgoed Belang, dat de belangen behartigt van de eigenaren van naar schatting de helft van de 90.000 particuliere huurwoningen in Amsterdam, heeft bedenkingen bij het stellen van bovenwettelijke eisen en bij de extra investeringen die worden gevraagd. "Het gaat vaak om de vroegere bakker of slager om de hoek die tegen wil en dank woningeigenaar is. De WOZ-waarden van de woningen en daarop gebaseerde belastingen stijgen. Eigenaren zijn daardoor zes, zeven, soms acht maanden huur kwijt aan belastingen. Terwijl de mogelijkheden voor huurverhogingen beperkt zijn. Uit recent onderzoek blijkt dat de huur die ze ontvangen gemiddeld rond de 500 euro ligt." Koning schat dat het huidige rendement van de leden van Vastgoed Belang 2 á 3 procent is. "Daarbij kunnen de kleine beleggers moeilijk financiering krijgen. Ze hebben de middelen niet." De gemeente kan deze verhuurders in plaats van met aanschrijvingen beter met subsidies over de streep halen, zo voegt Koning eraan toe.

bovenwettelijke eisen

Uniforme handhaving

Het handhaven en aanschrijven is een taak voor de stadsdelen. En die konden die taak tot dusver op hun eigen manier invullen. Maar nu wil de gemeente de aanpak over de hele stad uniformeren: de externe kwaliteit wordt overal op dezelfde manier beoordeeld en in vergelijkbare gevallen wordt overal vergelijkbaar opgetreden. Huiseigenaren klagen nu soms dat sommige stadsdelen strenger zijn dan andere.

De bestuursraden van de stadsdelen hebben dit voorjaar hun visie kunnen geven op het programma. Zien ze de uniformering niet als een verdere beknutting van hun eigen beleidsruimte? Sebastiaan Capel (D66), stadsdeelvoorzitter en portefeuillehouder Wonen in Zuid, zegt dat het programma een bevestiging is van wat Zuid al doet. "We kunnen doorgaan met wat we al doen om verkrotting tegen te gaan. We doen rond de twintig keer per jaar een aanschrijving. Het is een zwaar, maar belangrijk middel om eigenaren in beweging te krijgen. Het is positief dat bij de beoordeling voor een aanschrijving panden in de hele stad langs dezelfde liniaal worden gelegd."

"Ik ben überhaupt niet bezig met wie welke beleidsruimte heeft", zegt Thijs Reuten, PvdA-portefeuillehouder Wonen in Oost. "Wel vinden we het belangrijk dat er ruimte overblijft om maatwerk te leveren, omdat wij in Oost namelijk sinds 2012 een succesvolle aanpak hebben in het programma Beter Wonen. Aanschrijven is vaak geen oplossing, maar een drukmiddel dat je achter de hand hebt om mensen in beweging te krijgen. Het is kostbaar. Je boekt vaak succes als je met mensen gaat praten. We hebben daarmee een stuk of 120 panden aangepakt. Ik kan het niet bewijzen, maar ik denk dat onze aanpak nog breder werkt. Andere eigenaren zijn aan de slag gegaan, omdat ze zagen dat het ons menens was." ■



VEEL KLACHTEN UIT PARTICULIERE SECTOR

De Wijksteunpunten Wonen blijken belangrijke voelsprietten te zijn van de gemeente waar het gaat om de onderhoudsstaat van woningen. Ze krijgen van wethouder Ivens nu ook de taak verenigingen van eigenaren voor te lichten over woningonderhoud en -verbetering. In stadsdeel Zuid zijn daarmee al succesvolle proeven gedaan.

Jaarlijks geven de Wijksteunpunten een overzicht van klantcontacten, onder meer over onderhoud. Uit dat overzicht van 2015 (zie grafiek) blijkt dat het niet alleen om klachten, maar ook om vragen gaat, bijvoorbeeld over wie wat hoort te doen bij woningonderhoud.

In het beleidsstuk 'Programma Woningkwaliteit 2016' wordt gesteld dat het meeste achterstallige onderhoud voorkomt in stadsdelen met veel vooroorlogse woningen. Daarvoor vinden we bevestiging in de data van de Wijksteunpunten: de meeste klachten en vragen over onderhoud komen uit West, Zuid, Oost en Centrum. Vanuit de eerstgenoemde drie stadsdelen kwamen ook de meeste zaken via de Wijksteunpunten voor de huurcommissie. Daar werd de huurder in zo'n driekwart van de gevallen in het gelijk gesteld. In Centrum, Oost en West leidde dit gemiddeld tot stevige huurverlagingen van zo'n 100 euro of meer per maand.

Bij bijna de helft (46%) van de klachten en vragen ging het om een woning van een particuliere verhuurder. Omdat de corporaties twee derde van alle huurwoningen in bezit hebben, komen vanuit de particuliere sector dus relatief aanzienlijk meer klachten en vragen.

Stadsdeel:	unieke adressen	Aangekaart bij huurcommissie			
		ingediend	afgerond	huurder in het gelijk	gemiddelde huurverlaging
West	973	94	67	78%	€ 141
Zuid	806	98	68	74%	€ 44
Oost	586	57	33	79%	€ 61
Centrum	470	137	51	73%	€ 113
Nieuw-West	370	210	95	78%	€ 98
Noord	196	191	86	74%	€ 56
Zuidoost	143	43	19	74%	€ 70
Stedelijk spreekuur	5				
Stad	3549	830	419	76%	€ 85

Bron: Wijksteunpunten Wonen - ingediende klachten en vragen 2015

“Op naar tienduizend sociale

Orange Capital Partners kocht in Amsterdam al tweeduizend woningen, waarvan de helft in de sociale huursector. Dat blijkt nog maar het begin. “We willen doorgroeien naar een portefeuille met tienduizend sociale en vrije sector huurwoningen”, aldus oprichter Victor van Bommel. | Bert Pots

Orange Capital Partners treedt zelden in het nieuws. “We hebben niks te verbergen, maar onze investeringsmaatschappij is nog relatief jong,” verklaart oprichter Victor van Bommel. Voor NUL20 maakt hij een uitzondering. Van Bommel komt uit de internationale zakenwereld en werkte dertien jaar bij investeringsbank Goldman Sachs. “Bij zo’n bank is niemand voor altijd houdbaar. Ik wilde - met een gezin met vier jonge kinderen - een ander leven opbouwen. Toen ik in 2013 naar Amsterdam terugkwam, zag ik een woningmarkt waar helemaal geen vraag meer was. Heel anders dan elders in Europa; in Londen begon de huizenmarkt zes jaar geleden al aan te trekken. Met Goldman Sachs begonnen we in 2009 met het aankopen van woningen in Duitsland. Gezien het structurele woningtekort in de Randstad en de dalende rentes, had ik de verwachting dat ook in Nederland het tij zou keren. Maar voor Goldman Sachs was er in ons land geen markt. Zij zijn alleen geïnteresseerd in de heel grote woningportefeuilles, maar er zijn wel corporaties, beleggers en particulieren die transacties voor bedragen tussen de 20 en 100 miljoen willen doen. Veel particuliere beleggers kunnen vanwege gebrek aan voldoende eigen vermogen voor nieuwe aankopen niet meer terecht bij een bank. Verkoop van woningportefeuilles is voor hen dan interessanter, zo hebben we inmiddels geleerd.”

Liberaliseren

De afgelopen twee jaar kocht Van Bommel zo’n tweeduizend woningen. Hij maakt geen onderscheid tussen de aankoop van sociale of vrije sector huurwoningen. “Dat maakt ons niks uit. Het gaat bij ons om twee vragen. Wat is het risico? En welk rendement valt er te behalen? We bekijken van elke unit de bouwkundige kwaliteit, de afmetingen, de contracten, de huurinkomsten. Elke aankoop heeft vervolgens zijn eigen uitkomst.” Hij streeft met een horizon van vijf tot tien

jaar naar een rendement van rond de 10 procent. Daarbij is sprake van een heel rationeel proces. “We maken uitgebreide modellen. Daarin onderscheiden wij ons, durf ik te zeggen, van andere Nederlandse investeerders. Niemand werkt zo kwantitatief als wij. Vroeger rekende een oude Amsterdamse onroerendgoedhandelaar

Ook heeft hij het eerste woningcomplex van Change=, een project in de sociale huursector speciaal voor werkende jongeren, in Nieuw-West gekocht. “Wij kennen de beperkte huuropbrengst, maar weten ook dat er nooit leegstand zal zijn. Bovendien geloven we in starterswoning

“Iedereen koopt studentenwoningen. Kuddegedrag.”

de prijs uit achterop een sigarendoos. Nu doen wij dat met een spreadsheet van vijfduizend regels.”

Bij de aankoop van sociale huurwoningen gaat hij er wel vanuit dat in de toekomst kan worden geliberaliseerd. “Als een sociale huurwoning vrijkomt en liberalisatie is binnen het puntenstelsel mogelijk, dan zullen we een dergelijke woning naar de vrije markt brengen.” Heel snel verloopt dat liberalisatieproces volgens hem niet. “Dat is een passieve strategie. De mutatiegraad is beperkt en de huurwet biedt stevige bescherming. Bovendien worden we beperkt door onze fiscale structuur. We hebben de status van fiscale beleggingsinstelling en kennen daardoor een passieve beleggingsstrategie.”

Woningen upgraden

Orange Capital Partners beperkt zich niet tot alleen beheer. “Een vastgoedhandelaar denkt wellicht: ik wacht wel op een aanschrijving van de gemeente. Wij proberen daar waar mogelijk onze portefeuilles te upgraden. Bij een sociaal woningcomplex in de Rombout Hogerbeetsstraat in Oud-West brengen we daarom de buitengevel terug in oude staat. De goedkope balkonhekjes worden voor 50.000 euro vervangen door de oorspronkelijke Franse balkons. Als dat hele complex er weer goed uitziet, dan verdienen we die extra investering wel terug.”

en micro-living. Jonge mensen willen vandaag een kleine ruimte met voldoende faciliteiten in de nabijheid. Institutionele beleggers laten die markt compleet links liggen; iedereen koopt studentenwoningen. Kuddegedrag. Wij zijn innovatiever. Starterswoningen zijn volgens ons interessanter. Die bewoners hebben meer zorg voor hun woning en blijven ook langer zitten. Het concept van Change= moet zich nog bewijzen, dat is een zeker risico. Maar dat zien we terug in de aankoopprijs.” De oplevering is gepland begin 2017.

Van Bommel houdt commerciële zaken als de omzetting van panden en de verhuur in eigen hand. “Dat zijn de belangrijke zaken. Daar verdienen wij ons geld mee.” Kortgeleden heeft hij voor zijn eigen huurders en woningzoekenden het huurdersplatform LIV Residential gelanceerd. “Via dat platform kunnen we onze huurders een wooncarrière bieden: van een starterswoning nu naar een ruimer appartement op een later moment. Bij een betere baan. Of als sprake is van gezinsvorming.”

Amerikaans pensioenkapitaal

Orange Capital Partners investeerde de afgelopen twee jaar voor circa 350 miljoen euro. “Wij werken samen met een Nederlandse ‘family office’ en met de Amerikaanse investeringsmaatschap-

en vrije sector huurwoningen”



Victor van Bommel heeft twee vragen: Wat is het risico? Welk rendement valt er te behalen?

foto:Cynthia van Dijke

pij Heitman. Zij investeren kapitaal van een Amerikaans pensioenfonds en zochten in Nederland een actieve, innovatieve lokale partner met kapitaal. Wij zijn bij elke aankoop voor een klein deel co-investeerder. Dat willen we zelf graag; we willen ons eigen kapitaal aan het werk zetten. En dat is ook fijn voor onze investeerders. Verder is voor 50 tot 60 procent van het investeringsbedrag sprake van bankfinanciering.”

Van Bommel voorziet een snelle uitbreiding van zijn portefeuille. “We zijn met ontwikkelaar Ralph Mamedeus van Change= in gesprek over vervolginvesteringen in de startersmarkt. Daarnaast zijn we druk bezig met het aankopen van nieuwe portefeuilles. Op dezelfde manier als de afgelopen twee jaar; sociale huur of vrije sector maakt ons niet uit. We zullen telkens een model bouwen om te zien of de aankoop past binnen de kaders waarin wij ons kapitaal willen investeren.”

Hij zal zich daarbij niet alleen tot Amsterdam beperken, maar kijkt ook in andere steden in de Randstad en doet wellicht eens een aankoop in Eindhoven of Groningen.

“We zijn geïnteresseerd in die markten waar zich voor de lange termijn structurele groei zal aandienen. Amsterdam zal minstens de helft van ons bezit bepalen. Het is toch de meest succesvolle stad.”

Voldoende kapitaal

Op dit moment heeft hij voldoende kapitaal voorhanden om nieuwe aankopen te doen. “Er staat geen rij voor de deur, maar het verkrijgen van kapitaal is niet ons grootste probleem. Wij zijn een ‘niche investment boutique’; voor ons is voldoende kapitaal beschikbaar. Veel buitenlandse partijen proberen in ons land een voet aan de grond te krijgen. Daarvoor zoeken zij een sterke lokale partij.” ■

HUIDIG WONINGBEZIT

Orange Capital Partners heeft woningen van ontwikkelaars, corporaties, pensioenbeleggers en particuliere beleggers gekocht:

- Nieuwbouw: complex in Nieuw-West met vijfhonderd sociale huurwoningen van Change=, nu in aanbouw
- Bestaande complexen van particuliere beleggers in onder meer de stadsdelen Oud-West (Westerpark), en Zuid (Oud-Zuid en De Pijp), inclusief sociale huurwoningen.
- Vrije sector huurappartementen van corporaties: honderd vrije sector huurwoningen van Ymere aan het Waterlandplein in Amsterdam-Noord.
- Diverse investeringen in Amsterdam-Oost: blok 5 op IJburg (woningen boven het winkelcentrum) en eengezinswoningen aan de Carolina MacGillivrylaan (Science Park).
- Een deel van één van de zogeheten Dudokhaken in Amsterdam Nieuw-West.

“Wat een gedoe”

Woningcorporaties mogen straks nog maar in één woningmarktregio investeren in nieuwbouw en aankoop. Aangrenzende gemeenten kunnen tot 1 juli een verzoek indienen om samen een regio te vormen. Dat blijkt tot een curieus gepuzzel te leiden omdat grenzen van logische woningmarktregio's niet samenvallen met de huidige werkgebieden van corporaties. | Fred van der Molen

Volgens de nieuwe Woningwet mogen corporaties, met uitzondering van studenten-, zorg- en ouderenhuisvesters, straks nog maar in één regio investeren in nieuwbouw en uitbreiding. Corporaties mogen bezit buiten de kernregio wel aanhouden en onderhouden, maar verder zijn ze daar met handen en voeten gebonden. Dit alles is uiteraard ingegeven door de politieke wens om de schaalvergroting in de sector terug te dringen. Corporaties moeten zich weer met één regio verbinden, aldus regering en parlement. Maar hebben ze wel echt goed over de consequenties nagedacht? Logische woonregio's blijken namelijk niet samen te vallen met bestaande werkgebieden van corporaties. En dan gaat het

niet per se over grote corporaties. Dit gegeven leidt al vele maanden tot ingewikkelde als-dan-als afwegingen bij corporaties en gemeenten. Terwijl het mede de bedoeling van de nieuwe wet was om de regierol van de gemeente te versterken, is nu ironisch genoeg de primaire zorg van veel gemeenten dat de nieuwe situatie niet beroerder wordt dan ze nu is. Wethouder Herrema van Almere eerder in NUL20:

minister als regio aanmelden. Hij stelt wel enige eisen: een woningmarktregio moet een aaneengesloten gebied zijn met ten minste 100.000 huishoudens; en ze moet aantoonbaar functioneren als één woningmarkt. Een gedeeld aanbodsysteem voor sociale huurwoningen (zoals WoningNet) is dan weer niet nodig. Een corporatie kan in principe maar in één regio de status van investerende

Opsplitsen is geen optie voor Ymere en De Alliantie

“Stel je voor dat de verdien capaciteit van Ymere en de Alliantie zou wegvallen voor ons gebied. Dat zou een ramp zijn. Maar bij welke regio we ons ook aansluiten, het leidt allemaal tot enorm veel gedoe. En wie wordt er nu eigenlijk beter van?”

Met Almere proberen tal van andere gemeenten de schade te beperken. Zo is Purmerend van oudsher onderdeel van de Stadsregio Amsterdam. Maar de voor Purmerend belangrijke corporaties Wooncompagnie en Intermaris hebben minstens zo veel bezit in de kop van Noord-Holland als in de Stadsregio. Dreigt straks de belangrijkste corporatie van Purmerend zich te moeten beperken tot de rol van huisbewaarder? Vergelijkbare zorgen hebben Haarlem en Weesp, waar Ymere de belangrijkste corporatie is. Of Amersfoort, waar Portaal en de Alliantie veel bezit en investeringsprogramma's hebben.

Ontheffing

Niet de corporaties maar de gemeenten zitten bij de vorming van deze woningmarktregio's aan het stuur. En uiteindelijk minister Blok. Aangrenzende gemeenten mogen zich tot 1 juli bij de

corporatie krijgen. De minister kan een gemeente wel ontheffing verlenen op dit investeringsverbod, maar de vraag is hoe scheutig hij daar mee zal zijn. Het achterliggende idee is immers tot kleinere, regionaal gebonden corporaties te komen.

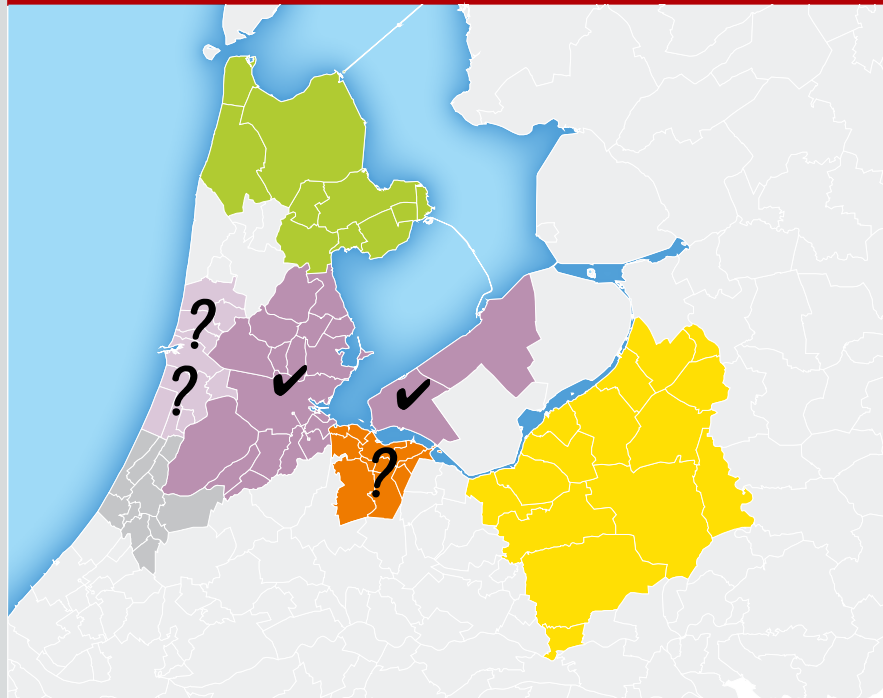
Metropoolregio

Voor corporaties die in meerdere regio's actief zijn, kan de nieuwe wet dus ingrijpende gevolgen hebben. Dat geldt bijvoorbeeld voor landelijk verspreide corporaties als Portaal en Vestia; en in iets mindere mate voor de Alliantie. Maar ook Ymere volgt de regiovorming met argusogen. Vooruitlopend op het nieuwe regime heeft Ymere zijn bezit in Alkmaar al afgestoten en wordt in de nieuwe ondernemingsvisie al enige afstand genomen van Leiden. Maar zelfs zonder Leiden beslaat het bezit van Ymere nog vier regio's volgens de huidige grenzen: Zuid-Kennemerland (met Haarlem), de Stadsregio Amsterdam, Almere en de Gooi- en Vechtstreek (met Weesp). Maar dat is wel een aaneengesloten gebied dat onmiskenbaar als één woningmarkt functioneert en ook op andere terreinen steeds vaker gezamenlijk op-



Lex Scholten: “Waar het nu om gaat is dat de investeringskracht van corporaties behouden blijft.”

HOE GROOT WORDT DE METROPOOLREGIO AMSTERDAM?



treedt: de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Haarlem is bijvoorbeeld de belangrijkste verhuislocatie voor Amsterdammers.

Het is dan ook niet vreemd dat Ymere alle 32 MRA-gemeenten (van Beverwijk tot Lelystad) dringend adviseert om de hele metropoolregio voor te dragen als de nieuwe woningmarktregio.

De grote vraag is nu of deze gemeenten dat allemaal willen. Gezien de enorme omvang van de MRA is het niet echt in de geest van de wet, maar praktisch zou zo'n keuze voor de betrokken gemeenten wel zijn. Want, zoals Lex Scholten, wethouder te Diemen en portefeuillehouder Wonen van de Stadsregio Amsterdam, het kernachtig samenvat: "Waar het nu in de eerste plaats om gaat is dat de investeringskracht van de corporaties voor dit gebied behouden blijft." De zestien Stadsregiogemeenten hebben zich dan ook als eerste uitgesproken voor het MRA-scenario, gevolgd door Lelystad en Almere.

Bang voor Amsterdam?

Moelijker ligt dat in IJmond, Zuid-Kennemerland en vooral de Gooi- en Vechtstreek. De gemeenten houden de kaarten nog tegen de borst. Onuitgesproken ligt daar de angst om op termijn overvleugeld te worden door powerhouse Amsterdam: het begint met een woningmarktregio, de volgende stap is een gedeeld woningaanbodstelsel en vervolgens trekken Amsterdammers in de schaarse sociale huurwoningen. Haarlemmer Jeroen Frissen, hoofd strategie van Ymere, kent -naast de inhoudelijke argumenten waarom Haarlem deel uitmaakt van de MRA- ook de emotie in zijn woonplaats: "Ymere hoort heel erg bij Haarlem. Niet alleen is het gemeentelijk woningbedrijf erin opgegaan. Wij zijn hier met ruim negendui-

Corporaties in meer regio's actief:

Wooncompagnie

Kop van NH	6.938
West-Friesland	513
Stadsregio Amsterdam	6.914
Totaal	14.365

de Alliantie

Amsterdam	19.200
Almere	6.300
Amersfoort	15.000
Gooi- en Vechtstreek	12.750
Totaal	53.250

Intermaris

Hoorn e.o	9.867
Purmerend/Waterland	6.912
Totaal	16.779

Ymere

Stadsregio Amsterdam	54.000
Almere/Lelystad	7.314
Haarlem	8.835
Weesp/Muiden	3.852
Leiden	1.033
Totaal	75.034

zend woningen niet alleen de oudste maar ook de grootste corporatie. En dan zou Ymere hier straks niet meer mogen investeren?"

Een opsplitsing van Ymere wijst hij resoluut van de hand: "Asjeblijft zeg. We hebben net een integratieproces van vijf jaar achter de rug. Dat heeft heel veel geld en energie gekost. En dan zou alles weer opnieuw beginnen? Wie is daar nu bij gebaat? Zullen we gewoon aan het werk gaan?"

Ook verkoop van het Haarlemse bezit aan een andere Haarlemse corporatie lijkt hem geen begaanbare route: "Ik kan me niet voorstellen dat een partij zich zo'n enorme aankoop kan veroorloven. De koper zal daarna veel woningen moeten afstoten om de leningen te financieren. En Haarlem heeft al weinig sociale huurwoningen."

Op zich kan Haarlem met zijn 150.000 inwoners met buurgemeenten als Heemstede, Bloemendaal, Zandvoort en Velsen prima een eigen woningmarktregio vormen. Haarlem zou daarbij kunnen aansturen op een ontheffing voor Ymere. De gemeente Haarlem en de betreffende regiogemeenten beraden zich nog... Aan de oostkant van Amsterdam spelen vergelijkbare grensproblemen. Bij de huidige regio Gooi- en Vechtstreek is weinig enthousiasme te bespeuren om zich bij de MRA aan te sluiten. Maar dan zitten Muiden en Weesp wel met een probleem. Welke corporatie gaat er dan in de nieuwbouwlocaties bij Muiden en de Bloemendalerpolder investeren? Juist vanwege die investeringsopgave had de lokale corporatie De Woningbouw onderdak gezocht bij Ymere.

Het definitieve besluit wordt nog even opgeschort. Directeur a.i. Rein Schurink van de Gooise regio meldt dat men eerst wel eens wil weten hoe groot die MRA nu precies wordt.

Super-MRA?

De nieuwe wet zorgt namelijk ook hoger in Noord-Holland voor hoofdbreken. De regio's Kop van Noord-Holland en West-Friesland willen in ieder geval samen een woningmarktregio vormen. Maar twee belangrijke Noord-Hollandse corporaties - Intermaris en Wooncompagnie - zijn ook actief in het noordelijke deel van de MRA. Die corporaties zullen dus per gemeente ontheffing moeten krijgen om daar te kunnen blijven investeren. En zal de minister dat doen? De Woningwet is daar niet duidelijk over. Een risico dus, en daarom borrelde recentelijk een nieuw plan

op bij wethouder Jelle Beemsterboer uit Schagen: Noord-Holland Noord sluit zich gewoon aan bij de MRA! In een brief verzocht hij alle 32 MRA-gemeenten dat in overweging te nemen. De Stadsregio Amsterdam en vooral Amsterdam voelen daar weinig voor. Het lijkt ook nauwelijks verdedigbaar om in Noord-Holland één woningmarktregio te zien.

De Alliantie

De Haagse directieven krijgen ook bij de Alliantie geen warm onthaal. Op zich begrijpt bestuursvoorzitter Rob Haans de eis van de regionale binding die nu aan corporaties wordt gesteld. "Maar die hebben we in al onze werkgebieden. Dat is kort geleden nog eens door een visitatiecommissie vastgesteld." De Alliantie heeft bezit in de regio's Amersfoort (15.000 woningen), de Gooi- en Vechtstreek (12.750 woningen) en Almere/Am-

sterdam (samen 25.000 woningen). Dat Almere aanschuift bij de MRA is alvast een kopzorg minder voor Haans: "Zo kunnen we in ieder geval onze prestatieafspraken met Almere en Amsterdam ten uitvoer brengen." Maar ook in Amersfoort heeft de Alliantie zich geëngageerd aan een langjarig investeringsprogramma. "Amersfoort maakt zich echt zorgen dat straks zowel Portaal als de Alliantie wordt beperkt in zijn investeringsmogelijkheden. Ik ga ervan uit dat de minister daar een ontheffing gaat geven. Ons advies aan de Gooi- en Vechtstreek is zich aan te sluiten bij de MRA."

De corporatie opsplitsen is voor Haans geen optie: "Dat gaat zo ten koste van onze slagkracht. Alle schaalvoordelen vallen dan weg. In het ergste geval leggen we ons buiten onze kernregio toe op het goed beheren van ons bezit." ■

Locaties containerwoningen treiteraars bekend

Amsterdam heeft zeven plekken aangewezen waar containerwoningen voor ultieme 'treiteraars' kunnen worden geplaatst. Waar het voorheen vaak slachtoffers waren die maar besloten te verhuizen, is het uitgangspunt van de Treiteraankpak dat de overlastgever vertrekt. Deze aanpak startte drie jaar geleden. Treiteraars zijn Amsterdammers die het leven van hun burens onmogelijk maken en ook elders niet te handhaven zijn.

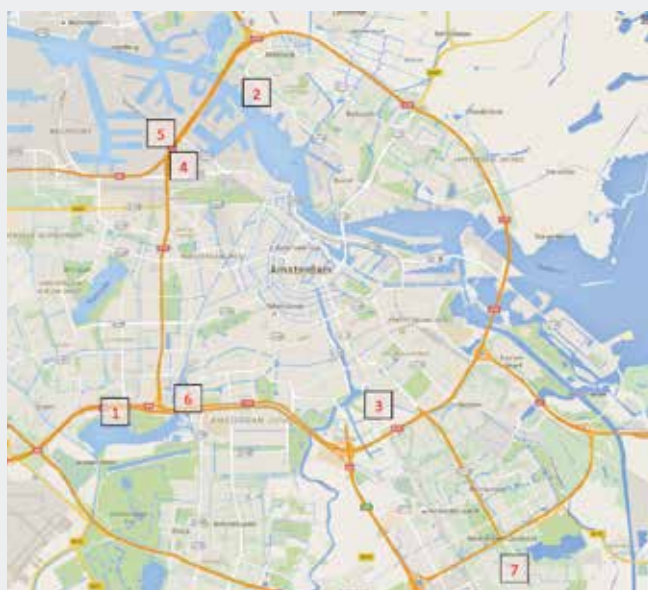
In alle stadsdelen met uitzondering van Centrum is een locatie aangewezen. In Centrum ontbrak het aan een geschikte plek, een locatie met voldoende afstand tot reguliere woningen. De aangewezen plekken zijn veelal op bedrijventerreinen of in een van de laatste rafelrandjes van de stad. In Zuid is de parkeerplaats bij het Frans Ottenstadion aangewezen, in Nieuw-West de Oude Haagseweg, in Noord de Internetweg op het Cornelis Douwesterrein, in Zuidoost een locatie aan de Meerkerkdreef; in West aan de Generatorstraat en in Oost aan de H.J.E. Wenckebachweg. Ook in Westpoort is aan de Westhavenweg naast het Vervoerscentrum een locatie gevonden. Het Zeeburgereiland, waar de beruchte familie Dimitrov eind 2013 naar verbannen werd, is afgevalen vanwege de nieuwbouw daar. Bedrijven en omwonenden zijn door de stadsdelen inmiddels ingelicht en de procedures voor de vergunningen zijn in gang gezet. De vergunning voor de locatie aan de Generatorstraat is inmiddels verleend.

Laatste optie

Amsterdammers komen niet zomaar in het vizier van de medewerkers van de Treiteraankpak. Van 308 signalen die tot eind 2015 bij een speciaal meldpunt binnenkwamen zijn 73 gevallen als treitersituaties erkend. Daarvan waren eind vorig jaar 42 gevallen nog in behandeling en zijn er 31 opgelost zonder dat verhuizing naar een container nodig was. En dat is volgens bestuursvoorzitter Hester van Buren van Rochdale, namens de woningcorporaties betrokken bij de treiteraankpak, ook de inzet: "Vaak lukt het om treiteraars met stevige begeleiding hun leven te laten beteren. Plaatsing in een container is echt een laatste optie."

Daarom is het maar de vraag of de maximaal drie containers per locatie - en dus 21 in de stad - er ooit komen. Na de uitplaatsing van de Dimitrovs is de maatregel niet meer gebruikt. De gemeente heeft toch voor zeven locaties gekozen, omdat stadsdelen en woningcorporaties elkaar dan gemakkelijker kunnen helpen treiteraars in een andere omgeving te plaatsen. En om concentratie van dergelijke containers te voorkomen.

Of een treiteraar uiteindelijk in een containerwoning wordt geplaatst,



- | | |
|---------------|---|
| 1. Nieuw-West | Oude Haagseweg |
| 2. Noord | Internetweg op het Cornelis Douwesterrein |
| 3. Oost | Wenckebachweg |
| 4. West | Generatorstraat |
| 5. Westpoort | Westhavenweg naast Vervoerscentrum |
| 6. Zuid | Bij Frans Ottenstadion |
| 7. Zuidoost | Bij Afvalservice Meerkerkdreef |

wordt besloten door het stedelijke Top Tien Team, waarin stadsdelen, OM, politie, corporaties, GGD en verschillende gemeentelijke diensten zitting hebben. De treiteraar moet dan ook instemmen met voorwaarden, zoals een overlastclausule en afspraken over begeleiding. De containerlocaties in West aan de Generatorstraat en vervolgens de locatie in Oost aan de H.J.E. Wenckebachweg worden als eerste gebruikt als dat nodig is. De gemeente heeft de grond daar inmiddels bouwrijp gemaakt; de stadsdelen dragen een projectleider bij en de Amsterdamse corporaties betalen gezamenlijk de containers. | Joost Zonneveld

Betrokken huisbaas in Nieuw-West

Het is geen alledaags verschijnsel dat een commercieel bedrijf sociale huurwoningen bouwt. Toch gaat bouw- en vastgoedbedrijf LEBO dat doen op het Osdorpplein. Hoe zit dat? Dit relatief kleine bedrijf blijkt al decennia betrokken bij Nieuw-West. | Joost Zonneveld

Directeur Henk van Teeffelen van LEBO groeide op in Osdorp. “Wijken en ieder hoekje in de buurt”, zegt hij tijdens een gesprek in het kantoor van LEBO aan de Jan Tooropstraat, op steenworp afstand van de Ring A10. Die betrokkenheid bij de buurt wordt op veel manieren duidelijk. Het bedrijf sponsort een lokaal topzaalvoetbalteam, liet busjes van het bedrijf ouderen vervoeren toen een busmaatschappij daarmee ophield en het vijftigjarig bestaan werd groots gevierd in Theater De Meervaart. “We hebben toen al onze huurders uitgenodigd.” Naar eigen zeggen heeft LEBO nog nooit een juridisch gevecht met een huurder uit hoeven vechten over een renovatie. Vijfenvijftig jaar geleden zette de zoon van Leo Borst, destijds een ontwikkelaar in Zuid en de Westelijke Tuinsteden, het bedrijf op. “Dit deel van de stad was toen hot. En als eerbetoon aan Leo Borst is het bedrijf LEBO gaan heten. We hebben ons vooral geconcentreerd op het

centrumgebied van Osdorp en het August Allebéplein.”

Inmiddels telt het bedrijf 22 werknemers, die naast vastgoedbeheer ook verbouwingen voor derden uitvoeren. “We zijn best een bijzonder bedrijf. We hebben woningen, maar verhuren ook opslagboxen en doen verbouwingen. Onder ons kantoor in Overtoomse Veld hebben we een machinale werkplaats. Alle facetten van de bouw hebben wij in huis.”

Het vastgoedbedrijf beheert 250 sociale en 150 vrije sector huurwoningen in Nieuw-West. In de afgelopen tien jaar is het bezit – voornamelijk woningen uit de jaren zestig – volledig gerenoveerd en verduurzaamd. “Al onze woningen hebben dubbelglas en extra isolerende maatregelen gekregen, betere ventilatievoorzieningen en individuele cv-ketels. Alle woningen hebben nu label A of B.”

Het bedrijf staat er volgens Van Teeffelen goed voor. “Wij hebben altijd gericht ons vastgoed beheerd. Daardoor zijn we heel solvabel en kunnen we ons nu nieuwe projecten veroorloven.” Zo kocht LEBO onlangs een woonblok met 56 woningen, pal naast de Meervaart, van Stadgenoot. “Het is een prachtige plek aan de Sloterplas en Stadgenoot wilde er vanaf.”

Vernieuwing Osdorpplein

Voor het eerst in decennia staat er bij LEBO een groot nieuwbouwproject op stapel. Van Teeffelen hoopt begin 2018 te beginnen met de herontwikkeling van het westelijk deel van het Osdorpplein. Daarvoor wordt een bestaand blok van LEBO met 63 sociale huurwoningen gesloopt. “Dat was te slecht om te behouden. We bouwen er 53 sociale huurwo-



Directeur Henk van Teeffelen groeide zelf op in Osdorp

ningen en 118 vrije sector huurwoningen voor terug.” Het gaat naar verwachting om driekamerwoningen van zo’n 65 m2. Onder de woningen komt 7500 m2 winkelruimte, waarmee het project rendabel gemaakt moet worden.

Het is een belangrijk onderdeel van de vernieuwing van het Osdorpplein. “Het aantal jongeren in Nieuw-West is groot en steeds meer mensen vinden dit een prettige plek om te wonen. Met 150.000 inwoners heb je wel een aantrekkelijk centrum nodig, met leuke winkels en met horeca. Osdorp is daarvoor de beste locatie, vlakbij de Ring en de Sloterplas.” Het liefste had Van Teeffelen een stuk hoger gebouwd dan de 41 meter die vanwege Schiphol nu als maximum geldt, om er een echt stedelijke plek van te maken. Met gemengde gevoelens bekijkt hij ook de opstelling van andere - grote - vastgoedpartijen in het gebied. Die stellen volgens hem niet Nieuw-West, maar uitsluitend het eigen belang voorop. “Het is van belang dat we gezamenlijk en zo snel mogelijk beginnen met de vernieuwing van het Osdorpplein. Daar wordt al tien jaar over gesproken, terwijl Nieuw-West veel kansen biedt. De tijd is er rijp voor.”



Vijfenvijftig jaar geleden zette de zoon van Leo Borst, destijds een ontwikkelaar in Zuid en de Westelijke Tuinsteden, het bedrijf op.

“Kostendelersnorm zorgt

Lang moeten wachten op een woning is schadelijk voor daklozen, het hospitaliseert hen. Dat vindt Luc Tanja (49), sinds vijf jaar straatpastor voor daklozen bij de Protestantse Diaconie Amsterdam. | **Liza van Lonkhuyzen**

Wat doet een straatpastor?

“Met daklozen praat ik over levensvragen, of hun levensverhaal. Ik zoek mensen op in inloophuizen, het ziekenhuis of de gevangenis. Een andere belangrijke taak is belangen behartigen en mensen de weg naar de hulpverlening wijzen. Ik ga mee naar de maatschappelijk werker, rechtbank, of een familielid waarmee het moeizaam gaat. Een andere keer sta

En dat het niet uitmaakt of het gesprek over God of over voetbal gaat. Ik wil voorkomen dat iemand denkt dat ik diegene wil bekeren.”

Hoe vaak klopt het klassieke beeld van de verformfaaide dakloze op een bankje in het park?

“Dat is maar een klein deel. Zelf spreek ik liever van dak- en thuisloosheid. Dat

“Schuldenproblematiek, dat is bijna vaste prik. Het is een bekend patroon: iemand belandt op straat vanwege een huurachterstand. Een nieuwe woning vinden is dan lastig, omdat woningcorporaties elkaar waarschuwen voor wanbetalers.”

Is de groep daklozen anders dan vijf jaar geleden?

“Gemiddeld zijn ze wat ouder. En onder jongere daklozen zie ik meer migranten. Ook zijn er meer zogenoemde ‘nieuwe daklozen’. Mensen die door de crisis, soms ook door eigen stommitieit, hun huis zijn kwijtgeraakt maar geen verslaving of psychische problemen hebben. Harddrugsverslaafden zie ik steeds minder. Die sterven simpelweg uit, daarnaast is er veel goede opvang voor hen.”

“Schuldenproblematiek, dat is bijna vaste prik”

ik iemands huis op te ruimen, omdat de bewoner anders op straat wordt gezet.”

gaat van slapen in de portiek, tot kwetsbaar gehuisvest. Zoals iemand die bij een huisjesmelker met negen anderen een slaapkamer deelt.”

Maakt u onderscheid tussen gelovigen en atheïsten?

“Nee. Al zeg ik bij een eerste ontmoeting snel dat ik van de Protestantse kerk ben.

Wat is de grootste gemene deler bij al deze mensen?

Welke dakloze raakte u het meest?

“Het is onmogelijk om te kiezen, maar ik denk nu aan de Engelse Alan. Hij voldeed aan een klassiek zwerversbeeld: vies baardje, vaak dronken. Terwijl hij ontzettend belezen en creatief was. Ik zocht hem vaak op in het Oosterpark. Alan overleed uiteindelijk door zijn alcoholverslaving. Ik leerde veel van hem, zoals over de filosofie van Schopenhauer. Maar ook dat iedereen meerdere kanten heeft. Een beetje doorvragen helpt echt.”

TIENDE EDITIE DAKLOZENDAG OP 15 JUNI

Daklozendag is een jaarlijkse festivaldag voor daklozen, in de Hoftuin van de Diaconie. Met eten, drinken, muziek, veel creativiteit, een informatiemarkt en een debat. Tanja: “Dit jaar is woonbeleid het thema, ook hulpverleners en ambtenaren komen aan het woord. Daklozendag is vooral een plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, zonder dat het meteen over hun problemen hoeft te gaan.”



Daklozendag 2015

U profileert zich als uitgesproken voorstander van de winteropvang.

“Mensen die zelfredzaam zijn, geeft het net dat zetje. Een vrouw die ik begeleid, stond net voor de winter op straat. Gisteren las op ik haar Facebookpagina dat ze een huis heeft gevonden. De winteropvang gaf haar daar tijd voor. Wat mij betreft is er het hele jaar opvang.”

Tegenstanders zien valkuilen, zoals daklozen die hospitaliseren.

“Sommigen zullen er passief van worden, maar we kunnen dat toch niet op de hele groep projecteren? Ondanks de

voor meer dakloosheid”



beren op de weg, kunnen politici wat mij betreft beter gewoon beginnen met aanpakken. Er is geen perfect plan, bijsturen is altijd nodig. Als er in Utrecht wat verandert in de regelgeving, zie je dat op straat in Amsterdam terug.”

Welke wetgeving zou u willen schrappen?

“De kostendelersnorm. Het klinkt misschien logisch op papier: de uitkering korten van iemand die een woning deelt met een volwassene, omdat je de woonlasten kan delen. Maar de regeling werkt angst in de hand. Het was bijvoorbeeld een traditioneel patroon: iemand kreeg een huis en had een kamer over. Binnen enkele weken bood diegene een andere dakloze onderdak aan. Zo hielpen ze elkaar de ellende uit. Nu durft men niet meer.”

Tien jaar geleden begon het Discus-project. Een eigen huis werd juist het startpunt van de hulp aan daklozen met een psychische stoornis in plaats van een eindpunt. Wat zie je ervan terug?

“Het komt in Amsterdam maar langzaam op gang, terwijl het een uitstekend idee

is. Onderzoeken tonen aan dat ‘housing first’ het gros van de deelnemers langdurig uit de dakloosheid helpt. Dakloosheid is natuurlijk in de eerste plaats een huisvestingsprobleem.”

Hoe snel is iemand in de praktijk van de straat?

“Nieuwe daklozen melden zich bij de gemeente, daarna komen ze op een wachtlijst. De wachttijd is ongeveer een jaar, voordat er een traject wordt begonnen. En dan komt het overgrote deel niet eens in aanmerking, omdat ze als zelfredzaam worden beoordeeld. Zij moeten op een sociale huurwoning wachten via WoningNet. De helft van die groep heeft na twee jaar nog geen woning. Ik zie hen uiteindelijk ook vaak psychische problemen krijgen.”

Wat doet dakloosheid met iemands karakter?

“Het vormt iemands identiteit, soms al na een paar weken. Nieuwe daklozen zijn ambitieus: ze denken dat ze binnen een paar maanden een nieuw huis vinden. Als ik ze drie maanden later weer zie, zijn ze gelaten. Dagen

Staatpastor Luc Tanja. Hij stuurt twee keer per dag whatsappberichten naar daklozen. Naast praktische tips over bijvoorbeeld gratis koffie zijn dat bemoedigende spreuken als ‘Een gezonde bedelaar is gelukkiger dan een zieke koning’.

zijn vervallen in een vast, tijdrovend patroon: ze staan op, ze lopen een uur naar het inloophuis om daar weer een uur te wachten voordat ze kunnen douchen. Er blijft weinig ruimte over voor andere dingen. Soms duurt het jaren voordat iemand weer uit die mindset is. Ik ken voormalige daklozen die hun bank verkiezen boven hun bed, of in de lente op het balkon slapen. Dat heeft iets vertrouwds.”

Wat doet u voor hen?

“De truc is niet alleen vragen naar problemen, maar ook zoeken naar talenten. Wie kan meedoen aan een kunstproject, wie kan er rondleidingen geven, wie komt in ons daklozenkoor zingen? Mensen vallen nooit samen met hun problemen.” ■

Woonservice: vrijwilligers maken statushouders wegwijs in samenleving

'Iedere statushouder e

*Bij de huisvesting van statushouders in Amsterdam staat een snelle integratie van de nieuwkomers centraal. Bij het project Woonservice zijn inmiddels zes woningcorporaties aangesloten. Vrijwilligers van VluchtelingenWerk begeleiden de statushouders bij de start van hun wooncarrière. | **Janna van Veen***

Abdullah Ali (23) en Madj Mshaty (20) wonen sinds een maand of tien in De Studio



Harrie Dekkers is een 'woonvrijwilliger'. Hij maakt nieuwkomers wegwijs in de Nederlandse samenleving. De gepensioneerde Amsterdammer houdt zich sinds een jaar bijna fulltime bezig met de begeleiding van statushouders die een woning krijgen toegewezen. Dekkers: "Ik krijg van VluchtelingenWerk een lijst met woningen voor statushouders en teken in op de adressen die ik kan begeleiden. Op het afgesproken tijdstip ben ik samen met de verhuurmakelaar en de toekomstige huurder op het adres voor het tekenen van het huurcontract."

De eerste prioriteit is vervolgens de aanmelding bij de juiste instanties: "Daarna ga ik met de huurder naar de dienst Wonen voor huurtoeslag en andere zaken die geregeld moeten worden. Een week later volgt een bezoek aan de sociale dienst om een uitkering aan te vragen." Over het algemeen zijn statushouders heel blij met hun woning, maar Dekkers maakt het wel eens anders mee: "Zo was er een gezin met drie kinderen dat de aangeboden woning in Noord veel te klein vond. Ze weigerden die te aanvaarden en werden teruggestuurd naar het AZC. Een week later zijn ze toch terug-

gekomen en ben ik mee naar de woning gegaan. De oppervlakte voldeed aan de norm voor het aantal gezinsleden. Ik heb die familie uitgelegd hoe het er op de Amsterdamse woningmarkt aan toe gaat. Daarna hebben ze de woning alsnog geaccepteerd."

Woonservice: de buurman

April dit jaar nam de Amsterdamse gemeenteraad de motie 'Iedere statushouder een Amsterdamse buurman' aan. In die motie wordt het college verzocht om huisvesting van verblijfsgerechtigde vluchtelingen te spreiden door de stad.

en buurman'

Ook in extra opvanglocaties in transformatiepanden of tijdelijke huisvesting wordt gestreefd naar een mix van bewoners. Het idee hierachter is statushouders zo snel mogelijk te integreren in de Amsterdamse samenleving.

naar bijvoorbeeld de wijkbeheerders die ook betrokken zijn bij de begeleiding van de nieuwkomers. Iedere statushouder krijgt zijn eigen consultant die voor drie en een half jaar het vaste aanspreekpunt is voor de nieuwkomers.

Woonruimte is er natuurlijk bij lange na niet voldoende, maar Van der Voort is redelijk tevreden met de aantallen woningen die corporaties beschikbaar stellen. Bij SVAZ werden er in maart 77 aangemeld tegenover veertig in januari. "Ondanks de krapte op de woningmarkt zien we het aanbod stijgen. Er wordt geanticipeerd op het tekort door alternatieven te zoeken zoals woningdelen door jonge vluchtelingen. En er zijn diverse andere creatieve oplossingen mogelijk. Wel houden wij als vluchtelingenwerk goed in de gaten dat de kwaliteit van wonen gewaarborgd blijft."

Via VluchtelingenWerk wordt een vrijwilliger aan de nieuwe bewoner gekoppeld

Zes woningcorporaties en stichting VluchtelingenWerk Amstel tot Zaan (SVAZ) hebben in dat kader hun krachten gebundeld bij de begeleiding van statushouders. Asielzoekers met een verblijfsvergunning die een woning in de hoofdstad krijgen toegewezen, worden direct aangemeld bij project Woon-service. Via VluchtelingenWerk wordt een vrijwilliger zoals Harrie Dekkers aan de nieuwe bewoner gekoppeld. De samenwerking met VluchtelingenWerk ontstond drie jaar geleden. Toen deden alleen Ymere, de Alliantie en Eigen Haard mee. Begin dit jaar hebben ook Rochdale, Stadgenoot en De Key de partnerovereenkomst getekend. De kosten worden naar rato verdeeld over de corporaties. De gemeente draagt een zevende deel bij.

En wanneer het nodig is, zijn er wijkvrijwilligers die mensen de eerste maanden wegwijs maken in de buurt en helpen met de taal."

Jan van der Voort is coördinator bij project Woon-service voor SVAZ. Hij prijst de betrokkenheid van de woningcorporaties. "De samenwerking verloopt prima. En er is onlangs een projectgroep opgericht die onderzoekt hoe we de zaken nog beter op elkaar kunnen afstemmen. Verder worden er kennisbijeenkomsten georganiseerd voor de professionals van de woningcorporaties waarbij ze ook met de vrijwilligers kennis kunnen maken."

Gebiedsgericht

Er wordt onderzocht hoe de organisatie meer gebiedsgericht kan gaan werken. "Dan zijn de lijntjes veel korter

VEEL ANIMO VOOR STARTBLOK RIEKERSHAVEN



De afgelopen maanden heeft de selectie plaatsgevonden van project Startblok Riekerhaven. De jonge statushouders werden tijdens vier aparte bijeenkomsten geselecteerd. Enkele honderden jongeren waren daarvoor uitgenodigd door de gemeente Amsterdam in samenwerking met het COA. In totaal is er plaats voor ongeveer 260 jonge statushouders en evenveel werkende en/of studerende Amsterdamse jongeren. In twee weken tijd meldden zich elfhonderd Amsterdamse jongeren aan voor Startblok. Zeshonderd van hen konden zich aanmelden voor een van de bijeenkomsten en vervolgens een motivatiebrief schrijven. Daaruit is uiteindelijk het beoogde aantal jongeren geselecteerd.

De komende periode volgt een introductieprogramma voor alle toekomstige bewoners. Er wordt tijdens die bijeenkomsten veel aandacht geschonken aan interculturele communicatie. Ook krijgen de statushouders er voorlichting over gemeentelijke zaken.

Samen met de gemeente en Vluchtelingenwerk wordt ten slotte ook nog een maatjes/coachproject opgezet. De woonunits zijn inmiddels verhuisd van Houthavens West naar Riekerhaven en bijna klaar voor gebruik. Naar verwachting krijgen 1 juli de eerste bewoners de sleutel.

→ Meer informatie: www.startblok.amsterdam.nl



Jaarverslag Ymere

Ymere is de eerste Amsterdamse corporatie die zijn jaarverslag klaar heeft. Sinds enkele jaren is voor een vormgeving gekozen die bij uitstek visualiseert wat de corporatie wil uitdragen: 'sober en doelmatig'. Waar jaarverslagen in de hoogtijjaren uitgroeiden tot glossy magazines, ontbreekt bij Ymere sinds enkele jaren zelfs elke fotografie. Ymere is financieel weer gezond. Het jaarresultaat verbeterde sterk door de aantrekkelijke woningmarkt en verlaging van de bedrijfskosten: van 176 miljoen euro in 2014 naar 347 miljoen euro in 2015. Die winst wordt overigens deels veroorzaakt door gestegen vastgoedprijzen en levert dus niet onmiddellijk extra middelen op. Om ook in de toekomst gezond te blijven, zijn volgens bestuursvoorzitter Karin Laglas extra financiële buffers noodzakelijk. Door de stijgende prijzen wordt het voor mensen met een bescheiden inkomen steeds moeilijker om in de Metropoolregio Amsterdam een passende woning te vinden. Ymere kiest nadrukkelijk, zo schrijft Laglas, voor betaalbare en goede woningen. De corporatie leverde vorig jaar 359 nieuwe huurwoningen op, 10 procent meer dan een jaar eerder. Wel nam het totale woningbestand af met meer dan negenhonderd af naar 76.553 woningen. Ymere investeerde vorig jaar 105 miljoen euro in onderhoud en verbeterde 1214 woningen. De corporatie leverde in 2015 nog 290 koopwoningen op, maar "het bouwen van koopwoningen behoort niet meer tot de focus van Ymere, tenzij er bijzondere omstandigheden zijn waarin het volkshuisvestelijk belang daar om vraagt en de markt dergelijke woningen niet biedt."

Vooruitlopend op de nieuwe WoningWet heeft Ymere haar bezit alvast ingedeeld in DAEB- en niet-DAEB-verhuureenheden. De corporatie over ruim 5000 vrijsector huurwoningen. De corporatie maakt haar financiële en maatschappelijke prestaties verder inzichtelijk door de verschillende geldstromen via het DrieKamerModel toe te rekenen.

In de beloningen van de bedrijfstop is fors gewied, ook al omdat die nog maar uit twee personen bestaat. Daarvan zit alleen oudgediende Ber Bosveld met 288.000 euro nog boven de 'Balkenende-norm' (= €230.474 in 2015) zit. De hoogste beloning kreeg overigens een afgevoelde directeur projectontwikkeling: bijna een half miljoen euro. "Conform het overeengekomen sociaal plan."

Het jaarverslag is te downloaden vanaf de site van Ymere



Abdullah en Madj zijn Amsterdammer

Gezien het relatief grote aanbod van kleine woningen krijgen veel jonge, alleenstaande statushouders een woning in Amsterdam toegewezen. Abdullah Ali (23) en Madj Mshaty (20) wonen sinds een maand of tien in het voormalige GAK-gebouw in Bos en Lommer. Stadgenoot heeft in het getransformeerde kantoorgebouw 26 wooneenheden ingericht voor jonge statushouders. De rest van het gebouw bestaat uit studentenwoningen en koopwoningen voor starters. Abdullah en Madj ontvluchtten beiden enkele jaren geleden in hun eentje Syrië.

Medewerker van Stichting Vluchtelingenwerk Amstel tot Zaan spreekt met verblijfsgerechtigde Puuyo Khalesia over zijn studiemogelijkheden

wanneer je op de eerste etage uitstapt." Ze zijn dan ook groot voorstander van het streven van de gemeente om statushouders tussen de Nederlanders te huisvesten.

Abdullah heeft overwogen om naar project Startblok van woonstichting De Key in Riekerhaven (zie kader) te verhuizen. Hij zit in het panel dat de toekomstige bewoners uitleg geeft over het project en is erg enthousiast over het concept. De

"Jammer dat we allemaal op dezelfde etage zijn geplaatst"

Na een lange tocht en verblijf in AZC's elders in het land kregen ze een verblijfsvergunning en een woning in Amsterdam. Ze zijn heel tevreden met hun kleine appartement en met de buurt waarin ze wonen. Vooral de aanwezigheid van winkels waar ze Midden-Oosters eten kunnen kopen is een prettige bijkomstigheid.

Ze vinden het een minpuntje dat alle statushouders bij elkaar op dezelfde etage zijn geplaatst. Abdullah: "Daardoor kom je weinig in contact met de Nederlandse bewoners, terwijl dat juist belangrijk is om de taal en de cultuur te leren. Bovendien is het geen prettig gevoel dat iedereen weet dat je vluchteling bent

woning die hij nu heeft is echter groter dan de containerwoningen in Riekerhaven, dus besloot hij niet voor het Startblok in te schrijven.

Inmiddels zijn Abdullah en Madj al aardig in Amsterdam geworteld. Ze krijgen Nederlandse les bij de VU en wanneer die opleiding is afgerond gaat Abdullah Business IT & Management studeren aan de HvA en gaat Madj naar de UvA voor een studie sociologie. Beiden zijn momenteel heel actief in het wegwijs maken van medevluchtelingen die in Amsterdam aankomen. Bij het afscheid nog een laatste vraag: voelen ze zich al een beetje Amsterdammer? Die vraag wordt met een volmondig 'absoluut' beantwoord. ■

WoON2015: half miljoen huurders wonen te duur

De woonlasten voor huurders zijn gestegen en voor kopers gedaald. Ruim een half miljoen huurders wonen te duur, althans volgens de definitie van 'dure scheefheid'. Aldus het driejaarlijkse Woon-Onderzoek Nederland (WoON2015).

WoON wordt eens in de drie jaar uitgevoerd door het ministerie van BZK in samenwerking met het CBS. WoON2015 schetst een beeld van de huisvestingssituatie van huishoudens, woningvoorraadkenmerken, de woonwensen van bewoners, de tevredenheid van huishoudens met hun woning en woonomgeving, de woonuitgaven in huur- en koopsector en verhuisprocessen op de woningmarkt. In het kader van WoON2015 zijn circa 63.000 enquêtes onder personen van 18 jaar en ouder uitgevoerd. De meest opvallende uitkomst vormen de snel stijgende woonlasten voor huurders. De netto woonquote voor kopers is gedaald van 30,1 procent in 2012 naar 27,2 in 2015. In dezelfde periode steeg de netto woonquote voor huurders van 33,9 naar 36,0 procent. De woonlasten van huurders stegen terwijl hun huishoudinkomen daalde. Belangrijkste oorzaak van de stijgende woonlasten zijn de huurstijgingen.

Er wonen minder huurders scheef sinds het vorige WoON-onderzoek. De goedkope scheefheid nam ten opzichte van 2012 af met 166.000 huurders tot bijna 530.000 per 2015. Anderzijds nam de dure scheefheid - huishoudens die te duur wonen gelet op hun inkomen - sinds 2012 flink toe met 161.000 tot 528.000 huurders per 2015. Deze ontwikkelingen hangen samen met dalende inkomens, huurharmonisatie en huurstijgingen, verscherpte woningtoewijzing en een verdere concentratie van huishoudens met een laag inkomen in de huursector.

Een andere uitkomst van het onderzoek is dat er in de periode 2013-14 minder werd verhuisd dan in de twee jaar daarvoor. Dat verklaart wellicht voor een deel waarom veel meer huishoudens (+33%) aangaven dat ze binnen twee jaar (misschien) willen verhuizen.

Ten opzichte van 2012 is de vraag naar koopwoningen toegenomen, vooral de vraag van koopstarters naar goedkope koopwoningen (< €180.000). Er is ook meer vraag naar vrije sector huurwoningen: van 5 procent van alle verhuiscapaciteit huishoudens in 2009 naar 12 procent in 2015. De vraag naar gereguleerde huurwoningen tot de aftoppingsgrens neemt af van 27 naar 20 procent van alle verhuiscapaciteit.

De vrije huursector is in zes jaar tijd in omvang verdubbeld van 8 naar 16 procent van de huursector. Dit komt vooral door nieuwbouw en huurverhoging, waardoor de huur boven de liberalisatiegrens uitkomt.

WoON2015 is gratis te downloaden op de site van de Rijksoverheid



Het Hofje

Wie kent ze niet: hofjes - besloten groene woonomgevingen met kleine huizen rond een binnentuin. Het is een typisch Nederlands verschijnsel. Of liever: een Randstadverschijnsel. Want volgens de auteur van Hofjes, Willemijn Wilms Floet, vinden we hofjes alleen in Amsterdam, Haarlem, Leiden, Gouda, Den Haag, Delft, Rotterdam en Dordrecht. En Floet kan het weten. De architectuurhistorica promoveerde op het onderwerp in 2014 en heeft die kennis nu verwerkt in een kloek boekwerk voorzien van fraaie fotografie van Katja Eftting.

Een groot aantal hofjes heeft de eeuwen overleefd en niet zelden worden ze nog altijd bewoond door alleenstaande ouderen. Het eerste 'hofje van liefdadigheid' werd aan het eind van de veertiende eeuw gebouwd. De eerste opdrachtgever was een vermogende Haarlemmer die zich geroepen voelde arme ouderen te huisvesten. Dat werd Hofje de Bakenesserkamer. Vele rijke Hollandse stedelingen volgden zijn voorbeeld. Ongetwijfeld waren ze bezield door naastenliefde en religieus plichtsbef, maar het was vast ook verleidelijk om op deze wijze je naam aan de stad te kunnen verbinden.

Floet gaat niet over een nacht ijs. Ze beschrijft weliswaar de functie van het hofje als sociale voorziening, maar haar invalshoek is minder sociologisch dan architectuurhistorisch. Ze onderzoekt het hofje als een architectonisch ontwerpvragestuk: hoe zijn de hofjes verankerd in het stedelijk weefsel en welke architectonische ontwikkeling hebben ze doorgemaakt? Volgens haar hebben opeenvolgende generaties architecten het hofje als model voor de Nederlandse woningbouw gebruikt.

Het boek is vol minutieus getekende plattegronden, gevelbeelden en kadastrale kaarten. Ze onderscheidt afgesloten hofjes achter een muur, verborgen oases met een deurgevel, monumentale hofjes met een poortgevel en hofjes als stadspaleis. Die laatste categorie is een curieuze en zeldzame verschijningsvorm uit de achttiende eeuw. De architectuurmode uit die tijd had een belangrijke invloed; de voorgevel werd soms uitgevoerd als luxe grachtenpand.

Floet heeft in Amsterdam meer dan zestig hofjes ontdekt waarvan de meeste in de Jordaan zijn of waren gelegen. Daar zitten inderdaad verborgen oases bij. Misschien kan er op basis van deze studie nog eens een overzichtelijk gidsje worden gemaakt voor hofjeswandelingen.

Het hofje - Bouwsteen van de Hollandse stad, 1400-2000

Auteur(s): Willemijn Wilms Floet; Fotograaf: Katja Eftting; Uitgeverij Van Tilt, €24,95

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



Energieprestatie: we doen het zelf

Energie labels zijn de belangrijkste meters voor de energieprestaties van woningen, terwijl ze weinig zeggen over het feitelijk gebruik. Dat concludeert promovenda Daša Majcen van de TU Delft in haar proefschrift 'Predicting energy consumption and savings in dwelling stock; a performance gap analysis in the Netherlands'. Ze analyseerde de gegevens van zo'n 200.000 woningen, grotendeels in de sociale huursector. Zij was het ook die voor de Amsterdamse Rekenkamer het onderzoek uitvoerde naar de effectiviteit van de hoofdstedelijke labelstappen-subsidie.

Er blijkt nauwelijks correlatie tussen een hoger label en vermindering van energieverbruik. Een alleenstaande oudere in een woning met label G blijkt soms minder energie te verbruiken dan een gezin in een label A woning. Sterker nog: bewoners van oude, slecht geïsoleerde huizen hebben vaak een bescheiden gasrekening. En het omgekeerde is ook het geval.

Het werkelijke verbruik van een label A woning blijkt gauw 20 tot 30 procent hoger te zijn dan het theoretische verbruik. Hoe dat komt? De menselijke factor: wie geen cv heeft, verwarmt vaak maar één ruimte, schuurt zich rond de kachel en zet de kachel uit als hij niet thuis is. Terwijl bewoners met een HR-ketel en een geïsoleerd huis het eerder overal behaaglijk maken. Deze kloof tussen theorie en praktijk maakt het lastig terugverdientijden vast te stellen.

Kortom: huizen zijn prima energiearm te maken, maar bewoners gooien roet in het eten. Energielabels krijgen pas betekenis wanneer ze worden gekoppeld aan verbruiksgegevens, stelt Majcen. Die zijn er nu. En ze pleit voor meer aandacht voor voorlichting. "De doorslaggevende factor zijn we zelf, richt het beleid dus ook op de gebruikers."

Predicting energy consumption and savings in the housing stock: A performance gap analysis in the Netherlands, Daša Majcen, Proefschrift 224 pag \$27,55 TU Delft. (gratis online in te zien)

Tijd van grote huurverhogingen is voorbij

Gemiddeld zijn huurders in Amsterdam en omstreken ongeveer 29 procent van hun netto inkomen kwijt aan huur (na aftrek van de huurtoeslag). Voor huishoudens die recentelijk zijn verhuisd, is de huurquote vaak nog hoger, want de huurprijs wordt vaak flink opgetrokken ('geharmoniseerd') bij een nieuwe verhuur. Toch lijkt de grote stijging van de aanvangshuren in de corporatiesector voorbij, zo blijkt uit de Rapportage Woonruimteverdeling 2015 van de Stadsregio Amsterdam. Voor het derde achtereenvolgende jaar steeg vorig jaar althans het aandeel woningen dat beneden de hoogste aftoppingsgrens (vorig jaar €618) nieuw werd verhuurd: 58 procent, tegenover 49 procent in 2013. Echter, in de zuidelijke stadsregio - en dan met name in Diemen en Haarlemmermeer - werden wel minder goedkope woningen aangeboden.

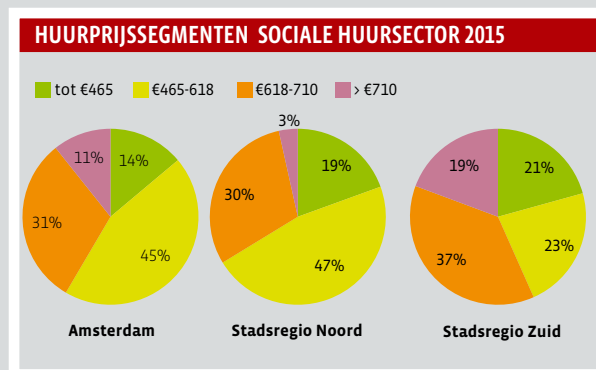
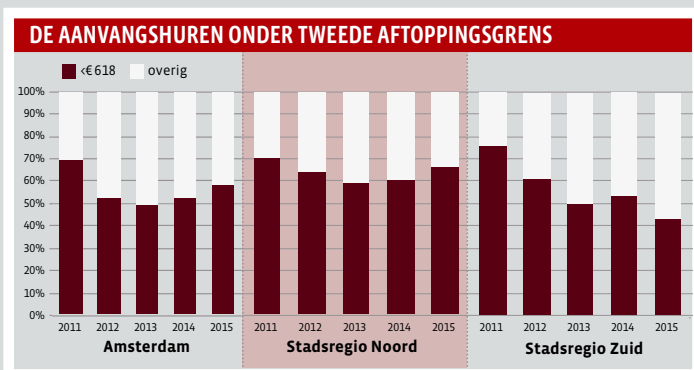
Huurverhogingen

Op 1 juli gaan de huren omhoog. Dat wordt dit jaar een bescheiden huurverhoging. Corporaties verhogen de sociale huren gemiddeld hoogstens met 1 procent voor huurders met een inkomen tot de EU-inkomensgrens. De maximumverhoging voor die categorie is 2,1 procent. Voor hogere inkomens gelden maxima van 2,6 en 4,6 procent.

Amsterdamse corporaties ontzien dit jaar vooral lage inkomens met een hogere huur; een andere trend is dat lage huren meer worden verhoogd dan hogere. De Key, Eigen Haard, Rochdale en de Alliantie maken de verhoging afhankelijk van het verschil tussen de huidige huur en de maximale huur (WWS-punten). Ymere streeft hetzelfde na, maar verhoogt generiek lagere huren meer dan hogere in een staffel tussen de 0,6 tot 2,1 procent. Daarbij speelt ook de verhouding tussen huur en inkomen een rol. Ymere en Stadgenoot bevriezen de huren boven de aftoppingsgrens (€628) volledig voor lage inkomens.

Hogere inkomens

Ook middeninkomens krijgen niet vanzelfsprekend de maximale verhoging (dit jaar 2,6%) voor hun kiezen. Ymere en Stadgenoot matigen de verhoging bij de hogere huren, de Alliantie maakt de mate van verhoging afhankelijk van de huidige huur in relatie tot de maximale huur. Hoge inkomens krijgen als regel de maximale verhoging van 4,6 procent. Voor alle huurverhogingen in de sociale sector geldt: de maximale huur mag niet uitstijgen boven de prijs volgens het WWS-puntenstelsel. ■



Bron: Rapportage Woonruimteverdeling 2015 Stadsregio Amsterdam

HUURVERHOOGING PER 1 JULI 2016 SOCIALE HUURSECTOR AMSTERDAM

Inkomen	Huidige huur	max.	Ymere	De Key	Stadgenoot	Eigen Haard	de Alliantie	Rochdale
Lage inkomens (<€34.678)	<€401	2,1 %	2,1%	0-2% *2	1,1%	0,6-1,1% *3	0,6-1,1% *3	0-0,6% *3
	<€401-€585	2,1 %	0,6-2,1% *1					
	>€585	2,1 %	0,6%	0%	0%			
	>€628	2,1 %	0%	0%	0%			
Middeninkomens (€34.678 – €44.360)	<€585	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	1,1-2,1% *4	1,6%
	€585-€628	2,6%	2,4-2,6% *1					
	>€628	2,6%	1,9%	1,6%				
	>711	2,6%	0,0%					
Hoge inkomens (>€44.360)		4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%

- *1) Ymere maakt in bepaalde huurprijs categorieën de huurverhogingen afhankelijk van de huidige huur.
- *2) De Key: verhoging is afhankelijk van verschil tussen feitelijke en maximale huur. Staffel: huur > 90% max. huurprijs -> geen verhoging, huur 70-90% -> +1%, huur < 70% -> + 2%.
- *3) Eigen Haard, de Alliantie: verhoging is afhankelijk van verschil tussen feitelijke en maximale huur: huur > 80% max. huurprijs -> +0,6%, huur < 80% -> +1,1%. Rochdale vergelijkbare systematiek maar minder verhoging: huur < 80 max. huurprijs -> +0,6%; huur < 80% max. prijs -> geen verhoging.
- *4) De Alliantie: verhoging voor middeninkomens ook afhankelijk van verschil tussen feitelijke en maximale huur: huur > 80% max. huurprijs -> 1,1%; huur < 80% max. huurprijs -> +2,1%