

Hoogbouw niet langer taboe in hoofdstad

Zonnestroom: **schaalsprong** moet nu wel komen

Interview **Leon Bobbe**: De Key richt zich op starters

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – maart 2015 #79

Trekt jong en hip ook al naar Landlust?



MAART 2015



8

Jong en hip trekt ook naar Landlust



18

Zonnestroom: ook rendabel in gestapelde bouw



27

'Bewonersgestuurde wijkontwikkeling', werkt dat?



12

Hoogbouw niet langer taboe in de hoofdstad



16

Leon Bobbe:
"Bij mijn weten zijn we niet bezig om
prestatieafspraken te maken"



22

Benchmark:
Amsterdamse huurder
matig tevreden

Rendementsdenken?

Momenteel onderhandelen gemeente, corporaties en huurders over nieuwe prestatieafspraken. Dit vierjaarlijkse ritueel leidt tot een nieuw stedelijk convenant - het vervolg op Bouwen aan de Stad II. Dat convenant is dan weer de basis - conform de nieuwe Woningwet - van prestatieafspraken per corporatie. Is het maken van prestatieafspraken een vorm van rendementsdenken? Ik vermoed van wel. En dat denken is nu juist bij de recente studentenacties uitgeroepen tot het grote kwaad. Gaandeweg die acties kwamen vele frustraties als een lang etterende zweer ineens naar buiten. Lang sluimerende onvrede over bezuinigingen, schaalvergroting, samenvoeging van studies, oplopende studietoedruk, verschraving van colleges, flexibele arbeidscontracten enzovoort, enzovoort. Veel daarvan werd succesvol *geframed* als het gevolg van doorge-slagen rendementsdenken.

Is rendementsdenken verkeerd?

We kunnen niet zonder. Je mag verwachten dat maatschappelijk geld optimaal wordt besteed. Het zijn 'onze belastingcenten' tenslotte. Maar over welk rendement hebben we het? Dat is de grote vraag. Alles begint, of zou moeten beginnen, met het formuleren van inhoudelijke doelen. Dan komen de beleidsvoornemens, de gewenste eindresultaten en de operationalisering daarvan: prestatie-indicatoren.

Terug naar de 'volkshuisvesting'. Daarin heeft een grondige herijking plaatsgevonden. Terug naar de kern, terug naar de kern, terug naar de kern, is nu de mantra. Dat weer spiegelt zich ook in de inzet van Amsterdam bij het maken van nieuwe afspraken met de hoofdstedelijke corporaties. Maar wie verwacht dat deze beperking tot een korter wensenlijstje leidt, komt bedrogen uit. Het startdocument waarin wethouder Ivens zijn inzet uiteenzet, heeft althans een indrukwekkende omvang. Ik vermoed dat het vierjaarlijkse voornemen om het allemaal simpeler te maken en de bureaucratie terug te dringen, weer niet gaat lukken.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur
NUL20

- 4 NIEUWSOVERZICHT
- 8 EERSTE VERDIEPING *Jong en hip trekt ook naar Landlust*
- 12 TWEEDE VERDIEPING *Dan liever de lucht in*
- 15 KORT BESTEK *Passend toewijzen beperkt keuze*
- 16 INTERVIEW *Leon Bobbe (De Key)*
- 18 KORT BESTEK *Zonnestroom: schaa sprong moet nu wel komen*
- 21 IN BEELD *Pek op Noord*
- 22 KORT BESTEK *Benchmark: Amsterdamse huurder matig tevreden*
- 24 FORUM *Bedrijfsonroerend goed: tafelzilver of oud ijzer?*
- 27 FOCUS *Bewonersgestuurde wijkontwikkeling in Het Breed*
- 31 LEESKAMER
- 32 BAROMETER *Amsterdamse woonwensen*

NUL20

OP DE HOOGTE BLIJVEN?

Het belangrijkste woonnieuws kunt u volgen:

DAGELIJKS → www.nul20.nl

→ **Twitter:** @nul20

MAANDELIJKS → **nieuwsbrief**

TWEEMAANDELIJKS → **tijdschrift**

PAKHUISNUL20 - 8 JUNI

De nieuwe corporatie

De volgende PakhuisNUL20 - de talkshow over Amsterdamse woonkwesties - is op maandagavond 8 juni. Hoofthema: prioriteiten van en voor de Amsterdamse corporaties na de nieuwe Woningwet.

→ Het programma komt op www.nul20.nl

NUL20 is een platform voor informatie en opinievorming over woonbeleid en stedelijke ontwikkeling in de regio Amsterdam. Het tijdschrift verschijnt tweemaandelijks, de nieuwsbrief maandelijks. 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, bewonersvertegenwoordigers, politici en andere betrokkenen bij het woonbeleid in Amsterdam.

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

ABONNEE ADMINISTRATIE

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

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

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

TEL: 020-693.7004

MAIL: redactie@nul20.nl

ADRES: Mr. Arntzeniusweg 20
1098 GP Amsterdam

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

REDACTIERAAD: André Buys (Rigo)
Bart Truijens (RVE Grond en Ontwikkeling, Amsterdam)
Jeanette Kuipers (RVE Wonen, Amsterdam)
Jacqueline van Loon (ASW)
Joop de Haan (PMB, Amsterdam)
Muk van Ravels (Stadsregio)
Niels Raat (AFWC)
Winnie Terra (Huurdersvereniging Amsterdam)

FOTOGRAFIE: Nico Boink

VORMGEVING: Pieter Lesage

ADVERTENTIES: zie info op www.nul20.nl

DRUK: Prezco bv

Gerechtshof erkent verbod op schotelantenne

Een Ymere-huurder aan het Waagdragerhof in Amsterdam-Oost moet een schotelantenne verwijderen, omdat de architectonische waarde van het woningcomplex wordt aangetast en er voldoende alternatieven zijn voor de ontvangst van buitenlandse televisiezenders.

Het Gerechtshof heeft geoordeeld dat het belang van de verhuurder zwaarder weegt. Omdat er voldoende alternatieven zijn wordt volgens het hof geen afbreuk gedaan aan het recht van vrije nieuwsgaring. Het conflict speelt al bijna vijf jaar. De huurder woont in gebouw Chicago aan de IJ-haven. De huurovereenkomst verbiedt het bevestigen van schotelantennes. De huurder heeft dat toch gedaan, omdat hij Portugese tv-zenders wil ontvangen. Ondanks herhaalde verzoeken van Ymere ging de huurder niet tot verwijdering over. De gang naar de kantonrechter leverde Ymere niets op. In hoger beroep is de corporatie alsnog in het gelijk gesteld. Andere huurders in het complex met een schotelantenne, zullen nu op basis van het arrest worden gesommeerd deze te verwijderen.



Ivens heeft forse wensenlijst

Amsterdam moet bouwen. Daar moeten ook corporaties aan bijdragen. Maar tegelijkertijd moet het aanbod aan middeldure huurwoningen toenemen, moeten huren worden gematigd, moet de omvang van de sociale sector veiliggesteld en de sociale woningvoorraad verduurzaamd naar label B. Ziedaar de ambitieuze inzet van wethouder Ivens bij de nieuwe prestatieafspraken met de corporaties. Hij heeft de gemeenteraad schriftelijk geïnformeerd over deze uitgangspunten.

Verhoging van de bouwproductie is de rode draad in het beleid van Ivens. Corporaties moeten voortaan vooral nog sociale huurwoningen bouwen, en voor speciale doelgroepen. Hij wil afspraken op gebiedsniveau over de verkoop en liberalisering van sociale

huurwoningen: "Middeninkomens hebben nog te weinig keuze op de Amsterdamse woningmarkt. Vooral voor kleine huishoudens en gezinnen is er onvoldoende aanbod", aldus de wethouder. "Menging kan soms betekenen dat verschuiving van de sociale sector naar het middensegment gewenst is."

Ook wil hij met de corporaties afspraken maken over de minimale omvang van de sociale huursector, het aandeel sociale huur in wijken en het behoud van een gemengd aanbod. Daarbij geldt een bodem van ten minste 187.000 sociale huurwoningen (bezit van particulieren en corporaties). Zonder maatregelen zal die bodem al binnen zeven of acht jaar worden bereikt, aangezien de gemeente

een scherpe daling van het aantal particuliere sociale huurwoningen voorziet.

Verder zet de gemeente in op verduurzaming van het corporatiebezit (label B). In een woonlastenakkoord voor de laagste inkomens moeten afspraken worden gemaakt over een gematigd huurbeleid en matiging van energielasten.

Ivens is voorstander van de verruiming van mogelijkheden voor woningruil, woningdelen en passend toewijzen (= huurprijs die aansluit bij inkomen). De gemeente agendaert daarnaast de transformatie van zorgpanden, wil nieuwe woonvormen van ouderen een betere plek geven en denkt aan vernieuwende vormen van participatie, zelfbeheer of coöperatief eigendom. Nieuwe groot-

schalige stadsvernieuwing is passé, maar met name in Nieuw-West moet de differentiatie en verbetering van de woningvoorraad wel worden afgemaakt.

Ten slotte wil Ivens het stelsel van onderlinge financiële afspraken op de schop nemen. Het rapport van Johan Conijn en Bart Teulings is daarvoor leidend. Door sturing, operationele samenwerking en grondtransacties beter te scheiden, kunnen op bestuurlijk niveau afspraken worden gemaakt over de volkshuisvestelijke doelstellingen.

Gemeente, corporaties en huurders voeren volgende maand gesprekken om tot een nieuwe overeenkomst te komen. Definitieve besluitvorming moet plaatsvinden voor 1 juli.



Woonduur per 1 juli afgeschaft

Per 1 juli 2015 wordt het woonduurbeginsel afgeschaft in de Stadsregio Amsterdam. Inwoners met eventuele verhuisplannen kunnen zich maar het beste voor die tijd inschrijven bij WoningNet. Hun woonduur wordt dan nog integraal omgezet in inschrijfduur, na 1 juli vervallen alle rechten.

De afschaffing van het woonduurbeginsel is een gevolg van de nieuwe Huisvestingswet, die vanaf dit jaar van kracht is. Het kabinet wil daarmee meer vestigingsvrijheid creëren in de sociale huursector. Gemeenten mogen minder sociale huurwoningen reserveren voor eigen inwoners of voor mensen die in de buurt werken. In de Stadsregio Amsterdam en Almere veranderen daardoor enkele regels voor woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad. Een ingrijpende wijziging is dat toewijzing op basis van woonduur wordt afgeschaft.

Op dit moment worden woningen toegewezen op basis van inschrijfduur (door je in te schrijven op WoningNet), woonduur en loting (15%). Woonduur bouw je als inwoner nu automatisch op door een zelfstandige woning in de Stadsregio Amsterdam of Almere te bewonen. Dat verdwijnt. Wie in de toekomst in aanmerking wil komen voor een (andere) sociale huurwoning, dient zich in te schrijven bij WoningNet. Er is wel een overgangsregeling. Wie zich voor 1 juli inschrijft, kan zijn volledige woonduur omzetten naar inschrijfduur. Die rechten gelden tijdelijk, voor vijftien jaar.

In het verlengde hiervan verdwijnen op 1 juli ook andere regelingen die met woonduur te maken hebben: zoals het tijdelijk behoud van woonduur en inschrijfduur en het samenvoegen van woonduur bij samenwonen. Voor deze regelingen geldt geen overgangsperiode.



Sloop Airey-woningen van de baan

Woningcorporatie Eigen Haard heeft de sloopplannen van de 141 zogeheten Airey-woningen in Nieuw-West ingetrokken. De geprefabriceerde duplexwoningen worden nu gerenoveerd.

Bewoners, erfgoedverenigingen en politici hebben jaren te hoop gelopen tegen de voorgenomen sloop, hoewel stadsdeel Nieuw-West eerder al tweemaal een sloopvergunning afgaf. Eigen Haard wilde de kleine woningen aan de Burgemeester de Vlugtlaan slopen omdat de noodzakelijke kostbare renovatie volgens de corporatie niet zou leiden tot woningen die voldoen aan de hedendaagse woonwensen. Bovendien bood nieuwbouw de mogelijkheid tot meer differentiatie aan woningtypen (koop en huur), waaronder grotere woningen.

Bewoners en beschermers van de oorspronkelijke Westelijke Tuinsteden hielden de sloopplannen op de politieke agenda. De buurt heeft de status van beschermd stadsgezicht. Uiteindelijk bemoeide zelfs de gemeenteraad zich ermee.

Eigen Haard heeft nu ten langen leste 'meebewogen' om de bewoners niet nog langer in onzekerheid te laten. De 141 sociale huurwoningen worden nu gerenoveerd, maar op welke wijze is nog niet duidelijk. De renovatie wordt in ieder geval zo ingrijpend dat de bewoners tijdelijk naar een wisselwoning moeten. Voor bewoners die niet willen terugkeren, blijft de mogelijkheid bestaan te verhuizen met stadsvernieuwingssurgentie. In mei presenteert Eigen Haard het renovatieplan.

Meer woningbouw aan noordelijke IJ-oever

Amvest, Hurks en de Alliantie gaan de locatie Kop Grasweg in Amsterdam-Noord ontwikkelen. Hun bouwplan omvat zo'n 350 koop- en huurappartementen en circa 3800 m2 commerciële ruimten. De locatie, onderdeel van Buiksloterham, ligt direct aan het IJ.

De koopappartementen worden ontwikkeld door Amvest en Hurks, de sociale huurappartementen door de Alliantie. De appartementen in de vrije sectorhuur worden ontwikkeld en in portefeuille genomen door zowel Amvest als de Alliantie. "Wij laten de ontwikkeling van vrije sector huurwoningen daar waar mogelijk aan de markt over", zegt

Jan van Barneveld, directeur Ontwikkeling van de Alliantie. Maar het is volgens hem ook belangrijk dat er in Amsterdam ook huurwoningen bijkomen voor lage middeninkomens. "In het geval van de Grasweg neemt de Alliantie de huurwoningen in het segment direct aanpalend aan de sociale huur voor haar rekening."

Studioninedots maakt het masterplan voor het gebied. Start bouw is gepland in in het tweede kwartaal van 2016. Samen met de ontwikkeling van de naastliggende voormalige Air Products-locatie ontstaat een woongebied met circa duizend nieuwbouwwoningen.



© Studioninedots | DELVA Landscape Architects

Gemeente dreigt schadeclaim vanwege 'Hoge Bretten'

Ontwikkelaar Common Grounds dreigt Amsterdam met een schadeclaim van bijna 8 miljoen euro als men niet door mag met de bouw van 650 studentenwoningen en 300 kleine huurwoningen in Amsterdam-Sloterdijk. De gemeente heeft het vertrouwen in Common Grounds verloren en de betreffende kavel N-3 opnieuw in de tenderkalender opgenomen.

Common Grounds won eind 2011 de tender voor deze kavel met een door Tangram Architecten ontwikkeld bouwplan. Volgens het architectenbureau is na drie jaar intensief zoeken een combinatie van een solide ontwikkelaar, een grote belegger en een gerenommeerde bouwer bereid op de kortst mogelijke termijn een plan van hoge kwaliteit te realiseren.

Het Ontwikkelingsbedrijf gelooft echter niet meer in snelle uitvoering. Er wordt een nieuwe partij gezocht om van Sloterdijk een meer gevarieerd gebied met nieuwe bewoners en voorzieningen te maken.

Rochdale verkoopt wooncomplex aan De Boelelaan

Woningstichting Rochdale heeft een complex huurwoningen aan de De Boelelaan in Amsterdam-Zuid verkocht aan Vesteda. De nieuwe eigenaar gaat het woongebouw grondig moderniseren. De bouwplannen voorzien onder meer in de aanleg van een daktuin met grote terrassen in combinatie met compacte woningen. Ook worden de woningen energiezuiniger. Nu hebben ze energielabel G, straks is dit B, het op één na hoogste label. De ongeveer 3000 m2 kantoorruimte op de eerste bouwlaag wordt eveneens gemoderniseerd.

Rochdale verhuurde de woningen in het sociale segment, Vesteda verhuurt de woningen - vanaf begin 2016 - in het middensegment.

Stadgenoot: 'nog meer focus op sociale kerntaak'

Stadgenoot moet nog meer de focus leggen op de meest dringende corporatietaak. Dat is het ondersteunen van huishoudens met een inkomen tot hooguit 38.000 euro. Dat is de uitkomst van een zogeheten stakeholdersconferentie. Stadgenoot ging in gesprek met gemeente en stadsdelen, collega-corporaties, organisaties van huurders, marktpartijen en zorginstellingen over de koers voor de komende vijf jaar. In de aanloop naar een nieuw ondernemingsplan zijn vragen voorgelegd over de kerntaak, de rol van de huurders, de veranderingen in het zorgstelsel en de toekomst van de ongedeelde stad.

De uitkomst van de conferentie is een andere dan bestuurder Gerard Anderiesen vooraf had verwacht. "Ondersteuning van huishoudens met een inkomen tot 45.000 euro is in de ogen van de stakeholders geen dringende corporatietaak. Wethouder Ivens legt de grens heel duidelijk bij huishoudens met een inkomen tot 35.000 euro. Beleggers zeggen wel degelijk voor huishoudens met een middeninkomen nieuwbouw te kunnen realiseren. En gezinnen die binnen de Ring geen woning van hun gading vinden, kunnen – in de woorden van stadsdeelbestuurder Emile Jaensch – ook in Zuidoost terecht."

De stakeholders zien voor zijn corporatie ook geen belangrijke taak op uitleglocaties. "Nieuwe wijken verdienen wel nieuwe sociale woningen, maar de inschatting van onder meer stadsdeelbestuurder Thijs Reuten (Oost) is, dat er ook zonder de corporaties wel betaalbaar wordt gebouwd," aldus Anderiesen. Hij neemt de opvattingen van de stakeholders serieus. "In 'De Opstelling', geschreven na de komst van Marien de Langen, hebben we al nadrukkelijk gekozen voor de mensen die een steuntje in de rug nodig hebben. De komende jaren zullen we onze focus verder



aanscherpen. Het zal nog meer gaan om de kerntaak: een sociale woningvoorraad van voldoende kwaliteit in een goede woonomgeving."

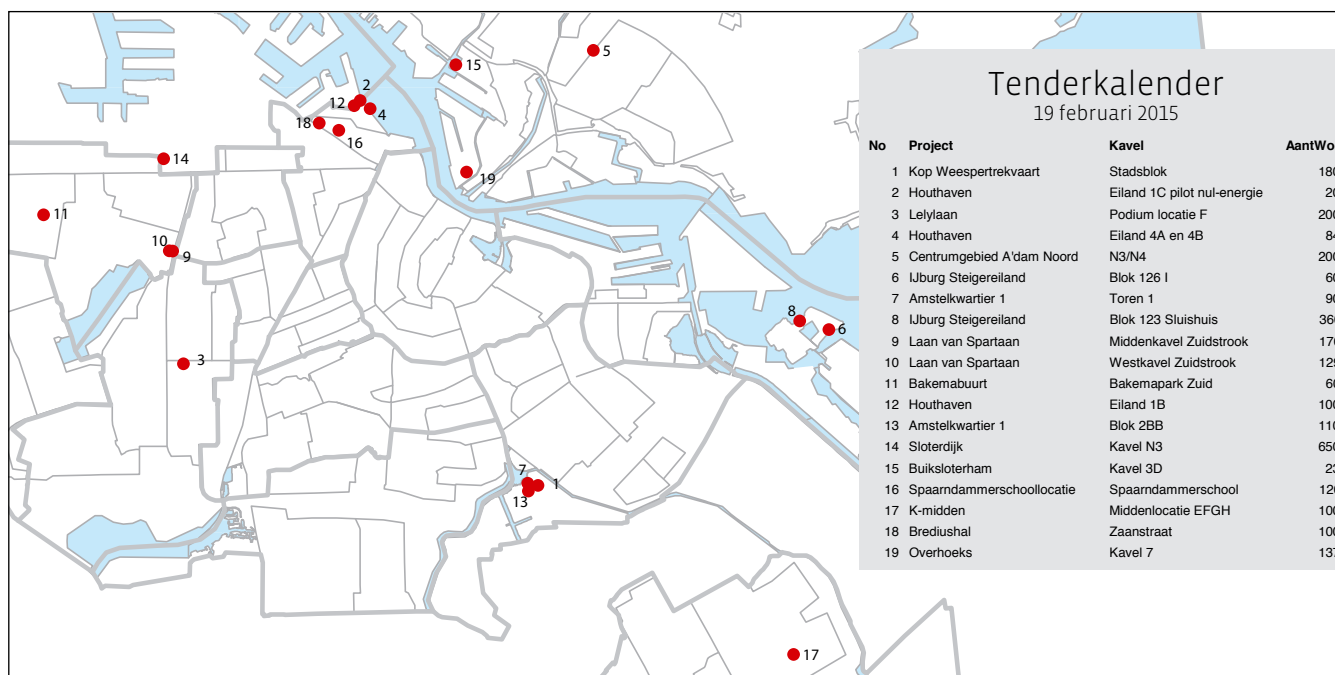
Amsterdam geeft nieuwe kavels uit

Amsterdam brengt dit jaar negentien nieuwe kavels voor bijna drieduizend woningen op de markt. De lancering van de zogeheten 'tenderkalender' (zie illustratie) vond plaats tijdens een investeerdersexcurisie naar een aantal van de locaties. Amsterdam wil de bouwproductie opvoeren. Wethouder Ivens: "Met snellere procedures, duidelijkere regels en een open houding naar bouwers en ontwikkelaars wil de gemeente deze partijen beter faciliteren om de bouw op te voeren naar 5000 woningen per jaar in 2018. Om de vele benodigde bouw kavels op tijd klaar te hebben voor gronduitgifte starten nu extra activiteiten." De nieuwe woningbouwlocaties bieden

ruimte voor de bouw van bijna drieduizend extra woningen in 2016 en 2017. Het gaat voor 75 procent om woningen in het marktsegment (koop en huur); het overige kwart is bestemd voor reguliere sociale huurwoningen en studentenwoningen. Zo komt er op Sloterdijk ruimte voor 650 studentenwoningen. De Spaarndammerschoollocatie in stadsdeel West komt beschikbaar voor 120 woningen - zowel koop, markthuur als sociale huur. Naast deze negentien locaties verwacht de gemeente in de tweede helft van 2015 het Sluishuis op IJburg op de markt te brengen. Dit moet de beeldbepalende entree van de nieuwe wijk worden, in het water ter hoogte

van Steigereiland-Noord. Het gaat om een gebouw met maximaal twaalf verdiepingen. De begane grond is bestemd voor publieksfuncties. Nieuwe zelfbouw kavels worden in oktober op de markt gebracht tijdens de jaarlijkse zelfbouwmarkt. De gemeente Amsterdam heeft in 2014 voor in totaal 288 miljoen euro aan bouwgrond uitgegeven. Hiervan heeft 151 miljoen euro betrekking op grond voor woningbouw. De inkomsten uit gronduitgifte zijn weer gestegen tot een niveau dat voor het laatst voor de crisis in 2008 werd behaald.

→ Meer info op www.nul20.nl



Woontoren Amstelkwartier naar Amvest

Amvest koopt de nog te bouwen 73 meter hoge woontoren @Home Amstelkwartier met 160 huurwoningen in Amsterdam-Oost. De woontoren is een gezamenlijke ontwikkeling van Hurks, Lingotto en APF International. Zeventig procent van de woningen komt in het middeldure huursegment.

Start bouw is gepland in juli 2015. Het ontwerp is van Mecanoo Architecten.

Bij de tender voor dit project daagde de gemeente Amsterdam partijen uit om een zo laag mogelijke energieprestatiecoëfficiënt (EPC) te realiseren. @Home Amstelkwartier is de eerste woontoren in Nederland met een EPC van nu, oftewel energieneutraal. Dit wordt bereikt door zonnepanelen, daken gevelisolatie, energiezuinige installaties zoals een warmteterugwininstallatie voor de douches, CO₂-gestuurde afzuiging en stadsverwarming.



“Eerst de ringzone volbouwen”

Amsterdam moet de groei van de stedelijke bevolking in eerste instantie binnen de bestaande stad opvangen. Dat stelde Jos Gadet, hoofdplanoloog van de gemeente Amsterdam, bij de laatste PakhuisNUL20, de talkshow over Amsterdamse woonkwesties. Volgens Gadet is het onvermijdelijk dat Amsterdam uitgroeit tot “een hele grote stad”. Daarbij moet in eerste instantie niet naar uitleggebieden zoals IJburg II gekeken worden, maar is het verstandig de nadruk te leggen op verdichting binnen de bestaande stad. Binnen Amsterdam liggen er vooral kansen voor de zone langs de A10, aldus Gadet. “We moeten niet nu het weer aantrekt alle plannen van voor 2008 uit de ijskast halen, maar in de ringzones de stad verbinden.” Pas daarna zijn wat hem betreft locaties verder weg aan de beurt.

De hoofdplanoloog denkt dat Amsterdam in de komende tien à vijftien jaar minimaal zesduizend woningen per jaar moet bijbouwen. “De trek naar de stad houdt aan. Het aantal jongeren dat naar Amsterdam komt, blijft groeien, gezinnen blijven vaker in de stad wonen. Amsterdam heeft de potentie om flink te groeien. En het geld is er ook. Er staan miljarden aan de poort van Amsterdam.” Verdichting van de ringzone heeft volgens Gadet meerdere voordelen. Niet alleen kan daar voorzien worden in een

flink deel van de woningbehoefte, met name aan de westkant van de Ring A10 biedt dat ook de mogelijkheid om de fijnmazige binnenstad te verbinden met de ruim opgezette Westelijke Tuinsteden. Juist hoogstedelijke, fijnmazige gebieden zijn woonomgevingen die door hoog opgeleide kenniswerkers – de motor van de stad aldus Gadet – gewaardeerd worden. Daarom moet volgens hem ingezet worden op aantrekkelijke woonmilieus om de goede internationale concurrentiepositie van Amsterdam te behouden. “Het gaat niet om groei van de stad alleen, maar om de manier waarop Amsterdam groeit. Variatie en fijnmazigheid in het stedelijke milieu zijn een voorwaarde voor een aantrekkelijke stad.”

Stedenbouwkundige Sjoerd Soeters presenteerde bij PakhuisNUL20 zijn plan voor de nieuwe woonwijk Holland Park in het huidige kantorengedrag Bergwijkpark. Soeters stelde dat je wel degelijk succesvol een nieuw stuk stad buiten het stedelijk weefsel kunt bouwen, mits het maar voldoende schaalgrootte en voorzieningen heeft. Hij verwees naar de succesvolle transformatie in het havengebied Sydhavnen in Kopenhagen, waar hij een sfeervolle stadswijk ontwierp met grachten en binnenterreinen. Dat gebied sluit ook niet aan bij de binnenstad van Kopenhagen.

Personalia

Bert Halm (51) is 1 maart gestart als nieuwe bestuurder bij Eigen Haard. Vanaf 1 juli neemt hij de voorzittershamer over van Nico Nieman. Begin dit jaar trad Jan van den Berg Jeths al terug uit de directie. Het bestuur van de corporatie bestaat vanaf 1 juli uit Halm en Mieke van den Berg. Halms laatste functie was directeur vastgoed bij 's Heeren Loo Zorggroep. Hij heeft veel ervaring in het begeleiden van veranderingsprocessen, zo staat in het persbericht. Daarin wordt hij als volgt aangehaald: “De corporatiesector is volop in ontwikkeling en dus verandert er voor Eigen Haard ook veel. Op zo’n plek voel ik me als een vis in het water.”



De Huurdersvereniging Amsterdam (HA) heeft **Winnie Terra** tot extern voorzitter gekozen. Nico Gommers is benoemd als intern voorzitter (organisatie/vereniging). Jan Kok (penningmeester en secretaris) is eerder al benoemd in het dagelijks bestuur, dat hiermee compleet is.



Terra was al enige tijd interim-voorzitter. Zij is socioloog, werkt bij Combiwel en was in de vorige collegeperiode deelraadslid voor de PvdA in Amsterdam-Centrum. Terra wil zich samen met haar collegabestuurdersleden onder andere sterk maken voor het vernieuwen en verbreden van de bewonersparticipatie. Hierbij gaat het naast meepraten ook om meedoen: “We willen een nieuw potentieel van bewoners aanboren die actief willen worden in en voor hun buurt. En eventueel ook in een huurdersvereniging actief willen worden. Door nieuwe trainingen en cursussen komen we met veel nieuwe bewoners in aanraking die we langs deze weg proberen te binden.

Het voorzitterschap van de HA is een tijdrovende vrijwilligersfunctie. Dat geldt zeker voor deze maanden, waarin gemeente, corporaties en huurders werken aan een vervolg op Bouwen aan de Stad II. Terra is namens de huurders betrokken bij veel van deze gesprekken. Naast betaalbaarheid is daarbij onder meer de afnemende beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor de HA een belangrijk thema. Terra wil namens de HA met nieuwe afspraken de woningverkoop door corporaties in het centrumgebied (Marktgebied 1) terugbrengen, zodat het principe van de ongedeelde stad overeind blijft.

René Grotendorst (63) treedt deze zomer terug als voorzitter van de raad van bestuur van Rochdale. Hij wordt opgevolgd door Hester van Buren (49). Rochdale houdt een driehoofdige leiding. Naast Van Buren en Nico Overdevest wordt een nieuwe bestuurder aangezocht.



Jong en hip trekt ook

Een op de vijf bewoners in Landlust moet van een minimuminkomen rondkomen. Het aandeel jongeren in de Top 600-aanpak is er opvallend hoog. Tegelijkertijd verandert de buurt. Jong en hip trekt ook hier binnen. Ymere en Eigen Haard verkopen in dit deel van Bos en Lommer steeds meer woningen aan net afgestudeerde twintigers en dertigers. | **Jaco Boer**

Afgelopen maand is Sezen (27) na een kleine verbouwing in haar nieuwe woning in de Bestevaerstraat getrokken. Ze is dolblij met de 50 m² én de grote tuin die ze in december van woningcorporatie Ymere voor 169.000 euro kocht. “Ik had hem ‘s ochtends in de nieuwsbrief van de makelaar gezien en meteen gebeld voor een bezichtiging diezelfde middag. ‘s Avonds heb ik het huis gekocht. Dat is natuurlijk snel, maar ik wilde deze buitenkans niet aan mij voorbij laten gaan. De vorige bewoners hadden een grote veranda in de tuin gebouwd. Daar ben ik echt voor gegaan.”

Voordat ze naar de Bestevaerstraat verhuisde, woonde ze tien jaar lang in West, in de Jacob van Lennepstraat dichtbij de Da Costakade. “Een prachtige buurt maar onbetaalbaar als je er als alleen-

centrum en de bouwstijl van de gesloten woonblokken in het zuidelijk deel spreekt veel mensen aan. Veel appartementen op de begane grond hebben bovendien een grote tuin. Daar kun je later

“Al mijn vrienden wonen tegenwoordig in de Baarsjes of Westerpark”

staande iets wilt kopen. Ik wilde bovendien graag een woning met een tuin of balkon kopen. Met mijn inkomen ben je dan op een wijk als Bos en Lommer aangewezen. Dat vind ik prima. Al mijn vrienden wonen tegenwoordig in de Baarsjes of Westerpark.” Ze verbaast zich wel over de snelheid waarmee de buurt verandert. “Ik had verwacht op een plek terecht te komen met veel sociale huur. Maar op straat kom ik alleen maar jonge hippe mensen tegen. Het zal wel niet zo lang meer duren voordat de Trekpleister op de Jan van Galenstraat plaatsmaakt voor een filiaal van de Markt. Hopelijk houdt mijn Turkse kruidenier het nog een tijdje uit.”

Oud-West te duur

Sezen is een van de vele hoogopgeleide twintigers die in Amsterdam tijdens hun zoektocht naar een betaalbare woning binnen de Ring in voormalige Vogelaarwijken als de Indische Buurt of Bos en Lommer terechtkomen. De Pijp en de Jordaan zijn met gemiddelde vierkantemeterprijzen tussen 4000 en 4500 euro buiten bereik geraakt voor deze groep. Ook delen van Oud-West zijn te duur geworden voor de krappe aanvangssalarissen van deze koopstarters. Volgens makelaar Edith Rothgerbervan Hallie & Van Klooster Makelaars zijn het niet alleen de betaalbare prijzen die jongeren naar een buurt als Landlust lokken. “Het ligt relatief dichtbij het

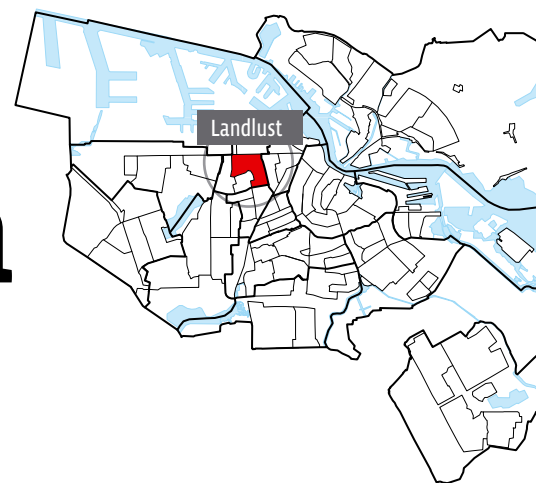
wellicht met toestemming van de VvE een extra ruimte in bouwen. De laatste paar maanden zie ik de prijzen van dit type woningen flink stijgen. Een huis in de Bestevaerstraat doet al 30.000 euro meer dan afgelopen najaar. Als we daar iets in de verkoop zetten, is het meteen weg.”

Veel Top 600-jongeren

In de statistieken is de gestage verandering van de bevolking in Landlust inmiddels terug te vinden. Het aandeel ‘nieuwstedelingen’ is er met 33 procent iets hoger dan in Amsterdam als geheel. Het aantal niet-westerse allochtonen daalt al jaren, al is het met een aandeel van 38 procent in het zuiden en 48 procent in het noorden van de buurt nog aanzienlijk. Vooral de groep Marokkaanse huishoudens is relatief groot. De sociaal-economische positie van de wijk is nog erg zwak. Een op de vijf inwoners moet al langere tijd van een minimuminkomen rondkomen. Onder deze groep zijn veel eenoudergezinnen en werklozen met een bijstandsuitkering. Het is dan ook geen wonder dat er in vergelijking met andere wijken in West relatief veel mensen in de schuldsanering zitten. Landlust scoort ook niet goed op veiligheidsgebied. Er zijn veel woninginbraken en de buurt heeft last van hangjongeren die zich agressief gedragen. Een relatief grote groep van hen zit in de Top 600-aanpak.



Landlust binnen



Vijf jaar geleden was de situatie in de buurt nog veel slechter, vertelt Harry Gosen, voorzitter van het bewonersplatform in Landlust. “Mensen durfden Marokkaanse jongens die zich onbeschoft gedroegen niet op hun gedrag aan te spreken. Ze meden het Karel Doormanplein, waar deze groep tot laat in de avond bij het jeugdhonk rondhing.” In 2010 kreeg stadsdeelvoorzitter Martien Kuitenbrouwer tijdens een interview voor AT5 in de buurt een glas naar haar hoofd gegooid door een jonge overlastgever. Het was het sein voor het

stadsdeel om vaart te zetten achter de plannen om het plein aan te pakken. Er kwam meer openheid door struiken en enkele noodlokalen van de Narcis Querdoschool weg te halen. Sleets geraakte speelvoorzieningen werden vervangen en er kwam een fontein.

‘Bunker’ wordt ontmoetingsplek

Het stadsdeel stelde ook een Buurt Praktijk Team in dat eerder op het Columbusplein in de Baarsjes voor meer rust en betere onderlinge contacten tussen bewoners had gezorgd. Met een combi-

Meer bakfietsen, minder vitrage

natie van extra toezicht en sociale activiteiten voor verschillende bewonersgroepen werd geprobeerd om het plein op de hangjongeren terug te veroveren en de sfeer in de buurt te verbeteren. Het jeugdhonk, voorheen een bunkerachtig gebouw zonder ramen, werd na een ingrijpende renovatie ingericht als centrale ontmoetingsplek voor de buurt.



Volgens Gosen hebben de maatregelen effect gehad. “De hangjongeren op het plein zijn bijna allemaal verdwenen. En als er toch nog een paar vervelend zijn, durven bewoners hen daar weer op aan te spreken. Mensen worden ook minder vaak uitgescholden of bespuugd.” Het aanpakken van de hoge werkloosheid en lage CITO-scores is weerbarstiger materie. De Dienst Werk en Inkomen houdt tegenwoordig spreekuur in de wijk om de drempel voor werkloze bewoners te verlagen. En als een groepje Marokkaanse vrouwen het initiatief neemt om een moestuin te beginnen in de binnentuin van de Mansveltschool, schuift er ook een moeder/kind-adviseur aan die in de pauze opvoedadvies geeft.

‘Ideale startersappartementen’

Een beproefde manier om de buurt uit zijn achterstandspositie te halen is het doorbreken van de eenzijdige bevolkings-samenstelling. Het stadsdeel staat daarom achter het verkoopbeleid van de woningcorporaties, die in Landlust samen meer dan de helft van de bijna 5800 woningen bezitten. Ymere heeft met 1875 sociale huurwoningen het grootste bezit in de buurt met een zwaartepunt in de straten ten zuiden van het Karel Doormanplein. In 2007 heeft ze er drie woonblokken ingrijpend gerenoveerd waarbij een deel van de woningen is samengevoegd en 115 appartementen zijn verkocht. Er lag een afspraak met het stadsdeel om maximaal

een kwart van de opgeknapte appartementen te verkopen, maar Kim Ronner, regiomanager West van Ymere, zou bij mutatie graag meer woningen in de verkoop willen doen. “Met een grootte van 50 tot 60 m² zijn het ideale startersappartementen. Onder jonge alleenstaanden en stellen zijn ze erg gewild.” Ook Eigen Haard heeft in Landlust de afgelopen jaren een deel van haar sociale huurwoningen verkocht. Van de 114 afgestoten appartementen ligt een derde in de straten rond de Rijpgracht, die met zijn monumentale panden en bomen langs de kade het ‘gouden randje’ van de buurt vormt. De rest bevindt zich in de losse strokenbouw net ten noorden van het Karel Doormanplein. Samen met de verkochte woningen van Ymere in de Beste-vaerstraat zijn in Landlust de afgelopen jaren zo ruim 350 voormalige huurwoningen van de hand gedaan.

Koningsvrouwen: 100% sociale huur

In de komende jaren wil Eigen Haard nog meer woningen in de verkoop doen. Van de 440 sociale huurwoningen die ze nog in Landlust heeft, kan op termijn de helft worden verkocht. Alleen het drie jaar geleden gerenoveerde woningcomplex Koningsvrouwen van Landlust (zie NUL20 editie 43/45) zal in de toekomst voor 100 procent uit sociale huurappartementen blijven bestaan. Nieuwe renovaties staan niet op het programma bij Eigen Haard, wel bij Ymere. Die begint waarschijnlijk volgend jaar aan het opknappen van het Merkelbachcomplex in de Juliana van Stolbergstraat en de Louise de Colignystraat. Bewoners kunnen na renovatie naar hun woning terugkeren, maar betalen voor de comfortverbetering gemiddeld wel 100 euro meer huur



Landlust scoort niet goed op veiligheidsgebied, maar het is volgens Harry Gosen van het bewonersplatform (hier staande achter andere buurtbewoners) wel beter geworden. “Vijf jaar geleden meden buurtbewoners het Karel Doormanplein.”
Op de voorgrond vlnr: Rachid Bounasser, Jamal Bensallah, coach kickbox voor jongeren, Ingeborg Baltussen, platform Landlust en Bon de Groot, BPT (buurt praktijk team)

per maand. Een deel van de appartementen wordt verkocht.

Voor de renovatie van het woonblok langs de Willem de Zwijgerlaan en Jan den Haenstraat geldt ook een terugkeergarantie maar dan op blokniveau. Er worden immers appartementen samengevoegd. Over de nieuwe huren is nog geen overeenstemming met de bewonerscommissie. Ymere wil dat terugkeerders zo'n tweehonderd euro meer gaan betalen. Dat is bijna een verdubbeling van de lage huren die er nu voor de (kleine) woningen worden betaald. Ymere verwacht dat ongeveer 45 procent van de oude bewoners uiteindelijk in het blok terugkeert. De andere woningen, waarschijnlijk zo'n 140, gaan in de verkoop.

Duizend sociale huurwoningen minder

Wiederenovatie- en verkoopplannen van de twee woningcorporaties bij elkaar optelt, komt tot de conclusie dat er uiteindelijk zeker duizend sociale huurwoningen uit Landlust zullen verdwijnen. Voor men-

"We moeten wel in de gaten houden dat er voldoende goedkope woningen overblijven"

sen met een minimuminkomen wordt het in de toekomst veel moeilijker om er een betaalbare woning te vinden. De buurt gaat voor hen min of meer op slot. Bestuurder Jeroen van Berkel van stadsdeel West benadrukt dat er pas wordt verkocht na mutatie. "Met het kleine aantal huurwoningen dat er jaarlijks vrijkomt,



Sezen is een van de nieuwe lichting kopers in Landlust. Zij is dolblij met de corporatiewoning met tuin die ze kort geleden kocht.

duurt het nog heel lang voordat zulke aantallen verkocht zullen zijn."

Tegelijkertijd ervaart hij dat de buurt snel verandert. "Ik woon zelf op de Admiraal de Ruijterweg ter hoogte van de Gibraltarbuurt. Tien jaar geleden was ik daar nog de enige autochtoon met kinderen. Nu wonen in de huizen op de begane grond veel hoger opgeleiden die hun bakfiets voor de deur parkeren. We moeten als stadsdeel dus wel in de gaten blijven houden dat er voldoende goedkope woningen in Landlust overblijven. De mix van al die verschillende bewoners is toch de charme van de buurt." ■



Met een ander type bewoners komen ook andere restaurants

AAN DE OVERZIJDE VAN DE JAN VAN GALEN

De transformatie die Landlust doormaakt naar een gemengde stadsbuurt met veel hoogopgeleide autochtonen, heeft in de zuidelijker gelegen Trompbuurt al enkele jaren geleden plaatsgevonden. Wie de Jan van Galenstraat oversteeft, komt in dit deel van de Bestevaerstraat nauwelijks nog Marokkaanse moeders of hangjongeren tegen. Het aantal bakfietsen op de stoep is duidelijk hoger en vitrages achter de ramen zijn hier een zeldzaamheid. Eigen Haard heeft in de deze buurt nog 290 sociale huurwoningen waarvan in de toekomst zo'n 30 procent na mutatie te koop wordt gezet. Maar de meeste bewoners huren er van een particuliere eigenaar. Meer dan de helft (53%) van alle woningen valt in deze categorie. De oververtegenwoordiging van particuliere huurwoningen zal waarschijnlijk de 'gentrification' van de buurt na 1 juli verder aanjagen. Dan gaan de nieuwe woningwaarderingsregels in en speelt de WOZ-waarde een belangrijke rol in de puntentelling van huurappartementen. Teamleider Fred van der Vlist van het Wijksteunpunt Wonen verwacht dat er daardoor nog meer woningen in de buurt uitgepand zullen worden dan nu al gebeurt. "Wie zijn pand goed isoleert, kan op dit moment al woningen van 50 m² liberaliseren. Na 1 juli is zo'n investering niet meer nodig om een klein appartement boven de 141 punten uit te laten komen. In heel Amsterdam kan dan bijna driekwart van alle particuliere huurwoningen worden verkocht."

Dan liever de

Met het schaarser worden van bouwlocaties wordt hoogbouw vanzelfsprekender. Ook Amsterdam gaat de lucht in. Aan het IJ, bij het Amstelstation en op de Zuidas verrijzen nieuwe, soms meer dan 100 meter hoge kolossen. Stedenbouwkundige Soeters vreest voor onaantrekkelijke, winderige straten. Het creëren van voldoende levendigheid moet zwaar wegen, vindt ook de stichting Hoogbouw. | Bert Pots

“Hoogbouw is crimineel.” De Amsterdamse architect en stedenbouwkundige Sjoerd Soeters gebruikt grote woorden om zijn afkeer van hoogbouw van onvoldoende kwaliteit op verkeerde plekken kracht bij te zetten. Zijn bezwaren zijn vooral van stedenbouwkundige aard. “Ons klimaat leent zich niet heel goed voor hoge gebouwen. Op de Croeselaan in Utrecht zorgen de kantoorstorens van Rabobank en SNS voor lokale stormen. Zelfs op een windstille dag waait het op de Nieuwe Emmasingel in Eindhoven enorm.” Hij

Soeters: “Hoogbouw is crimineel”

waarschuwt voor het IJ. “Daar waait het niet zelden erg hard. Rond de gevels van die nog te bouwen hoge gebouwen zal de wind vervolgens alle kanten op bewegen. Omhoog, omlaag, opzij. Al heel snel stormt het op de grond zodanig, dat passanten daar grote hinder van ondervinden.” Ook hekelt hij de kwaliteit van dergelijke gebouwen. Als voorbeeld mag dienen de bebouwing van de Zuidas. “Een bewoner heeft op 38-hoog vast een prachtig uitzicht, maar op straatniveau is het leefklimaat er niet bijster aantrekkelijk. Het straatbeeld wordt in hoge mate bepaald door de wanden van parkeergarages of technische ruimtes. Dat zijn saaie, buitengewoon onaantrekkelijke plekken.”

Belangrijke voorwaarden

Volgens hem worden belangrijke voorwaarden waaraan hoogbouw moet voldoen niet altijd goed begrepen. “Heel vaak wordt op een locatie niet meer dan een enkel hoog gebouw gerealiseerd. Een dergelijk losstaand gebouw heeft weinig meerwaarde voor de stad. Of er wordt geclusterd, maar dan is er onvoldoende aandacht voor de inrichting van een levendige plint.” Soeters verwijst naar de kwaliteiten van een stad als New York. “De bezoekers van de stad worden omringd door een veelheid aan heel hoge gebouwen, maar op straat voelt het doorgaans prettig. Dat komt doordat in de plint, feitelijk op de eerste zes verdiepingen, een levendige omgeving wordt gecreëerd. De rest van die hoge bebouwing blijft buiten het zicht,

maar aan de Amsterdamse Zuidas of op allerlei plekken in Rotterdam valt niks te beleven.”

Jan Klerks, directeur van de stichting Hoogbouw, is het deels met Soeters eens. Maar windoverlast kan volgens hem heel goed worden getackeld. “Het tegengaan van nare windeffecten is toch vooral een ontwerpopgave. Daarover is bijvoorbeeld bij TNO veel kennis voorhanden. Met het juiste ontwerp kan een architect overlast heel goed voorkomen.”

Wel deelt hij de zorgen over het ontbreken van een aantrekkelijke plint. Daarvoor ontstaat ook bij de inmiddels dertig jaar oude stichting Hoogbouw steeds meer aandacht. “In de jaren tachtig discussieerden we over het slechte imago van hoge gebouwen. In de jaren negentig ging het toch vooral om het effect van hoogbouw op het straatbeeld. Ook in steden als Eindhoven, Tilburg of Leeuwarden ontstond behoefte aan hoogbouw. Nu praten we nadrukkelijk over de meerwaarde van hoogbouw voor binnensteden. We hebben daar ook een nieuw woord voor bedacht: cityscrapers.”

Verdichting stad

In de hoogbouwvisie van het vorige college – in het jongste coalitieakkoord komt het woord hoogbouw niet voor – ‘tekent zich in 2040 een silhouet af van een dicht bebouwde metropool Amsterdam, omringd door een open en waterrijk landschap’.

Hoogbouw is een belangrijk middel bij de verdichting van de stad, zo zegt Klerks. “De stad is populair. Jonge stedelingen, gezinnen: iedereen wil een plek in die stad vinden. Zij willen niet met hun auto in een buitenwijk verblijven, maar zoeken levendige verblijfsplek-

HOOGBOUW IN AMSTERDAM

Het silhouet van Amsterdam gaat door de komst van een aantal hoge gebouwen de komende jaren veranderen.

Overhoeks:

- AM bouwt met pensioenbelegger MN een 75 meter hoge woontoren.
- De Duitse hotelexploitant Maritim krijgt de beschikking over een congreshotel met zeshonderd kamers in een 110 meter hoge toren. Daarnaast ontwikkelt Lingotto een even hoog woongebouw.

Amstelstation

- Provast werkt aan plannen voor de Amsteltower, een 100 meter hoge toren met een hotel en 192 middensegment huurwoningen.

Zuidas

- Bij de verdere uitbreiding van Amsterdam Zuidas is nog een aantal middelhoge gebouwen voorzien. G&S Vastgoed bouwt aan de Mahlerlaan het 70 meter hoge 900 Mahler met 127 huur- en koopappartementen.

Houthaven

- In de Houthaven realiseert pensioenbelegger Bouwinvest in samenwerking met Dura Vermeer en De Nijls het Pontsteigergebouw, een woongebouw van 90 meter hoog met zo’n 150 woningen.

lucht in



ken. Dat is een structureel verschijnsel. Verdichting, inclusief uitbreiding van het aantal echt hoge gebouwen, kan helpen om beter in die vraag naar stedelijk wonen te voorzien.”

Ook voor Klerks telt de levendigheid van een dichtbebouwd gebied zwaar. “Ik heb een aantal jaren in Chicago gewoond. Een stad met veel hoogbouw dicht op elkaar in een heel levendige omgeving. Dat is buitengewoon aantrekkelijk.” Nu woont hij in Calypso in het centrum van Rotterdam. “Het gebouw is niet superhoog, maar het complex functioneert buitengewoon goed. Er is een menging van wonen en werken. De entree van het gebouw is een soort van dorpsplein waar mensen con-

tact met elkaar maken. En op kruipafstand, binnen 100 tot 300 meter, zijn er goede voorzieningen. Een supermarkt, diverse restaurants, een plek om koffie te drinken. Alles voor een aangenaam stedelijk leven bevindt zich in onze nabijheid.”

Levendige plek

Funciemenging binnen een gebouw is volgens Klerks niet per se noodzake-

lijk. “Tegen de bouw van monofunctionele woontorens bestaat volgens ons geen bezwaar, mits zo’n gebouw maar op de juiste locatie staat. Op een levendige plek. Met goede voorzieningen in de buurt.”

Ontwikkelaar AM en belegger MN tekenen voor de realisatie van een 75-meter hoge woontoren met 147 goeddeels middensegment-huurappartementen achter filmmuseum Eye in Amsterdam-

Klerks:

“Hoogbouw is een belangrijk middel bij de verdichting van de stad”

Noord. "Overhoeks wordt met het film-museum, de bouw van het 24/7 uitgaanscentrum annex hotel ADAM en de komst van het nieuwe experience center en het congreshotel juist een heel aantrekkelijk verblijfsgebied," zo meent Ronald Huikeshoven, directeur van AM regio NoordWest.

AM heeft volgens hem heel goed nagedacht over de kwaliteit van deze woon-toren. "Ons ontwikkelteam heeft uitvoerig onderzoek gedaan in Rotterdam. Het heeft daar heel goed gekeken naar windeffecten en de sfeer op straat. Architect Paul de Ruiter heeft daar tot onze stellige overtuiging ook veel gevoel voor. Bovendien zorgen we met bijna 600 m2 aan commerciële voorzieningen voor een aantrekkelijke plint. De precieze invulling moet nog gestalte krijgen; twee jaar voor oplevering hebben we uiteraard nog geen huurders. Maar we bieden diverse mogelijkheden. Wellicht komt er horeca of wordt het winkelruimte."

Kritiek verstomd

In zijn algemeenheid lijken de bezwaren tegen hoogbouw in Amsterdam verstomd. De Vereniging Vrienden van de Amsterdamse Binnenstad roert zich niet in de discussie over de komst van nieuwe hoge gebouwen. Vier jaar geleden, bij de formulering van de structuurvisie, heeft de gemeenteraad voldoende beperkingen geaccepteerd. Daardoor wordt volgens de vereniging het aanzien van de historische binnenstad voldoende beschermd. Ook zijn er nauwelijks luchtvaart-technische beperkingen. De aanvliegroutes van luchthaven Schiphol en het nieuwe Luchthavenindelingbesluit zorgen op allerlei

"Het aanzien van de historische binnenstad is voldoende beschermd"

plekken in de stad voor een beperking van de bouwhoogte, maar in de praktijk blijkt hoogbouw op locaties als Overhoeks, nabij het Amstelstation of aan de Zuidas goed inpasbaar.

Soeters maakt zich zorgen over de toekomstige ontwikkeling van de Noordelijke IJ-oever. "De neiging zal ontstaan om niet alleen Overhoeks, maar de hele IJ-oever dicht te zetten met hoge gebouwen. Dat pakt heel slecht uit voor de beleving van het IJ. Door buitendijkse inpoldering is het water al tamelijk smal geworden. Hoge gevelwanden zullen de beleving van het ooit zo brede IJ nog verder reduceren." Hij ziet het liefst een beperkt aantal echt omvangrijke gebouwen. "Plaats een aantal stevige gebouwen als 'rotsblokken' op de oever. Zoals dat aan de overzijde met het Muziekgebouw aan het IJ en het Y-Dock ook is gedaan. En kies daarnaast voor de aanleg van baaien; waterrijke inhammen met een minder dichte bebouwing."



Blok: goedkope woningen naar lage inkomens

Passend toewijzen beperkt keuzevrijheid

Minister Blok wil dat corporaties goedkope huurwoningen met voorrang toewijzen aan huurders met een laag inkomen. Hij wil daarmee betalingsproblemen van huurders tegengaan én de stijgende uitgaven aan huurtoeslag beteugelen. De keuzevrijheid van huurders wordt kleiner. | Fred van der Molen

Corporaties worden vanaf 1 juli verplicht om huurders met een laag inkomen een betaalbare woning aan te bieden. Tenminste, als de aangekondigde Maatregel van Bestuur van minister Blok ongewijzigd passeert. 'Passend toewijzen' moet ervoor zorgen dat huurders een woning krijgen toegewezen waarvan de huur aansluit bij hun inkomen. De minister wil daarmee voorkomen dat meer huurders in betalingsproblemen komen; bovendien moet het de snelle stijging van uitgaven aan huurtoeslag afremmen. De norm wordt dat corporaties - met een overgangstermijn van drie jaar - aan minstens 95 procent van de woningzoekenden met recht op huurtoeslag een huis moeten toewijzen met een huur tot aan de 'aftoppingsgrens'. Voor een- en tweepersoonshuishoudens van 23 jaar en ouder is die grens nu 576 euro, voor grotere gezinnen 618 euro.

Woonbond: "direct invoeren"

De Woonbond is blij met de maatregel. Sterker nog: de bond dringt er op aan de voorgestelde overgangstermijn van drie jaar te schrappen en de nieuwe norm volledig te laten ingaan per 1 juli. De bond ziet er een mogelijkheid in om de verfoeide huurstijgingen een halt toe te roepen. Ook de Huurdersvereniging Amsterdam is voorstander. "Mits dat niet betekent dat huurders met een laag inkomen alleen nog maar woningen aan de randen van de stad of slechte woningen krijgen aangeboden", vult woordvoerder Bastiaan van Perlo aan. Maar het lijkt onvermijdelijk dat de keuzemogelijkheden voor huurtoeslaggerechtigden kleiner worden. Aedes - de branchevereniging van woningcorporaties - voorspelt zelfs dat lage inkomens nauwelijks meer in aanmerking

komen voor nieuwbouwwoningen of gerenoveerde woningen. AFWC-directeur Egbert de Vries: "De maatregel van de minister heeft natuurlijk effecten voor hun keuzemogelijkheden. Dat is natuurlijk wel zuur. De minister heeft ons eerst op het pad van meer marktgerichte huren gestuurd opdat de corporaties de verhuurderheffing konden betalen. Nu komt de huur van een flink deel van de Amsterdamse sociale voorraad uit boven de aftoppingsgrenzen. Die mogen we dus niet meer verhuren aan de laagste inkomens, anders krijgen we straks een boete." Volgens Van Perlo is verhuring wel mogelijk via huurkortingsregelingen voor bepaalde groepen. Die hebben corporaties nu ook al. Goede voorbeelden vindt hij de bestaande arrangementen van de Alliantie en Rochdale.

Nadelen

De woningcorporaties zijn overigens wel voorstander van passend toewijzen, maar Aedes heeft grote bezwaren tegen een landelijke norm. De regionale verschillen in vraag en aanbod zouden daarvoor te groot zijn. Dat vinden de grotere gemeenten (G32) ook; zij willen zelf met de corporaties afspraken maken over passend toewijzen.



Aedes wijst er ook op dat de maatregel een rem vormt op de verduurzaming van woningen. Die levert namelijk hogere huren, maar vaak lagere netto woonlasten op. Daar zouden lage inkomens dan wellicht niet meer voor in aanmerking komen. Aedes voorspelt bovendien dat nieuwbouwwijken als IJburg en Leidsche Rijn straks nauwelijks meer toegankelijk zijn voor huurtoeslaggerechtigden. ■

PASSEND TOEWIJZEN IS NIETS NIEUWS

Tot 2008 hadden corporaties de plicht om huurders een woning toe te wijzen die paste bij hun inkomen. Bij het afschaffen daarvan spraken corporaties wel de intentie uit dat te blijven doen, maar daar komt volgens de minister niets van terecht. Volgens de Woonbond is het aandeel te dure toewijzingen - volgens de nieuwe normen van de minister - in enkele jaren verdrievoudigd tot 31 procent in 2013. De corporaties krijgen tot 2018 om dat onder de 5 procent te brengen. Daarna kan de toezichthouder een boete opleggen.

AANVANGSHUREN IN REGIO AMSTERDAM

Hoewel niet precies bekend is hoeveel sociale woningen in de Stadsregio Amsterdam beneden de aftoppingsgrenzen worden verhuurd, en evenmin aan welke inkomenscategorieën, is wel duidelijk dat de maatregel van de minister forse consequenties heeft. In 2013 werd namelijk al 30 procent (4990) van de vrijkomende sociale woningen boven de hoge aftoppingsgrens toegewezen. Daarbij zijn studentenwoningen meegerekend.

Aftoppingsgrenzen huurtoeslag 2015

Voor personen < 23 jaar	€ 403,06
Voor 1- en 2-persoonshuishoudens	€ 576,87
Voor 3- en meerpersoonshuishoudens	€ 618,24
Huurtoeslaggrens	€ 710,68

Bron: Monitor betaalbare voorraad, Stadsregio Amsterdam 2014

De Key kiest vo

Directievoorzitter Leon Bobbe van De Key wil werkgebied en doelgroep van zijn corporatie beperken. De Key gaat zich toeleggen op het gebied binnen en langs de ringweg en op de huisvesting van starters en studenten.

“Als je niet veel geld hebt, moet je keuzes maken.” | Fred van der Molen

Nieuwe zorginstellingen, zoals De Keyzer in de Czaar Peterstraat, zal De Key niet meer bouwen, woningen voor starters en studenten daarentegen juist wel. De woningcorporatie gaat zich namelijk specialiseren. Nadat de vorige directievoorzitter Rob Haans drastisch saneerde, bijna alle projectontwikkeling stopzette en snoeide in sociaal-maatschappelijke activiteiten, komt Leon Bobbe met verdergaande ‘robuuste keuzes’: “De Key gaat zich steeds meer richten op starters op de Amsterdamse woningmarkt. En binnen Amsterdam bouwt De Key uitsluitend binnen en direct langs de Ring A10.”

Een inperking van doelgroep en werkgebied dus. Hij bracht dit voornemen naar buiten tijdens een PakhuisNUL20-bijeenkomst vorig jaar september. Inmiddels

Laten we nog wat preciezer worden. Eerst de inperking van het werkgebied tot de ringzone. Hoort Noord bij ‘binnen en langs de Ring’?

Ja, de gebiedskeuze sluit aan bij ons bezit: onze woningen staan vooral in Noord, rondom de Spaarndammerbuurt, Centrum/Oost en in Nieuw-West net buiten de Ring.

De Key heeft verder woningen in Diemen én 2500 woningen in Zandvoort. Wat gaat daarmee gebeuren?

“We blijven ons bestaand bezit natuurlijk normaal beheren. Zandvoort is een apart verhaal. Anders dan voor Amsterdam hebben we voor Zandvoort nog geen nieuwe visie ontwikkeld. Het staat voor ons buiten kijf dat daar sociale woningen moeten blijven. We

den. En liever nog, wat mij betreft: aan gemeenschappen.”

Wat voor consequenties heeft de nieuwe koers voor het verkoopprogramma?

“Onze financiële situatie is zo dat we alleen kunnen bouwen als we woningen verkopen. Met nieuwbouw richten we ons op starters en studenten, met verkoop op woningen die het minst geschikt zijn voor deze doelgroep.”

Huurders die een ruimere gezinswoning zoeken, moeten niet meer bij De Key zijn?

“Dat is de consequentie. Onze portefeuille zal de komende decennia verschuiven naar woningen die meer geschikt zijn voor starters dan voor gezinnen of ouderen. Maar dat gaat heel langzaam. Elk jaar verkopen we ongeveer één procent van onze woningen. Starters komen nu helemaal niet aan de bak bij corporaties. Laten wij ons nu daar op richten; voor gezinswoningen kunnen huurders bij andere corporaties terecht.”

“Collectieve prestatieafspraken maken past niet in de nieuwe ordening”

heeft hij over de nieuwe koers gesprekken gevoerd met huurdersorganisaties, de politiek en maatschappelijke organisaties. Die gesprekken hebben hem niet van de nieuwe koers afgebracht: “Ik kom veel herkenning tegen. Als jullie kiezen voor verdere specialisatie dan is dit een logische keuze voor De Key, hoor ik terug. Ik moet er wel bij zeggen dat deze missie nog definitief moet worden vastgesteld.”

zullen ons bezit dus niet aan een belegger verkopen. Maar wat wel? Daarover moeten de gesprekken nog starten. Alles is nog mogelijk. We kunnen De Key in twee werkmaatschappijen splitsen of echt defuseren. Maar misschien maken we wel 250 kleine corporaties. Wat wij beogen sluit in ieder geval aan bij het kabinetsbeleid om corporaties meer aan gemeenten te bin-

Corporaties hebben al een wettelijk vastgelegde doelgroep: huishoudens tot een bepaalde inkomensgrens. Waarom dat nog verder inperken tot starters en studenten?

“Die inkomensgrens bepaalt wie je niet mag huisvesten, niet wie je moet huisvesten. In het verre verleden zijn corporaties altijd voor een bepaalde doelgroep opgekomen: studenten, ouderen, katholieken, protestanten, onderwijzend personeel, enzovoort. We hebben niet veel geld. Dan moet je keuzes maken. Ooit wilde De Key wel in het hele land actief worden. En tot voor kort van Almere tot Zandvoort. We zeggen nu: ons werkgebied is een deel van Amsterdam. Daarbij kiezen we voor de groep die het zwakste staat op de woningmarkt. We verbinden ons daarmee aan de dyna-

LEON BOBBE

Vanaf 2014	Directievoorzitter van De Key.
2002-2014	Bestuurder bij woningcorporatie Dudok Wonen
1998-2001	Hoofd Productontwikkeling bij Het Oosten (nu: Stadgenoot)
1995-1998	Hoofd Wonen, gemeente Almere
1991-1995	Directeur/consultant Van Nimwegen & Partners
1983-1992	Directeur Nederlandse Woonbond



or starters

“We hebben niet veel geld. Dan moet je keuzes maken”

miek van de stad. Bovendien zijn we daar goed in. Driekwart van onze jaarlijkse huurcontracten gaat naar studenten.”

Moeten uw collega-corporaties niet extra opdraaien voor de huisvesting van stadsvernieuwingsurgenten, gehandicapten en andere doelgroepen als De Key zich exclusief richt op starters en studenten?

“Starters zijn niet allemaal yuppies. Dat zijn ook tienermoeders, verblijfsgerechtigden, Top 600-criminelen en problematische jongeren. Wellicht nodigt onze opstelling er wel toe uit dat andere corporaties zich ook meer gaan specialiseren. Onze gezamenlijke verantwoordelijkheid is natuurlijk wel dat de optelsom er niet toe moet leiden dat groepen buiten de boot vallen.”

Uw voorganger Rob Haans heeft drastisch gesaneerd. Kan De Key inmiddels weer investeren in nieuwbouw? En waar ligt dan de eerste prioriteit?

“In november beëindigde de toezichthouder - het CFV - het verscherpt toezicht, omdat onze financiële positie voldoende was verbeterd. Onder Haans heeft De Key van veel zaken afscheid genomen. Daar bouwen we op voort. We hebben nog steeds bedrijfspanden waar we vanaf willen. Maar we kunnen nu weer voorzichtig aan investeringen denken. Daarbij zal steeds de afweging zijn: welke investering draagt er het beste toe bij dat starters de eerste stap op de Amsterdamse woningmarkt kunnen



zetten. Onze eerste prioriteit is op dit moment nieuwe studentenhuishuisvesting, aangezien we nog altijd 2500 tijdelijke studentenwoningen hebben. We willen niet terug in aantal, dus die zullen we moeten vervangen.”

Prestatieafspraken

Momenteel overleggen gemeente, corporaties en huurders over nieuwe prestatieafspraken. Hoe kijkt u als relatieve nieuwkomer aan tegen dit proces?

“Bij mijn weten zijn we niet bezig om prestatieafspraken te maken, maar samenwerkingafspraken.”

Is dat niet alleen nieuw jargon voor hetzelfde?

“Dat is iets wezenlijk anders. Samenwerkingafspraken zijn afspraken waarin je gezamenlijk vastlegt wat je belangrijk vindt in de stad. Daarin zie ik veel gelijkgestemdheid. Ik heb nog niet gehoord dat dit leidt tot collectieve prestatieafspraken. Zo zit ik daar niet aan

ATELIERWONINGEN EXIT

De Key is eigenaar van een complex atelierwoningen aan de Zomerdijkstraat in de Rivierenbuurt. Het gaat om betaalbare woningen voor kunstenaars. Bekende kunstenaar hebben er gewoond en gewerkt, onder wie Jan Wolkers. Het gebouw uit 1934, een staalskeletconstructie, is rijksmonument.

De Key wil ervan af. Zittende huurders kunnen hun woning kopen en anders komen ze bij mutatie op de markt. De huidige bewoners verzetten zich daartegen, omdat de huidige bestemming van atelierwoning daarmee verloren kan gaan.

Bij Bobbe vinden ze geen gehoor: “Corporaties zijn er weer primair voor het wonen. Bij die atelierwoningen stellen we grote ruimtes voor een relatief lage prijs beschikbaar. Dat geld kunnen we effectiever inzetten om andere woningzoekenden te helpen. Maar als de bewoners collectief eigenaar van de atelierwoningen willen worden, dan valt er met ons te praten.”

"Starters komen nu helemaal niet aan de bak bij corporaties. Laten wij ons nu daar op richten"

tafel. Het past ook niet in de nieuwe ordening. In de nieuwe Woningwet staat dat de gemeente een visie neerlegt en dat de corporaties daarop individueel een bod doen. Elke corporatie maakt individuele afspraken, waarbij de eigen huurdersorganisatie wordt betrokken, en kan daarop worden afgerekend."

Geen Bouwen aan de Stad III? Dat zou een enorme trendbreuk betekenen.

"Het past gewoon niet bij de nieuwe Woningwet. Het is het één of het ander. Ik zou ook niet weten hoe De Key aangesproken kan worden op terreinen waarop we straks niet meer actief zijn. De tijd dat corporaties zich verantwoordelijk voelden voor alles, is wel voorbij. Dit alles neemt niet weg dat er veel zaken overblijven waarvoor het nodig kan zijn om als corporaties gezamenlijk afspraken te maken met de gemeente. Dat geldt voor allerlei financiële zaken zoals grondprijzen, subsidieregelingen, afspraken rond woningverkoop en dergelijke."

Wooncoöperaties

In uw nieuwe missie staat ook dat De Key bewoners- en burgerinitiatieven wil faciliteren bij het realiseren van nieuwe

leef- en eigendomsvormen. Moet ik dan aan wooncoöperaties denken?

"Onder andere. We zijn in Almere betrokken bij een van dertien experimenten rond wooncoöperaties. Het gaat daarbij om een eigendomsvorm, waarbij de voordelen van huren worden gecombineerd met eigenaarschap. De idee is dat bewoners straks geen huur of hypotheek betalen maar uitsluitend erfpacht, aan ons. Maar ik zeg erbij: het is een zoektocht."

"In de jaren zeventig heeft De Key mooie projecten voor woongroepen gefaciliteerd. Dat zijn vaak bloeiende gemeenschappen gebleven waar het goed wonen is. Maar starters komen er nauwelijks binnen. Wij zoeken nu naar vormen van eigenaarschap waarin wij ons geld bijvoorbeeld na tien jaar weer vrij kunnen spelen. Dan kunnen we daarna weer initiatieven van nieuwe starters ondersteunen."

"Bij Ik Bouw Betaalbaar in Almere (IBBA) vervullen we met een fonds ook zo'n soort hefboomfunctie. Je kunt zo als mede-investeerder in vastgoed veel meer impact hebben dan door dezelfde som te investeren in de bouw van huurwoningen."

Zou De Key daartoe ook in Amsterdam bereid zijn?

"In principe wel. Al is wel gebleken dat de Almeerse aanpak in de context van Amsterdamse erfpacht heel ingewikkeld is. Maar als de mogelijkheid zich voordoet, zeker. De Key heeft volgens mij als enige corporatie in zijn statuten de doelstelling staan om vernieuwing in de volkshuisvesting te organiseren. Wij staan dus open voor nieuwe initiatieven." ■

Zonnestroom: ook business case in gestapeld

Schaalsprong

De politieke ambitie om Amsterdam te verduurzamen is er, ook bij het nieuwe college. Verantwoordelijk wethouder Abdeluheb Choho (Duurzaamheid) heeft het zelfs over een inhaalslag: "We willen een schaa sprong maken. Meer doen en niet alleen plannen maken."

Het college stelt 30 miljoen euro beschikbaar via het nieuwe Energiefonds. Nuttige smeermiddelen ongetwijfeld, maar volgens Choho komt er pas echt een schaa sprong als er betere samenwerking in het veld tot stand komt. Het helpt volgens hem veel dat de business case voor zonnestroom de laatste jaren beter is geworden: "Het loont nu eerder om zonnepanelen te plaatsen, zelfs al zijn de landelijke subsidieregelingen uitgekleeft."

Zonnepaneel is geen dakkapel

Buiten de stad heeft zonnestroom al een hogere vlucht genomen. Choho: "Bij gestapelde bouw is alles veel ingewikkelder. Veel kennis en regelingen hebben ook betrekking op grondgebonden woningen. We gaan vanuit de gemeente de kennisuitwisseling veel beter organiseren. Dat is nodig om stappen te maken."

Naast financiële ondersteuning en betere kennisuitwisseling wil Choho belemmerende lokale regelgeving aanpakken om de verzonning te versnellen. "Voor Welstand is het aanbrengen van zonnepanelen nu hetzelfde als het bouwen van een dakkapel. Door onderscheid te maken tussen beide kunnen we het mogelijk maken om meer dan, zeg, drie panelen op een dak te plaatsen. Daardoor wordt de business case haalbaar. Nu haken mensen af, omdat de kosten niet opwegen tegen de hoeveelheid energie die een paar panelen opleveren."

Rol voor corporaties

Om het aandeel zonnestroom in de stad op te voeren, zijn ook grote projecten nodig, waarmee in één keer een paar honderd woningen overstappen op duurzame energie. De woningcorporaties spelen daarbij een belangrijke rol. Choho: "Uit de gesprekken die ik met hen voer, blijkt ook wel dat zij

REACTIE HA: NATUURLIJK WEL COLLECTIEVE AFSPRAKEN

De Huurdersvereniging Amsterdam laat weten verbaasd te zijn over de opstelling van Leon Bobbe. Het maken van collectieve afspraken is wel degelijk einddoel van de huidige gesprekken. Voorzitter Winnie Terra: "Corporatievermogen is maatschappelijk vermogen en dat vereist dat je samen afsprekt wat je daar mee gaat doen. Het kader en de uitgangspunten worden op stedelijk niveau afgesproken. Hiervoor hebben we ook het mandaat van de leden van de HA. Dit betekent niet dat er tussen corporaties en hun huurderskoepels geen ruimte is voor specifieke afspraken. Tot nu toe 'vergaten' corporaties regelmatig de stedelijke afspraken met hun koepels in te vullen."



HA-voorzitter Winnie Terra

Woning moet nu wel komen

De gemeente Amsterdam wil dat binnen vijf jaar tachtigduizend woningen gebruik maken van zonnestroom, in plaats van vijfduizend nu. Welke belemmeringen kunnen het halen van die ambitie vertragen? En welke goede voorbeelden zijn er te vinden in de stad? | Joost Zonneveld

actief proberen om hun bezit te verduurzamen.”

Of de afspraken over verduurzaming van het corporatiebezit in de komende jaren ambitieuzer worden, kan Choho nog niet zeggen. “De gesprekken over Bouwen aan de Stad III worden nog gevoerd.”

Een bekend struikelblok bij energetische maatregelen in corporatiewoningen is de huurverhoging die daar veelal aan wordt verbonden. Huurders zijn argwanend of de voorspelde netto vermindering van woonlasten wel realiteit wordt. Choho vindt dat de corporaties in eerste instantie zelf aan zet zijn om het vertrouwen van huurders te winnen. “Maar er zijn inmiddels heel goede voorbeelden die we ook aan andere huurders in de stad willen laten zien. Eén van die projecten is het Louise Wenthuis (zie kader) waar Stadgenoot door middel van een Amsterdamse vinding het grootste zonneproject op gestapelde bouw in Nederland heeft kunnen aanleggen.”

Geld verdienen dankzij Herman

Die Amsterdamse vinding is bedacht door Christiaan Brester. Dankzij zijn ‘Herman de Zonnestroomverdelers’ kan collectief opgewekte stroom achter de meter naar individuele woningen geleid worden. Dat heeft als grote voordeel dat stroom per huishouden wordt gebruikt en teruggeleverd aan het net, waardoor het meer geld oplevert dan via één collectieve aansluiting. Want: zo is het nu eenmaal in de Nederlandse regelgeving vastgelegd.

Het verschil tussen individueel en collectief terugleveren loont. Bewoners betalen per saldo maar 11 cent in plaats van de reguliere 22 cent per kWh voor hun zonnestroom. Bovendien is Herman flexibel: het systeem van Brester biedt voor iedere huurder de mogelijkheid om op elk gewenst moment gebruik te maken van de zonnestroom of daar juist mee te stoppen. Om het project haal-

baar te laten zijn, moet minimaal ongeveer 30 procent van de huishoudens in een woonblok meedoen.

Bewoners kunnen via de Herman-app bovendien inzicht krijgen in hun stroomvoorziening en de collectief opgewekte stroom op het dak, die verdeeld wordt naar de individuele huishoudens. Dat zal naar schatting 500 kilowattuur per huishouden per jaar zijn.

Duidelijke business case

Het zonnepanelenproject op het Louise Wenthuis is een voorbeeldproject, vanwege de schaal, de haalbaarheid en de flexibiliteit van het systeem. Dat maakt veel meer zonneprojecten mogelijk op grote woongebouwen van corporaties, VvE's of een combinatie van beide (zie kader Wladiwostok). Brester gaat met zijn bedrijf LENS Energie op dezelfde ma-

Goedkope stroom voor bewoners Louise Wenthuis



Installateur Christiaan Brester, Marien de Langen van Stadgenoot en wethouder Abdeluheb Choho bij de opening van het zonnedak op het Louise Wenthuis.

Het Louise Wenthuis aan het Prins Bernhardplein is in 1963 gebouwd voor alleenstaande vrouwen. Inmiddels wonen er in de 171 kleine woningen ook mannen, onder wie steeds meer studenten. Onlangs is het complex door Stadgenoot gerenoveerd. Daarbij heeft de woningcorporatie op het dak 432 zonnepanelen laten plaatsen. Volgens Stadgenoot gaat het om het grootste zonneproject op gestapelde sociale woningbouw van Nederland.

Dankzij het systeem Herman de Zonnestroomverdelers kunnen de bewoners van het complex zelf profiteren van de opgewekte zonnestroom. Zij krijgen de eerste drie maanden gratis zonnestroom. Daarna mogen ze de stroom (500 kWh per jaar) voor de helft van de reguliere stroomprijs afnemen. Alleen nieuwe huurders krijgen te maken met een bescheiden huurverhoging als zij voor de goedkope zonnestroom kiezen.

Ook de centrale voorzieningen (portieklampen, lift, etc) werken deels op de zonnestroom. Stadgenoot verwacht de investering van ruim 300.000 euro in vijftien jaar terug te verdienen. Samen met andere energiebesparende maatregelen, zoals betere isolatie en HR-ketels, heeft het gebouw nu label A.

Bewonersvereniging Wladiwostok wordt energievereniging



Bewoners Siem Goede en Chantal van Genderen voor wooncomplex Wladiwostok

Aan het Azartplein, dat het KNSM-eiland met het Java-eiland verbindt, staat het gebouw Wladiwostok. Siem Goede woont daar al vanaf het begin. “Halverwege de jaren tachtig zat ik in de Bewonersgroep Oost, die onder meer uit krakers en woonbootbewoners bestond. Wij wilden meer invloed op onze nieuwe woningen dan gebruikelijk en dat hebben we hier gekregen. Zo hebben we hier een gemeenschappelijke ruimte voor yoga en dergelijke, en een tuin die we samen onderhouden.” Alle bewoners kunnen van die gemeenschappelijke voorzieningen gebruik maken, mits zij lid zijn van de bewonersvereniging Wladiwostok. Zo’n 70 procent van de huishoudens is lid.

“Een groep bewoners gaf een jaar of drie geleden aan dat zij graag zonnepanelen zou willen hebben.” Wat dit initiatief ingewikkelder maakte, was dat inmiddels een deel van het complex uit koopwoningen bestaat: 47 sociale huurwoningen versus 25 koopwoningen. Besloten is daarom dat niet de VvE maar de bewonersvereniging de eigenaar zou worden van de zonnepanelen. Die gaat dus verder door het leven als energievereniging. Deelname is vrijwillig.

Voor de techniek kwam men uit bij Christiaan Brester, die dankzij zijn ‘Herman de Zonnestroomverdelers’ individuele huishoudens tegen een gunstige prijs van zonnestroom kan voorzien.

Goede: “Omdat niet iedereen het geld had liggen om te investeren in de panelen, hebben we geprobeerd een gunstige lening tegen lage rente van het Amsterdams Investeringsfonds te krijgen. En dat is gelukt. Daardoor kunnen mensen met weinig eigen middelen ook meedoen. Zij betalen de panelen dan in vijftien jaar tijd af.” Een set zonnepanelen kost 1200 euro, naar schatting goed voor 3000 kilowattuur per jaar.

Maar wat als een eigenaar verhuist of een huurder zijn contract opzegt?

Goede: “Bij koopwoningen zijn de panelen simpelweg onderdeel van het eigendom. Bij huur ligt het ingewikkelder. We hebben gevraagd of Stadgenoot het contract in dat geval over zou willen nemen, maar de corporatie zegt - terecht - dat zij haar middelen in slecht geïsoleerde woningen wil investeren. Dus hebben we ervoor gekozen dat de bewonersvereniging in dat geval de panelen overneemt om vervolgens een nieuwe eigenaar te vinden. Omdat de vereniging al langere tijd bestaat kan dat ook. Die beschikt over voldoende middelen.”

De bewoners hebben het initiatief genomen en zorgen ook voor de uitvoering van het project. Woningcorporatie Stadgenoot, die in de VvE de grootste stem heeft, laat dus de leidende rol aan de bewoners.

Overigens doen van de 72 woningen maar 30 huishoudens mee. Niet een heel hoge score, maar volgens Goede voldoende om het project te beginnen. Bovendien hebben straks alle 196 panelen op het dak een eigenaar.

nier duizenden zonnepanelen aanbrengen op de nieuwbouw van de Alliantie op het Zeeburgereiland.

Brester heeft in het hele land, met een flink aandeel in Amsterdam, liefst zeshonderd projecten ‘in portfolio’. Volgens hem is het aanbrengen van zonnepanelen en een sluitende business case eigenlijk het probleem niet meer. “Dat zonneprojecten haalbaar zijn, hebben we wel bewezen. Veel belangrijker is het hele aanloopproces, inclusief de kosten die daarvoor nodig zijn.” Hoeveel bewoners willen meedoen? Wat zijn de juridische en financiële gevolgen? Moeten er vergunningen aangevraagd worden? “Op het moment dat de panelen stroom leveren, bespaar je op je energiekosten, maar in de aanloopfase moet ook geïnvesteerd worden. En dan hebben verschillende gemeenten - en voorheen ook de stadsdelen apart - ook nog allemaal hun eigen regelingen en stimuleringsmaatregelen.”

Wel voor doorzetters

Juist die aanloopfase is volgens Brester van groot belang. Niet alleen technisch onderzoek, maar ook het bij elkaar brengen van bewoners kan veel tijd en energie kosten. “Een integrale benadering en maatwerk zijn cruciaal voor het slagen van een project,” aldus Brester. Het lukte hem ook om op een monumentaal gebouw in de Floris Versterstraat 64 zonnepanelen geplaatst te krijgen. “Dat kon doordat we met Welstand hebben kunnen bespreken wat wél kon. Die panelen liggen nu vol in het zicht, op een manier die voor Welstand acceptabel is.”

Een probleem is wel dat de voorbereiding arbeidsintensief is en daardoor geld kost. Diverse andere gemeenten betalen mee aan die voorbereidingskosten, maar Amsterdam durft dat vanwege aanbestedingsregels niet aan. Haarlem beperkt de voorbereidingskosten wel door de leges voor het aanbrengen van zonnepanelen te schrappen.

Overigens kan dat voorbereidende proces ook geld opleveren. Brester: “Wij maken een analyse van het huidige stroomverbruik. Het blijkt regelmatig dat de lopende energierekening niet overeenkomt met het verbruik. Onlangs hebben we zo’n analyse gedaan voor een woonblok in Amsterdam. Daaruit bleek dat zeven jaar lang zeventienduizend euro te veel in rekening was gebracht. Dat is bijna een halve ton en dat hebben de bewoners teruggekregen. Dat geld kunnen zij nu in hun zonnepanelen investeren.” ■



PEK OP NOORD

Half september verhuisde de Mosveldmarkt naar de -opnieuw ingerichte- Van der Pekstraat.

Veel kooplieden waren het volstrekt oneens met de afgedwongen verplaatsing: 'gepakt' door de overheid en verdreven door het grootwinkelbedrijf.

Maar, vanaf de eerste dag zit de loop er in. Naast de traditionele markt is er nu op vrijdag een biologische markt en op zaterdag een markt met eten, vintage, ambachten en een podium.

Eind februari startte op het Mosveld de bouw van het winkelcentrum Oud Noord.



Amsterdamse huurder

Amsterdamse corporaties weten hun bedrijfslasten goed te beteugelen, zo blijkt uit de Aedes Benchmark. Maar als het gaat om het huurdersoordeel over de dienstverlening, dan is er voor sommige corporaties nog een hoop werk aan de winkel. En voor de makers van de benchmark overigens ook. | Johan van der Tol

Verbeteren van de dienstverlening is bij ons de afgelopen jaren een van de hoogste prioriteiten", zegt bestuurder Hester van Buren van Rochdale. "Maar we zijn er nog niet. We meten continu onze resultaten en zien dan gelijk waar we kunnen verbeteren. Om ons zelf te kunnen meten en vergelijken met andere corporaties, doen we ook mee aan de klanttevredenheidsmetingen van KWH."

De corporaties in de Stadsregio Amsterdam scoren in de recente Aedes Benchmark gemiddeld tot goed als het gaat om de hoogte van hun bedrijfslasten. Maar als je kijkt naar het huurdersoordeel, dan doen ze het maar matig vergeleken met de meeste andere corporaties (zie grafiek). Een zeven is normaal gesproken ruim voldoende, maar wordt in Corporatieland als een minimum beschouwd. Twee grote Amsterdamse sociale huis-

trots" te zijn op het matige resultaat. "Veel klachten over reparatieverzoeken komen omdat we ze niet snel genoeg afhandelen. En omdat we bewoners niet goed informeren over de status van hun reparatieverzoek." Ze belooft verbetering.

Efficiency

Volgens Van den Berg hoeft betere dienstverlening niets meer te kosten: "Met een dienstverlening die onder de maat is ben je vaak meer tijd kwijt aan het oplossen van klachten en achterstallige vragen. Een goede dienstverlening kan onze bedrijfsvoering efficiënter maken en vergroot het werkplezier."

Corporatie De Key, een 7 voor dienstverlening in de Aedes Benchmark, vindt dat het contact met de bewoners beter kan, en zegt er hard aan te gaan werken.

Net als Eigen Haard verwachten ook

ficiëncyslag goed maken, gaat dat gebeuren. Voor een efficiënt bedrijf is het gemakkelijker klanten tevreden te stellen." De Alliantie (7): "We verwachten met de ingezette reorganisatie van taken en verantwoordelijkheden, de optimalisering van ondersteunende systemen en een nieuw klantportaal een verbetering van onze prestaties en daarmee een hogere klantwaardering."

Overigens zijn er ook corporaties in de regio die wel gemiddeld of zelfs bovengemiddeld scoren in het huurdersoordeel. Ymere kreeg een 7,3 en het - veel kleinere - Zaanse Parteon een 7,4. "Parteon steekt al jaren veel energie in haar dienstverlening en dienstverleningsprocessen. Daarom kunnen we zeggen dat wij de primaire processen op orde hebben", aldus directeur-bestuurder Cees van Boven. De corporatie doet het vooral goed op het onderdeel 'Reparaties'.

Volgens Aedes zijn huurders in grote steden vaak kritischer en geven een lagere klantwaardering dan mensen in niet-stedelijke gebieden. Oudere huurders zijn vaak positiever dan jongere.

Begrip

De verschillende huurdersorganisaties reageerden doorgaans met begrip op de wat achterblijvende resultaten. Huurgenoet, de huurderskoepel van Stadgenoot, over de 7 van hun corporatie: "Dit hadden

"Wij krijgen juist veel klachten als corporaties gaan renoveren of slopen. Die vind je niet in deze cijfers terug."

vesters zitten er ruim onder. Rochdale krijgt een 6,5 en ook Eigen Haard (niet in de grafiek opgenomen) scoort onder de 7.

Voor Van Buren is het lage oordeel deels te verklaren uit het roerige verleden van de corporatie. "We hebben meerdere reorganisaties achter de rug. Dat zie je gelijk terug in de cijfers voor de dienstverlening. Desondanks is er nu weer een stijgende lijn te zien in de cijfers van het KWH", zegt Van Buren refererend aan het instituut voor kwaliteitsmeting bij woningcorporaties. "De klantprocessen zijn op orde en hebben een efficiëncyslag gemaakt. Maar als je hetzelfde werk met negentig medewerkers minder moet doen, heeft dat wel even tijd nodig."

Bestuurder Mieke van den Berg van Eigen Haard zegt op de eigen website "niet

andere corporaties dat meer efficiency zorgt voor een betere dienstverlening. Stadgenoot (scoorde een 7): "We zien natuurlijk graag dat de klanttevredenheid nog een paar tienden stijgt. Als we de ef-



matig tevreden

ze zich ook als doel gesteld. Maar ook was er de extra doelstelling dat de uitschieters in negatieve zin eruit moesten. Stadgenoot is op de goede weg om deze eruit te halen door samen met Huurgenoot te signaleren waar het fout gaat.”

Een kritisch geluid komt van de Huurdersvereniging Amsterdam. “Die scores rond de 7 zijn zeker niet slecht”, zegt het juist teruggetreden bestuurslid Siep van der Werf. “Maar wij krijgen juist veel klachten van huurders als corporaties gaan renoveren of slopen. Die vind je niet in deze cijfers terug.”

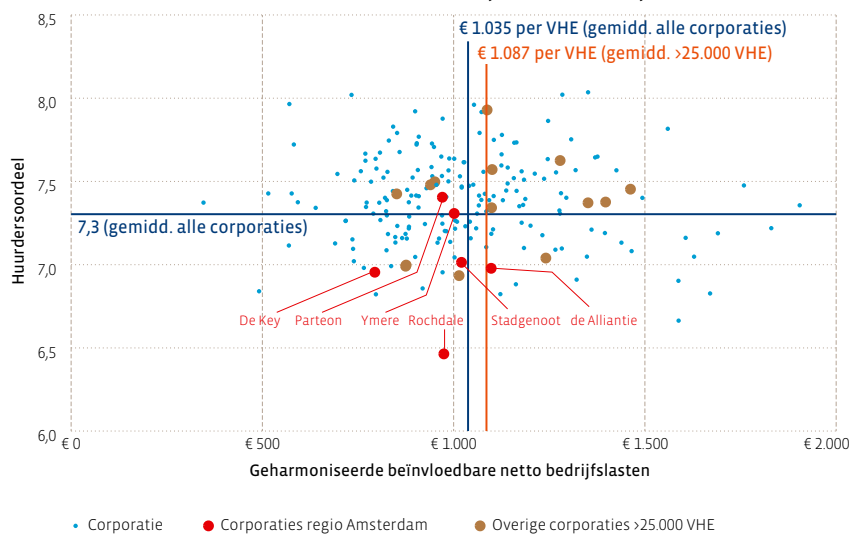
Benchmark is werk in uitvoering

Het kwaliteitsgedeelte is in deze ‘nulmeting’ van de Aedes Benchmark slechts beperkt tot drie onderdelen: de afhandeling van het betrekken en het verlaten van een woning en van reparatieverzoeken. Maar het is de bedoeling dat dit de komende jaren wordt uitgebreid. Dit gebeurt in nauwe samenwerking met KWH. Dit kwaliteitscentrum voor corporaties was ook betrokken bij de opzet van de benchmark.

“Als gevolg van de roep om meer transparantie, zijn wij gevraagd onze data en kennis beschikbaar te stellen voor een benchmark waarin bedrijfslasten en huurdersoordeel aan elkaar zouden worden gekoppeld”, zegt Sjoerd Hooftman, directeur-bestuurder van KWH. “Maar

HUURDERSOORDEEL EN BEDRIJFSLASTEN PER VERHUUREENHEID

Corporaties in de Stadsregio Amsterdam presteren gemiddeld tot goed waar het gaat om de bedrijfslasten. Ze werken over het algemeen efficiënter dan corporaties met meer dan 25.000 VHE elders in het land. Maar in huurdersoordeel scoort het overgrote deel flink onder het gemiddelde van 7,3. Ook Eigen Haard, dat wegens onvolledige gegevens niet in de grafiek is opgenomen, zit er ruim onder (het Zaanse ZVH leverde geen cijfers voor de benchmark). In de grafiek zijn alleen corporaties opgenomen waarvan zowel de Totaalscore Huurdersoordeel als de bedrijfslasten bekend zijn.



onderhoudskosten vallen niet onder de bedrijfslasten. De bedrijfslasten zijn dus niet één op één te koppelen aan het huurdersoordeel over onderhoud. Dit jaar willen we die onderhoudskosten wel in de benchmark opnemen, waardoor er een duidelijk zicht is op de samenhang tussen beide.”

Daarnaast zou Hooftman er ook de onderdelen ‘vertrouwen in de corporatie’ en ‘betrokkenheid bij de corporatie’ in op willen nemen. “Dan krijg je een beter en eerlijker beeld van hoe de huurder denkt over de verhuurder.”

Volgens Hooftman is de ontwikkeling van de Aedes benchmark erg snel gegaan. Aanvankelijk was het de bedoeling een algemeen sectorbeeld te schetsen, maar onder druk van politiek en samenleving werd besloten de uitkomsten voor individuele corporaties te publiceren. “Dat was een hele stap voor de corporaties. Ze werkten ergens aan mee waarvan ze niet wisten wat de uitkomsten waren.” De corporaties gaan met de billen bloot. Binnen de sector was er dan ook veel discussie over de manier waarop de resul-

taten gepubliceerd moesten worden. Moesten er absolute standaarden komen waartegen de sociale huisvesters werden afgezet, met een duidelijk oordeel: goed of niet goed genoeg? Daar wilden de corporaties nog niet aan. Ze kozen voor de relatieve indeling in cohorten A, B en C, zoals die nu wordt gehanteerd.

Volgens Hooftman is het een kwestie van tijd eer de absolute normen hun intrede doen. “Corporaties hebben geen behoefte aan een overheid die op de bestuurderszetel gaat zitten via een stelsel van dwingende normen, maar Kamerleden eisen deze duidelijke normen wel, vooral nu corporaties de mogelijkheid hebben de huren flink te verhogen.”

En daarmee komen we bij een volgend onderdeel dat Hooftman graag in de benchmark ziet opgenomen: de betaalbaarheid. “Er moet nog meer onderzoek naar worden gedaan, maar duidelijk is dat de hoogte van de huur ook het huurdersoordeel beïnvloedt.”

Naast de transparantie heeft de benchmark volgens Hooftman nog een belangrijke winstpunt: “Corporaties kunnen zo van elkaar leren.” ■



Tafelzilver of oud

Met de discussie over de kerntaken van woningcorporaties dreigt één onderwerp onder te sneeuwen: het bedrijfsonroerend goed. Wat zijn de gevolgen van de herziening van de Woningwet? Corporaties en deskundigen geven hun kijk op de zaak. | Ellen Borgmeijer, Winand Kampen, Joost Nicasië en Paul Smit

De nieuwe Woningwet laat corporaties weinig ruimte commercieel vastgoed te ontwikkelen. Geen politicus lijkt daar op dit moment rouwig om, maar men lijkt vergeten dat corporaties al van oudsher – lang voor de bruterij – traditionele kleinschalige bedrijfsruimten in plinten van woonblokken bouwen en exploiteren. Dergelijk bezit heeft volgens bestuursvoorzitter Willem Krzeszewski van het Haagse Staedion, twee positieve effecten: “Het draagt bij aan het woonklimaat in wijken en het biedt kansen voor ondernemers.”

Gemiddeld maakt bedrijfsonroerend goed (BOG) slechts 6,5 procent uit van het totale bezit van corporaties (CFV 2014). In absolute zin betekent dit echter dat grote corporaties gemiddeld enkele duizenden panden commercieel vastgoed in portefeuille hebben.

Door een verstandige exploitatie kunnen corporaties er grote invloed mee uitoefenen op de leefbaarheid en daarmee op verhuurbaarheid en de waarde van de woningportefeuille. Dat levert ook de nodige extra inkomsten op. Suzanne Schuitemaker, senior adviseur Bedrijven & Parkeren van Stadgenoot, somt op: “We hebben 6250 eenheden, waaronder bedrijfsruimten, winkels, zorginstellingen, maatschappelijk vastgoed en parkeerplaatsen. Het is een winstgevende tak, met negen medewerkers en 33,7 miljoen euro huuromzet per jaar op een vastgoedportefeuille met een totale marktwaarde in verhuurde staat van 416 miljoen. Ik vind dit belangrijk vanwege de leefbaarheid en de invloed die we hebben wie wat waar gaat exploiteren. Wel willen we alleen nog ruimtes blijven verhuren die bijdragen aan onze kernactiviteiten. We zijn dan ook bezig om veel bezit af te stoten.”

Meer bureaucratie

Volgens de nieuwe Woningwet mogen corporaties alleen onder zeer strikte

voorwaarden in bedrijfsonroerend goed investeren. Ook de financiering wordt ingewikkelder: diensten van algemeen economisch belang (DAEB) kunnen relatief goedkoop worden gefinancierd onder de paraplu van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Hieronder worden behalve sociale huurwoningen ook investeringen in maatschappelijk vastgoed als scholen en gezondheidscentra gerekend. Andere bedrijfspanden (niet-DAEB) moeten echter op de vrije kapitaalmarkt worden gefinancierd. Als een complex zowel DAEB- als niet-DAEB-huurders herbergt, geldt de volgende regel: is meer dan 90 procent in gebruik door DAEB-functies, dan mag alles als DAEB worden gerekend.

De administratie voor corporaties wordt er kortom niet eenvoudiger op. Zo kan een kapsalon in het ene complex onder DAEB worden aangemerkt, maar in het andere als niet-DAEB. Deze com-

"Geen marktpartij die het wil hebben"

plexiteit is voor corporaties een extra reden om zich op hun bedrijfsonroerend goed te bezinnen.

Motor van leefbaarheid?

Veel corporaties vinden dat de leefbaarheid ook hun verantwoordelijkheid blijft. Dennis Lausberg en Edwin Leenhouts van Woonstad: “Gemeenten stoten steeds meer taken af. Als het gaat om leefbaarheid, dan kunnen we ons dat zeker in Rotterdam niet veroorloven. Leefbaarheid aanpakken is een manier van werken geworden voor de corporatie. Dat de minister de taakopvatting van een corporatie wil versmallen, verandert niet direct iets aan onze werkwijze. Juist in gebieden in Rot-

terdam zetten we in op leefbaarheid in de wijk.”

Verplichte verkoop van bedrijfsonroerend goed brengt risico's voor de leefbaarheid met zich mee. Dennis van der Burgt, manager BOG van Ymere, vindt verkoop een onzalig plan. “Aan wie zou je het typische BOG-bezit van corporaties moeten verkopen? Geen marktpartij die het wil hebben.”

Vincent Gruis, hoogleraar Housing Management aan de TU Delft, pleit voor een geleidelijke overgang. “Geef corporaties tien jaar om een andere exploitatiewijze van bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed op te zetten. Hierbij hebben corporaties de keuze om bewust bekwaam te worden, door kennis van verhuur van BOG zelf in huis halen, of bewust onbekwaam te blijven, door andere partijen in te schakelen.”

Exploitatie of verkoop?

De meeste corporaties hanteren inmiddels het principe dat BOG uitsluitend wordt geëxploiteerd als het een bijdrage levert aan de kerntaak van een corporatie. Grote solitaire complexen met winkelcentra, kantoren en bedrijfsverzamelgebouwen worden – zo mogelijk – afgestoten en bedrijfspanden in plinten van woongebouwen worden behouden. Verkoop van bedrijfspanden in plinten is bovendien vaak niet rendabel te maken, stelt Hester van Buren, bestuurder bij Rochdale. Een belangrijke reden is dat de gemeente Amsterdam eist dat panden bij verkoop aan een bepaald kwaliteitsniveau moeten voldoen. Daarnaast moet al het niet-DAEB-vastgoed voorafgaand aan de verkoop juridisch gesplitst worden.

Ten slotte blijft de vraag of het aanbod voor marktpartijen interessant genoeg is. Er zijn verschillende verkoopstrategieën zoals ‘plintsgewijze’ verkoop of ‘gespikkelde’ verkoop aan zittende huurders. De corporatie kan er ook voor kiezen bedrijfsonroerend goed in een

ijzer?

FORUM is een rubriek voor opinies of ingezonden bijdragen. De inhoud valt buiten de verantwoordelijkheid van de redactie.

afzonderlijke juridische entiteit onder te brengen. In elk geval moet voorkomen worden dat een groot verkoopaanbod ontstaat, want dat drukt de prijzen. Volgens Gert Roelofsen, manager Verkoop en Zakelijke Verhuur bij Mitros, is een structurele omslag alleen mogelijk als minister Blok beleggers stimuleert om BOG-portefeuilles van corporaties over te nemen: "Niet-DAEB-activiteiten kunnen dan op een andere manier worden gefinancierd. Bijvoorbeeld door middel van het optuigen van een beleggingsfonds. Corporaties kunnen de beheerder van het vastgoed blijven, tenzij de markt dat goedkoper kan."

Gevolgen van de nieuwe Woningwet

Eerder noemden de hoogleraren Van der Schaar en Boelhouwer van de TU Delft de beoogde scheiding tussen DAEB en niet-DAEB onnodig complex. Zij stelden voor een ondergrens te hanteren. Corporaties met een laag percen-

tage commercieel vastgoed (niet-DAEB) - bijvoorbeeld onder de 5 tot 10 procent - zouden dan verschoond kunnen blijven van splitsing. De minister vond dit geen overtuigend plan en de Tweede Kamer nam zijn wetsvoorstel - met enkele amendementen - aan.

Als ook de Eerste Kamer het kabinetsplan overneemt, kunnen corporaties nieuw bedrijfsonroerend goed alleen nog onder strikte voorwaarden ontwikkelen. Zo moeten grote corporaties (meer dan 30 miljoen omzet) hun niet-DAEB-bezit administratief scheiden, of juridisch splitsen.

Jonne Arnoldussen, belangenbehartiger Publieke Zaak bij Aedes, verwacht dat veel corporaties zullen kiezen voor de administratieve scheiding. De nieuwe woonautoriteit moet vervolgens controleren of daarbij geen maatschappelijk vermogen weglekt en sprake is van marktverstoring. Daarbij komen nog zaken als de leefbaarheidstoets en toekomstige ministeriële regelingen.

Voorlopig blijft dus onduidelijkheid bestaan over de toekomst van het bedrijfsonroerend goed van corporaties. Massale verkoop van het tafelzilver zal de publieke zaak in elk geval geen goed doen. Bovendien komen steeds meer corporaties tot de conclusie dat er tussen dat oude tafelzilver best mooie stukken zitten. Stukken die, mits op de juiste manier opgepoetst, ook de omgeving kunnen laten stralen. ■

OVER DE AUTEURS

Ellen Borgmeijer en **Joost Nicasie** zijn eigenaar van Areaal Advies, een adviesbureau voor ruimtelijk-economische vraagstukken. Ellen werkt onder meer als interim-manager bedrijfsonroerend goed voor woningcorporaties. Joost werkt onder meer als beleidsadviseur en gebiedsmanager. **Paul Smit** is beleidsadviseur bij Areaal Advies.

Winand Kampen is mede-eigenaar van Gedeeld Eigendom, een bureau voor detachering en advies op het gebied van appartementsrecht. Hij is onder meer actief als splitter, verkoopmedewerker en VvE-beheerder bij diverse corporaties.



Winkelplint Javastraat, Amsterdam

Bewonersgestuurde Wijkontwikkeling

In Plan van Gool in Noord is de afgelopen twee jaar geëxperimenteerd met Bewonersgestuurde Wijkontwikkeling. Inmiddels is er ook een buurtcoöperatie en een wijkonderneming opgezet. De grote vraag: wat beklijft als de intensieve begeleiding stopt? | Janna van Veen



De wijkaanpak is dood, leve de wijkontwikkeling. De overheid trekt zich terug, maar helemaal gerust is men er niet op. En dus zoeken beleidsmakers naarstig naar manieren om burgerinitiatieven te ondersteunen en te stimuleren zonder de torenhoge structurele subsidies van weleer. Een van die nieuwe instrumenten heet 'Bewonersgestuurde Wijkontwikkeling'. Netwerkorganisatie Buro DeKlyn werd twee jaar geleden ingehuurd om de Bewonersgestuurde Wijkontwikkeling bij wijze van eenjarige pilot op te starten in Plan van Gool. Men stond in deze buurt in Amsterdam-Noord niet direct te trap-

pelen. Procesmanager Aura de Klyn: "Veel bewoners stonden er bij de aftrap in februari 2013 negatief tegenover, want er was alleen hoop gedoe over de ophanden zijnde renovatie. Niemand zat te wachten op nog meer heisa. Pas na maanden, waarin veel gepraat werd, kregen we bewoners voorzichtig enthousiast." Het interventieprogramma bestaat volgens De Klyn uit drie onderdelen: onderzoek naar positieve en negatieve zaken in de wijk, onderzoek naar talenten van bewoners die ze in kunnen zetten in de wijk. En ten slotte ondersteuning van buurtinitiatieven via training en coaching.

Volgens De Klyn was een grote groep mensen in de wijk moeilijk bereikbaar. "Ik kwam veel schrijnende gevallen tegen; werkloosheid, armoede, totale uitzichtloosheid. Maar aan de andere kant zijn er in iedere wijk ook altijd actieve en talentvolle mensen. In de loop van tijd zijn uit alle gelederen mensen hun huis uit gekomen om deel te nemen aan de activiteiten." En activiteiten waren er de afgelopen twee jaar genoeg, getuige de verslagen in het Bredeneuws. Een voormalige naschoolse opvang, inmiddels omgedoopt tot het Bredehuis, is de plaats waar het allemaal gebeurt.

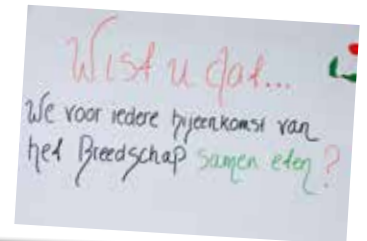


Nieuwe serie: investeren in leefbaarheid

De leefbaarheidsscores van alle zwakke Amsterdamse wijken zijn het afgelopen decennium sterk verbeterd. De afgelopen twee decennia is er via de stedelijke vernieuwing en de wijkaanpak veel geld naar deze wijken gestroomd. Wat blijft er over nu de overheidsbudgetten slinken en de corporaties nog maar beperkt in leefbaarheidsinitiatieven (mogen) investeren? NUL20 trekt in een nieuwe serie de wijken in. De eerste wijk is **Het Breed (Plan van Gooi)**.



Aura de Klyn



Noodgebouw moest blijven

Bertus van Amersfoort is gebiedsbeheerder voor Ymere. Hij houdt samen met zijn collega Regina Keeldar van Eigen Haard kantoor in het Breedhuis. Van Amersfoort maakte zich sterk voor behoud van het noodgebouw. Er is nu een gebruiksovereenkomst tot 2023. Volgens de gebiedsbeheerder was er jaren niets gebeurd in de wijk op het gebied van leefbaarheid. De renovaties schieten nu op. "Maar ook door dit project zien we de buurt nu toch opbloeien. Het was goed om te zien hoe een aantal bewoners bijvoorbeeld meteen de mouwen opstroopte toen het Breedhuis moest worden opgeknapt. De corporaties zorgden voor de verf en andere zaken die nodig waren. Het meubilair kwam uit leegstaande kantoorgebouwen. Er komen nu al bestuurders uit andere stadsdelen kijken hoe wij het hier aanpakken."

Corporaties investeren in de wijkontwikkeling door deze waar mogelijk te faciliteren. Elise Brouwer, senior medewerker Woonservice van Eigen Haard: "Eigen Haard deelt met Ymere de gebruikerskosten van het Breedhuis en daarmee faciliteren we de activiteiten die er plaatsvinden. Er is de afgelopen twee jaar veel bereikt in de buurt. Maar we kunnen de zelfredzaamheid van de bewoners pas meten zodra initiatieven

ook zonder intensieve begeleiding van professionals blijven draaien." Voor deze professionele inzet, huisvesting en bewonerstrainingen investeerde de centrale stad twee ton en het stadsdeel 120.000 euro in de pilot.

Fondsen en crowdfunding

Jorrit Boomgaardt van Combiwel is vanaf het begin bij het proces betrokken. Hij was twee jaar gedetacheerd bij Buro DeKlyn als bewonerscoach en is sinds januari voor nog een jaar parttime aan de buurt verbonden namens de welzijnsorganisatie. Hij vertelt dat het is gelukt minstens vijftig buurtbewoners te activeren om bewonersinitiatieven op te zetten. Er zijn ook ongeveer honderd vrijwilligers actief. Op de vraag of dat niet wat weinig is op zoveel inwoners zegt Boomgaardt: "Eerst gebeurde er helemaal niets in de buurt en dan is iedereen die je enthousiast krijgt meegenomen. Als de bal eenmaal aan het rollen is komt de rest vanzelf."

Volgens Boomgaardt zijn er meer dan genoeg getalenteerde mensen in de



buurt. Zijn taak is de mensen te leren die talenten op de markt te zetten door middel van trainingen in ondernemingsvaardigheden.

Een van die talenten is Patricia Sandaal, van huis uit sociaal-pedagogisch medewerker. Na anderhalf jaar training en coaching wil ze binnenkort Pat's Sociaal Restaurant openen in het Breed-

"We kunnen de zelfredzaamheid pas meten als initiatieven ook zonder intensieve begeleiding blijven draaien"

PLAN VAN GOOL: FEITEN EN CIJFERS

Het Breed maakt deel uit van de wijk Buikslotermeer. De buurt bestaat uit negen door architect Van Gool in de jaren zestig ontworpen woonblokken met daarin 1100 woningen plus twee torenflats met driehonderd koopwoningen. Er wonen ongeveer drieduizend mensen in de buurt. De bevolkingssamenstelling is vanaf 2001 sterk gewijzigd. Het aandeel niet-westerse allochtonen nam toe tot meer dan de helft. Ook het aantal huishoudens met een minimuminkomen nam toe. In 2011 leefde een kwart van de bewoners op het bestaansminimum. De werkloosheid is hoog.

De leefbaarheidsscores waren in 2011 lager dan gemiddeld in heel Noord en het aantal meldingen van zorg en overlast hoger dan gemiddeld. Er zijn geen recentere cijfers over de leefbaarheid in dit deel van Buikslotermeer. Het bewonersoordeel over de Buikslotermeer als geheel is gezakt van 7,2 naar 6,8 in de periode 2001-2013.

Er loopt een grondig renovatie- en verduurzamingsprogramma in de huurwoningen van Ymere en Eigen Haard. Het streven van Ymere is om uiteindelijk de helft van de sociale woningvoorraad te verkopen. Ook Eigen Haard doet een deel van de huurvoorraad in de verkoop. Eind april 2016 moeten de laatste gerenoveerde woningen worden opgeleverd.



Gebiedsbeheerder Bertus van Amersfoort van Ymere praat met buurtbewoners.

huis. Sandaal: "Die trainingen volgen was zwaar maar ik heb er heel veel geleerd. Mijn ambitie is om jongeren te leren om gezond te koken, een beetje zoals Jamie Olivers kookschool. Er moet wel eerst een professionele keuken in het Breedhuis worden gebouwd. De ontwerpen zijn klaar en ik ben nu fondsen aan het werven en crowdfunding aan het opzetten. Dat soort zaken heb ik de afgelopen tijd geleerd. Met alleen goed kunnen koken kom je er niet."

Buurtbedrijfjes

Begin 2014 startte een nieuw proefproject in Plan van Gool: WISE (wijkgestuurd investeringsmodel voor sociale en economische ontwikkeling). In dit vervolgprogramma werkten bewoners met lokale partners zoals woningcorporaties, stadsdeel en onder meer de Rabo-bank samen aan een nieuwe organisatie: het Breedschap, waarvan iedereen die in de wijk woont vanaf dit jaar automatisch lid is.

Het Breedschap verdient geld dat geïnvesteerd wordt in nieuwe initiatieven

in de wijk. De bewoners zorgen voor inkomsten en krijgen ook zelf het beheer over het kapitaal en zeggenschap over de besteding. De inkomsten kunnen bijvoorbeeld komen uit besparing door het afsluiten van collectieve verzekeringen of gezamenlijk inkopen van internet en energie.

Er is in het Breedhuis inmiddels een aantal bedrijfjes opgestart, zoals Samen Kringloop, een Wellness en een kledingherstelservice waar ook naailessen worden gegeven. Er zijn ook andere initiatieven, zoals buurtblad het Breednieuws, huiswerkbegeleiding, taallessen en 'Gewoon Schoon'. En twee keer per week wordt er gekookt voor een groep van zo'n twintig vrouwen. De maaltijden worden door een aantal mensen thuis klaargemaakt.

Hanneke Teunisse is voorzitter van coöperatie Samen Krachtig Plan van Gool waarin alle initiatieven samenkomen. Het bestuur bestaat uit negen bewoners. Teunisse: "De vereniging geeft

buurtbedrijfjes de kans op te starten. Wanneer iemand bijvoorbeeld een uitkering heeft, is het heel moeilijk om voor jezelf te beginnen. Wanneer je dat onder de paraplu van de coöperatie doet, loop je geen risico je uitkering kwijt te raken."

Een startende ondernemer hoeft in eerste instantie geen huur te betalen voor een ruimte in het Breedhuis. Pas wanneer er verdiend wordt, moet er huur worden betaald. Teunisse: "Op dit moment hebben we net genoeg inkomsten om toiletpapier en schoonmaakmiddelen voor het Breedhuis te kopen." Teunisse geeft toe dat het allemaal nog heel kleinschalig is. "Maar uiteindelijk zullen we onszelf kunnen bedruipen. In de aanloop ben je met honderd dingen tegelijk bezig, nu zijn we toe aan de praktijk. Het is een kwestie van volhouden."

Zelf zet Teunisse zich in voor het aanleggen van natuurspeelplaatsen voor de kinderen in de buurt. "De tekeningen zijn gemaakt en we zijn al in gesprek met een hoveniersbedrijf voor de uitvoering. Het geld moet komen van het stadsdeel en fondsen zoals Jantje Beton en het Oranjefonds. We proberen ook het bedrijfsleven warm te maken. Ik ben ervan overtuigd dat die natuurspeelplaatsen er op termijn komen."

Geen enkele binding

Niet iedereen deelt het enthousiasme over de nieuwe ontwikkelingen. Grafisch ontwerper Marianne Boeije - ze doet ook tijdschrift het Breednieuws - woont in totaal 31 jaar in de buurt. Toen ze na 21 jaar haar atelierwoning niet kon kopen, verhuisde ze naar een koopwoning elders in Amsterdam. Tien jaar geleden besloot ze terug te keren naar haar oude buurt en kocht ze een

Bij de renovatie zijn er glazen entrees toegevoegd aan de flatgebouwen



appartement in een van de torenflats aan Het Breed. "Ik ben blij dat ik hier weer woon. Jammer alleen dat de wijk verloederd is de afgelopen tien jaar." Plan van Gool is volgens haar door de voortslepende stedelijke vernieuwing een doorgangshuis geworden. "En er kan nu wel van alles georganiseerd worden, maar ik zie nog steeds maar een handjevol mensen die actief zijn. Het gros van de bewoners voelt zich niet aangesproken, alle goede bedoelingen ten spijt."

Dat was eind jaren zestig, toen de wijk net was opgeleverd, wel anders. Boeije: "De woningen waren van wel tien corporaties en ieder blok had zijn eigen doelgroep. Maar we deden wel alles

samen: filmavonden, samen eten, het groen onderhouden enzovoorts. Die tijd staat er misschien om bekend dat er veel overleg werd gevoerd, maar er wordt nu heel wat meer vergaderd door Samen Krachtig Plan van Gool." Boeije is niet alleen maar negatief. "Er zal heus wel wat goeds uit komen. Er moeten alleen veel meer mensen worden opgetrommeld. Het probleem met deze buurt is ook dat je de oorspronkelijke bewoners hebt die graag iets willen doen maar die al op leeftijd zijn en de jonge kopers die best actief willen zijn maar meestal hard moeten werken en dus weinig tijd hebben. Maar de toekomst zal leren hoe dit zich verder ontwikkelt." ■

De kenmerkende binnenstraten van het Plan van Gool



Leefbaarheidsuitgaven corporaties zijn ongrijpbaar

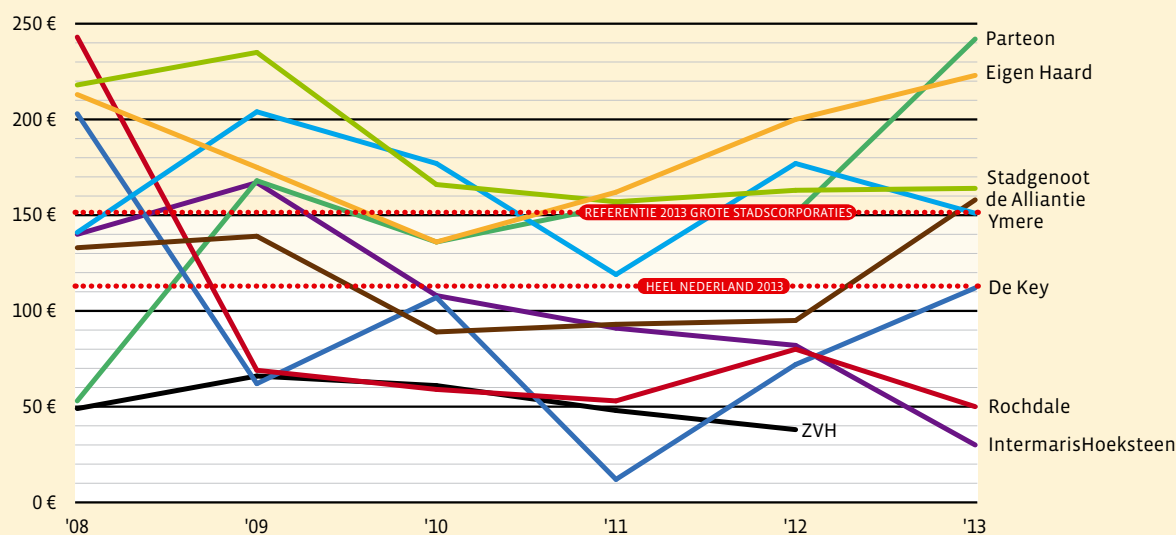
Corporaties beknibben volop op hun uitgaven, dus ook op die aan leefbaarheid. Maar hoe hoog zijn die uitgaven eigenlijk? In het vorige nummer schreven we dat vrijwel alle corporaties in de regio Amsterdam hun leefbaarheidsuitgaven in 2013 tot nul hadden teruggebracht. Dat deden we op gezag van Corporatie in Perspectief (CiP), een uitgave van Aedes waarvoor het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) de gegevens levert.

Dat klopte natuurlijk niet; een en ander is in een nieuwe uitgave van CiP hersteld. Volgens de nieuwste gegevens besteedde Eigen Haard in 2013 geen 0, maar 88 euro per verhuureenheid (VHE) aan leefbaarheid - minder dan de helft van de leefbaarheidsuitgaven in 2012 (192 euro). Toch kunnen we hier volgens Aedes, dat de woordvoering voor deze uitgave doet, waarschijnlijk niet van een halvering spreken: de bedragen van 2012 en 2013 zijn moeilijk met elkaar te vergelijken doordat het CFV is overgestapt op een andere opzet

van de resultaatrekening (functioneel in plaats van categoriaal). De CiP bevat ook nog weer andere, ruwere cijfers over leefbaarheidsuitgaven (zie grafiek). Die omvatten onder meer uitgaven die eigenlijk onder de onderhoudskosten vallen. We hebben deze cijfers in een grafiek gezet voor corporaties in de regio Amsterdam. Daarin vertonen de uitgaven door de jaren heen een grillig verloop. Wel zijn er na 2008/2009 bij veel corporaties flinke dalingen te zien en beginnen de kosten na 2011 weer op te lopen. Bij enkele corporaties, zoals Eigen Haard en de Alliantie, liggen de uitgaven in 2013 alweer boven het niveau van 2008. Sectorbreed is er een daling aan leefbaarheidsuitgaven van ongeveer 10 procent te zien tussen 2008 en 2013.

Maar let op: het vergelijken van individuele corporaties blijft hier lastig; het is maar net wat je onder leefbaarheidsuitgaven verstaat. En met de nieuwe manier van boekhouden van het CFV kan het er weer heel anders uitzien.

LEEFBAARHEIDSLUITGAVEN CORPORATIES PER VERHUUREENHEID



Bron: CiP, Centraal Fonds Volkshuisvesting en Corporatie Benchmark Centrum

Leegstandbeheerder wordt ontwikkelaar

Camelot Europe is al decennia een begrip in leegstandbeheer. Niet alleen jongeren en studenten, maar ook ondernemers en arbeidsmigranten vinden met hulp van Camelot tijdelijke huisvesting. Daar blijft het niet bij. Het antikraakbedrijf van weleer zorgt in Amsterdam Nieuw-West ook voor nieuwbouw voor jongeren en studenten. | Bert Pots

Brandweermannen in Londen, onderwijzers in Marseille of studenten in Utrecht; overal in Europa vinden woningzoekenden onderdak in leegstaand vastgoed dat via Camelot tijdelijk voor bewoning wordt aangeboden. Vaker ook wordt permanente huisvesting aangeboden of nieuwbouw neergezet. “We worden door verbreding van onze activiteiten steeds meer een reguliere volkshuisvester,” zo zegt Joost van Gestel, topman van Camelot.



CEO Joost van Gestel: “We worden door verbreding van onze activiteiten steeds meer een reguliere volkshuisvester.”

Vanwaar die belangstelling voor Amsterdam?

“Amsterdam is voor ons een belangrijke stad. Jongeren en studenten komen er heel moeilijk aan een passende woning. Er is ook een grote huisvestingsvraag van onder meer expats, tijdelijke werknemers, trainees en startende bedrijven. Traditioneel bedienen wij dergelijke groepen met allerlei vormen van tijdelijke huisvesting. De afgelopen jaren zochten wij naar een nieuwe, creatieve impuls voor ons bedrijf. Door onze leegstandsactiviteiten zijn we heel vertrouwd geraakt met tijdelijke herbestemming van gebouwen en alles wat samenhangt met gebouw- en contractbeheer. De ontwikkeling van permanente huisvesting via transformatie of nieuwbouw is dan niet zo'n grote stap. Het afsluiten van permanente huurcontracten en het voortdurende beheer van gebouwen laten zich makkelijk inpassen in de bestaande bedrijfsprocessen. De herontwikkeling vorig jaar van een leegstaand kantoorgebouw aan de Rijswijkstraat in Nieuw-West tot Camelot Campus past dus heel goed bij de verbreding van onze bedrijfsactiviteiten.”

Hoe staat het met de belangstelling voor Camelot Campus?

“We hebben dat gebouw samen met de Klok Groep uit Druten herontwikkeld. De volledig gestoffeerde en gemeubileerde

studio's nabij de A10 hebben een oppervlakte van 20 tot 23 m². Ze worden verhuurd voor een all-in prijs vanaf 690 euro. Binnen vier weken, nog voor de oplevering, hadden we alle ruim 250 appartementen verhuurd. Ik heb het complex de afgelopen tijd diverse malen bezocht. De huurders zijn heel tevreden over hun woonsituatie.”

Dat smaakt naar meer?

“We zijn met stadsdeel Nieuw-West in gesprek om op twee locaties nieuwbouw voor jongeren en studenten te realiseren. Als alles meezit dan kunnen we midden volgend jaar met de bouw van het eerste complex beginnen. Een jaar later volgt dan nog een tweede gebouw.”

Waar komt het geld vandaan?

“Banken zijn bereid ons geld te lenen om in diverse steden in Europa transformaties of de ontwikkeling van nieuwbouw van de grond te krijgen. Vervolgens verkopen we onze complexen door aan een eindbelegger. Dergelijke partijen kijken altijd heel scherp naar hun risico's. Gebouw, omgeving en huurders moeten van goede kwaliteit zijn. Verkoop van een complex lukt in Amsterdam makkelijker dan in Groningen. Dat maakt dat we in Amsterdam graag ontwikkelactiviteiten ondernemen. Met de opbrengst kunnen we vervolgens nieuwe investeringen doen.”

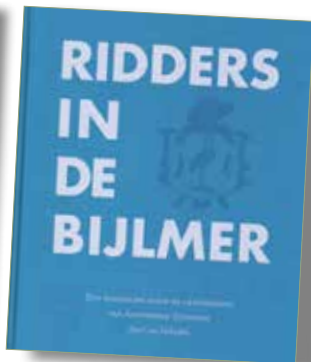
Hoe verloopt de samenwerking met de gemeente?

“Die verloopt heel goed. Bij het ontwikkelen van nieuwbouw komt veel kijken, hebben we inmiddels gemerkt. Voor het vinden van een geschikte locatie, de gronddeal, de wijziging van het bestemmingsplan en het vergunningstraject zijn we afhankelijk van de gemeente. Het Ontwikkelingsbedrijf en stadsdeel Nieuw-West benaderen ons op een heel open en transparante manier.”

DE NIEUWE ONTWIKKELAARS

In de ruimtelijke ontwikkeling van de stad doen nieuwe partijen hun intrede. NUL20 vraagt een aantal naar hun plan voor Amsterdam. Wie zijn ze? En wat denken ze voor de stad te kunnen betekenen? In de zesde aflevering Joost van Gestel, eigenaar van Camelot Europe. Zijn onderneming is al lang niet meer alleen actief als leegstandbeheerder. Camelot biedt in zes Europese landen niet alleen losse diensten als beveiliging en antikraak, maar levert ook expertise om leegstaande gebouwen te transformeren of nieuwbouw te realiseren. Van ontwikkeling en financiering tot feitelijke uitvoering en beheer.





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

Participatie in de Bijlmermeer

De Bijlmer is volledig bedacht door professionals en ook bij de beleidsontwikkeling van de vernieuwing speelden bewoners nauwelijks een rol. Maar bewoners hebben wel invloed en inbreng gehad bij het uiteindelijke vernieuwingsproces in hun wijk. Al zijn de bewoners daar zelf minder van overtuigd dan professionals en bestuurders. Deze conclusies trekt Patrick van Beveren, manager bij de Amsterdamse afdeling Wonen, in zijn proefschrift 'Bewonersparticipatie in de Bijlmermeer'. In het stadium van de formele beleidsontwikkeling is de inbreng van bewoners gering. Maar het stadsdeel nam wel in de periode 1995-2001 tal van initiatieven nam om in gesprek te raken met alle lagen van de bevolking. De kans dat voorstellen en initiatieven van bewoners werden gehonoreerd nam toe naarmate de planontwikkeling concreter werd.

Volgens Van Beveren is het gebrek aan bewonersparticipatie in het stadium van de formele beleidsontwikkeling - op landelijk en stedelijk niveau - slecht te rijmen met het ogenschijnlijk toenemende belang dat aan participatie wordt toegedicht.

Anderzijds: achteraf blijkt het overgrote deel van de bewoners positief over de vernieuwing, zo blijkt ook uit het onderzoek van Van Beveren.

Een proefschrift is zelden leesvoer voor op het nachtkastje. Dat geldt ook voor deze studie. De auteur verplicht zich allereerst om het vage begrip 'participatie' handen en voeten te geven. Hij laat zien dat er een veelheid bestaat aan definities, omschrijvingen en vormen, maar dat er tegelijkertijd nauwelijks theoretische concepten zijn ontwikkeld. Daar levert hij met zijn proefschrift een bijdrage aan.

Het empirische deel van het onderzoek gaat in op de inbreng en invloed van bewoners bij de stedelijke vernieuwing in de Bijlmermeer. Van Beveren probeert met diverse methoden, waaronder omvangrijk archief, literatuur- en survey-onderzoek, de bewonersinbreng en -invloed te duiden. Dat levert bovenstaande conclusies op.

Bewonersparticipatie in de Bijlmermeer, IOS Press, Patrick van Beveren.
ISBN 978-90-5199-536-7 (print) | 978-90-5199-537-4 (online), €60

Ridders in de Bijlmer

Het boek 'Ridders in de Bijlmer' vertelt de ontstaansgeschiedenis van Amsterdam-Zuidoost vanuit een ruimtelijk perspectief. De auteur begint niet, zoals je zou verwachten, in jaren zestig bij de Grondslagen voor de Zuidoostelijke Stadsuitbreiding, maar al voor de jaartelling. Het is daardoor een ongebreideld boek geworden, waarin we lezen over strijd tegen het water, de inpolderingen, de prachtige buitenplaatsen die ten zuiden van Amsterdam zijn gebouwd, de forten, de inundatietactieken van de Hollanders, de rampen en de politieke heersers over het gebied en over Nederland. Dat is een - interessant - boek op zich. Pas op pagina 144 start de planvorming van Amsterdam-Zuidoost en kantelt het perspectief: het gaat verder vooral over stedenbouwkundige discussies, uitvoeringskwesaties en analyses waarom het zo is misgelopen. Of zoals de auteur Evert Voskuilen het zelf formuleert: hoe de stad van de toekomst verdampte. Gelukkig voor zijn opdrachtgever, stadsdeel Zuidoost, is er een optimistisch einde waarin het veelgeplaagde stadsdeel dankzij een miljardeninjectie en een ongekende sloop/nieuwbouw-operatie als een feniks uit zijn as herrees.

Het derde deel bestaat uit interviews met enkele personen met een bijzondere Bijlmer-geschiedenis, onder wie Cor Zadelhof, en een aantal thematische artikelen over Kunst en Cultuur, Groen, Sport, Religie en Architectuur, voorzien van fraaie foto's.

Ridders in de Bijlmer is een merkwaardig boek vanwege de vele onderwerpen en de enorme tijdsperiode die worden behandeld. Gelukkig heeft de auteur een uitstekende pen, waardoor al deze teksten op zich de moeite waard blijven. Als naslagwerk over de ontwikkeling van Zuidoost heeft het boek grote waarde.

Die auteur, Evert van Voskuilen, heeft als stedenbouwkundige van 1987 tot aan zijn pensionering in 2013 gewerkt voor stadsdeel Zuidoost. Dat heeft natuurlijk zijn nadelen. Maar anderzijds maakt hij de lezer wel als ingewijde deelgenoot van de stedenbouwkundige discussies die bij de bouw, sloop en vernieuwing van de Bijlmer een rol hebben gespeeld.

Ridders in de Bijlmer, Evert van Voskuilen.
ISBN/EAN: 978-90-9028685-3. Een uitgave van: stadsdeel Zuidoost gemeente Amsterdam. Idee & initiatief: Emile Jaensch. Te koop bij Centrum Beeldende Kunst Zuidoost. € 24,95

Corporatiewoningen en buurtkapitaal

Naar het effect van de verkoop van corporatiewoningen is al veel onderzoek gedaan. Socioloog Barend Wind voegt er daar een aan toe en gaat daarbij niet over een nacht ijs. Hij betreft in zijn studie maar liefst vijfhonderd Nederlandse buurten in 31 grote en middelgrote steden. Daarvoor put hij uit bestaand statistisch materiaal uit leefbaarheids- en veiligheidsenquêtes. Aanvullend veldonderzoek vindt plaats bij twee extreme casussen: de wijk Woudhoek in Schiedam en Molenberg in Heerlen.

Weten we na deze studie nu definitief of het goed of slecht voor een buurt is als er corporatiewoningen worden verkocht?

Helaas, was het antwoord maar zo simpel. Het begint al met de definitie van de meetlat: wanneer is iets goed of slecht voor een buurt? Wind introduceert daarvoor een nieuw concept: 'buurtkapitaal', de mate waarin een buurt een hulpbron is voor haar bewoners. Oftewel: de optelsom van sociale controle, buurtbinding en sociale status. Hij vindt bevestiging van de kwaliteit van dit meetinstrument in de hoge correlatie met de WOZ-waarde in een buurt. Wind: "simpel gezegd, buurtkapitaal heeft een prijs".

Wind vindt geen eenduidige effecten. In veel wijken neemt het buurtkapitaal toe na woningverkoop, in nog meer wijken neemt het af. Bovendien: "de verkoop van corporatiewoningen is niet de belangrijkste verklaring achter buurtveranderingen".

De buurten die sterk stijgen in de definitie van Wind, zijn buurten waar na verkoop een nieuwe bevolkingsgroep, met een hoger inkomen, instroomt. Het zijn buurten waar de marktprijs ver af ligt van de sociale huurprijs, bijvoorbeeld in de vooroorlogse stedelijke gebieden in de Randstad. Er is kortom sprake van gentrificatie.

In buurten waar de kopers uit dezelfde groep voortkomen als de huurders, zijn gunstige effecten minder vanzelfsprekend. Selectieve verkoop kan bijdragen aan stigmatisering van huurders, zeker als de koopwoningen in de straat - via serres en andere uitbouwen - zich duidelijk gaan onderscheiden van de huurwoningen.

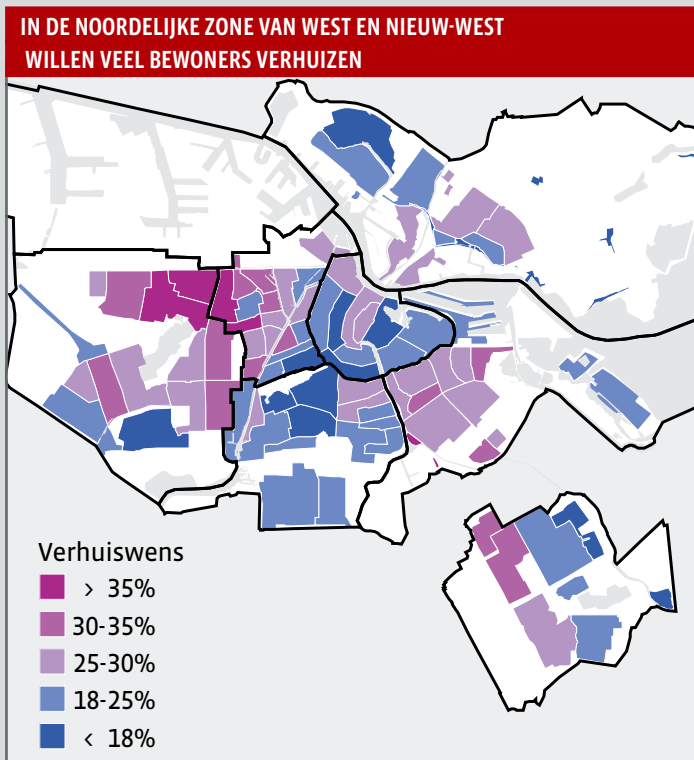
De conclusie: woningverkoop is volgens Wind geen wondermiddel om bewoners te activeren en buurten te revitaliseren. Daarvoor zijn er te veel variabelen - waaronder de uitgangssituatie, druk op de woningmarkt en het bestaan van beeldkwaliteitsplannen - die van invloed zijn; bijvoorbeeld op de ontwikkeling van buurtbinding en sociale controle.

Verkoop van corporatiewoningen en de gevolgen voor het buurtkapitaal - Barend Wind.
Uitgeverij AMB, ISBN 97890 79700 714, €19,50

Amsterdamse verhuishwensen

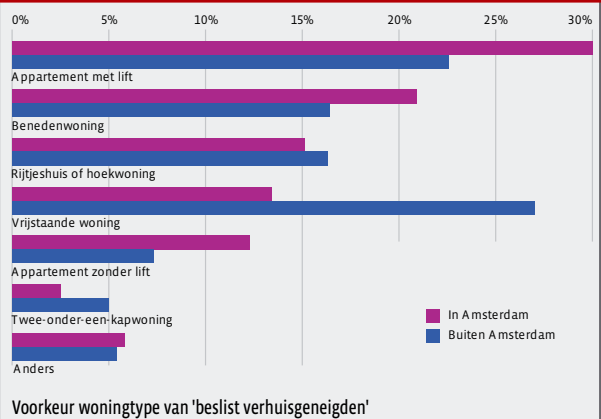


In de serie publicaties uit het onderzoek Wonen in Amsterdam 2013 (WiA) is het rapport 'Verhuishwensen' verschenen. Daaruit blijkt dat in tijden van economische onzekerheid minder wordt verhuisd. De behoefte om de woonsituatie te verbeteren wordt er echter niet minder om. Anno 2013 hebben dan ook meer huishoudens (25%) een verhuishwens dan in 2011. Het stapelt zich op.



Voorals in het noordwesten van de stad, de zone met onder andere Sloterdijk en Landlust, willen veel mensen verhuizen (verhuishwensgeneigdheid boven de 30%). Niet toevallig geven de bewoners aldaar hun huidige woning en woonomgeving een laag rapportcijfer. Iets lager in de ringzone-west is de verhuishwens dalend om verder westwaarts weer te stijgen. Een buurt als De Aker lijkt iets van zijn stabiele karakter te verliezen. Dezelfde opmerking maken de onderzoekers over de Noordse tuindorpen, Gaasperdam en Buitenveldert. Gebieden met een hoge potentiële dynamiek binnen de Ring zijn de Transvaalbuurt en Indische Buurt Oost. Over de haperende roltrapregio hebben we eerder geschreven. Het merendeel van de verhuishwensgeneigden wil in Amsterdam blijven (van 73% in 2011 naar 76% in 2013). Dat geldt voor alle inkomensgroepen. De hogere inkomens maken wat dat betreft een sterke inhaalslag (inkomensgroep €43.785 – 2x modaal van 62% in 2011 naar 75% in 2013; hogere inkomens van 60 naar 69%). Het laatste decennium oriënteren ook gezinnen zich steeds meer op Amsterdam zelf, en minder op de regio. Het laatste WiA-onderzoek bevestigt deze langjarige trend.

IN WELK HUIS WIL IK WONEN?



Ouderen willen veel minder graag verhuizen dan jongeren, Marokkaanse Amsterdammers willen vaker verhuizen dan autochtone Nederlanders én hebben daarbij een sterke voorkeur voor het eigen stadsdeel. Ook relatief veel Amsterdammers met een Turkse achtergrond hebben een sterke verhuishwens. Het belangrijkste motief voor beide groepen: de kwaliteit van de woning (slecht, te klein). Wel nam de verhuishwensgeneigdheid bij deze groepen iets af, wat parallel loopt met hun gunstiger oordeel over de huidige woning.

Koop versus huur

Veel Amsterdammers vinden dat ze te klein wonen. Het is het belangrijkste motief om naar een andere woning om te zien. Meer huurders willen verhuizen dan kopers. In de corporatiesector speelt de lage waardering voor de buurt daarbij een rol. Voor particuliere huurders zijn de financiën vaak een prikkel. In de koopsector wordt met name die te kleine woning als verhuishwensmotief genoemd; gezinsvorming of -uitbreiding speelt daar een belangrijke rol bij. De droom van een eengezinswoning (rijtjeshuis, twee-onder-een-kap of een vrijstaand huis) hebben veel Amsterdammers niet opgegeven. Van degenen die beslist willen verhuizen zoekt een derde daarnaar; en van degenen die het buiten de gemeentegrenzen zoeken bijna de helft. Een appartement met lift scoort ook hoog. De belangstelling voor koopwoningen bereikte in 2007 haar hoogtepunt. Inmiddels is een koopwoning een minder vanzelfsprekend doel geworden. Bijna de helft van de verhuishwensgeneigden (49%) opteert nu voor een huurwoning en 41% voor koop. De belangstelling voor koop is vooral afgenomen bij bewoners van oudere nieuwbouw, zoals in Gaasperdam en Gein. ■

Het volledige rapport Verhuishwensen, WiA 2013 is te downloaden van de sites van de [gemeente](#) en de [AFWC](#)