

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – januari 2012 #60

DE ROLTRAP REGIO

Regionale afstemming
blijft lastig

Op zoek naar de X-factor

“Naar de klant werd
niet erg geluisterd”



Ymere wint
Gouden Bouwsteen 2011

Wia 2011: verbetering
leefbaarheid stagneert

Klein bouwen mag weer:
de studio is hot

Priemus: “Wonen in Amsterdam
wordt veel duurder”



- ⬆ Transvaalbuurt stijgt door
- ⬆ Overtoomse Veld: eindelijk voldoende
- Landlust: investeringen beklijven niet in beter cijfer
- ⬇ Waardering voor Burgwallen-Nieuwe Zijde zakt

8



Regionale woningmarkt: gedeelde inzichten leiden niet automatisch tot meer afstemming

16



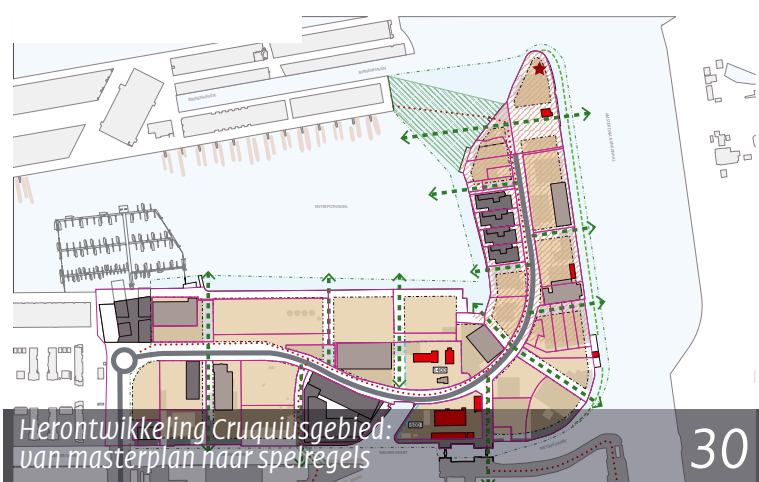
Bijzondere herbestemmingen: GAK en ACTA-gebouw

24



Oedzge Atzema over de bouwcrisis: "Liever geduld dan verkeerde daadkracht"

22



Herontwikkeling Cruquiusgebied: van masterplan naar spelregels

30

- 4 Gemeenschappelijke ruimte Kort nieuws
- 8 Eerste verdieping **Hoe leefbaar is Amsterdam?**
- 8 **WiA 2011: verbetering leefbaarheid stagneert na jaren groei**
- 14 Kort Bestek **Bouwproductie loopt verder terug**
- 15 **Ymere wint Gouden Bouwsteen**
- 16 Tweede verdieping **De regionale woningmarkt**
- 16 **Komt de roltrap weer in beweging?**
- 22 Interview Oedze Atzema:
in regio Amsterdam luistert men slecht naar zijn klanten
- 24 Kort Bestek **ACTA. Of: herbestemming vraagt onorthodoxe aanpak**
- 25/28 Galerie **Transformatie ACTA- en GAK-gebouw**
- 27 Kort Bestek **Klein bouwen mag weer: de studio is hot**
- 30 Kort Bestek **Cruquiusgebied: van masterplan naar spelregels**
- 31 10 Jaar Later **Hugo Priemus: groei eigenwoningbezit stagneert**
- 34 Forum **"Om monument kun je niet heen"**
- 31 Leeskamer
- 32 Barometer **Ymere bouwt meeste woningen**

10 jaar NUL20

NUL20 bestaat tien jaar. Het eerste nummer verscheen in 2002 op een journalistiek gezien dankbaar moment. Ook toen was er een bouwcrisis – althans we meenden toen dat het heel ernstig was. De Amsterdamse woningproductie zat in het slop. En waar problemen zijn, is debat; waar schaarste is, moet worden gekozen; waar oplossingen worden gevraagd, openbaren zich tegenstrijdige visies. Wat wil een tijdschrift over 'woonbeleid in de regio Amsterdam' nog meer?

Tien jaar later verkeert de woningproductie opnieuw in een crisis. Deskundigen zeggen dat dit verder gaat dan een conjuncturele dip. Het tijdperk van de grote projecten zou voorbij zijn: het Rijk investeert niet meer in volkshuisvesting; gemeenten hebben door het wegvallen van de kantoormarkt geen middelen meer voor grootschalige langetermijn-investeringen, vastgoedontwikkelaars hebben financieringsproblemen en het investeringsvermogen van de grote bouwers – de corporaties – is danig gereduceerd. Daarbij wordt de sociale huursector – altijd een dominante factor in de Nederlandse woningsector – in de tang genomen door Europese en nationale regelgeving. Met als nieuwe mijlpaal het angekondigde kooprecht voor huurders van corporatiewoningen.

Er lijkt zich een nieuwe cesuur af te tekenen. De redactie wil dit jubileumjaar dan ook niet benutten om tevreden terug te blikken, maar vooral om vooruit te kijken. Hoe staat de regio Amsterdam er over tien jaar voor? Welke trends tekenen zich af en op welke wijze kunnen die eventueel worden beïnvloed? We vragen in elk van de zes nummers van 2012 naar de visie van een deskundige buitenstaander op 'De Amsterdamse metropool, tien jaar later'. Het spits wordt afgebeten door – wie anders – volkshuisvestingsdeskundige Hugo Priemus, emeritus hoogleraar bij de TU Delft.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur NUL20
fred@nul20.nl

Op de hoogte blijven? Het belangrijkste woonnieuws kunt u dagelijks volgen op Twitter (@nul20) !

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. NUL20 wordt mogelijk gemaakt door bijdragen van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, de Dienst Wonen Zorg en Samenleven, Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, de stadsdelen en de Stadsregio.

Het blad wordt kosteloos toegezonden aan beleidsmakers, projectleiders, bewoners-vertegenwoordigers, politici en andere betrokkenen bij het woonbeleid in Amsterdam.

U KUNT VIA DE WEBSITE WWW.NUL20.NL EEN NUMMER OF ABONNEMENT AANVRAGEN. ABONNEE ADMINISTRATIE

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

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

ABONNEER U OP DE GRATIS NUL20 NIEUWSBRIEF: WWW.NUL20.NL

ADVERTENTIES: via Bureau Recent 020-330.8998 (info op www.nul20.nl)

HOOFDREDACTEUR:
Fred van der Molen (fred@nul20.nl)
TEL: 020-693.7004
MAIL: redactie@nul20.nl
ADRES: Mr. Arntzeniusweg 20
1098 GP Amsterdam

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

REDACTIERAAD:
André Buys (Rigo)
Arco Leusink (Huurdersvereniging Amsterdam)
Bart Truijens (OGA)
Niek Krouwel (Dienst Wonen, Zorg en Samenleven)
Jacqueline van Loon (ASW)
Joop de Haan (Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer)
Manon Tjoa (AFWC)
Muk van Ravels (Stadsregio)
FOTOGRAFIE Nico Boink
VORMGEVING Pieter Lesage
DRUK Prezco bv

Artikelen uit NUL20 worden gearchiveerd bij nul20 Online: www.nul20.nl

Sibbelpanden beste restauratie 2011

De aanpak van de Sibbelpanden is de beste restauratie van het jaar 2011. De Vereniging Vrienden van de Amsterdamse Binnenstad (VvAB) heeft de gelijknamige prijs toegekend aan woonstichting De Key. De veertig zogeheten Sibbelpanden aan de Hoogte Kadijk in Amsterdam verkeerden lange tijd in slechte staat. Aanvankelijk dreigde sloop van de woningen uit de negentiende eeuw. De Key nam de woningen over van Ymere en begon – na een lange strijd met bewoners – aan een kostbaar restauratietraject. De woningen zijn naar ontwerp van Rappange Architecten uitgebreid en opnieuw ingedeeld. Bovendien werden authentieke details als hardstenen stoepen, smeedijzeren hekken en gemetselde schoorstenen hersteld.

Nieuwbouw Amstelveen populair

De interesse voor nieuwbouw in Amstelveen blijft groot. Eind december is voor de eerste appartementen in project Green Court in de wijk Westwijk Zuidoost een loting gehouden. Maar liefst 62 kandidaat-kopers schreven zich in voor twaalf appartementen. Wethouder Jan-Willem Groot is zeer content met de herkomst van de inschrijvers. Driekwart van de gegadigden komt uit Amstelveen en 37 procent is 65 jaar of ouder. Als senioren verhuizen geeft dat de meeste beweging op de woningmarkt. “De belangstelling voor bouwprojecten als Green Court is goed nieuws voor de noodzakelijke doorstroming op de Amstelveense woningmarkt,” aldus de wethouder. Green Court is een project van AM en Bouwfonds en omvat zes kleinschalige woongebouwen met in totaal 52 appartementen

Ymere stelt meer woonfraude vast

Ymere heeft afgelopen jaar 569 keer de huur opgezegd vanwege woonfraude, acht procent meer dan in 2010. Van deze huuropzeggingen vond tweederde (365 maal) plaats in Amsterdam. Ook ontmantelde Ymere afgelopen jaar 43 hennepplantages. De corporatie is tevreden over de resultaten van het woonfraudeteam. De opsporing zorgt ervoor dat sociale huurwoningen weer beschikbaar komen en de bestrijding van woonfraude draagt bij aan de leefbaarheid van buurten. Onrechtmatige bewoning gaat nogal eens gepaard met overlast of criminaliteit.

Kabinet wil kooprecht

Het kabinet wil huurders van corporatiewoningen het recht geven om tegen marktprijs hun woning te kopen. Daartoe moeten woningcorporaties minstens driekwart van hun woningen te koop aanbieden. De ministerraad heeft eind december een wetsvoorstel voor advies naar de Raad van State gestuurd. De woningcorporaties en de Woonbond zijn faliekant tegen.

Volgens de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) is een algemeen kooprecht onrealistisch en slecht voor de volkshuisvesting. Directeur Hans van Harten: “Het risico is groot dat de beste woningen worden verkocht en de slechtste overblijven voor de sociale verhuur. Ook kunnen geen garanties meer worden gegeven dat er voldoende woningen beschikbaar blijven voor de laagste inkomens. Verder worden corporaties in Amsterdam op hoge kosten gejaagd, omdat eerst voor miljoenen aan leges en afkoop erfpacht betaald moet worden, alvorens verkocht kan worden. De Federatie hoopt dat dit voorstel alsnog van tafel gaat.”

De Amsterdamse corporaties wijzen erop dat ze straks geen strategisch voorraadbeleid meer kunnen voeren: “Nu worden complexen voor verkoop aangewezen en vervolgens verkoopgereed gemaakt. Dat kan straks niet meer op deze wijze. Als ook maar één huurder zijn woning wil kopen, dan moet het hele complex verkoopgereed gemaakt worden.”

De Woonbond noemt het onbegrijpelijk om driekwart van de sociale huurwoningen ‘in de uitverkoop te doen’. Er is in deze tijd geen behoefte aan meer woningen die te koop worden

gezet, maar aan meer betaalbare huurwoningen, stelt Woonbond-directeur Ronald Paping. Het voorstel grijpt in op het eigendomsrecht van corporaties. Het advies van de Raad van State wordt dan ook met spanning afgewacht. Roel Steenbeek, bestuursvoorzitter van Ymere, verwacht dat woningcorporaties tot aan het Europese hof gaan procederen als het kabinet het huidige voorstel doorzet.

Volgens Kamerlid Betty de Boer van de VVD is het kooprecht “liberaal, sociaal en emanciperend”. Ook ziet ze als voordeel dat corporaties zo vermogen liquide maken om te kunnen investeren in de woningmarkt. Het CDA lijkt er minder geharnast in te zitten. Woordvoerder Jan van Bochove wil vooral de mogelijkheden van huurders vergroten om hun huis te kopen. Overigens verkopen woningcorporaties al jaren woningen. De omvang daarvan daalt sinds 2005; ook daalde het percentage verkoop aan zittende huurders tot 25 procent in 2009. In Amsterdam verkopen de corporaties nog geen vijftien procent aan zittende bewoners.

VERKOOP CORPORATIEWONINGEN AAN PARTICULIEREN

Jaar	Zittende huurder	Totaal	%
2005	7374	16267	45%
2006	5489	15741	35%
2007	4846	14164	34%
2008	3917	13193	30%
2009	3194	12950	25%

Bron: CFV, landelijke cijfers

De Flat kandidaat-koper Kleiburg

Consortium De Flat onderhandelt exclusief met Rochdale over behoud van flat Kleiburg in Amsterdam-Zuidoost. De gezamenlijke plannen van KondorWessels Vastgoed, Hendriks CPO, Vireo Vastgoed, en Hollands Licht voorzien in een bijzonder concept waarbij de kopers van kluswoningen onderdeel worden van een tv-serie. Uit hoeveel woningen Kleiburg na de renovatie bestaat, is afhankelijk van de wensen van kopers.

De definitieve beslissing over de toekomst van Kleiburg laat volgens Rochdale nog op zich wachten. Eerst moet het consortium de plannen optimaliseren. Zo moet meer duidelijkheid ontstaan over

parkeerplekken. Ook wil Rochdale meer helderheid krijgen over haar juridische en fiscale positie bij verkoop van het complex. Afgelopen najaar zijn de regels voor woningverkoop aangescherpt.



Metropoolregio kampt met lage woningproductie

Ook in de gemeenten rond Amsterdam is de woningproductie zwaar ingezakt. En een spoedig herstel is niet in zicht, zo blijkt uit een rondgang. Ook de aantallen in aanbouw genomen woningen blijven ver achter bij de productie die enkele jaren geleden nog gebruikelijk was. Cijfers over de verwachte bouwaanvang in de komende jaren worden met de nodige slagen om de arm gepresen-

teerd. Alles hangt af van de voorverkoopcijfers.

Oplossingen worden gezien in het in stukken knippen en faseren van geplande projecten. En in 'dicht op de markt' zitten. Zo voert de gemeente Diemen gesprekken met kopers en belangstellenden voor bestaande projecten. Die informatie wordt dan weer voor de ontwikkeling van volgende plukjes nieuwbouw gebruikt.

DE (VERWACHT) PRODUCTIECIJFERS VAN VIER GEMEENTEN:

Gemeente	2011		2012		2013	
	Oplevering	Start bouw	Oplevering	Start bouw	Oplevering	Start bouw
Diemen	0	45	45	≤ 300	≥ 250	??
Haarlem	600	400	670	570	500	600
Haarlemmermeer	450	50	300	300	300	250
Purmerend	477	320	289	374	409	100

Aanbod studentenwoningen groeit fors

Studenten hebben weinig te lijden van de crisis op de woningmarkt. In 2011 werden in Amsterdam 432 wooneenheden voor studenten opgeleverd en meer dan 1500 in aanbouw genomen. Naast nieuwbouw levert herbestemming van leegstaande kantoren extra woonruimte op.

Er zijn in 2011 twee wooncomplexen opgeleverd: 232 studentenkamers in de flat Daalwijk in Zuidoost (Duwo en Rochdale) en de 200 kamers voor ROC-studenten en topsporters in het gebouw De Tribune (Ymere).

De Key startte dit jaar op de Amstelcampus (154 zelfstandige woningen) en Duwo (met

partner Rochdale) met Science Park II (605 wooneenheden). In Amsterdam worden nu ook de eerste leegstaande kantoren omgebouwd tot studentenhuisvesting: 320 koopstudio's in het GAK-gebouw en 464 tijdelijke wooneenheden in het ACTA-gebouw (telt niet mee voor de nieuwbouwproductie).

AM start 21 januari met de verkoop van 348 koopstudio's in het Amstelkwartier. Daar verschijnt het complex Villa Mokum met in totaal 627 koop- en huurstudio's voor studenten en starters. In 2013 start de bouw van een studentencomplex bij station Sloterdijk met 650 wooneenheden.



Eigen Haard ontruimt minder ondanks crisis

Eigen Haard heeft in 2011 slechts 42 huurders vanwege huurachterstand uitgezet. Het aantal ontruimingen daalt al jaren. In 2010 werden nog 64 huurders hun woning uitgezet vanwege huurschuld. Het aantal dreigende huisuitzettingen steeg overigens wel, met ruim twintig procent tot bijna achthonderd. De woningcorporatie merkt daaraan dat de crisis steeds harder aankomt.

"We willen voorkomen dat huurders hun woning verliezen", zegt Peter Nieuwenhuizen, hoofd Debiteurenbeheer. "Daarom stappen we er direct op af als een huurder bij ons schulden maakt. Als de nood hoog is, kunnen huurders schuldhelpverlening krijgen in combinatie met een betalingsregeling. Huurders blijven zelf verantwoordelijk (...), maar ze krijgen een zetje in de goede richting".

Amsterdams short-staybeleid op de schop

Het Amsterdams college wil het short-staybeleid verbeteren door minder regels op te leggen en verhuurders beter te ondersteunen. De beleidsaanpassingen volgen op een kritische evaluatie door onderzoeksbureau Regioplan. Daaruit blijkt dat het beleid onvoldoende bijdraagt aan de doelen en dat de slagkracht beter kan.

Short stay is de verhuur van vrije-sectorwoningen voor perioden korter dan zes maanden en langer dan een week. Vooral mensen die tijdelijk in Amsterdam werken, maken er gebruik van. Maar ook steeds meer toeristen willen liever in een woning verblijven. Voor short-stayverhuur is een vergunning nodig. Tot dusver mocht maximaal vijf procent van de geliberaliseerde huurwoningen per stadsdeel ervoor worden onttrokken; alleen voor Centrum gold een hoger percentage van vijftien. Deze beperking verdwijnt, maar stadsdelen mogen op eigen gezag nog wel een limiet instellen. Dat kan als het verblijf van short stayers ten koste gaat van de leefbaarheid en van het aanbod van goedkope huurwoningen. Ook mensen die samen geen huishouden vormen, mogen straks in short stay verblijven, met een maximum van vier personen.

De huidige regels worden op grote schaal overtreden. Regioplan schat dat er ongeveer 2000 illegale short-stayverhuurders actief zijn. Het college wil gelijktijdig met het soepeler regiem veel strenger gaan toezien op illegale aanbieders, overlast en excessen, mede door samenwerking met de dienst Belastingen en het Kadaster.

Het college wil graag dat er een keurmerk komt voor legale aanbieders.

Sloop 3^e Oosterparkstraat toegestaan

6 Een woningcomplex van Ymere in de Derde Oosterparkstraat in Amsterdam-Oost mag worden gesloopt. Volgens de Raad van State hebben de panden geen monumentale waarde. Na sloop van de bestaande bouw realiseert Ymere 26 vrije sector huurwoningen, drie bedrijfsruimten en een halfverdiepte garage. Het project Gele Panden voorziet tevens in de bouw van twaalf sociale huurwoningen aan de Vrolikstraat.

'Kraken enorme schadepost'

Krakers veroorzaken jaarlijks voor enkele honderdduizenden euro's schade aan het woningbezit van Rochdale. Er lijkt volgens de corporatie geen respect meer te bestaan voor andermans eigendom. In sommige gevallen bedraagt de schade 30.000 tot 40.000 euro per woning. Rochdale heeft vooral in de Kinkerbuurt last van krakers. Daar werden vorig jaar 38 woningen gekraakt. Hoofdzakelijk panden met een leegstand van minder dan een jaar. "Wij maken ons sterk voor een rechtmatige woonruimteverdeling. Als bij een voorgenomen renovatie vertraging ontstaat en complexen langer leegstaan, dan worden dergelijke woningen aan bijvoorbeeld studenten verhuurd. Vroeger kwam kraken voort uit idealisme, maar nu lijkt men vooral op zoek naar gratis woonruimte." Na ontruiming wordt Rochdale met flinke schade geconfronteerd. "Wij schatten de schade op gemiddeld 8000 euro per woning. Soms wordt alles gesloopt wat er te slopen valt en loopt de schade op tot wel 40.000 euro per woning," aldus de woordvoerder. Rochdale heeft daar genoeg van. "Het wordt tijd voor een kritische discussie, want dit kan niet zo doorgaan."

Nieuwe projecten

West: vernieuwing Kolenkitbuurt gaat door

Eigen Haard gaat door met de vernieuwing van het middengebied van de Kolenkitbuurt. De corporatie heeft daarover nieuwe afspraken gemaakt met stadsdeel West. In het najaar van 2013 wordt begonnen aan de sloop en nieuwbouw van circa vijfhonderd sociale en vrije sector huurwoningen, de bouw van een nieuwe brede school, realisatie van maatschappelijk vastgoed en herinrichting van de openbare ruimte. Portefeuillehouder Godfried Lambriex is blij met de overeenkomst: "Het is mooi dat Eigen Haard zich verbindt aan een datum. Dat is pure winst voor de bewoners. Nieuw is ook dat het stadsdeel volgens een strak schema moet werken. Zo heeft iedereen er belang bij zich tot het uiterste in te spannen om de vernieuwing gaande te houden."

Oost: Vernieuwbouw Blasiusstraat

De authentieke gevel van de woningen in de Blasiusstraat in Amsterdam-Oost blijft staan. De rest van het complex van woningstichting Eigen Haard wordt - naar ontwerp van Scala Architecten - compleet vernieuwd. Vernieuwbouw leidt tot 36 koopwoningen voor starters en doorstromers met middeninkomens en achttien zorgwoningen met lift voor ouderen in de sociale huur. Op de begane grond zijn vier bedrijfsruimten voorzien.

Noord: Waterlandplein vordert

De bouw van het nieuwe Waterlandplein in Amsterdam-Noord vordert. Het hoogste punt van de eerste woontoren De Brandaris is bereikt. Er komen zes hoge woontorens die verrijzen vanaf drie blokken waarin het nieuwe winkelcentrum en maatschappelijke voorzieningen. Er komen in totaal 319 woningen en 300 overdekte parkeerplaatsen. De ontwikkelaars AM en Ymere verwachten de nieuwbouw in 2013 te voltooien.

Start vernieuwing Bakema Noord

Rochdale en Stadgenoot zijn gestart met de bouw van 25 eengezinswoningen met tuin en eigen parkeerplaats in het noordelijke deel van de Bakemabuurt in Geuzenveld. De koopwoningen in het plan De Raak hebben een oppervlakte van 133 tot 160 m². Kopers kunnen zelf de indeling bepalen. Zo is er de mogelijkheid om op de eerste verdieping te wonen. Of een slaapkamer in te ruilen voor een dakterras. In Bakema-Noord staan ook een nieuw appartementengebouw en een onderkomen voor de Timotheusschool gepland.

Surinde in Amsterdam-Oost verkoopt goed

Eigen Haard bouwt in de Makassarstraat in Amsterdam-Oost het appartementencomplex Surinde. Het woongebouw bevat veertig koopwoningen, veertien huurwoningen en vijf bedrijfsruimtes. De belangstelling voor het project is groot. Eigen Haard heeft binnen enkele maanden meer dan de helft van de koopwoningen verkocht. De appartementen zijn grotendeels driekamerwoningen met een oppervlakte variërend van 62 tot 85 m². Kopers hebben nog invloed op de plattegrond. Hooyschuur Architecten biedt verschillende indelingsmogelijkheden. "Het woonplan sluit aan bij de sobere architectuur van de Indische Buurt. Zo zijn de hoeken verbijzonderd en heeft de entree - door een detaillering in het metselwerk - een duidelijke rol gekregen in het geheel. De combinatie van de doorgaande balkons op de eerste verdieping en het sterke ritme van de kozijnen, geeft het gebouw een horizontale uitstraling," aldus architect Ron Baltussen.

Nieuwbouw Ru Paré-school

De Key is gestart met de nieuwbouw voor de basisschool Ru Paré in Amsterdam Nieuw-West. Het gebouw aan het August Allebéplein krijgt een multifunctioneel karakter. Het zogeheten community centre biedt ook onderdak aan naschoolse opvang, buitenschoolse activiteiten, een buurtcentrum, een gymzaal en voorzieningen voor de GGD. De komst van betere school- en buurtgebouwen is een van de speerpunten in de vernieuwing van de Westelijke Tuinsteden. Oplevering is voorzien zomer 2013.



Corporatieverkoop blijven op peil

Amsterdamse corporaties weten zich redelijk te onttrekken aan de malaise op de koopwoningmarkt. Vier van de zes grote corporaties verkochten vorig jaar ruim 1700 voormalige sociale huurwoningen, zo blijkt uit de eerste cijfers.

Ymere, de grootste corporatie, verkocht maar liefst 913 woningen, Eigen Haard wist 320 woningen te slijten, de Alliantie Amsterdam 260 en Stadgenoot 214. Rochdale heeft nog geen actuele cijfers paraat. De Key weigert voorlopige verkoopcijfers bekend maken.

Niet elke corporatie is even succesvol. De Key laat weten dat de verkoopcijfers lager uitvallen dan een jaar eerder. Stadgenoot ziet de verkoop met vijftien procent afnemen. In 2010 werden nog 253 sociale huurwoningen verkocht. Eigen Haard boekt daarentegen een groei van ruim vijftien procent (277 in 2010). Maar daarvoor heeft de corporatie een enorme inspanning moeten verrichten, aldus een woordvoerder.

De Amsterdamse corporaties lijken de verkoop van bestaand bezit op peil te houden. In 2010 verkochten de zes grote corporaties in Amsterdam slechts 1585 woningen. In 2009 werden 1640 woningen verkocht.

Het succes laat zich mogelijk verklaren uit het specifieke karakter van het bezit. Amsterdam blijft populair en de veelal kleine woningen zijn bereikbaar voor starters op de woningmarkt. En de verlaging van de overdrachtsbelasting speelt een positieve rol. Over de prijsontwikkeling bestaat nog geen duidelijkheid.

De nieuwbouwmarkt vertoont een heel wisselend beeld. Ymere en Eigen Haard verkochten respectievelijk 433 en 420 woningen. Stadgenoot verkocht er 51; alleen in complex Piri Reis in Amsterdam-West. En bij de Alliantie Amsterdam blijft de teller steken op 22 koopwoningen. [BP]

Groot onderhoud Dubbeltjespanden

De Key is half januari begonnen met groot onderhoud aan de Dubbeltjespanden op de Mauritskade in Amsterdam. De plannen voorzien in herstel van casco en binnenkant, duurzame aanpak van vochtproblemen, aanleg van cv, verbetering van de brandveiligheid en vernieuwing van de bestaande uitbouwen. De onderhoudswerkzaamheden nemen een jaar in beslag. Alle bewoners kunnen terugkeren naar hun huidige woning. Er worden geen woningen verkocht. Ook de woningen die nu in de tijdelijke verhuur of gekraakt zijn, komen

na afronding van het groot onderhoud in de sociale verhuur.

De 26 Dubbeltjespanden behoren tot het eerste vastgoedbezit van één van de voorgangers van De Key. De woningen zijn vanaf 1870 gebouwd als eerste bouwopdracht van de Bouwmaatschappij tot Verkrijging van Eigen Woningen (BVEW). Hun verenigingsdoel was 'het bouwen van arbeiderswoningen'. De panden danken hun naam aan het wekelijks dubbelte dat de eerste bewoners van de woningen inlegden om zo uiteindelijk hun woning in bezit te krijgen.



Aanbouw bestaat 15 jaar

Het AT5-programma Aanbouw bestaat vijftien jaar. Aanbouw is het enige reguliere tv-programma over stedenbouw en ruimtelijke ordening van Nederland. Het programma wordt mogelijk gemaakt dankzij bijdragen van de Amsterdamse woningcorporaties en de gemeente Amsterdam. Wie de jubileumuitzending heeft gemist kan deze via de site van NUL20 terugzien.

Geen inkomensgrens voor huurders met zorg

Voor huishoudens waarvan ten minste één lid is aangewezen op zorg geldt de inkomensgrens voor sociale huurwoningen niet. Dat meldde minister Donner op zijn laatste werkdag in een Kamerbrief. Het was al zo dat de inkomensgrens niet gold voor AWBZ-instellingen, maar die is nu ook niet van toepassing voor reguliere huurders van woningen met zorg of zorg in de nabijheid. De versoepeling geldt voor mensen met een indicatie "dat levering van zorg noodzakelijk is maar waarbij er (nog) geen behoefte is aan verblijf in een instelling".

De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties pleit ervoor de grenswaarde van alle huurders te verhogen óf het inkomen anders te berekenen. Voor de inkomensgrens worden inkomens van partners gewoon opgeteld, terwijl hypotheekverstrekkers, verhuurders en ook het Nibud een tweede inkomen maar voor een derde meerekenen.

Korting op huurtoeslag

Het kabinet snijdt in de huurtoeslag. Volgens de Woonbond gaan meer dan een miljoen huishoudens met huurtoeslag er dit jaar gemiddeld 111 euro op achteruit en in 2013 zelfs bijna 160 euro. Alleen huurders met een huurprijs onder de 362 euro per maand worden niet gekort.

Mensen met lage inkomens kregen in 2011 nog 75 procent vergoed van de huur tussen de 362 euro en de zogeheten aftoppingsgrens (tussen 517 en 555 euro). Dat percentage wordt verlaagd naar 65 procent. Ouderen, gehandicapten en alleenstaanden kregen in 2011 nog een bijdrage van vijftig procent van de huur boven de aftoppingsgrens. Dat wordt veertig procent. De Wijksteunpunten Wonen wijzen erop dat deze bezuiniging extra zwaar is voor mensen die in goed vertrouwen een duurdere huurwoning hebben betrokken, bijvoorbeeld vanwege stedelijke vernieuwing.

Wel toename tevredenheid in buurten wijkaanpak: geen onvoldoendes meer als totaaloordeel voor de buurt

Verbetering leefbaarheid sta

Amsterdammers zijn nog altijd behoorlijk tevreden over hun buurt. Dat blijkt uit het onderzoek Wonen in Amsterdam 2011 (WiA). Bewoners geven hun buurt gemiddeld een rapportcijfer van 7,3. Maar de stijgende lijn van de afgelopen jaren wordt niet voortgezet. Wel is de tevredenheid toegenomen in de buurten van de wijkaanpak. En – voor het eerst in tien jaar WiA – er is geen buurt met een onvoldoende meer als totaaloordeel voor de buurt..

Jeroen van der Veer
Senior beleidsadviseur AFWC

Al sinds 2001 zien we van jaar op jaar een toenemende tevredenheid van Amsterdammers over hun buurt. Het rapportcijfer over de buurt (totaaloordeel) is toegenomen van 6,9 in 2001 naar 7,3 in 2009. In 2011 is een einde gekomen aan die trend. Het totaaloordeel bleef 7,3. Ook voor heel Nederland stagneerde de verbetering van de leefbaarheid tussen 2008 en 2010 overigens, zo blijkt uit de landelijke leefbarometer (www.leefbarometer.nl). Hetzelfde landelijke onderzoek (Leefbaarheid in Balans van RIGO en

Het vorige WiA-onderzoek dateert van voorjaar 2009. De effecten van de crisis waren toen nog nauwelijks merkbaar. Dat is in 2011 wel anders. Zo bezien valt het nog mee dat het gemiddelde rapportcijfer gelijk is gebleven.

Stijgende tevredenheid over de buurt in Nieuw-West en West Voor Amsterdam als geheel is het totaaloordeel over de buurt tussen 2009 en 2011 dus niet veranderd. Hetzelfde geldt voor de stadsdelen Centrum en Zuid. Deze stadsdelen lijken met gemiddelde rapportcijfers rond een 8, hun top wel zo'n beetje te hebben bereikt. De sterkste stijging tussen 2009 en 2011 zien we in West (van 7,2 naar 7,4) en Nieuw-West (van 6,6 naar 6,8). De effecten van de stedelijke vernieuwing en wijkaanpak zijn hier duidelijk merkbaar. Ook landelijk blijkt dat de veertig Vogelaarwijken zich positiever hebben ontwikkeld dan het Nederlandse gemiddelde. Noord is het enige stadsdeel waar bewoners in 2011 gemiddeld minder tevreden zijn over de buurt dan in 2009. Ook over de afgelopen tien jaar is Noord het enige stadsdeel met een dalende tevredenheid. Wel zijn bewoners van Noord positiever over de ontwikkeling in de komende jaren dan in 2009. Het-

zelfde geldt voor Oost en Nieuw-West. Ondanks de stagnatie in de stedelijke vernieuwing van het laatste stadsdeel, blijven de bewoners blijkbaar positief over de toekomst van de buurt.

Straatvuil en criminaliteit

Amsterdammers ergeren zich evenals in voorgaande jaren het meest aan straatvuil. Voor 'Overlast door vervuiling' geven ze in ieder geval het laagste cijfer: 6,1 (een hoog rapportcijfer betekent weinig overlast). Maar liefst 36 buurten scoren onvoldoende op de overlast door vervuiling. In IJplein/Vogelbuurt en Volewijk hebben bewoners het meeste last van vervuiling (rap-

De Vogelaarwijken hebben zich positiever ontwikkeld dan het Nederlandse gemiddelde

Atlas voor gemeenten in opdracht van het Ministerie van BZK/WWI) constateert een samenhang tussen leefbaarheid en economische ontwikkeling. De periode tot 2008 kenmerkt zich door een economische opgang en stijgende tevredenheid van bewoners over hun buurt.

Landlust in Bos en Lommer staat er in vergelijking met tien jaar geleden een stuk beter voor, maar het rapportcijfer blijft ondanks alle investeringen op maximaal 6,6 steken.

WIA – ZO ZIT HET

Sinds 1995 wordt tweejaarlijks het onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA) gehouden. Dat geeft een beeld van de ontwikkeling van de woningvoorraad, het inkomen van de Amsterdammers, hun tevredenheid met hun woning en woonomgeving, en hun verhuis- en woonwensen. Wonen in Amsterdam wordt uitgevoerd in opdracht van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, de dienst Wonen, Zorg en Samenleven en de stadsdelen. Vanaf 2001 zijn vragen opgenomen over de leefbaarheid – over schoon, heel, veilig en 'prettig samenleven'. In 2011 werkten bijna 18.000 Amsterdammers mee; daarmee zijn de gegevens tot op buurtniveau betrouwbaar. Dit artikel is een verkorte weergave van het factsheet 'Leefbaarheid' dat deze maand verschijnt. Alle factsheets en rapportages over Wonen in Amsterdam zijn vanaf verschijnen te downloaden op www.afwc.nl en www.wzs.amsterdam.nl.



gneert na jaren groei

TOTAALOORDEEL OVER BUURT PER STADSDEEL

Stadsdeel	2001	2009	2011	Ontwikkeling 2009-2011	Ontwikkeling 2001-2011
Centrum	7,7	8,1	8,1	0,0	0,4
West	6,4	7,2	7,4	0,2	1,0
Nieuw-West	6,5	6,6	6,8	0,2	0,3
Zuid	7,6	7,9	7,9	0,0	0,3
Oost	6,7	7,3	7,4	0,1	0,7
Noord	7,1	6,9	6,8	-0,1	-0,3
Zuidoost	6,5	6,8	6,9	0,1	0,4
Amsterdam	6,9	7,3	7,3	0,0	0,4

1 = zeer ontevreden, 10 = zeer tevreden

HOE DENKT U DAT UW BUURT ZICH DE KOMENDE JAREN ZAL ONTWIKKELEN?

Stadsdeel	2009	2011	Vershil
Centrum	7,4	7,5	0,1
West	7,3	7,3	0,0
Nieuw-West	6,3	6,4	0,1
Zuid	7,3	7,3	0,0
Oost	7,0	7,1	0,1
Noord	6,4	6,5	0,1
Zuidoost	6,5	6,5	0,0
Amsterdam	7,0	7,0	0,0

1 = zeer negatief, 10 = zeer positief

portcijfer 4,7). Bovendien is de tevredenheid over het schoonhouden van straten en stoepen er het sterkst afgenomen van de gehele stad. In IJplein/Vogelbuurt is het rapportcijfer voor schoonhouden gedaald van een 6,0 naar een 5,0 en in Volewijk van een 5,8 naar een 4,9. Ook in andere buurten in stadsdeel Noord is de overlast van vervuiling toegenomen, mede doordat het (grof)vuil minder vaak wordt opgehaald. In de meeste stadsdelen wordt het grofvuil wekelijks opgehaald, in Noord maandelijks. In veel buurten in stadsdeel Oost is de tevredenheid over het schoonhouden van straten en stoepen juist toegenomen (zie kaart 2 en kader Transvaalbuurt). Amsterdammers ondervinden na vervuiling de meeste overlast van criminaliteit (6,5), parkeren (6,6), verkeerslawaaï (6,8), andere groepen mensen (6,8) en burens (7,2).

Opmerkelijk is dat de beleefde overlast van criminaliteit sterk is gestegen tussen 2009 en 2011, terwijl uit de veiligheidsindex blijkt dat de geregistreerde criminaliteit niet is toegenomen. Het gemiddelde rapportcijfer in Amsterdam daalde hier van 6,9 naar 6,5. De toename van de ondervonden overlast van criminaliteit treedt op in grote delen van de stad, maar is het sterkst in Bosleeuw (rapportcijfer van 6,9 naar 5,6), Banne Buiksloot/Buiksloterham (van 7,1 naar 5,9) en Landlust-Zuid (van 6,3 naar 5,2). De laatste buurt kent bovendien in 2011 de grootste overlast van criminaliteit van de gehele stad.

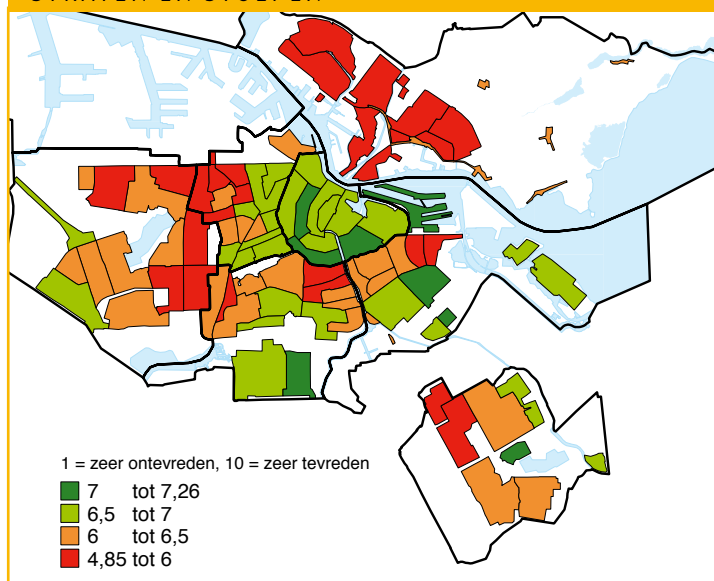
Geen enkele buurt scoort meer onvoldoende
Als we kijken naar het totaaloordeel over de buurt dan halen de buurt-

combinaties Landelijk Noord en Grachtengordel-West het hoogste rapportcijfer (8,4), gevolgd door de Grachtengordel-Zuid, Jordaan, Museumkwartier/Duivelseiland en Haarlemmerbuurt (allen 8,3). Onderaan de ranglijst staan de aan elkaar grenzende buurten Kolenkit

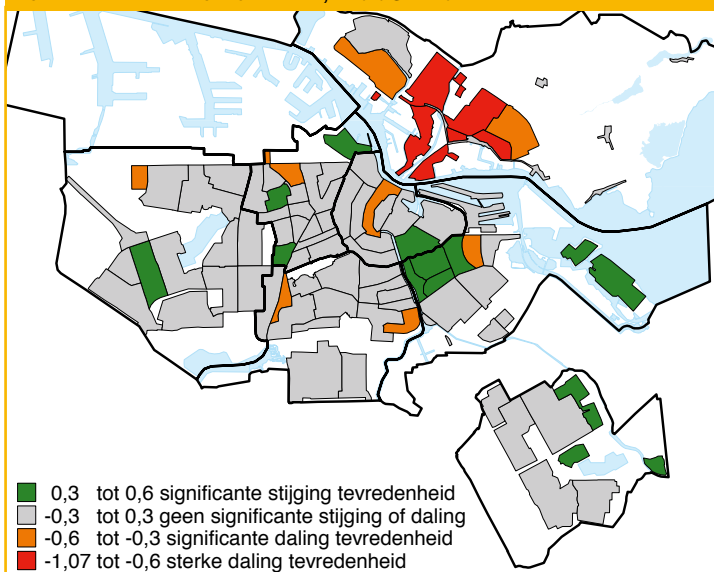
(6,0), Overtoomse Veld (6,2) en Bosleeuw (6,2).

Dat betekent dat geen enkele buurt nog lager dan een 6 scoort, een mijlpaal. In 2011 is er dus geen enkele Amsterdamse buurtcombinatie meer die van de eigen bewoners een onvoldoende krijgt als totaal-

KAART 1: TEVEGENHEID OVER SCHOONHOUDEN STRATEN EN STOEPEN



KAART 2: ONTWIKKELING SCHOONHOUDEN STRATEN EN STOEPEN, 2009-2011



Kaart 1 en 2: In grote delen van stadsdeel Noord zijn bewoners ontevreden over de vuile straten en stoepen. Bovendien is het rapportcijfer daarover in Noord in twee jaar tijd het sterkst afgenomen van de gehele stad. In veel buurten in Oost is de tevredenheid van bewoners juist significant toegenomen.

Geen enkele buurt scoort nog onvoldoende, een mijlpaal

OVERLASTASPECTEN					
	2001	2009	2011	Vershil 2009-2011	Vershil 2001-2011
Vervuiling	5,7	6,0	6,1	0,1	0,4
Criminaliteit	6,2	6,9	6,5	-0,4	0,3
Parkeren	*	6,5	6,6	0,1	*
Verkeerslawaaï	*	6,7	6,8	0,1	*
Andere groepen mensen	*	6,9	6,8	-0,1	*
Verkeersdrukte	*	6,9	7,0	0,1	*
Buren	6,8	7,2	7,2	0,0	0,4
1 = ernstige overlast, 10 = geen overlast					

oordeel voor de buurt, terwijl dat in 2001 nog voor veertien buurten gold. De tevredenheid van de bewoners is er dan ook in grote delen van de stad fors op vooruit gegaan.

Verandering buurtwaardering tussen 2009 en 2011
De tevredenheid over de buurt is tussen 2009 en 2011 het meest afgenomen in de Burgwallen Nieuwe Zijde (van 7,6 naar 7,1 - zie kader). Van jaar tot jaar treden er ruimtelijke verschuivingen op in concentraties van leefbaarheids-

problemen. De status van ‘hot spot’ of ‘probleembuurt’ is gelukkig geen permanent gegeven. Integendeel, de buurtwaardering is in de meeste hot spots juist sterker toegenomen dan het Amsterdamse gemiddelde. De sterkste stijger is Overtoomse Veld, waardoor de buurt voor het eerst sinds jaren niet meer als laag-

ste van geheel Amsterdam scoort. De stedelijke vernieuwing en wijkaanpak werpen duidelijk hun vruchten af. In deze buurt was de woningcorporatie Far West zeer actief. Ook in andere ‘wijkenpakbuurten’ is de tevredenheid erop vooruitgegaan. Zo hebben de investeringen van corporaties en stadsdeel in de Transvaalbuurt

geresulteerd in een hoger rapportcijfer (van 6,5 naar 6,9). Bosleeuw en andere delen van Landlust lijken daarbij de laatste jaren wat achter te blijven. Zoals we al hebben gezien is daar de overlast door criminaliteit sterk toegenomen. Tegelijkertijd is juist in Landlust de tevredenheid in de voorafgaande periode tussen 2001 en 2009 zeer sterk toegenomen.

Tien jaar ontwikkeling in leefbaarheid
Met Wonen in Amsterdam kunnen we inmiddels de ontwikke-

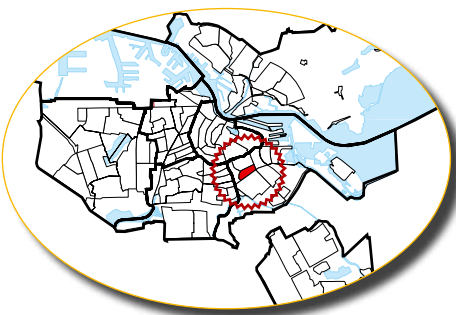
Transvaalbuurt stijgt door

In tien jaar van 5,7 naar 6,9

Bewoners van de Transvaalbuurt in Oost zijn steeds meer te spreken over hun woonomgeving. In de afgelopen tien jaar is een krappe onvoldoende omgebogen naar bijna een zeven. Dat is goed nieuws voor de aandachtswijk waar stadsdeel en woningcorporaties in de afgelopen jaren flink op hebben ingezet. “De stijgende lijn verrast mij niet,” zegt Leny Biervliet, programmamanager wijkaanpak van Ymere, “vijf jaar geleden zijn we samen met de politie en het stadsdeel begonnen om de veiligheid te verbeteren, de openbare ruimte op orde te krijgen en de lokale economie te stimuleren.” Een belangrijk punt daarbij is dat bewoners meer mee zijn gaan doen, waardoor zij zich meer verantwoordelijk voor hun buurt zijn gaan voelen. Dat is ook terug te zien in de cijfers. Bewoners vinden dat zij beter met elkaar omgaan, terwijl dat tien jaar geleden nog ruim onvoldoende was. Ook de betrokkenheid van bewoners bij hun buurt is nu voldoende en de ervaren overlast van burens en andere groepen is teruggelopen. De vele buurtprojecten zullen daar ongetwijfeld een positief

effect op gehad hebben. Biervliet: “Samen met andere partijen hebben we ingezet op ontmoeting en op de openbare ruimte. Zo hebben bewoners een zandkastelenfestijn georganiseerd, zijn er groendagen gehouden, is er een buurttuin op het Afrikanerplein gekomen en helpen bewoners om hun omgeving schoon te houden.” Hoewel bewoners nu een voldoende geven voor het schoonhouden van straten en stoepen ergeren zij zich nog steeds aan de overlast van vervuiling. Dat geldt ook voor de hinder die zij van criminaliteit ervaren. In die factoren zit overigens wel verbetering. Over het algemeen voelen bewoners zich wel veilig in de buurt, ook ’s avonds. De investeringen die de woningcorporaties Eigen Haard, Stadgenoot, Rochdale en Ymere in de buurt hebben gedaan, hebben ook effect gehad. Biervliet: “We hebben in de afgelopen jaren al een behoorlijk deel van ons bezit opgeknapt, een deel verkocht en geïnvesteerd in huismeesters en portiekgesprekken gehouden om de leefbaarheid te verbeteren. We proberen ook bij de vernieuwing van ons bezit bewoners zo veel mogelijk te betrekken, zoals bij de

Tugelawegblokken. Die participatie zorgt denk ik ook voor vertrouwen.” De komende jaren hebben zowel corporaties als stadsdeel minder middelen ter beschikking. Biervliet: “We hebben een buurtuitvoeringsplan klaarliggen dat helpt om te focussen op wat nog echt nodig is. Jongeren en werkgelegenheid zijn daarin een speerpunt. We willen bijvoorbeeld door met leer-werktrajecten en proberen een mentorenproject op te zetten door slim gebruik te maken van onze netwerken. Dat hoeft dan niet veel geld te kosten, maar kan wel een positief effect op de buurt hebben.”



Transvaalbuurt, Afrikanerplein



ling van de afgelopen tien jaar in beeld brengen. Als we kijken naar de ontwikkeling van het totaaloordeel tussen 2001 en 2011, dan valt een aantal zaken op. We zien een toenemende tevredenheid in de gebieden rond het Centrum. Deze gebieden breiden zich steeds verder uit van de Negentiende-eeuwse Gordel naar de Ring '20-'40, vooral aan de westkant van de stad. Deze toename van tevredenheid is niet

alleen het gevolg van autonome 'gentrification'. Het is aanneemelijk dat de investeringen van woningcorporaties en gemeenten in stedelijke vernieuwing en wijkaanpak leiden tot grotere tevredenheid over de buurt. Dat hebben wij bijvoorbeeld aan het begin van deze eeuw gezien in de Bijlmermeer, maar inmiddels zijn de positieve effecten ook te zien ten westen van de Ring A10. Overtoomse Veld en

Kolenkit zijn daarvan duidelijke voorbeelden. Ook in het Zuidwestkwadrant en De Punt (in Osdorp) zien we een toenemende tevredenheid. Het is mede aan de stedelijke vernieuwing te danken dat deze ontwikkeling doorzet, zowel binnen als buiten de Ring A10. Alleen in Noord lijkt deze toenemende tevredenheid (met uitzondering van Nieuwendam-Noord) nog niet echt door te zetten.

De komende jaren vertraagt de stedelijke vernieuwing en wordt bezuinigd op de wijkaanpak. Tegelijkertijd heeft de crisis negatieve gevolgen voor de sociaal-economische status van bewoners. Veel buurten hebben intussen te maken met forse problemen wat betreft overlast van vervuiling en criminaliteit. Een gezamenlijke inzet op leefbaarheid en veiligheid blijft daarom essentieel. Bezuinigen op één van deze onder-

Investerings in Landlust beklijven niet in beter rapportcijfer

Ontwikkeling tussen 2009 en 2011: Landlust Zuid 6,6 blijft 6,6; Landlust Noord van 6,7 naar 6,5; Bosleeuw van 6,6 naar 6,3.

Landlust in Bos en Lommer staat er in vergelijking met tien jaar geleden een stuk beter voor, maar tussen 2009 en 2011 is de tevredenheid van bewoners niet verder toegenomen. Gezien de inspanningen van het stadsdeel en de corporaties Eigen Haard en Ymere toch een beetje een tegenvaller, geeft Jan Voskamp, regiodirecteur van Ymere, toe. "Wij zien in de afgelopen jaren juist een stijgende lijn. We hebben meer gemengde blokken en we hebben een instroom gezien van een behoorlijke groep jonge kopers die in allerlei buurtprojecten samenwerken met huurders. Dat zijn voornamelijk ouderen. De sfeer in de buurt is echt ten goede gekeerd." Voskamp noemt het bewonersinitiatief Boolooboot waarbij nieuwe bewoners de leefbaarheid in Bos en Lommer op alle vlakken willen verbeteren. "Dat zegt toch iets over een nieuw soort betrokkenheid die is ontstaan. Enige tijd was Landlust een dood vogeltje, maar je ziet de buurt nu opbloeien." Hoe het kan dat bewoners de omgang met elkaar een halve punt lager waarderen dan twee jaar geleden is dan ook een raadsel voor Voskamp. Ook laat de betrokkenheid, na een verbetering twee jaar geleden, nu een kleine daling zien. Daarnaast geven bewoners aan weer meer last van elkaar en van 'andere groepen' te hebben. Volgens Voskamp kan dat te maken hebben met hem bekende klachten over overlast van hangjongeren in sommige delen van de buurt. Opvallend is de overlast van criminaliteit. Dat cijfer daalt van een voldoende twee jaar geleden naar een onvoldoende nu. De bewoners van Landlust Zuid geven voor overlast door criminaliteit zelfs het laagste rapportcijfers van de hele stad.

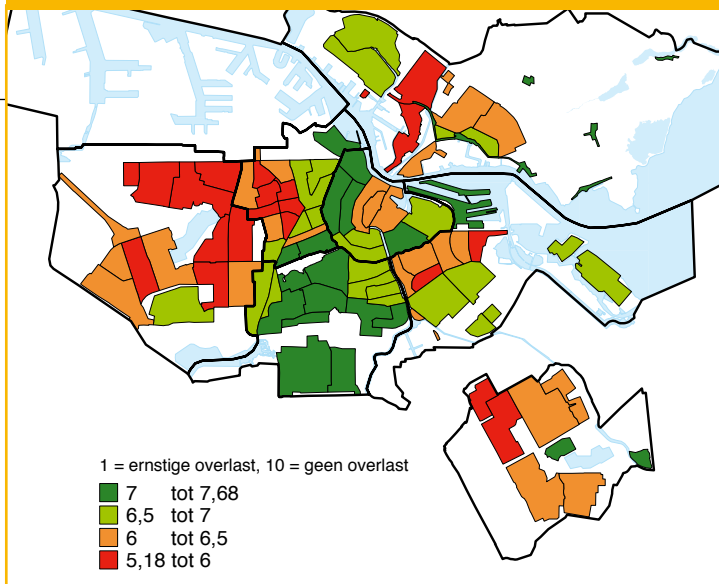


En hoewel het een opsteker is dat investeringen in speelplaatsen gewaardeerd worden, blijft het schoonhouden van de openbare ruimte op een krappe onvoldoende steken; voor overlast door vervuiling geldt hetzelfde.

Dat bewoners de investeringen van de woningcorporaties in hun vastgoed niet in een positievere waardering vertalen, is ook opvallend. Voskamp noemt de investeringen van collegacorporatie Eigen Haard, die onder andere het duurzame renovatieproject Koningsvrouwen van Landlust realiseerde. Ymere gaat ook door met renovaties, ook al zal dat vanwege de crisis met een minder hoog ambitieniveau zijn. "De blokken in de Juliana van Stolwijkstraat en de Merkelbachblokken pakken we dit jaar aan." Daarnaast krijgt de

buurteconomie veel aandacht. "De Koppel, een oude garage waarin creatieve ondernemers een plek hebben gekregen, willen we een bredere uitstraling naar de buurt geven door in leegstaande bedrijfsruimtes hetzelfde te doen, als een soort satellieten van De Koppel." Bovendien wil Ymere de klussendienst in de buurt behouden, ondanks overheidsbezuinigingen op reïntegratietrajecten. "Op die manier hopen we mensen uit de buurt vooruit te blijven helpen."

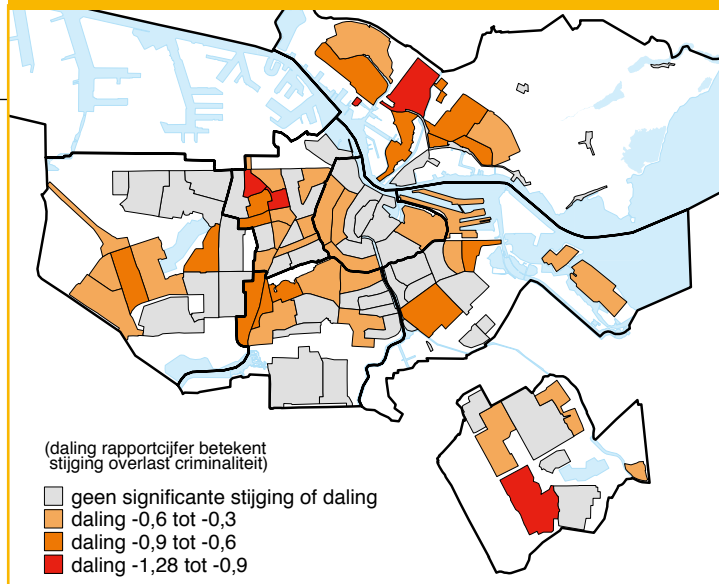
KAART 3:
OVERLAST VAN CRIMINALITEIT



werpen blijkt contraproductief. Als er minder wordt geveegd en het vuil minder vaak wordt opgehaald, neemt de verloedering toe.

Het is dus essentieel de inzet op de gebieden 'schoon', 'heel' en 'veilig' op peil te houden. ■

KAART 4: ONTWIKKELING RAPPORTCIJFER
OVERLAST CRIMINALITEIT 2009 - 2011



Kaart 3 en 4: In grote delen van stadsdeel Noord zijn bewoners ontevreden over de vuile straten en stoepen. Bovendien is het rapportcijfer daarover in Noord in twee jaar tijd het sterkst afgenomen van de gehele stad. In veel buurten in Oost is de tevredenheid van bewoners juist significant toegenomen.

Waardering voor Burgwallen-Nieuwe Zijde zakt

Grootste daler tussen 2009 en 2011, van 7,6 naar 7,1.

Het gebied rond de Nieuwezijds Voorburgwal in de binnenstad krijgt dit jaar nog steeds een ruime voldoende maar de waardering van bewoners voor hun woonomgeving is gemiddeld wel een halve punt lager dan twee jaar geleden. Dat is gezien het positieve beeld over de gehele stad, een opvallende daling. Zo zijn bewoners bijvoorbeeld minder tevreden over het winkelaanbod. Ook laat het aantal basisscholen te wensen over, net als de sport- en speelvoorzieningen. Maar stadsdeelvoorzitter Jeanine van Pinxteren wijst er op dat het belang dat bewoners aan die laatste soort voorzieningen hechten ook simpelweg laag is. "Het is een heel uitzonderlijke buurt waar we het hier over hebben. De binding van bewoners met hun omgeving is laag. Hier wonen veel alleenstaanden die nauwelijks behoefte hebben aan buurtvoorzieningen, ook al proberen we de betrokkenheid wel te vergroten. Deze buurt laat zich moeilijk vergelijken met andere delen van de stad." Om de leefbaarheid in het gebied op peil te houden ligt al een reeks maatregelen klaar. "Het is een lastige kwestie, maar het wonen boven winkels bijvoorbeeld is in dit gebied belangrijk om deze buurt meer te laten zijn dan een winkelgebied alleen."

Van Pinxteren wijst erop dat vanuit Project 1012 en de Rode Loper geprobeerd wordt om een meer hoogwaardig winkelaanbod te creëren. "Met andere bezoekers en een opwaardering van het

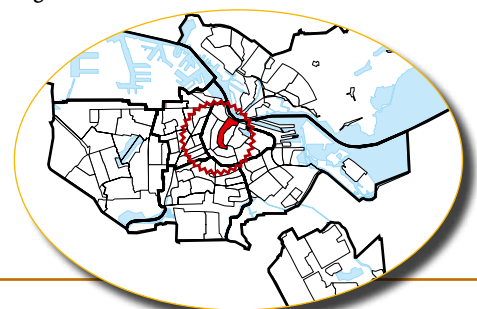


gehele gebied. Dat zal ook betekenen dat delen van deze buurt op de schop gaan in de komende jaren. Omwonenden zullen daar ook last van hebben, maar uiteindelijk moet de buurt daar beter uitkomen." Het onderhoud van de openbare ruimte vinden bewoners in dit deel van de stad onvoldoende. Met de staat van de woningen is men wel tevreden.

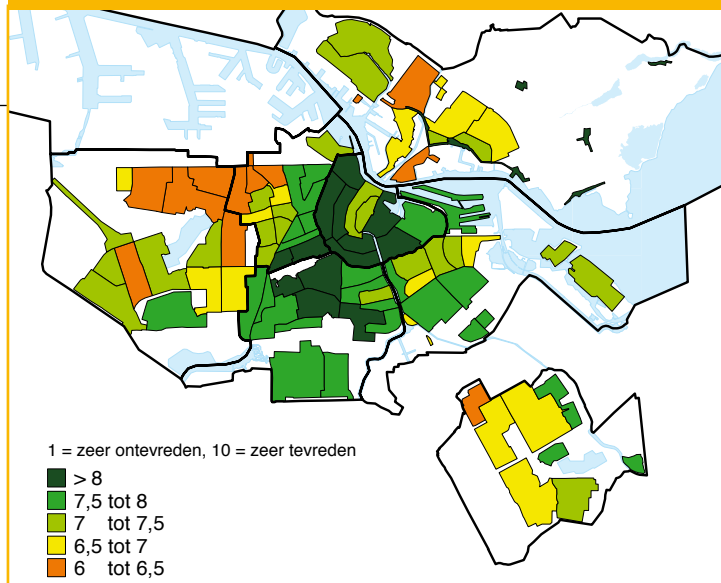
Ten opzichte van twee jaar geleden is de overlast door vervuiling op straat en overlast van horecagelegenheden toegenomen, terwijl de ergernis ten aanzien van verkeersdrukte voor het eerst sinds jaren als acceptabel wordt beschouwd. Mogelijk houdt daarmee verband dat inwoners van dit centrumgebied het aantal parkeerplaatsen onvoldoende vindt.

De binnenstad krijgt natuurlijk veel bezoekers; dat wordt in toenemende mate als onprettig

ervaren. Opvallend is dat criminaliteit minder een probleem wordt gevonden, maar ook dat relatieve Van Pinxteren. "De drugsproblematiek in de binnenstad verschuift voortdurend. We zien nu dat die zich meer in het stuk concentreert waar de Haarlemmerstraat en de kop van de Nieuwendijk elkaar ontmoeten. Maar dat kan over een tijdje weer ergens anders zijn. De objectieve veiligheid is in dit intensief gebruikte deel van de stad overigens nog steeds niet slecht."

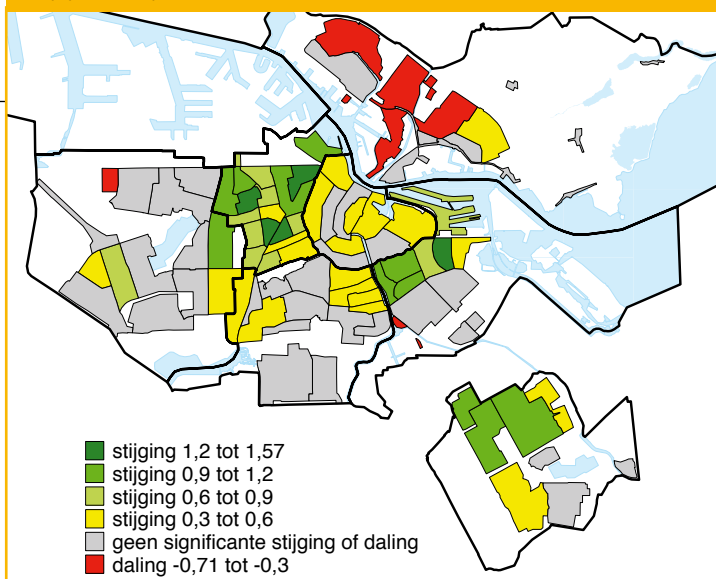


KAART 5:
TOTAALOORDEEL OVER DE BUURT



Kaart 5: Geen enkele buurt scoort meer onvoldoende. De bewoners van de Grachtengordel en Zuid zijn nog altijd zeer tevreden over hun buurt. In Overtoomse Veld, lang de hekkensluis met een onvoldoende, is de tevredenheid het sterkste toegenomen.

KAART 6: ONTWIKKELING TOTAALOORDEEL
2001 - 2011



Kaart 6: Tien jaar leefbaarheidsonderzoek: de sterkste stijging van de bewonersoordelen vinden we rond het centrum, en dan vooral aan de westkant. Het is mede aan de stedelijke vernieuwing te danken dat deze ontwikkeling zich ook buiten de Ring doorzet. In flinke delen van Noord zijn de bewoners daarentegen minder tevreden over hun buurt geworden.

Overtoomse Veld: eindelijk voldoende

Grootste stijger tussen 2009 en 2011: van 5,6 naar 6,2.

Overtoomse Veld krijgt misschien niet de hoogste score van de stad, maar na jarenlang een zorgenkindje geweest te zijn, lijkt de buurt de weg omhoog gevonden te hebben. Voor het eerst geven bewoners een voldoende aan hun buurt, een 6,2 waar dat twee jaar geleden nog een 5,6 was. En waar ervaren inwoners van Overtoomse Veld het verschil? Zij voelen zich over het algemeen beter thuis en veiliger in de buurt. Uit de leefbaarheidscijfers blijkt dat bewoners voldoende vertrouwen hebben dat hun buurt zich in de komende jaren in positieve zin ontwikkelt. Het verbaast niet dat zij tevredener zijn over parkeervoorzieningen, het aanbod van winkels, scholen en speel- en sportvoorzieningen in hun omgeving. Resultaten die direct te verbinden zijn aan de stedelijke vernieuwing in dit deel van de stad. Rob Hoogeveen, gebiedsontwikkelaar van de Alliantie: "Wij zijn maar een kleine speler in dit gebied. In de afgelopen jaren hebben wij een paar sloop/nieuwbouwprojecten gedaan, we zijn daar nu zo goed als klaar." Hoogeveen vindt dat de inzet van het in 2012 op te heffen Far West aan het August Allebéplein een enorme meerwaarde voor de buurt heeft gehad.

Afgaande op het oordeel van bewoners is de stedelijke vernieuwing nog niet klaar. Zo vinden zij dat de bevolkingssamenstelling nog wel wat gevarieerder mag worden. Hoewel zij de schoonheid en het onderhoud van de woningen in



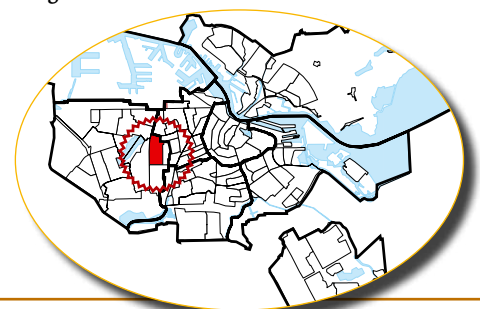
Overtoomse Veld nog niet als voldoende waarden, zit daar wel verbetering in. Hetzelfde geldt voor de inrichting van de openbare ruimte en het groen in de buurt.

Het schoonhouden van straten blijft echter steken op een 5,5 en de overlast als gevolg van vervuiling blijft in de buurt een grote ergernis. De manier waarop bewoners met elkaar omgaan ligt nu al enkele jaren op een stabiele ruime 6, maar de betrokkenheid van bewoners bij hun buurt kan nog een extra zetje gebruiken.

Hoewel de waardering voor de buurt is gestegen, zeggen de cijfers uit het leefbaarheidsonderzoek weinig over de sociaal-economische positie van de bewoners, volgens Hoogeveen wel een aandachtspunt. "Het vernieuwen van een buurt kan een hoop oplossen, maar daarmee verander je de mensen niet. Als zij naar een andere woning

verhuizen moeten zij de taal spreken, hun financiën op orde zijn, moeten de kinderen naar school gaan et cetera. Daar hebben we samen met de overheid extra aandacht aan besteed."

Hoogeveen verwacht dat Overtoomse Veld nog een moeilijke tijd tegemoet gaat. "Het is belangrijk om veel aandacht aan beheer te besteden. Aan schoon, heel en veilig en op sociaal gebied. Op die manier kan de positieve ontwikkeling hopelijk vastgehouden worden."



Bouwproductie loopt verder

Sinds de piekjaren in 2006 en 2007 loopt de bouwproductie in Amsterdam terug. In 2011 werden nog 3071 woningen opgeleverd, maar daarmee is het dal niet bereikt. De sterk dalende startbouwcijfers van de laatste jaren werpen hun schaduw vooruit. In 2011 werden slechts 2044 woningen in aanbouw genomen, waarvan meer dan de helft bestaat uit studentenwoningen. De druk op de woningmarkt zal verder toenemen.

Fred van der Molen

De financiële crisis krijgt de bouwsector steeds meer in zijn greep, zelfs in Amsterdam, volgens diverse onderzoeken toch de aantrekkelijkste woonlocatie van Nederland. Voor het vijfde achtereenvolgende jaar zakte het aantal woningen dat in aanbouw werd genomen (afgezien van een kleine rimpeling in 2010). Dit jaar kwam de teller op de valreep nog boven de 2000, omdat half december nog de eerste feestpaal werd geslagen van een nieuw studentencomplex van DUWO op het Science Park. Daardoor kon de bouwaanvang van nog eens 558 woningen worden genoteerd. Het aandeel studentenhuisvesting van het totaal is enorm. Meer dan de helft (1032) van de woningen waarvan de bouw nu is gestart, bestaat uit studentwoningen. De meeste daarvan zijn volledig zelfstandige woningen; kamers tellen voor een half mee in deze cijfers. Naast Science Park II van DUWO

en Rochdale, startte De Key met de Amstelcampus (154 woningen) en AM/Stadgenoot met de verkoop van 320 woningen in het voormalige GAK-kantoor. De aanwas van studentenwoningen neemt nog verder toe door transformatieprojecten. Zo openden studentenhuusvester DUWO en Rochdale in september 230 nieuwe studentenkamers in het wooncomplex Daalwijk in Zuidoost en startte in december de transformatie van het ACTA-gebouw tot een broedplaats én 460 studentenkamers.

Maar de studentenhuusvesting is het enige pluspunt. De nieuwbouwproductie van koopwoningen stortte in 2010 volledig in. Er werden – naast de 320 koopstudio's voor – wederom – studenten in het GAK-gebouw slechts 416 reguliere koopwoningen in aanbouw genomen. En ook het aantal reguliere sociale huurwoningen (zonder studentenwoningen) bleef onder de 450 steken.

Stadsdelen

In 2011 concentreerden de nieuwe bouwontwikkelingen zich in stadsdeel Oost. Op IJburg werden weinig eerste palen meer geslagen, maar wel startte de ontwikkeling van de nieuwe wijk Overamstel (243 woningen) en de Amstelcampus (154 studentenwoningen). Omdat ook het Science Park

START BOUW SOCIALE HUUR

DUWO Pro Student	558
Ymere	274
De Key	154
Rochdale (Amstelkwartier)	78
Eigen Haard	53
De Alliantie Amsterdam	43
Stadgenoot	0

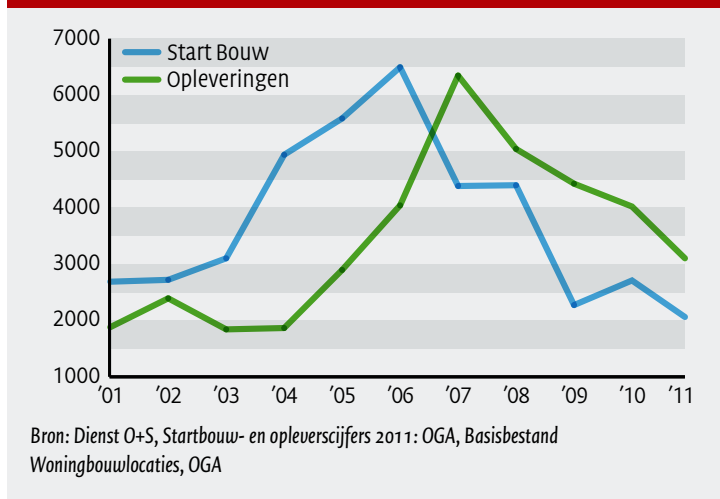
1160

Bron: Start Bouw 2011, Basisbestand Woningbouwlocaties, OGA

- met het studentencomplex van DUWO in aanbouw - tot Oost behoort, werd in dit stadsdeel de helft van de totale bouwproductie (start bouw) gerealiseerd.

In stadsdelen met stedelijke vernieuwingsgebieden doen zich opvallende verschillen voor. In Nieuw-West (233 woningen) en Noord (226) wordt wel doorgebouwd, maar in Zuidoost viel de nieuwbouwproductie volledig stil. "Het gaat inderdaad heel moeizaam", bevestigt directeur Joop de Haan van het Projectbureau Vernieuwing Zuidoost: "Opdrachtgevers blijven schaven aan hun programma's om de afzetrisico's te beperken. Maar omdat afzetgaranties worden gevraagd van zeventig procent voorverkoop, zijn projecten niet van de grond te tillen. De Haan: "Rochdale is de grootste opdrachtgever in de Bijlmermeer, en die had in 2011 nog veel woningen

BOUWPRODUCTIE 2001-2011



OPLEVERINGEN EN % SOCIALE HUUR 2011

Stadsdeel	Soc.huur	Totaal	%
Centrum	22	137	16%
West	453	736	62%
Nieuw-West	419	828	51%
Zuid	68	226	30%
Oost	157	432	36%
Noord	211	480	44%
Zuidoost	178	232	77%
	1508	3071	49%

Bron: Basisbestand Woningbouwlocaties, OGA

Zie ook de Barometer op pag.36

te koop staan. Dan wacht je nog wel even, zeker met het oog op je financiële positie."

Rochdale is niet de enige corporatie die pas op de plaats maakt. Stadgenoot nam zelfs geen enkele sociale huurwoning in aanbouw in 2011 en De Key alleen studentenwoningen. De enige reguliere corporatie die nog onverdroten doorbouwt in de stad is Ymere.

Opleveringen

Over Ymere gesproken. Deze corporatie leverde in 2011 ook veruit de meeste woningen op en won daarmee de NUL20 Gouden Bouwsteen 2011. Ymere leverde maar liefst 874 woningen af, waaronder het kolossale De Tribune aan de Laan van Spartaan met 360 sociale huurwoningen, waarvan de helft studentenwoningen. In dit geval gaat het om woonruimte voor MBO-studenten (ROC) en topsporters/studenten. Daarnaast bevat het pand WIBO-woningen, rolstoelwoningen, groepswoningen voor cliënten van Cordaan, een klimhal, een fitnesscentrum, kantoorruimte en een café-restaurant. De oplevering van de Tribune markeert volgens Friso de Zeeuw, hoogleraar gebiedsontwikkeling, het einde van een tijdperk. Hij doelt daarbij zowel op de functiemenging, de variëteit aan bewoners als de massaliteit: "Het is het hoogst mogelijke ambitieniveau op het gebied van gebruik. Maar de investeringen zijn zo enorm, dat in de huidige tijd corporaties en ontwikkelaars dat niet meer aandurven." De Zeeuw betreurt dat: "Juist zo'n gebouw laat zien hoeveel creativiteit er kan ontstaan als de geplande kantoorontwikkeling wegvalt. Het resultaat is een gebouw dat zijn tijd vooruit is. Aan de ene kant omdat al zo vroeg de toekomstige bewoners betrokken zijn bij het concept. Aan de

andere kant omdat het een mooi voorbeeld is van de verticale stad, waarbij op een vanzelfsprekende manier bewoners gestimuleerd worden om elkaar op te zoeken." Er is overigens nog plek voor oudere bewoners in de Tribune. Ook in deze buurt blijkt het lastig nieuwe WIBO-woningen snel te verhuren.

Weinig koopwoningen

Dit soort bouwvolumes zijn niet meer van deze tijd. Maar Ymere heeft in 2011 toch nog het grootste deel van het geplande investeringsvolume 'weggezet', in de

woorden van Stefan Schuwer, lid van de raad van bestuur van Ymere. Schuwer is binnen Ymere verantwoordelijk voor de portefeuille gebieds- en projectontwikkeling. Ymere had investeringsvolume voor 2011 beschikbaar van 300 miljoen euro. Het grootste deel daarvan gaat naar nieuwbouw, waarvan maar liefst 84 procent naar sociale huurwoningen. Ook deze corporatie worstelt volgens bestuursvoorzitter Roel Steenbeek met de nieuwbouw van koopwoningen: "Dat houdt natuurlijk ook de bouw van sociale

huurwoningen op, omdat in veel programma's gemengde complexen zijn opgenomen." Stadsbreed bestond de helft van de opleveringen uit sociale huur, veel meer dan in vorige jaren. Stedelijk geldt sinds jaar en dag een minimum van dertig procent. In de praktijk kwam het meestal iets hoger uit. Door het uitvallen van de koopsector stijgt nu het aandeel nieuwbouw sociale huurwoningen juist in de vernieuwingsgebieden fors, terwijl het beleid is het percentage koopwoningen te verhogen. ■

Ymere wint NUL20 Gouden Bouwsteen 2011

Ymere heeft voor de tweede maal de NUL20 Gouden Bouwsteen gewonnen. De woningcorporatie werd eerste met een productie van 874 woningen, op ruime afstand van nummer twee de Alliantie (437 woningen). De woningcorporatie nam in 2011 ook de meeste woningen in Amsterdam in aanbouw van alle reguliere woningcorporaties (318 woningen). Alleen studentenhuisvester DUWO (met partner Rochdale) schiet daar bovenuit, omdat in december een groot studentencomplex in Science Park met 605 wooneenheden (558 tellen als zelfstandige woning) in aanbouw werd genomen.

Traditioneel bouwen corporaties de meeste woningen in Amsterdam. Door de crisis is dat aandeel alleen nog maar toegenomen, omdat er relatief weinig koopwoningen in aanbouw worden genomen.

Roel Steenbeek is blij dat Ymere - ondanks de crisis en de forse reorganisatie - de productie dit jaar op gang heeft weten te houden.

Zie de NUL20 barometer op pag. 36 voor meer informatie over de Gouden Bouwsteen 2011.



Bestuurder Stefan Schuwer (links) en bestuursvoorzitter Roel Steenbeek nemen de Gouden Bouwsteen 2011 in ontvangst van NUL20-hoofdredacteur Fred van der Molen

Regionale woningmarkt: gedeelde inzichten leiden niet automatisch tot meer afstemming

Wanneer gaat de roltrap weer bewegen?

Overall stokt de woningbouwproductie, ook in de Metropoolregio Amsterdam. Terwijl de komende decennia volgens de laatste onderzoeken nog honderdduizenden woningen nodig zijn. Binnen de Stadsregio doet men een poging “de roltrap weer in beweging te krijgen” door de bouwprogramma’s die er (nog) zijn, beter op elkaar af te stemmen. Ondertussen is elke gemeente en subregio op zijn zoek naar zijn eigen X-factor.

Fred van der Molen

Never waste a good crisis. Dat zal de opstellers van het actieprogramma ‘De rol-

trap in beweging – een actieprogramma 2011 – 2014 voor de regionale woningmarkt’ van de Stadsregio ook door het hoofd zijn geschooten. Maar volgens beleidsmedewerker Muk van Ravels van de Stadsregio zijn vóór de crisis al initiatieven gestart om tot een betere afstemming van de woningbouwprogramma’s in de regio Amsterdam te komen. “De

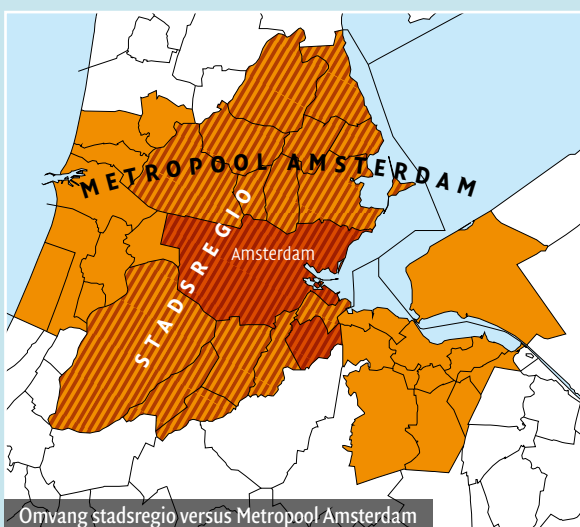
basis werd in 2006 gelegd toen we als Stadsregio de BLS-stimuleringsubsidies voor de woningbouw gingen verstrekken. Langzamerhand ontstond bij gemeenten ook de behoefte te praten over wát je bouwt in de regio. Enerzijds om niet in elkaars vaarwater te zitten, anderzijds vanuit het gezamenlijk belang om een aantrekkelijk gedifferentieerd regionaal vestigingsklimaat aan te kunnen bieden.”

De crisis zorgt er volgens Van Ravels wel voor dat gemeenten extra hongerig zijn naar kennis. “Maar de crisis vertroebelt ook de discussies over de lange termijn. Iedereen is nu brandjes

DE REGIO, WAT IS DAT?

Nadat in 1995 de stadsprovincie Amsterdam per referendum werd afgeserveerd, wilde niemand het meer hebben over een nieuw bestuurslichaam voor de agglomeratie Amsterdam. Sindsdien doken talrijke overlegorganen op om de behoefte aan meer regionale sturing in te vullen: ROA, Noordvleugeloverleg, Deltametropool, Regio Randstad, Atelier Almere-Amsterdam. Het minst vrijblijvende orgaan is de Stadsregio Amsterdam, de opvolger van het Regionaal Orgaan Amsterdam (ROA). Daarin werken zestien gemeenten samen op het gebied van bereikbaarheid, leefbaarheid en economische ontwikkeling. De Stadsregio heeft een aantal wettelijke taken en voert gedelegeerde taken van de zestien gemeenten uit. Het kabinet wil alle stadsregio’s opheffen. Of preciezer: het kabinet wil de stadsregio’s de wettelijke taken afnemen; over vrijwillig samenwerken gaat het kabinet niet.

Voor woningmarktoverleg is het ongelukkig dat Almere officieel geen onderdeel is van de Stadsregio. De groeistad, schuift daarom vaak wel aan bij het woningmarktoverleg. Steeds vaker valt de term Metropoolregio Amsterdam of AMA (Amsterdam Metropolitan Area) waar de hele periferie van Amsterdam toe wordt gerekend, van Beverwijk tot Lelystad en van Beemster-Zeevang tot Uithoorn-Hilversum.



Omvang stadsregio versus Metropool Amsterdam

AMSTERDAMMERS VERHUIZEN NAAR

	2010
Amstelveen	2803
Almere	2052
Zaanstad	1804
Haarlem	1488
Haarlemmermeer	1226
Diemen	1021
Purmerend	768

Bron: O+S Amsterdam. Top 7 vestingsplaatsen voor Amsterdammers. In totaal verlieten in 2010 ruim 52.000 inwoners de hoofdstad en verhuisden 60.000 mensen naar Amsterdam.

aan het blussen. Maar het gaat er ook om die woningen neer te zetten die ook over vijftien of twintig jaar nog aansluiten bij de behoeften.”

Terwijl de productie in een ongekend dal zit, blijft de behoefte aan woningen ondertussen onverminderd groot. Althans, ook volgens het laatste onderzoek zijn er in de hele metropoolregio (dat is inclusief de stadsregio Utrecht) nog 300.000 extra woningen nodig tot 2040.

Meer afstemming

De woonproblemen in de stadsregio worden nijpend. De wachttijden in de sociale huursector lopen enorm op. Bestuurders neigen

daardoor naar extra voorrangsgeregels voor eigen bewoners. De hele stadsregio worstelt met een gebrek aan doorstroming in de sociale sector.

Dan helpt het niet dat fors de klad zit in de nieuwbouwproductie. Het rapport 'De roltrap in beweging' waarschuwt dat de bouwproductie niet automatisch weer opveert als de conjunctuur aantrekt. Het moet fundamenteel anders: beter naar de vraag luisteren, kleinschaliger ontwikkelen én – jawel – meer regionale afstemming: “Regionale samenwerking en afspraken zijn noodzakelijk om de woningmarkt weer op gang te krijgen en vraag en aanbod beter op elkaar af te kunnen stemmen.”

“Voorheen deed ieder zijn eigen ding. Dat gold zelfs binnen Amsterdam gedeeltelijk voor de stadsdelen. Wat de Stadsregio en de gemeenten proberen te bevorderen is, met alle ingewikkeldheid van de verschillende besturen en gemeenteraden, dat er een meer gemeenschappelijke programmering komt en dat het roltrapmechanisme meer als uitgangspunt wordt genomen voor individuele plannen van gemeenten.” Aan het woord is Bob van der Zande. De Amsterdamse woningbouwregisseur is sinds een kleine twee jaar ook parttime ‘strategisch woningmarktadviseur’ van de stadsregio. Maar het woord regisseur vermijdt hij ten enenmale: “Het zijn

allemaal zelfstandige gemeenten die op basis van vrijwilligheid samenwerken.”

Dwingende afspraken moeten we dan ook niet verwachten. Het actieprogramma bestaat vooral uit processtappen: om te komen tot een gemeenschappelijke basis, tot een gedeelde visie en tot een gedeeld inzicht in de vraag. Daarnaast zijn er aanzetten voor pilots en experimenten. Het is kortom eerder een aanzet tot een gemeenschappelijk kennisnetwerk dan een programmatisch kader.

Dat zit er ook niet in. Van der Zande: “We weten natuurlijk ook dat lokale projecten gedeeltelijk of grotendeels de lokale markt bedienen. De regiogemeenten hebben alle-

Amstelveen: “gebrekkige doorstroming grootste plaag”

Nee, de Amstelveense wethouder Jan-Willem Groot van Wonen (CDA) denkt niet echt in termen van een gemeenschappelijke regionale woningmarkt. “De Stadsregio is wel een entiteit, maar daarbinnen bevinden zich verschillende deelmarkten. Dat geldt voor de economie, dat geldt ook voor de woningmarkt. We hebben als bestuurders wel eens voor de kaart gestaan en gedacht: in de Metropoolregio zijn wel vijf of zes deelmarkten te onderscheiden. Als je dat versimpelt, dan kom je op Amsterdam, Regio Noord en Regio Zuid. Zo werken wij ook in de praktijk. Amstelveen maakt afspraken met de gemeenten Haarlemmermeer, Aalsmeer, Uithoorn, Ouder-Amstel en Diemen. De Stadsregio is een goed platform voor uitwisseling van informatie, maar minder een plek voor alomvattend woonbeleid. Dat is te ingewikkeld.”

De stad besteedt weinig aandacht aan de betere profilering. Amstelveen is populair genoeg. Ondanks de economische crisis blijft volgens Groot de verkoop redelijk op peil. “De aantallen worden gemiddeld kleiner, maar er wordt in alle segmenten gebouwd. Ook in het allerduurste. Zo zijn zeventien woningen gerealiseerd voor een prijs van bijna negen ton tot boven de twee miljoen.” Groot maakt zich vooral zorgen over de gebrekkige doorstroming op de sociale huurmarkt. De gemeente probeert op allerlei manieren mensen tot verhuizing te verleiden, maar volgens de wethouder helpt het allemaal niet voldoende. “Bij ons zijn koopwoningen duur. Dat maakt het voor mensen met een middeninkomen moeilijk, zo niet onmogelijk om een koophuis te bemachtigen. We proberen daar op allerlei manieren wat aan te doen. Met startersleningen. Er worden speciale starterswoningen gebouwd, maar dat helpt allemaal onvoldoende. We proberen op allerlei manieren mensen tot verhuizing te verleiden. Dat doen we door nieuwbouw in de prijs categorie van circa twee tot vier ton. Ook proberen we ‘kwaliteitsvragers’ tegemoet te komen: met mooie appartementen senioren zo verblijven dat zij hun gezinswoning verlaten.”

En er worden nog nieuwe sociale huurwoningen gebouwd. Daar heeft Amstelveen er overigens relatief weinig van. De stad beschikt weliswaar

over veel huurwoningen, maar slechts 35 procent van het woningbestand bestaat uit sociale huurwoningen. Daarvan komen er zeer weinig vrij: “Nergens in de regio zijn de wachtlijsten zo lang. Gaat het om de toewijzing aan eigen inwoners, dan scoort geen enkele gemeente zo laag. Dat vinden we niet eerlijk. De gemeenteraad wil daarom nu negentig procent van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan Amstelveense huurders. Dan gaan we sneller naar het regionale gemiddelde. Daarover zijn we nog in gesprek met de Stadsregio en de omliggende gemeenten.”

Amsterdamse kopers zijn wel van harte welkom in Amstelveen. Groot: “In het gebied ten zuiden van Buitenveldert vestigen zich veel mensen uit Amsterdam.” Amstelveen heeft nog voldoende ruimte voor nieuwbouw. In Westwijk, aan de noordkant van de Legmeerpolder en ook op (kleine) binnenstedelijke locaties. [BP]



Bob van der Zande: "Waar het ons om te doen is, is de mismatch tussen vraag en aanbod in beeld te krijgen."

maal hun eigen woonvisie en uitvoeringsprogramma. Maar een optelsom van al deze lokale plannen leidt niet vanzelfsprekend tot de beste ondersteuning van en oplossingen voor de regiona-

le woonmarkt. Juist de dynamiek in de regio kun je bevorderen als men zich beter richt op de vraag. Inzicht in het roltrapmechanisme is daarbij belangrijk. Waar het ons om te doen is, is de mismatch tus-

sen vraag en aanbod in beeld te krijgen."

De roltrap

Terug naar het roltrapmechanisme. Dit beeld is afkomstig van de

Britse wetenschapper Fielding. Met zijn 'escalator region' beschrijft hij het fenomeen van de dynamische stad waar jonge mensen heen stromen om te studeren of de eerste stappen in hun carrière te zetten. Als ze wat ouder worden en een gezin vormen, stromen ze vervolgens voor een groot deel uit naar de directe regio, om daar een groter huis (met tuin) te betrekken. Dit beeld van de stad als opwerk- of emancipatiemachine gaat bij uitstek voor Amsterdam op, al blijft een groeiend deel van de 'young professionals' (YP's) in de stad wonen.

De werkelijkheid is natuurlijk veel complexer, maar niettemin voldoet de roltrapmetafoor om de dominante verhuisstromen naar en van Amsterdam te beschrijven. De regiogemeenten hebben er ook wat aan bij het formuleren van hun bouwprogramma's, bevestigen de meeste wethouders (zie kaders). Maar ook weer niet al te veel. Gemeenten en ontwikkelaars moeten zich in dit tijdsgewricht onderscheiden. Het is bij elk project zoeken naar een X-factor voor een bepaalde groep, en de karakteristieken daarvan moeten niet te veel afwijken van het beeld dat al van de gemeente bestaat. In het verleden – in de tijd van de rijkssturing – bepaalde het woningbouwprogramma grotendeels wie waar ging wonen: de gebouwde huizen kozen hun bewoners. Die tijd is voorbij. In de huidige crisistijd is elk nieuwbouwproject een worsteling. Daarin volgt elke gemeente zijn eigen strategie. Diemen mikt op stedelingen die dorps onder de rook van Amsterdam willen wonen; de arbeidersstad Zaandam probeert nadrukkelijk ook een hoger opgeleid publiek te trekken. Purmerend wil zich vooral etaleren als woonstad voor starters en jonge gezinnen, maar niet per se voor creatieven of academici.

Voor Zaanstad telt vooral subregio Noord

Eén gemeenschappelijke woonvisie voor de Metropoolregio? De Zaanse wethouder Jeroen Olthof (PvdA) ziet een echt gezamenlijk beleid er niet van komen. "Bestuurders vinden zonder meer dat er sprake is van een regionale woningmarkt. We begrijpen elkaars problematiek ook heel goed. Maar in de praktijk zullen de gemeenten hun bevoegdheden niet zo snel overhevelen naar de Stadsregio." Sterker nog. De bestuurders zijn volgens hem op een belangrijk omslagpunt beland. "Of we pakken door. Of we staken de jarenlange discussie. Nog langer alleen maar praten over een gemeenschappelijke markt heeft weinig zin." Eerlijk gezegd gelooft Olthof er niet meer in. "We moeten realistisch zijn. De subregio's verschillen sterk. De fysieke afstand is groot. De gebieden zijn heel divers. Niet alle gebieden hebben met elkaar van doen. Er is geen verhuisbeweging van Zaandam naar Amstelveen. De enige bindende schakel is Amsterdam."

Wat hem betreft is het beter eerst te beginnen aan woonvisies voor drie subregio's: Noord, Oost (misschien inclusief Almere) en Zuidwest (mogelijk met Haarlem). "Het is veel makkelijker om op een kleinere schaal af te stemmen hoe we omgaan met woonruimteverdeling en woningproductie.

Zaanstreek/Waterland is een natuurlijk verbond. Met onze eigen identiteit kunnen we iets toevoegen aan de regio. Oost en Zuidwest kunnen dat ook."

Olthof zou zich voor zijn subregio niet willen beperken tot Zaanstreek en Waterland. Ook Amsterdam-Noord en de agglomeratie Alkmaar kunnen deel uitmaken van de discussie. "Er ligt een enorme bouwopgave. Maar als we de positieve elementen van de streek willen behouden en daarom het Oostzaner- en Westzanerveld niet bebouwen, dan moeten we in een groter gebied kijken. Als we de infrastructuur verbeteren, een verbinding tussen A8 en A9 realiseren, dan is die afstand goed te overbruggen." Daarna moet onderlinge afstemming plaatsvinden. "Uiteindelijk gaat het wel om de internationale concurrentiepositie van de Metropoolregio," aldus Olthof.

"We moeten meer in kwaliteit denken en duidelijke keuzes maken. Verstedelijking in het hart van Zaandam. Organische groei langs de Zaan en het IJ. Daarnaast houden we ontspannen woonmilieus. Het landelijke karakter van de dorpen in Zaanstreek en Waterland en het veenweidegebied moeten we absoluut koesteren." [BP]



In het middensegment zit zeer weinig, waardoor een wooncarrière voor grote groepen moeilijk is.

Subregio's

De Zaanse wethouder Jeroen Olt-hof ziet het er niet van komen dat de regiogemeenten tot één gezamenlijk beleid komen: "De subregio's verschillen daarvoor te sterk. Niet alle gebieden hebben met elkaar van doen. De enige bindende schakel is Amsterdam." Ook de Amstelveense wethouder Jan-Willem Groot ziet te weinig gemeenschappelijkheid. "De Stadsregio is een goed platform voor uitwisseling van informatie, maar minder een plek voor alomvattend woonbeleid. Dat is te ingewikkeld." Zaandam en Amstelveen liggen kortom in subregio's die onder-

ling weinig gemeen hebben, behalve dat ze Amsterdam als gemeenschappelijke spil hebben. Het gros van hun 'import' komt van de Amsterdamse roltrap afstromen. Maar daarnaast hebben gemeenten nog andere demografische ontwikkelingen om rekening mee te houden, zoals doorgaande gezinsverdunding en vergrijzing. Verder groeit de behoefte aan duurdere huurwoningen, zowel vanwege de inkomensgrenzen bij sociale huurwoningen als de verminderde investeringsruimte in de koopsector. Het actieprogramma: "In het midden zit zeer weinig, waardoor een woon-

carrière voor grote groepen huishoudens moeilijk, zo niet onmo-

gelijk is. Dat doet de roltrap stokken." ■

SALDO VESTIGING IN EN VERTREK UIT AMSTERDAM

Gemeente van herkomst/bestemming	2008	2009	2010
Diemen	-106	-160	-70
Purmerend	-316	-239	-211
Haarlemmermeer	-380	-142	-213
Almere	-368	-421	-372
Haarlem	-580	-543	-608
Zaandam	-837	-801	-791
Amstelveen	-721	-1005	-928
Totaal-generaal	+3212	+5616	+7126
Totaal stadsregio	-3129	-3166	-2469

Bron O+S Amsterdam. De belangrijkste migratiegemeenten voor Amsterdam. Het grootste vestigingsoverschot heeft Amstelveen. Dat is mede zo hoog vanwege de studentencampus Uilenstede.

Almere koestert de diversiteit

Almere maakt geen deel uit van de Stadsregio Amsterdam, maar doet wel mee aan het verstedelijkingsoverleg. Het heeft een belangrijke rol toebedacht gekregen bij de opvang van de verwachte bevolkingsgroei van de noordelijke Randstad, met de bouw van 60.000 extra woningen tot 2030. Maar wethouder Adria Duivesteijn (PvdA) staat sceptisch tegenover pogingen de regionale woningmarkt te organiseren. "Het leven heeft zichzelf al georganiseerd, daar hoeven planners en ook wethouders niet zoveel aan te doen." Het regionaal faseren van bouwprogramma's voor doelgroepen vindt Duivesteijn "onzin". "De markt zorgt voor een natuurlijke fasering. We stemmen wel op de regio af, maar niet op doelgroepenniveau."

Al voordat de tijd van de grote woningbouwprojecten voorbij was, legde Almere zich toe op een meer organische ontwikkeling, met particulier en collectief opdrachtgeverschap. Die organische blik heeft Duivesteijn ook op het woonbeleid voor de regio. Dat particulier opdrachtgeverschap liep

overigens tot 2010 goed, met zo'n 350 uitgegeven kavels per jaar, maar beleefde vorig jaar ook een dip met ongeveer tweehonderd kavels.

De stad baseert zich bij zijn ontwikkeling op zeven 'principles', waarvan het eerste 'Koester de diversiteit' is. "We willen voorkomen dat we er alleen voor gezinnen zijn", zegt Duivesteijn. "Het risico van een groeistad is dat je een eenzijdige bevolkingssamenstelling hebt. In wijken met gezinnen wonen later vooral ouderen. Almere heeft nu met name te weinig geschikte appartementen om de vergrijzing op te vangen."

Een nieuwe hogeschool zorgt er inmiddels voor dat Almeerse studenten in de eigen plaats kunnen blijven wonen. "Als je binnen de regio wilt differentiëren, dan moet je het ook niet hebben over het aantrekken van studenten, maar van topinstellingen. Omgekeerd is het voor Amsterdam juist niet verkeerd om aandacht te geven aan de huisvesting van gezinnen."

Ook andere plaatsen rond Amsterdam worden

minder monofunctioneel dan vroeger, stelt Duivesteijn. "De gebieden zijn complementair. Zeker als je de bereikbaarheid verbetert, vormen Amsterdam en de regio één woningmarkt. Met een goede IJmeerverbinding maakt het niet uit of je op IJburg 1, IJburg 2 of in Almere Pampus woont. Dat scheelt maar een paar minuten."

De nieuwe huisvestingsverordening van Almere kent voor nieuwe sociale huurders een bindingseis van economische en sociale gebondenheid aan de regio. Hiertoe behoren overigens de provincie Flevoland, de Stadsregio Amsterdam en de Gooi- en Vechtstreek. "Hiermee willen we bevorderen dat mensen van buiten de regio dicht bij hun werk kunnen gaan wonen", aldus de wethouder. Duivesteijn merkt dat het 35 jaar jonge Almere – met een vergelijkbare oppervlakte als Amsterdam! – zich aan het 'zetten' is en daarmee steeds positiever en als volwaardige stad in beeld komt. [JVDt]



Diemen wil met regio praten over urgenten

Slimmer wonen in Amsterdam', dat is de werktitel van een campagne waarmee Diemen zich regionaal in de markt zou willen zetten. Want Diemen is eigenlijk Amsterdam; wethouder Wonen Lex Scholten (PvdA) spreekt van een hybride gemeente. "Je woont in de stad, maar wel in een betaalbaar huis met een tuin, op een steenworp van landelijk groen, met de sfeer van een kleinere gemeente en op twintig minuten fietsen van het centrum."

Een uitgekend imago is nodig, want ook in Diemen zijn de nieuwbouwverkoppen zwaar ingezakt. In 2011 waren er zegge en schrijve nul opleveringen en de bouwopbouw bleef beperkt tot 45 stuks in het uitbreidende winkelgebied in het centrum. De resterende 1100 woningen van Diemen-Sniep zijn nu met een flexibel bestemmingsplan opgeknipt in 'vlekjes' van enkele tientallen stuks van rond de 265.000 euro, met ook twee-onder-één-kappers en vrijstaande woningen. "Daar is nog wel een markt voor", aldus Scholten. "Gesprekken met kopers en belangstellenden, realtime marktonderzoek zeg maar, bepalen mede de invulling van de volgende vlekjes." Gehoopt wordt hiermee in 2012 enkele projecten met in totaal tegen de driehonderd woningen vlot te kunnen trekken. Diemen overlegt al enige tijd met Amsterdam over afstemming van bouwprojecten. Daarbij is onder meer gekeken naar IJburg en Amsterdam-Zuidoost, maar de conclusie was dat het om verschillende doelgroepen ging. Ook nadat Diemen aankondigde eveneens vrije kavels te gaan verkopen, bleven de contacten goed. "Amsterdam vroeg ons juist of we mee wilden doen aan een vrijekavelmarkt."

Scholten zou met name met de regio willen overleggen over de nijpende huisvesting van urgenten. Volgens de regionale afspraken vangt de gemeente haar eigen urgenten op. Diemen heeft hiervoor vijftig procent eigen

toewijzingsruimte in de sociale sector, maar daarmee moeten ook (tot tien procent) de eigen starters worden bediend. Door echtscheidingen en de gevolgen van de crisis zijn steeds meer Diemenaren aangewezen op de sociale voorraad. "Gescheiden stellen krijgen geen urgentie, maar als er kinderen in het geding zijn, wordt het anders. Ook door huurliberalisatie van corporatiewoningen wordt die vijftig procent erg knellend. Doordat de doorstroming verder heel laag is, is onze rol in de regionale sociale huisvesting heel beperkt."

Is studentenhuishouding iets voor Diemen om zich verder mee te profileren? De gemeente heeft immers een flinke studentenpopulatie in de flats van De Key bij station Diemen, slechts één halte van het uitdijende Science Park?

"Die studenten stromen vaak snel door. Ze waarderen de rust van Diemen doorgaans wat minder", zegt Scholten droogjes. Maar er wordt wel gesproken over internationale, postdoctorale short stay studenten. Wellicht kiezen die wel bewust voor Diemen. [JVD]



Haarlemmermeer in trek bij middeninkomens

De kracht van de gemeente Haarlemmermeer ligt in het aantrekken van jonge gezinnen die een voorkeur hebben voor wat meer ruimte boven de drukke stedelijkheid", zegt wethouder Wonen Jeroen Nobel (PvdA). Ze hebben hogere inkomens en een betere opleiding dan mensen die bijvoorbeeld naar Purmerend trekken, zo bevestigt recent onderzoek naar verhuisstromen in de regio.

Nobel: "De mensen komen vanuit de hele Stadsregio en de wijde omgeving naar hier. Dat heeft natuurlijk te maken met de enorme werkgelegenheid. Bedrijven komen van ver om een vestigingsplaats bij Schiphol te kiezen en nemen natuurlijk hun personeel mee."

Voor Nobel is het krijgen van inzicht en het delen van kennis over verhuisstromen het belangrijkste doel van het regionale overleg over de woningmarkt. Maar hij vraagt zich af of het echt tot afspraken moet komen. "We werken al mee aan die roltrap. Hoewel we in het verleden meer aanbod- dan vraaggericht waren. We moeten ervoor zorgen dat we elkaar niet vliegen proberen af te vangen bij de afstemming. Maar het zou ook niet zinvol zijn als wij in de Haarlemmermeer de 'young professional' of studenten proberen te huisvesten. Tenzij we hier bijvoorbeeld een hogere onderwijsinstelling in een niche van de markt krijgen, waarvan de studenten in de buurt van Schiphol willen wonen."

Voor een betere doorstroming wil Nobel zich met name richten op de

inkomenscategorie van 33.600 tot zo'n 43.000 euro, die door de Europese regels grotendeels buiten de boot is komen te vallen. "Dat zou met de nieuwbouw van betaalbare koopwoningen of duurdere huurwoningen kunnen, maar de vraag is of dat realiseerbaar is. In de sociale sector in de Haarlemmermeer woont zo'n negentien procent scheef. We proberen die mensen op een of andere manier te verleiden te verhuizen."

De starterslening heeft geholpen om enkele projecten vlot te trekken, maar 2011 was niettemin een "naargeestig jaar" voor de woningbouw in de Haarlemmermeer. Vorig jaar werden nog wel 450 woningen opgeleverd (176 in 2010), maar werden er nog slechts dertig in aanbouw genomen. Voor 2012 rekent de Haarlemmermeer op een kleine driehonderd opleveringen. Tegelijkertijd hoopt de gemeente op overeenstemming over de bouw van Toolenburg-Zuid, waarmee mogelijk nog hetzelfde jaar wordt begonnen. Die bouw wordt dan wel uitgespreid tot 2015.

De woningmarkt van de Haarlemmermeer is deels afgeschermd. Sociale huurders van elders in de Stadsregio mogen zich wel vestigen in Hoofddorp en Nieuw-Vennep, maar in de 24 kleine kernen gelden veelal voorrangregels voor de eigen bewoners. "Daar is de sociale cohesie groot en zorgen we dat mensen in hun eigen woonomgeving kunnen blijven." [JVD]



Purmerenders onder elkaar

Purmerend was de laatste decennia van de vorige eeuw een belangrijke overloopgemeente van Amsterdam. Dat is voorbij. “Na jaren van opvang van nieuwe inwoners vanuit de noordelijke Randstad, moeten we constateren dat we nu als ‘Purmerenders onder elkaar’ zijn”, zo staat te lezen in de concept-woonvisie.

En die Purmerenders willen de sociale woningmarkt deels voor zichzelf houden, zo blijkt uit de visie. Die is opgesteld door de corporaties en moet worden vastgesteld door de gemeenteraad. Volgens het stuk zal honderd procent van de sociale nieuwbouw naar de eigen bewoners gaan en vijftien procent van de vrijkomende sociale huurwoningen naar Purmerendse urgenten. Daar bovenop kan nog eens vijftien procent aan starters en jongeren uit Purmerend worden toegewezen.

Wethouder Wonen Hans Krieger (VVD) zegt begrip te hebben voor de Amsterdamse oproep aan buurgemeenten om alle beschermingsmechanismen los te laten. “In heel de Randstad is het zorgen voor voldoende aanbod voor de lagere inkomens een probleem. Maar bij Amsterdam is dat probleem aanzienlijk groter. De Purmerendse corporaties lopen vooruit op de natuurlijke neiging van de gemeenteraad om voor de eigen bewoners te kiezen. Ik probeer mijn gemeenteraad wel voor te houden dat het een regionaal verhaal is. Wij zouden het ook niet leuk vinden als Amsterdam barrières zou opwerpen voor Purmerendse jongeren.”

Krieger ziet wel mogelijkheden voor meer doorstroming, ook regionaal. Om middengroepen beter te bedienen, zouden sociale huurwoningen kunnen worden geliberaliseerd. Daar zouden ook Amsterdamse middengroepen van kunnen profiteren. Als VVD-er is Krieger eigenlijk tegen inkomenspolitiek, maar hij voelt wel wat voor de inkomensafhankelijke huren die zijn Amsterdamse collega Freek Ossel voorstelt.

Krieger onderschrijft het roltrapprincipe. “We vormen één metropool. We zullen verschillende groepen moeten bedienen, Purmerend meer gezinnen en Amsterdam meer jongeren en mensen in de creatieve sector. Natuurlijk willen wij daar ook een deel van, maar we kennen onze beperkingen.”

“Maar we kunnen wel een soort overlooffunctie hebben voor Amsterdam. We zijn best bereid woonaccommodatie voor studenten te bieden.” Purmerend wil veel experimenteren en doet dat al met tijdelijke starterswoningen en wellicht straks met kleine, maar wel volwaardige, grondgebonden koopwoningen voor slechts 120.000 euro. “Daar kan in maandlasten geen sociale huurwoning tegenop.”

“We willen ons vooral etaleren als woonstad voor starters en jonge gezinnen, maar niet per se creatieven of academici. Ouderen noemen we bewust niet, omdat er afgelopen decennia een toeloop van ouderen is geweest. Vaak ouders die hun kinderen zijn gevolgd. Vergrijzing haalt de dynamiek uit de stad, daarnaast wordt daarmee ons wmo-loket veel aangesproken.” [VVD]



Haarlem wil graag praten met Amsterdamse regio

De Haarlemse wethouder Jan Nieuwenburg (PvdA) van Wonen begrijpt het wel waarom zoveel Amsterdammers naar Haarlem komen. “Tijdens de topdagen hoefde je bijna geen geld bij te leggen als je een koopappartement in Amsterdam achterliet.” De Amsterdammers vestigen zich met name in Haarlem-Noord en het zuidwesten van de stad. “Zodra ze hier wonen zijn het allemaal Haarlammers, versta me goed. Maar je merkt wel dat het gevolgen heeft voor de interne doorstroming. Daar moeten we over praten”, aldus Nieuwenburg.

Onder de nieuwkomers zijn veel forenzen die in de regio Amsterdam/Schiphol werken, maar niet zelden nemen ze hun werk als zzp-er mee, zo merkt Nieuwenburg, die ook de portefeuille Economische Zaken heeft. “Je ziet dat werk het wonen volgt, en dat er bedrijven achter deze kenniswerkers aankomen.” Toch wil Nieuwenburg niet van concurrentie met Amsterdam spreken: “Het is aanvullend. Wij bieden een andere woonomgeving.”

Haarlem vormt met de zes andere gemeenten van Zuid-Kennemerland één marktgebied voor sociale huurwoningen. Daarnaast heeft de gemeente een afzonderlijk woningmarktpact met Haarlemmermeer. De regio heeft haar eigen roltrap met Haarlem als centrum. Met het oog op de doorstroming overlegt de stad nu ook over samenvoeging met de woningmarkt van buurtregio IJmond, waarmee duidelijke verhuisstromen zijn te zien.

Naast deze regionale verbanden heeft Haarlem tal van andere maatregelen genomen om de doorstroming in de sociale huursector te bevorderen. Een belangrijke rol speelt de vrije toewijzingsruimte van dertig procent die corporaties hebben. Om bijvoorbeeld snel verhuizingen van senioren naar de begane grond te kunnen regelen of alleenstaanden te verleiden een eengezinswoning te verlaten. “Corporaties kunnen zo ook rekening houden met wensen van hun huurders over vier, vijf of zes jaar.”

Om de doorstroming te bevorderen zet Haarlem vooral in op nieuwbouw in het middeldure segment koop en huur, naast de dertig procent sociale huur of koop die wordt nagestreefd. De starterslening is een succes in Haarlem. “Die heeft er aantoonbaar voor gezorgd dat een aantal projecten toch doorging, waarmee meer doorstroming is ontstaan.”

De ‘branding’ van zijn stad kost Nieuwenburg weinig moeite. “We kijken naar wat bewoners en anderen ervan vinden. En die noemen de goede verbindingen, het historisch centrum, de goede voorzieningen, onder meer op gebied van cultuur en sport, en de nabijheid van de duinen en de zee.”

Nieuwenburg zegt dat Haarlem wel behoefte voelt het gesprek met de Stadsregio Amsterdam aan te gaan. “Laten we alle middelen, woonruimteverdelingssystemen en verhuisstromen naast elkaar leggen en kijken hoe we elkaar kunnen helpen.” [VVD]



“Liever geduld dan verkeerde

Het is crisis op de woningmarkt, zelfs in de regio Amsterdam. Is daar wat aan te doen en zo ja: wat? NUL20 vroeg een deskundige ‘van buiten’ naar zijn visie op de woningmarkt in de Metropool Amsterdam. Allereerst beter naar de wensen van de woonconsument luisteren, stelt hoogleraar Oedzge Atzema uit Utrecht. Maar verder: vooral geduld hebben en juist niet de verkeerde dingen doen. “Op enig moment zal de vraag weer opbloeien. Dan is het zaak kwaliteit te bieden. De consument wil kwaliteit.”

Bert Pots

Ook in de regio Amsterdam is het verlangen naar een huis met tuin volgens Oedzge Atzema onverminderd groot. “Iedereen heeft een ‘mental map’, zoals we dat in ons vakgebied zeggen. Er is een bepaald verwachtingspatroon over wat leuk wonen is en wat niet leuk is. Iedereen zoekt daar iets tussenin. Er wordt gekstcherend wel eens gezegd dat mensen een huis willen met de voordeur op de Dam en de achterdeur op de Veluwe. Ze willen zowel genieten van stedelijke culturele voorzieningen als rust en ruimte. Daarom wordt er ook zo sterk gehecht aan groen in de buurt van de woning. De feitelijke woonplek is vervolgens het resultaat van een substitutieproces, waarbij mensen de aantrekkelijkheid van de woning en de kwaliteit van de woonomgeving afwegen tegenover wat ze kunnen betalen.” Atzema betitelt de stad als een ‘sorteermachine’. “Je krijgt de bevolking waarvoor je bouwt. Het bouwprogramma bepaalt de bevolkingssamenstelling. Amsterdam heeft in het verleden veel sociale huurwoningen gebouwd. Als vervolgens de welvaart stijgt, bewoners hogere eisen stellen aan hun woning en zich nieuwe groepen aandienen voor de goedkoopste woningen, dan ontstaat als vanzelf een doorschuifstelsel. Dat proces wordt wel aangeduid als de stedelijke roltrap. Mensen komen naar de stad om hun eigen positie te verbeteren. Jonge mensen studeren in de stad. Vervolgens blijven

ze om carrière te maken op de arbeidsmarkt. En om carrière te maken op de partnermarkt. De stad is de beste plek om een partner te vinden. Veel keuze. Maar vroeg of laat slaat de twijfel toe: blijven of vertrekken? Of mensen uiteindelijk de door hen zo gewenste woning – voor veel mensen is dat toch een huis met een tuin – kunnen vinden, bepaalt hun keuze.”

Niet naar Almere

Dat het huidige aanbod zo slecht aansluit bij de vraag, heeft in de ogen van Atzema alles te maken met de geringe belangstelling van woningaanbieders voor de wensen

Eén van de interessante dingen van de stad is de ‘verwitting’ die de afgelopen tijd binnen ringweg Aro heeft plaatsgevonden. Mensen hebben op eigen kracht een etage in De Pijp of in Oost bemachtigd. Particuliere stadsvernieuwing. De kracht van de consumptieve vraag is dus groot. Neem die kracht dan ook serieus.”

Wat wil de klant? Voor Atzema is het duidelijk. Die wil niet naar Almere. “Toekomstplannen spreken van de noodzaak om Almere met 65.000 nieuwe woningen te laten groeien. Maar die woningen voorzien niet in de vraag van veel Amsterdammers. Natuurlijk: een aan-

“Er is in de regio geen gebrek aan ruimte, wel aan geld”

van de klant. “In het bedrijfsleven komt de klant op steeds meer terreinen centraal te staan. Vroeger werden producten bedacht in laboratoria. Een aanbodgedreven economie. Beroemd is de uitspraak van Henry Ford: we leveren alle kleuren T-Ford, als die maar zwart is. Maar de afgelopen twintig, dertig jaar hebben industriële bedrijven de aansturing fundamenteel verlegd. Hoe valt de klant zo goed en zo snel mogelijk tegen de daarvoor beschikbare prijs te bedienen? Maar de partijen op de woningmarkt hebben daar nauwelijks weet van. Als iemand zou moeten weten wat de woonconsument wil, dan zouden dat de corporaties moeten zijn. Zij weten het alleen niet.”

Hij heeft daar begrip voor. “Corporaties zijn beheerders van organisaties. Dat is ook goed. Goed beheer is in het belang van een vitale stad. Maar dat goed verzorgen betekent ook dat je rekening houdt met wat de klant wil. Laten we eerlijk zijn: Amsterdam is een geliefde stad bij twintigers en dertigers.

tal mensen is dol op Almere. Voor hen telt de woning. Maar de woon-situatie voldoet veel minder. Daarvoor is de afstand tot de echte stad met al zijn kleinschalige voorzieningen te groot.”

Beter is het om bestaande kwaliteiten van Amsterdam te verbeteren. “Ik heb nog herinneringen aan het Oostelijk Havengebied van weleer. Doffe ellende. Vandaag is het Java-eiland een geliefde woonplek.” Ook verwijst hij naar de omgeving van het Olympisch Stadion in Amsterdam-Zuid. “Daar is een wijk van Parijse allure gebouwd. Ik weet het: het is de top van de markt, maar het is wel de kwaliteit die de stad moet bieden. ‘Stijgende’ mensen willen niet met twee kinderen op een appartement van 75 m2 wonen.”

Stedelijke potentie niet verkwanselen

Door de economische crisis ligt de woningmarkt echter nagenoeg stil. Sociale huurders verhuizen nauwelijks. Te koop staande woningen moeten lang op een nieu-

OEDZGE ATZEMA

Oedzge Atzema is als hoogleraar economische geografie verbonden aan het Urban and Regional Research Centre van de Universiteit Utrecht (URU). Hij publiceerde in het verleden over de ontwikkeling van vinex-locatie Leidsche Rijn ten westen van Utrecht. Ook deed Atzema onderzoek naar de vestigingsvoorkeuren van de nieuwe creatieve klasse.





Hoogleraar Oedze Atzema: “Vroeg of laat slaat de twijfel toe: blijven of vertrekken?”

we eigenaar wachten. En nieuwbouw valt nauwelijks te slijten. Bestuurders, corporatiedirecteuren en projectontwikkelaars mogen zich door dat onheil niet van de wijs laten brengen, vindt Atzema. “Er is een stevige roep om voor de onderkant van de markt te bouwen. Het is alleen niet verstandig nu massaal kleine, goedkope starterswoningen te bouwen. In de jaren tachtig hebben we ‘Premie-A woningen’ gebouwd. Slechte woningen, die vandaag al niet meer voldoen.”

Ook waarschuwt hij voor al te makkelijke planaanpassingen. Hij verwijst naar Overhoeks aan de Noordelijke IJ-oever. Nu de vraag stagneert pleiten ontwikkelaars voor meer grondgebonden woningen. “Het oorspronkelijke plan getuigt van grote stedelijke kwaliteit. Dat

“Je krijgt de bevolking waarvoor je bouwt”

moet je niet zo maar overboord gooien. Toon geduld. Wacht tot zich betere marktomstandigheden aandienen. Het kan even duren, maar op een gegeven moment zal de vraag zich weer openbaren. Dat kan niet anders. Onder de huidige omstandigheden kunnen veel mensen hun woonwensen niet realiseren. Dat leidt tot de ontwikkeling van een omvangrijke latente vraag.”

Hoe kan de regio zich voorbereiden op die vraagexplosie?

“Luister goed naar de consument en biedt toegang tot een gevarieerd woningaanbod. Dat kan door lokale grenzen en beperkende regelgeving weg te nemen.” Ook wil hij voor Amsterdam en de omliggende

gebieden voorsnag vasthouden aan een compacte manier van bouwen. “We moeten waken voor nieuwe, gespreide suburbanisatie. Een tweede Hoorn of Purmerend moeten we niet willen. Het is uit oogpunt van duurzaamheid beter op zoek te gaan naar binnenstedelijke locaties die van functie kunnen veranderen.” Ruimte is er volgens hem voldoende. “We moeten de stedelijke potentie niet verkwanselen. Een deel van de havens, maar ook gebieden met leegstaande kantoren moeten worden herontwikkeld. De bouw van het Amstelkwartier in Amsterdam-Oost is wat dat betreft een goed begin. Er zijn veel meer van dat soort plekken. De herstructurering van

de Bijlmer is gelukt. Waarom zou herstructurering van Amstel III dan niet lukken? Ook Amsterdam-Noord biedt ongekende mogelijkheden. Er ontstaan geweldige creatieve clusters langs het IJ. Twintig jaar geleden hadden we daar niet van kunnen dromen. Er is in de regio geen gebrek aan ruimte, wel aan geld.”

Als de binnenstedelijke opgave gaat knagen aan de kwaliteit van de woonomgeving, dan is het volgens Atzema niet onverstandig om tot uitleg te komen. Mits er wordt gebundeld langs verkeersassen en natuurgebieden worden gespaard. Nieuwe stedelijke ontwikkeling tussen Weesp en Breukelen zou volgens hem bespreekbaar moeten zijn. “De toekomstige mens is een mobiele mens; geef die ruimte.” ■

Herbestemming vraagt onorthodoxe aanpak

Het ACTA-gebouw is het eerste grote Amsterdamse kantoorpand dat wordt omgebouwd tot tijdelijke studentenhuisvesting. Volgens Jean Baptiste Benraad kan dit bij veel meer kantoren, mits veel aan bewoners wordt overgelaten en een partij borg wil staan voor de financiering van de verbouwing.

Fred van der Molen

Er wordt hard gewerkt in het ACTA-gebouw aan de Louwesweg. Het kolossale oud-opleidingscentrum voor tandartsen wordt omgebouwd tot tijdelijke studentenhuisvesting en broedplaats. Eigenaar de Alliantie, heeft het gebouw overgedragen aan twee beheerders: de nieuwe stichting Tijdelijk Wonen Amsterdam (TW-A) en Urban Resort (UR). TW-A wordt verantwoordelijk voor bouw, beheer en exploitatie van de studentenkamers op de

tweede tot en met achtste verdieping; Urban Resort geeft de 'culturele broedplaats' invulling op de begane grond en eerste verdieping, zoals zij dat eerder deed in het Volkskrant-gebouw.

Het totale plan omvat 460 onzelfstandige wooneenheden met gemeenschappelijk sanitair en circa 6.000 m² werkruimte voor kun-

frustreert gelijktijdig initiatieven voor herbestemming.

De klap gaat onvermijdelijk komen, bijvoorbeeld als beleggers projecten moeten herfinancieren of accountants de waarden in de boeken niet meer voor hun rekening willen nemen. Dat proces lijkt de laatste maanden in een stroomversnelling te komen.

Er doemt in de vastgoedsector een enorm financieel probleem op.

stenaars en culturele ondernemers. Op de begane grond komt café-restaurant Station West en op één hoog een feestzaal voor een Marokkaanse gemeenschap.

Struisvogelpolitiek

Het ACTA-gebouw is vooralsnog een positieve uitzondering, als eerste grote kantoorpand in Amsterdam dat wordt omgezet naar tijdelijke studentenhuisvesting. Er staat in de hoofdstad bijna 1,5 miljoen m² kantoorruimte leeg en in heel Nederland 7 tot 8 miljoen. Een nieuw leven geven aan de vele naoorlogse kantoren blijkt uitermate lastig. Volgens Duco Stadig, voorzitter van het Nationaal Programma Herbestemming, komt daarvan hoogstens twintig procent in aanmerking voor een andere bestemming. Vaak is herontwikkeling niet mogelijk of te duur; daarbij staan veel bedrijfsgebouwen op desolate plekken waar wonen onaantrekkelijk of zelfs niet toegestaan is.

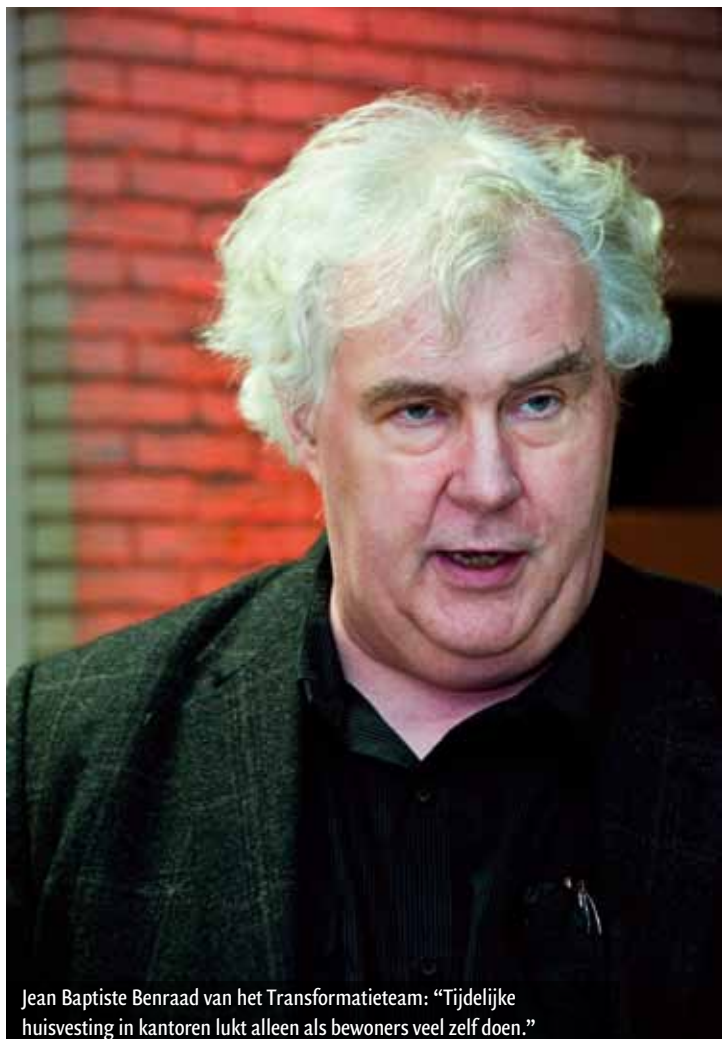
Terwijl al jaren bekend is dat de meeste lege kantoren nooit meer een huurder zullen vinden, komt de afwaardering ervan maar traag op gang. *Pretend and extend* heet deze struisvogelpolitiek in vastgoedkringen. Die komt aandeelhouders, banken en pensioenfondsen vooralsnog goed uit - één crisis tegelijk graag - maar de ontkenning

Teken aan de wand is wellicht de mislukte veiling van vastgoedonderneming Uni-Invest in januari 2012. Volgens het Financieel Dagblad slaagde de oorspronkelijke geldschietster van Uni-Invest, de Duitse Commerzbank, er zelfs tegen een korting van veertig procent niet in van ruim tweehonderd gebouwen, waarvan dertig tot veertig procent leegstaat, af te komen. Ook andere Duitse vastgoedfondsen zouden in 2012 voor miljarden aan vastgoed moeten verkopen. Er doemt kortom in de sector een enorm financieel probleem op. Daarbij krijgt overigens bijna iedereen klappen: vastgoedbeleggers, banken, gemeenten, pensioenfondsen en dus uiteindelijk ook de burger.

Afwaarderen!

De Amsterdamse wethouder Maarten van Poelgeest pleit bij elke gelegenheid voor meer realisme bij vastgoedeigenaren. Initiatieven voor herbestemming zijn namelijk bij voorbaat kansloos zolang zij hun verlies niet nemen. Ondersteund door het recente OGA-onderzoek 'De financiële haalbaarheid van transformatie naar studentenhuisvesting' wil de wethouder de discussie op scherp zetten.

Volgens dit onderzoek wordt zo'n transformatie pas mogelijk als de



Jean Baptiste Benraad van het Transformatieteam: "Tijdelijke huisvesting in kantoren lukt alleen als bewoners veel zelf doen."



Transformatie kantoren:
ACTA-gebouw
Naar 460 studentenkamers en 6.000 m² broedplaats



eigenaar afwaardeert tot onder de 100 euro per m² (tegenover een actuele boekwaarde van circa 1500 euro per m² bvo). En voor eigenaren die menen dat in tijdelijke studentenhuysvesting een financiële uitweg ligt, heeft het OGA nog slechter nieuws: dat is alleen haalbaar als ze naar nul afwaarderen. Jean Baptiste Benraad, oprichter van het Transformatieteam en oud-directeur van de Rotterdamse studentenhuysvester Stadswonen, maakt bezwaar tegen de sombere berekeningen van de gemeente. Benraad heeft forse ervaring in transformeren en is ook verantwoordelijk voor aanpak bij het ACTA-gebouw: “Ik vind de berekende verbouwingskosten aan de hoge kant, net als de rente en de beheerkosten. Maar belangrijker is dat er meer variabelen zijn dan waar de gemeente mee rekent. Je moet bij tijdelijke huysvesting veel pragmatischer denken.” Zijn Transformatieteam heeft een mo-

del ontwikkeld waarbij per pand een stichting wordt opgericht die beheer en exploitatie op zich neemt voor de duur van het gebruik. Eerder bij twee panden in Utrecht en nu de ACTA doen studenten het beheer en een deel van de verbouwing zelf. “Verder plaatsen we het gemeenschappelijke sanitair en keukens op plekken waar de leidingen al liggen; daar plaatsen we de kamers omheen. De studenten bouwen hun eigen kamer af. Zo kun je enorm veel besparen.”

Volgens Benraad is de exploitatie sluitend te krijgen als de eigenaar genoeg neemt met een huur van 20 euro per m² per jaar. “In feite verdient hij er meer aan, want bij leegstand lopen verzekeringen, leegstandbeheer en energiekosten door. Dat kost zo’n 15 euro per m², waardoor het verschil voor de eigenaar in feite dus 35 euro per m² bedraagt ten opzichte van leegstand.”

TWEE METER SLOPEN VOOR ÉÉN METER NIEUWBOUW

Duco Stadig, voorzitter van het Nationaal Programma Herbestemming, vindt dat de sloop van verouderde kantoorlocaties structureel moet worden aangepakt. Hij stelt voor nieuwbouw alleen toe te staan in combinatie met sloop elders, in de verhouding één tegen twee. Stadig: “Zo’n maatregel moet op provinciaal niveau. Dat kun je niet aan de gemeente overlaten. Die zijn te klein en te belanghebbend. De provincie kan dat zo doen, zonder wetwijziging.” Stadig verwijst naar een vergelijkbare succesvolle regeling voor woningen in een Limburgs krimpgebied.

Stadig suggereerde op een PvdA-bijeenkomst over kantorenleegstand alvast een sloopvoorwaarde mee te nemen in tenders voor nieuwe kantoorlocaties. De aanwezige wethouder Maarten van Poelgeest reageerde zuinig: “Dat gaat de gemeente linksom of rechtsom betalen, omdat dan een lagere grondprijs wordt gerealiseerd.”

Van Poelgeest: “Onze intentie is om eigenaren zoveel mogelijk te helpen bij transformatie. Via flexibele bestemmingsplannen, de grondprijzen, een luisterend oor voor pragmatische dingen.” Wat erfpachtaanpassingen betreft benadrukt hij dat het nu niets mag kosten, maar dat bij herontwikkeling verdichting of verlenging van de canon voor dezelfde prijs bespreekbaar is.” Oud-wethouder Stadig geeft hem het advies af te stappen van maatwerk: “Duidelijkheid is cruciaal. Zeg gewoon dat bij elke herontwikkeling voor de oude prijs meer meters mogen worden gemaakt of dat de looptijd van de canon mag worden verlengd. Dan kunnen ontwikkelaars een rekensom maken, terwijl het de gemeente nu niets kost.”



Bestuurslid Joanna Li van de beheerstichting TW-A bij de start van de verbouwing. De bestuursleden krijgen een vergoeding ter hoogte van een beurs.

Veel meer kansen

Benraad is ervan overtuigd dat via zijn aanpak veel meer kantoren in gebruik zijn te nemen als tijdelijke studentenhuysvesting. De grootste drempel is volgens hem de financiering van de verbouwing. “Zo’n beheerstichting van studenten kan daarvoor alleen geld lenen als iemand borg staat. In Utrecht heeft de gemeente bij twee panden van particuliere eigenaren borg gestaan. De gemeente Amsterdam is daartoe niet bereid. Bij het ACTA-gebouw financiert eigenaar de Alliantie de verbouwing en treedt dus eigenlijk op als bank.”

Dat is nodig ook, want ondanks de lean-and-mean aanpak zijn er kostbare aanpassingen nodig. Zo als plaatsing van sanitair, te openen ramen in de gehele gevel en een nieuwe cv-installatie. Daarbij komt nog de inbouw van alle wooneenheden en werkruimtes. De kale huur wordt circa 215 euro

voor kamers van 17 m², exclusief 120 euro servicekosten. Daarbij is gerekend met een exploitatietermijn van tien jaar, in de verwachting dat de wettelijke termijn voor tijdelijke bestemmingen wordt verruimd van vijf naar tien jaar. Benraad hoopt dat Amsterdamse corporaties in de toekomst borg willen staan voor de kosten van ombouw. Hij zou behalve studenten ook andere jongeren zo willen huysvesten, maar dat stuit voorsnog op de regels voor huysbescherming: “Bij de invoering van de Kraak-en-leegstandswet hebben ze vergeten de leegstandswet aan te passen.” De termijn voor tijdelijke verhuur zou volgens Benraad naar tien jaar moeten voor dit soort panden. Voor studenten geldt geen huysbescherming: die krijgen een campuscontract, waardoor ze uiterlijk een half jaar na beëindiging van hun studie moeten vertrekken. ■

De studio is hot

Klein en betaalbaar lijken een succesformule voor de Amsterdamse koop- én huurmarkt in crisistijd. Starters staan in de rij voor een koopstudio in Bos en Lommer. En dankzij de Donner-punten is het ook mogelijk geworden om kleine huurwoningen in de vrije sector te bouwen. De financiering blijft een probleem. Corporaties en beleggers verlangen een lagere grondprijs voor woningen met huren onder de 900 euro. Voor nieuwbouw is volgens hen nog altijd geen businesscase.

Jaco Boer

Van de veelbesproken kopersstaking op de woningmarkt was half december in het voormalige GAK-gebouw in Bos en Lommer weinig te merken. Ontwikkelaar AM en corporatie Stadgenoot vierden er de start van de verbouwing van de kantoor-kolos tot koopstudio's en -appartementen voor starters. In de eerste fase gaan er 320 zelfstandige woningen van 28 tot 35 m² in de verkoop tegen prijzen vanaf 75.650 euro exclusief jaarlijkse erfpachtcanon. Potentiële kopers stonden zich te verdringen voor de modelwoning. Het was lang geleden dat makelaars zoveel belangstelden op een informatiebijeenkomst hadden gezien.

Het ombouwen van lege kantoren tot goedkope starterswoningen lijkt het ei van Columbus. Toch heeft Ronald Huikeshoven van AM lang moeten zoeken naar een

oplossing om de financiële risico's te beperken. "Je kunt als ontwikkelaar niet honderden woningen op risico bouwen zonder dat er al iets is afgenomen. Gelukkig konden we met onze partner Stadgenoot afspreken dat zij niet-verkochte woningen van ons afnemen en verhuren." Om de prijs voor jonge kopers laag te houden, werd bovendien met de gemeente afgesproken dat de eigen grond onder het gebouw in erfpacht werd omgezet. Bewoners kunnen daardoor kiezen voor een lage aanvangsinvestering waarbij ieder jaar erfpacht wordt betaald. Een studio van 35 m² die 119.000 euro moet opbren-

legger geëxploiteerd worden. Die staat ook garant voor een deel van de niet-verkochte woningen die vanaf 75.000 euro aangeboden worden. Exclusief 60.000 euro afkoop van de vijftigjarige erfpachtcanon.

Veel vraag, weinig aanbod

AM is niet de enige partij die merkt dat kleine en goedkope woningen het goed doen op de Amsterdamse koopmarkt. Afgelopen jaar gaf bestuursvoorzitter René Grotendorst van Rochdale in NUL20 aan dat in Amsterdam-Zuidoost alleen nieuwe appartementen rond de 160.000 euro makkelijk verkoch-

In de vernieuwingsgebieden is een forse mismatch tussen vraag en aanbod ontstaan

gen, kan daardoor al voor minder dan een ton in de markt worden gezet.

Het concept leent zich volgens AM niet alleen voor bestaande panden, maar ook voor nieuwbouwprojecten. Nog deze maand start de ontwikkelaar met de bouw van studentencomplex Villa Mokum in het Amsteltkwartier. Naast 350 koopstudio's komen er 276 sociale huurwoningen die door een be-

ten. Die woningen zijn met 80 m² een stuk groter dan de studio's van AM, maar voor mensen met een inkomen onder de 43.000 euro zijn ze prima te betalen. "We hebben jaren tegen elkaar gezegd dat we in Amsterdam geen kleine woningen moeten toevoegen, maar er is wel veel belangstelling voor", concludeerde Grotendorst.

Buiten de Ring en in Noord zijn er bovendien relatief weinig kleine starterswoningen. Daar is wel veel animo voor. De vraag naar dit segment in Noord, Zuidoost en Nieuw-West overstijgt ruimschoots het aanbod, constateert Catharina Klandermans in haar recente afstudeerscriptie aan de Amsterdam School of Real Estate op basis van NVM-cijfers over woningtransacties en de OGA-statistieken over nieuwbouw. In het kader van de stedelijke vernieuwing zijn in de afgelopen jaren vooral veel dure koopappartementen van 100 m² of meer op de markt gekomen. Daardoor is volgens haar onderzoek een forse mismatch in die buurten ontstaan.



Van een kopersstaking op de woningmarkt was half december in het voormalige GAK-gebouw weinig te merken. Potentiële kopers stonden zich te verdringen voor de modelwoning. Koopprijzen vanaf 75.650 euro exclusief erfpacht.



Transformatie kantoren: **GAK-gebouw**

Naar 320 koopstudio's (fase 1)



“Winstgevende exploitatie onmogelijk”

Moeten corporaties het roer omgooien en afscheid nemen van de jarenlange filosofie om vooral grote woningen te bouwen? AFWC-directeur Hans van Harten zou dat betreuren. “Ik begrijp heel goed dat je in deze crisis kleinere woningen bouwt om de afzet op peil te houden. Dat moet je alleen niet jarenlang volhouden. Voor de stad blijft het toch het beste als er meer grotere woningen bij komen.” Hij ziet wel dat er steeds meer jongeren naar Amsterdam trekken. Het aantal eenpersoonshuishoudens blijft ook toenemen. Inmiddels woont al 56 procent van de Amsterdammers alleen. Voor die groep ziet hij meer in kleine huurwoningen boven de huurtoeslaggrens van 665 euro.

Ook de gemeente pleitte afgelopen zomer in haar notitie over het middensegment voor meer aanbod aan dit type appartementen. Maar anders dan het college ziet Van Harten die wensen vooral ontstaan in de bestaande voorraad met het doorschuiven van sociale huurwoningen naar de vrije sector. “Bij maandhuren onder de 800 euro is voor nieuwbouw normaal gesproken geen winstgevende exploitatie mogelijk.” Dat komt mede door de hoge grondprijzen. Pas als

“Voor nieuwbouw is nog geen winstgevende exploitatie mogelijk.”

daar iets aan wordt gedaan, wordt het volgens Van Harten voor corporaties interessant om deze woningen te bouwen. Het voorstel van wethouder Ossel om de sociale grondprijs die voor vijfhonderd MGE-koopwoningen was gereserveerd, ook voor huurwoningen onder de 800 euro te laten gelden, ziet hij als een eerste stap in de goede richting. Maar er moet meer gebeuren. “Er komt vanuit het kabinet nog een flinke heffing op ons af. Die moet wel kunnen worden betaald.”

Beleggers willen bouwen

Woningbouwregisseur Bob van der Zande van het OGA erkent dat het ook voor corporaties lastig is nieuwe vrije sector huurwoningen te financieren. De huidige mededingingsregels schrijven voor dat zij het geld daarvoor zonder overheidsborging op de normale kapitaalmarkt bij elkaar moeten schrapen. In de afgelopen weken heeft hij daarom vooral met pensioenfondsen en bouwers met eigen kapitaal gesproken die weer interesse in de stad hebben gekregen (zie NUL20 nov. 2011). “Sommigen zouden het liefst meerjarige

afspraken met ons maken over de bouw van middeldure huurwoningen. Anderen wachten af onder welke condities ze in de stad kunnen investeren.” Uit de gesprekken is ook een aantal knelpunten naar voren gekomen. “Veel partijen hebben geen grondposities. Ook zien ze belemmeringen in het gemeentelijk parkeerbeleid en de grondprijzen. In januari praten we daar intern verder over door. Dan zullen we ook beslissen of we maatwerk gaan leveren of meer in het algemeen iets regelen voor dit segment.”

Syntrus Achmea Vastgoed is één van de partijen waarmee het OGA onlangs heeft gesproken. De institutionele belegger bouwt op dit moment in de stad al zo’n tweehonderd woningen waarvan het gros voor tussen de 665 en 800 euro per maand verhuurd wordt. “Als het aan ons ligt, komen daar binnenkort nog eens drie- tot vierhonderd huurwoningen bij die we gaan opstarten of overnemen van corporaties”, vertelt bestuursvoorzitter Henk Jagersma. “Voor het eerst in jaren is Amsterdam een toegankelijke markt voor beleggers geworden. Het ontbreekt ons alleen nog

aan voldoende grondposities. Om een fatsoenlijk rendement te kunnen halen, moeten bovendien de grondprijzen omlaag.”

Tweekamerwoning meest gewild

Het liefst investeert Jagersma op locaties waar ook de gemeente en de corporaties actief zijn. Op sommige plekken binnen of langs de Ring ziet hij prima mogelijkheden om vrije sector huurwoningen toe te voegen. “Ook in Noord en Zuidoost liggen nog kansen voor nieuwe projecten.”

Makelaar Lilian Weerdesteijn van Jacobus Recourt verwacht dat de belangstelling voor middeldure huurwoningen in Zuidoost duidelijk minder groot zal zijn dan in andere buurten. “Huurders zijn kritisch op hun woonomgeving. Ze willen in een aantrekkelijke wijk wonen.” Onder studenten en starters zal er zeker vraag naar studio’s in de vrije sector zijn. Maar nog gewilder zijn tweekamerwoningen onder de 800 euro met een oppervlakte van 50 tot 60 m² waarin je eventueel kunt samenwonen. “Exacte cijfers over de vraag hebben we niet, omdat dit segment tot nu toe amper werd aangeboden. Met de verandering van het puntensysteem komt daar verandering in.” ■

Het kantoorgebouw van Syntrus Achmea aan de Molenwerf in Amsterdam-West wordt omgebouwd tot zo’n tweehonderd middeldure huurwoningen. Het kantorencomplex is nog maar tien jaar oud.



Van masterplan naar spelregels

Het industriële Cruquiusgebied moet transformeren tot een plek waar wonen en werken samengaan. Maar het geld ontbreekt om dat op dezelfde manier aan te pakken als eerder bij de overige eilanden van het Oostelijk Havengebied. Het stadsdeel concludeert dan ook dat de tijd van de grote masterplannen voorbij is. Sterker nog: het beleidskader voor het Cruquiusgebied beperkt zich tot een A4-tje met spelregels. Voor die zaken die 'echt belangrijk' zijn. Verder is het wachten op initiatieven van marktpartijen.

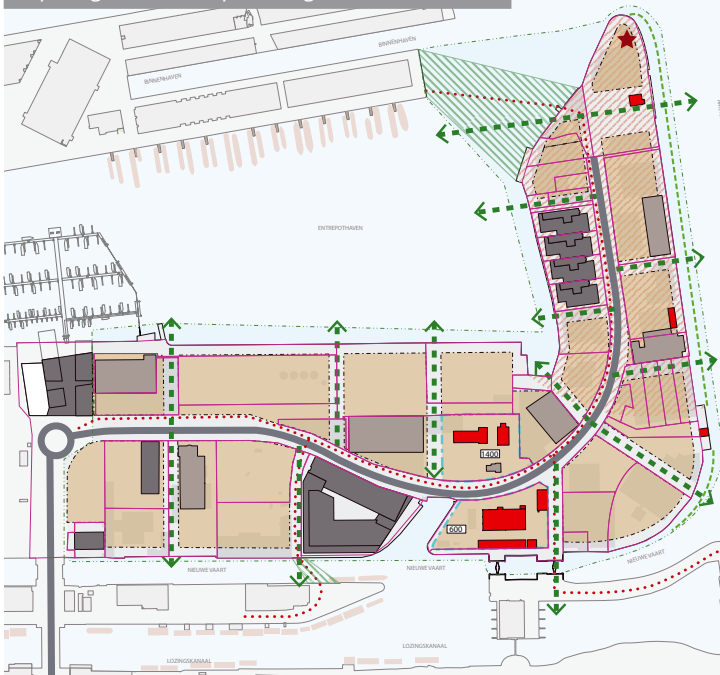
Fred van der Molen

Hoewel op IJburg de heipalen veel minder knallen, wordt in stadsdeel Oost nog altijd volop gebouwd. Sterker nog: meer dan de helft van de Amsterdamse woningbouwproductie

DE SPELREGELS VOOR HET CRUQUIUSGEBIED

De ontwikkeling van Spelregels en de Spelregelkaart is de eerste stap in de transformatie van het Cruquiusgebied. Het gebied moet een mix worden van werken, wonen en verblijven. Het stadsdeel wil dat de 'ruige en ongedwongen sfeer' er blijft bestaan. Op de kaart is te zien welke 'karakteristieke bebouwing' men in ieder geval wil behouden. Het gebied wordt ontsloten door de gekromde Cruquiusweg. Door zijpaden te maken dwars op deze weg zal er meer uitzicht komen op en contact met het water. De kades worden openbaar toegankelijk, aan de zuid- en oostkant eventueel ook voor auto's. Dit wordt de plek voor cafés en restaurants met terrassen aan het water. Bij oude insteekhaven wil het stadsdeel de vrijstaande oude industriële gebouwen graag combineren met nieuwe paviljoens. Aan het eind van de weg komt een 'uitwaaiplein'. Op de uiterste punt staat een 60 meter hoge 'landmark' ingetekend. Het gebied wordt voor fietsers en wandelaars ontsloten via nieuwe verbindingen met de Oostelijke Eilanden, het Zeeburgerpad en het Flevopark.

Spelregelkaart Cruquiusweg e.o. 11-11-2011



(start bouw) bevindt zich in Oost. En met Overamstel, Oostpoort en Wibaut aan de Amstel (o.a. de Pa-rooldriehoek) kan het stadsdeel ook het komende decennium nog wel voort, zeker in het tempo waarin tegenwoordig projecten worden gerealiseerd.

Ondertussen wordt niettemin de weg bereid voor de herontwikkeling van het meest zuidelijke schiereiland van het Oostelijk Havengebied: het Cruquiusgebied (inclusief Zeeburgerpad). Momenteel is dit nog louter een werkgebied, maar op termijn moet het een plek worden waar wonen en werken samengaan.

Het stadsdeel gaat dat niet aanpakken op de wijze waarop eerder de overige eilanden van het Oostelijk Havengebied succesvol zijn herontwikkeld. Daar is volgens verantwoordelijk portefeuillehouder Thijs Reuten domweg geen geld meer voor: "Dat betekent dat de tijd van masterplannen, dure stedenbouwkundige visies en eindeloze onderhandelingen voorbij is. We zullen het anders gaan aanpakken, maar niet per se slechter. We gaan niet alles dichttimmeren maar registreren, en alleen sturen op dat wat écht belangrijk is."

Die grote lijnen zijn vastgelegd in een A4-tje met 'Spelregels' en gevisualiseerd in een 'Spelregelkaart' (zie kader). Als de deelraad op 31 januari de nieuwe aanpak vaststelt, dan krijgt Amsterdam er een projectgebied bij met een ongewoon sober beleidskader. De aanpak vertoont overeenkomsten met de transformatiestrategie voor Buiksloterham: ook daar wordt geen bedrijf uitgekocht, maar komt de gemeente pas in actie als marktpartijen zich melden. Reuten: "Het stadsdeel stelt het kader vast zodat de karakteristieke industriële sfeer behou-

den blijft. Binnen dat kader, vastgelegd in een zogenaamde spelregelkaart, geven we aan marktpartijen de ruimte om met initiatieven te komen. Geleidelijk kan het gebied transformeren, waarbij oud en nieuw naast elkaar kunnen bestaan."

Meebetalen aan publieke ruimte

In tegenstelling tot de traditionele aanpak wordt voor het Cruquiusgebied geen gemeentelijke grondexploitatie en geen stedenbouwkundig plan en investeringsbesluit oude stijl opgesteld. De gemeente komt pas in actie nadat een initiatiefnemer zich met een plan meldt. Dat wordt dan getoetst aan de hand van de spelregelkaart. Vervolgens kan een procedure worden gestart om het bestemmingsplan partieel te herzien. Reuten noemt dat 'postzegelbestemmingsplannen'. Uitgangspunt is dat de ontwikkelingskosten worden betaald door de initiatiefnemer.

Alle partijen zullen volgens Reuten moeten wennen aan de nieuwe verantwoordelijkheden, kansen en risico's: "Ook voor de gemeente is het zoeken naar wat wel en niet kan. Interpretatieruimte door deze nieuwe manier van sturing is echter niet alleen een bedreiging, maar biedt ook kansen om maatwerk te verrichten ten behoeve van de eindgebruiker. De rol van de overheid hoeft daar kwalitatief niet onder te lijden. Het wordt anders: geen blauwdruk bij aanvang, maar het proces sturen op wat in essentie de rol van de overheid is. Ik durf te stellen dat deze meer organische en langer lopende gebiedsontwikkeling ook op lange termijn leidt tot interessante, aantrekkelijke en meer gevarieerde gemengde gebieden." ■

Groei eigenwoningbezit stagneert

De stijging van het aandeel koopwoningen vlakt af. Ook na de crisis zullen veel mensen geen woning kunnen kopen vanwege strengere financieringseisen en de flexibilisering van de arbeid. De huren in Amsterdam gaan flink stijgen, terwijl het aandeel sociale huurwoningen stevig daalt. Om toch grote delen van de woningvoorraad en de woonbuurten betaalbaar te houden, is de transformatie van de huurtoeslag naar een algemene inkomensgebonden woontoeslag nodig. Was getekend: Hugo Priemus.

Hugo Priemus
Emeritus hoogleraar TU Delft

NUL20 bestaat in 2012 tien jaar. De redactie wil niet terug-, maar vooruitkijken. Ik benader deze opgave à la Stapel: we negeren de omvangrijke beschikbare statistieken en kijken met fantasie en overmoed in de toekomst. Daarbij zal ik me herhaaldelijk schuldig maken aan wishful thinking.

Voordat ik de toekomst inkijk, ga ik terug in de tijd. In 1991-1992 was ik betrokken bij het project 'Housing Indicators' van de Wereldbank. Voor elk land ter wereld werd een consultant ingeschakeld die een zeer uitvoerige lijst van woon-indicatoren moest toeleveren over één stad (meestal de hoofdstad) van het land. Door de leiders van het project, Steve Mayo en Shlomo Angel, was ik ingeschakeld als consultant voor Nederland. Het lag voor de hand, hoewel ik in Rotter-

dam ben geboren en getogen, dat de statistieken betrekking zouden hebben op Amsterdam, niet de metropoolregio maar gewoon de stad Amsterdam. Gelukkig was Tibor Hübner, medewerker van de Amsterdamse dienst Onderzoek en Statistiek, bereid om mij te ondersteunen in het produceren en standaardiseren van het cijfermateriaal. Tijdens een conferentie in Nairobi (27-30 januari 1992) presenteerden de consultants hun cijfers. Daar werden we krachtig aan de tand

de Amsterdammers een koopwoning? De cijfers waren goed, zowel die voor Amsterdam als die van Beijing. Maar alles wees er natuurlijk wel op dat deze samenstelling van de woningvoorraad weinig te maken had met de woningvraag.

Opmars koopwoningen
Inmiddels is het aandeel koopwoningen in Beijing, mede dankzij Amerikaanse adviseurs, aanzienlijk gestegen. De publieke huurwoningen werden eerst overgeheveld

De flexibilisering van de arbeidsmarkt maakt het steeds moeilijker om een eigen woning te financieren.

gevoeld door stafmedewerkers van de Wereldbank en daar kwamen we ook toe aan een (voorlopige) vergelijking van de cijfers. En toen kon ik de blits maken. Als het ging om welke stad de kroon spande met het hoogste aandeel huurwoningen, bleken Amsterdam en Beijing de eerste plaats te delen met negentig procent huurwoningen. Was er geen fout gemaakt, vroegen de Wereldbankmedewerkers en sommige andere consultants mij. Wenste maar tien procent van

naar de gemeente. Vervolgens werden in Beijing en vele andere Chinese steden veel van deze appartementen aan de huurders verkocht, meestal voor een schijntje.

In Amsterdam hebben zich geen Amerikaanse adviseurs gemeld, maar vooral sinds de Bruteringswet in 1995 is het taboe op de verkoop van corporatiewoningen overwonnen. Steeds meer woningcorporaties ontwikkelden een dynamisch woningvoorraadbeheer, waarbij delen van de woningvoorraad aan zitten-



NUL20 bestaat in 2012 tien jaar. De redactie wil dit jubileum niet benutten om tevreden terug te blikken, maar vooral om vooruit te kijken. Hoe staat de regio Amsterdam er over tien jaar voor? Welke trends tekenen zich af en op welke wijze kunnen die eventueel worden beïnvloed? We vragen in elk van de zes nummers van 2012 naar de visie van een deskundige buitenstaander op 'De Amsterdamse metropool, tien jaar later'. Het spits wordt afgebeten door volkshuisvestingsdeskundige Hugo Priemus.





de huurders of nieuwe gegadigden werden verkocht. Met de opbrengsten konden deze woningcorporaties vervolgens de onrendabele top afdekken van woningrenovatie of de nieuwbouw van sociale huurwoningen.

Inmiddels bestaat de woningvoorraad in Amsterdam voor circa dertig procent uit koopwoningen. De verkoop van huurwoningen en de bouw van koopwoningen pasten goed bij de aanpak die het gemeentebestuur van Amsterdam voorstaat bij de vernieuwing van minder populaire woongebieden. Stap voor stap maakte hier de eenzijdige woningvoorraad plaats voor meer variatie, en dat sloot goed aan op de gedifferentieerde woningvraag in de Amsterdamse wijken. De Bijlmer is een bekend voorbeeld van een (grote) wijk waar aanvankelijk nagenoeg alleen huurwoningen stonden en waar door sloop, nieuwbouw en voorraadbeleid, zowel het aandeel koopwoningen als het aandeel grondgebonden woningen sterk is gegroeid.

Onzekere woningdifferentiatie
In academische kringen laait met een zekere regelmaat de discussie op of deze gemengde woningvoorraad er nu wel of niet toe bijdraagt of de sociale cohesie wordt verbeterd en het sociaal kapitaal tot bloei komt. De resultaten van onderzoek spreken elkaar soms tegen. En het is lastig om de causale samenhangen te identificeren. Als de criminaliteit in een gebied daalt, komt dat dan door betere burenerelaties ten gevolge van een meer gemengde bebouwing of is dat het gevolg van een hoger gemiddeld inkomen

en/of het herhuisvesten van risicogroepen naar een andere wijk? Ik blijf maar bij het ouderwetse standpunt dat er gebouwd moet worden voor een gedifferentieerde vraag en dat de woningdifferentiatie van de voorraad in een bepaald gebied bij voorkeur een afspiegeling is van de huidige en de te verwachten vraagdifferentiatie.

Het aandeel sociale huurwoningen daalt in Amsterdam in versneld tempo

In dit licht bezien lijkt op het eerste gezicht een verdere toename van het eigenwoningbezit in Amsterdam in het verschiet te liggen. Door de groei van de zakelijke dienstverlening, de kennissectoren en de creatieve sector en door de toenemende internationale relaties zijn de perspectieven voor de stedelijke economie ook in Amsterdam zonder meer gunstig. Als de huidige schulden- en eurocrisis ten langen leste is overwonnen (dat kan nog jaren duren), zal het gemiddelde inkomen van huishoudens in Amsterdam weer verder kunnen stijgen. De Pavlov-reactie van planners en volkshuisvesters is dan al gauw dat het aandeel koopwoningen weer mooi omhoog kan. Er zijn echter minstens twee factoren die dit perspectief minder waarschijnlijk maken: de blijvend scherpere normen die banken aanhouden bij het verstrekken van een hypothecaire lening, en de geleidelijke ontwikkeling van woninghuur naar markthuurniveau.

Stagnerende koopsector

Ook al zal de schulden crisis niet eeuwig duren, toch moeten er en-

kele permanente consequenties worden verwacht van deze crisis. Basel III schrijft het bankwezen voor dat zij meer buffers moeten aanhouden. In toenemende mate plaatsen banken (DNB, Rabobank, ING) vraagtekens bij aflossingsvrije hypotheekleningen en het uitlokken van hypotheekschulden door de royale hypotheekrente-

af trek. Alles wijst erop dat in de koopsector de omslag zal worden gemaakt van schulden maken naar sparen en naar een beperking van risico's. Dit indiceert het geleidelijk aan uitsterven van aflossingsvrije hypotheekleningen en hergeboorte van annuïtaire hypotheekleningen en zelfs het inzetten van eigen geld door kopers en het reduceren van de hypotheekrenteaf trek. Door deze veranderingen zal het leenvermogen van huishoudens structureel verslechteren. Om een huis te kunnen kopen en met een lening te financieren zal een steeds hoger huishoudeninkomen nodig zijn. Bovendien moet dat inkomen vrij stabiel zijn. De flexibilisering van de arbeidsmarkt met steeds meer zzp'ers, oproepkrachten, uitzendkrachten en flexwerkers zal het steeds moeilijker maken om een eigen woning te financieren. In de Verenigde Staten en het Verenigd Koninkrijk is het aandeel eigen woningen sinds 2007 langzaam aan het dalen. Dit kan ook ons land overkomen, hoewel wij een lager aandeel eigen woningen kennen dan de Angelsaksische landen.

Van sociale huur naar markthuur

De tweede belangrijke trend in dit verband is de verwachte reductie van de huurprijsregulering. Thans zijn de huren gereguleerd van meer dan negentig procent van de woningvoorraad. Vooral in steden waar de vraag het aanbod royaal overtreft, Amsterdam voorop, zal de huurliberalisatie toeslaan. Woningcorporaties volgen meer en meer het voorbeeld van de commerciële vastgoedbeleggers en trekken de huren sterk op als de woning van bewoners verandert (de zogeheten huurharmonisatie). Woningcorporaties zullen in hun voorraad sociale huurwoningen steeds vaker 'verhangen' tot markthuurwoningen. Als we het inflatievolgend huurbeleid achter ons laten, keren commerciële verhuurders wellicht terug als investeerders op de Amsterdamse woningmarkt. Het aandeel sociale huurwoningen zal in Amsterdam in versneld tempo dalen, het aandeel markthuurwoningen zal in Amsterdam stijgen, door toedoen van zowel woningcorporaties als commerciële vastgoedbeleggers.

Voor de komende tien jaar geldt in Amsterdam het perspectief dat de sociale huursector zal krimpen (zeker als per 2014 de kolossale jaarlijkse heffing voor sociale en commerciële verhuurders zal worden ingevoerd). De sector markthuurwoningen zal in Amsterdam groeien. Het aandeel eigen woningen zal na een jarenlange groei stagneren. Wellicht is er voor koopgarantwoningen nog enige groei te verwachten, als de woningcorpo-

raties tijdig voldoende voorzieningen kunnen mobiliseren om de aan deze woningen verbonden risico's af te dekken.

Metropoolregio

Elders in de Metropoolregio Amsterdam zijn de perspectieven vergelijkbaar. Hier zijn minder activiteiten in de commerciële huursector te verwachten. Omdat hier het aandeel eengezinshuizen groter is, zullen er op gunstige locaties nog kansen voor het eigenwoningbezit zijn, maar ook buiten Amsterdam zal de groei van het eigenwoningbezit afvlakken. Buiten en binnen Amsterdam zullen vooral woningcorporaties moeten voldoen aan de toenemende vraag naar huurwoningen in het dure en middensegment (600-900 euro per maand).

Particulier opdrachtgeverschap

Spannend zal de ontwikkeling van het particulier opdrachtgeverschap zijn, waarmee vooral Almere furore maakt. Juist als de banken het laten afweten en de inkomens van huishoudens onder druk staan, is het particulier opdrachtgeverschap een aantrekkelijke optie. Deze formule vergt een zeer professionele bouwbegeleiding waarin de gemeente zelf of via anderen moet voorzien. In de Metropoolregio Amsterdam heeft nu alleen Almere voldoende ervaring. Veel hangt af van het commitment van het gemeentebestuur, de betrokken vakwethouder voorop. Enerzijds is het de vraag of andere gemeenten in de regio het voorbeeld van Almere zullen willen en kunnen volgen, anderzijds is het de vraag of Almere in het onvermijdelijke post-Duivesteijntijdperk het kan opbrengen om met evenveel gedrevenheid het individueel en collectief opdrachtgeverschap te stimuleren als nu het geval is. In elk geval is het een aan-

trekkelijk perspectief dat aan het repertoire van het woningaanbod het particulier opdrachtgeverschap blijvend kan worden toegevoegd.

Transformaties voorraad

Wanneer we ons afvragen hoe de woningvoorraad in de Metropoolregio Amsterdam er over tien jaar zal uitzien, zullen we niet moeten beginnen met nieuwbouw en sloop, maar met het beheer en de transformatie van de woningvoorraad. Ook het herbestemmen van structureel leegstaande kantoorruimte hoort hierbij. Vooral voor studenten zijn woon- en werkunits in lege kantoorruimte een mooie optie. Voor deze doelgroep zal over de hele linie meer gebruik moeten worden gemaakt van tijdelijke huurcontracten. Deze zijn te prefereren boven de gebruiks-overeenkomsten van tijdelijke beheerders (van oudsher als anti-kraak aangeduid). Voor vele kantoorcomplexen lijkt een financiële afwaardering van het vastgoed onvermijdelijk.

De stedelijke vernieuwing in de Metropoolregio moet natuurlijk onverminderd doorgaan, niet alleen in Amsterdam maar ook daarbuiten, en niet alleen in de geselecteerde krachtwijken, maar ook in talloze andere minder populaire naoorlogse woonwijken waarin de sociale huursector dominant is.

Een belangrijke component hierbij is het reduceren van de energiekosten en het verduurzamen van de energie, zowel op grond van duurzaamheidsoverwegingen als gezien het veiligstellen van de betaalbaarheid van het wonen. Steeds meer complexen in en om Amsterdam zullen qua eigendomsverhoudingen gemengd zijn: deels koopappartementen, deels huurwoningen. Dat betekent een toenemende rol van Ver-

enigingen van Eigenaren, waarin eigenaar-bewoners meer moeten samenwerken en waarin huurders bij voorkeur meer individuele vrijheden moeten worden gegund. Qua participatie bij beheer en vernieuwing zouden eigenaar-bewoners en huurders naar elkaar toe kunnen groeien. Het is te hopen dat de woningcorporaties hiervoor alle ruimte zullen bieden. Hoe beter dat lukt, des te minder belangrijk het onderscheid tussen kopen en huren zal zijn.

Betaalbaarheid: Amsterdam ongedeelde stad

Als niet alleen de koopsector maar ook de huursector in Amsterdam meer marktgeoriënteerd beprijsd wordt, zal de betaalbaarheid van het wonen juist in dit deel van Nederland een punt van toenemende zorg zijn. We mogen niet verwachten dat de komende jaren de huishoudeninkomens sterk zullen stijgen. Het gaat niet alleen om de kale woonlasten, maar ook om de op- en neergaande, maar per saldo stijgende uitgaven voor energie. Als politici passief langs de kant staan, zouden de meest aantrekkelijke delen van de stad steeds minder toegankelijk worden voor

huishoudens met lage en middeninkomens. Woningcorporaties hebben specifieke verantwoordelijkheden, waar het de betaalbaarheid van het wonen betreft, maar worden geacht niet aan inkomenspolitiek te doen. Als de ontwikkeling ook in de sociale huursector geleidelijk richting markthuren gaat, zou dat voor woningcorporaties de onrendabele top bij investeringen in nieuwbouw aanzienlijk reduceren en de prikkels om in huurwoningen te investeren structureel vergroten. Om dan toch grote delen van de woningvoorraad en de woonbuurten betaalbaar te houden, is de transformatie van de huurtoeslag naar een algemene inkomensgebonden woontoeslag nodig. Deze woontoeslag dient door de Belastingdienst te worden uitgekeerd en garandeert dat de financiële steun aan bewoners goed gericht is: alleen op huishoudens die het nodig hebben. Deze woontoeslag concretiseert het sociale grondrecht van het wonen dat in de Grondwet is verankerd. Een betrouwbare, robuuste woontoeslag zal er voor moeten zorgen dat ook in de komende tien jaar Amsterdam goeddeels een ongedeelde stad kan blijven. ■

WIE IS HUGO PRIEMUS?

Hugo Priemus is emeritus hoogleraar bij de TU Delft. In 1968 promoveerde hij daar met het proefschrift 'Wonen: creativiteit en aanpassing: onderzoek naar voorwaarden voor optimale aanpassingsmogelijkheden in de woningbouw'. Na diverse functies aan de TU Delft werd Priemus hoogleraar Volkshuisvesting en directeur van het Delftse Onderzoeksinstituut OTB. Hij was van 2003 tot 2007 decaan en ging in 2007 met emeritaat als hoogleraar Systeeminnovatie Ruimtelijke Ontwikkeling. Priemus is lid van de SER-commissie Ruimtelijke Inrichtingen en Bereikbaarheid en was onderzoekskoördinator van de Tijdelijke Commissie Infrastructuurprojecten (Commissie Duivesteijn). Bron: Wikipedia



Om monument kun je niet heen

34

Met smeuge anekdotes werd tijdens de laatste 'Ontmoeting' van de Amsterdamse Federatie van Woningbouwcorporaties door een aantal corporaties het beeld opgeroepen van een ongenaakbare Welstandscommissie die plannen om woningen energiezuiniger, comfortabeler of goedkoper in onderhoud te maken, regelmatig frustreert en met onredelijke eisen de corporaties vooral dieper in de buidel laat tasten.

Een aantal voorbeelden: de verplichting om een schoorsteen terug te plaatsen die niemand kan zien, of in de achtergevel houten kozijnen aan te brengen terwijl op de nauwe binnenplaats nauwelijks een steiger geplaatst kan worden voor onderhoud. Of, zoals Jeroen Hollander, projectmanager bij de Alliantie, vertelde dat bij de renovatie van de Van der Pek-blokken alleen de schuiframen mochten worden vervangen, maar de oorspronkelijke kozijnen moesten blijven zitten. Met als resultaat dat de bewoners gingen klagen over tocht. Allemaal de schuld van de starre Welstandscommissie, die nooit bereid is naar een compromis te zoeken.

Wat er niet bij werd verteld: dat het hier om rijksmonumenten gaat. En dus niet om welstandsbeleid maar om een algemeen bekend landelijk monumentenbeleid, waar de commissie uiteraard niet gauw van afwijkt. De corporaties stellen dus niet het welstandsbeleid, maar het monumentenbeleid aan de kaak. Het lijkt alsof de discussie over het welstandstoezicht misbruikt wordt om de consequenties van het in bezit hebben van rijksmonumenten te willen ontlopen. Een enigszins schizofrene houding,

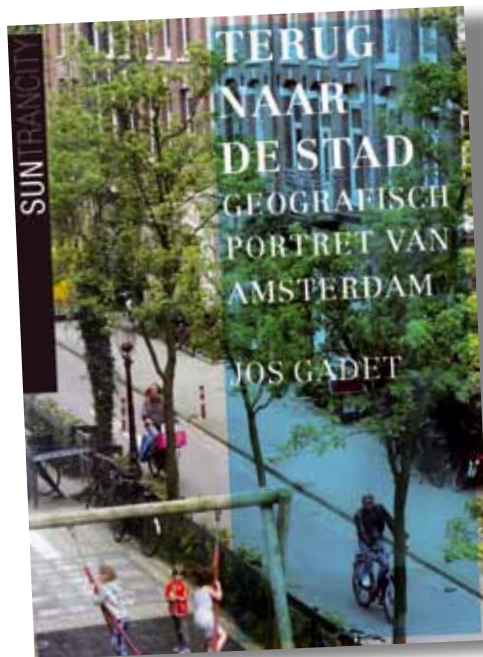
gezien de vele publicaties waarin corporaties juist goede sier maken met de rijksmonumenten die ze in bezit hebben.

Bij (rijks-)monumenten is behoud en herstel altijd het uitgangspunt. Authenticiteit speelt uiteraard een grote rol, of het nu om schoorstenen gaat of om kozijnen. Het slopen of vervangen van onderdelen door replica's of andere materialen betekent per definitie een verlies van monumentale waarde. Om op de tochtende kozijnen van de Van der Pek-blokken terug te komen, volgens de Alliantie zelf nota bene een van de belangrijkste rijksmonumenten die zij in bezit heeft: het behoud van de kozijnen was niet alleen een eis van de commissie in Amsterdam, ook de Rijksdienst adviseerde in deze richting.

De Van der Pek-blokken zijn beslist niet het enige project waar deze eis werd gesteld, noch een project waar het kunstje om nieuwe schuiframen in de oorspronkelijke kozijnen te plaatsen voor het eerst werd vertoond. Uit vele andere projecten blijkt dat de industrie zeer goed in staat is nieuwe ramen te plaatsen die niet tochten en toch voldoen aan de hoge esthetische eisen die terecht aan (rijks-)monumenten worden gesteld. Kortom, de tocht is niet een probleem van 'welstand', noch een probleem van monumentenbeleid, maar vooral een van gebrek aan technische uitwerking, ervaring en samenwerking met innovatieve industrie. Anekdotes is vaak het lot beschoren dat zij door herhaald doorvertellen veranderen in complete fictie of eindigen als broodje-aapverhaal. Zo ook bij deze 'Ontmoeting'.

Lisl Edhoffer, secretaris Commissie voor Welstand en Monumenten

De leeskamer



Terug naar de stad

‘Een geografisch portret van Amsterdam’ noemt Jos Gadet zijn onlangs verschenen studie van Amsterdamse buurten. Van Jane Jacobs, die hetzelfde deed voor delen van New York, weet de hoofdplanoloog van dRO dat je een buurt pas echt kunt beschrijven als je er zelf vaak doorheen bent gewandeld. Opmerkelijke details en persoonlijke beleving maken zo van dorre observaties interessante en soms ontroerende anekdotes. ‘Terug naar de stad’ leest - met zijn mix van anekdotiek en vakkennis - voor iedereen die in Amsterdam is geïnteresseerd als een trein.

Van de saaie maar kindvriendelijke woonbuurt Julianapark via onder meer de Wibautstraat ('een potentiële avenue') tot aan de Olympiaweg, weet Gadet de aandacht moeiteloos vast te houden. Ondertussen ventileert hij zijn visie op stedelijkheid ('urban fabric'); die leunt sterk op de idee van een 'kenniseconomie'. Drukke, anonimiteit, diversiteit, interactie en een veelheid aan functies kenmerken volgens hem het ideale milieu voor het floreren van die kenniseconomie. Dit 'centrummilieu' is zich aan het uitbreiden over naastliggende wijken, bijvoorbeeld De Pijp of Westerpark. Tuindorpen met hun strokenbouw en groen ('anti-stedelijkheid') zijn niet aan Gadet besteed. Het is alleen jammer dat Gadet zijn visie op de kenniseconomie niet wat meer uitwerkt. Om wat voor kennis gaat het eigenlijk? Hoe concurreert Amsterdam daarmee met andere steden? Het maakt zijn pleidooi voor de uitrol van het ideaaltypische 'stedelijk weefsel' minder overtuigend. Maar dat laat onverlet dat deze overpeinzingen tot de laatste pagina boeien.

Terug naar de stad, geografisch portret van Amsterdam, Jos Gadet, Sun Architecture Amsterdam, paperback, 240 pagina's, ISBN 9789461054289, €19,50



straten maken

Niet alleen huizen, maar ook de straten waar ze aan staan worden opengebrouwen en vernieuwd of voor het eerst aangelegd. Maar vergeleken bij de aandacht voor woningontwerpen, komen straten er bekaaid van af. Terwijl het belang van een goed ontworpen straat buiten kijf staat. Niet voor niets is de ondertitel: 'Hoe ontwerp je een goed straatprofiel?'. Al wordt snel duidelijk dat daar geen pasklare formule voor is.

Dit boek biedt daarom niet alleen een veelheid aan straatprofielen, maar ook een uitvoerige en zakelijke 'geschiedenis van de straat'. Aansluitend geven zes interviews met diverse deskundigen een inkijkje in de verschillende perspectieven - van de straatontwerper sec, via de lichtdeskundige tot de bomenexpert. Bij het ontwerpen van straten komt veel kijken. Denk alleen aan de grens tussen particulier en publiek domein of het toevoegen van steeds nieuwe ondergrondse voorzieningen, bijvoorbeeld voor digitaal verkeer. En niet te vergeten: het groen, in een stad met 400.000 bomen. 'Straten maken' laat de lezer gelukkig niet radeloos achter. De essentie van alle teksten wordt teruggebracht tot tien bruikbare vuistregels.

Straten maken; Hoe ontwerp je een goed straatprofiel?, Jeroen Bosch en Harm Veenbos, SUN Amsterdam, groot formaat paperback, 453 pagina's, ISBN 978461052629, €34,50



Lean bouwen

Schaalvergroting in de bouw leidt in de praktijk vaak tot gestapelde complexiteit, onvoorziene vertraging en financieringsproblemen. Om over verstoorde werkrelaties maar te zwijgen. Het kan mogelijk anders, namelijk door de 'lean' benadering toe te passen. Tot voor kort was er echter voor bouwers en opdrachtgevers geen instructief boek beschikbaar. Dat is er nu wel, in romanvorm!

In 'Lean bouwen' beleven we aan de hand van bouwondernemer Hans hoe de inzichten uit de lean-benadering kunnen helpen om projecten op te zetten vanuit de behoeften van de klant. Zo kort mogelijke doorlooptijden maken de productie en de financiering vloeier. Ondertussen groeit tussen alle betrokken bedrijven en de opdrachtgever een vertrouwensrelatie waarin leren centraal staat.

'Lean bouwen' kan je maar beter niet lezen als een literair boek, maar instructief is het wel. Zo lezen we tussen Hans' persoonlijke wederwaardigheden door over kleinere bouw-eenheden, snellere terugverdientijden en lagere rentelasten. Maar ook over het drastisch bestrijden van verspilling op de werkplek en het centraal stellen van de 'waardestroom'. Maatwerk in plaats van schaalvergroting.

Zie ook de website:

www.leanbouwen.nl

Lean bouwen, waarde, tijd leren, door Arend van Randen, een eigen uitgave van Arpa Veldhoven (instituut voor organisatie ontwikkeling en persoonlijke groei), paperback, 144 pagina's, ISBN 9789081825405, €25

Amsterdam vitale stad

'Amsterdam vitale stad' is een doorwrocht Gemeentelijk rapport over de Amsterdamse woningmarkt. Ondanks de veelheid aan informatie, thematische kaarten en grafieken is de tekst voor niet-deskundigen goed te lezen en interessant. Rode draad is de 'roltrap-functie' waardoor een swingende en bedrijvige stad als Amsterdam sociale stijging mogelijk maakt. Jongeren komen naar de stad om een opleiding te volgen of een stap in hun carrière te zetten en verhuizen later vaak naar de regio. Maar niet iedereen kan een roltrap nemen. De statistiek maakt onverbiddelijk duidelijk dat in Amsterdam de kloof groeit tussen rijk en (kans)arm. Die kloof is grosso modo de A10. Ondertussen groeit het inwonertal van de hoofdstad als kool. In 2010 was er een vestigingsoverschot van ruim 7000. Daarvoor werden niet in dezelfde mate woningen bijgebouwd. De nieuwkomers verdwijnen dan ook voor een belangrijk deel in het informele en zwarte circuit.

Het rapport 'Amsterdam Vitale Stad' leverde de feiten voor de opstellers van het Woonmanifest Amsterdam 2012, over een betere doorstroming op de woningmarkt. Daarin wordt opgeroepen tot maatwerk, klantgericht werken, marktconforme en inkomensafhankelijke huren, denken in termen van een metropool en 'van grootschalige herstructurering naar buurtgericht opwaarderen'.

Amsterdam vitale stad, trends in bevolking en woningmarkt in het perspectief van stedelijke groei en stagnatie, Hester Booi (Dienst Onderzoek en Statistiek) en Kees Dignum (Dienst Wonen, Zorg en Samenleving), 80 pagina's.

Woonmanifest Amsterdam 2012, vijf ombuigingen voor wonen in de vitale stad. Diverse auteurs, 18 pagina's.

Beide rapporten zijn gratis te downloaden via: <http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/@487439/woonmanifest>
Een papieren versie is aan te vragen met een mail (met naam en postadres) naar: drukwerk@wzs.amsterdam.nl

Ymere bouwt meeste woningen



In 2011 werd er ondanks alle crisissgeluiden nog flink gebouwd in Amsterdam. Dat ging vooral om projecten die onder een beter gesterte - in 2009, 2008 en soms nog eerder - zijn ontwikkeld en gestart. Maar het wordt wel elk jaar minder. In totaal werden 3071 woningen opgeleverd in 2011 tegen ruim 4000 woningen in 2010.

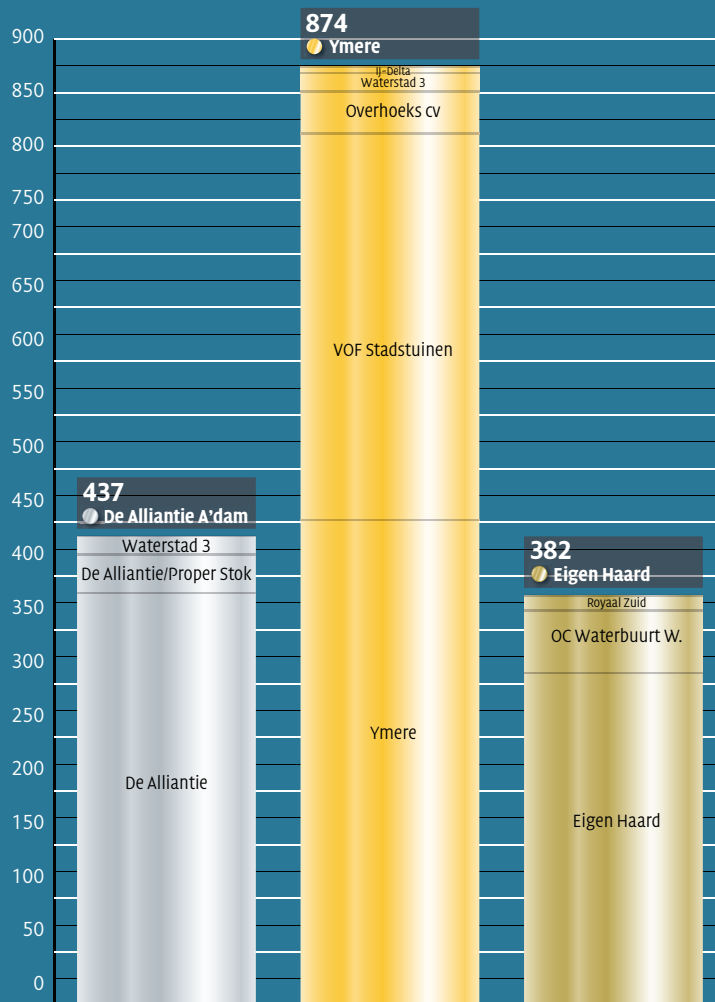
Elk jaar reikt NUL20 de Gouden Bouwsteen uit voor de ontwikkelaar die de meeste woningen oplevert. Vorig jaar piekte Rochdale met 658 woningen. Dat was geen onverdeeld genoeg. De al veelgeplaagde corporatie had nog een flink deel daarvan niet verkocht.

De nieuwe winnaar, Ymere, noteert door de jaren heen hoge productiecijfers. Elk jaar staat de corporatie in de top-3. In 2011 leverde Ymere maar liefst 874 woningen op in Amsterdam. Als tweede eindigde net als vorig jaar de Alliantie Amsterdam en als derde Eigen Haard. Ymere realiseerde een flink deel (288 woningen) van zijn productie in West met de oplevering van De Tribune (Laan van Spartaan), met daarnaast flinke aantallen in Nieuw-West (Reimerswaalbuurt) en Noord (Banne Kadoelerbreek, Noordermare en Overhoeks).

Net als in de meeste vorige edities zijn er louter corporaties te vinden in de top-3 van Amsterdamse bouwers. Ymere bouwde de meeste woningen onder eigen naam, maar ook van alle gerealiseerde woningen onder de vlag van VOF Stadstuinen (met partner Bouwfonds) is Ymere opdrachtgever. Meer dan zeventig procent van de woningen die Ymere opleverde bestaat uit sociale huurwoningen. Ook stadsbreed was het aandeel sociale huurwoningen hoog: vijftig procent. Volgens stedelijke afspraken moet minimaal dertig procent van de woningproductie uit sociale huurwoningen bestaan. Dat het aandeel veel hoger uitvalt, is zonder twiifel een crisisverschijnsel: de bouw van koopwoningen loopt al vanaf 2009 terug. ■

Bron: Basisbestand Woningbouwlocaties, Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, afdeling regie productie
Met dank aan Jan Smit van het OGA.

Het officiële oplevercijfer wordt pas maanden later bekend via de Basisregistratie Adressen en Gebouwen. Dat wijkt meestal iets af van het OGA-cijfer.



Top-3 van ontwikkelaars in 2010. Woningen die in samenwerkingsverband zijn gerealiseerd, zijn gelijk over de deelnemende partijen verdeeld, tenzij andere deelnameverhoudingen bekend zijn.

Bron: Basisbestand Woningbouwlocaties OGA

OPLEVERINGEN 2011 PER STADSDEEL

	Sociale sector		Middel. sector		Vrije sector		TOTAAL
	Huur	Koop	Huur	Koop	Huur	Koop	
Centrum	22	0	0	0	62	53	137
West	453	0	39	115	54	75	736
Nieuw-West	419	0	19	191	47	152	828
Zuid	68	0	20	0	0	138	226
Oost	157	0	15	39	47	174	432
Noord	211	0	0	28	148	93	480
Zuidoost	178	0	26	26	0	2	232
	1508	0	119	399	358	687	3071