

NUL20 debat  
**De gevolgen  
van het nieuwe  
huurbeleid**

# NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – november 2004 #17

## STEDELIJKE VERNIEUWING

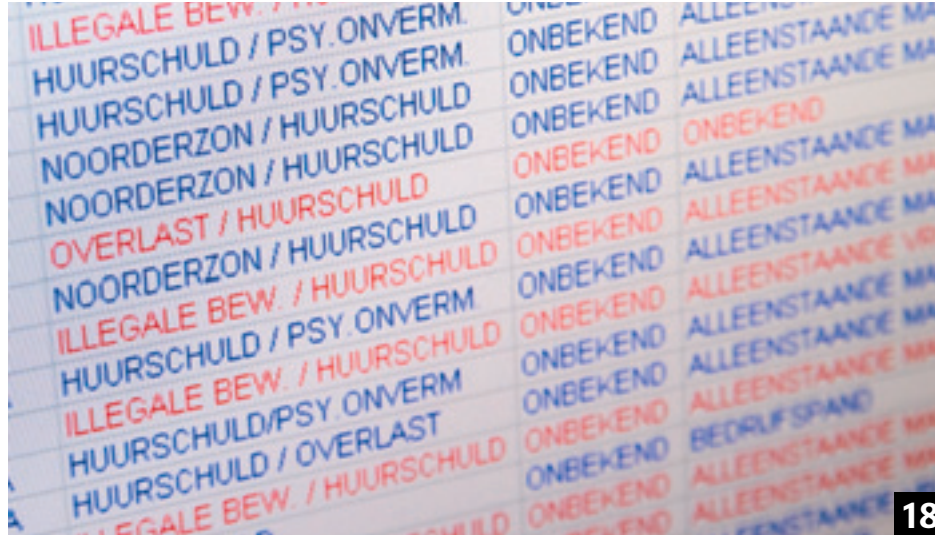
- start bouw 1500  
woningen in  
Parkstad
- verder met  
gehalveerd budget
- herhuisvesting  
wordt grootste  
bottleneck

## GELD

- **te weinig:** huisuitzettingen
- **genoeg:** Olympische huren
- **minder/meer:** het nieuwe huurbeleid
- **matching:** Wooninvesteringsfonds



# inhoud



Aantal  
huisuitzettingen  
lijkt weer toe te  
nemen

18

- 4 Gemeenschappelijke ruimte **Kort nieuws**
- 8 Eerste verdieping: **NUL20 Debat: De gevolgen van het nieuwe huurbeleid**
- 12 Tweede verdieping
  - 12 **Tandje minder met Stedelijke Vernieuwing**  
**ISV-budget voor Amsterdam gehalveerd**
  - 15 **Onvoldoende woningen voor herhuisvesting**
- 18 Derde verdieping **Draaideurdebiteuren en noorderzonners**
- 22 Op Stap **Een topappartement in het Olympisch Kwartier**
- 25 Als ik het voor het zeggen had **Iedereen onder dak Jan Roncken**
- 26 Vierde verdieping **Matching: Wooninvesteringsfonds biedt wel perspectief**
- 29 Zoeken op postcode **Waar staan dure en waar iets minder dure huizen in Amsterdam?**
- 30 Forum **'Betrek erfpachtstelsel bij Grote Vereenvoudiging'**
- 31 Domweg gelukkig **in de Haarlemmer Houttuinen Iris Koppe**
- 32 Woonbarometer **De woningmarkt na de liberalisering**

Op stap: riant wonen in het Olympisch Kwartier



22

Coverontwerp: Pieter Lesage  
Fotografie: Nico Boink

NUL20 is een opiniërend tijdschrift over woonbeleid in Amsterdam. Het tijdschrift verschijnt tweemaandelijks in opdracht van de Dienst Wonen, de stadsdelen, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en het Amsterdams Steunpunt Wonen.

## NUL20

Het blad wordt kosteloos toegezonden aan beleidsmakers, projectleiders, bewoners-vertegenwoordigers, politici en andere betrokkenen bij het woonbeleid in Amsterdam. U KUNT VIA DE WEBSITE [WWW.NUL20.NL](http://WWW.NUL20.NL) EEN NUMMER OF ABONNEMENT AANVRAGEN.

ABONNEE ADMINISTRATIE  
Bij voorkeur via onze website [www.nul20.nl](http://www.nul20.nl)  
of via mail [abo@nul20.nl](mailto:abo@nul20.nl)  
ANDERS: Drukkerij Stolwijk  
Industrieweg 23  
1115 AD Duivendrecht  
(020) 698-0701

# NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – november 2004 #17



8

Het nieuwe huurbeleid:  
Amsterdam na Dekker



15

Slopen of vernieuwen?  
Een discussie zonder eind

## Amsterdam na Dekker

Sinds begin september de voorstellen van Minister Dekker uitlekten, is de discussie over wat 'De Grote Beweging' is gaan heten, in alle hevigheid losgebarsten. Haar beleidsvoornemens bestaan uit drie pijlers: aanpassen van het huidige huurbeleid, verhogen van de nieuwbouwproductie en het op gang houden van de herstructurering, ondanks forse bezuinigingen. In de conceptvoorstellen krijgen verhuurders op termijn beduidend meer ruimte om huren te verhogen. In ruil daarvoor wil het rijk dat corporaties meer investeren in nieuwbouw en gaan meebetalen aan de huursubsidie. Gelijkijdig moet de betaalbaarheid van het wonen voor lagere inkomensgroepen overeind blijven.

Een kleine revolutie is het voornemen een kwart van de woningvoorraad te 'liberaliseren'. Nu bestaat het aandeel vrijsectorwoningen uit een kleine vijf procent. Voor Amsterdam zou dit betekenen dat alle huurwoningen met een WOZ-waarde boven de 130 duizend euro naar de vrije sector gaan. Die wordt dan zo'n 90 duizend woningen groot. Voor die woningen verdwijnt de wettelijke huurprijzbescherming.

Aan de vooravond van de Kamerbehandeling groeit de kritiek op de plannen. Behalve de tegenstanders van het eerste uur, de huurdersorganisaties, spreken ook veel deskundigen zich kritisch uit. Huurdersorganisaties hebben de voor-

bije maanden flink actie gevoerd en ook de vier grote steden (G4) hebben zich de voorbije twee maanden suf gelobbyd om de plannen nog bijgesteld te krijgen. Terwijl de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties het voorstel van Dekker in grote lijnen steunt, is de corporatiesector landelijk flink verdeeld geraakt. Waarschijnlijk heeft de minister op het moment dat u dit leest haar definitieve voorstel naar de Kamer gestuurd. In een eerder stadium debatteerden een aantal lokale deskundigen onder leiding NUL20 over de consequenties van het nieuwe huurbeleid. Hoe gaat de Amsterdamse woonmarkt er na Dekker uitzien?



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

*In het volgende nummer o.a.:*

- Verleden, heden en toekomst van de corporatie

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

TEL: 020-693.7004  
MAIL: [redactie@nul20.nl](mailto:redactie@nul20.nl)  
ADRES: Mr. Arntzeniusweg 20-2  
1098 GP Amsterdam

REDACTIE:  
Bas Donker van Heel  
Jaco Boer

Janna van Veen  
Johan van der Tol (eindredactie)  
Bert Pots

AAN DIT NUMMER WERKTEN MEE:  
Jan Roncken, Iris Koppe,  
Ron de Muijnck

REDACTIERAAD:  
Arian Boersma (Dienst Wonen)  
André Buys (Rigo Research)  
Frank Kuipers (HA)  
Michaela Hanssen (ASW)  
Jan Willem Kluit (AWV)  
Jeroen Montauban (Dienst Wonen)  
Judith de Jong (stadsdeel Oud-West)  
Bas van Meggelen (AFWC)

FOTOGRAFIE  
VORMGEVING  
DRUK  
Nico Boink  
Pieter Lesage  
Drukkerij Stolwijk

Artikelen uit NUL20  
worden gearchiveerd bij  
nul20 Online: [www.nul20.nl](http://www.nul20.nl)



## Krakers ontdekken IJburg

De voorzieningen zijn er nog wat karig, maar toch begint IJburg steeds meer bij de stad te horen. Het laatste teken hiervan is het opduiken van krakers aan de poort van de nieuwe wijk. Studentenkraaggroep Tortuga heeft in oktober de voormalige 'modelwaterwoning' in bezit genomen die vroeger deel uitmaakte van het Bezoekerscentrum IJburg. Volgens de studenten wordt de "levensgrote maquette voor yuppen" al ruim twee jaar niet gebruikt. Verder stellen ze dat dertig procent sociale nieuwbouw op IJburg en plannen voor de bouw van studentenwoningen ontoereikend zijn.

Volgens eigenaar Het Oosten werd de modelwaterwoning tot de zomer als bedrijfsruimte verhuurd, maar niet tot die tijd gebruikt. Het vinden van een nieuwe huurder bleek op korte termijn lastig, ofschoon er wel voldoende belangstelling voor was. De aanlegvergunning voor de drijvende bedrijfsruimte beperkt het gebruik; bovendien loopt de huidige aanlegvergunning per 1 januari af. Het Oosten is een ont-rimingsprocedure gestart. [JVDT]

## Nieuwbouw Parkrand van start

De bouw van het spectaculaire Parkrand-gebouw in Geuzenveld-Slotermeer is gestart. Het zal niet lang duren voordat een Amsterdamer een gevatte bijnaam heeft bedacht. Het gebouw, met zijn grote vierkante uitsparingen, vraagt er gewoon om. In de uitsparingen komen daktuinen met bomen in levensgrote potten. Met het Parkrand-gebouw, gesitueerd aan de rand van het Eendrachtspark, hoopt opdrachtgever Het Oosten/Kristal de icoon van de vernieuwing van Buurt Negen neer te zetten. Het Oosten is behalve bij Parkrand (46 miljoen euro) ook betrokken bij andere nieuwbouwprojecten in deze buurt: Geuzentuinen (ca. 17,5 miljoen), Basiushof (ca. 10 miljoen), Ripperdahof (ca. 15 miljoen) en de zogeheten fase II (de flats aan de Wigbolt Ripperdastraat). Parkrand bevat uitsluitend huurwoningen; van de 224 woningen vallen er dertig in de sociale sector. Op de begane grond komt bedrijfs- en parkeerterrein. De verwachte oplevering is eind 2006. [FVDM]



# BOUWEN IN AMSTERDAM

## Massale sloop Kolenkitbuurt

Woningcorporaties Far West en AWW slopen in het zuidelijk deel van de Kolenkitbuurt meer dan zevenhonderd woningen. Er komen 1030 woningen in allerlei soorten, maten en prijsklassen voor in de plaats. Zo blijkt uit de plannen die de corporaties en stadsdeel Bos en Lommer hebben gepresenteerd.

Volgend jaar wordt een begin gemaakt met de bouw van bijna vierhonderd huur- en koopwoningen langs het spoor in de Kolenkitbuurt. Zodra deze woningen zijn opgeleverd, begint de sloop in het zogeheten Zuidelijk Veld. In 2009, zo verklaart het stadsdeel, moet de verbouwing tot een levendige, gezellige en veilige buurt met ruime lanen en veel groen zijn afgerond.

Er zijn appartementen gepland, maar ook eengezinswoningen en bouwblokken met beneden- en bovenwoningen met elk een eigen voordeur aan de straatkant. Een kleine dertig procent bestaat uit sociale woningbouw.



## Woningbouw bij oude tramremise

Delta Forte, de ontwikkelingsorganisatie van de corporaties Rochdale en AWW, maakt nog dit jaar een plan voor de bouw van circa 240 woningen binnen het project De Hallen. Stadsdeel Oud-West wil van de oude tramremise aan de Tollensstraat een levendig nieuw stukje stad maken. Het stadsdeel heeft gedurende enige jaren geprobeerd met ontwikkelaar BPF een totaalplan voor het gebied te maken. BPF haakte af, omdat het onmogelijk zou zijn een acceptabele exploitatie te

realiseren. Oud-West kiest nu voor de realisatie van deelplannen. Delta Forte neemt zowel de ontwikkeling van sociale huur- en koopwoningen, als de bouw van bedrijfsruimten voor haar rekening. Eerder dit jaar werd al bekend dat tv-producent Harry de Winter in het complex een theater, een restaurant en een nachtclub wil bouwen. Verder werkt het stadsdeel aan de ontwikkeling van een nieuw stadsdeelkantoor met een ondergrondse stadsdeelwerf.

## Polderweggebied

In Amsterdam-Oost is een begin gemaakt met de sanering van de bodem van de voormalige Oostergasfabriek. Na de schoonmaakoperatie vrijrijzen in het gebied zeshonderd woningen, een nieuw winkelcentrum en tal van voorzieningen. De bodem in het zogeheten Polderweggebied is sterk verontreinigd. Een groot aantal stoffen, zoals benzeen, naftaleen en cyanide zijn een erfenis van de gasproductie aan het begin van de twintigste eeuw. Latere bedrijfsactiviteiten zorgden nog voor extra verontreiniging met minerale oliën.

De verontreinigde grond (100.000 kuub) wordt afgegraven, soms tot acht meter diepte. Voor een deel komen op de afgegraven plekken ondergrondse parkeergarages. Voor de sanering van het grondwater wordt zuurstof in de verontreinigde lagen geïnjecteerd, waarna bacteriën de verontreiniging afbreken.

Na de sanering moet een nieuw stedelijk gebied ontstaan. Stedenbouwkundige Sjoerd Soeters heeft geprobeerd de karakteristieke uitstraling van het

Polderweggebied met zijn industriële gebouwen te handhaven. Hij laat een aantal historische gebouwen ongemoeid. Het gebied krijgt een labyrintische structuur en een autoluw karakter. Er komt relatief veel groen en een boulevard langs de Ringvaart. Van de zeshonderd woningen wordt dertig procent sociale huur, 35 procent middeldure huur en koop en 35 procent vrije sector. Hieronder vallen eengezinswoningen, appartementen, woon-werkwoningen en dakvilla's.

De Wethouder Verheij Hal, de ronde sporthal die op de basis van de oude gashouder is gebouwd, krijgt een culturele bestemming, speciaal voor dansgezelschappen. Een nieuw multifunctioneel sportcomplex wordt geïntegreerd met het huidige Sportfondsenbad. Behalve de nieuwe sporthal komt er een muziekcentrum, een schoolgebouw en een winkelcentrum. Midden op het terrein van ruim negen hectare vrijrijst het nieuwe kantoor van stadsdeel Oost-Watergraafsmeer. De totale herinrichting moet in 2009 zijn afgerond. [BP]

# Ambitieuus renovatieplan Oud-West



Foto: Paul Fennis

Hans Weevers bekijkt woning met achterstallig onderhoud

Stadsdeel Oud-West wil dat komend jaar vijftienhonderd particuliere huurwoningen met achterstallig onderhoud worden opgeknapt. Het ambitieuze plan volgt op een inventarisatie door de dienst Onderzoek en Statistiek waaruit blijkt dat Oud-West ruim 2500 woningen telt die in slechte staat verkeren. Het stadsdeel verkeerde eerder in de veronderstelling dat het om tweeduizend matig – dus niet slecht – onderhouden woningen ging.

Subsidies zijn er niet meer om huiseigenaren over de streep te trekken, maar Oud-West heeft inmiddels enige ervaring met de inzet van de splitsingsvergunning als lokkertje. Daarmee werden huizenblokken opgeknapt en woningen samengevoegd om een gevarieerder woningaanbod te creëren. “Daar gaan we mee door, en we zullen ook het afgesproken aandeel woningen voor minder validen en ouderen leveren, ook in de oudbouw”, aldus Hans Weevers, portefeuillehouder Bouwen en Wonen. “Alleen ging het ons tot dusver allemaal niet snel genoeg. Daarom gaan we de eigenaren nu na een half jaar al aanschrijven als ze nog geen werk hebben gemaakt van de woningverbetering.”

Naast de splitsingsvergunning komt het stads-

deel de eigenaren ook op andere manieren tegemoet. Het heeft extra mensen aangesteld om de processen te begeleiden en ondersteuning te bieden in de vorm van onderhoudsplannen en bouwtechnische onderzoeken. Het gaat vooral om woningen van kleinere eigenaren.

Weevers heeft er alle vertrouwen in: “De markt zal als financieringsbron dienen, want we zijn een gewild stadsdeel, blijkt uit onderzoek van WoningNet.” Oud-West huurt desnoods extra mensen in om de juridische rompslomp van aanschrijvingen af te handelen.

Ondanks deze ‘upgrading’ garandeert de stadsdeelwethouder dat de kernvoorraad minimaal tien procentpunt groter blijft dan het percentage huishoudens met een laag inkomen. Ook de huurders in de renovatiewoningen krijgen bijstand en begeleiding. Het stadsdeelbestuur schakelt daarvoor onder meer buurtopbouwwerk in en het zal de huurders nadrukkelijk wijzen op hun rechtpositie tegenover de eigenaar.

Op een speciaal informatiepunt (Wegwijzer Wonen) kunnen huurders, verhuurders, eigenaren en potentiële kopers telefonisch of per e-mail terecht met vragen over de woningverbetering, maar ook over andere woonzaken. [JVDT]

## Rondje woonomgeving

Sinds half oktober heeft WoningNet zijn woning-informatie uitgebreid met 360-gradenfoto’s. Bij de meeste woningen op [www.woningnet.nl](http://www.woningnet.nl) wordt nu zo’n ‘cyclorama’ van de directe woonomgeving getoond. Geïnteresseerden krijgen zo een goede indruk van de straat waarin het huis staat.

WoningNet verwacht hiermee het aantal weigeringen verder terug te dringen. Na een proefperiode van een half jaar wordt geëvalueerd of de cyclorama’s inderdaad tot een beter verhuurresultaat leiden. De cyclorama’s blijken alleen met Internet Explorer te bekijken, niet met andere browsers. [FVDM]

## PvdA: op Zuidas wel gemengd bouwen

De PvdA houdt vast aan sociale woningbouw aan de Zuidas, zo laat gemeenteraadslid Bouwe Olij desgevraagd weten. Hij is niet onder de indruk van de opvatting van Elco Brinkman dat Amsterdam zich een dergelijke investering niet kan veroorloven. “We kiezen overal voor gemengde wijken. De Zuidas niet uitgezonderd.”

De PvdA is formeel nog niet geïnformeerd over de uitkomsten van het onderzoek van oud-politicus Brinkman naar de haalbaarheid van een gezamenlijke overheidsonderneming voor de bouw van het dok in de Zuidas. Brinkman heeft wethouder Stadig en minister Dekker onlangs een complex advies overhandigd. De ondergrondse aanleg van ringweg A10-Zuid, spoor- en metrolijnen en de bouw van een nieuw treinstation (kosten meer dan 2,5 miljard euro) is financieel alleen haalbaar als er ingrijpende wijzigingen worden doorgevoerd. Brinkman draagt allerlei bezuinigingsmogelijkheden aan. Het schrappen van de sociale woningbouw bijvoorbeeld. Dat is op de duurste grond van Nederland niet realistisch. Wel kunnen er aan de Zuidas meer en hogere kantoren worden gerealiseerd. Verder kan extra bouwgrond beschikbaar komen door minder ruimte te geven aan wegen, spoor- en metrolijnen. Ook wil Brinkman Rijk, provincie, regio en gemeente een groter deel van de aanlegkosten van wegen en openbaar vervoer laten betalen.

Zijn advies is nog onderwerp van bestuurlijk overleg tussen het kabinet en het college van burgemeester en wethouders. Pas begin volgend jaar valt een standpuntbepaling te verwachten.

Projectbureau Amsterdam Zuidas gaat er nog steeds vanuit dat het dok uiteindelijk wel wordt gerealiseerd, zo verklaart een woordvoerder. De exercitie van Brinkman naar een sluitend businessplan heeft acht maanden geduurd.

Er is overigens een alternatief voor het dokmodel: aanleg van de sporen en de A10 op een verbrede dijk. Maar de geplande duizenden woningen komen er dan niet. [BP]

## Atlas Sociale Woningbouw

Er is weer een nieuwe versie van de imposante Atlas Sociale Woningbouw. Ook de vierde editie bevat weer detailkaarten van het corporatiebezit per stadsdeel. Daarop staat het woningbezit van elke corporatie per woonblok aangegeven. De Atlas is verkrijgbaar bij de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties: [www.afwc.nl](http://www.afwc.nl). [FVDM]



## Toch woningbouw in Hoofddorp-West?

Op de kale akkers ten westen van Hoofddorp kan wellicht een nieuwe woonwijk met achtduizend woningen vrijrijzen. Minister Dekker lijkt bereid de strenge regels van de Nota Ruimte over wonen in de omgeving van Schiphol wat op te rekken. Zo wordt het alsnog mogelijk woningen te bouwen nabij de zogeheten 20 Ke-zone (Ke is een eenheid voor geluidsbelasting). Vorige maand bracht de minister een werkbezoek aan de regio Schiphol. Daar werd ze door wethouder M. Bezuijen en de Noord-Hollandse gedeputeerde Meijdam geïnformeerd over de ernstige gevolgen van het voorgenomen ruimtelijk beleid voor de regionale woningbouwopgave. Door niet alleen in maar ook voor gebieden direct gelegen aan de 20 Ke-zone een bouwverbod in te voeren, zou de gemeente Haarlemmermeer nauwelijks meer kunnen uitbreiden. "Dat is niet te verkopen," aldus Bezuijen. "We mogen bestaande plannen zoals Getsewoud nog afronden, ook als de woningen binnen de zone liggen. En dan zouden we niet net daarbuiten mogen bouwen."

Dekker liet zich ontvallen dat de oorspronkelijke definitie nog te wensen overlaat. Zij zal in 2006 een besluit nemen over een minder strikte grens. Wel benadrukte de minister tijdens haar werkbezoek dat er in geen geval nieuwe woningbouw mag plaatsvinden binnen de 20 Ke-zone. Daarmee treft zij de gemeente Amstelveen. De gemeente heeft vergevorderde plannen voor de bouw van 6500 woningen in de Noorder Legmeerpolder. Die mogen onder geen beding worden gebouwd. De overlast van overvliegende vliegtuigen is te groot. Alternatieve locaties zijn niet voorhanden. Dekker is niet bereid het noordelijke deel van de Bovenkerkerpolder te bestemmen voor woningbouw. Die polder ligt in het Groene Hart.

Amstelveen laat het er niet bij zitten. Met steun van Aalsmeer, Uithoorn en Haarlemmerliede wordt een kort geding tegen de staat aangespannen. Volgens wethouder P. Regouin van Amstelveen heeft het kabinet met de beperkte inspraak op de Nota Ruimte niet aan de wettelijke eisen voldaan. De nota bevat volgens hem wezenlijke veranderingen, waarvoor de minister een nieuwe inspraakprocedure had moeten voeren. [BP]

## Woondag Osdorp trekt 5000 bezoekers



Op zaterdag 30 oktober organiseerden stadsdeel, ontwikkelaars en corporaties de eerste Woondag Osdorp. De betrokken partijen zijn zo tevreden dat de dag zeker een vervolg krijgt. Vijfduizend bezoekers lieten zich in de Meervaart en het Informatiecentrum ParkStad voorlichten over het aanbod aan nieuwbouwwoningen, hypotheekmogelijkheden, koopsubsidies, herhuisvesting en voorzieningen in de buurt. De bustour die iedere twintig minuten vertrok naar bouwlocaties en modelwoningen zat de hele dag stampvol.

Stadsdeelvoorzitter Simon Willing, persoonlijk zeer betrokken bij het initiatief, kan tevreden zijn. Dat geldt ook voor de ontwikkelaars, die grote hoeveelheden koopwoningen aan de man moeten brengen in het vernieuwingsgebied. Als promotiemiddel is de Woondag een groot succes gebleken. Duizenden mensen, ook van buiten de stad, namen kennis van de toekomstige woonmogelijkheden in Osdorp. De komende maanden moet natuurlijk nog blijken of deze kijkers ook kopers worden. Maar voor corporaties en ontwikkelaars blijkt deze formule een uitstekend middel om hun aanbod over het voetlicht te krijgen. Judith Tomaso, communicatiemedewerkster van het stadsdeel: "Er was heel veel belangstelling voor het Calandplein en het Hof van Osdorp. Voor bijvoorbeeld het Hof, een project van tweehonderd woningen, hebben zevenhonderd mensen zich ingeschreven. Vooral eengezinswoningen bleken in trek. We waren ook blij verrast over de grote belangstelling voor hypotheekinformatie. Veel bewoners denken

duis na over een koopwoning. Dat is precies wat we willen, dat men een wooncarrière maakt in de eigen wijk, huur of koop." Ad Schellingerhout, hoofd verkoop van Het Oosten, deelt het enthousiasme: "Het was een geweldige dag. Het was een unieke gelegenheid om alle herstructureringsplannen toe te lichten. Daar hebben we graag gebruik van gemaakt. We zijn ook tevreden over het aantal afspraken dat we hebben met potentiële kopers."

Volgens medeorganisator Fenna Luiting, ingehuurd door het Projectbureau Vernieuwing Osdorp, kende de formule nauwelijks zwakke onderdelen. "Er was voor elk wat wils. Je hebt herhuisvesters, mensen die een betere huurwoning zoeken en potentiële kopers, zelfs uit Almere. Wat goed werkte was dat elk project een aparte stand had. De voorlichting over de herhuisvesting werd druk bezocht."

Luiting acht de woondag-formule goed toepasbaar voor andere vernieuwingsgebieden. "Maar je moet wel wat kunnen laten zien. Modelwoningen, woningen die in de verkoop gaan. Anders werkt het niet."

Voorzichtig wordt al nagedacht over een woondag in alle Westelijke Tuinsteden of zelfs in heel Amsterdam. En daarmee ligt een ouder plan voor 'De dag van het wonen' weer op tafel. De Woondag Osdorp is volgens Luiting in krap drie maanden uit de grond gestampt: "Redelijk uniek is dat de kosten zijn opgebracht door een combi van projectontwikkelaars, corporaties en stadsdeel, plus flinke bijdragen van sponsors, veelal leveranciers uit het gebied." [FVDM]

## Minder bouwplannen graag!

Amsterdam matigt de woningbouwproductie, of beter: het aantal bouwplannen. Het college wil plannen voor in totaal 7700 woningen tot na 2009 uitstellen. De stadsdelen mogen zelf uitmaken welke plannen zij in de la leggen. Zo blijkt uit het Programma Ruimtelijke Investerings 2004.

Al eerder stelde wethouder Stadig vast dat er een teveel aan planvorming en te weinig productie was in Amsterdam. Dit voorjaar zette hij daarom het mes in de uitbundige planvorming. Er mochten de komende vijf jaar nog voor maximaal 46.200 woningen plannen worden ontwikkeld. In werkelijkheid heeft Amsterdam echter nog steeds bijna 54.000 nieuwe woningen gepland. Stadig noemt het teveel aan plannen ernstiger dan een jaar geleden. De woningbouwsituatie is volgens hem op twee punten verergerd. Ten eerste stagneert de afzet van koopwoningen. In de marktsector is de afgelopen twee jaar maar veertig procent van de geplande koopwoningen verkocht. Dat staat in schril contrast met vijf jaar geleden. Toen werden voor start bouw bijna alle koopwoningen nog verkocht. En het Vereveningsfonds biedt geen ruimte meer om nieuwe tegenvallers op te vangen.

“Het niet stellen van prioriteiten zal leiden tot onbeheersbare verträgenen,” aldus de wethouder. De afzonderlijke stadsdelen en de centraal-stedelijke projectorganisaties krijgen elk een productieplafond opgelegd. Zijn er te veel plannen, zoals in de Westelijke Tuinsteden, dan mogen de stadsdelen zelf de keuze maken welke projecten worden uitgesteld.

Ook wil Stadig meer aandacht voor de bouw van goed verkoopbare woningen. In de stadsdelen buiten de ring bestaat het huidige aanbod voor een groot deel uit vrij dure appartementen in middelhoogbouw. Woningen moeten een betere prijs/kwaliteitsverhouding krijgen en er moet minder eenzijdig worden gebouwd. De herziening van de plannen mag geen vertraging in de bouwproductie tot gevolg hebben.

Organisaties die eerst aanspreekbaar zijn op woningbouwplannen	Aanbevolen aantal t/m 2009 (ex studentenwoningen)
Sd Amsterdam-Noord (stedelijke vernieuwing en overig)	2.750
Projectbureau Noordwaarts	1.950
Projectorganisatie IJburg (incl. Zeeburgereiland)	9.400
Sd Zeeburg (incl. Oostelijk Havengebied)	650
Stadsdeel Oost/Watergraafsmeer (excl. Middenmeer)	2.000
Projectbureau ZOL, projecten Oost en Zuidoost	2.550
Sd Zuidoost (stedelijke vernieuwing en Bijlmerpark)	5.900
Sd ZuiderAmstel	350
Sd Amsterdam Oud Zuid	900
Projectorganisatie (coalitie) Zuidas	2.750
Bureau Parkstad/Bestuurlijk Overleg Parkstad	11.000
Sd Bos en Lommer (overig; binnen ring A 10)	950
Sd Westerpark	1.000
Sd Oud-West	750
Sd De Baarsjes	400
Sd Amsterdam-Centrum	1.200
Projectorganisatie Zuidelijke IJ oevers	1.700
<b>TOTAAL</b>	<b>46.200</b>

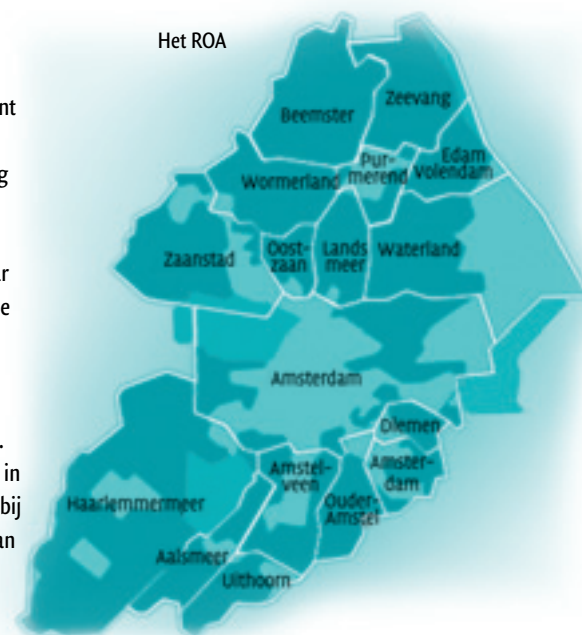
Verder worden vier grote projecten doorgelicht. In de Houthavens, de omgeving van het Centraal Station, de Bongerd en Buikslooterham moeten de kosten omlaag en de opbrengsten omhoog. Er wordt onder meer kritisch gekeken naar de kosten van tunnels in de Spaardammerbuurt en in de Bongerd.

Door de beperkte financiële middelen is voor het eerst ook een investeringsprogramma voor de groenvoorzieningen opgesteld. De gemiddelde investering in groen daalt met dertig procent naar maximaal 4,5 miljoen euro per jaar. Renovatie van het Vondelpark, de laatste fase van park Frankendaal en de Nieuwe Oosterbegraafplaats krijgen prioriteit. Het Rembrandtpark wordt de komende jaren niet opgeknapt. [BP]

## Ook huurders zoeken vooral via internet

Het digitale woningaanbodstelsel WoningNet blijkt in een grote behoefte te voorzien. Eind 2003 reageerde al 71 procent van de woningzoekenden in de sociale sector via internet. Zo'n tien procent gebruikt de bon uit de tweewekelijkse woonkrant en negentien procent belt op. In de koopmarkt heeft een vergelijkbare verschuiving naar internet plaatsgevonden. Sinds de introductie van WoningNet in 2001 kunnen Amsterdamse sociale huurders eenvoudiger verhuizen naar de regio en vice versa. Toch heeft dit niet geleid tot een sterke stijging van verhuizingen in de regio Amsterdam (het ROA-gebied). Gebruikers oriënteren zich wel vaak regionaal, maar als puntje bij paaltje komt huren ze uiteindelijk toch in de meeste gevallen (82 procent in 2003) in de eigen plaats. In 2000, voor WoningNet, was 85 procent van de verhuizingen binnengemeentelijk. Naar de hoofdstad trekken vooral alleenstaande, jongere (tussen 23 en 35) starters op de woningmarkt. Die

beginnen vaak op een kamer, een onzelfstandige eenheid, in onderhuur, of in een particuliere huurwoning. Later verhuizen ze naar een (kleine) sociale huurwoning in de hoofdstad. Vanaf 35 begint - ook voor de sociale huurders - de trek de stad uit. De Amsterdammers die in de regio een huurwoning betrekken, hebben gemiddeld een hoger inkomen, zijn ouder (vaak middelbare leeftijd) en wonen meestal niet alleen. Vooral gezinnen verhuizen naar een suburbane omgeving. Deze bevindingen van de Jaarreportage Woonruimtebemiddeling 2003 voldoen aan een vertrouwd beeld, daar heeft WoningNet niet veel aan veranderd. De meeste verhuizers blijven overigens binnen de regio huren. Er kwamen in 2003 16.475 corporatiewoningen vrij in het hele ROA-gebied (inclusief corporaties die niet bij WoningNet zijn aangesloten). Dat is een afname van zo'n 1.400 woningen in vergelijking met 2002. Van de aangeboden woningen bevindt 70% zich binnen Amsterdam. [FVDM]



NUL20 Debat: de gevolgen van het nieuwe huurbeleid

# Amsterdam na Dekker

Maandag 18 oktober. Op tafel liggen de uitgelekte plannen van minister Dekker en de rekenmodellen die de gemeente Amsterdam daarop heeft losgelaten. Aan tafel Hans van Harten (AFWC), Eef Meijerman (ASW) en Art Klandermans (Dienst Wonen). De laatsten ontraden de Tweede Kamer de voorstellen aan te nemen, terwijl Hans van Harten ze warm aanbeveelt. Dekker wil per 1 juli 2006 25 procent van alle huurwoningen 'liberaliseren'. Voor de regio Amsterdam betekent dit dat alle huurwoningen met een WOZ-waarde boven de 130 duizend euro buiten het 'gereguleerde circuit' komen te vallen. Wat zijn de consequenties voor de Amsterdamse woningsector?

Fred van der Molen *Bevordert de liberalisering de doorstroming zoals de minister meent?*

**VAN HARTEN:** "Dat verwacht ik zeker. Op dit moment hebben we te maken met een verstopte woningmarkt. Er wordt heel weinig verhuurd. Dat heeft met push- en met pull-factoren te maken. Er was een dip in de bouwproductie maar dat trekt nu weer aan. Aan de aanbodzijde gaat het dus weer de goede kant op, Dan de push-factoren.



*"De HA wil ook in het geliberaliseerde segment een prijskwaliteitstoets."*

Eef Meijerman, directeur Amsterdams Steunpunt Wonen en adviseur Huurdersvereniging Amsterdam.

Kern van onze analyse is dat de huurprijs in delen van de stad niet in verhouding staat tot de kwaliteit. In populaire stadsdelen als het Centrum, Oud Zuid en Zuideramstel - Stadig noemt dat 'de gouden band' - betaal je dezelfde huur als voor dezelfde woning in andere wijken of zelfs minder. Dat heeft ertoe geleid dat er nergens zo weinig verhuurd wordt, zoveel illegaal wordt onderverhuurd en zoveel wordt scheefgewoond als in die gouden band. De stap voor een huurder naar een nieuwbouwwoning is daar financieel gezien heel

gen. Op zich is het aandeel van 25 procent vrije sector niet eens zozeer in strijd met wat we in Amsterdam hebben afgesproken. In de beleidsovereenkomst staat dat we 25 procent middeldure huursector willen creëren in de periode tot 2010. Als dat geliberaliseerde segment vooral tussen de zeshonderd en de duizend euro zit, heb ik daar geen problemen mee. Dat heb ik wel met de manier waarop. Dekker baseert de grenswaarde volledig op de WOZ. De huizen zijn in het centrum duur en aan de randen goedkoop. Dat krijgen we

*"In de WOZ-systematiek gaan de particuliere verhuurders er met de poet vandoor"*

groot, ook zelfs naar een gerenoveerde of geharmoniseerde huurwoning. Daar moeten we wat aan doen. Deze maatregelen dragen daar aan bij. Het zal ook nieuwe investeringen uitlokken. Liberalisatie is overigens maar een onderdeel van het plan om tot een meer gezonde relatie tussen prijs en kwaliteit te komen.

**MEIJERMAN:** "De liberalisering zal een gedwongen doorstroming bevorderen, omdat mensen de hoge huur niet meer kunnen opbren-

den dus ook in de huurmarkt. Het werkt de differentiatie tegen. Dekker bevordert in Amsterdam dus precies wat ze in Rotterdam probeert tegen te gaan. Hoge inkomens in het centrum en lage inkomens aan de rand. Amsterdam krijgt het Parijse model. Als je zo'n doorstroming wil bevorderen moet je vooral met Dekker meegaan."

**KLANDERMANS:** "Maar in eerste instantie belemmeren de voorstellen van Dekker de doorstroming alleen

## Het nieuwe huurbeleid in

Sinds begin september de voorstellen van Minister Dekker uitlekten is de discussie over 'De Grote Beweging' in alle hevigheid losgebarsten. Haar beleidsvoornemens bestaan uit drie pijlers: aanpassen van het huidige huurbeleid, verhogen van de nieuwbouwproductie en op gang houden van de herstructurering, ondanks forse bezuinigingen.

Met haar ingrijpende voorstellen heeft Dekker de bekende steen geworpen in de vijver van de Nederlandse volkshuisvesting. De pleidooien van Aedes, de koepel van woningcorporaties, voor meer marktwerking in het huurbeleid, zijn gehonoreerd. In de conceptvoorstellen krijgen verhuurders op termijn beduidend meer ruimte om huren te verhogen. In ruil daarvoor wil het Rijk dat corporaties (en andere verhuurders) meer investeren in nieuwbouw en gaan meebetalen aan de huursubsidie. Gelijktijdig moet de betaalbaarheid van het



maar. Dat komt vooral door haar overgangsmaatregelen. Ze ontziet iedereen die blijft zitten, terwijl iedereen die verhuist de klos is. Zonder die overgangsmaatregelen zou het voor de huurders overigens alleen nog maar dramatischer uitpakken.

En voorzover het op termijn tot doorstroming leidt, dan toch vooral in de richting van gesegregeerde wijken. In gebieden waar je juist de voorraad wilt transformeren, zoals de naoorlogse wijken, heb je niets aan deze beweging. In Bos en Lommer wordt bijvoorbeeld slechts 3 procent van de huurwoningen geliberaliseerd; in het centrum meer dan vijftig. Wie de doorstroming wil bevorderen, moet gewoon woningen bijbouwen. Er is een lineair verband tussen bouwen en doorstroming. Verstopping heeft nooit gelegen aan huurprijsregeling.”

#### Meer segregatie dus?

**VAN HARTEN:** Ik ben daar niet bang voor, dat zal niet gebeuren. Je moet bovendien je ogen niet sluiten voor het feit dat die verdringing eigenlijk al plaatsvindt. Ik zei al dat er nergens zo scheef wordt gewoond als juist in ‘de gouden band’, lagere inkomens komen nauwelijks



binnen, omdat vrijwel geen woningen leegkomen. We houden ondertussen woningen over de hele linie goedkoop, terwijl ze in toenemende mate worden bewoond door mensen die wel een redelijke huurprijs kunnen betalen. Wat betreft de segregatie. We moeten ook niet vergeten dat we een geschiedenis hebben van afspraken maken met elkaar. Tussen corporaties, gemeente, stadsdelen en huurdersvereniging, dat doen we al jarenlang en gaan we mee door. Dat kan ook op dit punt. Maar het klassieke kernvoorraadbeleid loopt volgens mij wel op zijn eind. Veel woningen goedkoop

houden is geen garantie dat lagere inkomens voldoende aan de bak komen. We moeten meer gaan denken aan ‘aanbiedingsafspraken’, waarbij de corporaties voor de stad of delen van de stad garanderen dat een bepaald percentage woningen onder een bepaalde huurprijs wordt aangeboden. Dat kunnen we mede doen aan de hand van slaagkanspercentages. Over die instrumenten moeten we nadenken.

#### Meer huurruimte

**MEIJERMAN:** “Inderdaad is het zonde als corporaties toeleggen op woningen waarvan de huurders best meer kunnen betalen. Daar

hebben we in Nederland geen goede oplossing voor. Voor dat probleem zijn maar twee oplossingen: een inkomensafhankelijke huur, waarbij periodiek het inkomen wordt getoetst. Daar loopt niemand warm voor. Het alternatief is de huren hoog optrekken en dan meer huursubsidie verstrekken aan mensen die de huur niet zelf kunnen opbrengen. Maar de plannen van Dekker voorzien niet in forse uitbreiding van het huursubsidiebudget. Er wordt een tussenweg gezocht die huurders in grote onzekerheid laat.”

**VAN HARTEN:** “Dat wil ik tegenspreken. Eén van de onderdelen van

## hoofdpijnen

wonen voor lagere inkomensgroepen overeind blijven.

Een kleine revolutie is het voornemen een kwart van de woningvoorraad te ‘liberaliseren’. Voor die woningen verdwijnt de huurprijsbescherming. Aan de vooravond van de Kamerbehandeling groeit de kritiek op de plannen. Behalve de tegenstanders van het eerste uur, de huurdersorganisaties, spreken ook steeds meer deskundigen zich kritisch uit. Huurderorganisaties voeren hun acties op. De vier grote steden (G4) en met name Amsterdam lobbyen zich suf om de plannen nog bijgesteld te krijgen voordat ze naar de Kamer gaan. De landelijke corporatiewereld is verdeeld. De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties meent dat er veel onnodige angst is. Recentelijk heeft de AFWC zijn visie nog maar eens in een aparte brochure (‘Beweging op de woningmarkt’) op papier gezet.

Zie Barometer (p.32) voor berekening effecten op Amsterdamse huurmarkt  
Veel meer informatie op onze website: [www.nul20.nl](http://www.nul20.nl)

NUL20 heeft de beschikking over de conceptplannen van de minister, datum 6 november 2004. De belangrijkste plannen voor het huurbeleid zijn:

- Per 1 juli 2006 wordt 25 procent van de Nederlandse huurwoningen geliberaliseerd. Op dit moment is dat iets minder dan 5 procent; dat geldt ook voor de regio Amsterdam.
- De grens tussen het gereguleerde en geliberaliseerde segment wordt bepaald op basis van WOZ-waarde. De minister wil regionaal differentiëren:
  - WOZ-waarde > € 100.000 in Friesland, Groningen, Drenthe, Overijssel, Zeeland, Flevoland
  - WOZ-waarde > € 130.000 in de regio Amsterdam (ROA) en de provincie Utrecht
  - WOZ-waarde > € 115.000 rest van Nederland

Dekkers plan is de betaalbaarheid van huren voor mensen met een lager inkomen. Sterker nog: deel van het pakket is dat corporaties een bijdrage van 250 miljoen gaan leveren aan de financiering van de huursubsidie. Daarom is het heel goed denkbaar, dat je die grotere huurverhogingen óf niet doorvoert bij die groep óf compenseert via de huursubsidie.

**MEIJERMAN:** "Dat lees ik niet in de voorstellen."

**VAN HARTEN:** "Maar daar wordt wel over gesproken met de minister. Corporaties zijn organisaties met een maatschappelijk doel. Het zal nooit zo zijn dat we meegaan met voorstellen die de huren tot een

de huren van de corporatiewoningen op 73 procent van het wettelijk maximum. Ruimte voor hogere huren is er dus al, alleen heeft de minister de huurverhogingen de komende jaren over de hele linie aan banden gelegd. Ik zou er geen bezwaar tegen hebben als voor echt te goedkope woningen de huren sneller zouden stijgen."

**VAN HARTEN:** "Die huurruimte kunnen we inderdaad nu niet benutten."

**KLANDERMANS:** "Daar is volgens mij overeenstemming over te vinden."

**MEIJERMAN:** "Als je afspraken kunt maken voor de mensen die dat niet kunnen opbrengen, zou daar meer ruimte in mogen zitten."

### "Bewoners vinden woonomgeving belangrijkste kwaliteitscriterium"

onbetaalbaar niveau verhogen voor de mensen voor wie we juist moeten opkomen."

**KLANDERMANS:** "Ik heb net als Eef bezwaren tegen de manier waarop Dekker wil liberaliseren, maar ook tegen het niveau. De voorgestelde WOZ-grens is 130 duizend euro. Dat omvat in Amsterdam niet 25 maar 29 procent van de huurwoningen. Dan hebben we het al weer over negentigduizend woningen in plaats van 75 duizend. Wij vinden dat te veel. Het is bovendien nergens voor nodig. Gemiddeld zitten

Ik zie overigens vooral de lasten van de middeninkomens fors stijgen. Mensen met inkomens tussen anderhalf en twee maal modaal kunnen in Amsterdam gewoon geen koophuis betalen. Die mensen blijven vaak noodgedwongen zitten in de huurmarkt. Die zijn straks het kind van de rekening. De gereguleerde markt gaat tot ongeveer zeshonderd euro, maar de ongereguleerde markt begint pas bij duizend euro. Ik zie niet dat de voorstellen van Dekker dat gat dichttrekken. Waarom hebben pro-

"Als de maatregelen al tot meer doorstroming leiden, dan in de richting van meer segregatie."

Art Klandermans, adjunct-directeur Dienst Wonen



jectontwikkelaars die woningen dan niet al lang gebouwd?"

**VAN HARTEN:** "Dat is nu heel moeilijk. Als je huren tussen de zeshonderd en duizend euro wilt realiseren, dan kun je dat alleen maar doen als woningen minstens 142 punten volgens het Woningwaarderingstelsel (WWS) waard zijn. Dat lukt alleen met grote woningen. Als je in plaats van het WWS de WOZ-waarde als uitgangspunt neemt, kun je wel kleinere middensegmentwoningen bouwen of creëren in de voorraad op gewilde locaties."

#### WWS of WOZ?

**VAN HARTEN:** "Wij pleiten er al langer voor dat er in de huurmarkt een relatie komt tussen de kwaliteit van een woning en de prijs. Bewoners vinden de locatie, de woonomgeving, het belangrijkste kwaliteitscriterium. Daar vind je niets van terug in het huidige WWS. Ik vind de WOZ-waarde dus een beter uitgangspunt voor de liberalisering dan het WWS. Je hebt er bovendien niets aan om juist die grote wonin-

gen in Zuidoost allemaal te liberaliseren. Dan liever meer in het centrum waar de druk op de markt en de onevenwichtigheid het grootste is."

**KLANDERMANS:** "In de WOZ-systematiek gaan de particuliere verhuurders er met de poet vandoor. Als je kijkt naar de verdeling dan wordt 40 procent van het particuliere bezit geliberaliseerd en 20 procent van het corporatiebezit. Bij de particulieren staat er simpelweg niets tegenover. Dekker zegt wel dat ze productieafspraken kan maken met de IVBN en Vastgoedbelang. Met de grote beleggers van de IVBN gaat dat nog wel, maar met een versnipperd geheel van vastgoedeigenaren kun je geen afspraken maken. Zie je ons een prestatieafpraak maken met de slager op de hoek die een paar huizen verhuurt? Zodra er een particuliere woning vrijkomt, zal die naar het maximum gaan of ruim daar boven. We kunnen zoals Hans voorstelt afspraken met de corporaties maken. Maar de consequentie zal zijn dat de cor-

- Verhuurders hoeven niet te liberaliseren.
- Er komt een overgangsregime voor zittende huurders:
  - woningen met huursubsidie-cliënten worden tot mutatie niet geliberaliseerd
  - bewoners zonder huursubsidie krijgen geleidelijke huurstijging tot t/m 2009
- Woningwaarderingstelsel (WWS): vanaf 1 juli 2006 wil minister 20 procent van de puntentelling (voor woonvorm en woonomgeving) laten bepalen door de WOZ-waarde. Op langere termijn wil de minister het hele WWS vervangen door de WOZ-waarde.
- Beperkte huurverhogingen tot 2008 voor zittende huurders. Vanaf dat jaar is er meer ruimte voor huurverhoging, onder de voorwaarde dat verhuurders

#### MAXIMALE HUURVERHOEGINGEN NA 2004 VOOR ZITZENDE HUURDERS

Tijdvak vanaf 1 juli	Max. huurstijging per woning sociale sector	Max. huurstijging nieuwe geliberaliseerde woningen	Beperking stijging huursoms per corporatie
2005	Inflatie + 1,5%		Inflatie + 0,4%
2006	Inflatie + 1,5%	inflatie + 1,5%	Inflatie + 0,8%
2007	Inflatie + 2,0%	inflatie + 3,0%	Inflatie + 1,2%
2008	Inflatie + 2,5%	inflatie + 4,0%	geen (mits*)
2009	Inflatie + 3,0%	inflatie + 5,0%	geen (mits*)

\* geen beperking meer als afgesproken investeringen zijn gehaald





*“Natuurlijk blijven we gewoon sociale huurwoningen bouwen.”*

Hans van Harten, directeur Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties

poraties niets te liberaliseren hebben, want het quotum zal helemaal naar de particulieren gaan. De liberalisering levert de corporaties dus niets op.”

De gemeente wil best een locatiefactor invoegen in het puntenstelsel. Maar dat is een gematigde manier, waarbij ook andere kwaliteitsaspecten een rol blijven spelen.”

**MEIJERMAN:** “De Huurdersvereniging Amsterdam (HA) heeft een voorstel op tafel gelegd waarin de huidige ‘omgevingspunten’ worden vervangen door de WOZ-waarde. Bovendien wil de HA ook in het geliberaliseerde segment van zeshonderd tot duizend euro een prijs/kwaliteitstoets. Dat is nodig, want het is geen echte markt. Huurders hebben geen keuze, er is schaarste en verhuizen kost veel geld. Zo hou je ook in een deel van de particuliere sector een redelijke prijs/kwaliteit-verhouding. Daardoor komt de verantwoordelijkheid voor inwoners met een inkomen tot de ziekenfondsgrens niet volle-

dig op het bordje van de corporaties.”

**VAN HARTEN:** “Ik vind ook dat er in het geliberaliseerde gebied voor huurders een vorm van huurprijsbescherming moet blijven. Maar over het puntenstelsel: stel dat niet op basis van de WOZ-waarde, maar op basis van 130 punten wordt geliberaliseerd. Dan krijg je precies het omgekeerde verhaal: 8 procent in centrum en 34 procent in Zuidoost. Willen we dat? Als je zo weinig in het centrum kunt doen waar die onevenwichtigheid in prijs/populariteit het grootst is, dan ben je niet goed bezig.

We hebben onze Amsterdamse praktijk waarin we gewend zijn met elkaar afspraken te maken. In die zin zullen corporaties bereid zijn om inverdiencapaciteit in de ‘gouden band’ te laten liggen om te waarborgen dat ook daar in voldoende mate lagere inkomens kunnen blijven wonen. We krijgen dan natuurlijk wel de discussie in welke mate het reëel is dat woningen beschikbaar komen voor lagere

inkomens. Ik zeg dat ook vanuit de wetenschap dat we niet moeten doen alsof in die gebieden de lage inkomens nu goed vertegenwoordigd zijn. Dat verdringingseffect vindt nu al plaats. Huurders die meer zijn gaan verdienen blijven er om wat voor reden dan ook liever wonen. In het Centrum en Oud Zuid neemt het aandeel van de primaire doelgroep het snelste af. De markt zoekt kennelijk toch zijn weg.”

**KLANDERMANS:** “Deze discussie voer ik al heel lang met de Federatie. De keerzijde van deze redenering is dat je in die gebieden waar de primaire doelgroep maar niet wil afnemen, ook niets doet. Het kan niet

gesteld als de corporaties zeggen dat er met hen wel afspraken zijn te maken. Die zijn altijd voor een korte periode. Ik wil garanties voor langere termijn.”

**MEIJERMAN:** “Het wordt bovendien voor huurders volstrekt onduidelijk hoe corporaties de betaalbaarheid en differentiatie in de stad willen garanderen. De onzekerheid noodzaakt tot afspraken naar doelgroep, woningtype en gebied. Dat is zeer complex. En trekken de corporaties dat wel, gelet op de woningverdeling tussen particulieren en corporaties?”

**VAN HARTEN:** “Ik heb ook niet de illusie dat we met de particuliere verhuurders afspraken kunnen

### *“Amsterdam krijgt het Parijse model”*

anders dan dat de gemeente een rem op de liberalisatie zet, anders moeten we een rem zetten op alle andere afspraken over de transformatie van de voorraad.”

**VAN HARTEN:** “Dat is duidelijk. We moeten naar de hele woningvoorraad kijken. “

**KLANDERMANS:** “Ik heb liever regelgeving die waarborgen geeft voor langere termijn. We gaan nu naar een stelsel waarin we onze doelstellingen alleen nog maar via afspraken met corporaties overeind kunnen houden. Wij zijn niet direct gerust-

maken. Dat is te versnipperd eigendom. Op langere termijn zal een substantieel deel van het particuliere bezit uit de sociale voorraad verdwijnen. Maar er zal geen shockeffect plaatsvinden.”

**MEIJERMAN:** “De voorraad verandert misschien niet zo snel, maar de markt wel.”

### Stedelijke vernieuwing en nieuwbouw in de knel?

*Duco Stadig waarschuwde in het Buitenhof-debat dat de stedelijke vernieuwing in de knel komt als er zoveel wonin-*

voldoende investeren in de periode 2005-2007. Voor corporaties geldt bovendien dat de huursom op instellingsniveau wordt beperkt tot 2008. Die begrenzing vervalt dan als overeengekomen investeringen zijn gehaald. (zie tabel hiernaast)

- De meetlat voor het criterium ‘voldoende investeringen’: het woningtekort moet in 2008 zijn afgenomen tot 2% en in 2010 tot 1,5% in de stedelijke regio’s.
- De minister legt afspraken over bouwprogramma vast in de woningbouwafspraken (voorheen de verstedelijkingsafspraken);
- De gemeenten moeten die vertalen naar prestatieafspraken met verhuurders.

- Sancties prestatie-afspraken:
  - als gemeente en verhuurders niet tot afspraken komen, grijpt minister in
  - bij onvoldoende presteren krijgen verhuurders geen verruiming van huurregime.
- Corporaties en (zo mogelijk) institutionele verhuurders gaan meebetalen aan de huursubsidie. Vanaf 2006 moeten ze in ieder geval 250 miljoen euro (geïndexeerd) ophoesten. Bovendien komt er nog een toeslag voor stijging van huursubsidie-uitgaven als gevolg van de huurstijgingen boven de inflatie.

*Bij het ter perse gaan was nog niet bekend of en in welke mate de definitieve brief aan de Kamer afwijkt van deze voorstellen. [FVDM]*

gen uit de gereguleerde sector verdwijnen. Herhuisvesting is immers nu al de grootste bottleneck.

**VAN HARTEN:** "Ik denk dat het meevalt. Hoeveel van die herhuisvesters komen nu in die gouden band terecht? Dat is nog geen 8 procent. Ik geloof niet dat de herhuisvesting gevaar loopt als we gaan liberaliseren. Sterker nog: als we op basis van het puntenstelsel zouden liberaliseren, zoals de gemeente voorstaat, lopen we meer gevaar. Dan verdwijnen er namelijk vooral grote woningen uit de sociale voorraad. Juist daar hebben we tekort aan. Daarbij, het is in ons eigen belang die vernieuwing te laten slagen. Daar staan de meeste van onze woningen, die willen we niet laten verloederen. Tenslotte verwacht ik dat de liberalisatie nieuwe investeringen uitlokt. Wij staan toch al jaren gedifferentieerd bouwen voor en doen dat ook?"

Stadig zei dat ook de bouw van nieuwe sociale huurwoningen onmogelijk wordt in het regiem van Dekker.

**VAN HARTEN:** "Dat vind ik een hele merkwaardige voorstelling van zaken. In de eerste plaats verwacht ik dat de voorstellen heilzaam zijn voor de woningmarkt. Ik weet zeker dat we daarmee eindelijk het middensegment beter kunnen gaan bedienen. En natuurlijk blijven we sociale huurwoningen bouwen, gewoon op de manier waarop we dat nu doen. Dat is onze maatschappelijke taak. Ik zou er voor willen pleiten de 30-procentnorm te handhaven. Kijk naar de vraag naar grote woningen, naar ouderenhuisvesting. Aan die vraag kunnen we voor een belangrijk deel alleen via nieuwbouw voldoen."

**KLANDERMANS:** "Technisch gezien heeft Stadig gelijk. In Amsterdam ligt de WOZ-waarde van een nieuwbouwwoning snel boven de

130 duizend euro. Die is dus per definitie geliberaliseerd. Het wordt dus noodzaak om met corporaties voor lange termijn de huurprijs vast te leggen. En met lange termijn bedoel ik dan vijftig jaar of zo.

**VAN HARTEN:** "Het belang van dat soort privaatrechtelijke afspraken wordt inderdaad zwaarder. Maar ook in het nieuwe stelsel kunnen we afspraken maken over een gereduceerde grondprijs in combinatie met een maximale huur. Misschien moet dat niet meer per woning maar per project."

**KLANDERMANS:** "Ik heb liever een contract per woning. Daar hoort een grondprijs bij. Anders wordt het een stuk lastiger te controleren."

**MEIJERMAN:** "Je komt op huurprijfspraken per corporatie, per gebied, per woningtype en per periode. Het wordt allemaal heel ingewikkeld. En dat allemaal vanwege de WOZ-ideologie."

**KLANDERMANS:** "Het wordt inderdaad allemaal zo ingewikkeld dat ik me werkelijk afvraag waarom we daar aan beginnen. De minister heeft allerlei zaken aan elkaar geknoopt en komt er eigenlijk gewoon niet meer uit. En dat terwijl er, in ieder geval in Amsterdam, draagvlak is voor een gematigder aanpak die dezelfde voordelen oplevert. Het totaal van transformatiemaatregelen leidt ertoe dat er twintigduizend woningen meer worden geliberaliseerd dan ons voor ogen staat. Dat betekent dat we weer in gesprek moeten gaan over de andere transformatiemaatregelen zoals de verkoop van bezit en de stedelijke vernieuwing."

**MEIJERMAN:** "Het leidt tot nieuwe onzekerheid bij huurders, bij eigenaren en ook bij de gemeente. Dat alleen al vertraagt de transformatie."

**VAN HARTEN:** "Volgens mij gaat het meevallen." ■

## Halvering ISV-budget kortwiekt investeringen in openbare Stedelijke vernieuwi

*Door Haagse bezuinigingen moeten de stadsdelen in Amsterdam rekening houden met een halvering van het budget voor stedelijke vernieuwing. Tussen 2005 en 2009 heeft de stad jaarlijks hooguit 60 miljoen euro te verdelen. Terwijl de meeste sloop-/nieuwbouwplannen zullen doorgaan, vallen er grote klappen in de openbare ruimte en bij de nieuwbouw van wijkvoorzieningen.*

Jaco Boer

**B**estuurs- en projectleiders die bij de stedelijke vernieuwing zijn betrokken, gaan zware tijden tegemoet. De zwakke economie zorgt op dit moment al voor allerlei tegenvalers. Zo zijn projectontwikkelaars terughoudener geworden met investeringen in achterstandswijken. De appartementen die zij al hebben neergezet, worden ook maar mondjesmaat verkocht. Bovendien wordt het steeds lastiger om tijdig nieuwe huisvesting voor bewoners uit slooppanden te vinden. Veel sloop-/nieuwbouwplannen hebben daardoor in de afgelopen jaren behoorlijke vertraging opgelopen. Vanaf volgend jaar komt daar nog

### Ondergrondse of inpandige parkeerplaatsen kunnen projectleiders voorlopig wel vergeten.

een zorgenkindje bij. Den Haag gaat namelijk fors bezuinigen op het budget voor stedelijke vernieuwing (ISV-gelden). Aanvankelijk was voor de periode 2005-2009 1,7 miljard euro beschikbaar voor projecten in heel Nederland. In twee jaar tijd is dat bedrag ingekrompen tot 1,3 miljard euro. Dit voorjaar besloot minister Dekker nog een opgelegde bezuiniging van 54 miljoen euro volledig voor rekening te laten komen van het ISV-fonds. De gevolgen voor Amsterdam zijn niet mals.

#### Slechte lobby

In de periode 2000-2004 kreeg de hoofdstad uit het ISV-budget 339



# ruimte en voorzieningen ing uitgehold

miljoen euro. Daarnaast stortte het rijk ook nog 110 miljoen euro in het oude stadsvernieuwingsfonds. Door allerlei meevallers en de hoge rentebedragen die Amsterdam kon kweken op opgepote budgetten kon de stad uiteindelijk in deze periode ruim 658 miljoen euro aan stedelijke vernieuwingsprojecten uitgeven. Na aftrek van een aantal potjes was er per jaar circa 120 miljoen euro beschikbaar voor de stadsdelen, waarvan een derde rechtstreeks in de vorm van 'sleutelbedragen' en 'stadsdeelplusprojecten'. Voor de periode 2005-2009 wordt dat hooguit de helft.

Henriëtte Rombouts en Patrick van Beveren van de Dienst Wonen rekenen geduldig voor hoe zij op de halvering van het budget zijn uitgekomen. Zo krijgt Amsterdam uit de ISV-pot die kleiner is dan voorgaande jaren, procentueel minder geld dan in het verleden. Het aandeel zakt van 20,5 procent naar 17,5 procent, omdat de economische kracht van de regio in de afgelopen jaren relatief sterk is geweest. "De minister kijkt daarbij naar de gemiddelde WOZ-waarde van Amsterdam. Maar dat zegt niets over de situatie in Geuzenveld of Amsterdam Zuidoost", aldus Rombouts. Dat van alle grote en middelgrote steden alleen Rotterdam en Schiedam er procentueel en absoluut op vooruit gaan, heeft ook te maken met de goede lobby die de havenstad in Den Haag heeft gevoerd. "In de wandelgangen van de Tweede Kamer horen we geluiden dat Amsterdam te veel in zichzelf is gekeerd. Dat heeft ongetwijfeld ook bijgedragen aan de slechte score", aldus Van Beveren. Uiteindelijk komt er voor de komende vijf jaar van het rijk circa 225 miljoen euro naar de hoofdstad toe. Dat bedrag wordt nog aangevuld met allerlei stedelijke potjes en ren-



te op oude ISV-gelden tot een totaalbedrag van ongeveer 300 miljoen euro. Voor 2005 is het gemeentelijk budget vastgesteld op 74 miljoen. Daarna gaat het bedrag omlaag naar 55 tot 60 miljoen.

## Bedelen bij corporaties

De halvering van het budget voor stedelijke vernieuwing komt de stadsdelen rauw op hun dak vallen. De ambities voor de komen-

de jaren zijn namelijk bijzonder hoog. In het Meerjarenontwikkelingsprogramma Stedelijke Vernieuwing (MOP) is becijferd dat de stadsdelen alleen al 233 miljoen euro (46 miljoen euro per jaar) aan ISV-geld nodig hebben om zaken als het voorbereiden van sloop-/nieuwbouwprojecten, de verhuiskostenregeling en de (her)ontwikkeling van sociaal-maatschappelijke voorzieningen te kunnen financieren. Bijna zestig procent

De vernieuwde Florijn buurt, Amsterdam Zuidoost

daarvan komt voor rekening van de drie ontwikkelingsgebieden Noord, Zuidoost en Parkstad waar ook het accent ligt van de vernieuwingsoperatie. Maar uit de 300 miljoen die de stad tot zijn beschikking heeft, moeten ook veel andere zaken worden betaald, zoals subsidies aan grootstedelijke projecten.

## DE AMSTERDAMSE AMBITIES VOOR DE STEDELIJKE VERNIUWING (2005-2009)

### Wonen

- 6.500 nieuwe woningen worden gebouwd op uitleglocaties (waarvan max. 30 procent sociaal en 40 procent middensegment)
- 2.500 nieuwe woningen worden gebouwd in de bestaande stad (waarvan max. 30 procent sociaal en 40 procent middensegment)
- 11.000 nieuwe woningen worden gebouwd ter vervanging van te slopen panden (waarvan max. 30 procent sociaal en 40 procent middensegment)
- 11.000 panden worden gesloopt
- 1.500 woningen worden samengevoegd
- 25.000 huurwoningen worden omgezet naar koopwoningen
- 10.000 woningen worden ingrijpend gerenoveerd
- 16.000 woningen worden volledig toegankelijk gemaakt voor minder validen
- 9.000 woningen worden per saldo aan de bestaande stad toegevoegd

### Omgeving

- 360 ha openbare ruimte krijgt een kwaliteitsimpuls
- 137 ha grootschalig groen wordt aangelegd
- 420 bodemsaneringsprojecten worden uitgevoerd
- 1.880 onderzoeken naar bodemverontreiniging worden uitgevoerd
- 4.000 woningen worden bevrijd van geluidsoverlast
- 14,7 km aan stedelijke wegen wordt onder de strenge normen van het besluit Luchtkwaliteit gebracht

### Voorzieningen

- 125.000 vierkante meter aan sociale/maatschappelijke voorzieningen wordt aan de stad toegevoegd

(Bron: Meerjarenontwikkelingsprogramma Stedelijke Vernieuwing Amsterdam 2005-2009, sept. 2004)

Daarom heeft het college dit najaar voorgesteld een grens te stellen aan het aantal nieuwbouwwoningen dat in de stadsdelen mag worden voorbereid (de zogenaamde 'productieplafonds'). Deze quota komen in de plaats van het lijstje met voorrangprojecten dat het college eerder had uitgebracht, maar waarop de stadsdelen veel kritiek hebben geleverd. Bovendien zal aan corporaties worden gevraagd meer bij te dragen aan de voorbereidingskosten van de vernieuwingsprojecten. Ook zal worden bekeken of andere partijen mee kunnen betalen aan de nieuw- of verbouw van buurthuizen, jongerencentra en brede scholen. Voor 2005 heeft de gemeente alvast een streep gezet door de jaarlijkse uitkering van tien miljoen euro uit het fonds Stenen voor Sociaal waaruit deze zaken tot nu toe werden betaald.

#### Sloop/nieuwbouw gaat door

Hoe gaan de stadsdelen om met deze korting op hun budgetten? Is de grote sloop- en nieuwbouwoperatie in Noord, Zuidoost en de Westelijke Tuinsteden door de bezuinigingen van rijk en gemeente in gevaar? Een ronde langs de belangrijkste vernieuwingsgebieden maakt duidelijk dat de bouw van nieuwe woningen hoogstwaarschijnlijk door zal blijven gaan. De tekorten in de grond- en vastgoedexploitatie van deze plannen worden namelijk grotendeels gedekt door het Stimuleringsfonds voor de Volkshuisvesting, waarin voor de komende twee decennia nog een bedrag van 200 miljoen euro zit. Een derde hiervan kan tot 2010 worden ingezet. Bovendien is er nog het Vereveningsfonds waarin tot 2010, ondanks de tegenvallende erfpachtinkomsten, waarschijnlijk 100 miljoen euro stroomt. In Zuidoost wordt verder een flink deel van de vernieuwing door het



Far West-directeur Jacques Thielen:

*"Op dit moment zitten er genoeg huizen in de pijplijn, maar daar moet je dan wel voortvarend mee aan de slag kunnen"*

Sociaal Fonds voor de Volkshuisvesting betaald.

In de Westelijke Tuinsteden, waar het leeuwendeel van het toekomstige ISV-budget opgaat aan het voorbereiden van bouwprojecten, houden de partijen nog wel een slag om de arm.

"We zijn nog in onderhandeling met de stad over hun bijdrage, maar ik heb goede hoop dat Geuzenveld kan houden wat het nu krijgt", aldus programmamanager stedelijke vernieuwing Juliette van Meyer van het stadsdeel. Als er toch minder geld binnenkomt, moet er inderdaad worden bezuinigd op het projectbureau dat bouwplannen voorbereidt. "De afgelopen twee jaar hebben we fantastische mensen aangetrokken. Ik moet er niet aan denken dat we die naar huis moeten sturen." Far West-directeur Jacques Thielen is vooral bang dat zo'n maatregel leidt tot het laten versloffen van bestaande projecten. "Op dit moment zitten er genoeg huizen in de pijplijn, maar daar moet je dan wel voortvarend mee aan de slag kunnen." Ook in Zuidoost dreigt er de komende jaren te weinig geld te zijn voor het projectbureau, omdat de vernieuwing van de Bijlmermeer vertraging heeft opgelopen. Er werd uitgegaan van een sluitingsdatum van 1 januari 2008, maar volgens bureauidirecteur Joop de Haan is dat niet realistisch meer. "We hoopten nog op dekking van het gat via ISV-geld, maar dat wordt door de bezuinigingen een lastige

zaak." De financiering van de medewerkers wordt er vanaf komend jaar stapsgewijs afgebouwd.

#### Exit integrale aanpak

Terwijl de meeste sloop- en nieuwbouwplannen waarschijnlijk door zullen gaan, hebben de bezuinigingen in ieder geval wel grote gevolgen voor de inrichting van de openbare ruimte en de nieuwbouw van sociaal-maatschappelijke voorzieningen. Ondergrondse of inpan-dige parkeerplaatsen kunnen projectleiders voorlopig wel vergeten. Net als brede scholen en nieuwe buurthuizen die hun bouwplannen financieel sluitend maken met een bijdrage uit de ISV-pot. Joop de Haan vertelt dat hij dit jaar voor een nieuw gezondheidscentrum aan de Bijlmerdreef nog een miljoen euro van de gemeenteraad los heeft weten te peuten. "Maar de reservering die we willen maken voor een verenigingsgebouw op het nieuwe sportcomplex in het Bijlmerpark gaat door de bezuinigingen waarschijnlijk niet door." Ook Kees Diepeveen, portefeuillehouder in Noord, maakt zich grote zorgen over het feit dat juist de wijkvoorzieningen door de bezuinigingen onder druk staan. "Er blijft op die manier weinig over van de integrale aanpak van het Grotestedenbeleid." Hij wijst er ook op dat naast de korting op potjes voor bouwplannen ook allerlei budgetten voor de activiteiten in die gebouwen worden geschrapt. "De

afgelopen jaren hebben we uit een fonds voor sociale integratie en veiligheid – de SIV-gelden – allerlei nuttige projecten als sport in de buurt of digitale trapveldjes kunnen betalen. Maar die subsidieregeling is wegbezuinigd. Voor komend jaar hebben we er in onze begroting nog geld voor vrij kunnen maken. Maar hoe het daarna moet weet ik nog niet."

De bezuinigingen op de buurtvoorzieningen zijn niet alleen pijnlijk voor de huidige bewoners. Ze maken de wijk ook minder aantrekkelijk voor nieuwe mensen. Toch is het juist de bedoeling van veel sloop- en nieuwbouwprojecten om kopers van buiten aan te trekken. Deze groep is ook hard nodig om de nieuwgebouwde woningen kwijt te raken. In Zuidoost en de Westelijke Tuinsteden is de vijver met potentiële kopers uit de buurt de afgelopen jaren aardig leeg gevist. Willem Kwekkeboom, coördinator van de vernieuwing in Zuidoost bij Rochdale/Delta Forte, wil er dan ook alles aan doen om de bouw van nieuwe buurthuizen en andere voorzieningen door te laten gaan. Desnoods komt zijn corporatie met extra geld over de brug, zoals de stad ook heeft voorgesteld in haar Meerjarenontwikkelingsprogramma. "Maar onze eerste prioriteit ligt bij het opvullen van de onrendabele top op nieuwe huurwoningen. Daar gaat elk jaar al meer geld in zitten." Ook Jacques Thielen van Far West erkent dat een achterstandswijk meer nodig heeft dan alleen nieuwe huizen om uit het dal te klimmen. "Maar er zit wel een grens aan onze inspanningen om onrendabel vastgoed te financieren. Misschien moet Duco eens kijken naar de opbrengst van zijn grote vereenvoudigingsoperatie. Dat geld kan zo weer in de stedelijke vernieuwing worden gestopt." ■



Vernieuwing Westelijke Tuinsteden dreigt te stagneren

# Onvoldoende woningen voor herhuisvesting

*De vernieuwing van de Westelijke Tuinsteden dreigt te stagneren. Voor de korte termijn zijn er onvoldoende vervangende woningen voor de huishoudens die wegens sloop hun huis moeten verlaten. Maar ook als corporaties en stadsdelen dat probleem weten te overwinnen, blijven er hardnekkige twijfels over de ingeslagen koers. Ze denken na over de bouw van minder koopappartementen en de haalbaarheid van meer eengezinswoningen.*

Bert Pots

**A**ns Schagen (67) piekert er niet over haar vriendelijke eengezinshuis aan de Jacques Perkstraat in Geuzenveld-Noord te verlaten. Negen jaar geleden is haar woning nog gerenoveerd. Van onvoldoende kwaliteit is volgens haar geen sprake. Haar woning heeft centrale verwarming, dubbel glas en een vaste trap naar de zolder. Evenmin vindt ze haar huis te klein. Ze geniet van haar tuintjes voor en achter, de intensieve sociale contacten met de overwegend oudere buurtbewoners en het goede uitzicht op het verkeerscircuit van de Burgemeester Roëllstraat. Ruim vijftig woningen aan zeven

hofjes moeten wijken voor de bouw van een moderne stadsstraat: een groot complex met winkels, bedrijfsruimten en een paar honderd dure woningen. Maar de buurtbewoners zijn vrijwel unaniem tegen. Op drie na willen de 56 gezinnen helemaal niet vertrekken. In september bracht ze haar bezwaren tegen de voorgenomen sloop nog maar eens naar voren tijdens een door het Samenwerkingsverband Bewonersorganisaties Westelijke Tuinsteden en Huurdersvereniging Amsterdam georganiseerd debat in het Tuinstadhuis Geuzenveld/Slotermeer. Slopen of renoveren, dat was de allesoverheersende vraag. Schagen: "Op andere plekken in de Tuinsteden verkopen corporaties soortgelijke woningen. Daar zijn deze woningen goed genoeg om nog lang te worden bewoond. Waarom moeten onze woningen dan tegen de vlakte? Ik begrijp dat niet. Bovendien: waar moeten we naartoe?"

## Herhuisvestingsprobleem

Herhuisvesting binnen de Westelijke Tuinsteden dreigt inderdaad een probleem te worden, zo zegt Arie de Zeeuw, senior beleidsadviseur van de Dienst Wonen. Voor Bureau Parkstad vervaardigde hij een analyse van de te verwachten herhuisvestingsvraag in de komende drie jaar. Als alle voorgenomen sloopplannen doorgaan en het herhuisvestingsbeleid niet wordt gewijzigd, dan is er over de periode 2004-2006 een tekort van twaalfhonderd vervangende sociale huurwoningen.

Hij baseert zijn verwachtingen op een beoordeling van het gedrag van duizend gezinnen die de afgelopen jaren vervangende huisvesting hebben betrokken. Van hen heeft zeventig procent een vervangende sociale huurwoning binnen de Westelijke Tuinsteden gekregen. Van de rest is de helft naar een sociale huurwoning op een andere plek in Amsterdam vertrokken. En van de nog resterende 150 huishoudens weet hij niet waar ze zijn gaan wonen. Dat betreft onder anderen mensen die een woning hebben gekocht, dan wel Amsterdam hebben verlaten.

"We mogen gerust aannemen dat de komende jaren mensen die een sociale huurwoning verlaten hetzelfde gedrag zullen vertonen," zo meent De Zeeuw. "Bovendien gaat het de komende jaren om veel grotere aantallen. Volgens het huidige bouwprogramma moeten we voor 3500 gezinnen vervangende woonruimte zien te vinden. Een kleine 2500 huishoudens moet dus een nieuwe woonplek in de Westelijke Tuinsteden vinden. Dat lijkt bij de huidige verhuisbewegingen niet mogelijk. De problemen worden nog eens verergerd door een afnemende mobiliteit op de woningmarkt. Er zijn de laatste tijd

Ans Schagen (links van haar buurvrouw): "Op andere plekken in de Tuinsteden verkopen corporaties soortgelijke woningen. Waarom moeten onze dan tegen de vlakte? Bovendien: waar moeten we naartoe?"



gewoonweg minder mensen die van huis wisselen.”

Het door De Zeeuw berekende tekort raakt alle groepen op de woningmarkt. Er ontbreken in zijn rekenkundige exercitie 350 woningen voor grote gezinnen van vijf of meer personen. Er is een probleem voor 450 huishoudens van drie of vier personen. En er is een tekort van vierhonderd woningen voor kleine huishoudens, waaronder 170 woningen voor ouderen. Bij de kleine huishoudens past volgens hem wel een aantekening. “Voor hen is er in zeker opzicht geen sprake van een te klein aanbod; zij zouden een plek kunnen vinden in de bestaande bouw. Toch moet er voor hen ook aanbod in de nieuwbouw zijn. Kleine huishoudens daarvan uitsluiten kan binnen de huidige regelgeving niet. Maar het zou ook niet worden begrepen als zij niet in aanmerking zouden komen voor nieuwbouw, terwijl gezinnen met kinderen daar wel een grote kans op hebben.”

### Bedreiging voortgang

Al lijken de aantallen gering op het totale woningbestand, er schuilt volgens De Zeeuw voor de voortgang van het vernieuwingsproces

een belangrijke bedreiging in. “Voor de Westelijke Tuinsteden geldt dat er nooit wordt gesloopt zolang er geen goede vervangende huisvesting is. Het is een rekenvoorbeeld; maar stel dat in acht complexen die op de nominatie staan voor sloop elke keer vier of vijf gezinnen achterblijven, omdat we voor hen niet direct vervangende woonruimte beschikbaar hebben. Dan gaat dat ogenschijnlijk maar om 25 tot veertig huishoudens, maar het betekent wel dat het vernieuwingsproces op al die acht plekken tot stilstand komt. Aangezien we van plan waren meer terug te bouwen dan we slopen, zullen de gevolgen daarvan voor een heel grote groep bewoners merkbaar zijn. En dan zal al heel snel het tekort aan vervangende woningen sterk oplopen. Met als onvermijdelijk effect dat uiteindelijk de hele vernieuwing achterop raakt. Bovendien heeft zo'n ontwikkeling ernstige gevolgen voor de woonbuurten die moeten worden vernieuwd. De zo gewenste verandering zal door het stagneren van de sloop veel langer op zich laten wachten. En achterblijvers worden geconfronteerd met woongebouwen die geruime tijd gedeeltelijk leegstaan.”

De Zeeuw benadrukt het belang van “het goed organiseren van het tekort”. “Het gaat om een probleem voor de korte termijn. Het veranderen van bouwplannen biedt dus geen soelaas. Als we nu nieuwe plannen maken, dan duurt het nog jaren voordat we daar iets van merken. En andere oplossingen zijn er eigenlijk niet. Het zal best zo zijn dat een deel van de bewoners van de Westelijke Tuinsteden wel naar de gemeente Haarlemmermeer zou willen verhuizen, maar ook daar zijn die sociale huurwoningen niet beschikbaar. En er zullen ook nog mensen zijn die kunnen worden verleid tot de aanschaf van een koopwoning. Maar dat levert in absolute aantallen evenmin veel op.”

### Schaarste organiseren

Het is aan de besturen van de stadsdelen en de centrale stad de verdeling van de schaarste beter te organiseren. Hans Luiten, stadsdeelvoorzitter in Bos en Lommer en woordvoerder van het Bestuurlijk Overleg Parkstad, laat weten dat inmiddels tal van maatregelen worden bekeken om het aanbod aan vervangende woonruimte de komende jaren te vergroten. Nog dit najaar moeten daar besluiten over worden genomen.

“Het gaat erom dat we zodanig aan de knoppen draaien dat het aantal beschikbare sociale huurwoningen toeneemt en de rekensom weer klopt. Daarvoor bekijken we de effecten van alle mogelijke maatregelen. Twintig concrete mogelijkheden worden thans op hun waarde beoordeeld. Daarbij gaat het om heel verschillende dingen. Corporaties kunnen afzien van het liberaliseren van de huurprijs van een contingent grote woningen die juist boven de prijsgrens uitkomen. Dat kan vijftig woningen per jaar opleveren. We

kunnen besluiten tijdelijk minder vaak toestemming te geven voor de verkoop van sociale woningen. Het is denkbaar dat we ons sloopprogramma net iets slimmer faseren en bepaalde ingrepen even uitstellen. Of dat we besluiten voor de korte termijn meer sociale woningen en minder koopwoningen te bouwen. Dan hebben we het over woningen die over een paar jaar alsnog door de corporaties mogen worden verkocht.”

Het initiatief voor het oplossen van het tekort ligt op dit moment bij de corporaties. Voor een deel hebben zij het probleem al opgelost. Door geen grote woningen te verkopen, wisselwoningcomplexen aan te wijzen en het aandeel sociale verhuur in nieuwbouwprojecten te vergroten, bedraagt het tekort nog maar zeventien honderd woningen. De corporaties hebben de stadsdelen en de centrale stad bovendien toegezegd, dat zij ook voor het resterende aantal een passende oplossing zullen aandragen. Daarover worden nog deze maand (november) voorstellen gedaan. Deze worden vervolgens met de bewonersorganisaties besproken.

Hans Luiten was namens de stadsdelen ook aanwezig op het al gememoreerde debat over slopen en renoveren. Hij kent de bezwaren zoals Ans Schagen uit Geuzenveld die aanvoert. Toch heeft hij niet de indruk dat onder de bewoners van de Westelijke Tuinsteden het draagvlak voor de vernieuwing afneemt. “We hebben het over een stad met 140 duizend inwoners. Daar wordt heel verschillend gedacht over de vernieuwingsoperatie. Tijdens zo'n debat ontstaat gemakkelijk een vertekend beeld. Er zijn altijd groepen bewoners die liever niet verhuizen. Op hen heeft zo'n bijeenkomst natuurlijk een grote aantrekkings-

### DIT JAAR ZIT DE VAART ERIN

#### Start bouw 2004

	totaal	sociale huur	dure huur	Midden koop/amh	koop
Geuzenveld-Slotermeer	532	37	348	40	107
Osdorp	877	507	110	89	171
Slotervaart/Overt. Veld	155	47	0	71	37
Bos en Lommer	0	0	0	0	0
Westelijke tuinsteden	1564	591	458	200	315

De vernieuwing van de Westelijke Tuinsteden houdt vooralsnog vaart. Dit jaar begint de bouw van ruim vijftienhonderd woningen. Van vertraging is volgens Projectbureau Parkstad geen sprake. Van alle projecten die wel gepland zijn maar nog niet gestart, zal dit najaar nog de eerste paal de grond ingaan. Enkele projecten zijn zelfs vervroegd.



Gestripte portiekflat in het Zuidwestkwadrant van de Westelijke Tuinsteden. Deze woningen worden gerenoveerd.



kracht. Verder voerden daar mensen het woord die heel veel belang hechten aan het behoud van het oorspronkelijke karakter van de Westelijke Tuinsteden. We hebben in het verleden onderzoek laten doen naar de monumentale waarde van de Tuinsteden. Terecht heeft wethouder Stadig hen laten weten dat die discussie is geweest en niet opnieuw wordt gevoerd.”

Evenmin voelt Luiten zich aangesproken door de woorden van André Thomsen, gepensioneerd hoogleraar woningverbetering van de Technische Universiteit Delft. Die vindt dat corporaties minder moeten slopen en meer renoveren. Hij heeft geen specifiek onderzoek gedaan naar de omstandigheden in de Westelijke Tuinsteden, maar volgens Thomsen kan Amsterdam die goedkope huizen evenmin missen. Verder twijfelt de hoogleraar in het algemeen aan de motieven van corporaties. Het zou hen niet gaan om de verbetering van woningen, maar veel meer om

het spreiden van kansarme bewoners. Bovendien verloopt de vernieuwing zo langzaam, dat buurten jarenlang verkommeren. Luiten op zijn beurt kent veel mensen die niets liever willen dan dat hun verouderde portieketagewoning snel wordt afgebroken. “We hebben intensief contact met bewonersorganisaties. Er is beslist een heel grote groep bewoners van portiekflats die niets liever zien, dan dat zij vandaag nog de status van stadsvernieuwingsurgent krijgen.”

#### Matige verkoopcijfers

Niet dat daarmee de vernieuwingsoperatie de komende jaren als een onstuitbaar fenomeen zijn onveranderlijke spoor zal trekken. “Bepaalde signalen mogen we niet ontkennen. Cruciaal in de voortgang van het vernieuwingsproces is de afzet van koopwoningen. Ook wij kunnen niet voorbijgaan aan de matige verkoopcijfers. Woningen zijn te duur. Het is moeilijk

kopers te vinden voor appartementen van 230 duizend euro, zoals we die nog wel op het Bos en Lommerplein in mijn eigen stadsdeel hebben gebouwd. We moeten meer woningen voor een prijs van maximaal twee ton aanbieden. Maar het gaat niet alleen om lagere prijzen. We bieden bij de vernieuwing van de Westelijke Tuinsteden ook te weinig variatie. Het aanbieden van alleen maar gelijksoortige koopappartementen heeft zijn langste tijd gehad. Met de consortia hebben we afgelopen zomer al de afspraak gemaakt dat het voorgenomen aanbod tegen licht moet worden gehouden. Zo bekijken we de mogelijkheden van de bouw van meer relatief betaalbare eengezinswoningen.”

Verder sluit Luiten niet uit dat in de nabije toekomst de druk op het alsnog handhaven van grote aantallen goedkope huurwoningen sterk zal toenemen. “Dat kan al binnen een paar jaar werkelijkheid worden. Veel zal afhangen van het

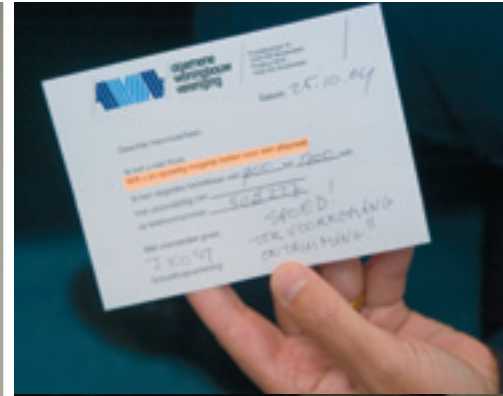
huurbeleid van minister Dekker. Haar plannen voorzien in een sterke huurstijging voor sociale huurwoningen in populaire woongebieden. Dat zal grote gevolgen hebben voor de huurprijzen in stadsdelen als Oud-West of Westerpark. Mogelijk zullen heel veel mensen op zoek moeten naar een goedkopere huurwoning. Een sterke verhuisbeweging richting de Westelijke Tuinsteden lijkt dan onvermijdelijk. Daar zullen we een passend antwoord op moeten bieden.”

Voor Ans Schagen is er misschien hoop. Zij heeft deze maand (november) nog een gesprek met stadsdeelwethouder Dikken van Geuzenveld over een mogelijke aanpassing van de bouwplannen. Bij een wijziging van de bebouwing langs de Burgemeester Roëllstraat zou haar woning mogelijk kunnen blijven staan. Alleen: de kosten daarvan zijn volgens het stadsdeel wel erg hoog. ■

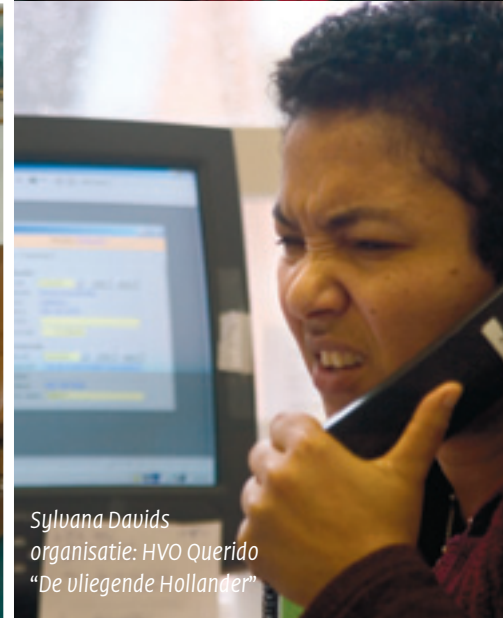


### Schuldhelpverlening

Als bewoners de huur niet betalen dreigt op een gegeven moment uitzetting. Bureaus voor schuldhelpverlening hebben inmiddels wachtlijsten. De corporaties AWW, De Key en Het Oosten hebben een eigen afdeling voor schuldbeheer. De medewerkers zoeken zelf contact met bewoners met schulden en probeert met hen een regeling te treffen om uitzetting te voorkomen. De organisatie "De Vliegende Hollander" van HVO Querido houdt zich specifiek bezig met deze vorm van helpverlening.



# schuldhelpverlening



Sylvana Davids  
organisatie: HVO Querido  
"De vliegende Hollander"



Jorn Kost  
Organisatie: Algemene Woningbouwvereniging



Aantal huisuitzettingen lijkt dit jaar weer toe te nemen

# Draaideurdebiteuren en noorderzonners

*Ondanks alle inspanningen worden jaarlijks ongeveer 700 woningen ontruimd wegens huurschuld. Met de notitie 'Er op af, een aanvalsplan tegen huisuitzettingen' beoogt een stedelijke werkgroep een betere samenwerking tussen alle betrokken instanties. "Maar het is verdomd ingewikkeld om in Amsterdam iets op stedelijk niveau voor elkaar te krijgen", waarschuwt Marc Rikers van HVO-Querido.*

Janna van Veen

Jørn Kost is sinds 1999 schuldhulpverlener bij de AWV. Samen met een collega behandelt hij rond de 350 zaken per jaar. De AWV besloot een eigen afdeling voor schuldhulpverlening op te zetten toen het aantal ontruimingen eind jaren negentig

**'Niemand betaalt zomaar een maand zijn huur niet'**

'schrikbarend toenam'. Kost: "We hielden altijd wel een oogje in het zeil bij problematische huurders. Maar nu proberen we zo preven-

tief mogelijk te werk te gaan. Na een eerste aanmaning worden huurders attent gemaakt op de mogelijkheid van schuldsanering. Komt het toch tot een ontruimingsvonnis, dan nog zullen we er alles aan doen om uitzetting te voorkomen. Dat lukt in bijna alle gevallen."

Vaak gaan de schuldhulpverleners op huisbezoek. Kost: "Dat doen we meestal onaangekondigd. Niet om de mensen dwars te zitten, maar om een goed beeld van de situatie te krijgen. Aan de hand van onze bevindingen kunnen we maatregelen nemen. In veel gevallen – vooral bij de zogenoemde draaideurdebiteuren - komt dat neer op inkomensbeheer. Dan gaat het om betaling van zowel de huur, het gas en licht en de ziektekosten".

Corporaties ontruimden in 2003 vijftien procent minder woningen

dan in 2002, het aantal ontruimingen wegens huurschuld zakte met 34 procent. Maar AWV ziet dit jaar een stijging. In 2003 werden zestien woningen ontruimd, dit jaar al 22. Kost benadrukt dat in geen enkel geval sprake was van werkelijke huisuitzetting. "Mensen worden door ons zelden echt op straat gezet. Ontruiming is meer een juridische omschrijving. De mensen zijn vaak al vertrokken – dat is de categorie 'noorderzonners' – en de ontruiming houdt dan in dat de inboedel wordt opgeslagen."

Sinds de schuldhulpverlening actief is, is het aantal ontruimingen bij de AWV – die ruim zeventienduizend woningen bezit - flink teruglopen. Dit is niet alleen in het voordeel van de huurders. Iedere ontruimingsprocedure kost de corporatie ongeveer vierduizend euro. Maar dit jaar is dus weer een stijging zichtbaar. Ook worden de problemen volgens Kost complexer: steeds meer mensen hebben psychische problemen en de regels en voorwaarden voor schuldsanering worden ingewikkelder. De komst van de euro en de stagenerende economie spelen volgens Kost een belangrijke rol bij het ontstaan van schulden. "Maar we zien mensen vooral vaak de dupe worden van de administratieve puinhoop bij uitkeringsinstanties als het UWV. Wanneer iemand werkloos wordt, duurt het soms maanden voor een uitkering rond is. In de tussentijd stapelen de rekeningen zich op en is het leed vaak al niet meer te overzien. Bovendien zijn de eisen voor een uitkering veel strenger geworden en uitkeringen worden sneller gekort of zelfs stopgezet. Zeker niet onbelangrijk is dat de vaste lasten voor iedereen zijn toegenomen. Ik voorspel dat het aantal mensen met flinke schulden de

## KWESTIE VAN VERKEERDE KEUZES MAKEN

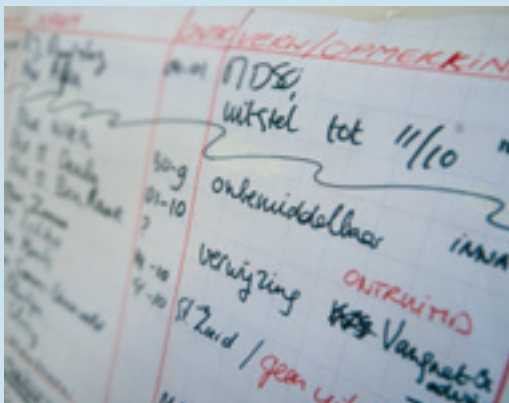
De Vliegende Hollander werd enkele maanden geleden door een pastoor op de hoogte gebracht van het geval Petra, een alleenstaande vrouw die op het punt stond ontruimd te worden. Ze had een huurschuld van 2800 euro en zou binnen tien dagen op straat staan. De Vliegende Hollander startte een onderzoek.

Karlijn Stockmann was een van de twee medewerkers van de Vliegende Hollander die een bezoek brachten aan Petra. Stockmann: "De vrouw die bij ons kwam zag er tiptop uit. Maar toen we op huisbezoek gingen zagen we direct dat er wel degelijk iets mis was. De woning was een grote chaos en volkomen verwaarloosd. Op ons verzoek hebben vervolgens medewerkers van de afdeling Vangnet en Advies van de GG&GD Petra bezocht. Hun bevinding was dat er geen sprake is van een psychiatrisch probleem. Dan moet je verder zoeken."

Petra bleek al van veel voorzieningen, waaronder schuldhulpverlening, gebruik te hebben gemaakt. De vrouw, die een uitkering heeft, weigerde echter inkomensbeheer. Stockmann: "Na een aantal gesprekken kom je er achter dat deze cliente in een sociaal isolement verkeert en steeds weer verkeerde keuzes maakt. Ze betaalt haar rekeningen niet, maar geeft haar geld uit aan andere dingen, bijvoorbeeld om anderen te helpen die ook schulden hebben. Zo stapelen haar eigen problemen zich op."

De Vliegende Hollander trof een regeling met de deurwaarder van de woningcorporatie om de huurschuld weg te werken. Bovendien is de afdeling Woonbegeleiding van het Leger des Heils ingeschakeld om de woning weer leefbaar te maken en wordt de Bijzondere Bijstand aangesproken om spullen te kopen om de woning op te knappen.

Zo zijn er vier of vijf instanties betrokken bij een enkele ontruiming. Stockmann: "Het is heel jammer dat zo'n geval zo laat wordt gemeld. Er was al lange tijd sprake van schulden en er waren verschillende instanties bij betrokken, maar er wordt dan toch niet adequaat opgetreden. Pas als het bijna te laat is worden wij ingeschakeld."



komende jaren verder toeneemt.” Uit een recent onderzoek van de FNV is gebleken dat de wachttijd voor bijstand of een WW-uitkering op dit moment een tot drie maanden bedraagt, soms oplopend tot een jaar.

Is de schuld zo groot dat inkomensbeheer noodzakelijk is, dan doet zich een ander probleem voor: de groeiende wachtlijsten bij de bureaus voor schuldhulpverlening. AWV, De Key en Het Oosten hebben zelf een afdeling schuldbelasting, de andere corporaties niet. Volgens Kost zou er op federatief niveau samengewerkt moeten worden om mensen met schuld sneller in een hulptraject te krijgen. “Alle corporaties zouden mee moeten werken om een door onszelf gefinancierd systeem voor inkomensbeheer te starten. Dan hoeft niet iedere corporatie opnieuw het wiel uit te vinden, maar kan er via een bestaand systeem preventief worden opgetreden. Met vroegtijdige opsporing voorkom je veel ellende en raken de bureaus voor schuldhulpverlening niet overbelast.”

Op dit moment wordt bij de AWV hoofdzakelijk ingegrepen wanneer er al een ontruimingsvonnis ligt, maar er worden plannen ontwikkeld om in de toekomst nog sneller te kunnen reageren wanneer er sprake is van huurschuld. Corporaties treden ook eerder op tegen overlast. Het aantal ontruimingens wegen overlast steeg van 2002 naar 2003 van 31 naar 55.

#### Bemoeien werkt

‘Bemoeien werkt, dus er op af’, is het stokpaardje van Marc Räkens, adviseur van HVO-Querido en initiatiefnemer van het Mobiel Team en de Vliegende Hollander. Die laatste instantie weet ieder jaar ruim zeshonderd ontruimingens te voorkomen. De subsidie van de

Ontruimingens corporatiewoningen	2002	2003
Uitgesproken ontruimingsvonnissen	1820	1622
Feitelijke ontruimingens door deurwaarder/politie	763	652
“Noorderzonnen” *	54	73
Naar reden van ontruiming		
huurschuld	602	397
overlast	31	55
onrechtmatige bewoning	74	41
overig	38	27
niet bekend	18	132

\* huurders die op tijdstip ontruiming met onbekende bestemming vertrokken zijn  
Bron: AFWC, oktober 2004

Vliegende Hollander wordt echter stopgezet. De woningcorporaties en de maatschappelijke dienstverlening zullen die taak moeten overnemen. Räkens is ervan overtuigd dat het niet ontbreekt aan goede wil bij de betrokken instanties. Maar het is organisatorisch heel lastig om de werkzaamheden zodanig op elkaar af te stemmen dat veel ontruimingensleed kan worden voorkomen.

*“We zien mensen vaak de dupe worden van de administratieve puinhoop bij instanties als het UWV”*

In het aanvalsplan ‘Er op af’ zijn alle fasen die bij een ontruiming worden doorlopen in kaart gebracht. Op die manier wordt inzichtelijk gemaakt wie, wanneer en hoe in actie moet komen. Räkens constateert gebrek aan samenhang in rapportage en uitvoering. “Maar ik moet toegeven dat het niet makkelijk is om in een stad als Amsterdam met al die verschillende rayons, stadsdelen en woningcorporaties eenduidig beleid van de grond te krijgen. Toch is dat echt noodzakelijk. Als dit plan niet lukt, hebben we over een paar jaar de grootste problemen. Vooral als je kijkt naar de forse stijging van het aantal mensen dat in financiële problemen raakt en een beroep doet op de schuldhulpverlening, die daardoor op zijn beurt overbelast raakt.”

#### Afnemende tolerantie

Igor van Laere, sociaal geneeskundige dak- en thuislozenzorg

van de GG&GD, is een onderzoek gestart om er achter te komen welke huishoudens met welke problemen worden ontruimd en hoe de hulpverlening hier op inspeelt. Dit gebeurt in samenwerking met de woningcorporaties en de meld- en coördinatiepunten. Hoewel het onderzoek nog niet is afgerond, is een van de conclusies dat het schort aan de registratie van zogenoemde pro-

bleemhuishoudens bij de betrokken instanties.

Van Laere: “Je krijgt een beter zicht op de problematiek wanneer de instanties op gelijke wijze registreren en rapporteren en van daaruit een gezamenlijk doel formuleren. Op die manier kan er tijdig worden ingegrepen wanneer

het mis dreigt te gaan. “De meeste ontruimingens vinden plaats in verband met huurschuld. Het aantal ontruimingens door extreme overlast bedroeg de afgelopen jaren ongeveer vijf procent van het totaal. Drie procent van de mensen die wegens overlast werden ontruimd, werd opgenomen in de psychiatrie. Afnemende tolerantie van buurtbewoners heeft er de afgelopen jaren toe geleid dat corporaties eerder besluiten tot ontruiming over te gaan in gevallen van extreme overlast.

Het aantal ontruimingens wegen onrechtmatige bewoning nam in 2002 toe door het project Zoeklicht. Bij illegale bewoning (dat geldt tevens voor uitgeprocedeerde asielzoekers) kan de hulpverlening niets doen. De Vliegende Hollander bemiddelt alleen de bewoner een huurovereenkomst heeft. Afgaand op de eerste onderzoeksresultaten denkt Van Laere dat alleenstaande, mannelijke drugsgebruikers het grootste risico lopen om ontruimd en vervolgens ook dakloos te worden. Maar vaker gaat het om een combinatie van factoren die leiden tot torenhoge schulden en uiteindelijk huisuitzetting. ■

#### DRAMATISCHE STIJGING VERKOOP BIJ EXECUTIE

Het aantal executieverkopen van woningen is sinds begin 2002 dramatisch gestegen. In de eerste helft van dit jaar werd bijna de helft van het totale aantal geveilde woningen op Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling onvrijwillig verkocht. In 2001 was dat nog geen twintig procent. Directeur Didi van den Elsaker van de veiling: “Het betreft vooral mensen die hun woning in 2000 en 2001 hebben gekocht, toen de huizenmarkt op zijn hoogtepunt was. Vaak zijn ontslag of relatieproblemen er de oorzaak van dat mensen de hypotheek niet meer kunnen opbrengen en meestal zijn er ook andere schulden. Zowel de hypotheekverstrekkers als de mensen die gedwongen worden tot verkoop, hebben de mazzel dat we een goed georganiseerde veiling hebben. Hierdoor brengen die woningen vaak toch nog een marktconforme prijs op.”

Ook bij de Vliegende Hollander kloppen steeds vaker eigenwoningbezitters aan die hun hypotheek niet meer kunnen opbrengen en hun huis dreigen kwijt te raken. De Vliegende Hollander biedt echter alleen hulp bij huurschuld.





Raymond Erken  
Organisatie: Van Der Hoeden Mulder, gerechtsdeurwaarder



**Ontruiming**  
In 2003 werden ruim 650 corporatiewoningen ontruimd. De verantwoordelijkheid daarvoor ligt bij de deurwaarder. Meestal wordt een aantal ontruiming op rij gepland waarvoor een heel team komt opdaven. De deurwaarder wordt vergezeld door een politieagent, een gemeenteambtenaar van boedelbeheer, ontruimers en de ophaaldienst. De ontruimers komen van alles tegen, tot complete hennepplantages op een etagewoning.



# Ontruiming





Verhuurbaarheid vrije sector blijkt conjunctuurgevoelig

# ‘3500 euro per jaar? Oh, per maand..’

*“Huurappartementen met veel comfort en service”, kopt de advertentie van BPF Bouwinvest. Zwembad, sauna, fitnessruimte, gastenkamers, beautycorner – alles intern natuurlijk – en de opsomming gaat nog verder. De huren beginnen wel rond de 1100 euro en lopen voor een penthouse met balkon op tot 3500 euro. Per maand. Een eerste soapster is al gesignaleerd. Het topsegment heeft blijkbaar niet te lijden onder verminderde verhuurbaarheid. Minder luxe woningen daarentegen lijken conjunctuurgevoeliger.*

Bas Donker van Heel

Een grotendeels vrijstaande trap met glanzende houten treden leidt naar de in licht badende lounge ruimte, met uitzicht op de binnentuin, fitnessruimte en het inpandige zwembad. Het meubilair is niet van de straat en op de tafels met glazen dekblad liggen luxe ademende glossies. We zijn in het gebouw Koploper in het Olympisch Kwartier. Binnen bevinden zich de

appartementen, maisonnettes, woonwoningen en grote penthouses met dakterras; huurprijzen vanaf ongeveer 1100 euro per maand. Daar krijg je dan wel wat voor. Behalve de al eerder genoemde voorzieningen kunnen bewoners desgewenst gebruikmaken van werkkunits, een kinderdagverblijf, een facilitypoint, boodschappen- en schoonmaakservice, valet parking, was- en stomerijservice, extra opslagruimte, verhuisservice, kapper, traiteur, klui-

gebied dat door stadsdeel Oud Zuid stevig op de schop wordt genomen; een door water, groen en hoogwaardige architectuur beheerste enclave. Geen wonder dat er bij de modellen uit de brochure van BPF Bouwinvest, relaxte dertigers, wel een lachje afkan. Daar komt dan nog bij dat een speciale computersleutel ongewenst bezoek definitief buiten sluit. Zelfs de onderdelen van het complex zijn onderling vergrendeld. Het gevaar kan hoogstens van bin-

*“De temperatuur van het zwembadwater was eerst aan de lage kant”*

zen, breedbandverbinding, enfin, het hoeft je aan niets te ontbreken. Bovendien woon je dan in een

nenuit komen: “Je kunt belangstellenden wel screenen, maar bijvoorbeeld niet op criminele ante-







cedenten of zo”, zegt de woonmanager, “we zijn natuurlijk wel alert op wie we binnenhalen.”

Twee huismeesters en die woonmanager, verantwoordelijk voor drie gebouwen met 412 appartementen, staan voortdurend ter beschikking van de huurders. Deze zomer waren tegen de vijftig huurappartementen van het nieuwe complex al bewoond.

Maar wie geeft per maand dergelijke bedragen uit voor een huurwoning? Wat is de doelgroep?

#### DINKY'S

Double income, no kids. Jazeker, zij is organisatie-adviseur, hij freelance cameraman. Dertigers. Liever geen naam, zegt ze. Omdat ze hiervoor allebei een eigen huurwoning hadden en de kosten nu kunnen worden gedeeld, valt het eigenlijk best mee, die huurprijzen in Het Kwartier. Bovendien krijgen ze een aardige 'kwartiermakers'-premie. Hun oog werd getrokken door een advertentie in Elle/Wonen. Ze wonen er nog niet

zo lang, maar het enthousiasme overheerst duidelijk. “We hadden in het begin een kleine lekkage in de badkamer, maar daar wordt nog dezelfde dag iets aan gedaan, als je de woonmanager erbij haalt.” Zij: “De temperatuur van het zwembadwater was aan de lage kant. Een mailtje was voldoende. Het water is nu een paar graden warmer.”

“Je zit hier vlak bij de uitvalswegen”, gaat hij verder. “En je bent als huurder niet aan deze woning gebonden. Wie weet waar je volgend jaar werkt, misschien wel in het buitenland. Dan wil je niet aan een koopwoning vastzitten en snel kunnen opzeggen”, vult zij aan. Wat vinden ze van het idee dat het complex praktisch afgesloten is voor buitenstaanders. “Veiligheid

vinden we belangrijk, maar we zien dit niet als een soort *gated community*. Contact met de burens komt vanzelf, als er meer komen.”

Het concept ‘Tijd om te wonen’, waarmee de verhuurder het complex afficheert, is uniek voor Nederland, zegt de woonmanager. En het spreekt de huurders aan. Hij: “Als je van je werk thuiskomt en je wilt gaan sporten is het soms

#### IN VRIJE SECTOR KUN JE NIET ALLES MEER VRAGEN

‘Verhuur in de vrije sector’ heet het nieuwe rapport van de Onderzoeksgroep Wonen ROA + Almere. Vanaf 1995 houdt het ROA de verhuurbaarheid van woningen bij. Het tweejaarlijkse onderzoek richtte zich op de verhuurbaarheid van middeldure (tussen 585 en 880 euro per maand) en dure huurwoningen (vanaf 880 euro per maand) in het ROA en Almere. 585 Euro is de liberalisatiegrens.

In 2004 waren er 10.704 woningen met een huur boven de 585 euro in beheer bij de geïnterviewde verhuurders. Dat is ongeveer een derde van alle vrije sector huurwoningen in het ROA en Almere. Het gaat in totaal om 4,6 procent van de voorraad.

Belangrijkste conclusie: sinds 2002 is de verhuurbaarheid van woningen in de vrije sector afgenomen. De wachtlijsten slinken en voor de duurdere segmenten

worden maar mondjesmaat huurders gevonden. Er lijkt sprake te zijn van conjunctuurgevoeligheid. Toch staan er geen woningen leeg. Het zijn met name senioren uit hogere inkomensgroepen die overstappen naar een (dure) huurwoning.

Locatie speelt beslist een rol. In het centrum worden hoge prijzen gevraagd (1750 euro voor een gestoffeerde woning is geen uitzondering meer), maar in Zuidoost is een woning met een huur van 650 euro al moeilijk weg te zetten. In Nieuw-Sloten en de Aker gaat het voornamelijk om gezinswoningen met huren tot zo’n achthonderd euro. In het Oostelijk Havengebied bestaan wachtlijsten voor woningen tot achthonderd euro, maar boven de duizend euro wordt het al lastiger om woningen verhuurd te krijgen.

een drempel om daarvoor weer naar buiten te moeten. Dat hoeft hier niet." Zij: "Daar komt bij dat de woningen ruim zijn opgezet. Er is niet op een centimeter gekeken bij de hoogte van de plafonds en de breedte van de deuren. En de service die je krijgt spreekt zeer aan." Hij, nog een keer: "De geluidsisolatie is prima. Je ziet vliegtuigen opstijgen en landen, maar je hoort niets. Toen mijn ouders kwamen kijken, waren ze bijna verkocht: het is hier levendig, groen, luxe en veilig. En, van wachttijden is geen sprake. Het enige wat we nog niet hebben is een grote supermarkt in de buurt. We moeten helemaal naar het Gelderlandplein."

### Jeugdherinneringen

Een andere doelgroep is de beter gesitueerde oudere. Dat begint eigenlijk al tegen de zestig, bijvoorbeeld als je je huis tegen een mooie prijs hebt verkocht. Met de rente daarvan kan je dan de maandelijkse huur in Het Kwartier ophoesten. Zo doet althans het echtpaar Straeten het. Ze bewoonden 31 jaar een leuk huis in Badhoevedorp, maar ja, de kinderen gaan uit huis en ineens wordt die tuin zo groot. En arbeidsintensief. Daar kwam bij dat ze allebei oorspronkelijk uit de buurt van het stadion, c.q. Zuid komen. Hij haalt met plezier herinneringen op. Hoe hij als jongen op de boten sprong die onder de brug doorvoeren. Hoe ze, veel later, tennisten in het – oude – Frans Otten Stadion. De Open Dag, dit voorjaar, bezochten ze daarom mede vanwege de weemoed die de plek teweegbracht. Ook zij waren vervolgens gemakkelijk te overtuigen en trokken deze zomer in hun vrije-sectorappartement, met een loggia die uitzicht biedt op de schilderachtige Schin-



keleilanden. Ze hebben er deze zomer menige fles ontkurkt. Hun motief is: rust. In alle opzichten. Straeten: "We zijn nog op zoek naar een droomhuis, maar we nemen daar rustig de tijd voor. Je moet genieten van het leven en je niet laten opjagen. Het idee is iets in Amstelveen, maar wie weet komen we wel in de provincie terecht. Voorlopig zitten we hier prima. Ik zou zo gauw nog niet weten waar we iets beters kunnen vinden."

Hij leidt met zichtbaar plezier rond. De woning zelf is niet opvallend groot of bijzonder, maar zeker goed afgewerkt, en het uitzicht vanuit de living mag er, met de kamerhoge ramen, wezen. De keuken is een pijpenla zonder raam, maar enfin, je kunt niet alles hebben. Zij behoren tot de gelukkigen die een eigen parkeerplek onder het complex hebben kunnen regelen. Daar beneden is de afwerking ook wat sober, net als in de kelderboxen. Maar de lift is weer een beleving op zich, een ruimte waar je je bezoek met enige trots in uitnodigt. "Wel een beetje gek", zegt Straeten, "dat het niet van jou is. Dat is even wennen."

Zijn vrouw: "Ik mis mijn sociale leven in Badhoevedorp een beetje, het loopje naar de winkel, het ten-

nissen met vriendinnen. Je kunt deze omgeving onmogelijk dorps noemen. Maar aan de andere kant, wij zijn architectuurliefhebbers en als je dan ziet hoe dit complex is ontworpen, daar zijn we gewoon trots op."

Niet ten onrechte, want het stedenbouwkundig concept van de blokken is goed doordacht, met dank aan de Amsterdamse School. Details, zoals huisnummers, zijn kunstwerkjes op zich. En er is echt monumentale kunst, zoals de lichtbeelden in de grote doorgangen op de kop van de blokken, of de tekst in de betonnen plint van de gebouwen. Overigens komt er in deze vrije sector-oase ook een blok met sociale huurwoningen.

### Onderzoek op onderzoek

Er blijkt naar dit soort topappartementen in de vrije sector, mede afhankelijk van de omgeving, voldoende vraag te zijn. Dat stelt de Onderzoeksgroep Wonen ROA + Almere vast. Dat maakt complexen als Het Kwartier tot een interessante investering. Institutionele beleggers, verenigd in het IVBN (Institutionele Beleggers Vastgoed Nederland), klagen nu nog over het huidige woningwaarderingsstelsel. Dat zou het onrendabel maken om goedkope of middel-

dure huurwoningen te realiseren. De vrije huursector is ook ontdekt door corporaties. Middeldure woningen van corporaties vinden snel belangstellenden.

In het dure segment is de verhuurbaarheid wel afgenomen. De recessie zou woonconsumenten kritischer hebben gemaakt, aldus de onderzoekers. Daarbij komt dat de spanning op de koopmarkt afneemt. Verder is de lage rentestand van invloed. Een koopwoning is dan toch echt aantrekkelijker. Er zijn al verhuurders die hun inkomenseisen omlaag hebben geschroefd.

Toch blijkt uit een ander, landelijk, onderzoek, uitgevoerd in opdracht van de NVB (de vereniging van middelgrote ontwikkelaars en bouwbedrijven), dat huurders met een bovenmodaal inkomen best meer willen betalen dan voorheen voor een kwalitatief hoogwaardige woning, zeg 535 euro gemiddeld. Een huurstijging die ver boven de inflatie uitgaat wordt dan voor lief genomen. Maar in weer een ander onderzoek, Wonen in Amsterdam (WIA, 2003), geeft bijna een derde van de huurders in de vrije sector aan dat hun inkomen niet toereikend is. Op huurprijbscherming hoeven ze echter niet te rekenen. ■



als  
ik  
het  
voor  
het  
zeggen  
had

# Iedereen onder dak!

**A**ls ik het voor het zeggen had... dan zou niemand tegen zijn zin op straat slapen en zou de overlast die drugsverslaafden nu veroorzaken snel halveren.

Zeker, er is veel aandacht voor daklozen en drugsverslaafden in Amsterdam. Behalve initiatieven en maatregelen zijn er vooral veel beleidsnota's, voornemens en betrokken instituties.

Toch is de zaak niet goed geregeld. Bij de voordeur van de opvang is het dringen en eenmaal binnen vertrekt de voormalige dakloze niet meer, omdat hij of zij nergens heen kan. De eerste opvang van daklozen en drugsverslaafden richt zich vooral op bed, bad en brood. Tijd en geld voor psychische hulp, afkicken, scholing en werkbegeleiding, is er onvoldoende.

Te veel daklozen leven in een mensonwaardige situatie. Daarbij veroorzaakt een deel van hen extreem veel overlast. Twee redenen om er een topprioriteit van te maken. Eerst het dak.

Woningcorporaties zouden moreel en statutair niet mogen accepteren dat er daklozen zijn. Zij zouden sobere woonruimte voor zeer weinig geld moeten aanbieden: individuele eenheden, groepswonen, containers, een verbouwd kantoor (een dakloze pleitte laatst voor lockers op het Centraal Station, waar je voor één euro

een nacht kunt slapen, een soort Febo-slaapplek). We spreken af dat de verliesgevende exploitatie van deze woonruimten door de minister wordt aangemerkt als een prestatie in het kader van de Grote Beweging.

B en W en minister zeggen toe dat ze knellende regels tijdelijk buiten werking stellen en vergunningen binnen een week beoordelen dan wel verlenen. Gemeente en corporaties trekken de wijken in om uitleg te geven over de noodzaak van deze huisvesting. Ze laten aan de hand van voorbeelden zien, dat de overlast van dergelijke specifieke huisvesting in de praktijk meevalt.

Dan de zorg. De meeste daklozen hebben meerdere problemen en veel zijn verslaafd aan drugs en alcohol. Psychische en medische hulp is vrijwel altijd vereist. In Nederland heeft iedereen daar recht op, ook al heb je van je leven een puinhoop

gemaakt. De corporaties zorgen voor het vastgoed en maken afdwingbare prestatieafspraken met instellingen voor zorg en welzijn, met het zorgkantoor en met verzekeraars.

Tenslotte de overlast.

De lezer die een mwahh-valt-wel-mee-reactie voelt opkomen, adviseer ik een weekje in de Bijlmer te logeren.

De vernieuwingsoperatie is succesvol. Tienduizenden Amsterdammers hebben bewust gekozen hier te (blijven) wonen. Er is echter een overheersend probleem: onveiligheid, drugsgerelateerde overlast en criminaliteit. Het is toch te gek dat een paar honderd verslaafden zoveel overlast mogen veroorzaken en het woon- en verkeer kunnen verstieren? Stadsdeel, corporaties en politie zitten aan de grens van wat ze kunnen en mogen. En als ze succesvol zijn in de Bijlmer, dan steekt het probleem in een ander deel van de stad de kop op.

Er moet nu actie komen van stad én rijk: pas de privacywetgeving aan zodat je eerder preventief kunt ingrijpen; verruim de mogelijkheden tot gedwongen psychiatrische behandeling, maak serieus werk van het samenscholingsverbod en het preventief fouilleren; breid de gratis verstrekking van heroïne onder medisch toezicht uit.

En als een notoire overlastveroorzaker alle aanbod voor huisvesting, hulp en begeleiding afslaagt, dan stopt het begrip en openen we voor deze mensen een opvangcentrum op de Veluwe voor verplicht afkicken, reïntegreren of zomaar wat rondwandelen binnen de hekken.

Natuurlijk zal er kritiek zijn op deze aanpak: *'Niet ambitieus genoeg; zonder integrale totaaloplossing hoef je er niet aan te beginnen; we hebben een ketenaanpak nodig; empowerment van daklozen is de basis; alleen maatwerk heeft zin; er zitten zeer problematische kanten aan deze oplossing'*.

Waarschijnlijk allemaal waar, maar zoals laatst iemand treffend zei: het betere is de vijand van het goede.

Laten we stoppen met analyseren, met het probleem verbreden. Laten we aan de slag gaan, ieder naar vermogen. Laten we meetbare, realistische doelen stellen en binnen organisaties mensen de ruimte en de macht geven deze doelen ook te halen. Laten we de betrokkenen loven als het lukt en een allerlaatste kans geven als ze falen.

Als ik het voor het zeggen had, dan zou ik proberen alle betrokkenen van de noodzaak en de haalbaarheid van deze aanpak te overtuigen. En als dat aan het eind van de dag niet is gelukt (want langer dan een dag moet je stalinisme niet laten duren), dan leg ik de aanpak vlak voor het aflopen van mijn mandaat, dwingend op. ■



Matching-initiatieven leveren tot dusver weinig op

# Wooninvesteringsfonds biedt wel

*Hoe graag minister en gemeente het ook willen, Amsterdamse corporaties lenen liever geen geld van rijke collega's in het land om de herstructurering te financieren. Woningen verkopen, dat willen de Amsterdamse sociale huisvesters wel. De AFWC ziet daarom meer in het Wooninvesteringsfonds.*

Johan van der Tol

**D**ecennia lang waren corporaties tamelijk armlastige instellingen die sterk afhankelijk waren van overheids-subsidies. De afgelopen jaren is, althans bij het grote publiek, een ander beeld van de sector ontstaan: dat van een Dagobert Duck die miljarden oppot. Vooral corporaties in het land met een beperkte nieuwbouwopgave zitten er goed bij. Terwijl armere collega's in de steden veel geld nodig hebben voor herstructurering. Een scheve situatie, waaraan oud-staatssecretaris Remkes van VROM een einde wilde maken via 'matching' – vrijwillige koppelvorming tussen armere en rijkere corporaties, waarbij de laatsten met laagrentende lenin-

gen of deelneming in een cv als geldschieters zouden moeten fungeren.

Het liep tot dusver geen storm met deze 'collegiale financiering'. De Tweede Kamer verloor al twee jaar geleden haar geduld met de corporaties. In een breed gesteunde

huisvestingsopgave van corporaties in het bestaand stedelijk gebied".

Die voorstellen zijn er nooit gekomen. Minister Dekker, de huidige bewindsvrouw van Volkshuisvesting, houdt vooralsnog vast aan initiatieven voor vrijwillige matching

## Bij het Wooninvesteringsfonds zijn al vierduizend woningen aangeboden

motie werd de regering verzocht "met ambitieuze en sluitende voorstellen te komen om de vermogensoverschotten via verevening te activeren, zodat de middelen van relatief rijke corporaties kunnen worden ingezet voor de volks-

die binnen de sector worden ont-plooid. Wel heeft ze meer druk uitgeoefend op rijkere corporaties om er aan mee te werken. En ze heeft bedreigd de regelgeving te veranderen zodat ze rijke corporaties via een aanwijzing kan dwingen tot

### AARDIGHEIDJE ALS TEGENPRESTATIE

Minister Dekker van VROM kondigde dit voorjaar aan dat ze de ontwikkeling van studentenwoningen tot speerpunt van 'matching' zou maken. Ze zei dat ze eventueel de twintig rijkste corporaties in het land erop zou aanspreken om er hun steentje aan bij te dragen. De organisatie Kences, waarin studentenhuysvesters zich hebben verenigd om de ontwikkeling van studentenwoningen te bevorderen, plaatste afgelopen voorjaar in Aedes Magazine een paginagrote advertentie waarin corporaties in het land werden uitgenodigd om middels cv's of leningen deel te nemen in studentenhuysvestingsprojecten. Een van de corporaties die met Kences in zee gingen was Stichting Woningbeheer Assen (SWA). "Uiteindelijk hebben we ingetekend voor twee leningtranches van elk vijf miljoen euro voor twee verschillende projecten", aldus Ruud van der Meulen, manager bedrijfsvoering bij de SWA. "We zijn waarschijnlijk per vergissing op dat lijstje met rijkste woningcorporaties terechtgekomen, maar we hebben toch besloten deze taak op ons te nemen. Maar aan de politiek in Assen en onze huurdersvereniging is het lastig te verkopen dat we ons geld ergens anders inzetten. Als een soort tegenprestatie is bedongen dat jaarlijks tien studenten uit Assen met voorrang worden geholpen door de betrokken studentenhuysvesters. Maar dat is niet meer dan een aardigheidje."

Den Haag, Lashaven, 704 eenheden, € 35 miljoen

Delft, Balthazar van der Polweg, 314 eenheden, € 18 miljoen

Minister Dekker: 'Studentenhuisvesting testcase voor matchingscapaciteit sector'

Willem van Leeuwen: 'Matching, dat is werk voor ondernemers'

INVESTEER NU IN 4 PROJECTEN

## STUDENTENHUISVESTING

De studentenhuysvesters verenigd in Kences bouwen de komende jaren 13.000 eenheden. Voor realisatie zoeken wij collegiale samenwerking met corporaties die hun grenzen durven te verleggen. SSH Utrecht en DUWO realiseren reeds diverse projecten in samenwerking met collega-corporaties.

We zoeken nu financiering voor vier projecten. De planontwikkeling is zo ver gevorderd dat we op korte termijn garanties voor financiering moeten verkrijgen. Waarschijnlijke datum voor start van de bouw is, afhankelijk van verlening van gemeentelijke vergunningen, begin 2005.

**WIJ VRAGEN:**  
Leningen, in tranches van € 5 miljoen, looptijd 10 jaar, renteniveau 25% onder de markrente met een maximum van 3,5%. In totaal is financiering nodig voor ruim € 100 miljoen.

**MEER WETEN:**  
Voor meer informatie en/of persoonlijk overleg kunt u contact opnemen met directeur Jan Benschop van DUWO 015-2192200 of met directeur Ton Jochims van SSH Utrecht 030-2515200.

duWo KENCES SSH Utrecht

Leiden, Wassenaarseweg, 394 eenheden, € 30 miljoen

Utrecht, Beneluxaan, 390 eenheden, € 20 miljoen



# perspectief

meefinancieren van de herstructurering.

Intussen blijft de 'vermogensovermaat' bij corporaties doorgroeien en duikt dit slapende corporatiekapitaal steeds vaker op in het maatschappelijk debat. Het is het vermogen dat de corporaties volgens toezichthouder Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) niet direct nodig hebben voor de waarborging van hun maatschappelijke taken. Volgens het CFV bedroeg de 'overmaat' in 2002 zo'n 12 miljard euro, op een weerstandsvermogen van totaal 26 miljard. Nieuwe cijfers zijn er nog niet, maar zeker is dat de overmaat ook in 2003 weer is toegenomen. Als er niets verandert, groeit het niet direct nodige vermogen de komende zes jaar tot 23 miljard euro.

Om te voorkomen dat het tot een gedwongen afroaming van corporatiekapitaal komt, is de sector zelf aan het werk getogen om instrumenten voor collegiale financiering op te tuigen. De corporaties zijn bovendien bang dat het geld bij een eventuele heffing weglekt naar sectoren buiten de volkshuisvesting. Een heffing zou ook slecht zijn voor de ondernemerszin. Rijkere corporaties kunnen 'duikgedrag' gaan vertonen waarbij ze huurverhogingen niet doorvoeren en investeren in jacuzzi's en vergulde deurknoppen om niet als vermogend te boek te staan. Aedes en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties benadrukken ook dat de overmaat een rekenkundig gegeven is, afgeleid van bedrijfswaarden, van euro's die nog moeten worden verdiend.

Een van de initiatieven vanuit de sector is het Garantiefonds Stedelijke Vernieuwing (GSV). Het werd vorig jaar gepresenteerd door De Vernieuwde Stad, een platform van grootstedelijke woningcorporaties



waarvan ook Ymere (toen nog Woningbedrijf Amsterdam) deel uitmaakt. Het Garantiefonds biedt krap bij kas zittende corporaties de mogelijkheid extra geld te lenen boven de limiet die het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) stelt. Rijke corporaties staan garant voor deze extra kredieten en moeten dus over de brug komen als de ontvangende corporaties in gebreke blijven bij rentebetaling en aflossing.

Ook dit Garantiefonds is nooit goed van de grond gekomen.

## In Amsterdam wordt nauwelijks aan collegiale financiering gedaan

Direct al lieten Amsterdamse corporaties weten dat ze de leningen niet nodig hebben. Volgens Johan Conijn van het onderzoeksbureau Rigo is het een ongelukkige constructie. "Armer corporaties worden alleen maar armer als ze meer kunnen lenen", aldus Conijn. De daadwerkelijke vermogensoverdracht is bij het Garantiefonds beperkt. Bovendien staan corporaties in het land staan niet te springen om hun collega's in de hoofdstad bij te staan met goedkope leningen en kredietgaranties.

"Die verwijten de Amsterdamse corporaties dat ze jarenlang niets hebben verkocht. Er heerste hier decennia lang een taboe op de verkoop van sociale huurwoningen." Voor de vragende partij is het bovendien niet leuk om de hand op te houden. "We hebben in Amsterdam zeer zelfbewuste corporatiedirecteuren voor wie denk ik ook een zekere trots meespeelt", aldus Conijn.

De Amsterdamse corporaties zijn volgens hem ook niet arm. Nergens in Nederland zijn de huizen-

Johan Conijn (Rigo): "Het Garantiefonds is een ongelukkige constructie. Armer corporaties worden alleen maar armer als ze meer kunnen lenen."

kopen aan deze landelijk toegelaten instelling. De verkopende corporatie houdt het beheer, maar het Wooninvesteringsfonds verzorgt de uitponding. Amsterdamse corporaties zouden dan direct het geld krijgen waar ze anders, mede door de lage mutatiegraad, jaren op zouden moeten wachten.

Het Wooninvesteringsfonds is met enthousiasme onthaald, dat wil zeggen: door potentiële verkopers van woningen. Het fonds is nog niet actief, maar er zijn er nu al zo'n vierduizend woningen aangeboden. Ook in de regio Amsterdam bestaat enige concrete belangstelling. Intermezzo heeft zo'n vierhonderd woningen aangeboden. De Amstelveense studentenhuusvester verkeert in financiële problemen, met name door de stagnerende verkoop van zijn bezit aan gewone woningen (geen studentenkamers) in Amsterdam. Vooral in Rotterdam is de respons groot. WoonbronMaasoevers, pionier in volkshuisvestingsexperimenten, heeft 750 woningen aangeboden.

Het Wooninvesteringsfonds staat of valt bij de bereidheid van rijke corporaties er door middel van obligatieleningen geld in te steken. En dat kan volgens Conijn nog lastig worden. Het rendement, nu gesteld op 4,5 procent, ligt voor de corporatie die de lening verstrekt wel hoger dan dat bij andere vormen van collegiale financiering. Maar er zijn ook risico's. Het gaat om achtergestelde leningen; de verkoop van de huizen kan stagneren en leegstand zou zich kunnen voordoen.

### Vennootschapsbelasting

En als ook dit niet lukt? "Tja, dan moet de minister constateren dat er in twee jaar niets is gebeurd en moet ze zelf iets bedenken", zegt Conijn. De VROM-raad adviseert de oprichting van een Investerings Maatschappij Stedelijke Vernieuwing als oplossing. Deze investeringsmaatschappij zou middelen verkrijgen via heffingen op vermogens van woningcorporaties. Met dat geld zouden dan investeringen in herstructureringsgebieden worden ondersteund. Conijn: "Ik denk dat je bij iedere oplossing subsidiegedrag bij de ontvangers moet vermijden en dat je zo min mogelijk bureaucratie moet creëren. Daarom zou je denk ik beter een vaste premie, van bijvoorbeeld vijftienduizend euro, kunnen invoeren voor ieder gebouw huis. Dat is gemakkelijk te controleren en je stimuleert nieuwbouw."

Binnen de Vernieuwde Stad wordt overigens alweer gediscussieerd over een andere vorm van activering van slapend corporatiekapitaal: via de vennootschapsbelasting. Per 1 januari worden corporaties verplicht vennootschapsbelasting te betalen over hun commerciële activiteiten. "Dat pakt erg ongunstig uit voor corporaties in de grote steden die investeren in

nieuwbouw en herstructurering. Terwijl rijkere corporaties die nauwelijks investeren, minder belasting betalen.", aldus Anton van der Vlist, directeur van de Zuid-Hollandse corporatie Vestia. "Daarom zouden we volledige hantering van de vennootschapsbelasting willen, met toepassing van investeringsaftrek. Dat stimuleert investeren en straft nietsdoen. Het is een volwassen oplossing dan die goedbedoelde initiatieven waar al jaren over wordt gepraat. Bovendien is het maar de vraag of die constructies met laagrentende leningen standhouden onder het nieuwe regime van de vennootschapsbelasting."

En de kans dat daarmee geld uit de sector weglekt? "Dat risico loop je. We moeten niet de naïeve hoop hebben dat we het via een subsidie weer op onze eigen rekening krijgen gestort. We moeten goed

### *De AFWC ziet het Wooninvesteringsfonds als een reële alternatief*

afspreken dat het geld naar steden met herstructureringsgebieden gaat. En dan zouden die ons moeten verleiden daar te investeren, bijvoorbeeld met verlaagde grondkosten."

### Geen dogma

In Amsterdam wordt niet of vrijwel niet aan collegiale financiering gedaan. "Matching moet geen dogma worden", zegt directeur Hans van Harten van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. "We zijn er niet tegen, maar je moet wel goed kijken waarom je het zou doen. Vrijwel alle Amsterdamse corporaties zijn financieel gezond en hebben de A-status van het Centraal Fonds. Tussen de corporaties bestaan verschillen, maar we kunnen de ambities die we ons hebben gesteld

realiseren met de middelen die we hebben. Het gaat weliswaar net, maar het kan wel."

Van Harten is niet onder de indruk van de mogelijkheid om via matching onder de marktrente geld te lenen. "De marktrente is op dit moment al erg laag en er bestaan geen richtlijnen voor de rente van leningen bij matching. Daarbij zal de geldgevende corporatie terecht eisen dat we in deze aantrekkelijke woningmarkt eerst meer woningen verkopen of de huren waar mogelijk verhogen." Dekker kan deze corporaties niet dwingen onvoorwaardelijk geld uit te lenen. "Het gaat om private instellingen en de minister kan niet op de stoel van een corporatiebestuurder gaan zitten."

Speelt trots geen rol in Amsterdam bij het afzien van goedkope, collegiale leningen? Van Harten: "Het is natuurlijk nooit leuk om je hand

op te houden. Maar het zou fout zijn als je je doelstellingen niet kunt realiseren en je door een koppige trots weigert aan matching te doen. Maar dat is in Amsterdam niet aan de orde." Overigens staan de Amsterdamse corporaties niet alleen in hun houding tegenover collegiale leningen. Ook in Rotterdam wordt er geen gebruik van gemaakt.

Van Harten wijst erop dat Amsterdamse corporaties als de Dageraad en Olympus Groep via fusies hun financiële positie hebben verstevigd: "Fusie is de ultieme vorm van matching." Johan Conijn van Rigo zet hierbij de kanttekening dat de financiële positie niet het enige motief moet zijn voor een fusie: "Je moet daarbij ook kijken naar zaken als regionale verankering en concentratie van het bezit".

### LOS HET OP VIA FISCUS!

In NUL20 nummer 13 bepleiten de directeurs Jaap van Gelder (De Key) en Anton van der Vlist (Vestia Groep) een radicale oplossing om een einde te maken aan de discussie over matching van taken en middelen: laat de fiscus woningcorporaties als gewone bedrijven behandelen. Immers, rijke corporaties betalen veel vennootschapsbelasting, corporaties die arm zijn of veel investeren niet of nauwelijks. Door te investeren kunnen corporaties vennootschapsbelasting vermijden. Hun pleidooi is terug te lezen op de site van nul20, in de rubriek Forum.

Verkoop is in een paar jaar tijd in Amsterdam een belangrijk instrument geworden om aan middelen te komen, zegt Van Harten. Het aantal verkopen is gestegen van ruim driehonderd in 2002, naar elfhonderd vorig jaar, en voor dit jaar verwachten de corporaties flink boven de vijftienhonderd uit te komen. "De afspraken zijn gemaakt en corporaties hebben het verkoopvak geleerd. De AFWC ziet het Wooninvesteringsfonds als een reële alternatief. Het is een manier om snel aan opbrengsten te komen. Het is immers vaak meer een kwestie van liquiditeit dan van solvabiliteit. Dit kan een mooie oplossing zijn voor die liquiditeitsproblemen. Het is afwachten hoe het wordt uitgewerkt in Amsterdam, waar de corporaties met de gemeente en de stadsdelen afspraken hebben gemaakt over waar, en hoeveel woningen worden verkocht."

Om de stagnerende Amsterdamse woningmarkt vlot te trekken is vooral minder bureaucratie en een flexibeler huurprijsbeleid nodig, stelt Van Harten. "En als het om geld gaat, maak ik me eerder zorgen over de positie van de gemeente. Die kan steeds minder doen als gevolg van teruglopende grondopbrengsten en bijna een halvering van het ISV-budget." ■



Zoeken op postcode... naar dure en iets minder dure huizen

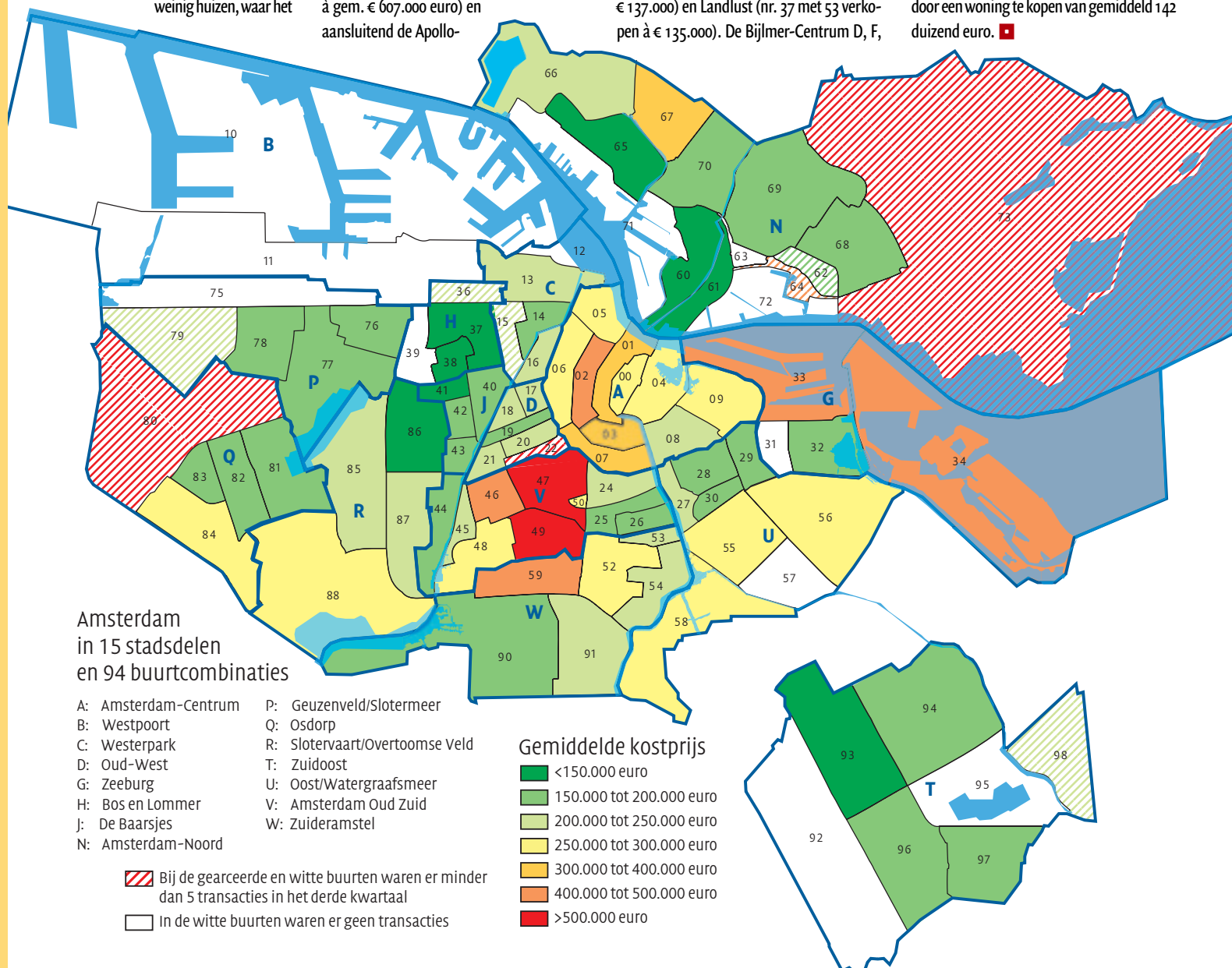
# De koopmarkt, derde kwartaal

In Mokum ben je rijk en gelukkig tegelijk, zong Johnny Jordaan. Dat neemt niet weg dat er binnen de stad flinke verschillen bestaan in rijkdom, en die komen tot uiting in de gemiddelde huizenprijzen per buurt. We vroegen het Kadaster om een overzicht van deze prijzen over het derde kwartaal. Ruim 2100 geregistreerde transacties geven een aardig beeld van dure en minder prijzige buurten. Zij het met een slag om de arm, want in sommige buurten was het aantal transacties beperkt. Zo kunnen we de drie buurten met de hoogste scores (Vondelparkbuurt, Lutkemeer/Ookmeer en Waterland) op grond van deze gegevens niet 'de' duurste buurten van Amsterdam noemen. Ze zijn hooguit periodekampioen. Het gaat om buurten met relatief weinig huizen, waar het

aantal transacties beperkt bleef tot vier, en in een geval zelfs tot één. De kans op vertekening is daardoor groot. Verder kan het lage aantal koopwoningen in een buurt of de toevallige verkoop van een nieuwbouw- of renovatieproject het beeld verstoren. In slechts één buurt kwam de gemiddelde koopprijs in de buurt van een miljoen euro; de vier huizen die in de Vondelbuurt (buurt-nummer 22 op de kaart) van eigenaar verwisselden, kostten gemiddeld 941 duizend euro. De Vondelbuurt wordt op afstand gevolgd door Lutkemeer/Ookmeer (nr. 80, 1 transactie, € 640.000) en Waterland (nr. 72, vier transacties, € 609.000). In het segment boven een half miljoen euro zitten ook het Museumkwartier (nr. 47, met 31 transacties à gem. € 607.000 euro) en aansluitend de Apollo-

buurt (nr. 49 met 37 transacties à gem. € 567.000). De zogenoemde Gouden Band, waar elders in dit nummer over wordt gesproken, is op de kaart duidelijk te zien. Het is een aaneengesloten stuk stad dat als een halve maan van Zuideramstel tot het Oostelijk Havengebied loopt en waar de huizen gemiddeld meer dan 250 duizend euro kosten. Aan de onderkant zijn er acht buurten die gemiddeld minder dan 150 duizend euro doen. Vier daarvan vormen een aaneengesloten gebied binnen de ringweg in Nieuw-West: Overtoomse Veld (nr. 86, 8 verkopen voor net geen € 150.000 gem.); de Van Galenbuurt (nr. 41 met 19 verkopen voor net geen € 150.000), Erasmuspark (nr. 38 met 37 verkopen à gem. € 137.000) en Landlust (nr. 37 met 53 verkopen à € 135.000). De Bijlmer-Centrum D, F,

H (nr. 93) heeft de goedkoopste huizen van de stad; een woning kost daar gemiddeld 118 duizend euro (58 transacties). Amsterdam-Noord maakte ook in het derde kwartaal zijn reputatie als goedkoop stadsdeel waar. Met IJplein/Vogelbuurt (nr. 61) heeft Noord met afstand de goedkoopste buurt van Amsterdam. Een woning kostte hier 111 duizend euro (24 transacties). Tegenover IJplein/Vogelbuurt ligt het ook goedkope Volewijk (nr. 60, € 137.000, 18 transacties). Het gaat hier om buurten die straks aan weerszijden van een geplande halte van de Noord/Zuidlijn liggen, op luttele reisminuten van het centrum. Elders in Noord, in Tuindorp Oostzaan (nr. 65), sloegen 65 huishoudens in juli tot en met september hun slag door een woning te kopen van gemiddeld 142 duizend euro. ■



ZOEKEN OP POSTCODE

# Betrek erfpachtstelsel bij Grote Vereenvoudiging

*Wethouder Duco Stadig en woningbouwregisseur Arthur Verdellen moeten bij hun Grote Vereenvoudiging ook de bouwbeperkingen van het erfpachtstelsel betrekken. Dat vindt Ron de Muijnck van ANGSAW uit Amsterdam-Noord. Volgens hem leidt het huidige stelsel ertoe dat corporaties minder dicht bouwen dan mogelijk. Bovendien sneuvelen er onnodig groenstroken.*

Ron de Muijnck  
De Muijnck is lid van de bewonersvereniging  
ANGSAW uit Amsterdam-Noord

ANGSAW staat voor Amsterdam-Noord, Groene Stad Aan het Water. De bewonersvereniging wil de evenwichtige ontwikkeling van Amsterdam-Noord bevorderen. Meer informatie op de website <http://home.planet.nl/~angsaaw/>

De groenstrook langs de IJdoornlaan. Hier zouden "joekels van woontorens" komen

Eén van de kenmerken van Amsterdam-Noord is, dat het bestaat uit heel verschillende wijken en buurten, die gescheiden zijn door groenstroken. Noord wordt dan ook door haar inwoners veelal getypeerd als een groen stadsdeel. Dit groene imago is niet in het minst te danken aan de stedenbouwkundige opzet van de grote stadsuitbreidingen uit de jaren vijftig en zestig, waartoe ook De Banne-Zuid behoort. De woningen uit die tijd zijn nu veelal te klein, maar juist op de verdeling van bebouwing en groen, en de opzet van de infrastructuur is weinig kritiek. Vroeger is er echt wel met visie gebouwd.

Amsterdam-Noord gaat flink op de schop. Maar de ervaringen de stedelijke vernieuwing in het zuidelijk deel van De Banne stellen ons niet gerust. Het lijkt er sterk op dat de financiële systematiek

die het gevolg is van het Aanvullend Convenant Erfpacht (ACE) corporaties op verkeerde gedachten brengt.

Dat zit zo. De te slopen woningen staan op grond met een oud en goedkoop erfpachtcontract. Woningcorporaties waken ervoor om dat open te breken. Er staan veelal kleine woningen op, die bij sloop-nieuwbouw worden vervangen door grotere. Maar volgens het Aanvullend Convenant Erfpacht moet bij projecten waarbij de totale vloeroppervlakte stijgt met meer dan 10 procent een extra vergoeding worden betaald aan de gemeente. Daarmee is het voor woningcorporaties onaantrekkelijk de dichtheden te vergroten. Dus wat doen ze? Zij verlagen het aantal woningen binnen het bouwblok. Het resultaat is dat ze grote tot zeer grote, en dus dure woningen bouwen op zeer goedkope grond.

Dat vindt het stadsdeel niet leuk. Bij stedelijke vernieuwing moet het woningaantal wel op peil blijven, ja liefst nog wat stijgen. Het gevolg is dat er binnen het gebied van de stedelijke vernieuwing gezocht

gaat worden naar nieuwbouwlocaties en dan komt men uit bij groenstroken.

Volgens ons moet er gekeken worden naar de huidige erfpachtsystematiek, hoe gevoelig het onderwerp politiek ook is. Want deze erfpachtregeling ontnemt Amsterdam z'n groen.

Want is het ACE er onderliggend niet de oorzaak van dat de groenstrook langs de IJdoornlaan bebouwd gaat worden met joekels van woontorens met negen tot vijftien bouwlagen? ANGSAW is begin dit jaar middels een raadsadres hierover naar het gemeentebestuur gestapt. De reactie van B en W was dat "het ACE niet leidt tot (negatieve) stedenbouwkundige neveneffecten". Er wordt geconcludeerd door B en W dat er niets aan de hand is, want bij stedenbouwkundige vernieuwing geldt uiteindelijk het primaat van de politiek. De politiek beslist immers wat, waar en hoe gebouwd en herbouwd gaat worden. De gemeenteraad aanvaardde dit en schoof de visie van ANGSAW terzijde. Nu op het stadhuis het licht is doorgebroken ten aanzien van de stroperige procedures in de woningbouw en de te ingewikkelde grondprijsberekening, moet ook dit standpunt herroepen worden. Want de situatie lijkt verdacht veel op de dodelijke omhelzing van Stadig: "de stadsdelen willen huizen, de ontwikkelaars moeten ze betalen en het stadbestuur beslist." (citaat van Duco Stadig uit artikel in Het Parool van 4 september 2004). Geheel in de stijl van de uitingen van Stadig en Verdellen moet de straf die via het ACE nu staat op het bouwen van veel woningen op oude erfpachtgrond vervallen. Dan is het niet meer nodig veel te veel groene voegen in tuinsteden vol te bouwen. ■







## Domweg gelukkig, in de Haarlemmer Houttuinen.

Estafette column met reflecties  
op het stedelijk leven.  
Van J.C. Bloem naar Iris Koppe.

Iris Koppe is ze Jaars studente politicologie.  
In juni 2004 won ze de 'BNG Nationale  
Jonge Schrijversprijs.'

Maar ja, hoe kom je daar als student? Voor Amsterdamse studenten die graag het huis uit willen, bieden woningbouwverenigingen als De Key nauwelijks uitkomst. De wachtlijsten zijn even lang als die in de zorg en daarnaast krijgen provincialen voorrang. Wil je niet ergens bij een duur hok in Osdorp terecht komen, dan zul je tot aan het irritante toe je vrienden en kennissen moeten vragen of zij misschien iets weten. Dat deed ik en ik had geluk.

Op een avond in februari ontmoette ik in Paradiso een kunstenaar die twee kamers over had, met uitzicht op het IJ en de treinen. Diezelfde vrijdag ging ik met een vriendin kijken en dronken we champagne op onze vangst. We zouden samen de vierde etage van een grachtenpand gaan bewonen, vlakbij de hippe Haarlemmerstraat, de Movies en het station! Eindelijk bevrijd van ouders! Maar vooral van de bouwput die Oud Zuid door de aanleg van een metro nu eenmaal geworden is, en waar wij allebei oorspronkelijk vandaan komen. Nog steeds voel ik me treurig worden als ik met de fiets aan de hand langs de hijskranen in de Ferdinand Bolstraat loop.

Al gauw merkte ik dat men bij een hoekhuis gemakkelijk naar binnen kan kijken. In de woonkamer voel ik de blikken van de treinpassagiers nieuwsgierig over de meubels glijden. Toen ik aan het eind van de winter de kamer voor het eerst bekeek, had ik er geen rekening mee gehouden dat de takken voor het raam mij de hele zomer het uitzicht zouden benemen met hun lichtgroene bladeren. Dus in mijn eigen kamer zie ik de trein aan de linkerkant in de boom verdwijnen en aan de rechterkant weer tevoorschijn komen. Mijn bed trilt als er eentje op het dichtstbijzijnde spoor voorbij trekt. Met het geluid van de auto's die de hele nacht over de brug scheuren, krijg je soms het gevoel dat je in een Formule-1 hotel overnacht. "En nu juist een jaar lang prijkt deze hoek van de Korte Prinsengracht met zijn drie verschillende gevels weer in zijn oude luister als een voorbeeld van een geslaagde restauratie," schreef Dr. L. Jansen die bij het gemeentearchief werkte in de jaren '50. Nog voor die tijd, toen Breitner met zijn fototoestel door de Haarlemmerbuurt struinde, zaten in de kelder van dit pand een kruidenierszaakje en een wasdrogerij. Laatst gaven we een feest in dezelfde ruimte. De muziek was tot aan het eind van de Droogbak te horen. De eigenaar van het pand noemt de feestjes altijd 'Geile Bocht Partijen', de naam ontleend aan de tippelende heroïnehoertjes voor de deur. Op sommige tijdstippen staat er haast een file van wachtende auto's om een meisje op te pikken. De meeste bestuurders rijden rondjes en maken een U-bocht, de Haarlemmer Houttuinen op. Mijn huisbaas schenkt de dames van onder de brug wel eens koffie, maar ze mogen nooit binnenkomen en moeten op de stoep wachten. Ze worden met spionnetjes in en rond het huis nauwlettend in de gaten gehouden. De souteneur rijdt 's avonds in een rood invalidewagentje achter het gezelschap aan en deelt om het half uur een bolletje uit. Hij krijgt geen koffie. Vorige week hoorde ik hem van onder de brug naar een klant roepen: 'Maak me geen Haarlemmerdijkies hè?' Later vond ik in een Bargoens woordenboek dat die uitdrukking zo iets betekende als 'geen rotzooi trappen hè...?' Zou die man trouwens wel echt invalide zijn? Rijdt hij niet alleen in dat karretje omdat hij het overal gratis kwijt kan? Het parkeergeld bij mij voor de deur is namelijk torenhoog. Voor een uurtje betaal je vier euro. Af en toe heb ik heimwee naar m'n oude straat in de Pijp. Eten bij Hotel Mama is een mooie reden om terug te gaan. Of daar de vuile was brengen. Die buurt heb ik nog lang niet losgelaten... ■

GEDICHT VAN J.C. BLOEM

*Natuur is voor tevredenen of legen.  
En dan: wat is natuur nog in dit land?  
Een stukje bos, ter grootte van een krant,  
Een heuvel met wat villaatjes ertegen.*

*Geef mij de grauwe, stedelijke wegen,  
De in kaden vastgeklonken waterkant,  
De wolken, nooit zo schoon dan als ze, omrand  
Door zolderramen, langs de lucht bewegen.*

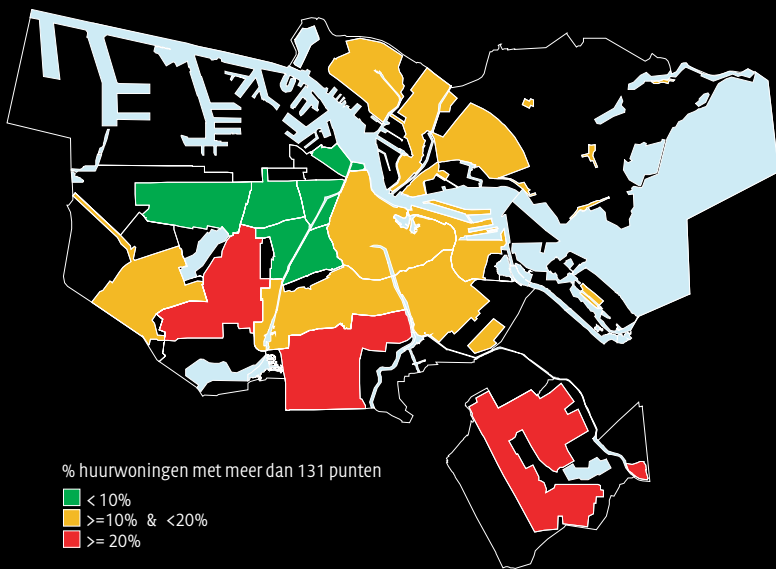
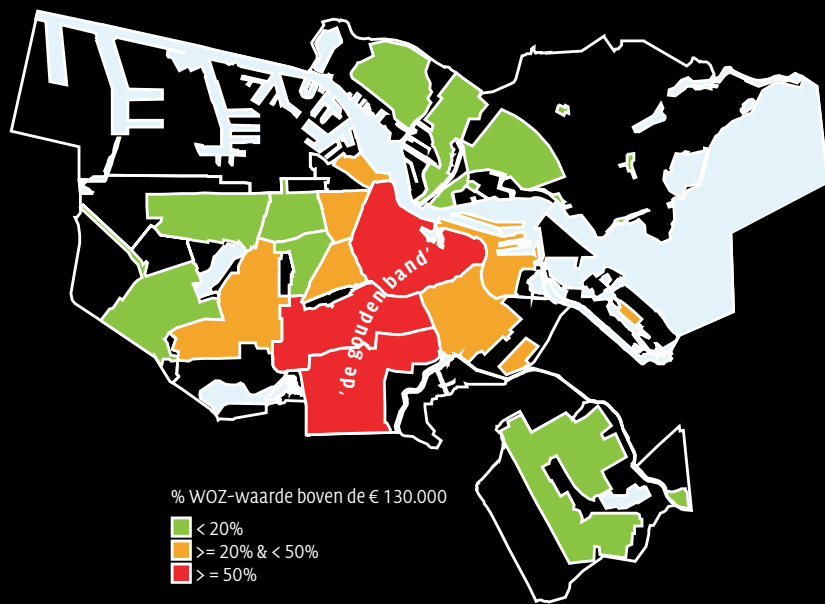
*Alles is veel voor wie niet veel verwacht.  
Het leven houdt zijn wonderen verborgen  
Tot het ze, opeens, toont in hun hoge staat.*

*Dit heb ik mijzelve overdacht,  
Verrengend, op een miezerige morgen,  
Domweg gelukkig, in de Dapperstraat.*

# De woningmarkt na de liberalisatie

Minister Dekker wil per 1 juli 2006 een kwart van alle huurwoningen 'liberaliseren', oftewel naar de vrije sector brengen. In haar uitgelekte voorstel van 9 september stelt zij voor daartoe in de regio Amsterdam alle huurwoningen met een WOZ-waarde boven de 130 duizend euro uit de gereuleerde markt te halen. Volgens de Dienst Wonen gaat het dan niet om 25 procent (zeventigduizend woningen) maar om 29 procent

(negentigduizend woningen). Die woningen liggen vooral in gewilde stadsdelen Centrum (56%), Oud-Zuid (51%) en Zuid-ramstel (61%), terwijl in de stedelijke vernieuwingsgebieden niet veel valt te liberaliseren omdat de woningen daar minder waard zijn. Dat geldt met name voor Bos en Lommer (3%), Noord (7%) en Slotervaart (8%) (zie kaart 1).



Let op: de grenswaarden van de kleuren zijn niet in beide kaarten gelijk. Bij de bovenste kaart toont het rode gebied bijvoorbeeld een percentage vrijsector-woningen van meer dan 50 procent; in het onderste van meer dan 20 procent.

Om deze reden waarschuwt de gemeente Amsterdam het ministerie dat deze liberalisatie tot een toenemende segregatie leidt tussen rijk en arm. De huren, zeker van particuliere woningen, zullen in aantrekkelijke buurten op termijn fors omhoog gaan. Amsterdam gaat meer op Parijs lijken, met een rijke binnenstad en arme randen. Afspraken met corporaties kunnen dit effect dempen, maar niet wegnemen. Een flink percentage van de huurwoningen in deze gewilde wijken is in handen van particulieren. Zonder aanpassing is geen steun te verwachten van de vier grote steden, verenigd in de G4. Wethouder Stadig bepleit een verhoging van de liberalisatiegrens en meer maatwerk binnen de regiogrenzen. Liever nog ziet de gemeente de WOZ-systematiek vervangen door een liberalisatiegrens gebaseerd op een (gemoderniseerd) puntenstelsel.

Kaart 2 is gebaseerd op een rekenmodel van de Dienst Wonen waarbij de liberatiegrens is gelegd op 131 punten. Het puntenstelsel is daarbij aangepast aan de voorstellen van de minister, dat wil zeggen dat de punten voor de woonomgeving volledig zijn gebaseerd op de WOZ-waarde. Het stadsdeel met de hoogste WOZ-waarde krijgt het maximum van 25 punten. Dat levert 15 procent oftewel veertigduizend geliberaliseerde woningen op met een concentratie in Zuidoost, Zuid-ramstel en Slotervaart. Er zitten relatief veel grote woningen bij, nu al een schaars goed in de sociale sector. Bij een liberalisatiegrens van 121 punten zou het totaal aantal geliberaliseerde woningen op 68 duizend komen.

De grote steden en de huurdersorganisaties voeren tot op het laatste moment actie voor aanpassing van de plannen van de minister. Naar verwachting verschijnt het definitieve voorstel in de eerste helft van het november, na het ter perse gaan van dit nummer. ■

