

Monitor: **betaalbare voorraad** verder afgenomen

**Slopen** is bijna een vies woord geworden

Steeds meer '**economische daklozen**'



# Wat kan de regio doen?

**Bouwpotentie in Weesp, Uithoorn en Duivendrecht**

**Almere: lage WOZ-waarde is ook een kans**

**Worstelen met de Ladder**



8

Bouwpotentie in Uithoorn, Weesp en Duivendrecht



14

De toekomst van de seniorenflat



20

Impact van loten onderzocht



22

Minder slopen, meer renoveren wordt de norm.



26

Steeds meer economische daklozen

## VOORLOPIG PROGRAMMA PAKHUISNUL20 - 12 DECEMBER 20:00-21:30

### Wederom drastische ingrepen in Nieuw-West?

#### "De naoorlogse wijken raken in grote problemen"

INTERVIEW: Rijksbouwmeester Floris Alkemade

Volgens rijksbouwmeester Floris Alkemade voldoen de naoorlogse wijken niet meer aan de maatschappelijke behoefte van vandaag. En zeker niet aan die van morgen. Het gaat nu niet meer alleen om verdichting en differentiatie. Ook om de zorg voor ouderen te verbeteren en tweedeling in de samenleving tegen te gaan, zijn volgens hem nog altijd drastische ingrepen nodig. "We moeten radicaal durven zijn." Hij heeft daarom een ontwerpprijsvraag uitgezet.

#### Debat: Dit gaat wel/niet op voor Nieuw-West

DEBAT: De vernieuwing van Nieuw-West is in een andere fase beland. Geen grootschalige sloop/nieuwbouw meer, maar kleinschalige projecten met voorkeur voor renovatie. Net nu politici, erfgoedbeschermers en wijkbewoners elkaar daarin lijken te vinden, hijst de rijksbouwmeester de stormbal.

Bert Halm (bestuurder Eigen Haard), Marien de Langen (bestuurder Stadgenoot) en Ronald Mauer (D66-bestuurder Nieuw-West) reageren op de visie van Alkemade.

#### Modulair woningen stapelen tot zestien hoog

PITCH: Rob Ursem

(Ursem Modulaire Bouwsystemen)

In Nieuw-West wordt het ene na het andere complex voor studenten of jongeren gebouwd. Op de Laan van Spartaan verrijst een volledig modulair studentencomplex van zestien hoog en 361 woningen. De compleet ingerichte zelfdragende woningen worden als LEGO-steenjes, direct vanaf de vrachtwagen, op elkaar gestapeld. Mede dankzij deze bouwmethode kunnen de huren laag worden gehouden. Een aanpak om breder toe te passen?

**Dit programma is nog niet compleet. Zie meer informatie op onze site**

**Toegang is gratis. Je kunt je nog aanmelden: [www.nul20.nl/agenda/](http://www.nul20.nl/agenda/)**



# NUL20 gaat veranderen

Trump president van de Verenigde Staten, Leonard Cohen overleden, zestien partijen in de Tweede Kamer, zelfrijdende auto's die zelf een parkeerplaats zoeken. De wereld verandert, zeg dat wel. Dat geldt zelfs voor NUL20 dat al veertien jaar met een ijzeren regelmaat van zes keer per jaar bij je wordt bezorgd. We gaan meer online doen en minder op papier. Dat scheelt een hoop geld, daarover kunnen we maar beter eerlijk zijn. De papieren editie wordt een kwartaalblad. Wel dikker dan nu, met meer uitgebreide dossiers en een opgefriste vormgeving. De eerste editie van NUL20 nieuwe stijl verschijnt eind februari/begin maart. En natuurlijk blijft het kwartaalblad ook in digitale (verrijkte) PDF-versie verschijnen.

Dan online. Sinds de start van NUL20 staan alle artikelen uit het blad al online. Daarmee hebben we inmiddels een indrukwekkend archief opgebouwd van alle beleid, discussies en praktijk van veertien jaar rond wonen en stedelijke ontwikkeling in de regio Amsterdam. Daarnaast publiceren we op onze site bijna dagelijks berichten over ontwikkelingen in onze woonsector. Die nieuwsverslaggeving breiden we vanaf 2017 uit met langere artikelen. Sommige daarvan zullen in geactualiseerde versie in het kwartaaltijdschrift terugkomen, andere niet. Daarnaast gaan we op onze site meer ruimte scheppen voor bijdragen van externe deskundigen, opiniemakers en betrokkenen Amsterdamers (zo noem ik voor het gemak iedereen maar even uit de regio Amsterdam).

Om de actuele berichtgeving op onze site te volgen, is het handig je te abonneren op onze Twitter-account @nul20 of Facebook-vriend van NUL20 te worden (facebook.com/nul20wonen/). Wat blijft is onze digitale nieuwsbrief met het overzicht van het belangrijkste woonnieuws in en voor de regio Amsterdam.

Wat ook blijft is de 'live talkshow' PakhuisNUL20, elk kwartaal in Pakhuis de Zwijger. De volgende bijeenkomst is 12 december (zie het programma elders op deze pagina's en op onze site). Op 27 februari hebben we een bijeenkomst voorafgaand aan de verkiezingen. We willen dan woordvoerders van politieke partijen aan de tand voelen over hun soms magere woonparagrafen.

Tot in 2017!



Fred van der Molen  
Hoofdredacteur  
NUL20

## NOVEMBER 2016

- 4 **NIEUWSOVERZICHT**
- 8 **EERSTE VERDIEPING** *Bouwpotentie in Amsterdamse regio*
- 8 *Regio gaat verhitte woningmarkt niet blussen*
- 11 *"Lage WOZ-waarde in Almere biedt juist kansen"*
- 12 *Gemeenten worstelen met Laddertoets*
- 14 **TWEDE VERDIEPING** *De toekomst van de seniorenflat*
- 16 **DE REKENKAMER** *Monitor Betaalbare Voorraad 2016*
- 18 **IN BEELD** *Oosterwold - Almere 2.0*
- 20 **KORT BESTEK** *Rol van loten onderzocht*
- 22 **DERDE VERDIEPING** *Slopen is bijna een vies woord geworden*
- 26 **OP STAP**
- 26 *Steeds meer economische daklozen*
- 27 *Doorstroming naar reguliere huisvesting stagneert*  
*"Je komt snel in een vicieuze cirkel terecht"*
- 29 **FORUM** *Amsterdamse woningmarkt kookt niet droog*
- 30 **KORT BESTEK** *Zelfbouwmarkt: veel belangstelling voor weinig kavels*
- 31 **LEESKAMER**
- 32 **BAROMETER** *Scheefhuren is geen grootstedelijk fenomeen*

# NUL20

## OP DE HOOGTE BLIJVEN?

Het belangrijkste woonnieuws kunt u volgen:

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

→ **Twitter: @nul20**

MAANDELIJKS → **nieuwsbrief**

TWEE MAANDELIJKS → **tijdschrift**



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

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), 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://nul20.nl). De nummers zijn bovendien in pdf-formaat te downloaden.

### ABONNEE ADMINISTRATIE

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

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

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

TEL: 020-693.7004

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

ADRES: Mr. Arntzeniusweg 20  
1098 GP Amsterdam

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

REDACTIERAAD: André Buys (Rigo)  
Bart Truijens (RVE Grond en Ontwikkeling)  
Jeannette Kuipers (RVE Wonen, Amsterdam)  
Ingrid Houtepen (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](http://www.nul20.nl)

DRUK: Prezzo bv

## Corporaties positief over plan extra huismeesters

Rochdale, Stadgenoot en De Key steunen het CDA-voorstel om het aantal huismeesters in de sociale woningsector uit te breiden. Volgens het CDA kunnen huismeesters worden geworven uit de 'werkbrigade' die onlangs door de gemeente in het leven is geroepen. In deze brigade krijgen Amsterdammers met een afstand tot de arbeidsmarkt hulp bij het vinden van werk.

SP-wethouder Arjan Vliegert (Werk, Inkomen en Participatie) is enthousiast over het voorstel en zegt bereid te zijn 50 procent van de loonkosten op zich te nemen. De andere helft is voor de woningcorporaties. "Ze moeten de ogen en oren van de buurt zijn", zegt de woordvoerder van Vliegert. De werkbrigade mag niet voor verdringing zorgen op de arbeidsmarkt. "Het is niet de bedoeling dat een woningcorporatie een huismeester ontslaat om vervolgens via de werkbrigade weer iemand aan te nemen."

Het CDA-voorstel is onderdeel van de Amsterdamse begrotingsbesprekingen.



## Vancouver op Zeeburgereiland

De Sluisbuurt van Zeeburgereiland krijgt woontorens tot 143 meter. Dat staat in het stedenbouwkundig plan dat tot 22 december ter visie ligt. De dichte en hoge bebouwing moet helpen de enorme woningbehoefte in de stad te accommoderen. In de strook bij de Oranjesluizen is in deze opzet ruimte voor 5500 woningen.

Al jaren neemt de bevolking met meer dan 10.000 inwoners per jaar toe. Wethouder Grondzaken Eric van der Burg: "Amsterdam groeit binnen de bestaande stadsgrenzen. We hebben afgesproken om gebieden zoals landelijk Noord ook echt landelijk te houden. Dit betekent dat we op andere plekken gaan verdichten en de hoogte in gaan. Naast stedelijk wordt de Sluisbuurt ook een prachtige locatie met veel water waar fietsers en voetgangers centraal staan." Het stedenbouwkundig plan voor de Sluisbuurt biedt ruimte aan 28 gebouwen met een hoogte die varieert tot 143 meter. Elf gebouwen hebben een hoogte van 30-40 meter, elf torens worden 40 tot 80 meter en zes torens bereiken een hoogte tussen de 80 en 143 meter.

Het programma omvat ongeveer 30 procent sociale huurwoningen en in de vrije sector ook middeldure huurwoningen. Naast woningen wordt ruimte gemaakt voor buurtvoorzieningen, scholen, winkels, werkruimten en commerciële functies.

Net als het Centrumeiland wordt ook de Sluisbuurt volgens de gemeente ontworpen op basis van de principes van de 'bewegende stad'. Dat betekent dat fietsen, lopen, sporten en bewegen centraal staan bij de inrichting van de openbare ruimte. Van der Burg: "Met brede stoepen en schoolpleinen nodigen we kinderen uit om buiten te spelen."

Maar ook in het ontwerp van de wooncomplexen moet dit aandachtspunt terugkomen. Te denken valt aan sportvoorzieningen op het dak of prominent aanwezige trappen. Een fietsbrug naar het Oostelijk Havengebied moet zorgen voor een extra ontsluiting naar de stad.

## Huisvesting statushouders in Amsterdam komt op stoom

Amsterdam huisvest dit jaar veel meer statushouders dan in 2015. Desondanks lukt het de hoofdstad niet volledig te voldoen aan immer groeiende taakstelling van het Rijk. In 2015 huisvestte Amsterdam 1006 statushouders, de teller stond dit jaar op 1 november op 1673.

In 2015 zijn veel maatregelen uitgedacht, die in 2016 zijn uitgevoerd. Zo zijn er 384 wooneenheden gerealiseerd in diverse nieuwe projecten met gemengde bewoning, waaronder Startblok Riekerhaven. Het streven is dit jaar maar liefst zevenhonderd van deze extra wooneenheden te realiseren. Middels woningdelen zijn dit jaar 158 jongeren gehuisvest. Naast het Startblok, een project van De Key, stelden corporaties tot 1 oktober ook 599 reguliere woningen beschikbaar aan statushouders. In samenwerking tussen Spirit en woningcorporaties zijn dertig alleenstaande minderjarige vluchtelingen gehuisvest. Een bijzonder initiatief komt van woningcoöperatie De Samenwerking, die drie ruime woningen beschikbaar stelde aan gezinnen uit Syrië.

### Huisvesting statushouders in Amsterdam

	2013	2014	2015	2016
Taakstelling Rijk	501	740	1377	2077
Gehuisvest	264	400	1006	1673*
Achterstand (meerjarig, cumulatief)	201	541	912	

Bron: gemeente Amsterdam en opnieuwthuis.nl

\*(op 01-11)

Grote MRAGemeenten	Taakstelling 2016	Gehuisvest 2016 tot 01-11	
		Aantal	t.o.v. taakstelling
Amsterdam	2077	1673	81%
Almere	499	478	96%
Haarlem	396	284	72%
Zaanstad	383	226	59%
Haarlemmermeer	365	197	54%
Amstelveen	221	102	46%
Hilversum	221	121	55%
Purmerend	202	136	67%
Velsen	170	99	58%

Bron: opnieuwthuis.nl

De Amsterdamse doelstelling is dit jaar 2400 statushouders onder te brengen in 1600 woningen. Daarmee zou de hoofdstad enkele honderden inlopen op de opgelopen achterstand in de taakstelling. Binnenkort worden daartoe ook nog enkele gemeentepanden overgedragen aan corporaties.

Binnen de Metropoolregio Amsterdam doet alleen Almere het dit jaar relatief beter. Almere had voor 1 november al 96 procent van zijn taakstelling voor 2016 gerealiseerd.

## Rijksbouwmeester: “Ingrijpen in naoorlogse wijken”

Volgens Rijksbouwmeester Floris Alkemade zijn veel naoorlogse woonwijken onvoldoende toekomstbestendig. Dat zegt hij in het oktobernummer van De Architect. Volgens hem is men in het verleden nog te voorzichtig geweest met ingrepen: “Er is meer vrijheid, radicaliteit en lef nodig om tot een wezenlijke vernieuwing te komen.”

De timing van Alkemades pleidooi is opvallend. Na een periode van grootschalige ingrepen heeft er juist een omslag plaatsgevonden naar kleinschalige ingrepen, waarbij minder wordt gesloopt en meer gerenoveerd. Er is een toenemende herwaardering van de naoorlogse wijken en architectuur.

Maar Alkemade wijst op de veranderende demografie in Nederland: de geboortegolf heeft plaatsgemaakt voor vergrijzing, het gezin voor alleenstaanden en de middenklasse voor een scherpe tweedeling in de samenleving. De naoorlogse wijken zijn met een achterhaalde logica ontworpen. Er moet volgens hem daarom ‘een nieuwe laag’ worden toegevoegd, aldus de Rijksbouwmeester. Alkemade is hoofdgast bij de komende PakhuisNUL20 op maandag 12 december. Zie programma op de NUL20-site.



## Woonagenda in de maak

Analoog aan Koers 2025 werkt Amsterdam voor dezelfde periode aan een nieuwe ‘Woonagenda’. Waar Koers 2025 vooral gaat over het opvoeren van de woningproductie, wil het college met de Woonagenda 2025 een visie op de betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van woningen in Amsterdam formuleren.

De ontwikkeling van de Woonagenda - vroeger heette dat ‘woonvisie’ - is wethouder Laurens Ivens gestart met gesprekken op markten. Met een team ambtenaren is hij neergestreken in Nieuw-West, West, Zuidoost en Noord. Daarnaast verzamelt de gemeente

opvattingen van Amsterdammers met een enquête die via Facebook wordt verspreid. Uiteraard worden ook reguliere professionals en belanghebbenden uit de Amsterdamse Volkshuisvestingssector geconsulteerd. Als laatste voorbereidende stap wordt in november een drietal themabijeenkomsten voor professionals én Amsterdammers in Pakhuis De Zwijger gehouden. Thema’s: de woningvoorraad, het woningaanbod en de woning zelf. Al die input wordt daarna gebruikt voor het schrijven van de Woonagenda 2025. Wethouder Ivens verwacht deze uiterlijk in mei aan B&W voor te kunnen leggen.

## ‘Dertig procent grond voor middeldure huur’

Gemeenten doen veel te weinig om de enorme vraag naar huurwoningen op te vangen. Het aantal ontwikkellocaties moet flink omhoog en bij elke gronduitgifte moet minstens 30 procent worden gereserveerd voor middeldure huurwoningen. Dat zei IVBN-voorzitter Henk Jagersma op een congres van SPRYG Real Estate Academy.

Volgens de directievoorzitter van SyntrusAchmealigt de sleutel bij de gemeenten. “Zowel consumenten als beleggers staan te springen om dit type woningen. Er is veel vraag en veel geld. Wij kunnen de bewoners en de financier bij elkaar brengen, mits de gemeenten de deur van het slot halen.”

De komende decennia krijgt Nederland er naar schatting een miljoen huishoudens bij.

Voorals in de steden. Het grootste deel van die groei bestaat uit alleenstaande senioren met bovengemiddeld veel lage en middeninkomens. Daarnaast zoeken steeds meer starters een woning in steden. Voor hen is sociale huur of koop geen optie.

Institutionele beleggers willen graag samenwerken met gemeenten en corporaties om meer betaalbare woningen te realiseren, aldus Jagersma. “Wij kunnen heldere afspraken maken over betaalbaarheid van die nieuwe woningen. Dat is ook goed voor de doorstroming vanuit sociale huurwoningen.” Corporaties kunnen zorgen voor de sociale huur, beleggers voor de middeldure huur en gemeenten voor de openbare ruimte. “We kunnen elkaar helpen. Laten we dat doen.”

## Zelfbouwkavels Centrumeiland vanaf januari

De Amsterdamse Zelfbouwmarkt op 29 oktober kwam te vroeg voor de uitgifte van kavels op het Centrumeiland, de eerste fase van IJburg 2. De planvorming was nog niet klaar. Maar vanaf januari verwacht projectleider Zelfbouw Angelique Bor de eerste kavels te kunnen aanbieden en in heel 2017 minimaal zo’n 250.

Het Centrumeiland moet een walhalla voor zelfbouwers worden. Zo’n 70 procent van het bouwprogramma van circa 1300 woningen daar is bestemd voor zelfbouw. Bij de eerste lichting kavels die op de markt komt, zit er ook één voor een coöperatieve vereniging. Bor: “Dat wordt de eerste pilot van



zelfbouwprojecten met huurwoningen, zoals aangekondigd in het Actieprogramma Woningbouw.” Amsterdam bood dit jaar weinig kavels aan op de Zelfbouwmarkt, terwijl de belangstelling groter was dan ooit (zie ook pag. 30).

## Lelylaan verrijkt met 'West Beat'

Ontwikkelaar Lingotto met architect Studionedots mogen aan de Lelylaan in Nieuw-West hun nieuwbouwproject 'West Beat' realiseren. Amsterdam koos voor hun plan vanwege de indrukwekkende vormgeving in combinatie met een sterk programma. De bouw start naar verwachting in 2018.

West Beat wordt een multifunctioneel gebouw met circa 150 woningen, werk-, cultuur- en ontmoetingsfuncties en een ondergrondse parkeerkelder. Het moet een nieuwe hotspot voor cultuur, horeca en ontmoeting worden. Wethouder Grondzaken Eric van der Burg: "West Beat geeft een grote

impuls aan de transformatie van de Lelylaan. De toon voor de ontwikkeling van Nieuw-West is hiermee gezet."

'Kwaliteit' was in de selectie een belangrijk criterium, waarbij kwaliteit niet alleen geldt voor het architectonisch ontwerp, maar ook voor het programma, de voorzieningen en de duurzaamheid.

De Lelylaan is een van de aangewezen 'versnellingslocaties'. Binnen vijf jaar worden hier ruim 1500 nieuwe woningen opgeleverd. Het moet een levendig grootstedelijk woon- en werkgebied worden en daarmee de verbindende schakel tussen binnenstad en Nieuw-West vormen.



© Lingotto | Studionedots

## Volgende belegger neemt huurwoningen af in Holland Park

Wederom neemt een belegger flinke aantallen huurwoningen af in Holland Park in Diemen. Amvest koopt 358 appartementen met een parkeergarage, een fietsenstalling en galerieruimte. Eerder nam Bouwfonds ook al 226 appartementen af.

AM wordt eigenaar van 358 vrije sector huurappartementen in vier appartementengebouwen. De bouw van twee daarvan is kortgeleden begonnen. Toren 3 is een ontwerp van Cruz y Ortiz Arquitectos, heeft vijftien lagen met in totaal 37 woningen. Blok

6 is ontworpen door bureau PPHP van Sjoerd Soeters en bestaat uit carré-vorming complex met negen woonlagen met 164 woningen. De bouw van Toren 4 en Blok 7 begint later dit jaar. Toren 4 heeft vijftien lagen waarvan veertien woonlagen met 39 woningen. Het ontwerp is van MOPET.

Blok 7, eveneens een ontwerp van PPHP, bevat 118 woningen en bestaat uit twee delen van zes en zeven woonlagen die samen een U vormen. Alle parkeerplaatsen onder de binnentuinen ondergebracht.

## Eerste bouwkwavel Oostenburg te koop

Het Rijksvastgoedbedrijf verkoopt een bouwrijp perceel grond op het eiland Oostenburg in het centrum van Amsterdam. Aan de zuidoostkant van het eiland is ruimte voor het ontwikkelen van een stadsbuurt met een mix van wonen (28.000 m<sup>2</sup> woningbouw) en werken. Er kunnen zo'n 400 woningen worden gebouwd. Daarvan dient zo'n 20 procent (80 woningen) in de sociale sector en minimaal 6 procent in de middeldure huursector te worden gerealiseerd. Verder is 6.500 m<sup>2</sup> voor bedrijven beschikbaar, naast 2.000 m<sup>2</sup> voor parkeren. De potentiële koper moet voldoende ervaring hebben met het ontwikkelen van grote projecten in een binnenstedelijke omgeving. Daarom vindt een voorselectie plaats. Vervolgens kunnen geselecteerde partijen tot begin mei hun bod uitwerken.

Uiteindelijk moeten op Oostenburg circa 1.600 nieuwe woningen worden gebouwd in een mix van sociale huur, vrijesectorhuur en koop. Ook is er ruimte voor de bouw van een hotel en diverse bedrijfsruimten. De positie van het Rijksvastgoedbedrijf is bescheiden. Stadgenoot is voor tachtig procent eigenaar van de grond voor de nieuwe stadswijk. De corporatie verwacht komend voorjaar de eerste percelen in de verkoop te doen.

## Geen hotel in seniorencomplex Osdorperhof

Rochdale gaat op zoek naar een nieuwe huurder voor de leegstaande bedrijfsruimten in seniorencomplex Osdorperhof in Nieuw-West. De corporatie ziet af van het voornemen om de verdiepingen te verhuren aan You'hotel. De bedrijfsruimte op de 1ste, 2e en 3e verdieping van het complex staat inmiddels al tweeënhalf jaar leeg. De mogelijke komst van een groot hostel zorgde dit voorjaar voor veel onrust onder bewoners. Zij vreesden voor overlast. Rochdale brak de gesprekken met de hotelondernemer daarom uiteindelijk af. Er waren bovendien twijfels over het hotelconcept. Kern daarvan was dat een deel van de gasten zijn talenten in de buurt zou aanbieden voor een gratis verblijf.

Rochdale heeft inmiddels flink

geïnvesteed in Osdorperhof. Onlangs werden alle appartementen van de woontoren brandveilig gemaakt. En vorig jaar werd de laagbouw grondig vernieuwd. In eerdere fasen vanaf de jaren 90 is het traditionele verzorgingshuis al omgebouwd tot een complex met zelfstandige woningen voor senioren, met zorg op maat. Kleine kamers werden daartoe samengevoegd tot appartementen.

Bij de renovatie in 2015 is de entreehal aan de S.F. van Ossstraat vernieuwd en werd een tweede entree toegevoegd voor de 26 woningen waar cliënten met een licht-verstandelijke beperking onder begeleiding wonen.

Cordaan neemt 56 woningen af. De overige 78 appartementen verhuurt Rochdale zelf aan senioren.



## Ymere mag belang in Weespersluis verkopen

Weesp heeft alsnog ingestemd met de verkoop van het aandeel van Ymere in het project Weespersluis. Aanvankelijk maakte het college bezwaar vanwege onvrede over de investeringen van de corporatie in de plaatselijke sociale woningvoorraad. Ymere participeert voor 14,5 procent in het brede consortium dat in de Bloemendalerpolder 2.750 koopwoningen bouwt. Het aandeel van Ymere omvat zo'n vierhonderd dure koopwoningen. "De bouw van dure koopwoningen behoort niet meer tot de taak van een corporatie. Wij verkopen daarom ons aandeel in de ontwikkeling van Weespersluis aan AM", zo verklaart een woordvoerder. AM wordt dan verantwoordelijk voor de bouw van 800 woningen in het gebied. Het college heeft zich geschikt

in de wens van Ymere. De investeringen in de sociale voorraad zijn onderwerp van nog te maken prestatieafspraken. Daarvoor heeft Ymere een bod gedaan. Onduidelijk is nog bij het ter perse gaan of de gemeenteraad het bod van Ymere voldoende vindt. Volgens de raad is dringende behoefte aan extra sociale woningbouw. Door verkoop uit bestaand bezit, daalt het percentage sociale huur binnen de gemeente. Ymere wil echter pas op termijn afspraken maken over een 'dynamisch evenwicht' waarbij verkoop, sloop en liberalisering wordt gecompenseerd door nieuwbouw. Het huidige college houdt moeite met de eenzijdige bouwplannen in de Bloemendalerpolder. In Weespersluis komen alleen koopwoningen (zie pag.8).

## Corporaties waarschuwen voor meer verwarde huurders

Woningcorporaties slaan bij monde van Hester van Buren (Rochdale) alarm over verward gedrag van huurders die kampen met psychische of psychiatrische problemen of dementie. Van Buren is behalve bestuursvoorzitter van Rochdale ook bestuurslid van corporatiekoepel Aedes. Woningcorporaties huisvesten in toenemende mate huishoudens 'met een rugzakje'. Dat is mede het gevolg van de extramuralisering van de zorg. Volgens Van Buren is de begeleiding vervolgens vaak niet toereikend, terwijl de corporaties pas op de hoogte worden gesteld als problemen uit de hand lopen. Wat dat voor burens kan betekenen, wordt duidelijk uit het relaas van Brigitte Knor uit de Dapperbuurt. Haar buurt had tijden te kampen met een agressieve buurtbewoner met

psychiatrische problemen. Hij achtervolgde burens met een fietsketting tot in het trappenhuis en bezorgde een buurman blijvend letsel. Daarnaast was er nog haar directe buurman 'Mike' die in de ban was van Oosterse mystiek en rituelen opvoerde in combinatie met harde "jammermuziek". Pas toen hij bijna brand had veroorzaakt, heeft men hem kunnen bewegen in een Beschermd Wonenhuis zijn intrek te nemen. Deze voorbeelden dateren overigens al van geruime tijd terug. Het gaat volgens Knor juist de laatste tijd beter in haar buurt. De extramuralisering wordt nog verder doorgezet als volgend jaar de nieuwe Wet Geestelijke Gezondheidszorg in werking treedt. Van Buren waarschuwde Tweede Kamerleden daarvoor.



## Middeldure huur in Purmerend

Vesteda wordt de eigenaar van een te bouwen complex met 84 middensegment huurappartementen in Purmerend. Het project is gelegen in de wijk Wheermolen en betreft een ontwikkeling van BPD en de Volendamse aannemer HSB. De bouw van Apollo start begin december en zal naar verwachting begin derde kwartaal 2018 worden opgeleverd. Complex Apollo is tien verdiepingen hoog en kent twee-, drie- en vierkamerappartementen met een woonoppervlakte tussen de 54 en 115 m<sup>2</sup>. De appartementen worden in het middenhuursegment aangeboden en liggen op loopafstand van het wijkwinkelcentrum en het station.

## Nominaties Zuiderkerkprijs bekend

Ieder jaar reikt de gemeente Amsterdam de Zuiderkerkprijs en de Geurt Brinkgreve Bokaal uit voor het beste nieuwbouw- of renovatieproject van het afgelopen jaar. De jury's van de Zuiderkerkprijs en de Geurt Brinkgreve Bokaal hebben elk drie projecten genomineerd. De Zuiderkerkprijs gaat naar de architect en opdrachtgever van het beste woningbouwproject. De Geurt Brinkgreve Bokaal gaat naar de opdrachtgever van het beste herontwikkelings- of renovatieproject van erfgoed. De jury van de Zuiderkerkprijs heeft het woongebouw De Smaragd aan de Insulindeweg in Amsterdam-Oost genomineerd. Ook Moving Up Noord, Moving Up Zuid aan de Ferdinand Bolstraat en PATCH22 aan de Johan van Hasseltkade in Amsterdam-Noord staan op het lijstje. De jury van de Geurt Brinkgreve Bokaal heeft de herontwikkeling van B.Amsterdam aan de Johan Huizingalaan, van huisartsenpraktijk Bevers & Barten aan de De Wittenkade en van hotel W Bank aan de Spuistraat genomineerd. De winnaar wordt op 7 december bekendgemaakt.



Legmeer-West in Uithoorn. Het voormalig akkergebied wordt in fasen getransformeerd tot woonwijk.

Bouwproductie in Weesp, Ouder-Amstel en Uithoorn

# Regio gaat verhitte woningmarkt niet blussen

*De druk op de Amsterdamse woningmarkt is enorm. Amsterdam bouwt tegen de klippen op, maar wat kunnen en willen andere plaatsen in de Metropoolregio Amsterdam bijdragen? NUL20 spreekt met wethouders van een drietal gemeenten nabij de hoofdstad. In Weesp, Ouder-Amstel en vooral Uithoorn zijn slechts bescheiden bouw mogelijkheden. Tenzij Rijk en provincie nieuwe wegen inslaan. | Bert Pots*

**W**eesp is populair bij jonge Amsterdammers, weet PvdA-wethouder Peter Eijking van Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting. Dat blijkt zowel uit de reguliere woningverkoop als uit de grote belangstelling uit Amsterdam voor nieuwbouwprojecten. “De nieuwe woningen in Leeuwendeld zijn erg in trek bij gezinnen uit Amsterdam. De buurt ligt vlakbij het station. Bovendien bieden we een voor gezinnen aantrekkelijk woonmilieu.”

De bouw van rijtjeswoningen langs de noordrand van de Leeuwendeldseweg in Weesp vormt de voorloper van de bebouwing van de naastgelegen Bloemendalerpolder. De komende tien tot vijftien jaar moet daar de wijk Weespersluis verrijzen met in totaal 2750 veelal duurdere koopwoningen.

Maar met deze keuze is de sociaal-democratische wethouder minder gelukkig. “De bebouwing van de polder is de uitkomst van een lange politieke strijd. Onder het vorige college heeft de gemeen-

teraad uiteindelijk ingestemd met de bouw van alleen koopwoningen. Het huidige college van WSP (Weesper Stads partij), GroenLinks en PvdA denkt daar fundamenteel anders over. Wij voerden jarenlang oppositie tegen die plannen en werden in 2014 door de kiezers beloofd met een raadsmeerderheid.”

## **Tegen tweedeling**

Eijking wil een meer gevarieerd woningaanbod. “Door alleen koopwoningen te bouwen ontstaat een vorm van tweedeling. Noordelijk van de spoorlijn alleen kopers en aan de andere kant de sociale huurders. Wij zijn overtuigd voorstander van gemengde wijken en vinden dat de plannen moeten worden aangepast.”

Eijking: “Ook onze raad vindt het belangrijk dat de sociale voorraad op peil blijft. Ymere verkoopt bestaande woningen, dat betekent dat de voorraad krimpt en er nieuwe sociale huurwoningen moeten worden bijgebouwd.” Ymere is de enige corporatie binnen Weesp. Om de corporatie onder druk te zetten weigerde het college afgelopen zomer akkoord te gaan met het voorstellen van de corporatie zich terug te trekken uit het bouwconsortium voor Weespersluis. Ymere vindt het vanwege de nieuwe Woningwet niet langer gepast dure koopwoningen te bouwen en wil daarom haar aandeel overdoen aan consortiumpartner AM. Weesp heeft

daar kort geleden toch mee ingestemd, maar volgens Eijking doet dat niks afaan de wensen van het college: “Het plan voor Weespersluis heeft een looptijd van tien tot vijftien jaar. Het moet toch mogelijk zijn met private ontwikkelaars tot aanpassing van de bouwplannen te komen. Of door kavels een andere bestemming te geven, of door verdichting. Daarover moeten we overeenstemming zien te vinden.”

Het plan kent volgens Eijking nóg een wezenlijke tekortkoming: vrijesectorhuur ontbreekt. “Weesp heeft niet alleen behoefte aan sociale huur en koop. Daar tussenin bevindt zich een grote groep woningzoekenden die geen toegang heeft tot de sociale huurmarkt en evenmin een woning kan of wil kopen. Juist voor die groep moeten betaalbare vrije sector huurwoningen worden gebouwd. Ook die ontbreken in de huidige plannen, terwijl we overal lezen dat er veel investeerders zijn die dergelijke woningen graag willen bouwen.”

## **Ouder-Amstel: De Nieuwe Kern**

De gemeente Ouder-Amstel denkt de komende tien jaar eveneens duizenden woningen te kunnen toevoegen. “We werken aan de ontwikkeling van de Nieuwe Kern. In het gebied tussen Amsterdam Arena en autosnelweg A2 kunnen 4500 woningen worden gebouwd. Wellicht worden het er nog meer,” zo zegt CDA-wethouder Rineke Korrel-

### **BOUWPLANNEN KOMENDE DECENNIUM**

<b>Weesp:</b>	Weespersluis - 2750 woningen
<b>Ouder-Amstel:</b>	De Nieuwe Kern - 4500 woningen; Duivendrecht - Transformatie Amstel Business Park - ??? woningen
<b>Uithoorn:</b>	Legmeer-West en andere locaties - 1000 woningen



Wolters van Ruimtelijke Ordening en Wonen. “De gemeente is niet zelf grondeigenaar. Vijftig procent van de grond is in handen van de gemeente Amsterdam. We zijn dus sterk afhankelijk van de bereidheid van andere partijen om daar te bouwen. Ik verwacht dat we op korte termijn met de grondeigenaren tot overeenstemming kunnen komen over de ontwikkeling van dat gebied.” Enkele maanden geleden keurde Amsterdam de bouwplannen echter nog af vanwege onvoldoende grondopbrengsten. “Dat bericht is enkele maanden oud. We hebben er vertrouwen in dat we daar ook met Amsterdam wel uitkomen”, aldus Korrel.

**Korrel: ‘Het plan voor De Nieuwe Kern. Daar komen we met Amsterdam wel uit.’**

Nabij het oude Duivendrecht - tegen het Amstelkwartier aan - ziet wethouder Korrel mogelijkheden voor transformatie en verdichting. Het gaat dan om het Ouder-Amstelse deel van het Amstel Business Park, zuidelijk van de A10. “We zijn samen met betrokken partijen bezig met het opstellen van een ruimtelijk-economische visie voor het gebied. Nu is daar alleen bedrijvigheid met een bijzondere mix van kantoren, showrooms, groothandels, de drukkerij van Persgroep Nederland, toeleveringsbedrijven voor de bouwnijverheid etc. We zijn ons er heel goed van bewust dat bijvoorbeeld horecagroothandels

heel belangrijk zijn voor de regio. Die koesteren we dan ook, maar tegelijkertijd denken we dat op sommige plekken verandering en verdichting tot de mogelijkheden behoren. Het gebied kent door de aanwezigheid van de metro een perfecte ontsluiting en wij zien op een beperkt aantal plekken goede kansen voor aantrekkelijke woningbouw.”

De gemeente verwacht in de eerste helft van 2017 meer duidelijkheid te kunnen bieden over de toekomst van het bedrijventerrein nabij de ringweg. In één deelgebied zijn al plannen voor ombouw van een verouderd kantoor naar huurwoningen. “Wonam heeft een deel van de kantoren in het Entrada-gebied aangekocht met als doel daar betaalbare woningen in het middensegment te realiseren. Wij ondersteunen die plannen graag”, aldus Korrel.

Buiten Duivendrecht zijn er in Ouder-Amstel volgens Korrel weinig bouw mogelijkheden: “Er worden in Ouderkerk-Zuid nog enige tientallen woningen gebouwd. Verder kunnen het terrein van een voormalige manege en een oud bankgebouw nog een andere bestemming krijgen. Maar dat betreft kleinschalige bouwplannen. En dan hebben we het wel zo’n beetje gehad.”

**Geen wonderen uit Uithoorn**

Uithoorn wil dit decennium nog uitbreiden met zo’n zo’n duizend woningen, aldus wethouder Hans Bouma voor Wonen en Leefomgeving (Gemeentebelangen). “Uithoorn blijkt aantrekkelijk voor mensen die hun gezin een rustig en veilig woonmilieu willen bieden. Financiële omstandigheden spelen daarbij ook een rol.

**WONINGPRODUCTIE IN DE MRA**

**Verleende bouwvergunningen 2015**

MRA-deelregio	2015	Verskil met 2014
Amsterdam	5.381	+76%
Almere	1.264	+98%
Amstel-Meerlanden	1.234	+57%
Gooi en Vechtstreek	889	+50%
Overig Flevoland	612	+22%
Zuid-Kennemerland	493	+82%
Waterland	491	+85%
Zaanstad	366	+37%
IJmond	308	-27%

In juni verscheen de Monitor Woningproductie Noordvleugel 2016. De belangrijkste conclusie daaruit is dat de productie flink stijgt, maar dat de behoefte het komende decennium nog harder stijgt. In de periode 2015-2025 ligt de verwachte groei van de woningbehoefte 30.000 woningen boven de verwachte groei van de woningvoorraad. De bouwproductie in de MRA trekt flink aan. In 2015 steeg het aantal verleende bouwvergunningen in alle deelgebieden fors, met uitzondering van IJmond. In Amsterdam, Almere en Amstel-Meerlanden (met o.a. Amstelveen en Haarlemmermeer), verdubbelde het aantal vergunningen. Op basis van de cijfers van 2016 (t/m augustus) lijkt de productie overigens niet veel verder door te stijgen.

*Bron: Monitor Woningproductie Noordvleugel 2016*

Voor sommige woningzoekenden is Amsterdam simpelweg niet meer betaalbaar.”

De komende jaren wordt de uitleglocatie Legmeer-West volgebouwd. Ook wordt De Vinkenbuurt getransformeerd en moderniseert Eigen Haard zijn bezit. De corporatie sloopt daar

Wonam heeft kantoren in het Entrada-gebied (Duivendrecht) aangekocht om er middeldure huurwoningen te realiseren.





Nieuwbouw in Weesp langs de Leeuwendeldseweg

toe drie van de negen zogeheten Europareiflats.

De politieke focus moet, wat Bouma betreft, liggen op de periode daarna. Begin volgend jaar wil hij met de gemeenteraad een actieplan vaststellen, waarin de woningbehoefte, de doelgroepen en potentiële gebouwen en locaties worden geïnventariseerd.

“Maar we komen al gauw in een spaagaat terecht. De toekomstige bouwopgave zal bescheiden zijn. Niemand hoeft te rekenen op een wonder. onze mogelijkheden worden enorm beperkt door de aanwezigheid van beschermde natuurgebieden, de contouren van het almaar groeiende Schiphol en de aanwezigheid van kassengebieden, de veiling en bijbehorende logistieke complexen.”

Hij ziet het als een uitdaging om binnen die grenzen tot beweging in het woningbouwprogramma te komen. “Van veel trends kunnen we de gevolgen ook nog niet precies overzien. Bijvoorbeeld. Ouderen moeten langer thuis blijven wonen. Betekent dat dat zij op hoge leeftijd nog op zoek gaan naar een andere woning? En in welke omvang doen ze dat? Dat kunnen we nog helemaal niet overzien. Dat is slechts één aspect. Kunnen we het aantal scheefwoners verminderen? Wat moeten we daar vervolgens samen met Eigen Haard voor doen? We moeten mensen dan wel een alternatief product kunnen bieden. We kunnen binnen de woningvoorraad het een en ander verschuiven, maar het veld wordt niet groter.” Uithoorn heeft volgens Bouma ook weinig leegstaande kantoren die geschikt zijn om te transformeren.

### Lijn 51 doortrekken

Uithoorn wordt bovendien beperkt door de geluidscontouren van Schiphol. Zit daar nog rekin? Bouma reageert zeer voorzichtig. “Dat is een buitengewoon lastige discussie. Ook ik hoor mensen zeggen: die hinder accepteer ik wel. Ik hou van Schiphol, maar wat als er over tien jaar of later klachten worden ingediend.”

Wel laat Bouma bekijken of de huidige vliegroutes kunnen worden gewijzigd. “Stel dat een dergelijke wijziging zou lukken, dan kan dat soelaas bieden voor de bebouwing van bijvoorbeeld de Bovenkerkerpolder.”

Verdere groei vraagt in elk geval betere infrastructuur. De gemeenteraad wil

## Eijking: ‘Ook sociale huur in nieuwbouwwijk Weesperluis’

dat metrolijn 51 vanuit Amstelveen-Westwijk wordt doorgetrokken. De huidige verbinding tussen Amstelveen en Uithoorn is nu al zwaar onvoldoende, aldus Bouma.

### Bouwen in het groen?

Volgens wethouder Bouma zal het Amsterdam en omliggende gemeenten met de huidige bouwplannen niet lukken de druk op de woningmarkt weg te nemen. “We staan voor een enorme opgave. Iedereen loopt tegen zijn grenzen aan. Dat betekent dat we op regionaal niveau op zoek moeten naar nieuwe oplossingen. Natuurlijk, ik moet ook de bewoners van Uithoorn tevreden houden. Maar de regio moet samen met provincie en Rijk op zoek naar andere ant-

woorden. Is het niet zaak minder voor gezinnen, maar juist meer voor alleenstaanden te bouwen? Wellicht moeten we de bouw van gezinswoningen beter afstemmen met gemeenten als Amstelveen en Ouder-Amstel.”

En moeten we ook niet vaker bouwen in het groen? “We lopen tegen keuzes uit het verleden aan”, zegt Bouma. “De uitkomst daarvan respecteren wij, maar het is iets anders of we in de toekomst geen andere keuzes zouden kunnen maken. Ik ben niet tegen groen. Maar de vraag is gerechtvaardigd of de huidige groenlocaties voor onze regio nog de meest logische zijn.”

Wethouder Korrel – zij woont zelf in polder De Ronde Hoep – kan zich niet voorstellen dat de beschermde groengebieden in haar gemeente wijken voor woningbouw. “Voor het goed functioneren van de Metropool Amsterdam is het belangrijk dat de inwoners over aantrekkelijke groene gebieden kunnen beschikken. Niet voor niks heeft de regio zich uitgesproken voor behoud van Waterland. Dat geldt ook voor de groene gebieden in onze gemeente. Veel mensen in de regio, bijvoorbeeld uit de oostkant van Amsterdam, genieten bij ons van de natuur.”

Wat kan Weesp op de lange termijn nog ondernemen? Eijking laat die discussie graag over aan zijn opvolger. De bestuurlijke toekomst van Weesp speelt daarbij een voorname rol. Rijk en provincie verlangen een gemeentelijke herindeling. De uitkomst is nog ongewis: richting het Gooi of toch richting Amsterdam/Diemen. “Eerst moet duidelijkheid ontstaan over onze bestuurlijke toekomst. Het zal sterk afhangen van die nieuwe bestuurlijke constellatie in welke richting een plaats als Weesp zich verder zal kunnen ontwikkelen.”



Eindpunt van Lijn 51 in Amstelveen

Stilgevallen bouw trekt weer aan

# “Lage WOZ-waarde in Almere biedt juist kansen”

*In delen van de regio Amsterdam maken de bouwkransen al geruime tijd overuren.*

*Maar juist in groeistad Almere kwam de bouw na de crisis moeizaam op gang.*

*“Bouwen in Almere is geld weggoeien”, concludeerde Coen Teulings zelfs.*

*Onzin, zeggen anderen, onder wie wethouder Tjeerd Herrema: de groei trekt weer aan, en een lage WOZ-waarde biedt ook voordelen. | Fred van der Molen*

“**B**ouwen in Almere is geld weggoeien”, stelde voormalig CPB-directeur Coen Teulings onlangs in Cobouw. In de CPB-publicatie ‘Groeien en Krimp’ is onderzocht in welke gebieden de marktprijs van nieuwbouwwoningen, exclusief grond, hoger uitvalt dan de bouwkosten. Dat is eigenlijk alleen, een uitzondering als Eindhoven daargelaten, in de Noordelijke Randstad. De WOZ-waarde is volgens de auteurs, onder wie Teulings, de beste indicatie waar je moet bouwen. Dat is dus niet in Almere.

“Als je zo gaat redeneren, moet je het Paleis op de Dam slopen en daar woningen bouwen”, reageert wethouder Tjeerd Herrema verbolgen tijdens een NUL20-debatavond in Almere. “Economisten hebben het altijd al lastig gevonden om waarde anders dan puur financieel uit te drukken.”

Ook directeur Wienke Bodewes van ontwikkelaar/belegger Amvest heeft bedenkingen bij de conclusies van Teulings: “Als je alleen naar WOZ-waarden kijkt, zouden grote delen van Rotterdam of de Westelijke Tuinsteden in Amsterdam ook beter niet gebouwd zijn. Terwijl daar heel veel mensen tevreden wonen.”

## **Stad houdt niet op bij gemeentegrens**

We hebben volgens Bodewes in Nederland een eng begrip van wat de stad is. “Als we de stad zien als een stedelijke agglomeratie, krijg je een heel ander beeld. Dat er in dat stedelijke weefsel gebieden zijn met een lage WOZ-waarde, is zo gek nog niet. We stevenen op een kleine ramp af, omdat we niet in staat zijn voldoende woningen te bouwen.” Voor veel doelgroepen kun je volgens Bodewes bij uitstek bouwen in die gebieden van de metropool waar dat nog betaalbaar kan, zoals Almere.



## **“Beter groeien”**

Bodewes zet daar wel een nadrukkelijk ‘maar’ bij. Rijtjeshuizen uitrollen zoals in de jaren tachtig gaat niet werken. “Je moet onderscheidende woonmilieus toevoegen, zoals Amvest dat doet bij DUIN. Wij hebben als belegger ook in de crisistijd heel bewust vastgehouden aan ons ideaal voor die plek. Want alleen een rijk woonmilieu is toekomstbestendig.” Herrema: “We hebben lessen geleerd. Er is in Almere in het verleden te veel van hetzelfde gebouwd. We willen nu vooral beter groeien, ook als dat wat langzamer gaat. We willen de bezieling van zelfbouwers en Oosterwold-pioniers ook zien bij de ontwikkelaars.”

Volgens Ellen van Acht van het Woningbouwatelier wordt juist het bijzonde-

NUL20-debat op 11 oktober in Almere, met Ellen van Acht (Woningbouwatelier), wethouder Tjeerd Herrema en Amvest-directeur Wienke Bodewes

re van Almere te veel ontkend: “Daar is ruimte voor experiment geweest de afgelopen decennia. Denkaan de vele zelfbouw, de experimentele woningbouw en gebiedsontwikkeling. Hier worden woonmilieus gerealiseerd die je elders niet kunt bouwen.” Het is volgens haar belangrijk om, juist nu de markt weer aantrekt, daar op te blijven sturen. Groeistad Almere had enige jaren een negatief migratiesaldo, maar in september arriveerde de 200.000ste inwoner. Herrema: “De bouw trekt nu ook hier weer flink aan, er is dit jaar een enorm aantal bouwvergunningen verstrekt. We moeten niet somberen.” ■

## **OOK IN SOCIALE SEGMENT WORDT WEER GEBOUWD**

Ook Almere heeft lange wachttijden voor sociale huurwoningen. Maar er worden weer nieuwe toegevoegd. Het college rept over harde plannen voor 1.418 nieuwe woningen in de periode 2015-2018. Alliantie verwacht de komende drie jaar zevenhonderd woningen te bouwen. En ook GoedeStede mikt op een hogere jaarproductie dan in de Prestatieafspraken vastgelegd (dat waren er 333). Ymere heeft geen nieuwe toezeggingen gedaan, maar gaat door met Nobelhorst en De Wierden. Daarnaast realiseren ook marktpartijen betaalbare huurwoningen in Almere.



Gemeenten worstelen met Laddertoets en provinciale verordening

# Je mag in de regio niet zo

*Sinds 2012 moeten alle woningbouwplannen de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' doorlopen. Als een gemeente noodzaak en locatie van het project onvoldoende beargumenteert, kan een bestemmingsplan zomaar worden afgeschoten. Het helpt daarbij niet dat Noord-Holland in haar eigen verordening soms andere eisen en definities hanteert dan het Rijk. | Jaco Boer*



Hans van der Reijden van RIGO:  
"Veel gemeenten onderschatten de Laddertoets"

**A**fgelopen jaar startte de bouw van Holland Park, de opvallende nieuwbouwwijk op kantorenlocatie Bergwijkpark in Diemen. Voordat de heipalen de grond in konden, moest de gemeente nog wel haar bestemmingsplan aanpassen. Conform de eisen van de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' moest daarin worden aangetoond dat de geplande nieuwbouw voorziet in een 'actuele regionale behoefte'. Ook moest worden aangegeven of de uitbreiding binnen 'bestaand stedelijk gebied' gerealiseerd kon worden en zo niet, of de nieuwbouwlocatie daarbuiten wel 'multimodaal ontsloten' was of kon worden gemaakt.

Voor de twee laatste vragen – trede 2 en 3 van de ladder – lag de zaak duidelijk. De nadruk kwam daarmee op de eerste trede te liggen: aantonen dat de nieuwbouw voorziet in een actuele regionale behoefte. De ontwikkelaar had een adviesbureau een markt- en afzetanalyse laten verrichten waarin ook op deze vraag werd ingegaan. Maar initiatiefnemer en gemeente besloten het zekere voor het onzekere te nemen en ook RIGO in te schakelen om nut en noodzaak steviger te onderbouwen. Dit bureau heeft namelijk in de afgelopen jaren veel ervaring opgedaan met de 'Laddertoets'. Eerder maakte het voor de Stadsregio Amsterdam en provincie Noord-Holland een digitale inventarisatie van alle harde woningbouwplannen in de regio ([www.plancapaciteit.nl](http://www.plancapaciteit.nl)). Zonder problemen werd het bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten in 2015 goedgekeurd.

### **Onderschatting**

Het voorbeeld laat zien dat gemeenten de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, die in 2012 door de Rijksoverheid werd geïntroduceerd, uiterst serieus nemen. Dat is verstandig, want in de afgelopen jaren sneuvelde menig bestemmingsplan omdat een nieuwbouwinitiatief onvoldoende was onderbouwd. Over het doel van de Ladder – het zorgvuldig inrichten van de ruimte – zijn alle partijen het wel met elkaar eens. Maar

veel gemeenten worstelen met het onderbouwen van hun plannen. Volgens Hans van der Reijden van RIGO hebben velen van hen de toets onderschat. "Ze waren er niet goed op voorbereid en begonnen te laat, of maakten fouten die voorkomen hadden kunnen worden. Dan is het voor een bezwaarmaker wel erg gemakkelijk om zijn gelijk te halen bij de Raad van State."

Toch kan hij zich de frustratie van lokale ambtenaren wel voorstellen. "In de afgelopen jaren staken gemeenten veel energie in het maken van een woonvisie en dan komt er vanuit Den Haag ineens een instrument dat hun plannen doorkruist. Sommige begrippen in de ladder waren aanvankelijk ook niet goed gedefinieerd. Daar heeft jurisprudentie inmiddels meer duidelijkheid in gebracht.

### **Grootschalige dorpsontwikkeling?**

De gemeente Beemster werd in 2012 met de Ladder geconfronteerd toen zij een nieuw bestemmingsplan maakte voor uitbreidingslocatie De Nieuwe Tuinderij West. Tot 2019 worden hier 169 grondgebonden koopwoningen gebouwd. Het plan was al opgenomen in de provinciale en lokale woonvisie en is een prioriteitsproject binnen het Regionaal Actie Programma (RAP) van de Stadsregio Amsterdam. Toch moest de gemeente alsnog een Laddertoets uitvoeren. Juridisch beleidsmedewerker

# maar bouwen

Jacob Dirk Haagsma vertelt dat het onderbouwen van de nieuwbouwplannen de nodige tijd heeft gekost, maar dat de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) nog voor meer hoofdbreken zorgde. Die sluit namelijk grootschalige stads- of dorpsontwikkeling op welderfgoedlocaties uit. “We hebben allereerst betoogd dat hier geen sprake is van een grootschalige dorpsontwikkeling. Bovendien hebben we nut en noodzaak van de nieuwbouw nog aannemelijker gemaakt dan we in de onderbouwing voor de Ladder al hadden gedaan. De provinciale verordening bevat namelijk een clause dat een grootschalige ontwikkeling toch mogelijk is als er sprake is van een groot openbaar belang. Uiteindelijk hebben we de nieuwbouwplannen op die manier door kunnen laten gaan.”

## **Provinciale verordening groter probleem**

Ook in Aalsmeer lijkt de PRV een groter pijnpunt dan de Ladder. Zo moet de gemeente zich voor de bouw van slechts negen woningen tussen bestaande gebouwen aan de Hornweg in allerlei bochten wringen om te voldoen aan provinciale eisen. De provincie beschouwt namelijk ieder bouwplan in het landelijk gebied als een potentiële bedreiging voor het landschap, terwijl het Rijk bij ontwikkelingen van minder dan twaalf woningen een Laddertoets overbodig vindt.

En Aalsmeer heeft nog wel meer problemen met de provincie, vult gemeentelijk adviseur fysiek domein Esther van der Klis aan. Bijvoorbeeld om grotere nieuwbouwplannen op oude glastuinbouwgebieden te realiseren. Omdat daar meestal nog een agrarische functie op rust, beoordeelt de provin-

cie het bestemmingsplan alsof het om een ontwikkeling buiten het bestaande bebouwde gebied gaat. Ook al ligt de nieuwbouwlocatie middenin het dorp. “De gemeente wil bijvoorbeeld graag achter de brandweerkazerne aan de Zwarteweg woningen laten bouwen. Daar is al een bestemmingsplan voor gemaakt, maar dat kan stranden bij de bestuursrechter. Strikt genomen voldoet het namelijk niet aan de regels van de PRV.”

## **Muggenzifterij?**

Beleidsadviseur Rien Wezenberg van de provincie Noord-Holland erkent dat de provinciale ‘ladder’ in de ruimtelijke verordening op een aantal punten afwijkt van de Ladder van het Rijk. “We mogen als provincie onze belangen met eigen regels borgen. Maar we vinden het zelf ook niet goed dat de twee

## **Provincie stelt weer andere voorwaarden dan het Rijk**

verschillende ladders naast elkaar bestaan. Voor de nieuwe verordening is er daarom het voorstel om de begrippen uit de Ladder van het Rijk over te nemen.” Wezenberg doet onder meer op het vervangen van de term ‘bestaand bebouwd gebied’ door ‘bestaand stedelijk gebied’. Dat lijkt muggenzifterij, maar voor Aalsmeer kan deze wijziging grote gevolgen hebben. Nieuwbouw op een voormalige glastuinbouwlocatie die in of tegen de bestaande bebouwing aan ligt, wordt in de jurisprudentie beschouwd als een binnenstedelijke ontwikkeling. En daarvoor is de onderbouwing minder zwaar. Of andere onderdelen van de verordening het bou-

Aalsmeer wil woningen bouwen op dit terrein binnen de bebouwde kom. Het plan voldoet aan het landelijk toetsingskader (de Ladder), maar niet aan de provinciale regels (PRV).

wen op voormalige kassenlocaties in het stedelijk gebied toch moeilijk blijven maken, is nog onduidelijk. De nieuwe verordening gaat waarschijnlijk in de loop van 2017 in.

## **Lagere onderzoekslasten onrealistisch**

Naast de PRV van Noord-Holland gaat volgend jaar ook de Ladder voor Duurzame Verstedelijking op de schop. Het ministerie van I&M ontving te veel klachten over onduidelijke begrippen en vertraagde bouwprojecten. In de nieuwe Ladder moeten gemeenten bij nieuwbouwplannen buiten het bestaand stedelijk gebied hun locatiekeuze nog altijd stevig onderbouwen. Maar het is de bedoeling dat ze het met binnenstedelijke projecten wat gemakkelijker krijgen. Toch denkt Jan van Oosten van advocatenbureau Stibbe niet

dat de wijzigingen uiteindelijk tot een vermindering van de onderzoekslasten zullen leiden. “Andere wetten en besluiten eisen dat ieder nieuwbouwplan zorgvuldig wordt onderzocht en onderbouwd, ongeacht de locatie. Bovendien moeten gemeenten nog altijd aantonen dat er sprake is van nut en noodzaak en er dus behoefte is aan de nieuwbouw. Dat het Rijk daarbij de woorden ‘actueel’ en ‘regio’ uit de eerste trede heeft geschrapt, heeft weinig betekenis. Een bezwaarmaker zal zich er niet door laten afschrikken. Ik heb dan ook geen reden om aan te nemen dat de nieuwe Ladder tot minder beroepsprocedures leidt.” ■

“De woonwensen van senioren zijn steeds diverser geworden.”

# De broze toekomst van de seniorenflat

*In de afgelopen decennia zijn ze in het hele land gebouwd en ook in de regio Amsterdam: seniorenflats. Maar willen ouderen nog wel op deze wijze bij elkaar wonen? En aan wat voor eisen moet zo'n complex dan voldoen? Een simpel antwoord is er niet. Ook senioren hebben zeer diverse woonwensen. | Joost Zonneveld*

**A**n de entree van seniorenflat Koornhorst in Zuidoost wordt gewerkt. “De tegels voor de ingang zijn pas al vernieuwd, de ingang is veel aantrekkelijker geworden,” zegt Redley Jakoba van woningcorporatie Rochdale. “Het was nogal rommelig en weinig uitnodigend.” Het idee om de ingang van het complex met 365 sociale huurwoningen te vernieuwen kwam van bewoners, die de laatste jaren nadrukkelijk worden betrokken bij het beheer en de vernieuwing van het gebouw.

Dat was nodig ook, zegt Stef Spigt, manager Koornhorst van Amstelring. Die zorgorganisatie probeert *community building* - zoals dat tegenwoordig heet - onder de 55-plussers in het woongebouw te stimuleren. “Drie jaar geleden stonden vijftig tot zestig appartementen leeg, vreemden kwamen binnen, er was overlast, het was seks, drugs en rock-'n-roll. De situatie was echt heel slecht. Dat had onder meer te maken met minder toezicht, de kosten daarvoor waren te hoog geworden.”

De anarchie in het seniorencomplex had een duidelijke oorzaak. Of is er meer aan de hand? Heeft de ouderenflat zijn beste tijd gehad? Willen ouderen wel bij elkaar in een groot gebouw wonen? Ook andere seniorenflats worstelden de afgelopen jaren met leegstand.

## **Keuzevrijheid**

Volgens Annemiek Schut, directeur van Woonz.nl, dat claimt het grootste online aanbod van seniorenwoningen in Neder-

verzorgingshuis is de dood in de pot.” Liesker sprak met babyboomers die bewust voor de stad gekozen hebben. Deze ‘stadsveteranen’, zoals hij ze noemt, worden weliswaar ouder en zullen ook op termijn minder mobiel zijn, maar een seniorencomplex is voor deze groep dan geen aantrekkelijk toekomstbeeld. Liesker: “Er is wel behoefte aan contact, maar dan in de vorm van terloopse ontmoetingen met mensen in de buurt. Dat hoeven nadrukkelijk niet alleen senioren te

## **“Drie jaar geleden was het hier seks, drugs en rock-'n-roll”**

land te bieden, is het wensenpakket van senioren sterk aan het veranderen. “Ouderen willen nog steeds graag diensten in hun directe omgeving hebben, maar de locatie waar zij wonen, en met wie zij wonen wordt steeds belangrijker. Bovendien hechten babyboomers aan hun keuzevrijheid. Zij willen niet een vast pakket van diensten opgedrongen krijgen, maar zelf kunnen kiezen.”

Woonz.nl biedt op haar website niet alleen inzicht in het actuele aanbod aan seniorenhuisvesting, maar ook in soorten woningen die op termijn beschikbaar kunnen komen. Schut: “Op die manier helpen we mensen die overwegen te verhuizen naar een geschikte woning voor de oude dag, zich te oriënteren op wat er allemaal mogelijk is. Wij merken ook dat mensen vaker op zoek zijn naar een woonvorm die bij hen past. Destandaard seniorenwoning bestaat niet meer.” Dat is ook wat architect Bas Liesker van Heren 5 architecten tegenkwam in zijn onderzoek naar woonwensen van senioren in de stad. “De koffiekamer in het

zijn. Eenzelfde levensstijl is vaak belangrijker.”

## **Grote generatieverschillen**

Liesker wijst er wel op dat er niet één soort stadsveteraan bestaat. “Een deel van hen vindt een serviceflat best een mogelijkheid, mits die enigszins aangepast wordt aan wensen van de nieuwe generatie senioren.” In Zuidwende, op het randje van Buitenveldert aan de De Boelelaan en pal tegenover de nieuwbouw van de Zuidas, wordt daar over nagedacht. De serviceflat met 98, voornamelijk twee- en driekamerwoningen, ademt een heel andere sfeer dan de multiculturele Koornhorst in Zuidoost. “Sjiek zou ik het niet direct willen noemen, maar het is wel een nette flat,” zegt Willem König, voorzitter van de Vereniging van Eigenaren. De bewoners betalen voor de beveiligde gemeenschappelijke toegang, zijn gesteld op hun privacy en tekenen bij aankoop van een woning een zelfstandigheidsverklaring. “Het is niet de bedoeling dat bewoners al te zeer

### **LEEFTIJDSDISCRIMINATIE?**

In serviceflat Zuidwende aan de Zuidas had de Vereniging van Eigenaren vorig jaar te maken met verhuur aan een expat. Daar werd volgens VvE-voorzitter Willem König grof geld mee verdiend. “De rechter heeft daar een einde aan gemaakt, maar de rechter stelde ook vragen bij de leeftijdsgrens die in Zuidwende gesteld wordt.” In andere woorden: die kan als een vorm van leeftijdsdiscriminatie opgevat worden. Zo ver is het nog niet, maar dat zou het concept van de seniorenflat op losse schroeven kunnen zetten, zeker als de voorzieningen niet specifiek op de leeftijdsgroep zijn afgestemd. De leeftijdsgrens van seniorenwoningen in de sociale huursector is 65 jaar.



De heer König in een gemeenschappelijke ruimte van Serviceflat Zuidwende aan de Boelelaan

een beroep op elkaar moeten doen,” zegt König. “Bewoners mogen hier alleen wonen als zij zelfstandig kunnen leven.” Dat neemt overigens niet weg dat ze zorg in kunnen kopen en op eigen initiatief elkaars gezelligheid kunnen opzoeken door soms met elkaar te eten in de salonachtige gemeenschappelijke ruimte aan de kopse kant van het complex. Net als in Koornhorst geldt in Zuidwende een minimumleeftijd van 55 jaar. Omdat veel bewoners tegenwoordig veel ouder worden, worden de verschillen tussen bewoners steeds groter. Wie nu in de ne-

de leeftijdsgroepen, bijvoorbeeld over de invulling van de gemeenschappelijke ruimtes, flink kunnen verschillen. “Hoe we iedereen daarin tegemoet kunnen komen, is momenteel punt van overleg.”

#### **Moderne ouderenwoningen**

Hoe verschillend ook, Koornhorst en Zuidwende zijn beide al lang bestaande seniorencomplexen. Hoe zit dat met nieuwe gebouwen waarbij senioren ervoor kiezen bij elkaar te wonen? Akropolis op Zeeburgereiland is daar een goed voorbeeld van. De vereniging is jaren op

kundige aanpassingen afgestemd op de wensen van de vereniging niet meer mogelijk waren. De Alliantie had dan moeten investeren in maatregelen die volgens het Bouwbesluit niet noodzakelijk zijn, maar voor de toekomstige bewoners wel iets extra's geboden hadden. Het gaat dan niet alleen om de indeling van de woning, maar ook om die rolstoeltoegankelijk te maken, inspelen op nieuwe vormen van domotica, et cetera. Voor woningcorporatie Habion, sinds enkele jaren actief in Amsterdam, zijn die extra's juist core business. “De gemiddelde leeftijd van onze huurders is vijftientig jaar,” zegt directeur Peter Boerenfijn. Habion heeft in de wijken Jeruzalem en Oostpoort twee gebouwen met moderne ouderenwoningen gebouwd. Zonder algemene voorzieningen in de gebouwen, maar geschikt voor zware zorg indien dat nodig is en met een zorgpunt van een zorgorganisatie in de plint. “Het doel is mensen die al behoorlijk op leeftijd zijn, toch zelfstandig te laten wonen. We kiezen onze locaties zo dat onze huurders voldoende voorzieningen in de buurt hebben.”

### **“De standaard seniorenwoning bestaat niet meer”**

gentig is, behoort tot een totaal andere generatie dan bewoners die met zestig jaar als jongelingen binnenkomen. König ziet dat de wensen van verschillen-

zoek geweest naar een locatie en vond uiteindelijk in de Alliantie een partner. De plannen voor de nieuwbouw waren echter al zo ver gevorderd dat bouw-

#### **Locaties gezocht**

Het vinden van nieuwe plekken in Amsterdam voor seniorenhuisvesting volgens het concept van Habion blijkt tegenwoordig geen sinecure. Boerenfijn: “Amsterdam kent grote delen waar nauwelijks gelijkvloerse woningen te vinden zijn. We zoeken naar plekken waar wij denken een bijdrage te kunnen leveren, maar het moet ook haalbaar zijn.” Zoektochten naar geschikte nieuwbouwlocaties in Amsterdam hebben tot dus-





Leden van de bewonerscommissie van Koornhorst

ver niets opgeleverd. Habion kijkt nu nadrukkelijker naar transformatie van bestaand zorgvastgoed. Dat zou toch moeten lukken? Ook de gemeente wil immers vrijkomend zorgvastgoed bij voorkeur transformeren naar zelfstandige ouderhuisvesting.

“Er zijn goede voorbeelden in de stad, zoals de transformatie van het Amstelhuis en de nieuwbouw Makroon”, zegt Eelco Damen, bestuursvoorzitter van Cordaan. “Maar een duidelijk plan van aanpak om gezamenlijk de opgave voor seniorenwoningen te realiseren, is er niet. Het risico blijft bestaan dat een zorgorganisatie simpelweg verkoopt aan de hoogste bieder.”

Het overleg tussen de gemeente, woningcorporaties en zorgorganisaties kan veel beter, vindt Damen. Beter afstemming is nodig alleen al vanwege het grote aantal woningen dat niet met een lift bereikbaar is. “We kunnen moeilijk zeggen dat

mensen langer zelfstandig moeten wonen en dat vervolgens nauwelijks faciliteren.” Wat Damen betreft zou het college daar steviger op in moeten zetten. Lous Vinken, programmamanager ouderhuisvesting van de gemeente Amsterdam, wijst er op dat wethouder Ivens dit jaar wel het Stedelijk Overleg Zorghuisvesting is gestart. Het doel van dit overleg is om veranderingsplannen, met name van verpleeg- en verzorgingshuizen, op elkaar af te stemmen.

#### **Toekomst seniorenflats en serviceflats**

Gezien de schaarste aan geschikte en betaalbare woningen lijkt er een goede toekomst voor seniorenflats en serviceflats. Mits ze zich maar tijdig aanpassen aan de eisen van de tijd, zowel wat wooncomfort, voorzieningen als leefklimaat betreft. Voor appartementen in Zuidwende zijn volgens König eigenlijk altijd wel vol-

doende gegadigden geweest en ook in de betaalbare Koornhorst staat momenteel geen appartement meer leeg. “Er zijn veel gesprekken geweest met bewoners. Dat heeft geholpen en we doen nu zelf veel meer. Samen met een paar anderen zit ik iedere avond bij de ingang om in de gaten te houden wie binnenkomt. Heel gezellig,” zegt bewoner Max Sedoc.

“Ook zijn er allemaal clubjes ontstaan,” zegt bewoonster Jeanette Eleonora, “een haakclub, een kookclub, noem maar op. Dat heeft de sfeer echt veranderd. Zelfs bekenden uit Curaçao willen naar Koornhorst komen,” zegt ze tevreden.

Hoewel Amsterdam in de komende decennia een stad blijft met een relatief jonge bevolking, neemt het aandeel ouderen ook toe. Daarmee heeft de seniorenflat bestaansrecht, maar meebewegen met de wensen van stadsveteranen van de toekomst is daarbij wel noodzakelijk. ■

## Pentagon: lift toevoegen zo simpel niet



In 1983 werd het wooncomplex Pentagon aan de Sint Antoniesbreestraat opgeleverd. De bouw van het vijfhoekige gebouw met winkels in de plint naar ontwerp van architect Theo Bosch was een bekroning van de strijd om de Nieuwmarktbuurt. Hier had de kleinschaligheid gewonnen! Een deel van de bewoners dateert ook uit die periode. Dertig jaar later raken zij op leeftijd en krijgen sommigen problemen met het trappen lopen. Om de huidige bewoners van 25 woningen op de hogere etages langer zelfstandig te laten wonen, stelden stadsdeel Centrum en woningcorporatie Stadgenoot vorig jaar een evenredig bedrag beschikbaar voor de bouw van een uitpandige lift.

Dat besluit werd een jaar geleden genomen. Daarna bleek dat Welstand extra eisen aan de uitbreiding van het beeldbepalende complex stelt, waardoor de kosten flink oplopen. Volgens woordvoerder Pim de Ruiter van Stadgenoot illustreert het voorbeeld van het Pentagon hoe lastig het is om woningcomplexen in de oude stad beter toegankelijk te maken voor senioren. En dat terwijl bewoners zo lang mogelijk zelfstandig willen - en trouwens ook moeten - blijven wonen, veelal het liefste in hun vertrouwde omgeving. “We wilden dit eens proberen en kunnen een lift binnen drie maanden realiseren, maar in de praktijk blijkt het een ingewikkeld proces en kost het erg veel geld.”



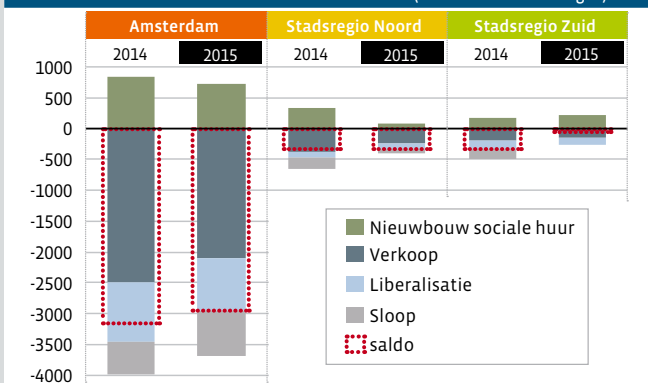
## Monitor Betaalbare voorraad 2016 Stadsregio Amsterdam

# Corporatiewoningen: weer minder aanbod, niet duurder

Het aantal sociale huurwoningen in de Stadsregio Amsterdam is in 2015 wederom afgenomen, terwijl de omvang van de doelgroep is gestegen. Het aandeel goedkope woningen binnen het aanbod vrijkomende woningen nam niet verder af, een duidelijke trendbreuk. Dat blijkt uit de Monitor Betaalbare Voorraad 2016. | Fred van der Molen

### Sociale voorraad wederom flink kleiner

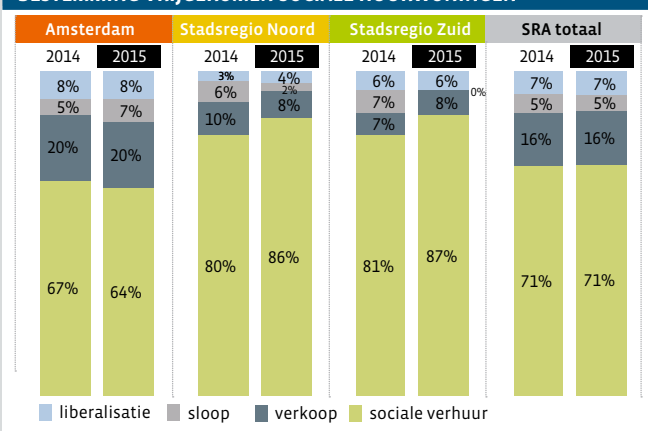
#### AFNAME VAN DE SOCIALE HUURVOORRAAD (excl. studentenwoningen)



Het aantal reguliere sociale huurwoningen in de Stadsregio Amsterdam daalde in 2015 met bijna 3300, waarvan 2900 in Amsterdam. De daling wordt veroorzaakt door sloop, liberalisatie en verkoop. Er werden in 2015 wel minder woningen verkocht en geliberaliseerd dan in 2014, maar ook minder nieuw gebouwd. De afname van de sociale voorraad is een langjarig proces dat naar verwachting de komende jaren nog door zal gaan. Maar het tempo daarvan neemt wel af, aldus de Monitor.

### Eenderde vrijkomende woningen krijgen andere bestemming

#### BESTEMMING VRIJGEKOMEN SOCIALE HUURWONINGEN



Drie van de tien vrijkomende sociale huurwoningen verdwenen in 2015 uit de sector: ze werden geliberaliseerd, verkocht of gesloopt. In 2005 kwamen er nog jaarlijks 16.000 reguliere sociale huurwoningen vrij in de hele Stadsregio, nu nog zo'n 10.000. Daar komt bij dat een groeiend aandeel wordt verhuurd aan voorrangskandidaten of via directe bemiddeling.

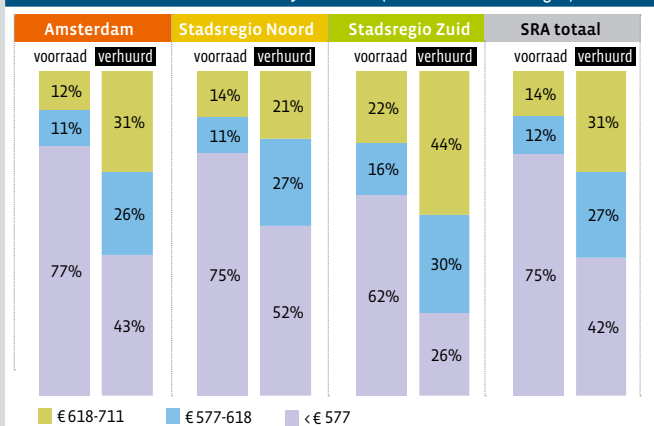
## MONITOR BETAALBARE VOORRAAD: ZO ZIT HET

De Monitor Betaalbare Voorraad 2016 is opgesteld in opdracht van de Stadsregio Amsterdam en het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (PWNRR). De gegevens hebben betrekking op de gemeenten uit de Stadsregio Amsterdam. Het is de derde monitor die verschijnt.



### Meer verhuringen onder aftoppingsgrens

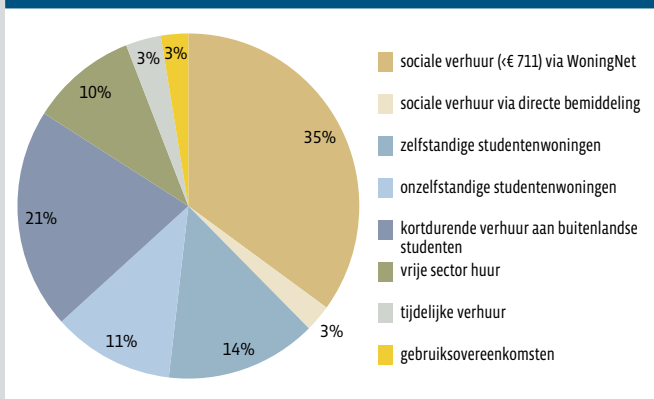
#### VERHUURINGEN 2015 NAAR PRIJSKLASSE (excl. studentenwoningen)



De huidige aanvangshuren liggen veelal een stuk hoger dan die van bestaande huurders. Zo heeft 75 procent van de bestaande corporatiehuurders een huur lager dan de aftoppingsgrens (577 euro), terwijl dat opgaat voor slechts 42 procent van de nieuwe huurders. Wel lijkt de wetgeving voor passend toewijzen die sinds 1 januari geldt, haar schaduw vooruit te werpen: het aandeel nieuwe verhuringen onder de aftoppingsgrens is toegenomen van 56 procent in 2013 naar 59 procent in 2015, een duidelijke trendbreuk.

### Dynamiek komt vooral via tijdelijke huur

#### ONDERVERDELING VERHUURINGEN



Naast de 'reguliere' woningen verhuren corporaties studentenwoningen en woningen met een tijdelijk contract. Het zijn vooral deze woningen die voor doorstroming zorgen: het is een beperkt deel van de voorraad, maar het genereert 48 procent van alle verhuringen. Dat aandeel zal nog groeien nu deze zomer het vijfjaarcontract voor starters een wettelijke basis heeft gekregen. ■



# Oosterwold - Almere 2.0



*Oosterwold, onderdeel van Almere 2.0, beslaat een gebied van circa 4300 ha tussen Almere en Zeewolde. Het is nu grotendeels agrarisch landschap, maar er is ruimte voor zo'n 15.000 woningen. Wel in zeer landelijke woonmilieus; van elke kavel mag hoogstens een achtste worden bebouwd. Ruim 40 procent blijft voor (stads)landbouw gereserveerd.*

*Oosterwold is een planologische revolutie: de overheid regelt nagenoeg niets. Zijwegen, elektriciteit, riolering, waterleiding, de bewoners zoeken het zelf maar uit. Daar staat tegenover dat de kavels groot en goedkoop zijn.*





*De eerste bewoners hebben enorm veel kwesties op te lossen. Bijvoorbeeld de financiering van de infrastructuur. Wie betaalt bijvoorbeeld voor een zijweg en hoeveel: moet de afdracht naar het aantal voertuigen, omvang van het huishouden, grootte van de kavel, de afstand naar de hoofdweg? Als je al geen overheid had, zou je hem voor dit soort zaken uitvinden.*



*Er zijn in Oosterwold inmiddels een kleine 50 huishoudens gestart, waaronder een collectief met zeven gezinnen. Tijdens de bouw wonen ze gedeeltelijk in tenten (yurts).*



*Initiatiefnemers hebben 1001 dingen op te lossen. Ook al voorzie je zelf in je energiebehoefte, dan heb je toch back-up-systeem nodig en natuurlijk snel internet. En dan blijkt bijvoorbeeld dat nutsbedrijven geen zaken doen met particulieren. De gemeente intervenueerde uiteindelijk.*



*Een van de pioniers is de Amsterdamse advocaat Frank Meijers.*

Tien procent van de woningen wordt verloot, honderden deelnemers per loting

# Rol van loten o

*Tien procent van het woningaanbod op WoningNet wordt via loting verdeeld. De belangstelling daarvoor is enorm. Uit een recente evaluatie in opdracht van de Stadsregio blijkt dat loten breed is ingevoerd en duidelijke voordelen heeft. Maar kanttekeningen zijn er ook. Daarbij heeft de nieuwe wetgeving voor starterscontracten het speelveld veranderd. De Amsterdamse wethouder Ivens wil er in ieder geval nog eens kritisch naar kijken. | Johan van der Tol*

**E**r waren al eerder experimenten, maar sinds 2013 maakt loten officieel deel uit van het woningaanbodstelsel in de regio Amsterdam. Het is bedoeld om 'actieve spoedzoekers' enig perspectief te bieden buiten de ellenlange wachtrijen om. Per gemeente mag maximaal 20 procent van het corporatie-aanbod via loting worden toegewezen, met een maximum van 15 procent voor de hele Stadsregio. On-

Sommige corporaties beschouwen het loten van ondergeschikt belang, zo stellen de RIGO-onderzoekers, omdat de vraagdruk van bijzondere doelgroepen te groot is.

### **Enorme belangstelling**

In 2015 reageerden 54.000 mensen op een lotingwoning. Anders dan verwacht, waren dat niet alleen mensen met een korte inschrijfduur. Ruim een

maal per week mogen reageren op óf een reguliere óf een lotingwoning, dan zullen mensen met een lange inschrijfduur eerder reageren op het reguliere aanbod en concurreren ze minder met de loters.

Een voordeel voor corporaties is dat woningen die via loting worden toebedeeld veel minder worden geweigerd: gemiddeld 1,5 keer, vergeleken met 8,1 weigeringen bij reguliere toewijzing. Het zijn vooral jonge starters die gretig gebruik maken van deze kans.

De meeste gemeenten hebben weinig bezwaar tegen loten, zo tekenden de onderzoekers op. En ook de corporaties willen de mogelijkheid behouden. Maar kanttekeningen zijn er wel. Zo vinden corporatie de Alliantie en de gemeente Amsterdam - waar ruim twee derde van het corporatiebezit in de regio staat - dat de nieuwe tijdelijke contracten, friends-contracten en combinaties van maatregelen "misschien wel belangrijker zijn dan loten voor het vergroten van de kansen van spoedzoekers/jongeren".

### **Waardevol**

"Wij vinden het een waardevolle aanvulling op het aanbiddingssysteem", zegt Saskia Ossebaar van Eigen Haard over loten bij de woningtoewijzing. Ossebaar stelt dat de argumenten die bij de invoering van het loten werden genoemd, nog steeds van kracht zijn. Het biedt actieve zoekers met weinig inschrijfduur een kans en het leidt tot minder leegstand, omdat een lotingwoning sneller wordt geaccepteerd. Dat kan volgens haar al gauw twee weken tot een maand leegstand en huurderwoning schelen.

Het is waar dat jongeren nu ook sneller worden geholpen met tijdelijke con-

## **Corporaties verloten met name minder geliefde woningen**

derzoeksbureau RIGO schreef dit na jaar een evaluatierapport over het loten. Hoe wordt het ingezet, waar leidt het toe, en hoe willen en kunnen we ermee verder?

In drieënhalve jaar (tot 1 juli dit jaar) is 10 procent (2440 woningen) van het aanbod op WoningNet via loting toegewezen. Als ook de direct bemiddelde woningen worden meegenomen, gaat het om 8 procent van het aanbod.

De verschillen per gemeente zijn groot: Wormerland loot niet of nauwelijks, terwijl Aalsmeer koploper is met 19 procent. In aantal staat Amsterdam bovenaan (1554 stuks), maar verhoudingsgewijs behoort het tot de middenmoot (8%).

Gemeenten mogen afspraken maken met corporaties over hoe het loten wordt ingezet, maar er zijn er maar weinig die dat hebben gedaan. Daardoor kunnen corporaties veelal zelf bepalen hoeveel en welke woningen ze verloten. Ze kiezen daarbij voorname-lijk voor minder populaire woningen.

kwart had een inschrijfduur van vijf tot tien jaar; 11 procent zelfs langer dan tien jaar.

Op lotingwoningen wordt veel vaker gereageerd dan op reguliere. Het aantal reacties per woning nam toe van 643 in 2013 tot 1206 in de eerste helft van 2016. Het is een kansspel met de bijbehorende statistiek: in 2015 was de gemiddelde slaagkans per woning 0,09 procent. Iemand die een jaar lang aan alle lotingen meedeed (max. 2 per week), had een kans van ruim 9 procent (104 x 0,9%). Voor degenen die alleen meeloten voor Amsterdamse woningen was die kans kleiner (7,7%) dan voor mensen die maximaal reageren in de rest van de regio (15,2%).

### **Regels aanpassen**

Om de kans te vergroten, stellen de onderzoekers voor de regels aan te passen. Nu mogen woningzoekers zich vier keer per week melden als kandidaat: tweemaal regulier én tweemaal loten. Als woningzoekenden maar drie

# nderzocht



tracten, maar loten biedt ook kansen aan anderen, zegt de beleidsadviseur Wonen van Eigen Haard. "Mensen van buiten de regio, of die net gescheiden zijn."

Ossebaar geeft toe dat de kans voor woningzoekenden klein is, als zich vele honderden gegadigden melden voor een lotingwoning. "Maar toch wil Eigen Haard loten als alternatief bieden voor de wachtrijen. Als het woningtoewijzingssysteem helemaal op de schop gaat, is loten misschien niet meer nodig. Zolang dat niet zo is, vinden we het een waardevolle aanvulling op de huidige toewijzingssystematiek."

Eigen Haard verhuurt - en verloot - woningen in de hele Stadsregio. De gevolgen van het loten kunnen verschillend uitpakken in gemeenten. Eigen Haard labelt met name minder geliefde wo-

nin-

gen komen.

Dan kijk je naar de urgenties, maar ook naar de mensen op de wachtlijst.

Bij het lotingssysteem is het fijn voor degenen die maar kort op de wachtlijst staan, dat ze een kans hebben. Maar laten we eerlijk zijn: er wordt met vele

## **Loten geeft 'spoedzoeker' meer kans**

ningen voor verloting. De corporatie wil maximaal 15 procent van haar aanbod via het lot toewijzen. Maar als in kleine gemeenten complexen worden gelabeld voor loting, dan kan het gebeuren dat dat percentage al gauw wordt bereikt, vertelt Ossebaar. Dan moet de corporatie in overleg met de gemeente bijsturen.

### **SP is tegen loten**

De SP, de partij van wethouder Laurens Ivens, is tegen loten, maar Ivens zelf wil nog geen oordeel vellen: "Het aanbod aan sociale huurwoningen is op dit moment dramatisch laag. We moeten heel goed weten of degenen die ze het hardst nodig hebben okecht in die wo-

honderden tegelijk gereageerd op woningen - om dat nu een reële kans te noemen. Ik vind dat we daar kritisch naar moeten kijken. Sommige mensen zitten best in urgente situaties, terwijl we ze geen urgentie verlenen. Tegen hen zeggen we 'nee', maar tegen anderen zeggen we 'ja'. Dat voelt vreemd. Daar willen we naar kijken in het kader van de Woonagenda die we nu opstellen."

"Voor die Woonagenda hebben we een enquête gehouden, zijn we de markt opgegaan om gesprekken te voeren en houden we bijeenkomsten. Bij de marktgesprekken bleek dat veel mensen zich zorgen maken over de beschikbaarheid van sociale huurwoningen, voor hun

kinderen of voor henzelf, als ze oud zijn."

"Je moet het integraal bekijken. Niet alleen loten, ja of nee. We moeten ervoor zorgen dat woningen bij de reguliere toewijzing sneller worden geaccepteerd. De gemeente en de corporaties ontwikkelen daar ideeën over. Veel kunnen we daar nog niet over zeggen, maar inschrijfduur en urgenties vormen wat mij betreft de onbetwistbare basis. Het gaat om het optimaliseren van het systeem."

Volgens de wethouder is dat vooral een streven van Amsterdam. "De regiogemeenten hebben het voor kennisgeving aangenomen." De Stadsregio laat echter weten dat andere gemeenten uiteraard ook geïnteresseerd zijn in mogelijke verbeteringen. "Ze willen de discussie daarover graag voeren". ■

# Slopen is bijna een vie

*Er wordt minder gesloopt en meer gerenoveerd in de stedelijke vernieuwingsgebieden. In 2008 gooide de economische crisis zand in de sloop/nieuwbouwmachine, maar in de jaren daarna vond ook een mentale omslag plaats bij politici en woningcorporaties. Het tijdperk van grootschalige herstructureringen lijkt voorbij. | Fred van der Molen*

**M**inder sloop/nieuwbouw en meer inzetten op renovatie”, vat Paulus de Wilt, de nieuwe portefeuillehouder Wonen van Nieuw-West, zijn beleidsintenties in 2010 in NUL20 samen. Dat past in een trend. Een onderstroom van protest tegen de grootschalige sloop/nieuwbouw in Nieuw-West is er altijd geweest, maar tegenstanders van sloop krijgen dankzij de crisis de wind in de zeilen. Dat gaat hand in hand met groeiende waardering voor de naoorlogse architectuur en stedenbouw. In 2006 wordt een deel van Slotermeer aangegeven als beschermd stadsgezicht: het Van Eesterenmuseum. In bredere politieke kring groeit de weerstand tegen de sloop van betaalbare woningen; de ‘sloopplat’ komt de laatste jaren steeds hoger te liggen. Soms zijn bewoners juist voor sloop, soms tegen. Dat wisselt sterk per pro-

ject en per individu. “Zoveel bewoners, zoveel meningen,” aldus de ervaring van Marjolein Cazemier, procesmanager stedelijke vernieuwing van Ymere. Ze is ze allemaal tegengekomen in de loop der jaren: van de huurster die haar woning met hand en tand verdedigt tot de huurder die de sv-urgentie dankbaar aangrijpt om zijn woonsituatie te verbeteren.

ning al was verstrekt, zijn of worden opgeknappt: de Knijptijzerpanden, de Van der Pekbuurt, Jeruzalem, de Airey-woningen. Sloop daarvan werd vaak verhinderd door een gelegenheidsverbond van bewonerscommissies, buurtbewoners, erfgoedverenigingen en politici van diverse pluimage. Inmiddels staan stadsbestuur, gemeenteraad en óók de corporaties zelf veel

## **Anders dan bij de start van de vernieuwing zijn betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen een prangend onderwerp geworden.**

Maar vooral na 2008 breken voor bewoners in vernieuwingsgebieden wel heel onzekere tijden aan, omdat bijna van geen enkel plan uitvoering is verzekerd. Je zult maar jaren hebben meegepraat in een ‘droomgroep’ en dan ineens horen dat het opgestelde plan de prullenbak in gaat.

Wat achteraf opvalt, is dat de woningcorporaties in 2010 nog stevig aan de vastgestelde vernieuwingsplannen vasthouden. Zeker, de crisis noopt tot uitstel en ‘levensverlenging’ van complexen via een beperkte onderhoudsbeurt; en er is ook geen discussie dat bijzondere architectuur zoals de Verfdooos en de Dudokhaken behouden blijven. Maar verder blijft lang de dominante *mindset* in corporatieland dat sloop/nieuwbouw veelal te verkiezen is boven renovatie: hoog-niveau-renovatie komt immers bijna net zo duur uit als nieuwbouw, maar dan zonder de kwaliteit van nieuwbouw en met minder mogelijkheden om een differentiatie in het woningaanbod aan te brengen en inkomensgroepen te mengen. En was het daar niet om begonnen?

### **Minder sloop**

In 2016 is de wereld veranderd. Tal van complexen waarvoor de sloopvergun-

terughoudender tegenover sloop. Bestuurder Bert Halm van Eigen Haard: “We zijn inderdaad voorzichtiger geworden met slopen. En onze sloopaantallen nemen de komende jaren af. We hebben nog wel een handjevol echt slechte complexen, maar we kiezen eerder dan in het verleden voor renovatie.”

Een extra reden daarvoor is volgens Halm dat sinds de start van de stedelijke vernieuwing de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen een prangend onderwerp is geworden. “De aantallen moeten niet verder zakken.”

Ook bij Ymere is veel meer aandacht voor behoud en wordt eerder gekozen voor renovatie in plaats van sloop, bevestigt Cazemier. Bewoners staan niet overal te juichen, zegt ze er ook bij: “Sommige bewoners willen gewoon het liefst een nieuwe woning.”

Niet onbelangrijk is dat het met de ‘krachtwijken’ van weleer - mede door de stedelijke vernieuwing - een stuk beter gaat. De grootste zorg is niet meer of Zuidoost, Nieuw-West en Noord afzakken tot de Nederlandse *banlieues*, maar of de woningen in deze stadsdelen nog wel betaalbaar blijven.

### **LANDELIJKE TRENDS CORPORATIES**

Op verzoek van minister Blok heeft ABF Research de voornemens van corporaties voor de periode 2016-2020 geïnterviewd. Dat levert dit beeld op:

- **Meer nieuwbouw.** De ingezakte productie stijgt weer, naar zo'n 20.000 woningen per jaar (in 2015: 16.400 woningen).
- **Minder koopwoningen en vrijsectorhuur.** Corporaties gaan zich grotendeels beperken tot de bouw van sociale huurwoningen.
- **Lagere huren in nieuwbouw.** Het aandeel ‘betaalbare’ nieuwbouw steeg in 2015 al naar 45 procent en gaat verder omhoog (richting 56%).
- **Minder sloop.** Doordat corporaties meer kunnen investeren zal er weer meer worden gesloopt, maar minder dan eerder gepland
- **Omvang bezit neemt niet meer af.** Dat blijkt uit de optelsom van alle plannen rond nieuwbouw, sloop en aan- en verkoop.
- **Minder betaalbare woningen.** De voorraad goedkope huurwoningen daalt van 20 naar 16 procent; de duurdere segmenten groeien (tot de liberaliseringsgrens van 14 naar 16% en daarboven van 5 naar 8%)

# s woord geworden

## Renovatiekosten Airey-woningen: 85.000 euro per woning

De renovatie van de zogeheten Airey-woningen in Nieuw-West is in volle gang. In de eerste fase worden tachtig woningen aangepakt. Voor de Kerst keren de eerste bewoners terug. Per woning investeert de corporatie iets meer dan 100.000 euro, inclusief de aanpak van de tuinen. De pure bouwkosten bedragen 85.000 per woning.

Eigen Haard trok maart 2015 de sloopplannen in van de 140 geprefabriceerde duplexwoningen - onderdeel van het Van Eesterenmuseum - na aanhoudend verzet van bewoners, erfgoedverenigingen en politici. Juni 2016 startte de renovatie. De blokken worden gestript tot op het casco. De kwaliteit daarvan blijkt enorm mee te vallen, aldus projectontwikkelaar Niek Schaap. De betonnen platen zijn in uitstekende staat en hetzelfde geldt voor de meeste metalen verbindingstukken. Het beton wordt aan de buitenzijde gereinigd.

Behalve het skelet wordt nagenoeg alles vernieuwd: keuken, badkamer, kozijnen en alle installaties. Tegen de gevels komt aan de binnenzijde een houtskelet isolatiewand. De woningen hebben straks energielabel A, mede dankzij de zonnepanelen die HuurdeZon op de daken gaat plaatsen. Aannemer van het project is De Nijs.

De meeste bewoners van de eerste fase hadden een tijdelijk huurcontract. Er keren zestien reguliere huurders terug in de tachtig woningen. Zij hebben volgens Schaap veel invloed kunnen uitoefenen op de indeling van hun woning, zoals de plaats van de badkamer, het aantal slaapkamers en een open of gesloten keuken. Een deel van de overige woningen gaat naar 'doorschuivers' uit de overige blokken (fase 2) en sv-urgen ten uit de Kolenkitbuurt. Anders dan bij de eerdere sloop/nieuwbouwplannen blijven nu alle woningen in de sociale huur. De terugkerende huurders krijgen een opslag op hun huidige huur. Nieuwe huurders gaan 618 of 710 euro betalen.





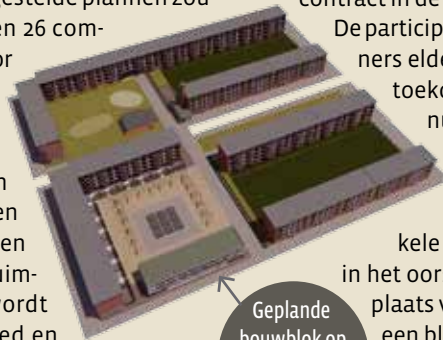
Staalmanplein. Met de al dan niet te slopen kiosken op de voorgrond.

## Renovatiekosten Staalmanplein: 60.000 tot 70.000 euro per woning

Dit voorjaar besloten de Alliantie en stadsdeel Nieuw-West de portiekflats rond het Staalmanplein niet te slopen maar te renoveren. Volgens eerder vastgestelde plannen zouden de flats - met 120 woningen en 26 commerciële ruimten - plaats maken voor de uitbreiding van het Staalmanpark en een woontoren met 96 appartementen. Nu worden de flats opgeknapt en de bedrijfsruimtes in de plint omgebouwd naar woningen en woon/werkeenheden. Bovendien verdwijnt de strook met bedrijfsruimtes langs de Reynvaanstraat en wordt daar de fietsersdoorgang verbreed en verhoogd.

Gebiedsontwikkelaar Lisette Langerwerf: "De keuze om het plan aan te passen is in nauwe samenspraak gemaakt met het stadsdeel. We handhaven nu veel meer sociale huurwoningen. Daar is grote behoefte aan in Amsterdam. Daarbij komt dat de woningen nog in prima staat zijn en we het niet meer verantwoord vonden deze te slopen en er minder woningen voor terug te bouwen. In totaal komen we nu op 141 betaalbare woningen voor de sociale huur en gezinswoningen voor het middensegment."

Bovendien ging het oorspronkelijke programma de corporatie veel meer kosten, met name vanwege de verplichte tweelaags parkeergarage en 1500 m<sup>2</sup> bedrijfsonroerend goed. Ook de nieuwe Woningwet speelde volgens Dekker een rol in de afwegingen: "Corporaties mogen zelf geen koopwoningen en parkeergarages meer bouwen of investeren in de uitbreiding van het park."



Geplande bouwblok op de plaats van de kiosken

De woningen hebben na renovatie een B-label. In het sociaal plan is afgesproken dat bewoners met een vast huurcontract in de buurt kunnen terugkeren.

De participatieprocessen in de wijk lopen nog. Bewoners elders in de wijk maken zich zorgen over de toekomstige kwaliteit van het Staalmanpark nu het veel kleiner blijft; er zijn ook zorgen over het aantal parkeerplaatsen. Maar het meest controversiële deel van het ontwerp is de geplande sloop van enkele kioskes aan de Johan Huizingalaan. Ook in het oorspronkelijke plan maakten deze kiosken plaats voor nieuwbouw. Nu wil de Alliantie daar een blok met twintig sociale huurappartementen bouwen om het speelplein af te schermen van de drukke weg. Langerwerf: "Wij zien dat als een belangrijk onderdeel om een fijn verblijfsklimaat op het plein te creëren." Maar het standpunt van erfgoedorganisaties en in hun kielzog tal van politici is dat de beeldbepalende kioskes moeten worden behouden. De uitkomst is nog ongewis. Er loopt een aanvraag voor de status van gemeentelijk monument.



Ontwerp vernieuwde Staalmanplein. Bron: Van Schagen architecten

### Kleiner schaalniveau

Het schaalniveau van de herontwikkeling is onmiskenbaar verlaagd. Bestuurder Bert Halm van Eigen Haard: "Er worden geen grote masterplannen meer uitgerold, de afwegingen worden per blok of per buurt gemaakt, uiteraard wel afgestemd op omliggende plannen."

"Tien jaar geleden zaten we inderdaad in een andere modus", bevestigt mana-

ger vastgoed Egbert Dekker van de Alliantie. "De corporaties vernieuwden hele gebieden, niet alleen de woningen maar ook de publieke ruimte."

"Maar we hebben wel altijd gefaseerd gewerkt, en plannen uitgewerkt in samenwerking met de buurten," vult gebiedsontwikkelaar Lisette Langerwerf van de Alliantie aan. "Eerst het ene afmaken en dan aan de volgende buurt

beginnen. Dat doen we nu ook in de laatste fase van de vernieuwing van de Staalmanpleinbuurt, waar we niet gaan slopen maar renoveren."

### Genoeg differentiatie?

Maar zet deze nadruk op behoud de doelen van de stedelijke vernieuwing niet onder druk? De ambitieuze sloop/nieuwbouwprogramma's van 'Richting



Parkstad 2015' hadden tot doel hogere inkomensgroepen de wijk binnen te brengen én wooncarrières binnen het stadsdeel mogelijk te maken. De transformatie moest het aandeel sociale woningen verlagen van 76 procent (2001) naar 44 procent in 2015. Het aandeel sociale corporatiewoningen in Nieuw-West ligt nu op een kleine 53 procent, mede door een forse verkoop van bestaande huurwoningen.

Afgezien daarvan heeft Amsterdam een dringende behoefte aan extra woningen.

Kun je genoeg extra en andersoortige woningen toevoegen als er vooral gerenoveerd wordt?

Bij de Airey-woningen blijven nu bijvoorbeeld alle woningen in de sociale huur. Halm: "Daar wel. Maar ook bij renovatie houden we zoveel mogelijk vast aan differentiatie, in ieder geval in woningtypen. Voorheen was bij de stedelijke vernieuwing de opgave om vooral grote appartementen toe te voegen. Maar heel veel Amsterdammers wonen alleen of met zijn tweeën. Nu bouwen we meer een mix in de sociale

huur: kleine en grotere woningen, levensloopbestendige woningen en woningen die je via een trap bereikt. Dat kan meestal ook bij renovatie."

"We staan voor een andere opgave", bevestigt Dekker. "De Alliantie wil nog steeds gemengde wijken creëren, maar niet ten koste van het aantal sociale huurwoningen."

Langerwerf: "Als je sloop kunt je echt een nieuw woonmilieu creëren. De worsteling is nu om met behoud en minder geld toch je doelen te bereiken. De flats bij het Staalmanplein waren nog in prima staat, met goede plattegronden van 74 m<sup>2</sup>. Een stevige opknapbeurt volstaat. En aanvullend realiseren we wel een aantal grotere middeldure huurwoningen voor gezinnen. Daar is grote behoefte aan. En we kijken hoe we binnen de sociale huur bepaalde doelgroepen zoals een collectief kunnen faciliteren, zoals we in de Klarenstraat met kluswoningen voor kopers hebben gedaan. Dat heeft de wijk veel goed gedaan."

Ook bij renovatie kun je mengen. Zo bestaat 40 procent in het zuidelijke ge-

bied van de Van der Pekbuurt uiteindelijk uit koopwoningen. De ontwikkeling wordt door marktpartijen gedaan.

### **Nieuwe Woningwet**

Het wordt nu volgens Halm vooral de opgave om door verdichting andere woningmarktsegmenten toe te voegen: "Dan zakt wel het percentage sociale huurwoningen maar niet het aantal." De nieuwe Woningwet maakt het wel ingewikkelder voor corporaties om zelf gemengde bouwprogramma's te realiseren. De gevolgen moeten nog duidelijk worden, omdat bestaande bouwprogramma's mogen worden afgemaakt. Beleggers staan in ieder geval in Amsterdam in de rij om te participeren. Maar zouden corporaties de complicaties van gemengde programma's niet eerder uit de weg gaan? Halm: "Ik herken dat de neiging bestaat om bij renovatie of sloop/nieuwbouw maar alles in de sociale huur te houden. Maar dat is natuurlijk niet de bedoeling. We moeten de doelen van de stedelijke vernieuwing wel voor ogen houden: dat is streven naar gemengde wijken." ■

## **Renovatiekosten Van der Pekbuurt: 80.000 tot 130.000 euro per woning**

September 2015 startte Ymere de renovatie van de Van der Pekbuurt. De eerste fase met 88 woningen werd deze zomer afgerond; inmiddels is de renovatie aan de westkant in volle gang. De huidige renovatiezone - 'het onderzoeksgebied' - bestaat in totaal uit 367 woningen. De rest van de wijk (circa 1100 woningen) heeft inmiddels een beperkte onderhoudsbeurt gekregen.

Veel woningen blijven in de sociale huursector, maar het uitgangspunt om tot een meer gemengde bevolking te komen, blijft overeind. Ymere verkoopt daartoe op termijn dertien blokken in hun huidige staat aan marktpartijen, die deze ontwikkelen tot koopwoningen. Uiteindelijk blijft zo'n 60 procent in de sociale sector. Zeer gedifferentieerd zijn ook de woningplattegronden, met kleine benedenwoningen (vanaf 35 m<sup>2</sup>) tot bovenwoningen van 105 m<sup>2</sup>.

Na een lange loopgravenoorlog stopte Ymere eind 2014 zijn sloopplannen in een diepe bureaula. Als onderdeel van het akkoord draagt de gemeente 5 miljoen euro bij aan de renovatie.

Ymere hield vooraf rekening met een investering van 28 miljoen euro voor de renovatie van de sociale huurwoningen (60 procent van de 367) in het deelgebied. De renovatiekosten vallen tot dusver nergens mee, aldus Cazemier. Er zijn vooral tegenvallers, heipalen die extra diep de grond in moeten, veel asbest, enzovoort enzovoort. Bovendien is bijna elk huis anders. "De renovatie is ontzettend kostbaar, maar wel duurzaam. De buurt heeft een prachtige stedenbouwkundige opzet. Nu de Van der Pekstraat is opgeknapt, is het weer een prettige wijk om te wonen."

Bij de renovatie wordt het casco geheel vernieuwd, met een nieuwe fundering, nieuwe kozijnen met dubbel glas en een volledig nieuw binnenpakket.



Cazemier benadrukt dat deze kostbare renovatie niet als algemene standaard geldt: "Daarvoor is de opgave simpelweg te groot." De plannen zijn volgens haar in nauwe samenwerking met de huurdersvereniging en de individuele bewoners tot stand gekomen. "Het samen ontwerpen bevalt zo goed, dat Ymere ook bij de volgende fasen doorgaat met deze werkwijze." De tijd van de grote masterplannen is volgens haar voorbij.

De buurt is inmiddels een beschermd stadsgezicht. Terugkerende huurders betalen hun oude huur plus een huursprong, die berekend is over de verbeteringen. De nieuwe huren liggen op de aftoppingsgrenzen (586 en 628 euro) en de huurtoeslaggrens (710).

Uitbreiding in de maak van passantenpensions voor 'economische daklozen'

# Doorstroming naar reguliere huisvesting stagneert

*Ze zijn weer vaker in het straatbeeld: mensen die in een slaapzak in een Amsterdamse portiek liggen. Volgens recente CBS-cijfers zijn er in zes jaar tijd 13.000 dak- en thuislozen in Nederland bijgekomen. Ruim 10.000 - ongeveer een derde van alle daklozen - verblijft in Amsterdam. Vooral het aantal economische dak- en thuislozen groeit flink. De doorstroming naar reguliere huisvesting stagneert. | Janna van Veen*

**D**e groep 'economische dak- en thuislozen' bestaat vooral uit autochtone 50-plussers en mensen met een niet-westerse achtergrond die tijdens de crisis hun baan en vervolgens ook hun woning kwijtraakten. Die daklozen komen niet in aanmerking voor een plek in de maatschappelijke opvang omdat ze 'zelfredzaam' zijn.

"Maar de vraag is waar economische problemen ophouden en waar de kwetsbaarheid begint", zegt een woordvoerder van HVO-Querido ter nuancering. "Dakloosheid is zelden het enige probleem waar mensen mee kampen. Het is vaker

een combinatie van problemen met huisvesting, schulden, psychische problemen en verslaving. Door dakloosheid kunnen mensen snel afglijden en dan komen ze uiteindelijk toch in de maatschappelijke opvang terecht."

## Meer passantenpensions

Er is dus meer opvang nodig voor juist die groep daklozen. Volgend jaar wordt de capaciteit van de passantenpensions en de nachtopvang in de stad uitgebreid. De drie passantenpensions (nu in totaal 122 kamers) krijgen 150 extra kamers en de nachtopvang honderd extra bedden. De uitbreiding van de passantenpensions is bedoeld voor mensen die wel dakloos zijn, maar (nog) geen GGZ-problematiek hebben. Een woordvoerder van de afdeling maatschappelijke opvang van de gemeente legt uit: "Dak- en thuislozen die relatief zelfredzaam zijn, worden doorverwezen in het kader van de zogenaamde 'adreshoppers-aanpak'. Zij worden geacht zelf actie te ondernemen om hun situatie te verbeteren. Een kamer in een van de passantenpensions waar de mensen langere tijd - en ook overdag - kunnen verblijven, geeft meestal voldoende rust om de zaken op een rijtje te zetten en uit de malaise te komen. De maatschappelijke dienstverlening wordt daarbij ingeschakeld voor bijvoorbeeld schuldhulpverlening."

Eind dit jaar komt de gemeenteraad met een actieplan dat ervoor moet zorgen dat minder dakloze gezinnen in de maatschappelijke opvang terecht komen. In 2015 stonden gemiddeld 38 gezinnen op de wachtlijst voor opvang. De wachttijd voor deze groep bedroeg ongeveer zeven maanden.

## Doorstroming hapert

Het Leger des Heils luidde onlangs de noodklok over het tekort aan tiendu-



Katia Biemans-Maas, hoofd trajectmanagement bij het Leger des Heils: één op de drie mensen in het Instroomhuis is inmiddels een economische dakloze.

zend goedkope huurwoningen in het land voor met name de groeiende groep economische daklozen, maar ook voor kwetsbare daklozen met een meervoudige problematiek. Het programma Huisvesting Kwetsbare Groepen dat begin dit jaar door de Amsterdamse gemeenteraad werd vastgesteld, stelt als doel dat vanaf 2018 alle urgente kwetsbare daklozen binnen drie maanden een passende woonruimte krijgen aangeboden. Dat geldt ook voor mensen die in de maatschappelijke opvang en voorzieningen voor beschermd wonen verblijven. De komende twee jaar moeten duizend woningen voor deze groep worden vrijgemaakt.

Een ambitieus streven, beaamt ook een woordvoerder van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC). "Of die geplande opgave realistisch is, moeten we afwachten. Wij zijn als federatie aanjager en initiatiefnemer van het programma en de uitvoering verloopt tot nu toe naar wens. Wel zijn er veel punten van aandacht. We moeten nauwer samenwerken met de maatschappelijke dienstverlening en zorginstellingen, en dat blijkt soms lastig. Maar uiteindelijk gaat dit leiden tot een beter functionerende stad, waar minder mensen afhankelijk zijn van maatschappelijke opvang doordat de doorstroming naar de reguliere huisvesting beter is geregeld." ■

## UITSTROOM UIT MAATSCHAPPELIJKE OPVANG

Totaal overzicht huisvesting doelgroepen 2016	
Doelgroep	Totaal t/m sept.
Uitstroom MO - Volwassenen	250
Uitstroom MO - Jongeren	15
Uitstroom MO - Moeders	22
Omslag MO/BW	0
Statushouders	620
Huiselijk Geweld	23
Gezinnen in crisisopvang	9
Sociaal/Medisch	190
(O)MPG	6
Laatste Kans	1
Rolstoelurgenten	28
Overig*	0
Totaal	1164

Amsterdam onderscheidt naast de stadsvernieuwingurgenten nog een reeks andere doelgroepen die via een speciale maatregelen worden gehuisvest. Daar hoort bij iedereen die uit de 'Maatschappelijke Opvang (MO), Beschermd Wonen of een woonleerwerktraject uitstroomt naar een woning met begeleiding. Dit jaar waren dat er tot 1 oktober zo'n 300: volwassenen (250), jongeren tot 23 (15x) en jonge moeders (22x).

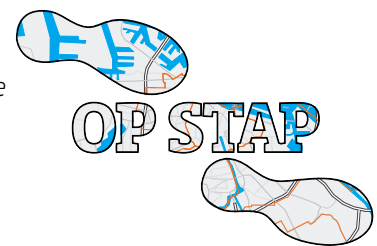
Bron: Dienst Wonen



Daklozen steeds langer in Instroomhuis Leger des Heils

# ‘Je komt snel in een vicieuze cirkel terecht’

*De 48 bedden in het Instroomhuis van het Leger des Heils en HVO-Querido blijven steeds langer door dezelfde mensen bezet. Door het tekort aan goedkope huurwoningen hapert de doorstroming naar reguliere huisvesting. Sommige daklozen verblijven al enkele jaren in deze opvangvoorziening. NUL20 bracht een bezoek aan het Instroomhuis aan de Zeeburgerdijk. | Janna van Veen*



**K**atia Biemans-Maas, hoofd van het bureau trajectmanagement van het Leger des Heils, vertelt dat inmiddels een op de drie mensen die in het Instroomhuis worden opgevangen een zogenoemde economische dakloze is. “Dit zijn mensen die dakloos werden nadat ze bijvoorbeeld hun werk kwijt raakten en de huur of hypotheek niet meer konden betalen. Of ze zijn door een scheiding dakloos geraakt. Vaak hebben ze in de eerste periode nog wel een sociaal vangnet waar ze terecht kunnen, maar dat houdt meestal niet lang stand. Wanneer ze uiteindelijk op

straat belanden, gaat het snel bergafwaarts. Voor de daklozen die in eerste instantie nog zelfredzaam zijn, is er eigenlijk vanaf het begin onvoldoende opvang.”

Achter een van de computers in de recreatieruimte van het Instroomhuis ontmoeten we een man van in de vijftig die drie jaar geleden na een scheiding dakloos raakte en sinds een half jaar in het Instroomhuis verblijft. Hij was in een ander leven productbeheerder in de ICT, raakte zijn baan kwijt en ging uiteindelijk scheiden. “Als 45-plusser kom je niet meer aan de bak. De maatschap-

pij is wat dat betreft keihard geworden. Ik heb geloof ik wel 1800 keer gesolliciteerd. Sinds mijn scheiding ben ik op zoek naar een woning, maar ook dat lukt niet. Je komt in een vicieuze cirkel terecht. Hier in het Instroomhuis word je geholpen om je leven weer op de rails te krijgen, want zonder een eigen dak boven je hoofd is dat verdomde lastig.” De man, die liever anoniem wil blijven, vertelt dat hij overal heeft rondgezworven. “Ik heb op straat geslapen en in de winteropvang. Van dat op straat leven word je ziek. Ik loop nu al een half jaar ziekenhuis in en uit. En ook geestelijk

gaat het steeds slechter. Je loopt maar te malen: wat doe ik toch fout, waarom lukt niks meer? Waar ik nu op hoop is eigen woonruimte. Dat is op dit moment het allerbelangrijkste.”

### **Verlies van eigenwaarde**

De 36-jarige Serdal is zes jaar dakloos en verblijft al bijna twee jaar in het Instroomhuis. Serdal: “Ik heb jaren op straat geleefd. Dat was een heel moeilijke tijd. Je verliest je eigenwaarde en sluit je af voor sociale contacten, omdat je je schaamt voor de situatie waar je in zit. Zo raak je in een isolement. Ik kwam in contact met drugs en daardoor ging het van kwaad tot erger.”

Ook Serdal raakte dakloos na een scheiding. Hij bleef in het huis wonen, terwijl zijn vriendin en kind naar elders vertrokken, maar kon in zijn eentje de huur niet opbrengen. “Toen is de boot zeg maar gezonken en ben ik op allerlei manieren in de problemen geraakt en met justitie in aanraking gekomen. Een advocaat heeft me op dit traject gewezen en sinds ik hier zit, gaat het veel beter. Nu heb ik alle rust om de zaken op een rijtje te krijgen, zodat ik uiteindelijk weer op mezelf kan gaan wonen.” Serdal werkt sinds kort als vrijwilliger bij Team ED: een organisatie die ervaringsdeskundigen inzet bij diverse instellingen. Zo geeft hij gastlessen aan studenten van de studierichting maat-

schappelijke hulpverlening aan de HVA. Ook volgt hij een cursus om binnenkort voorlichting te geven aan de politieacademie. Serdal: “Je moet hier iets doen aan dagbesteding en dit kwam op mijn pad. Het is heel leerzaam en leuk om te doen. Ik doe op deze manier ook werkervaring op en hoop uiteindelijk weer een baan te vinden.”

Serdal heeft een nieuwe vriendin in Apeldoorn bij wie hij inmiddels ook een kind heeft. “Mijn grootste wens is een woning in Amsterdam die groot genoeg

der van twee volwassen kinderen en heeft inmiddels ook een kleinkind. Haar dakloosheid was in eerste instantie het gevolg van drugsdelicten, waardoor ze een aantal keren in de gevangenis belandde.

“Daardoor raakte ik mijn huis kwijt. Ik kon alleen maar tijdelijk onderdak vinden in onderhuur. Ik zwierf met mijn kinderen van hot naar her en leefde soms op straat of in de opvang. Toen ik drie jaar geleden borstkanker kreeg, ben ik met een medische verklaring

## **Steeds meer 'economische daklozen'**

is om samen te gaan wonen. Ik moet nog een jaar in de schuldsanering blijven en hoop daarna te kunnen bewijzen dat ik het zelf weer aankan. Ik heb er alle hoop op dat dat gaat lukken en dat ik alle ellende eindelijk achter me kan laten.”

### **Eindelijk een woning**

Na zeventien jaar ingeschreven te hebben gestaan bij WoningNet is het zover: Helga heeft een paar dagen geleden de sleutel gekregen van een huurwoning van Eigen Haard op een paar honderd meter van het Instroomhuis, waar ze sinds een half jaar verblijft. Ze is moe-

naar de DWI gegaan. Zij hebben mij naar het Leger des Heils gestuurd. Dankzij God ben ik genezen en heb ik nu een woning gekregen. Na al die jaren kan ik eindelijk rust vinden en mijn leven weer oppakken. Mijn kinderen wonen inmiddels ook op zichzelf”

Helga heeft overigens nog wat hobbels te nemen voordat ze werkelijk in haar pas gerenoveerde woning kan, maar ze glimt van trots wanneer ze de sleutels van haar nieuwe huis en het huurcontract laat zien. “Ik heb door een akkefietje met justitie nu tijdelijk geen uitkering maar ik vertrouw op de lieve heer dat het nu eindelijk allemaal goed komt!”



Nog nooit zoveel woningen verkocht als laatste kwartalen

# Droogkoken. Hoezo?

*De Amsterdamse woningmarkt kookt droog, zeggen makelaars. Maar volgens RIGO-onderzoeker Rob de Wildt schetsen zij een verkeerd beeld. Er zijn namelijk nog nooit zoveel bestaande koopwoningen verkocht als in de laatste kwartalen. Wel daalt het aanbod op Funda sterk, maar dat komt doordat woningen sneller worden verkocht. De Wildt: 'Het zijn de prijzen die overkoken'.*

De Amsterdamse makelaars schetsen graag het beeld dat de woningmarkt droog kookt. Dat zou het geval zijn doordat het aantal te koop staande bestaande woningen terugloopt. Dat klopt: het aanbod is in een jaar tijd met een derde verminderd. Maar toch is sprake van een ongekende bloeitijd. Er zijn nog nooit zoveel koopwoningen verkocht als in de vier kwartalen tot 1 juli dit jaar. De pan is niet leeg maar juist erg vol. En de prijzen koken over.

Woningen worden vooral sneller verkocht. Het Funda-koopaanbod in Amsterdam is nu voldoende voor drie à vier maanden verkopen, vergelijkbaar met Utrecht. Voor Rotterdam en Den Haag is er voor ruim zes maanden aanbod. Dat is overigens gelijk aan Almere: de koopmarkt is daar echt niet zo beroerd als Coen Teulings beweert ("Bouwen in Almere is geld weggooiën" - Cobouw 12-10-16). Het landelijk gemiddelde is negen maanden, van de provincies heeft Limburg de grootste koopvoorraad, goed voor vijftien maanden.

## Meer koop in Amsterdam

Het aandeel koopwoningen in Amsterdam is de afgelopen decennia enorm toegenomen. In 1995 was 2 procent van de verkochte Nederlandse koopwoningen een Amsterdamse. Begin 2015 piekte het aandeel op 7,5 procent en nu is het teruggelopen naar zo'n 6 procent. Momenteel stabiliseert het aantal Amsterdamse koopwoningen op zo'n 13.000. In Utrecht is in de periode 1995-2016 een veel geringere toename van het aandeel zichtbaar, van 1,9 naar 2,7 procent (zie grafiek).

## Korte woonduur: meer dynamiek

In de afgelopen twintig jaar is het particuliere woningbezit in Amsterdam flink toegenomen. Er is sprake van een ruime verdubbeling, terwijl het verkoopvolume van bestaande woningen een verviervoudiging laat zien. Dat komt vooral doordat Amsterdam veel appartementen heeft. De gemiddelde woonduur in dit type wonin-

gen is aanmerkelijk korter dan van eengezinswoningen. In 2015-2016 ligt deze woonduur landelijk op zo'n 11-12 jaar, dus jaarlijks wordt 8-9 procent van de voorraad verkocht. Voor rijwoningen en hoekwoningen is dit zo'n 4-5 procent, voor tweekappers en vrijstaande woningen minder dan 3 procent (woonduur gemiddeld dus meer dan 30 jaar!). In al deze categorieën is het aantal verkopen uit het dal van 2008-2013 geklommen. Maar voor de appartementen is het herstel het sterkst. Amsterdam is daardoor de verkooppiek van 2006-2007 al flink ontstegen.

## Bouw ook voor doorstromers

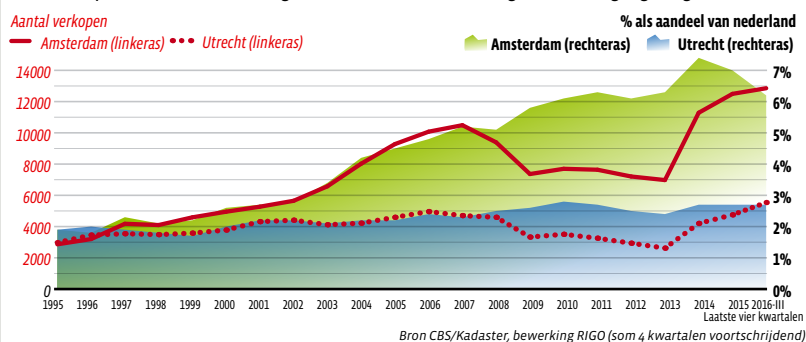
De pan kookt dus niet droog maar de volle inhoud borrelt geurig. Misschien zit de Amsterdamse markt wel aan zijn grens, want de scherp oplopende prijzen (15-20% op jaarbasis) drukken starters uit de markt. Bij een stagnerend aantal verko-

pen, zelfs op zo'n hoog niveau, ontwikkelt zich dan een prijs-spiraal: er is een sterke druk om een betere woning te vinden, maar juist aan de bovenkant is er nu schaarste, mede door de grote nadruk op de bouw van kleine starterswoningen. De Amsterdamse koopvoorraad van woningen boven een half miljoen euro is zes maanden, boven een miljoen euro acht maanden. Een enorm verschil met de landelijke cijfers: 21 respectievelijk 31 maanden.

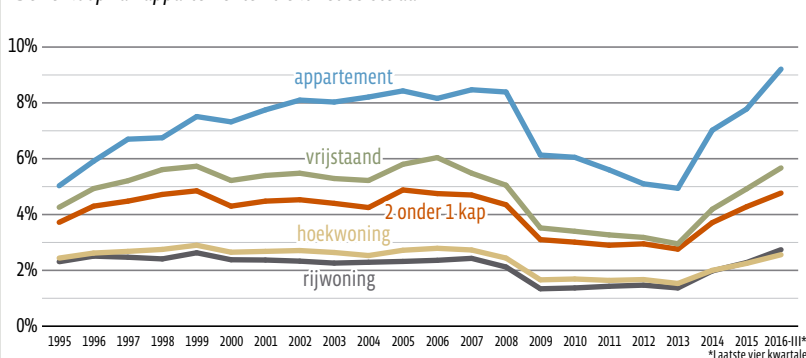
Het zou te wensen zijn dat in het bouwbeleid in Amsterdam wordt gereageerd op deze ontwikkeling, maar het accent ligt nog sterk op kleine studio's en vrijsectorhuur. De verkoop van corporatiewoningen wordt afgeremd. De druk op de koopmarkt blijft zo in stand. Dit alles natuurlijk tot de rente gaat stijgen.

ROB DE WILDT (RIGO)

De verkoop van bestaande woningen is in Amsterdam naar ongekende hoogte gestegen



De verkoop van appartementen trekt het eerste aan



# Zelfbouwmarkt: veel belangstelling voor weinig kavels

Op de Zelfbouwmarkt 2016 maakte wethouder Laurens Ivens het nieuwe kavelaanbod bekend. Veel mensen kwamen af op weinig kavels: acht voor bouwgroepen en 62 kavels voor individuele zelfbouw. Vanaf januari komen er nog honderden kavels bij als de inschrijving voor het Centrum-eiland van IJburg start. | Fred van der Molen

**D**e Amsterdamse zelfbouwmarkt op 20 oktober werd zeer druk bezocht, terwijl het dit jaar niet meer nodig was om in een wachtrij plaats te nemen. Er kwamen volgens de organisatie zo'n 1450 bezoekers langs. De grote opkomst stond in schril contrast met het geringe aantal kavels dat werd aangeboden. In totaal voor zo'n 180 woningen, waarvan circa 120 voor de acht bouwgroepen. Een stuk minder dan het college zichzelf in zijn 'Actieplan Woningbouw' had voorgenomen:

jaarlijks vijfhonderd zelfbouwkoopwoningen, honderd huurwoningen en vier transformatiepanden. Volgens projectleider Zelfbouw Angélique Bor staat die ambitie nog altijd overeind, maar heeft men dit jaar een aantal projecten vooral vanwege bestemmingsplanproblemen moeten doorschuiven. Ze wijst verder op een bouwgroepkavel in Sloterdijk met circa dertig woningen die eerder dit jaar al op de markt is gebracht. En dan staat er dit jaar nog een tender op de rol voor zo'n honderd casco-kluswoningen op het Haveneiland van IJburg. "Hiermee komt het zelfbouwaanbod voor 2016 uit op circa 310 woningen." En waarschijnlijk nog wat meer als een deel van de 25 kavels voor 'Samen in het

maal zo'n 250. Daarbij zit dan ook een kavel voor een coöperatieve vereniging. Bor: "Dat wordt de eerste pilot van een zelfbouwproject met huurwoningen, zoals aangekondigd in het Actieprogramma Woningbouw." Het is het Team Zelfbouw dit jaar niet gelukt gemeentelijke panden vrij te spelen voor transformatie naar woningen. Bor: "Het is uitermate lastig. Op veel van die panden ligt een maatschappelijke bestemming. Bovendien is er vanuit andere gemeentelijke programma's grote behoefte aan locaties. Bijvoorbeeld voor onderwijs of de huisvesting van statushouders."

## Kavelprijzen

De enorme druk op de Amsterdamse woningmarkt werkt door in de kavelprijzen. Bovendien wordt dit jaar de grond voor het eerst met eeuwigdurende erfpacht aangeboden. Goedkope locaties, zoals enkele jaren terug Buiksloterham, zijn er nauwelijks meer. Op Zeeburgereiland starten de kavelprijzen - de afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht - boven het half miljoen euro (265 m<sup>2</sup> bvo) ex btw. Voor goedkope grond moet je naar Zuid-oost. De kavelprijzen voor (lagere) rijtjeswoningen in Dubbelink lopen van 70.000 tot 90.000 euro (154-196 m<sup>2</sup> bvo) ex btw.

## Niet wachten maar loten

Het had dit jaar geen zin meer om voorafgaand een kampement op te slaan, want het principe 'wie het eerst komt, het eerst maalt' werd verlaten. Na de inschrijftermijn wordt via loting bepaald in welke volgorde de kaveltwijzing plaatsvindt. Bovendien wordt snelle speculatie tegengegaan door de ingestelde woonplicht van drie jaar. ■

## Kavels voor Centrum-eiland doorgeschoven naar 2017

klein' wordt gebruikt voor appartementenbouw. 'Samen in het klein' is een nieuwe formule, waarbij op de kavel zowel een eengezinswoning als - met meer huishoudens - een pand met meerdere appartementen mag worden gebouwd.

## Centrum-eiland

De zelfbouwmarkt kwam te vroeg voor de uitgifte van kavels op het Centrum-eiland, de eerste fase van IJburg 2. Zo'n 70 procent van het bouwprogramma van circa 1300 woningen daar is bestemd voor zelfbouw. Bor verwacht vanaf januari de eerste kavels te kunnen aanbieden en in heel 2017 mini-



## MEER INFORMATIE

[www.amsterdam.nl/zelfbouw](http://www.amsterdam.nl/zelfbouw)

Een overzicht met een beschrijving van de nieuwe kavels:

<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwen-verbouwen/zelfbouw/zelfbouwprojecten/>

Een interactieve kaart met alle locaties: <http://maps.amsterdam.nl/zelfbouwkavels>

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

## Wat wil en kan de scheefwoner?

**R**aymond Frederiks onderzocht - gesteund door de UvA en Stadgenoot - welke omstandigheden er aan kunnen bijdragen dat 'goedkope scheefwoners' doorstromen naar de vrije sector. Het antwoord op de vraag 'wat wil en kan de scheefwoner in Amsterdam' laat zich raden: niet veel. Veel scheefwoners uit de steekproef (ruim 1100 respondenten) hebben een inkomen dat niet veel hoger ligt dan de EU-toelatingsgrens. Frederiks concludeert dat voor veel scheefwoners de vrije huursector geen optie is. Ofwel men woont met tevredenheid in de huidige woning, of er is geen mogelijkheid tot verbetering. Financiële prikkels dragen niet bij aan meer doorstroming, aangezien de alternatieven er niet lijken te zijn. De inkomensafhankelijke huurverhoging frustrereert daarom vooral, met name gezinnen in een relatief grote sociale huurwoning. Zij betalen meestal al een stevige huur en vergelijkbare woningen in de vrije sector zijn onbetaalbaar. Daarnaast weerhoudt inkomensonzekerheid huishoudens ervan de stap te maken naar de vrije sector. Volgens Frederiks kunnen corporaties hun communicatie rond de inkomensafhankelijke huurverhoging maar beter aanpassen: vooral benadrukken dat de verhoging dient om een meer rechtvaardige huurprijs voor goedkopere huurwoningen te krijgen en niet om huurders tot doorstromen te bewegen.

De grootste bereidheid of urgentie om te verhuizen zit nog bij jonge gezinnen en stellen, mede vanwege (de wens van) gezinsuitbreiding. De meesten van hen willen bij voorkeur binnen Amsterdam verhuizen. Frederiks: randgemeenten en nieuwe ontwikkellocaties kunnen een alternatief zijn, maar alleen als zij erin slagen om deze huishoudens te verleiden, dus aantrekkelijk zijn voor op Amsterdam georiënteerde huishoudens. Frederiks ziet twee grotere doelgroepen voor vrijesectorhuur in het segment tot 930 euro: jonge stedelingen die een kwaliteitsslag willen maken en/of met een tijdelijk huurcontract zitten. En oudere koppels waarvan de kinderen zijn uitgevlogen. Hij heeft nog een aanbeveling om doorstroming naar de vrije sector te bevorderen: geef sociale huurders die een woning achterlaten voorrang.

**Wat wil en kan de scheefwoner? Een onderzoek naar de karakteristieken en woonwensen van goedkope scheefwoners in Amsterdam met oog op de doorstroom naar de vrije sector; Raymond Frederiks 19-08-2016; Universiteit van Amsterdam, Stadgenoot. Te downloaden vanaf de boekenpagina van NUL20**

## Fietsen met Welstand

**M**et het werk van de Amsterdamse Commissie voor Welstand en Monumenten (CWM) krijgen weinig mensen direct te maken, maar indirect des te meer. De adviezen drukken een stempel op de stad. Waarom mocht de kroon op de Shelltoeren wel groter worden gemaakt, maar kon een hoektoren op het C&A-gebouw aan het Damrak niet door de beugel? Waarom mogen die goedkope naorlogse duplexwoningen niet gesloopt? En wat gaat er mis langs de Noord/Zuidlijn?

In het boekje *Fietsen met Welstand* geeft de commissie een kijkje in de keuken. Ze laat zien welke argumenten over tafel gaan in haar vergaderingen met architecten en initiatiefnemers, en wat de uitkomst is. Waarbij de commissie soms ook aan het kortste eind trekt.

In 'Fietsen met Welstand' worden negentig projecten beschreven die de afgelopen vijf jaar vergund zijn. Al die projecten zijn gerangschikt langs een aantal fietsroutes. Dat heeft vooral meerwaarde op de website, waarbij alle projectteksten op de knooppunten van de routes kunnen worden geopend. Zo kan je met je mobieltje de stad door trekken.

'Welstand' geeft ruim 7000 adviezen per jaar. In veel gevallen betreft het een minimale toetsing, maar bij grote projecten en monumenten is er vaak sprake van een balanceeract: hoe kun je behouden wat waardevol is en tegelijkertijd nieuwe ontwikkelingen ondersteunen? Wat is het juiste evenwicht tussen behoudzucht en ontwikkeldrang, tussen vrijevochtenheid en een keurslijf, tussen eigenbelang en het belang van alle bewoners van de stad?

Het boekje maakt nog eens duidelijk dat de welstandsadviezen niet 'ook maar een mening' zijn. Wat daarbij helpt is dat hun oordelen sinds enkele jaren voor de hele stad op dezelfde uitgangspunten zijn gebaseerd, vastgelegd in 'De schoonheid van Amsterdam'.

Al die projecten bij elkaar laten zien dat veel partijen betrokken zijn bij de zoektocht naar gebouwen die passen in de stad. Het gaat daarbij volgens Marianne Loof, voorzitter van CWM, "uiteindelijk niet over mooi of lelijk, of over stijl, maar over de kwaliteit die past in de stad". Dat de commissie daarbij regelmatig als stoorzender wordt gezien, is een gegeven. Want, aldus Loof: "Opkomen voor het publieke belang kan de persoonlijke vrijheid van een burger of ondernemer immers in de weg staan."

**Het boekje is te bestellen via mail: [welstand@welstand.amsterdam.nl](mailto:welstand@welstand.amsterdam.nl), met als onderwerp *Fietsen met Welstand*. Het boekje is ook verkrijgbaar bij Architectuurcentrum Amsterdam (ARCAM). Alle teksten staan ook online, bij elk knooppunt op de uitgezette fietsroutes op [www.fietsenmetwelstand.nl](http://www.fietsenmetwelstand.nl).**

## De toekomst van de stad

**I**n 'De toekomst van de stad' geeft Zef Hemel op een zeer toegankelijke manier een breed overzicht van theorieën over steden. Je maakt kennis met het gedachtegoed van vele denkers en doeners, van Patrick Geddes tot Jane Jacobs, van Edward Glaeser via Doug Sanders tot Van Eesteren. Dat alleen al maakt het boek van Zef Hemel, die sinds 2012 de Wibautleerstoel aan de UvA bekleedt, de moeite waard. Hemel heeft een missie. Het is een pleidooi voor Nederlandse metropool. Zijn boodschap: grootstedelijkheid is goed. Nederland heeft wat dat betreft volgens hem de boot gemist. Hij wilde daarom een boek schrijven dat "de boel eens flink opschudt".

Dat is gelukt. Het boek gaat over de geschiedenis van de stad, over manieren waarop steden zijn tegengewerkt, en waarom het onvermijdelijk is dat een flink deel van de wereldbevolking op termijn in metropolen woont. Hemel ziet daar alleen maar de voordelen van in: "Een metropool is een wereldwonder (...). De grootste zijn het duurzaamst: wegen, infrastructuur en voorzieningen worden er het meest efficiënt benut; hun ecologische voetafdruk is per inwoner gemeten veruit de kleinste." Hemel betoogt dat de hele naorlogse ruimtelijke ordening in Europa en de Sovjet-Unie een grote vergissing is geweest. Staten zijn er op uit geweest de inwoners onder te brengen op het platteland, overloopgebieden en tuinsteden.

Hemel legt een directe relatie tussen economische groei en grootstedelijkheid: hoe groter de stad, hoe beter voor de economie. Maar waarom dan juist landen in Noord-Europa - waar megasteden volledig ontbreken - na de oorlog tot de meest welvarende uitgroeiën blijft daarmee onverklaard. En ook in het grootste innovatiecentrum ter wereld - Silicon Valley - ontbreekt de megastad. Te vaak is alle nuancering zoek: "Mondiale vraagstukken als armoedebestrijding, klimaatverandering, uitputting van fossiele brandstoffen zullen zeker door de zeer talrijke inwoners van megasteden worden opgelost. Zo zijn steden, zeker de hele grote."

Tja. Daar tegenover staan interessante inzichten. Bijvoorbeeld in het Nederlandse spreidingsbeleid. Volgens Hemel was dat verdeel- en heerspolitiek om de macht van steden te beteugelen. Het laatste hoofdstuk is het zwakste: 'De stad als brein'. Hemel betoogt daarin zonder veel argumentatie dat de oplossing voor "voortdurend falend lokaal bestuur" ligt in vormen van zelforganisatie en het overboord zetten van planning. Ondanks deze bezwaren: een aanrader!

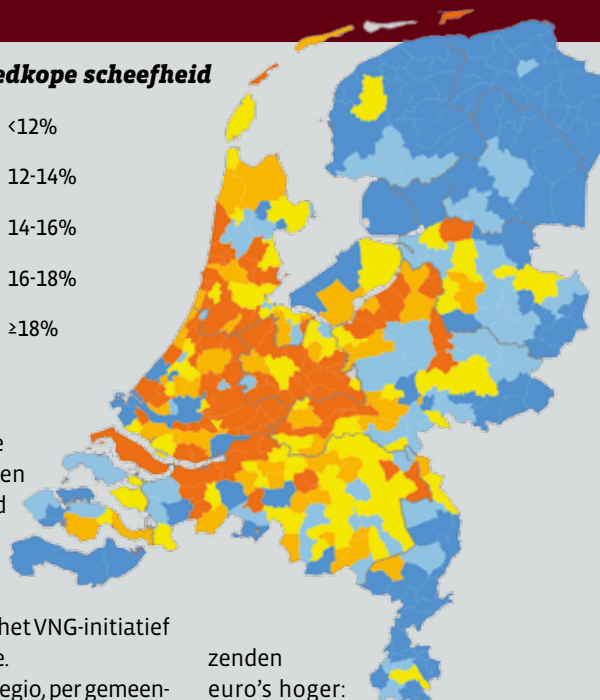
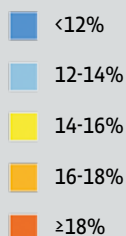
**De toekomst van de stad - een pleidooi voor de metropool. Zef Hemel. Uitgever AUP. ISBN 978 94 6298 246 8. Prijs €19,95**



# Scheefhuren is geen grootstedelijk fenomeen

In de periferie van Amsterdam wonen relatief meer goedkope scheefwonders dan in de hoofdstad zelf. De kroon spant Oostzaan, maar ook in Landsmeer en Ouder-Amstel woont meer dan een kwart van de corporatiehuurders scheef. Omgekeerd wonen heel veel Almeerse huurders veel te duur gezien hun inkomen. Anders dan vaak gedacht, loopt het aandeel scheefwonders in Amsterdam redelijk in de pas met het landelijke gemiddelde. Er zijn bovendien meer Amsterdamse corporatiehuurders die te veel huur betalen in relatie tot hun inkomen (17,9%), dan huurders die goedkoop scheefwonen (14,6%).

## Goedkope scheefheid



Deze cijfers zijn te vinden in de nieuwe Lokale Monitor Wonen die Aedes, Woonbond en de Nederlandse gemeenten gezamenlijk ontwikkelden. De monitor is onderdeel van het VNG-initiatief Waarstaatjegemeente.

Voor het eerst zijn per regio, per gemeente en soms zelfs per wijk cijfers over de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen in de sociale huursector in één overzicht te bekijken. Dit jaar beperkt de Lokale Monitor Wonen zich nog grotendeels tot corporatiewoningen en -huurders. De komende jaren wordt de Monitor uitgebreid met gegevens over particuliere huurwoningen, koopwoningen en wonen met zorg en begeleiding. De cijfers zijn grotendeels uit begin 2014 en dus wel enigszins gedateerd.

Uit de cijfers blijkt dat scheefwonen, in tegenstelling tot de beeldvorming, niet zozeer een grootstedelijk probleem is. Binnen Amsterdam wonen de meeste goedkope scheefwonders in de stadsdelen Centrum en Zuid en de minste in Zuid-oost. In Amsterdam wonen meer Amsterdamse huurders eigenlijk te duur (17,9%) dan te goedkoop (14,6%) gelet op hun inkomen. Het aandeel dure scheefwonders is hoger dan het landelijk gemiddelde (15%); relatief de meeste van deze 'dure scheefwonders' wonen in Zuidoost, Nieuw-West en Noord.

Bijna 72 procent van de Nederlandse corporatiehuurders heeft een woning die past bij hun inkomen.

## Wanneer woon je scheef?

Zoals alles is scheefwonen een kwestie van definitie. Wat opvalt is dat de opstellers van de monitor niet de EU-inkomensgrens hebben genomen maar enkele duizenden

euro's hoger: een goedkope scheefwoner is een huishouden met een gezamenlijk inkomen hoger dan 38.690 euro en een huur onder de liberalisatiegrens (was €670 in 2014). Een dure scheefwoner is volgens de monitor een huishouden dat recht heeft op huurtoeslag met een huur boven de aftoppingsgrens (was €597).

## Huurprijzen

Van de huurwoningen van corporaties heeft 11 procent een huurprijs onder 410 euro. Achtenvijftig procent van de woningen heeft een huurprijs tussen 410 en 629 euro. Vijfentwintig procent heeft een huurprijs tussen 629 en 711 euro. Het gemiddelde besteedbaar inkomen per huishouden was in 2014 in Nederland 35.400 euro. Bij huishoudens in een huurwoning van een corporatie was dat 22.600 euro. De gemiddelde netto huurquote (= huur verminderd met huurtoeslag als percentage van het inkomen) voor huurders in corporatiewoningen is 23 procent. De gemiddelde netto woonquote (= huur verminderd met huurtoeslag plus de kosten voor energie en lokale belastingen als percentage van het inkomen) is 32 procent. Vijf procent van de huurders heeft een netto huurquote hoger dan 35 procent. Dat komt het meest voor bij huurders jonger dan 25 jaar (25 procent) en bij eenpersoonshuishoudens tot AOW-leeftijd (25 procent).

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

Gemeenten uit Amsterdamse regio	% goedkope scheefwonders	% dure scheefwonders
Almere	10,6	30,7
Diemen	13,2	23,5
<b>Amsterdam</b>	<b>14,6</b>	<b>17,9</b>
Edam-Volendam	14,9	14,4
Purmerend	15,1	18
Haarlem	15,3	14,8
Zaanstad	16,5	13
Aalsmeer	17,3	16,1
Weesp	17,3	11,8
Haarlemmermeer	18,1	20
Amstelveen	19,3	12,7
Wormerland	19,7	5,3
Beemster	20	11,9
Uithoorn	21,4	12,2
Ouder-Amstel	25,7	13,7
Landsmeer	25,8	12
Oostzaan	28,8	5,6
<b>NEDERLAND</b>	<b>14%</b>	<b>15%</b>

Amsterdam	% goedkope scheefwonders	% dure scheefwonders
Stadsdeel Zuidoost	11,5	24,1
Stadsdeel Nieuw-West	13,8	22,3
Stadsdeel West	14,3	12,5
Stadsdeel Oost	14,7	17,4
Stadsdeel Noord	15,4	21,1
Stadsdeel Zuid	16,4	13,4
Stadsdeel Centrum	16,9	12