

# NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – november 2006 #29

## De regionale woningmarkt

Sociale huurwoning wordt schaars  
Woonruimteverdeling blijft regiogemeenten verdelen

### Particulier opdrachtgeverschap

Steigereiland bewijst vraag  
De kavelwinkel van Adri Duivesteijn





Stadsregio Amsterdam:  
dreigend tekort sociale  
huurwoningen  
ondanks forse  
woningproductie

08

- 4 Gemeenschappelijke ruimte **Kort nieuws**
- 8 Eerste verdieping: **De regionale woningmarkt**
  - 8 **Dreigend regionaal tekort sociale huurwoningen**
  - 12 **Nieuwe MGE-constructie in Saendelft met inkomensafhankelijke erfpacht**
  - 14 **Regionale woonruimteverdeling blijft splijtzwaam**
  - 18 **Investeringsstrategieën corporaties zijn de geleheidsargumenten voorbij**
- 22 Tweede Verdieping **Particulier opdrachtgeverschap**
  - 22 **Steigereiland toont interesse voor particulier opdrachtgeverschap**
  - 24 **Maarten Kloos: "Het is een slap aftreksel geworden"**
  - 26 **De kavelwinkel van Adri Duivesteijn**
- 27 Langs de meetlat  
**Bij 'Koop Je Eigen Bijlmer' overheersen frustraties**
- 31 Als ik het voor het zeggen had **Maria van Veen**
- 32 Barometer  
**Almere blijft populairste bestemming van Amsterdammers**



12

Betaalbare koopwoningen op zijn Zaanse

# Inhoud

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.

### DEZE BOODSCHAP KOMT AAN!

Het is vanaf nu mogelijk op beperkte schaal in NUL20 te adverteren. NUL20 bereikt ruim zeven-duizend beleidsmakers, projectleiders, politici, bewonersvertegenwoordigers en andere professioneel betrokkenen bij het woonbeleid in de regio Amsterdam. Meer informatie over het plaatsen van advertenties vindt u op onze website: [www.nul20.nl/adverteren](http://www.nul20.nl/adverteren)

### 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 2006 #29



## 26

**Adri Duivesteijn:**  
“Particulier  
opdrachtgever-  
schap wordt de  
norm in Almere”



## 22

Fotografie: Caro Bonink

**Steigereiland:**  
Amsterdammers leren weer zelf bouwen

## De regionale woningmarkt

**N**ederlanders zijn niet zulke verhuizers. En als ze het doen, dan het liefst in de buurt. Zo komen de meeste IJburgers uit Zeeburg en Oost/Watergraafsmeer; zo vestigt het merendeel van de Amsterdammers die de stad verlaten zich in de directe regio: Almere, Amstelveen, Haarlemmermeer, Purmerend, Zaanstad en Haarlem. Hetzelfde geldt voor woningzoekenden uit Haarlem of Oostzaan: ze zoeken bij voorkeur in de eigen buurt, gemeente en vervolgens regio. Gemeentegrenzen zijn daarbij hoogstens psychologische drempels, tenminste voor kopers. Die kunnen zich namelijk - afgezien van incidentele voorrangregels bij nieuwbouwprojecten - overal vrij vestigen. Voor de groep die is aangewezen op goedkope huurwoningen gelden meer beperkingen. Zij stuiten op tal van plekken in Nederland op hekken die gemeenten of regio's optrekken om spontane instroom van sociale huurders aan banden te leggen. Je kunt dat afdoen als een 'eigen-volk-eerst'-politiek, maar lokale bestuurders moeten ook rekening houden met hun eigen starters, ouderen, medisch-urgente, gescheiden ouders en sociale verbanden. En als ze dat al niet doen, worden ze er wel op aangesproken door hun kiezers. De bestuurders uit de gemeenten van de stadsregio Amsterdam – voorheen Regionaal Orgaan Amsterdam (ROA) geheten – weten er alles van. Er is vanuit het perspectief van de woningzoekende alle reden de stadsregio Amsterdam als één woningmarkt te zien. Dan doen we veel te weinig, ook in dit blad. Mea culpa. We berichten tot achter de komma over

het tekort aan grote woningen terwijl Almere een overmaat aan eengezinswoningen heeft, we produceren gedetailleerde overzichten over de aantallen sociale huurwoningen en middensegmentwoningen zonder ons af te vragen wat de omliggende plaatsen bouwen, enzovoort, enzovoort. Mea culpa.

Maar er zijn wel redenen voor. De gemeentegrenzen zijn een politieke realiteit. Op dat niveau kunnen harde afspraken worden gemaakt; op dat niveau kunnen bestuurders worden afgerekend. Van een bestuurlijke haarbal als het ROA kan dat nauwelijks worden gezegd. Dan is er de informatievoorziening. Op gemeentelijk niveau is er - zeker in Amsterdam - een overvloed aan gegevens beschikbaar; op ROA-niveau vergt de beantwoording van elke vraag uitputtend onderzoek. Dat merken we ook bij dit nummer weer.

Niettemin, we proberen in dit nummer met een 'rondje regio' weer wat goed te maken. Want de woningmarkt houdt niet op bij de grenzen van o2o.



Fred van der Molen  
Hoofdredacteur NUL20  
[fred@nulzo.nl](mailto:fred@nulzo.nl)

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

TEL: 020-693.7004  
MAIL: [redactie@nulzo.nl](mailto:redactie@nulzo.nl)  
ADRES: Mr. Arntzeniusweg 20  
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:  
Caro Bonink  
Maria van Veen

REDACTIERAAD:  
Arian Boersma (Dienst Wonen)  
André Buys (Rigo Research)  
Joop de Haan (Projectbureau  
Vernieuwing Bijlmermeer)  
Michaela Hanssen (ASW)  
Jan Willem Kluit (AWV)  
Frank Kuipers (HA)  
Manon Tjoa (AFWC)

FOTOGRAFIE Nico Boink  
VORMGEVING Pieter Lesage  
DRUK Drukkerij Stolwijk

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



## 'Bakkerpanden' in de Pijp verkocht

Gerard W. Bakker heeft na het mislukken van zijn omstreden verkoopplannen de 64 huurwoningen in de Hendrik de Keijserstraat verkocht aan vastgoedbedrijf RVG uit Oosterbeek. De nieuwe eigenaar wil de leegstaande woningen eveneens splitsen en verkopen. Maar het tempo waarin de panden worden gerenoveerd en zittende bewoners een nieuwe woning krijgen, zal in nauw overleg met het stadsdeel en de huurders worden bepaald, aldus een woordvoerder van het bedrijf. RVG bezit ook andere woningen in Amsterdam, onder meer in de Czaar Peterstraat en de Jordaan. In de meeste gevallen gaat het om vooroorlogse panden waar kraakacties of splitsingsperikelen voormalige eigenaren tot wanhoop dreven. Christ van Dam van RVG zegt meer tijd en geduld te hebben om de renovatie en verkoop van dit soort kleine projecten tot een goed einde te brengen. "Op korte termijn levert ons dat een efficiëncynadeel op, maar daar staat een breder draagvlak tegenover. Uiteindelijk is iedereen blij met onze komst."

Vlak voor de verkoop van de panden had de stadsdeelraad van Oud Zuid het Dagelijks Bestuur nog opgedragen de eigenaar aan te schrijven wegens achterstallig onderhoud. Ook trok de Dienst Wonen een eerder verleende vergunning voor tijdelijke verhuur van leegstaande woningen in. Van Dam is daarvan op de hoogte en heeft er begrip voor. Hij hoopt alle partijen te kunnen overtuigen van zijn goede bedoelingen. "Als het stadsdeel hoort wat wij van plan zijn, zullen ze naar mijn verwachting volledig aan ons project willen meewerken. Wij zijn een net bedrijf dat volkomen legaal in de vastgoedmarkt opereert." [JB]

### Zuidoost: veiligheid garanderen

Woningcorporatie Rochdale is initiator van het Veiligheidsconvenant Vernieuwing Bijlmermeer, dat een goed woon- en leefklimaat in de wijk moet garanderen. Justitie, politie, stadsdeel en de Bijlmer Bewoners Raad behoren ook tot de ondertekenaars. Het convenant omvat maatregelen voor de aanpak van drugsoverlast, camerabewaking en het opruimen van zwerfafval. Rochdale laat nieuwe huurders woonregels ondertekenen. Nog te werven 'veiligheidsambassadeurs' moeten samen met huismeesters gaan toezien op naleving van die regels. Te slopen complexen worden extra beveiligd. [BP]

## Tweede Amsterdamse Nieuwbouwshow druk bezocht

Ook de tweede Amsterdamse Nieuwbouwshow, van 18 tot en met 22 oktober in de Zuiderkerk, is druk bezocht. Het aantal bezoekers per dag nam met ruim eenderde toe tot meer dan 2300. Net als vorig jaar werd het evenement door de bezoekers zeer positief gewaardeerd.

Wel kwamen er in totaal minder mensen, zo'n elfduizend in plaats van een krappe twintigduizend vorig jaar. Dat komt doordat het aantal bezoeken is teruggebracht tot minder dan de helft van vorig jaar. Standhouders hadden gevraagd om een verkorting van het evenement; ze vonden het iets te veel van het goede om elf dagen lang een stand te bemannen.

Net als vorig jaar presenteerden woningcorporaties en ontwikkelaars het complete aanbod van nieuwbouwpro-

jecten. Het directe resultaat van de Nieuwbouwshow is moeilijk te meten. Over de beslissing om een huis te kopen of te huren gaat vaak een tijd heen. "Het gaat niet over de aanschaf van een bankstel", aldus Simone van Harten van het Ontwikkelingsbedrijf, dat het evenement organiseerde.

M.J. de Nijs Projectontwikkeling heeft er in ieder geval een flinke lijst geïnteresseerden voor twee projecten in Osdorp en Zuidoost aan overgehouden. Die hebben brochures thuis gestuurd gekregen en worden nu nagebeeld. Anders dan vorig jaar stond de ontwikkelaar nu niet met duurdere woningen op de Nieuwbouwshow. "De duurdere woningen gaan toch via andere kanalen", zegt Annetarie van den Bergh van De Nijs. Ze denkt dat de show goed is om potentiële kopers



te bereiken die zich nog aan het oriënteren zijn. "Veel mensen stappen niet zo snel binnen bij een makelaar. Maar door de laagdrempeligheid en de vrijblijvendheid bezoeken ze wel de Nieuwbouwshow." [JVDT]

## Minder huurwoningen geliberaliseerd

Het ministerie van VROM is in haar liberaliseringsplannen Amsterdam, Aalsmeer en Diemen tegemoetgekomen met hogere WOZ-grenzen voor het overgangsgebied. Als de plannen ook de Eerste Kamer passeren, zullen in de hoofdstad in 2008 daardoor grofweg veertienduizend woningen minder worden geliberaliseerd dan eerder gepland. De onderen bovengrenzen van het zogeheten overgangsgebied worden nu 205.000 en 305.000 euro.

Amsterdam had bij VROM al langere tijd aangedrongen op een kleiner overgangsgebied. Elly van Sluijs van de Dienst Wonen is dan ook verheugd over de stap van het ministerie, waardoor het aandeel geliberaliseerde huur per 2008 met bijna vijf procentpunt daalt naar 24,8 procent. "Het is een pleister op de wond, maar de wond zelf blijft wel bestaan." Tegelijkertijd vindt ze het onbegrijpelijk dat Amsterdam de liberalisering niet per stadsdeel of regiogemeente anders vorm mag geven om segregatie te voorkomen. "Een meerderheid in de Tweede Kamer had daar in het voorjaar wel bij de minister op aangedrongen."

Behalve in Amsterdam zullen ook in Aalsmeer en

Diemen iets minder huurwoningen worden geliberaliseerd dan gepland. In de eerste gemeente dreigde aanvankelijk 56 procent van de huurvoorraad in de vrije sector te belanden. In Diemen ging het om 51 procent. Vreemd genoeg gelden de hogere WOZ-waarden niet voor de gemeente Haarlemmermeer, waar 46 procent van het huursegment in de vrije sector komt te vallen. Ook Amstelveen valt buiten de regeling, hoewel hier eveneens een halvering van de sociale huurvoorraad wordt verwacht. Titia Wittte van laatstgenoemde gemeente gaat bij VROM dan ook aan de bel trekken. "We zijn bang dat er op deze manier niets terecht komt van onze plannen om meer middeldure huurwoningen te bouwen. Dat middensegment hebben we juist hard nodig om jonge gezinnen vast te kunnen houden." Ook Haarlemmermeer is teleurgesteld dat de WOZ-grenzen in de gemeente niet worden veranderd. "Ik heb altijd begrepen dat regiogemeenten meer sociale huurders uit de grote stad moesten opvangen. Maar met een halvering van onze sociale voorraad kunnen we dat natuurlijk niet meer doen", licht Jan Vijfhuizen toe. [JB]

# Woningbouw op Archiefterrein

Het terrein van het Gemeentearchief aan de Amsteldijk in Amsterdam-Oud Zuid wordt gebruikt voor de bouw van tientallen dure woningen. Verder is er ruimte voor de huisvesting van een middelbare school en de vestiging van creatieve bedrijven. Zo blijkt uit een door wethouder Van Poelgeest gepresenteerd toekomstplan. Het Gemeentearchief verhuist komend voorjaar naar het De Bazel-gebouw aan de Vijzelstraat. Het achterblijvende complex beslaat ongeveer 20.000 vierkante

meter. Op het terrein staan acht gebouwen in wisselende staat van onderhoud. Het is de bedoeling drie monumentale gebouwen (het voormalige gemeentehuis van Nieuwer-Amstel aan de Amsteldijk, het daarachter gelegen Asschergebouw en het oudste depot) in stand te houden. De overige bijgebouwen worden waarschijnlijk gesloopt. Volgens Van Poelgeest moet een bijzondere mix van wonen en werken ontstaan. Daarbij richt Amsterdam zich in het bijzonder op de komst van creatieve bedrijvigheid. Vooral vanuit de

modewereld is er grote vraag naar atelierachtige werkruimtes. Verder zoekt de IVKO-school een ander onderkomen. Ook verhuist het Ostadetheater mogelijk naar het terrein. De nu gekozen combinatie is voor de gemeente niet kostendekkend. Amsterdam accepteert een tekort in de grondexploitatie van maximaal vijf miljoen euro, aldus Van Poelgeest. Stadsdeel Oud Zuid wil uitsluitend woningbouw in het dure segment realiseren op het terrein. Stadsdeelwethouder De Vries verwacht grote belangstelling



daarvoor. Ontwerper Bert Dirrix onderzoekt de komende maanden welke bestemming de monumentale panden kunnen krijgen en waar op het terrein nieuwbouw mogelijk is. Eind maart moet er een definitief ontwerp liggen. Daarna worden marktpartijen uitgenodigd een bieding te doen. [BP]

## Diemen beste plek voor calculerende forens

Prijrsverschillen tussen koopwoningen in de regio Amsterdam correleren in hoge mate met de tijd die het kost om in de hoofdstad te komen. Jaap van Rhijn, voorzitter van de landelijke organisatie van makelaars en vastgoedconsultants Dynamis, presenteerde de 'file-factor' op het jaarcongres van het Nederlands Vastgoed Instituut (NVI) in Amsterdam. Voor de calculerende forens is Diemen de beste vestigingsplek: de verhouding tussen afstand en huizenprijs is daar het gunstigst. Hij meldde ook dat de Amsterdamse woningmarkt tot in lengte van jaren overspannen blijft, ook al wordt de ambitieuze doelstelling van het college gehaald om de komende bestuursperiode twintigduizend woningen te bouwen. De periode van relatieve ontspanning op de Amsterdamse woningmarkt is volledig voorbij. Woningen staan er volgens Van Rhijn gemiddeld iets meer dan veertig

dagen te koop en de prijzen stijgen weer fors. Overigens meldt de recent uitgekomen NVM Woningmarktrapportage langere looptijden (zie tabel). Dit rapport komt uit op prijsstijgingen van 9,8 procent voor eengezinswoningen en 7,8 procent voor appartementen in een jaar tijd. [FVDM]

NVM transactieoverzicht 1e helft 2006		
Amsterdam	EGW	MGW
Aantal	514	3224
Looptijd	69	50
Vraagprijs	€ 305.900	€ 214.450
Verkoopprijs	€ 294.125	€ 207.350
Verskil	-3,30%	-2,66%
verkoopprijs per m <sup>2</sup>	€ 2.373	€ 3.176

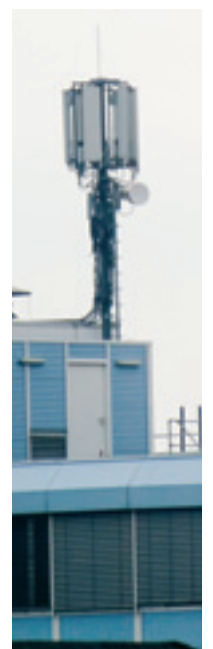
EGW = eengezinswoning;  
MGW = meergezinswoning (appartement)  
Bron: NVM Woningmarktrapportage, 10-2006

## Geen umts op Alliantie-woningen

Woningcorporatie de Alliantie heeft besloten geen umts-antennes te plaatsen op haar woningen. De concerndirectie neemt deze beslissing mede op basis van een advies van de bewonerskoepel AAHA. De reden voor dit besluit is volgens concerndirecteur Schuyt "de commotie die gepaard gaat met de plaatsingsplannen en de werkzaamheden die daaruit voortvloeien". De imagoschade zou bovendien niet opwegen tegen de te verwachten opbrengsten.

Toos Kloppenburg, voorzitter van de Amsterdams huurdersorganisatie Palladion en secretaris van de AAHA, ervaart het besluit als een "fantastisch succes". "Ik ben erg blij met dit besluit en ik denk met ons veel verontruste huurders." De dreigende plaatsing van umts-antennes heeft volgens haar al tot commotie geleid onder huurders. Gido Ladders, hoofd concerncommunicatie, bevestigt dat. Bij een eerder voorgenomen plaatsing zijn volgens hem al eens "aardig wat mensen te hoop gelopen". De Alliantie beklemtoont met het besluit geen uitspraak te doen over de eventuele risico's van umts. De corporatie heeft eerder altijd meegewerkt aan het plaatsen van gsm-antennes. Ladders schat dat er zo'n 25 staan opgesteld op Alliantie-gebouwen. De corporatie is met 59.000 woningen in Amsterdam, Almere, het Gooi en Amersfoort de op een na grootste in Nederland.

De plaatsing van umts-antennes stuit op steeds meer maatschappelijke tegenstand, ondanks Zwitsers onderzoek dat de onschadelijkheid van deze straling zou aantonen. Eerder ontstond grote ontrust onder Amsterdamse ouders over een umts-mast op de P.J. Troelstraschool in Geuzenveld-Slotermeer. Bij een leerling, een ex-leerling én een medewerker van de basisschool zijn hersentumors geconstateerd. De mast die T-Mobile in november 2005 plaatste, is verwijderd op last van het stadsdeel. [FVDM]





## Het Oosten bediscussieert toekomst

6 Het Oosten gaat de komende maanden met de eigen ledenraad in discussie over de meest wenselijke toekomst. De woningbouwvereniging (12.000 woningen) kan kiezen voor een zelfstandig voortbestaan, samenwerking met andere corporaties of een fusie met bijvoorbeeld De Key of AWW. Begin volgend jaar moet er een conclusie op tafel liggen, zo verklaart directeur Frank Bijdendijk. Afgelopen zomer blokkeerde de ledenraad de voorgenomen fusie met de Zaanse corporatie ZVH. Daarmee was ook de beoogde fusie met woningstichting De Key van de baan. Bijdendijk maakte toen met de ledenraad de afspraak een nieuwe discussie te beginnen over de toekomst van de vereniging. Mocht Het Oosten groter willen worden, dan zijn er volgens de opsteller van de notitie binnen Amsterdam twee mogelijke kandidaten: De Key en AWW. Andere corporaties, zoals Ymere en Eigen Haard, zijn al erg groot. De notitie is ook besproken met het eigen personeel. Onder hen bestaat draagvlak voor schaalvergroting.

Half november buigt de ledenraad zich voor het eerst over de notitie 'De koers van Het Oosten anno 2006'. Bij de voorbereiding van haar standpunt krijgt de ledenraad hulp van prof. dr. Leendert Krol, directeur kwaliteitsbeleid van het AMC. Over de uitkomst wil Bijdendijk niet speculeren. [BP]

## Corporaties investeren in buurtbemiddeling

De gemeente, Stichting Bemiddeling Amsterdam en de Amsterdamse woningcorporaties hebben een convenant ondertekend dat de uitbouw van buurtbemiddeling over geheel Amsterdam de komende jaren mogelijk moet maken. Gemeente en vooral corporaties willen een belangrijk deel van de kosten daarvan voor hun rekening nemen. De stichting richt zich op bemiddeling bij conflicten tussen burgers, vaak burenruzies. De bemiddelaars zijn

vrijwilligers die door de Stichting Bemiddeling Amsterdam worden opgeleid. Inmiddels is in meer dan honderd zaken bemiddeld; in ruim de helft met positief eindresultaat. Het project is in 2004 begonnen in vier stadsdelen: Westerpark, Oud-West, Bos en Lommer en De Baarsjes. Daarna is achtereenvolgens in Zeeburg, Slotervaart, Osdorp en Zuidoost een start gemaakt. Op dit moment wordt Bemiddeling Amsterdam gefinancierd door enkele

stichtingen, de gemeente Amsterdam, stadsdeel De Baarsjes en de corporaties De Key, de Alliantie, AWW en Rochdale. Deze corporaties verwijzen regelmatig naar de bemiddelaars. Peter Kramer van Het Oosten en Hester van Buren van AWW zijn zeer positief over de aanpak. De buurtbemiddeling functioneert als een welkome aanvulling op de bestaande aanpak van overlast. De Stichting streeft nu naar een stadsbrede dekking met zo'n 130 vrijwilligers. [FVDM]



## VROM: andere koers stedelijke vernieuwing

Stedelijke vernieuwing dient zich veel minder te richten op sloop en nieuwbouw plus verbetering van de leefbaarheid en veel meer op het scheppen van mogelijkheden voor stadsbewoners om op de maatschappelijke ladder te klimmen.

Dat stelt de VROM-Raad in het advies 'Stad en Stijging'. Volgens het adviesorgaan van de regering hebben bestuurders en beleidsmakers bij de stedelijke vernieuwing de wens van stadsbewoners om vooruit te komen te veel uit het oog verloren. Er is volgens de raad veel aandacht voor de dagelijkse ergernissen over "schoon, heel en veilig", maar te weinig oog voor de problemen achter de voordeur en de ambities van stadsbewoners om in het leven vooruit te komen. Juist daar ligt volgens de raad de sleutel ligt voor een succesvolle aanpak. "Het

is tijd voor een nieuwe koers. Waar de problematiek vooral achter de voordeur bestaat, hoeft niet de voordeur zelf te worden gesloopt", aldus het rapport.

De adviesraad denkt dat de stadsbewoners meer baat hebben bij een goed onderwijsaanbod, investeringen in stages en meer mogelijkheden een bedrijfje te beginnen. Maar juist bij grootschalige herstructureringen verdwijnen goedkope bedrijfsruimten. De VROM-raad vindt het verder belangrijk dat de aandacht wordt gericht op de terugkeer van sport en cultuur in oude stadswijken.

Het adviesorgaan noemt het opmerkelijk dat er de afgelopen jaren zo weinig aandacht is besteed aan de wensen van de middeninkomens. Om de middengroepen te behouden in de stadswijken moeten de bestuurders ervoor zorgen

dat de voorzieningen goed zijn. Ook moeten er meer woningen beschikbaar komen tussen het bestaande aanbod aan goedkopere huurwoningen en duurdere koopwoningen.

De nieuwe koers moet worden ingezet als in 2009 de overeenkomsten met de grote steden aflopen. De raad vindt dat alleen de slechtste wijken een vaste rijksbijdrage moeten krijgen. Het pleidooi van de VROM-Raad sluit aan op de visie van verantwoordelijk minister Nicolaï. In zijn nota 'Steden van morgen, keuzes van vandaag', stelt de minister dat het veel steden economisch beter gaat, maar dat de uitstroom van middeninkomens onverminderd doorgaat. De aanwezigheid van de middengroepen is volgens de minister harde noodzaak om de toenemende tweedeling tussen arm en rijk tegen te gaan. [BP]

# Zuidoost: snelle hulp bij huurschulden

Huurders in Amsterdam-Zuidoost met een betalingsachterstand krijgen voortaan schuldhulpverlening aangeboden. Woningstichting Rochdale heeft daarover afspraken gemaakt met het stadsdeel en de stichting maatschappelijke dienstverlening MaDi. Door bij betalingsproblemen sneller op te treden kan het aantal huisuitzettingen afnemen, zo verwacht de woningcorporatie.

In het convenant heeft Rochdale zich bereid verklaard huurders met een achterstand schuldhulpverlening aan te bieden. Voorwaarde is dat de huurder geen structurele overlast heeft veroorzaakt en de woning niet aan anderen in gebruik is gegeven. MaDi bespreekt de financiële situatie van deze

huurder en adviseert over een passende betalingsregeling. Daarmee wordt het verder oplopen van de huurschuld voorkomen en zal de kans op huisuitzetting afnemen. Iedere huurder die binnen deze regeling wordt geholpen, blijft wel zelf verantwoordelijk voor het nakomen van afspraken.

“Wij verwachten dat met het convenant een aantal ontruiming kan worden voorkomen. Daarmee wordt sociaal maatschappelijk leed tegengegaan en wordt een grote bijdrage geleverd aan het budgetbeheer van betrokken huurders. Deze bewoners kunnen straks weer op eigen kracht verder,” aldus een woordvoerder van stadsdeel Zuidoost. [BP]



# Hogere erfpacht bij liberalisering

Het omzetten van een sociale huurwoning in een markthuurling moet aan de gemeente worden gemeld. Vervolgens wordt de grondwaarde verhoogd. Zo heeft wethouder Van Poelgeest van grondzaken besloten. Blijft de melding over verhuur boven de huurtoeslaggrens achterwege, dat wordt door Bureau Erfpacht een boete van tienduizend euro per woning opgelegd.

De Tweede Kamer heeft ingestemd met verruiming van de mogelijkheden voor huurliberalisatie. Daardoor worden waarschijnlijk vanaf 2008 circa 36.000 corporatiewoningen in vooral Centrum, Oud Zuid

en Zuideramstel geliberaliseerd. Wanneer een woning met een sociale grondprijs voortaan wordt geëxploiteerd als markthuurling, dan wil de gemeente ook de bijbehorende hogere grondprijs. De wijziging van de erfpachtbepalingen heeft voornamelijk betrekking op de nieuwe erfpachtuitgiftes die dit jaar plaatsvinden. Op termijn verdwijnt het probleem. De sociale grondprijs wordt in 2007 geschrapt, zo hebben GroenLinks en PvdA met elkaar in het programakoord afgesproken. Voor elke woning geldt dan de marktgrondwaarde. [BP]

# ‘Corporaties vaker over de schreef’

Volgens het Huurteam Binnenstad vragen corporaties bij nieuwe verhuringen steeds vaker te veel huur. De huur van een woning in Amsterdam is dit jaar gemiddeld 3,4 procent gestegen. Hiermee is Amsterdam koploper onder de grote steden; in Rotterdam, Den Haag en Utrecht lag de huurtoename op het Nederlandse gemiddelde van 2,7 procent. Een kwart van de stijging in Amsterdam is het gevolg van huurharmonisatie, meldt het Centraal Bureau voor de Statistiek. Exclusief harmonisatie was volgens de AFWC de gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2,5 procent.

Volgens Guust Augustijn, coördinator van het Wijksteunpunt Wonen Centrum, zijn corporaties steeds meer geneigd de volle 100 procent van de toegestane maximale huur te vragen voor leeggekomen woningen. Voor beeldpalende panden of rijksmonumenten hanteren ze nog een extra toeslag van 15 of 20 procent. Daarbij worden nogal eens fouten gemaakt bij de toepassing van het puntensysteem of het hanteren van de monumententoeslag. De huren kunnen daardoor te hoog uitvallen, variërend van een paar tientjes tot een uitschieter van 120 euro. Dat melden de Huurteams, die vanaf begin dit jaar stevast alle nieuwe huurders van corporatiewoningen benaderen.

Hoe vaak er te veel huur wordt gevraagd is niet duidelijk. De gegevens moeten nog worden verzameld en veel zaken liggen nog bij de Huurcommissie. De indruk is wel dat het meer gebeurt dan voorheen. Alleen al in de binnenstad zijn tot dusver zeker tien klagers in het gelijk gesteld in enkele tientallen zaken. Niet alle woningbouwverenigingen bezondigen zich in dezelfde mate, zegt Augustijn. “De Woonmaatschappij komen we nauwelijks tegen en Ymere veel vaker.” De laatste corporatie, die overigens vier maal zo veel woningen verhuurt in Amsterdam, reageerde niet op een verzoek om commentaar. [JVDI]



# Dreigend regionaal tekort sociale

*De Amsterdamse Stadsregio (ROA) en Almere hebben met VROM afgesproken om tussen 2005 en 2009 ruim veertigduizend nieuwe woningen te bouwen. Volgens recente berekeningen gaat de regio dat aantal halen. Alleen zal het aandeel van sociale huur onder de dertig procent uitkomen. In combinatie met de dreigende liberalisering van grote delen van de sociale voorraad kunnen er vooral ten zuiden van Amsterdam flinke tekorten ontstaan. Gaan Amstelveen en Haarlemmermeer op slot voor de Amsterdamse huurder?*

Jaco Boer

**E**nkele jaren geleden hebben Almere en de gemeenten in de Amsterdamse Stadsregio (voorheen ROA) nieuwe afspraken gemaakt met het ministerie van VROM over de toekomstige verstedelijking. Tussen 2005 en 2009 moeten er 43.000 nieuwe woningen bij komen om aan de groeiende vraag naar huizen tegemoet te komen. Hoe de regio die opgave onderling verdeelt, mag ze zelf weten. De afgesproken taakstelling lijkt te worden gehaald. De gezamenlijke plannen leveren een totaal op van 69.000 woningen.

Amsterdam neemt daarvan meer dan de helft voor zijn rekening (40.000 stuks). Ook Zaanstad heeft hoge ambities met de geplande bouw van ruim 8300 woningen. Dat zijn er zelfs zeshonderd meer dan voormalig bouwkampioen Almere, die in de eerste vier jaar van het nieuwe millennium nog met gemak meer dan twaalfduizend woningen in de weilanden neerzette maar nu mikt op hooguit achtduizend stuks.

Het verleden leert dat maar een deel van alle bouwplannen (op tijd) wordt gerealiseerd. Die 69.000 woningen zullen er dan ook eind 2009 niet staan. Rijp en groen staan in de opgesomde plannen door elkaar. Om de harde en de zachte plannen van elkaar te kunnen scheiden, heeft adviesbureau RIGO onlangs op verzoek van het ROA een analyse gemaakt. Projecten die zowel door de gemeenteraad als Gedeputeerde Staten zijn goedgekeurd en waartegen geen beroep meer mogelijk is, be-

schouwde het bureau als voldoende hard. Hier is de bouwvergunning (bijna) rond en zijn of worden binnenkort de eerste woningen in aanbouw genomen. Van projecten die door beide overheden zijn vastgesteld, maar waartegen burgers of bedrijven zich nog kunnen verzetten, is de kans ook vrij groot dat ze voor 2009 worden gerealiseerd.

Als deze twee categorieën bij elkaar worden opgeteld, blijkt dat er op dit moment in de regio harde plannen liggen voor de bouw van 43.916 woningen. Dat is ietsje meer dan de opgave die is afgesproken met het Rijk. Het ROA plus Almere is daarmee volgens RIGO overigens één van de weinige gebieden waar al zoveel zekerheid bestaat over het nakomen van de verstedelijkingsafspraken. Natuurlijk kan een deel van de harde plannen door een dip in de economie of te laat ontdekte bodemvervuiling nog vertraging oplopen. Maar tegelijkertijd komen er tot

Harde bouwplannen ROA + Almere 2005-2009

gemeente	(binnenkort) in aanbouw onherroepelijk	goedgekeurd/vastgesteld nog bezwaarmogelijkheden	TOTAAL
Aalsmeer	1.769	841	<b>2.610</b>
Almere	10.325	1.677	<b>12.002</b>
Amstelveen *			<b>0</b>
Amsterdam **	14.739		<b>14.739</b>
Beemster *			<b>0</b>
Diemen	250	0	<b>250</b>
Edam-Volendam	70	1.050	<b>1.120</b>
Haarlemmermeer	4.538	295	<b>4.833</b>
Landsmeer	21	266	<b>287</b>
Oostzaan *			<b>0</b>
Ouder Amstel	60	0	<b>60</b>
Purmerend	490	87	<b>577</b>
Uithoorn	303	0	<b>303</b>
Waterland	0	241	<b>241</b>
Wormerland	0	0	<b>0</b>
Zaanstad	1.263	5.631	<b>6.894</b>
Zeevang	0	0	<b>0</b>
<b>totaal ROA+</b>	<b>33.828</b>	<b>10.088</b>	<b>43.916</b>

\* geen recente gegevens beschikbaar  
 \*\* alleen in aanbouw zijnde woningen bekend  
 Bron: RIGO, Amsterdam, 2006





# huurwoningen

2009 ook nieuwe harde plannen bij, omdat 'zachte' projecten door gemeenten en Gedeputeerde Staten worden goedgekeurd.

Het is wel pikant dat de meest ambitieuze bouwgemeenten - Amsterdam en Zaanstad - in vergelijking met andere regiogemeenten relatief weinig harde bouwplannen hebben. Al compenseert Zaanstad het lage aantal (binnenkort) in aanbouw zijnde woningen met een relatief grote planvoorraad die al door

waar al een groot deel van de geplande nieuwbouw tot 2009 (binnenkort) wordt gerealiseerd.

## 30 procent illusie

In de Amsterdamse stadsregio plus Almere mogen de komende jaren dan voldoende nieuwe huizen worden gebouwd. De kans is erg klein dat van de nieuwe voorraad dertig procent in de sociale huursector wordt gerealiseerd. Toch is dat wel het uitgangspunt getuige de woon-

*De productie van sociale huurwoningen lag de afgelopen jaren gemiddeld onder de 20%.*

GS en/of gemeenteraad is goedgekeurd. Hoe groot die categorie in de hoofdstad is, is onbekend. Ook is onduidelijk hoeveel woningen hier nog niet in aanbouw zijn, maar waarvoor wel een bouwvergunning is afgegeven of dat binnenkort gebeurt. De lage scores van beide gemeenten worden gecompenseerd door Almere en Haarlemmermeer

visie van het ROA. De belangrijkste aanwijzing voor het missen van deze Vinex-norm zijn de gegevens die de regiogemeenten twee jaar geleden naar Amsterdam stuurden als onderbouwing voor het hoofdstedelijk Programma Ruimtelijke Investerings (PRI 2004). Een kleine rekensom op basis van die cijfers maakt duidelijk dat tot 2009

## FLORIANDE IN HOOFDDORP

### AANTAL: 6500 WONINGEN

### OPLEVERING: IN 2008

Floriande is voorlopig de laatste grote nieuwbouwwijk van Hoofddorp. Als over twee jaar de laatste achthonderd woningen in de meest zuidelijke buurten zijn opgeleverd, ligt er een volwassen vinex-wijk met 6500 woningen, waarvan een kwart in de sociale huur. Het is nu al een bont mozaïek met een onvoorstelbare hoeveelheid architectuurstijlen en stedenbouwkundige verkavelingspatronen. Zo ligt er aan de westkant van de nieuwbouwlocatie een langgerekte strook met veertien eilanden die elk hun eigen thema hebben gekregen. Het ene buurtje heeft wel iets weg van een tuinstad uit de jaren dertig. Het andere lijkt op een klassiek vestingstadje met smalle straatjes zonder auto's. Een smalle groenstrook langs een kanaal waar ook een klein aantal woningen en enkele scholen staan, scheidt dit deel van Floriande van de zuidelijke buurten. Daar staan de hijskranen nog volop te draaien en wordt de laatste hand gelegd aan het centrale winkelcentrum en het gezondheidscentrum, die beide begin volgend jaar open moeten gaan. Met twee supermarkten, een zorgcomplex, een wijkcentrum en verschillende scholen met naschoolse opvang moet dit de centrale ontmoetingsplek worden van de wijk. Voor bewoners uit de verre omtrek is aan de noordkant van Floriande nog het nieuwe Spaarne Ziekenhuis. Hier ligt ook een halte van de Zuidtangent, de snelle busverbinding tussen Haarlem, Schiphol en Amsterdam-Zuidoost. Deze OV-verbinding is een belangrijke trekker voor nieuwkomers, zeggen de makelaars, die zeker een derde van de koopwoningen aan Amsterdammers slijten. "We zien hier veel jonge stellen die hun kind niet in de stad willen laten opgroeien. Die zoeken een huis met een tuin voor een bedrag onder de tweeënhalve ton", aldus een medewerker van Hoekstra & Van Eck makelaars. Voor duurere woningen is de belangstelling vanuit de hoofdstad erg klein. "Die huizen gaan meestal naar de Hoofddorpers zelf."



**AANTAL: 6500 WONINGEN****OPLEVERING: IN 2010**

Purmerend is groot geworden door de overloop uit Amsterdam. Vooral in de jaren zeventig en tachtig hebben veel Mokumers hun krappe bovenwoning in de stad verruild voor een ruime en betaalbare eengezinswoning in een Purmerendse nieuwbouwwijk. Nog altijd komt bijna de helft van alle nieuwkomers uit de hoofdstad. Ook in Weidevenne wonen al veel Amsterdammers. Al doet de gemeente er veel aan om de eigen inwoners voorrang te geven op het kopen van een nieuwbouwwoning. Wie in deze wijk een huis wil krijgen, moet zich eerst inschrijven op een lijst bij de gemeente. Degene met de langste inschrijvingsduur gaat er uiteindelijk met de buit van door. Ook voor de nieuwe huurwoningen die door Rochdale en Wooncompagnie worden gebouwd, geldt een voorrangregeling voor de inwoners van Purmerend. Toch verkoopt Vincent Vermeulen van makelaar Van Overbeek zeker een kwart van zijn nieuwbouwwoningen in de wijk aan jonge stellen uit met name Amsterdam-Noord. "Ze zijn vooral geïnteresseerd in eengezinswoningen tussen de twee en drie ton en daarvan hebben we er in Weidevenne voldoende." De duurdere woningen worden vooral gekocht door mensen die al in de nieuwbouwwijk wonen en iets groters zoeken. De komende drie jaar worden die op hun wenken bediend met de oplevering van nog zo'n vijftienhonderd woningen. Daarna moet Purmerend de blik op zijn oostgrens richten om nog uit te kunnen breiden. Dat veel nieuwkomers in Weidevenne nog een baan in Mokum hebben, is meestal geen probleem. Binnenkort krijgt de wijk een eigen NS-station en over de vrije busbaan langs het Noordhollands Kanaal ben je in twintig minuten op Amsterdam CS.



behalve de hoofdstad, zowel Almere als ROA-Noord en ROA-Zuid ver onder de dertig procent sociale huur in de nieuwbouw dreigen te duiken. Daarmee zetten ze de lijn voort van de afgelopen jaren. Uit gegevens van het ROA zelf blijkt gemiddeld genomen namelijk geen enkele gemeente over de eer-

ste vier jaar van de nieuwe eeuw erin te zijn geslaagd om aan de dertig procentnorm te voldoen. Het gemiddeld aandeel van de hele stadsregio inclusief Almere (ROA+) lag in die periode zelfs onder de twintig procent. Of het kleine aandeel sociale huurwoningen in nieuwbouwplannen

voor problemen gaat zorgen bij het huisvesten van huishoudens met lage inkomens (de zogenaamde 'primaire doelgroep'), is onduidelijk. In 2002 heeft de stadsregio zich wel een keer gewaagd aan een voorspelling van de situatie tot 2010. Maar van de beloofde jaarlijkse actualisering kwam niets terecht. Het is daardoor niet duidelijk of er nog altijd een tekort aan sociale huurwoningen in het zuiden van de regio dreigt, zoals in 2002 werd voorspeld. Twee jaar geleden suggereerde het ROA in haar woningmarktrapportage dat er door de afname van de primaire doelgroep weinig reden voor bezorgdheid was. Alleen in Almere kwam de voorraad in de goedkope sector akelig dichtbij de omvang van de groep die hierop is aangewezen. De eerste uitkomsten van het jongste Woononderzoek (het voormalige WBO) wijzen echter op een groei van deze lage inkomensgroep (de primaire doelgroep) in het ROA en Almere. Daarmee wordt een dreigend tekort aan sociale huurwoningen weer actueel.

### Amstelveen en Haarlemmermeer op slot?

De gevolgen van de geringe nieuwbouw van sociale huurwoningen zijn extra ingrijpend als de huurliberaliseringsplannen doorgaan. Uit berekeningen van VROM blijkt dat juist het zuiden van het ROA in dat geval vanaf 2008 een flink deel van zijn sociale huurvoorraad kwijt raakt. Aalsmeer en Diemen, waar

respectievelijk 56 en 51 procent van de huurwoningen op de vrije markt dreigden te komen, hebben onlangs van de minister wel de toezegging gekregen dat er iets minder woningen worden geliberaliseerd. Maar in Amstelveen en Haarlemmermeer blijven de liberaliseringsgrenzen (WOZ-waarden) zoals ze zijn. Dat betekent dat daar bijna een halvering van de sociale huurvoorraad dreigt. Omdat het veelal om corporatiewoningen gaat, betekent dit nog niet dat de huren direct omhoog zullen schieten, maar de wettelijke huurbescherming verdwijnt voor deze woningen.

Voor Amsterdam kan dat vervelende gevolgen hebben, afhankelijk van de prijsontwikkeling van de huren. Gemeenten als Amstelveen en Haarlemmermeer zouden de deur wel eens op slot kunnen doen voor Amsterdammers als de betaalbare voorraad fors krimpt. Gemeenten zullen bij toenemende schaarste geneigd zijn de eigen woningzoekenden met smalle beurs voorrang te geven. In het kader van het spreidingsbeleid is dat een negatieve ontwikkeling. Nu vertrekken rond vijfhonderd Amsterdammers jaarlijks naar Amstelveen en Haarlemmermeer. De sociale voorraad in Zaanstad en Purmerend wordt minder bedreigd vanwege de relatief lage WOZ-waarden van de koopwoningen aldaar. Hooguit dertien procent (Zaanstad) en zeven procent (Purmerend) van de sociale voorraad gaat over in de vrije markt. ■





## ALMERE BUITEN

**AANTAL: 50.000**

Nog een paar jaar bouwen en dan is Almere Buiten klaar. Met vijftigduizend inwoners is het stadsdeel dan een kleine stad geworden met een flink aantal voorzieningen en twee NS-stations. De laatste twee wijken waar nog wordt gebouwd, zijn de Sieradenbuurt en de Stripheldenbuurt. Beide liggen aan de uiterste oostrand van de stad, waar de Oostvaardersplassen beginnen. De belangrijkste ingrediënten van dit natuurgebied - groen en water - komen ook in

de opzet van beide nieuwbouwlocaties terug. Zo is in deelbuurt 't Buitenland geen straat recht en liggen veel woningen met hun achterkant aan het water. Voor nog geen 175.000 euro heb je hier een geschakelde eengezinswoning met een vloeroppervlak van 120 tot 130 vierkante meter. Ook in



**OPLEVERING: IN 2008**

de Stripheldenbuurt, die als laatste wordt opgeleverd, komen opvallend veel betaalbare woningen. Al is het aanbod aan vrijstaande villa's en twee-onder-één-kappers er op dit moment ook groot. Veel woningen worden er in hoven gebouwd waarbij de traditionele bouwstijlen licht in de meerheid zijn. Zo is op enkele kubistische villa's na in veel 'artist impressions' het puntdak in ere hersteld. Wie hier gaat wonen, moet wel een TBS-kliniek op de koop toe nemen. In april van dit jaar is de bouw van Flevo Future gestart. Over anderhalf jaar is

de instelling klaar en kan met de behandeling van 120 gevangenen worden begonnen. In de toekomst kan de kliniek nog worden uitgebreid met 48 plaatsen. Of kopers zich daardoor laten tegenhouden, is niet bekend. Maar het maakt het beeld van een volwassen stad wel compleet.

## SAENDELFT IN ZAA NSTAD

**AANTAL: 4800 WONINGEN**

De start van vinex-wijk Saendelft was op zijn zachtst gezegd ongelukkig. In 1999 was al met de bouw van de eerste woningen begonnen, terwijl de procedures voor de bouwvergunningen nog niet waren afgerond. Toen marmoleumfabrikant Forbo bezwaar maakte tegen de komst van de wijk, moesten de bouwers het werk neerleggen en alles afbreken wat al was gebouwd. Kopers werden schadeloos gesteld en ontwikkelaars mochten aan de zuidkant van de wijk als compensatie tweehonderd woningen extra bouwen.

Inmiddels is die zwarte bladzijde omgeslagen en wordt in Saendelft koortsachtig gebouwd. Van de 4800 woningen die hier tot 2009 moeten komen, is grofweg de helft al opgeleverd. De huizen geven een goede indruk van de sfeer die de nieuwbouwwijk uit wil stralen. Sommige straten en blokken doen met hun kleuren aan Toscane



**OPLEVERING: IN 2009**

denken. Maar voor de liefhebbers zijn er ook stijlwijkjes in Zaans Groen of Neoklassiek. De centrumvoorzieningen komen allemaal in het westelijk deel van de wijk, dat grotendeels nog gebouwd moet worden. Aan noordkant verrijzen bij het bestaande NS-station nog een sportcentrum en een middelbare school. Om Saendelft ook voor mensen met een smalle beurs aantrekkelijk te maken, worden er betaalbare MGE-woningen gebouwd waarvan de grond in eigendom blijft van de gemeente (zie elders in dit nummer). Ivo van Ophem van de

Gemeenschappelijke Exploitatiemaatschappij Saendelft vertelt dat tot nu toe zo'n zestig procent van de woningen is verkocht aan de eigen bevolking. "Vooral in het begin was er veel belangstelling van de Zaankanters. Maar de laatste tijd beginnen ook steeds meer Amsterdammers Saendelft te ontdekken. Ook de huurwoningen van Rochdale en Eigen Haard zijn bij hen erg populair."

# Betaalbare koopwoningen

*Koopwoningen voor mensen met een wat smallere beurs. Het is weliswaar een breed gedragen politieke wens, maar ze blijven uiterst schaars. Zeker in de nieuwbouw. Zonder bijzondere regelingen lukt het niet. De gemeente Zaanstad voegt een originele koop-onder-voorwaarden constructie toe aan het bestaande arsenaal. Bijzonder is een inkomensafhankelijke erfpacht die tot doorstroming moet prikkelen. De belangstelling is groot. Een eerste deelplan van zeventig woningen trok honderden belangstellenden.*

Bas Donker van Heel

Meer weten?

Surf naar [www.betalbarekoopwoningen.nl](http://www.betalbarekoopwoningen.nl)

Zaanstad is niet de enige gemeente die koopwoningen bereikbaar wil maken voor mensen die normaal gesproken op een huurwoning zijn aangewezen. Maar in plaats van bestaande modellen te kopiëren, bedacht de plaatselijke Dienst Wonen een eigen constructie om koopwoningen betaalbaar te maken. De woningen blijven bovendien onder de regeling vallen, zodat op termijn ook 'oudbouw' beschikbaar komt voor de doelgroep, waaronder in ieder geval veel starters vallen. Na de verkoop van de eerste zeventig woningen is de BV Betaal-

bare Koopwoningen Zaanstad (BKZ) volop actief met de voorbereiding van de verkoop van de volgende 250 'BKZ-woningen' in verschillende soorten en maten. Uiteindelijk zouden 750 woningen via deze regeling op de markt moeten komen. Alle aandelen van de BV zijn in handen van de gemeente. De eerste kopers hebben hun woningen in oktober van dit jaar al betrokken. De nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd door een projectontwikkelaar.

Hoe het werkt? Een koper sluit een koopcontract met de ontwikkelaar en regelt zelf een hypotheek. Daarmee heeft hij ook het recht op erfpacht van de grond verworven. Betaalbare Koopwoningen Zaanstad BV is en blijft eigenaar van de grond. De koopprijs blijft om twee redenen laag. Allereerst wordt de erfpacht niet voor vijftig jaar afgekocht, maar jaarlijks afgedragen. Het bijzondere van het Zaanse model is dat de erfpacht inkomensaf-

hankelijk is: wie weinig verdient betaalt alleen administratiekosten (125 euro per jaar), wie meer verdient wordt aangeslagen tot een maximum van – afhankelijk van de woning – maar liefst 2860 euro. De jaarlijks vast te stellen canon stijgt mee met het inkomen, waardoor op termijn een prikkel ontstaat om te verhuizen.

Bovendien is de koopprijs niet de marktprijs, maar gelijk aan de stichtingskosten. De gemeente maakt bij de uitgifte geen winst, maar lijdt ook geen verlies. Een toegenomen marktwaarde valt bij latere verkoop van een BKZ-woning naar rato van het eigendom toe aan de BV. Uiteraard is een goede taxatie in het begin van essentieel belang.

## Iedereen welkom

De BKZ-regeling staat open voor iedereen, ook voor mensen van buiten de gemeente. Een koppeling met voorrangregels zou de constructie onnodig gecompliceerd maken. Het belastbaar inkomen mag maximaal 32.000 euro per jaar bedragen. Dit inkomen hangt uiteraard samen met de koopsom en de financieringsmogelijkheden. De nieuwbouwwoningen – er zijn verschillende types beschikbaar – worden 'op tekening' gekocht.

Net als bij andere constructies betaalt de koper van een BKZ-woning - in eerste instantie - minder dan de marktwaarde. Een huis met een normale marktwaarde van anderhalve ton kost maar 120.000 euro. Het verschil (20%) betaalt de koper later pas, als zijn inkomen stijgt. Dat gebeurt in twee stappen, 'tranches' genoemd. De actuele marktwaarde van dat moment - het huis van anderhalve ton kan op een goed moment bijvoorbeeld 160.000 waard zijn – is bepalend. Tien procent daarvan (de eerste

“Het zou mij niet verbazen als deze constructie elders wordt overgenomen”, aldus projectleider Steven ten Hove van BKZ. De woningen achter hem zijn onderdeel van het project.





# op zijn Zaanse

'tranche') levert dan een extra koopbedrag van zestien duizend euro op. De koper bezit dan negentig procent van het huis. Bij de latere aankoop van het resterende stuk geldt opnieuw de marktwaarde. Het zal, volgens berekeningen van de gemeente, al snel tien jaar of langer duren voor de koper honderd procent van de marktwaarde van het huis heeft betaald. De momenten voor de verplichte aankoop van een eerste of tweede tranche liggen contractueel vast. Een koper is verplicht zijn inkomensgegevens jaarlijks aan de BV bekend te maken.

Als je inkomen niet of weinig stijgt, blijf je voor tachtig procent eigenaar van de woning. De resterende twintig procent blijft dan in handen van de BV.

Als je voor tachtig procent eigenaar bent en je verkoopt de woning, ontvang je tachtig procent van de prijs op de markt. De rest is voor de BV. Als de woning in waarde is gestegen ontvangt de eerste koper tachtig procent van het verschil. Wie voor negentig procent eigenaar is, betaalt dan de resterende tien procent af. In het andere geval – de koper heeft de woning al helemaal in bezit – is de opbrengst helemaal voor de eigenaar. Als de BV nog een aandeel in de BKZ-woning heeft, betaalt de nieuwe eigenaar evenredig minder.

## Veel belangstelling

In november 2005 zijn de eerste zeventig BKZ-woningen aangeboden. Er waren 230 serieuze reacties. Een loting en verkoopgesprekken volgden. Inmiddels wordt iedere week een aantal woningen opgeleverd. Steven ten Hove, uitvoerend projectleider voor Betaalbare Koopwoningen Zaanstad BV, verwacht dat er de komende tijd vijfhonderd BKZ-won-

ningen worden gerealiseerd. De eerste driehonderd in de nieuwbouwwijk Saendelft en nog eens tweehonderd daarbuiten. Soms staan ze tussen andere koopwoningen, soms gaat het om uitsluitend BKZ-woningen.

Belangrijke vraag: wat is de houdbaarheid van deze formule? Ten Hove: "Kopers gaan een langdurige verbintenis aan met een erfpachtregeling. Bovendien kan het wel dertig jaar duren voor de uitgestelde koop wordt geëffectueerd. Een woning die wordt verkocht blijft een BKZ-woning."

Dan is er het punt van de marktprijs. Die kan ook dalen. Wat zijn dan de consequenties voor de eigenaar en de BV? "Eigenaars worden daartegen in deze constructie niet beschermd, zoals dat bij een normaal koopcontract evenmin het geval is. Overigens geldt een eventuele daling van de marktprijs zowel voor het aandeel van de koper als voor dat van de BV, naar rato van de eigendomsverhoudingen."

Het is voor degene die tot 'doorstromen' wordt geprikkeld dus te hopen dat de marktprijzen op peil blijven. Niettemin is de belangstelling groot. Voor een recent aanbod van twaalf woningen bleken bijna vierhonderd belangstellenden te zijn. De vooralsnog geringe beschikbaarheid van BKZ-woningen maakt ze op die manier tot een bezit voor nieuwe uitverkorenen. Ten Hove: "vandaar de noodzaak door te gaan met bouwen. Verder zouden we deelplannen moeten bundelen, dan is de verwervingskans dus wat groter."

Op 17 november vindt in Zaanstad een bijeenkomst plaats, waarop het Zaanse model werd gepresenteerd aan andere gemeenten. Ten Hove: "Het zou mij niet verbazen als deze constructie elders wordt overgenomen..." ■

## "ANDERS KWAM IK IN DE CATEGORIE LEK, ROT EN SCHEEF TERECHT"

De 24-jarige Jolien van Steen is groepsleidster op een kinderdagverblijf. Tot voor kort woonde ze – tot volle tevredenheid – bij haar ouders. "Huren trekt me niet. Je bent je geld dan kwijt. Kopen is een investering. Maar met mijn inkomen, ik woon nog alleen, kwam ik dus wel in de categorie lek, rot en scheef terecht. Tot ik hoorde van Betaalbare Koopwoningen Zaanstad." Ze lootte mee en had mazzel.

Een BKZ-woning is een volwaardige woning, benadrukt ze. "Ik woon op een mooie en handige plek. Je kunt ook duidelijk zien dat er verschillende architecten bij betrokken zijn geweest, het is niet van dertien in een dozijn. Er staan hier allerlei soorten woningen door elkaar. En dan woon ik vlak bij een winkelcentrum, een station, de snelweg. Niet gek toch? Het huis heeft voldoende oppervlakte en telt twee verdiepingen, plus een vliering."

Ziet Van Steen dan alleen maar voordelen?

"Hm. Het is een huis voor twee personen, dus als ik een vriend krijg en er komt gezinsuitbreiding wordt het misschien iets te klein."

Ze betaalt 414 euro per maand (voor aftrek van hypotheekrente), plus 125 euro per jaar aan administratiekosten voor de erfpacht. Erfpacht draagt ze, vanwege haar inkomen, nog niet af.



# Regionale woonruimteverdeling

Negen jaar geleden maakten de zestien Noord-Hollandse gemeenten van de Stadsregio Amsterdam (voorheen ROA) een start met een gemeenschappelijke woningmarkt voor sociale huurwoningen. Ruim vijf jaar geleden ging WoningNet de lucht in. Toch blijkt het verlengen van de regionale Raamovereenkomst Woonruimteverdeling bijna een onmogelijke missie. De ene procesmanager volgt het andere discussiestuk op. Alle gemeenten onderschrijven de waarde van de regionale markt, maar zijn het hopeloos oneens over de details van de toewijzingsregels. De stand van zaken.

Johan van der Tol

**P**recies een jaar geleden meldde het Regionaal Orgaan Amsterdam (op 1 november herdoopt tot Stadsregio Amster-

*“Er wordt krampachtig geprobeerd tot een regionale woningmarkt te komen, maar de deelmarkten verschillen daarvoor te veel.”*

Wethouder Wonen Herman Tuning van Haarlemmermeer wil af van het woonduurprincipe: “Als een Amsterdammer op vrijdagavond besluit dat hij wil verhuizen kan hij maandag verhuizen naar onze gemeente. Terwijl iemand die al jarenlang echt zoekt, wordt gepasseerd.”

dam) in NUL20 nog optimistisch snel nieuwe afspraken over de regionale woonruimteverdeling te verwachten. Uiterlijk het eerste kwartaal van 2006 mochten we toch wel een regionale huisvestingsverordening en een convenant met de corporaties tegemoet zien.

Niets bleek minder waar. Voorafgaand aan de gemeenteraadsverkiezingen bleek een akkoord politiek onhaalbaar. En na de verkiezingen wil de nieuwe lichter politici helemaal opnieuw beginnen met een inventarisatie van standpunten. De onderhandelingen zijn terug bij af. Ondertussen is de oude regeling verlengd tot dat er een nieuwe overeenkomst is. Sinds de komst van WoningNet is de regionale woningmarkt voor sociale huurwoningen een realiteit. Amsterdammers kunnen daardoor meedingen naar vrijkomende huurwoningen in bijvoorbeeld Haarlemmermeer en vice versa. Ruim vijf jaar praktijk leert dat WoningNet niet heeft geleid tot grote regionale verhuisstromen. Er wordt zeker meer over de gemeentegrenzen gekeken, maar niet meer dan 19 procent verhuist daadwerkelijk naar een andere gemeente in het ROA-gebied.

De angst van veel regiogemeenten dat ze zouden worden overspoeld door Amsterdammers, werd niet

bewaard. Veel hoofdstedelingen willen helemaal niet op het ‘platteland’ wonen. Landsmeer is een goed voorbeeld, vertelt Muk van Ravels van het ROA. Het moest net als andere gemeenten een contingent statushouders, asielzoekers met verblijfsvergunning, huisvesten. Er werd besloten tot een ruil met Amsterdam: de hoofdstad zou de statushouders (meestal alleenstaande mannen) huisvesten en Landsmeer kreeg stedelijke vernieuwingsurgente uit Amsterdam. Alleen: de beoogde grote Amsterdamse gezinnen uit voornamelijk Nieuw-West hadden geen trek in de Landsmeerse dorpsrust. Ook een bilateraal akkoord met Haarlemmermeer leidde er nauwelijks toe dat Amsterdamse svurgente zich in deze polder vestigden, aldus lokale bestuurders.

## Amsterdamse invasie?

Toch vindt Van Ravels de angst voor de komst van grote groepen Amsterdammers wel begrijpelijk. “Gemeenten als Edam/Volendam hebben betrekkelijk weinig sociale huurwoningen. Ze zien in de koopsector dat veel Amsterdammers makkelijker de hoge koopprijzen kunnen betalen. Dat leidt ertoe dat ze krampachtig vasthouden aan dat deel van de woningmarkt waar ze nog wel zeggenschap over hebben. En in een gemeente als Beemster, met al die dorpen, voelen bewoners dat het sociale leven verandert als er mensen van buiten komen.” In modern jargon: de sociale cohesie wordt bedreigd.

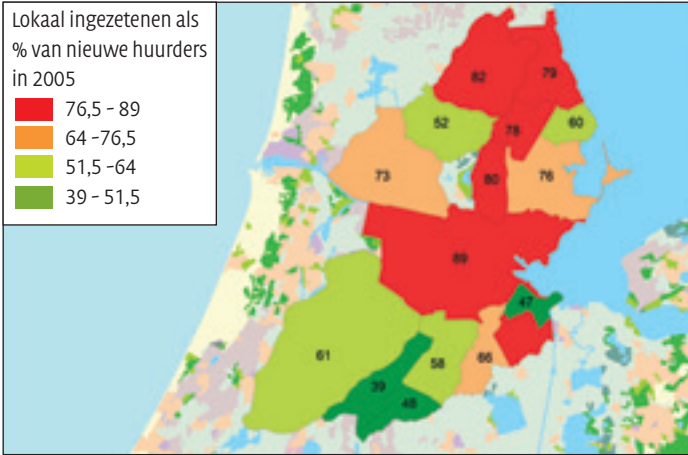
De regionale verhuisstroom mag in totaal dan beperkt zijn, toch zagen enkele gemeenten behoorlijk wat Amsterdammers in hun sociale huurwoningen trekken. In Purmerend ging in 2003 37 procent van de vrijkomende woningen naar mensen van buiten, voornamelijk Amsterdammers. Purmerend besloot





# blijft splijtzwam

## AALSMEER, UITHOORN EN DIEMEN HUISVESTEN VOORAL NIET-INGEZETEN



Amsterdams huurders zijn trouw aan hun stad. Bijna negentig procent van de ruim tienduizend Mokumers die jaarlijks naar een andere (sociale) huurwoning verhuizen, blijft wonen in Amsterdam. Geen wonder dat ook het overgrote deel van de vrijkomende sociale huurwoningen in de hoofdstad via Woningnet aan Amsterdammers wordt verhuurd (89%). Als er toch naar de regio wordt verhuisd, is Zaanstad het meest populair, gevolgd door Haarlemmermeer en Amstelveen. In 2005 waren onder Amsterdammers de woningen in de eerste gemeente net iets geliefder dan in de tweede. Maar twee jaar eerder was de situatie andersom. Globaal genomen blijven de regionale verhuissstromen door de jaren heen vrij stabiel. Haarlemmermeer huisvest ook veel mensen uit andere plaatsen, vooral Haarlem en de bollenstreek, waardoor uiteindelijk slechts 61 procent aan eigen ingezetenen wordt toegewezen. Het beslag dat de Amsterdammers het afgelopen jaar op de vrijgekomen goedkope voorraad van de regiogemeenten legden, loopt wel erg uiteen. Zo blijkt vorig jaar in Amstelveen één op de drie via Woningnet verhuurde woningen naar een Mokumer te zijn gegaan. Dat is relatief gezien meer dan twee keer zoveel als in Purmerend. Diemen scoorde zelfs nog hoger met een aandeel van 44 procent Amsterdammers onder nieuw verhuurde sociale huurwoningen. Maar absoluut gezien ging het bij deze gemeente maar om slechts 61 huishoudens. Met uitzondering van Zaanstad was het beslag dat

Amsterdammers op de vrijgekomen goedkope voorraad van de grotere regiogemeenten legden, het afgelopen jaar ook veel kleiner dan in 2003. Maar kleinere regiogemeenten huisvesten wel een groot percentage Amsterdams huurders. Diemen, Amstelveen en Aalsmeer zagen vorig jaar achtereenvolgens 44, 31 en 28 procent van hun vrijkomende sociale huurwoningen naar Amsterdammers gaan. En in Aalsmeer, Uithoorn en Diemen wordt minder dan de helft van de vrijkomende huurwoningen aan ingezetenen toegewezen.

Aanbod in de sociale huursector		
2005	aanbod	% naar eigen ingezetenen
Amsterdam	10.622	89%
Zaanstad	1.997	73%
Haarlemmermeer	1.266	61%
Purmerend	812	52%
Amstelveen	573	58%
Uithoorn	283	48%
Aalsmeer	245	39%
Wormerland	156	52%
Edam-Volendam	151	60%
Diemen	148	47%
Waterland	106	76%
Ouder Amstel	63	66%
Beemster	58	82%
Landsmeer	55	80%
Zeevang	45	79%
Oostzaan	20	?
<b>ROA totaal</b>	<b>16.600</b>	

Bron: ROA-factsheet 2005

### Waar betrekken Amsterdammers een sociale huurwoning?

Top 5 bestemmingen		2005	2003	beslag op lokale voorraad	
				2005	2003
1	Amsterdam	9.100	9.393	89%	90%
2	Zaanstad	388	286	20%	16%
3	Haarlemmermeer	311	221	25%	29%
4	Amstelveen	176	244	31%	40%
5	Purmerend	121	206	15%	25%
elders behalve Almere		248	205		
<b>Totaal</b>		<b>10.344</b>	<b>10.555</b>		

Bron: Woonruimtebemiddeling Woningnet 2005 en 2003, ROA/Platform woningcorporaties ROA-gebied

Er vertrekken veel kopers naar Almere (zie ook NUL20 Barometer op de achterpagina), maar over het vertrek van huurders naar Almere zijn weinig gegevens bekend. Vrijgekomen huurwoningen worden er namelijk via een apart systeem van WoningNet verdeeld. Huurders uit het ROA die naar de polder willen verhuizen, moeten zich apart inschrijven en jaarlijks 25 euro neerleggen. Dat een kleine groep dit ook doet, blijkt uit de ruim tweehonderd verhuringen van Almeerder huurwoningen in 2005 aan mensen uit het ROA, veertien procent van de vrijgekomen goedkope huurwoningen in Almere. In 2003 waren dat er nog 377.

In een analyse van de kenmerken van regionale verhuizers concludeerde AFWC-onderzoeker Jeroen van de Veer drie jaar geleden dat de Amsterdammers die via WoningNet naar buiten trekken, relatief vaak goed verdienende gezinnen of stellen van middelbare leeftijd zijn. Andersom gaat het bij huurders die Amsterdam in trekken, meer dan gemiddeld om jonge alleenstaanden onder de 35 jaar die tot de primaire doelgroep of net daarboven horen. De beschrijving voldoet precies aan het beeld van de hoofdstad als emancipatiemachine waaraan wethouder Maarten van Poelgeest zo graag mag refereren. Jonge mensen met weinig geld komen naar Amsterdam om er te studeren of carrière te maken en gaan na tien of vijftien jaar met vriend, vrouw en eventueel kinderen terug naar de regio om te genieten van de suburbane rust.

daarom voorjaar 2004 tot een kunstgreep: alle vrijkomende gestapelde woningen en één op de drie eengezinswoningen van de corporaties aangesloten bij WoningNet werden met voorrang toegewezen aan Purmerenders. Hetzelfde gold voor vrijkomende ouderenwoningen van Woningstichting Wherestad. De maatregel hielp, want het aandeel dat werd toegewezen aan ingezetenen steeg naar 71 procent in 2004 en vervolgens naar 78 procent in 2005. De gevolgen voor de doorstroming op de Purmerendse markt waren groot. Doordat veel inwoners van een flat naar eengezinswoning konden, kwamen er veel woningen voor starters vrij. In het eerste jaar van de maatregel werden ruim anderhalf keer zoveel woningen aan Purmerenders toegewezen. Amsterdammers met een lange woonduur hadden het nakijken, maar starters uit de hoofdstad leden niet onder de ingreep.

Maar ook andere regiogemeenten voelen de druk van Amsterdamse woningzoekers. Diemen, Amstelveen en Aalsmeer zagen vorig jaar achtereenvolgens 44, 31 en 28 procent van hun vrijkomende sociale huurwoningen naar Amsterdammers gaan. En in Aalsmeer, Uithoorn en Diemen wordt minder dan de helft van de vrijkomende huurwoningen aan ingezetenen toegewezen.

### Loting

In oktober 2005 produceerde de ROA-stuurgroep Wonen een tamelijk controversieel discussiestuk. Voorgesteld werd om 75 procent van de bestaande sociale woningvoorraad volgens de regionale regels te verdelen en een kwart over te laten voor lokale beleidsruimte (nu is dat 25 en 35 procent). Alle bijzondere voorrangstoewijzingen, bijvoorbeeld aan politieagenten of medisch of sociaal urgenten, zouden onder

de lokale beleidsruimte komen te vallen.

Controversieel bleek het voorstel een kwart van de regionaal te verdelen woningen via het lot toe te wijzen. Wel zouden daarbij de passendheidscriteria blijven gelden. Ymere toonde zich een warm pleitbezorger, maar stuitte in Amsterdam op een krachtig rijtje van de PvdA. Haarlemmermeer kon zich er juist wel weer in vinden. Wethouder Wonen Herman Tuning wil namelijk van het woonduurprincipe af, omdat het in zijn ogen onrechtvaardig is. "Als een Amsterdammer op vrijdagavond besluit dat hij wil verhuizen en hij vindt op WoningNet een huis in Haarlemmermeer, dan kan hij bij wijze van spreken maandag verhui-

wijzen, met uitzondering van de vindex-locaties. Anders dan buurgemeente Haarlemmermeer is Almeer er wel voor om de woonduur te handhaven en deels 'meeneembaar' te maken bij een verhuizing, en bij samenwonen bij elkaar op te tellen. Nijmeijer: "Als dat kan meewerken om de doorstroming te bespoedigen, denk ik dat het een heel goede zaak is."

SP-wethouder Piet Keijzer van Zaansstad wil ook loten. Hij heeft verder twijfels bij het niveau waarop nu afspraken worden gemaakt. "De regionale solidariteit moet blijven bestaan, maar het overleg zou niet alleen over wonen, maar ook over sociale kwesties moeten gaan. Zaansstad heeft een relatief goedkope

van ouderen. In Amsterdam kunnen 65-plussers met voorrang opteren voor woningen op de begane grond of eenhoog. De hoofdstad zou graag willen dat er regionale regels kwamen voor ouderenhuisvesting. Maar dezelfde regeling regionaal toepassen is lastig, doordat de regiogemeenten vooral grondgebonden woningen hebben. Maar als Amsterdam de ouderenhuisvesting binnen het lokale beleid zou moeten doen, dan heeft het aan 35 procent 'lokale beleidsruimte' waarschijnlijk nog niet genoeg. Als ouderenhuisvesting regionaal beleid wordt, dan zou 25 procent voldoende zijn voor de stad.

### Terug bij af

De verkiezingen hebben een nieuwe lichte wethouders Wonen opgeleverd. Daarom werd besloten een nieuwe inventarisatie van standpunten te laten doen, ditmaal met adviesbureau Laagland als procesmanager. Van Beveren noemt het op zijn zachtst gezegd een gemiste kans dat er sindsdien nog niet echt is gesproken over de geschillen. Doordat Laagland eerst een gespreksronde hield op bestuurlijk niveau, is volgens Van Beveren veel tijd verloren gegaan. Veel nieuwe wethouders moesten immers eerst nog vertrouwd raken met het dossier.

Eind deze maand vindt een bestuurlijke conferentie over de regionale woonruimteverdeling plaats. Een nieuwe Raamovereenkomst wordt pas in de loop van volgend jaar verwacht. Wethouder Tuning van Haarlemmermeer is er "zeer teleurgesteld" over dat de onderhandelingen weer terug bij af zijn. Volgens hem lag voor de verkiezingen een akkoord voor het grijpen. "Ik voel aan mijn onderbuik dat we weer een lastige periode tegemoet gaan. We gaan toch niet weer vier jaar over dezelfde problematiek steggelen?" ■

## "We gaan toch niet weer vier jaar over dezelfde problematiek steggelen?"

zen. Terwijl iemand die al jarenlang echt zoekt, wordt gepasseerd."

Hij benadrukt dat de Haarlemmermeer voor een vrije woningmarkt is. "We staan open voor iedereen en hebben ook een convenant gesloten met Zuid-Kennemerland. Maar we willen dat er recht wordt gedaan aan het zoekgedrag van mensen. Ook willen we voldoende lokale beleidsruimte, onder meer omdat we veel willen experimenteren." Volgens Tuning en anderen wordt er krampachtig geprobeerd te voldoen aan de eis van het Rijk om tot een regionale woningmarkt te komen, terwijl de deelmarkten daarvoor te veel onderling verschillen. Bilateraal kan er volgens Tuning ook veel worden geregeld.

Ook Aalsmeer is voor gedeeltelijke loting, met name om starters een grotere kans te geven. Maar wethouder Berry Nijmeijer (VVD) wil ook vasthouden aan de bestaande 35 procent lokale beleidsruimte. Ook wil hij de mogelijkheid bij nieuwbouw 50 procent zelf toe te

voorraad, maar buurten hier moeten niet het afvoerputje van de regio worden."

Amsterdam was er niet tegen als andere gemeenten zouden experimenteren met loten, maar wilde er zelf niet aan meedoen. Dat standpunt werd door andere gemeenten weer verworpen, vertelt Patrick van Beveren van de Dienst Wonen. Toenmalig wethouder Duco Stadij sprak zich vervolgens tegen loten uit. "Met loten gaan sommigen voor en je kunt je afvragen of dat rechtvaardig is tegenover anderen die al lang wachten op een woning. Bovendien worden de rijen voor het andere loket er alleen maar langer door", aldus Van Beveren.

Door sommigen wordt deze actie van Stadij gezien als het breekpunt in de onderhandelingen, maar Van Beveren benadrukt dat ook op andere onderdelen meningsverschillen bestaan.

Zaken in regionaal verband regelen blijkt enorm complex. Van Beveren geeft als voorbeeld de huisvesting







# “Waar kunnen we het

*Bouwen in Almere of eerst herstructureren in Haarlem of Amsterdam? Hoe komen grote regionale corporaties tot hun strategische keuzes? Waar geld is te verdienen valt nog wel te becijferen, maar hoe meet je maatschappelijk rendement? De voortschrijdende schaalvergroting noodzaakt tot een transparanter keuzeprocess, maar de instrumenten daarvoor staan nog in de kinderschoenen. En dan is er de schaarste aan bouwlocaties: je moet ook nog de mogelijkheid krijgen om te kunnen investeren.*

Bert Pots

Ymere, de Alliantie en Woonmaatschappij spelen een belangrijke rol in de volkshuisvesting binnen Amsterdam én de regio. Het werkgebied van Ymere (49.000 woningen en ander onroerend goed) strekt zich uit van Alphen aan den Rijn in het zuiden tot Alkmaar in het noorden; van de Noordzee in het westen tot Zeevolde in het oosten. De Alliantie,

*“Hoe breng je het maatschappelijke effect van onze investeringen in beeld?”*

met 59.000 woningen na Vestia de grootste corporatie in Nederland, is actief in Amsterdam, Almere, het Gooi en Amersfoort. Woonmaat-

schappij (33.000 woningen) bestrijkt het westelijke deel van de noordvleugel: Amsterdam, Haarlemmermeer, Haarlem en de tussensliggende plaatsen.

De drie corporaties bouwen flink door. Ymere levert in 2006 1300 woningen op, zowel op het terrein van nieuwbouw als renovatie. Woonmaatschappij bouwde de laatste drie jaar duizend woningen en komend jaar worden er nog eens 1100 opgeleverd. De Alliantie ontwikkelt meer dan 1500 woningen per jaar. Maar hoe komen zij tot hun strategische keuzes? Op welke plek wordt wel en op welke locatie wordt niet gebouwd? De vraag overvalt Maarten Pel, bestuursadviseur op het hoofdkantoor van de Alliantie in Huizen, enigszins. Het is een rijdende trein: “Grote strategische keuzes zijn niet voortdurend aan de orde”.

Hij maakt een vergelijking met de verkiezingen voor de Tweede Kamer. “Het is niet zo dat om de vier jaar het beleid helemaal overhoop wordt gehaald. Hooguit leidt de verkiezingsuitslag tot een verschuiving

van bepaalde accenten. Zo gaat het bij ons ook; uitgangspunt is het bestaande beleid. Doordacht beleid dat over een lange reeks van jaren in al die steden en wijken gestalte heeft gekregen. Eén keer per jaar wordt het beleid geijkt. Actuele ontwikkelingen, bijvoorbeeld vertraging in planvorming, kunnen er dan toe leiden dat enige bijstelling plaatsvindt.”

Deze werkwijze hangt volgens hem nauw samen met de aard van de organisatie. Bij de samensmelting van voorheen de Dageraad met de drie andere corporaties was beleidsautonomie voor de afzonderlijke werkmaatschappijen het uitgangspunt. Volgens Pel een heel verstandige keuze. “Wij kunnen in Huizen nooit bedenken wat een corporatie in bijvoorbeeld de Indische Buurt in Amsterdam-Zeeburg moet doen. Wij kunnen behulpzaam zijn met onderzoek, faciliteiten en het bieden van een bepaalde financiële ruimte, maar het beleid moet ter plekke worden gemaakt. De werkmaatschappij draagt uiteindelijk de verantwoordelijkheid voor het plaatselijke ondernemerschap.”

Ymere worstelt evenmin met scherpe strategische keuzes, zo zegt Emile Spek, directeur Ymere projectontwikkeling. De uitgangspunten zijn duidelijk. Een paar jaar geleden heeft Ymere de strategie vastgelegd in de beleidsnotitie Breder blikveld. “We werken vanuit één portefeuillevisie. In ongeveer een kwart van de bestaande woningvoorraad wordt geïnvesteerd. Daarnaast produceert ons bedrijf veel nieuwe huur- en koopwoningen. Het bedrijf heeft precies aangegeven waar we actief willen zijn. De omvang van de kernen vormt een belangrijk criterium. Lokale worteling maakt de corporatie uniek. We concentreren ons daarom op de stedelijke agglomeraties: Amsterdam, Almere, Haarlemmermeer, Leiden, Purmerend,



“Het gaat erom of we het verschil kunnen maken.”  
Emile Spek, Ymere



# verschil maken”

Alkmaar, Zaanstad, Amstelveen en Haarlem/Heemstede. Daarbij hoeven we niet veel keuzes te maken, omdat we ontwikkelcapaciteit voldoende hebben om op veel plekken tegelijk actief te zijn. Onze financiële positie is ook zodanig dat we ons dat kunnen permitteren. We zijn voldoende solvabel. Beperkingen komen doorgaans van buiten. De beschikbaarheid van locaties bepaalt of we ergens aan de slag kunnen gaan.”

Een criterium om al dan niet te investeren is de omvang van het bestaande bezit. “Het gaat erom of we het verschil kunnen maken. We zijn actief op de plekken waar we al met een substantiële portefeuille aanwezig zijn. Daar willen we of moderniseren of ons bezit verder uitbreiden. Dat zijn ook de plekken waar we extra activiteiten ondernemen. Onze bijzondere positie in de Indische Buurt maakt dat we ook investeren in de herontwikkeling van de voormalige ambachtsschool aan het Timorplein tot hotel, cultuurcentrum en plek voor creatieve bedrijvigheid. In Almere zijn we de afgelopen jaren betrokken geraakt bij de ontwikkeling van twee brede scholen. Verder zijn we op een aantal plekken begonnen aan de opbouw van een strategische portefeuille. Bijvoorbeeld in Purmerend. Ymere doet mee aan de laatste fase van het uitbreidingsgebied Weidvenne en investeert in woningbouw in de oude binnenstad.”

## Strategische cockpit

Heel anders gaat het toe bij Woonmaatschappij in Hoofddorp. Jeroen Frissen, manager onderzoek en strategie, heeft sinds zijn overstap van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties twee jaar geleden, gewerkt aan de opbouw van een bijzonder debatmodel. Door hem ook wel aangeduid als de ‘strategische cockpit’. In het voorjaar en

in het najaar gaan de directeurs stevig met elkaar in debat om de keuzes voor de toekomst helder te krijgen.

“We komen uit een situatie van verschillende kleine corporaties. Die zijn over een reeks van jaren samenwerking met elkaar aangegaan. Vroeger kende de afzonderlijke directeur bij wijze van spreken al zijn woningen en onderhield hij persoonlijk contact met alle stakeholders. Vandaag hebben we een financieel directeur, die uit een heel andere sector komt. Van de bestuurders van vandaag kun je niet meer verwachten dat zij alle woningen, alle wijken, alle gemeen-

“In het verleden zijn er niet zelden gelegenheden gemaakt. Het mooiste verhaal viel in de prijzen. Maar was dat vervolgens wel de beste investering? Daarover bestond niet zoveel bewustzijn. Er werd ook geshopt. Was een project niet rendabel, dan werd de stelling ingebracht dat het toch vooral maatschappelijk noodzakelijk was om die investering te doen. Maar was de nood in die bepaalde wijk echt zo hoog? We hadden er nauwelijks weet van.”

Sommige corporaties hanteren modellen waarin een berg kennis in een trechter wordt gegooid. Aan het uiteinde volgt dan de rekensom. Bij

buurten en de rekenmeesters elkaar konden verstaan. Tussen hen moet het debat worden gevoerd.”

De strategische cockpit komt er op neer dat het bestuur onder leiding van een onafhankelijke voorzitter in zowel het voorjaar, als het najaar met elkaar in debat gaat. De manager onderzoek – Frissen geeft toe: hij speelt graag de rol van lastige jongen – en de manager vastgoedadministratie dienen hen gaande het debat van stevige kritiek.

De afgelopen jaren zijn drie van dergelijke sessies gehouden. Het debat wordt gevoerd op basis van een door Frissen geleverd actueel beeld. “We onderscheiden binnen ons werkgebied elf afzonderlijke gebieden. Daarover wordt door mij alle relevante informatie geleverd. Dan gaat het om zaken als duidelijkheid over de omvang van ons bezit, de investeringen van andere partijen, onze opgave, een financiële vertaling van die opgave en de verwachtingen voor de toekomst. Gaat een gebied stijgen of dalen. Ook wordt verwoord wat anderen, ge-

## Ymere: beperkingen komen bij ons doorgaans van buiten

ten op hun duimpje kennen. Maar zij moeten wel besluiten waar wordt geïnvesteerd. Dat kan dus niet zonder een voertuig voor dialoog.”

Bovendien schortte er volgens hem nogal wat aan de besluitvorming.

de Woonmaatschappij wilden ze een andere aanpak. “Wij hebben gezocht naar een model waarin sociologen en economen, strategen en beleidsmakers, de mensen die zich sterk betrokken voelen bij

“In het verleden zijn er niet zelden gelegenheden gemaakt. Het mooiste verhaal viel in de prijzen.”  
Jeroen Frissen, Woonmaatschappij



“Wij kunnen in Huizen nooit bedenken wat een corporatie in bijvoorbeeld de Indische Buurt moet doen.”  
Maarten Pel, de Alliantie

20

meente of stadsdeelbestuur, huurders of zorginstellingen, vinden wat er in het gebied moet gebeuren.”

In die informatiestroom wordt ook het ‘marktgat’ becijferd. “We maken het verschil duidelijk tussen de feitelijke inkomsten uit ons bezit en wat we zouden beuren als we die woningen commercieel zouden verhuren. Echt een eye-opener. Dan blijkt duidelijk dat we in een gebied als de Amsterdamse binnenstad, waar het goed gaat, relatief weinig vragen en dat we in Zuidoost en Bos en Lommer, gebieden waar de investeringsopgaven het grootst zijn, relatief de meeste huur vragen. Die constatering heeft ons aan het denken gezet.”

### Meer focus

Het debatmodel werpt volgens Frissen zijn vruchten af. De focus op bepaalde gebieden is aanmerkelijk verbeterd. Sinds deze aanpak heeft Woonmaatschappij de duidelijke keuze gemaakt te investeren in Haarlem-zuidoost. “We hebben de verschillende gebieden onderling vergelijkbaar gemaakt. Daarmee krijgen we veel meer grip op de stand van het gebied. Het kan zo zijn dat zich in de Hoofddorpse wijk Graan voor Visch problemen voordoen. Maar nu zien we dat de schaal van de problemen toch echt een andere is, dan de problemen die zich voordoen in bepaalde delen van Amsterdam-Noord. Dat is vervolgens van invloed geweest op onze verkoopstrategie. We hebben nu ook veel beter in de gaten waar we slechts marginaal aanwezig zijn en waar we het verschil kunnen maken. In het zuidoostelijke deel van Haarlem bestaat een belangrijke herstructureringsopgave; misschien bescheiden in vergelijking met de Westelijke Tuinsteden, maar op de schaal van een stad als



Haarlem ligt er een groot probleem. We geloven in het gebied, denken onze investering terug te kunnen verdienen en we zullen daar de komende jaren dus het verschil gaan maken. Niet alleen door woningbouwactiviteiten, maar ook door sociale investeringen.”

De aanpak is nog geheel niet uitgekristalliseerd. Frissen spreekt van een groeimodel. “De financiële uitkomst van ons handelen is nog relatief gemakkelijk te becijferen. Maar hoe breng je het maatschappelijke effect van onze investeringen in beeld? Toch moeten we ook daar meer grip op zien te krijgen. Het doen van een onrendabele investering mag als een dappere daad worden beschouwd, de samenleving wil tegenwoordig wel weten wat die investering voor de maatschappij betekent. Het is nog niet zover dat wij dat kunnen aangeven. Intern wordt er mee geoefend, maar we durven daar nog niet mee naar buiten te treden.”

De noodzaak meer grip te krijgen op de effecten van de eigen daden

wordt ook door andere corporaties erkend. Emile Spek van Ymere: “Wij kijken sterk naar waardeontwikkeling en zoeken in onze investeringen aansluiting bij gebieden waarvan we verwachten dat de waardeontwikkeling positief zal zijn. In gebieden die nu een lage waarde kennen, valt wellicht de hoogste ontwikkeling te realiseren. Al zullen de ontwikkelingen in werkelijkheid altijd anders gaan dan mensen vandaag voorspellen.”

“We zijn constant bezig met uitvinden”, zo zegt Maarten Pel van de Alliantie. “Onze investeringen hebben niet alleen invloed op de leefbaarheid, maar zijn ook van invloed op onze financiële positie. Als er veel wordt geïnvesteerd en er komt veel waarde terug, dan heb je een verantwoorde keuze gemaakt. Hooguit is er dan een kasstroomprobleem. Maar doe je een hoge investering en blijft de waardeontwikkeling achterwege, dan ontstaat een dubbel probleem.”

Samen met tien andere corporaties, de SEV en rekenmeesters uit

## REGIONALE WONINGMARKT

Delft wordt door de Alliantie geprobeerd tot uitspraken te komen over de waardeontwikkeling. “Voor nieuwbouw valt de waardeontwikkeling redelijk in te schatten. Maar welke extra waardeontwikkeling wordt er gerealiseerd na een ingreep in de leefbaarheid? Lastig is ook dat we in Nederland nooit hebben geregistreerd wat dergelijke projecten teweegbrengen.”

Dat bij de pogingen van corporaties het eigen handelen te objectiveren nog zoveel in de kinderschoenen staat, valt hen volgens Pel niet te verwijten. “Corporaties hebben een belangrijke rolwisseling doorgemaakt. Eerst waren ze niet veel meer dan een uitvoeringsorganisatie. Na de verzelfstandiging hebben we ons gerealiseerd dat er klanten zijn. De afgelopen jaren hebben we ons meer gericht op maatschappelijk ondernemerschap. Die context is nieuw. Dus het instrumentarium waar we ons mee bedienen is ook nieuw.”

Neem de toegankelijkheid van de woningmarkt. Pel: “Vroeger was iedereen tevreden met de aanwezigheid van een grote kernvoorraad. Tegenwoordig beseffen we ons dat er een probleem is op het punt van doorstroming. Het toegankelijk maken van de woningmarkt rekenen we tot een van onze hoofddoelen. Dan heb je andere instrumenten nodig dan het louter tellen van woningen met een lage huur. Dus kijken we naar slaagkansen, actieve zoektijden en woonduur. Op basis van dergelijke indicatoren valt te bepalen hoe gespannen de markt is en voor welke groepen meer aanbod moet ontstaan. Die keuze vertaalt zich in een algemeen gedragen beleidsrichting. Maar de invulling daarvan, dat behoort bij ons dus tot het ondernemerschap van de afzonderlijke werkmaatschappij.”



‘Fijn om terug te keren in onze  
**vertrouwde  
wijk**’



## Ymere doet het

De monumentale woonblokken aan het Zaandammerplein zijn gebouwd rond 1923. In die tijd hadden mensen andere woonwensen dan nu. De kleine, slecht geïsoleerde woningen zonder eigen cv zijn dan ook niet meer van deze tijd. Reden voor Ymere om de buurt grondig te vernieuwen. Door een deel van de huizen samen te voegen, vergroten wij niet alleen de woningen, maar ook de diversiteit in het woningaanbod. Het Zaandammerplein wordt zo een buurt met verschillende woningtypen in diverse prijsklassen, waardoor de bewoners kunnen doorstromen naar een grotere en comfortabelere woning. In hun eigen, vertrouwde wijk. Dat kan omdat Ymere één van de grootste woningcorporaties van Nederland is. De balans tussen bouwen en

behouden staat bij ons voorop. En dus ontwikkelen we niet alleen nieuwe woningen, we beheren ook met zorg bijna 49.000 bestaande woningen, winkels en bedrijfsruimten. Ymere is actief in de Noordelijke Randstad. Van Almere en Amsterdam tot in Leiden, Hoofddorp en Haarlem. Een gebied vol uitdagingen. De grootste uitdaging: met elkaar prettig wonen. Daar werken wij graag aan mee.

# YMERE

Door wonen gedreven

# Amsterdammers leren weer

*Ook in een hoogstedelijke omgeving kun je in eigen beheer je huis bouwen. Het bewijs wordt geleverd in de Zuidbuurt van Steigereiland. Startte de uitgifte van vrije kavels in 2003 nog uitermate aarzelend. Inmiddels gaan de land- en waterkavels als warme broodjes. Misschien een idee voor andere locaties?*

Fred van der Molen

In de publicatie Participatie & Personalisatie uit de Wooninnovatiereeks (nummer 10 2006, Arko Uitgeverij) worden diverse projecten met particulier opdrachtgeverschap uitgebreid beschreven, waaronder dat van Steigereiland. Zie [www.wooninnovatiereeks.nl](http://www.wooninnovatiereeks.nl) voor meer informatie.

Medio jaren negentig werd in het Oostelijk Havengebied een oude en rijke Amsterdamse traditie in ere hersteld: particulier opdrachtgeverschap. Dat was vreemd genoeg iets bijzonders geworden in Amsterdam, nadat gemeente, corporaties en ontwikkelaars de uitbreiding van de stad de afgelopen eeuw bijna volledig naar zich toe hadden getrokken. In de Scheepstimmermanstraat werd met deze aanpak gebroken. Op bescheiden schaal – één straat in het hele Oostelijk Havengebied – mocht de toekomstige bewoner in eigen beheer zijn huis (laten) ontwerpen en bouwen.

Het experiment pakte goed uit: er was niet alleen voldoende belangstelling voor de kavels; ook de gerealiseerde architectuur oogstte alom bewondering. De bouwpe-

riode zelf was voor de vele eigenaren, aannemers en leveranciers wel af en toe een logistieke nachtmerrie, omdat in de ene toegangsweg zeer regelmatig een lange file stond. “Daar hebben we veel van geleerd”, zegt Angelique Bor, projectleider zelfbouw van de gemeente Amsterdam. “Op Steigereiland hebben we bijvoorbeeld het hele kabel- en leidingenpakket te-

succes van zelfbouw nog niet bewijzen. Op dat moment was dat besluit logisch, maar achteraf is het jammer. Die institutionele bouw is toch wel beeldbepalend. Nadat de eerste bewoners aan de gang zijn gegaan, is de drempelvrees verdwenen. In het plan stonden vierhonderd landkavels, dat zijn er zo’n 230 geworden. En dan komen er nog 110 waterkavels.”

## De vrije kavels gaan nu als warme broodjes over de toonbank

voren in de straat gelegd. Zo hoeft de niet elke keer de weg open als er een huis werd aangesloten en kon er direct een fatsoenlijke bouwstraat worden aangelegd. We heien ook vooraf de kavels met rijtjeswoningen.”

Steigereiland moest het experimentele eiland van IJburg worden: particulier opdrachtgeverschap, collectief opdrachtgeverschap, woonschepen, drijvende woningen, woningen op een platform en welstandsvrij bouwen. Op steigereiland werd aanvankelijk ruimte geschapen voor zevenhonderd woningen in particulier opdrachtgeverschap. Maar de timing zat niet mee. De uitgifte van de eerste kavels begin 2003 startte in een ongunstig economisch tij; bovendien moest IJburg zich nog volledig bewijzen. Ook de eerder gestarte trage uitgifte van 140 grote zelfbouwkavels op het Kleine Rieteiland onder verantwoordelijkheid van commerciële consortia stemde niet vrolijk. Op dat moment kwam Stadig langs. Bor: “Stadig zocht locaties om snel te kunnen bouwen. Hij wilde zijn zestien-duizend woningen realiseren. We hebben toen een aantal blokken moeten afstaan aan ontwikkelaars, omdat de uitgifte moeizaam op gang kwam. We konden het

De zelfbouwkavels zijn gefaseerd op de markt gebracht. Elke keer een strook met blokken van tachtig meter met ongeveer drie rijen woningen. Vanaf de tweede bouwstrook (=strook 1) liep de uitgifte voorspoedig, ook al omdat de kavels wat ruimer (en relatief goedkoper) werden uitgevoerd. Inmiddels is IJburg een fase verder. Het nieuwe stadsdeel is ‘booming’. Niet alleen de nieuwbouw, maar ook de vrije landkavels gaan als warme broodjes over de toonbank. De eerste tranche waterkavels is binnen enkele weken overtekend. De landkavelprijzen liggen nu al weer rond de twee ton (afkoop erfpacht voor vijftig jaar) voor gemiddeld 243 vierkante meter. Bor: “Maar strook 5 is ook wel het gouden randje, vrijstaande woningen met uitzicht op het water.”

## Bouwplicht

Iedereen die zich inschrijft moet vijfhonderd euro borg storten. Na de inschrijftermijn bepaalt een notaris door loting de rangvolgorde. De gemeente houdt de kopers aan deadlines voor het indienen van de bouwaanvraag en de oplevering van de woning. De boete is niet mis: tienduizend euro per maand. Zo wil de gemeente de bouwacti-

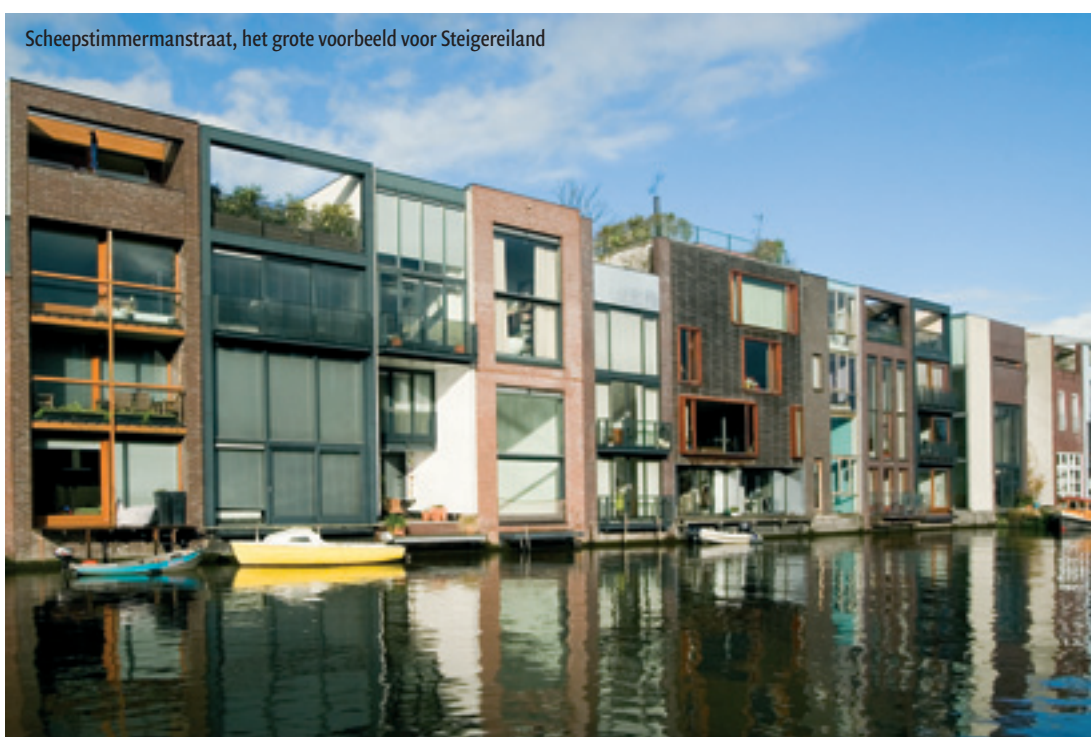




viteiten en bijbehorende overlast concentreren. De pioniers kregen 3,5 jaar om hun woning te realiseren, inmiddels is de limiet op drie jaar gezet. De bouwers hebben een bewoningsplicht, al is het maar voor één dag. Zo wordt voorkomen dat in lotnummers of half afgebouwde kavels wordt gehandeld. Wat opvalt is dat er – net als in de Scheepstimmermanstraat – een flink percentage architecten, bouwkundigen en andere bouwdeskundigen onder de zelfbouwers zit. Bor: “Voor hen is het natuurlijk hartstikke aantrekkelijk. Architecten kunnen zo hun visitekaartje realiseren.”

Maar lang niet alle zelfbouwers brengen professionele expertise in. De gemeente heeft voor hen een uitgebreid handboek geschreven en een helpdesk opgericht. Ondanks de voorlichting blijkt een klein aantal zelfbouwers te naïef aan het project begonnen. Bor: “Als je denkt dat je helemaal zelf kunt bepalen hoe je je huis ontwerpt en bouwt, loop je natuurlijk snel tegen het bouwbesluit aan. De woning moet natuurlijk wel aan de wettelijke bouwkundige eisen en de bouwenvelop voldoen.” Voor een enkeling bleek dat moeilijk te aanvaarden. De VPRO-radio tekende de worsteling op van een vrouw die op Steigereiland haar lemen droomhuis wilde realiseren. Toen ze uiteindelijk ook niet meer door één deur kon met architect en aannemer, trok ze in het huis zonder dat douche en wc waren aangesloten. Ze zou het liefst opnieuw beginnen...

In enkele andere gevallen heeft de gemeente de kavels teruggenomen. Bor: “Sommige kopers kwamen door ziekte of scheiding in de problemen. In zulke aantoonbare gevallen van overmacht, nemen we de kavels terug. De kopers zijn dan alleen hun waarborgsom kwijt.



Scheepstimmermanstraat, het grote voorbeeld voor Steigereiland

Afgezien van het onontkoombare parkeerregiem (rijtjeshuizen één parkeervergunning, vrije kavels verplicht parkeren op eigen grond) is er voor Amsterdamse begrippen opmerkelijk weinig betutteling. De bouwers hebben zich te houden aan het bouwbesluit en de minimum- en maximummaten uit de bouwenvelop. Van de rijtjeshuizen moet tachtig procent van de voorgevel op de rooilijn worden geplaatst; de achtergevel mag wel inspringen en de hoogte mag variëren van twee tot vier verdiepingen. Bij de vrijstaande kavels is bepaald waar gebouwd mag worden. Maar verder niets: geen welstand en geen aanvullende eisen voor inbraakpreventie, hemelwateropvang of milieu. Alleen het gebruik van ‘uitlogende materialen’ zonder afdekkingslaag is verboden. Ook de architectenkeuze is, anders dan in de Scheepstimmermanstraat, geheel vrij.

Angelique Bor juicht het welstandsvrij bouwen toe: “Als je

mensen zelf laat bouwen, moet je ook die vrijheid geven. Juist dat zorgt voor de diversiteit die hier nu aan het ontstaan is.”

## Toekomst

Het succes van de zelfbouw moet volgens Bor consequenties hebben: “Het particulier opdrachtgeverschap zal op IJburg 2 meer ruimte moeten krijgen, als de wereld blijft zoals nu. De belang-

stelling is enorm. Op de open dag voor de eerste 38 waterkavels waren duizend kijkers. Het is heel jammer dat we na Steigereiland niet door kunnen gaan, nu IJburg 2 nog jaren op zich laat wachten. Je merkt wel dat ook andere stadsdelen belangstelling krijgen, zoals Slotervaart en Zuidoost. Iedereen heeft particulier opdrachtgeverschap nu op het netvlies.” ■

## COLLECTIEF OPDRACHTGEVERSCAP: VRIJBURCHT

Een viertal zelfbouwende burens koos gezamenlijk voor een aannemer. Die samenwerking ontstond min of meer toevallig in de voorbereidingsfase. De gezamenlijke aannemer bouwt de vier huizen van vier verschillende architecten met vier individuele contracten. Veel ingrijpender vormen van ‘collectief opdrachtgeverschap’ zijn de projecten ‘Vrijburcht’ en ‘Het Open IJnde’. Vrijburcht is een al vergevorderd groot woonwerkcomplex, gelegen aan het water met uitzicht op het Diemerpark. Naast 41 woningen is er ruimte gereserveerd voor bedrijven, een eetcafé, een kinderdagverblijf, een woongroep voor licht verstandelijk gehandicapten en enkele nog te bepalen gemeenschappelijke voorzieningen.

Eveneens langs de zuidelijke oeverstrook van Steigereiland staat ‘Het Open IJnde’ gepland, een langgerekt pand van tachtig bij twintig meter met een groot open gat. Het gebouw bestaat uit twintig woningen, verschillende bedrijfsruimtes en inpandige parkeervoorzieningen.

# “Experimentwijk is slap

*In de Zuidbuurt van Steigereiland is een experimentwijk met particulier opdrachtgeverschap in wording. Er wordt enthousiast ontworpen en gebouwd. Maar Maarten Kloos, oprichter en al twintig jaar directeur van architectuurcentrum ARCAM, is geen voorstander van particulier opdrachtgeverschap zonder stedenbouwkundige regie. De rondwandeling op Steigereiland bevestigt zijn reserves. “Het wordt snel een kakofonie van stijlen.”*

Fred van der Molen

Steigereiland. De rondwandeling begint in de Cornelis Zillesenlaan en eindigt bij Vrijburcht. We hebben de straten bekeken waar de woningbouw het verst is gevorderd. Dat zijn zowel vrijstaande kavels als aan elkaar geschakelde ‘herenhuizen’. Onze vraag is eigenlijk heel simpel. Wat vindt Maarten Kloos van de resultaten van het particulier opdrachtgeverschap? Van de individuele architectuur, van de totale uitstraling, van het concept en de uitwer-

Foto's: Caro Bonink

king van het particuliere opdrachtgeverschap op Steigereiland.

Hij begint met een verontschuldiging. Dat het heel oneerlijk is wat we doen. Dat de buurt niet af is. Dat er nog volop wordt gebouwd. Dat de definitieve straat, de trottoirs, tuinen en erfscheidingen nog ontbreken. “Over een jaar of tien zien die straten er heel anders uit. Er is groen, er staan bomen, straat en stoepen zijn aangebracht en de huizen zelf hebben meer karakter. Bakstenen huizen worden altijd mooier als ze verouderen.”

Maar vervolgens gaan toch snel de remmen los, want architect Kloos is geen pleitbezorger van particulier opdrachtgeverschap. Zeker niet het type dat in Steigereiland vorm krijgt, zonder welstand en stedenbouwkundige regie. “Het leidt zo snel tot een kakofonie van stijlen.

We hebben in Nederland een rijke traditie van institutioneel bouwen. We zijn goed in het bouwen van flinke hoeveelheden woningen van een zeer goede kwaliteit. In niet veel landen wordt zo goed gebouwd als in Nederland. Dat moet je wel afwegen als je het anders wil doen.”

We kijken langs de gevels van de herenhuizen in het midden van Jan Olphert Vaillantlaan. “Kijk hier eens. Ik wil eigenlijk niets zeggen over de individuele kwaliteit. Er staan goede ontwerpen tussen. Maar bij elkaar lijkt zo’n rijtje wel een catalogus van gevelmaterialen.” Nog treuriger stemt hem het doorkijkje in de zijstraat. Langs het “zeer doordacht” ontworpen modern bruine bakstenen hoekhuis zien we een traditioneel hollands huis met landelijke uitstraling. “Een cataloguswoning”, sombert Kloos. Maar





# aftreksel geworden”

ook hier ter verzachting: “Het is allemaal nog niet af, de uitstraling wordt straks natuurlijk anders.” Maar duidelijk is dat Kloos betwijfelt of het met deze confrontatie van bouwstijlen ooit nog goed komt. Dat is eigenlijk de rode draad in zijn kritiek. Dat al deze individuele eigenaren hun huis mogen ontwerpen zonder zich rekenschap te geven van hun omgeving. Dan moet je maar geluk hebben hoe het uitpakt. Hij mist de centrale regie die de Scheepstimmermanstraat in zijn ogen juist tot zo’n architectonisch succes heeft gemaakt. Hij mist de stedenbouwkundige visie van Sjoerd Soeters’ Java-eiland. “Daar zie je hoe het ook kan. Grote verscheidenheid, maar het straalt een eenheid uit door de overeenkomsten in maatvoering en door de herhaling van blokken. Je ziet hier ook

tal van goede en spannende ontwerpen, waarvan je zonder meer aanneemt dat ze ook binnen goed in elkaar zitten. Reken maar dat tal van architecten die hier bouwen, hun huis als een visitekaartje beschouwen.” Maar wat is de totale meerwaarde, vraagt de stedenbouwkundige in Kloos zich af.

Bij de vrije kavels ziet hij een groot aantal huizen die er op zichzelf mogen zijn. “Ik zie zo’n huis voor me aan een eind van een laan. Prachtig. Maar in het totaal van al deze kavels levert het geen kwaliteit op.” In dezelfde straat staat het inmiddels roemruchte ‘lemen huis’. Kloos zucht. Hij heeft zich er in een radioprogramma al zeer negatief over uitgelaten en de woede van tal van luisteraars op de hals gehaald. De eigenaresse heeft zich volgens hem tevoren niet goed op de hoogte ge-

steld, waardoor ze zich bij de uitvoering permanent beknot voelde in haar mogelijkheden. Het resultaat is een huis waar niemand blij mee is. Jammer voor haar, maar vooral voor de omgeving. Kloos: “je moet je toch afvragen of je zoiets de burens wel kunt aandoen.”

Diezelfde bedenking heeft hij bij een in felgele tegels uitgevoerd herenhuis. “De straat is niet zo breed. De kans is toch aanwezig dat de overburen een deel van de dag een gele gloed in huis hebben.”

## Architectuurtoerisme?

Kloos verwacht niet dat hier over twintig jaar bussen architectuurtoeristen zullen neerstrijken. “Al past hier bescheidenheid. De geschiedenis leert dat je nauwelijks meer dan tien jaar vooruit kunt kijken.” Maar toch: als experimentwijk

is het een “slap aftreksel” geworden van wat het had kunnen zijn. Kloos ergert zich paradoxaal genoeg nog het meest aan de institutionele woningblokken die tussen de zelfbouwkavels zijn gebouwd. “In de eerste plaats zie je dat men daar op een zeer onbeholpen manier de uitstraling van de zelfbouwkavels in het ontwerp heeft proberen terug te laten komen. Dat is toch wel de wereld op zijn kop.” Hij wijst op de variaties in kleur van de kozijnen, bakstenen en hoogte van de huizen. Maar echt mismoedig wordt Kloos van het blokje woningen aan het eind van de Vaillantlaan. “Wat een armoede. Dit is liefdeloos. Kijk hoe de voordeuren zijn geplaatst. De bezoeker wordt geen enkele beschutting geboden. En dat terwijl juist onze woningbouw een rijke traditie heeft met dit soort details.” ■



# De kavelwinkel van Adri

*Al jaren bekritiseert Adri Duivesteijn het institutionele bouwen. Nederland zou volledig in de greep zijn geraakt van ontwikkelaars. Dat heeft geleid tot eentonigheid en onnodig dure nieuwbouwwoningen. Duivesteijn wil de burger zelf weer aan het roer. In 2000 vond hij een bondgenoot in Remkes. De liberale staatssecretaris wilde eenderde van alle nieuwbouwwoningen via particulier opdrachtgeverschap laten bouwen. Daar is niets van terechtgekomen. Duivesteijn gaat het nu zelf doen. Als het Rijk tenminste de fileproblemen rond de stad serieus te lijf gaat.*

Fred van der Molen

Adri Duivesteijn is naar Almere gekomen met een missie: van de Nederlander weer een huizenbouwer maken. Al meer dan een decennium pleit hij voor meer particulier opdrachtgeverschap. In 2000 vond hij een bondgenoot in toenmalig staatssecretaris Remkes. Die om-

**“Kijk naar de grachtengordel. Daar zijn geen twee panden hetzelfde.”**

amde de idee om particulieren eenderde van de woningproductie te laten realiseren. Daar is niets van terechtgekomen. Naar schatting werd in 2005 tien procent van de totale woningproductie gerealiseerd in opdracht van particulieren.

Volgens Duivesteijn krijgt de Nederlander gewoon de kans niet: “De machtsrelaties in Nederland zijn zo dat niet de gemeentebesturen het programma bepalen, maar

ontwikkelaars en woningcorporaties. Dan is er ook nog een hele groep wethouders die nogal paternalistisch is ingesteld, ook van mijn partij. Zo heeft Duco Stadij eigenlijk altijd een negatieve grondhouding gehad tegen particulier opdrachtgeverschap.”

Duivesteijn vindt Steigereiland op IJburg een gemiste kans: “Dat moest het voorbeeld voor particulier opdrachtgeverschap worden. Maar wat doet Amsterdam op het moment dat de markt inzakt? Het wordt zenuwachtig en geeft snel een fors deel van de kavels uit aan een ontwikkelaar. Daarmee hebben ze het hele karakter van het eiland de nek omgedraaid. Je ziet hoe spectaculair de verschillen zijn van de woningen die wel zelf door burgers worden gebouwd. Ik praat niet over de architectuur, maar wel over de verschillen achter al die gevels. Dat kun je vergelijken met de grachtengordel. Daar is ook niet één pand hetzelfde. Die diversiteit en complexiteit is wat de kwaliteit van de stad maakt. Wij hebben in de afgelopen decennia onze woningbouw verschrikkelijk laten verschromelen, in diversiteit, in typologie, in woonmilieus. Alleen maar omdat we denken dat institutionele ontwikkelaars verstand hebben van de markt. Het enige wat je

ziet is dat ze in een markt met schaarste een minimaal product afzetten.”

## Klassieke wethouder

Duivesteijn is wethouder van Almere geworden om te laten zien dat het anders kan. “Wij gaan de relatie met de burger herstellen. Die bestaat gewoon niet in het woonbeleid. Als het ergens kan, is het hier. Hier kun je nog vanuit de klassieke positie het wethouderschap invullen. We hebben zelf de beschikking over de grond en je kunt hier relatief goedkoop bouwen.”

*Maar we zijn gewend geraakt een kant-en-klaar huurhuis te betrekken of een woning uit een folder te kopen. Wil de Nederlander al dat gedoe wel?*

Duivesteijn: “De consument is misschien lui geworden. Dat is een serieus risico. Ik ben er wel van overtuigd dat het goed is, maar het moet nog duidelijk worden of de markt het ook wil. Er zijn een paar bemoedigende voorbeelden. De Scheepstimmermanstraat in het Oostelijk Havengebied in Amsterdam is echt sensationeel. Alles er omheen heeft direct een soort keurige treurigheid. Dat geldt eigenlijk ook voor het Java-eiland. Daar wordt alleen differentiatie gesuggerend, maar telkens keren de-





# Duivesteijn

zelfde blokken terug. Dat is een gemiste kans. En die dwars-grachtjes van Sjoerd Soeters zijn natuurlijk absolute fake.”

*Maar het is een zeer gewaardeerde woonwijk. Er komen busladingen mensen uit binnen- en buitenland naar kijken!*

“Dat zegt iets over die busladingen. Ik realiseer me dat veel mensen gelukkig zijn in die woningen. Het is ook bovengemiddelde kwaliteit, maar waar het om gaat is wat er had kunnen staan. We hebben daar echt de nieuwe Gouden Eeuw gemist. Ieder blok had zijn eigen architect kunnen hebben. Borneo Sporenburg idem dito. Daar zit een eenvormigheid in. De diversiteit en complexiteit van de stad is helemaal verdwenen uit de woningbouw.”

*In de Scheepstimmermanstraat en op IJburg zit een hoog percentage architecten en bouwkundigen onder de opdrachtgevers. Is dat zelf bouwen niet iets voor de happy few? Particulier opdrachtgeverschap zal niet voor iedereen toegankelijk zijn, zoals uw motie ooit voorstelde.*

“Dat zal inderdaad niet makkelijk zijn. Maar het principe moet je nastreven. Amsterdam is natuurlijk altijd een hele dure stad geweest. Almere kan veel goedkopere en ruimere kavels bieden. Het bouwen is hier minder gecompliceerd. De grote vraag is alleen of zulke mensen in Almere willen wonen. Anderzijds worden de meeste nieuwe woningen in Almere gekocht door mensen die hier al wonen. Ik hoop dat daar een grote groep belangstellenden vandaan komt. Het enige wat we kunnen doen is de gemeentelijke organisatie zo opzetten dat het zo gemakkelijk mogelijk wordt gemaakt. Almere tuigt nu een soort kavelwinkel op. Daar moet je kunnen kiezen uit een groot aantal kavels, in een volgende bak desgewenst een architect uitzoeken - maar kies er vooral zelf één! – en verder-

op je laten voorlichten door bouwbegeleiders. We willen dat mensen binnen no time al die stappen kunnen zetten.”

## Trendbreuk

De Almeerse raad heeft recentelijk besloten alle gesprekken over de verdere groei op te schorten totdat het Rijk een besluit neemt over de aanpak van het fileprobleem rond de stad. Aan planvorming ontbreekt het ondertussen niet.

Wat gewoon doorgaat is het aangepaste plan bij de Noorderplassen. Duivesteijn gaat daar vanaf november grote kavels uitgeven aan particulieren. Eerst honderd, maar op termijn verwacht hij er daar zevenhonderd te kunnen wegzetten.

Ook in Almere Poort heeft Duivesteijn ingegrepen in de bestaande plannen. Het hele binnengebied van de nieuwe wijk Homerus Kwartier moet particulier opdrachtgeverschap worden. Daar zouden ‘communities’ worden gebouwd, maar Duivesteijn heeft die ontwikkeling stopgezet: “Collectief opdrachtgeverschap is prima, maar ik ga niet vooraf als overheid voorschrijven dat mensen een community moeten vormen. Het is wat anders als een groep naar mij toekomt, zo van wij zijn oud of Indisch en willen bij elkaar wonen. Dan moeten we dat faciliteren.” Daarvoor worden enkele zones gereserveerd in een ring buiten het binnengebied. Voor de buitenrand tenslotte wil Duivesteijn in samenwerking met de Neprom nieuwe vormen voor consumentgericht bouwen entameren. Via een competitie worden deze gebieden uitgegeven aan ontwikkelaars. Zo moet Homerus, zo’n duizend woningen in totaal, een staalkaart worden van een bouwpraktijk waarin de burger centraal staat.

In het later te ontwikkelen stadsdeel Almere Hout aan de oostzijde wil Duivesteijn eigenlijk alleen nog



Adri Duivesteijn:  
“Die dwars-grachtjes van Sjoerd Soeters zijn natuurlijk absolute fake”

maar particulier opdrachtgeverschap. In 2030 moeten daar zo’n achttienduizend woningen staan. Duivesteijn: “We gaan een eenvoudige opdracht uitschrijven helemaal in het teken van organische stedenbouw. We vragen een drietal stedenbouwers concepten te ontwikkelen van waaruit de stad via zelfbouw organisch kan groeien.”

De nieuwe Almeeders zullen niet in totale vrijheid hun droomwoning kunnen ontwikkelen, want Duivesteijn is tegen welstandsvrij bouwen: “Dat vind ik flauwekul. Ik zie welstand vooral als ordening, bijvoorbeeld dat je nadenkt over sferen. De Bergsche Plaat in Bergen op Zoom is een goed voorbeeld. Daar heb je drie sferen: cataloguswoningen, notariswoningen en experimenteel bouwen. Dat levert een coherent beeld. Iedere woning in een wijk kan anders zijn, maar in dezelfde sfeer. Het lijkt me dat mensen enige zekerheid willen hebben in wat voor buurt ze gaan bouwen.”

## Rol ontwikkelaars

Als de kavelwinkel van Duivesteijn gaat lopen, lijken de ontwikkelaars het nakijken te hebben op de grootste bouwlocatie van Nederland. In Duivesteijns wereld zullen zij zich grotendeels beperken tot de complexe opgaven: gestapelde bouw, collectief opdrachtgeverschap, geïntegreerde woonzorgvoorzieningen, winkelcentra. Van corporaties hoopt hij dat ze zijn nieuwe manier van werken willen ondersteunen, zowel het consumentgericht bouwen als particulier opdrachtgeverschap. “Sociale koop kan best zo worden vormgegeven dat mensen gefaciliteerd worden in het bouwen van hun eigen huis. Ik vind dat ze daar een taak hebben. Zij kunnen ervoor zorgen dat dit particulier opdrachtgeverschap niet alleen maar voor de rijken is weggelegd. Ik zoek directeurs die het engagement hebben daarin te investeren. Maar als ze er niet zijn, zullen we het met particulieren doen.” ■

# Bij 'Koop je eigen Bijlmer'

*In 1999 werd het bewonersinitiatief 'Koop je eigen Bijlmer' nog door corporatie en stadsdeel verwelkomd als een verfrissend staaltje particulier initiatief. Het project was gericht op 'woningverbetering in eigen beheer'. Bij alle betrokkenen is het enthousiasme inmiddels flink getemperd. De renovatie van de uitverkoren flat Grubbehoefte startte uiteindelijk pas in juni 2006 in een sterk afgeslankte vorm. Een deel van de flat blijft huur en een ander deel staat al jaren leeg in afwachting van verkoop. Veel kopers zijn zwaar gefrusteerd vanwege de slechte samenwerking met ontwikkelaar Rochdale. Voor de corporatie zelf hoeft dit soort projecten niet meer. Een reconstructie.*

Janna van Veen

**J**e moet welhaast een heimelijk genoeg koesteren in het dwarsbomen van de bureaucratie. Tenminste als je het snode plan opvat om bewoners meer zeggenschap te bezorgen door gezamenlijk een heel flatgebouw te kopen." Met deze woorden begint een artikel van onder anderen architect Hein de Haan over het project *Koop je eigen Bijlmer* (KJEB) in de Grote kleine-kansen atlas, waarin tientallen burgerinitiatief-projecten zijn opgenomen.

Nu, vele jaren later, zal dat veel kopers van een woning in Grubbehoefte tamelijk cynisch in de oren klinken. Het is volgens een aantal van hen nu juist de bureaucratie waardoor het project slecht uit de verf is gekomen. De beloofde medezeggenschap is volgens hen vooral gestrand op de logheid van corporatie annex ontwikkelaar Rochdale. Volgens de betrokken architect De Haan is die medezeggenschap juist goeddeels verloren gegaan door het opportunisme van enkele KJEB-bestuursleden.

Het begon allemaal eind 1998, toen de vereniging *Koop je eigen Bijlmer* werd opgericht. Op dat moment was de sloop van de verpauperde hoogbouw in volle gang. Een groep van ongeveer veertig zogenoemde 'Bijlmerbelievers', aangevoerd door Henno Eggenkamp en Bernadette de Wit, wilde in ieder geval een aantal flats voor de sloop behoeden. Toen bleek dat de eigenaar, woningcorporatie Nieuw-Amsterdam/Patrimonium (tegenwoordig

Rochdale), te renoveren Bijlmerflats voor 'een habbekrats' aanbod aan projectontwikkelaars, ontstond het plan om met bewoners woningen op te kopen en in eigen beheer op te knappen.

Na een studie besloot eigenaar Rochdale het plan te beperken tot de flat Grubbehoefte, bij wijze van experiment. KJEB kon in 1999 aan de slag, mede geholpen door 28.000 gulden subsidie van het SEV en projectbureau Bijlmermeer. In 2000 ontving de vereniging nog eens negenduizend gulden uit het leefbaarheidsbudget sociale vernieuwing.

In eerste instantie wist de vereniging KJEB met gemak de beoogde negentig kopers te vinden. Maar het duurde jaren voordat er daadwerkelijk koopcontracten konden worden ondertekend, en gaandeweg haakten tal van geïnteresseerden af. Uiteindelijk zijn er in het C-blok zestig woningen in het kader van het project verkocht en staan er nog dertig leeg. In het A- en B-blok blijven 150 woningen in de sociale verhuur en zestig koopwoningen in het D-blok zijn nog eigendom van Rochdale en staan leeg in afwachting van verkoop.

De vereniging KJEB is inmiddels opgevolgd door een vereniging van eigenaren (VVE). Een van de voorwaarden in het koopcontract was een verplicht driejarig contact met Pro VVE-beheer, een club die startende verenigingen van eigenaren ondersteunt. Volgens Koert van Barneveld, voorzitter van de VVE, is die constructie bedacht om de mede-eigenaren – en zeker ook de grootste belanghebbende Rochdale – zekerheid te geven dat de VVE zijn werk goed doet.

Van Barneveld is er ondanks alle strubbelingen van overtuigd dat de flat er uiteindelijk heel goed uit komt te zien. Maar het is wel een kwestie van een heel lange adem hebben,

## 'IN DE FLAT ZELF HEERST EEN DORPS SFEERTJE'

"We wonen hier heerlijk, maar je moet geen bezoek krijgen," verzucht Lisette Hensen, doelend op de onoverzichtelijke situatie bij de entree. Hensen, sinds 32 jaar Bijlmerbewoner, tekende het koopcontract vorig jaar december. Door de muur tussen twee flats door te breken heeft ze nu een zee aan ruimte.

"Het is een fantastische woning. Maar over de hele gang van zaken rond het project ben ik absoluut niet te spreken. Alle mooie plannen rond de gezamenlijke inpandige renovatie zijn de mist in gegaan. En dat ligt puur aan de slechte samenwerking met Rochdale. En ik erger me rot aan het feit dat de renovatie van de flat zelf nog steeds niet af is."

Het is Hensen ook een doorn in het oog dat een deel van de flat in de verhuur blijft. "De opzet was juist dat het helemaal een koopflat zou worden. Er is nu al een groot verschil merkbaar tussen dat deel van de flat waar de huurwoningen zijn en het deel dat uit koopwoningen bestaat. Ik neem ook nooit die lift in het huurgedeelte, omdat het daar een bende is. Dat een ander deel van de flat al vier jaar leeg staat is ook niet bepaald bevorderlijk voor de leefomgeving."

Maar Hensen ziet ondanks alles ook lichtpuntjes. "In het deel waar wij wonen heerst echt een dorps sfeertje. We zijn al jaren met elkaar aan het knokken voor de flat en ik heb daardoor hele leuke contacten opgedaan. Nu maar hopen dat de collectieve ruimten snel worden gerealiseerd. Dat is een belangrijke reden geweest om naar deze flat te verhuizen."





# overheersen frustraties



De Grubbehoef. In de plint komen ateliers en kleine bedrijfsruimtes.

moet ook rasoptimist Van Barneveld toegeven. “De renovatie van het flatgebouw zou al in 2003 beginnen, maar uiteindelijk werd het juni dit jaar. Dat was voor veel bewoners ronduit frustrerend.”

## Slechte communicatie

De verhouding tussen de kopers en Rochdale is op zijn zachtst gezegd gespannen. Dat bleek weer eens bij het feestje dat de woningcorporatie organiseerde in verband met het startsein van de renovatie van het flatgebouw afgelopen juni. De meeste kopers hielden zich afzijdig en droegen uit protest zwarte kleren en dito ballons.

Voorzitter Van Barneveld is evenmin te spreken over de samenwerking met Rochdale: “Het schort vooral aan de communicatie. En er worden soms toezeggingen gedaan die later weer worden teruggedraaid. Dat leidt tot irritaties bij de leden. Maar we moeten ook de hand in eigen boezem steken. De KJEB is vaak met verschillende gezichten naar buiten

getreden. Er zijn diverse subgroepjes ontstaan die allemaal hun eigen plan trokken en er waren regelmatig conflicten binnen het oude bestuur. Dat heeft voor Rochdale ook niet altijd even makkelijk gewerkt.”

Dat laatste wil Eugene van Wees graag beamen. Hij is als directeur van de vestiging Zuidoost van Rochdale vierenhalf jaar bij het project betrokken. Dat er sprake is van een slechte samenwerking noemt hij onzin. “Zo’n project van medeop-

drachtgeverschap is uiterst complex. Je hebt te maken met een zeer gemêleerd gezelschap, wat de besluitvorming niet bevordert. Bovendien duurt dit soort processen vaak te lang.”

De plannen zijn nogal eens bijgesteld. In aanvang zou de hele Grubbehoef een koopflat worden. Dat er uiteindelijk toch 150 woningen in de sociale verhuur blijven, komt volgens Van Wees doordat de woningen niet vlot van de hand gaan. Maar dat heeft volgens de eigenaren weer alles te maken met de slechte staat waarin de flat nog altijd verkeert. De leden van de VVE zijn niet bepaald blij met de sociale huurwoningen naast hun koopflat. Volgens sommige kopers is in de liften en trappenhuisen goed merkbaar ‘dat huurders het veel minder nauw nemen met hun woonomgeving’.

Wanneer de renovatie van de flat gereed is, zal het C-blok een eigen op-

## EEN HEERLIJKE WIJK MET AL DAT GROEN, DAT WEL

“De flat en de buurt zijn prima, maar de sfeer is wel gekneusd,” meent Filip Brian die zijn woning in Grubbehoef twee jaar geleden vol enthousiasme kocht. Met name de aanwezigheid van collectieve ruimten sprak Brian aan. “Maar we moeten nog maar afwachten wat daarvan terugkomt.”

Net als zijn burens hekelt Brian de houding van Rochdale. “Het verloop bij de corporatie is duidelijk heel groot: we zitten steeds met andere mensen rond de tafel die of niet ingevoerd zijn of die eerder gemaakte afspraken weer terugdraaien. Dat is op zijn zachtst gezegd frustrerend. Wij zijn natuurlijk geen professionals en dan word je al snel onder de voet gelopen door zo’n log apparaat.”

Dat de renovatie zo lang duurt is ook Brian een doorn in het oog. “Wij hebben de renovatie van onze woning zelf opgepakt, maar ook die stagneert nu omdat er nog gaten geboord moeten worden voor een centraal ontluuchtingssysteem.”

Toch heeft ook Brian geen spijt van de koop. “Ik ben geboren Amsterdamer en heb op veel plekken in de stad gewoond. De Bijlmer leerde ik kennen doordat mijn broer hier woonde en ik vind het een heerlijke wijk met al dat groen. Bovendien zitten we op een heel goed punt, met de metro op loopafstand.”



gang krijgen. De kopers nemen daar zelf de verantwoordelijkheid over. Waarschijnlijk vindt het onderhoud aan de liften en het trappenhuis in eigen beheer plaats, maar dat hangt volgens Van Barneveld van de kosten af. "Wanneer blijkt dat we die kosten beter met Rochdale kunnen delen, dan zullen we daar misschien voor kiezen."

Hein de Haan van bureau Casa raakte als architect in een vroeg stadium bij de plannen voor Grubbehoeve



Bestuursleden van de VVE Grubbehoeve met naast voorzitter Koert van Barneveld (links) Cesar Barcia Juez en Jan Kooiker.

betrokken. Hij noemt het doodzonde dat het project niet goed uit de verfis gekomen. "Het werd door de initiatiefnemers beschouwd als een uitdaging ten opzichte van wo-

ningcorporatie Nieuw-Amsterdam. Die zou het beheer van de Bijlmer hebben laten versloffen. Die opzet is gelukt: het wordt een fraai gebouw met mooie woningen voor weinig geld. Alleen is het idee van medezeggenschap goeddeels verloren gegaan door het opportunisme van enkele bestuursleden van de KJEB. Zij wilden hun eigen plan trekken. Uiteindelijk heeft de woningcorporatie de uitvoering naar zich toe ge-

echter niet de bedoeling dat er commerciële bedrijven in gevestigd worden.

Dat kan wel in de plinten van de flat. Ze worden momenteel volledig vernieuwd. Van Wees: "Die worden voor zeer aantrekkelijke prijzen verhuurd en zijn bijvoorbeeld heel geschikt voor kunstenaars of eenpersoons bedrijven. We hebben bureau Seinpost onderzoek laten doen en daaruit is gebleken dat er genoeg vraag is naar dergelijke ruimten." Dat het D-blok (in totaal zestig woningen) al jaren leeg staat, komt volgens Van Wees doordat dit deel van de flat in eerste instantie afgebroken zou worden. "De bewoners werden om die reden al in een vroeg stadium uitgeplaatst, maar uiteinde-

*"Ik erger me rot aan het feit dat de renovatie nog steeds niet af is"*

trokken om te voorkomen dat het hele project zou stranden door de narrigheid van enkele bestuursleden. Dat is bijzonder jammer. Er had zoveel meer in gezeten."

### Verkoop stimuleren

De VVE doet inmiddels verwoede pogingen om de resterende dertig woningen uit het C-blok aan de man te brengen. Zo is er voor studenten van het MBO voor grafische vormgeving een prijsvraag uitgeschreven voor het ontwerp van een wervende website waarop onder meer interviews komen te staan met de huidige bewoners. Voor iedere verkochte woning krijgt de VVE bovendien van Rochdale een financiële bijdrage om de gemeenschappelijke ruimten in te richten. Hoe hoog dat bedrag is kan de corporatiedirecteur niet zeggen, maar "het zal zeker om enkele honderden euro's gaan per verkochte woning". Die collectieve ruimten worden automatisch eigendom van de bewoners. Het is

lijik is besloten die vleugel te laten staan." Inmiddels is de inpandige renovatie ook in dit gedeelte afgerond. Van Wees: "Maar de ervaring van de makelaar is dat eventuele kopers worden afgeschikt door de staat waarin de rest van de flat momenteel nog verkeert. We starten pas een grootscheepse verkoopmanifestatie voor dit blok wanneer het casco klaar is."

Op de vraag of Van Wees dit project voor herhaling vatbaar acht, antwoordt hij: "Nee, ik denk niet dat we iets dergelijks nog snel zullen herhalen. Niet omdat ik niet geloof in het belang van betrokken bewoners voor de wijk. Integendeel. We hebben mensen nodig die geloven in de Bijlmermeer en er het beste van maken. Maar zoals ik al zei, het is een complex proces waar zowel de bewoners als de corporatie heel wat uurtjes in hebben gestoken. En om eerlijk te zijn, het is voor de corporatie financieel absoluut niet rendabel." ■

### 'WE WORDEN NAUWELIJKS OP DE HOOGTE GEHOUDEN'



Karin Moor noemt zichzelf een 'echte Bijlmerfan'. Ze woont al sinds 1972 in de Bijlmer hoogbouw, verhuisde in 2003 naar Grubbehoeve en was van begin af aan nauw betrokken bij het project. "Ik stond helemaal achter de doelstelling: samen met medebewoners invloed uitoefenen op je eigen leefomgeving. Maar in de praktijk hebben we nauwelijks een poot aan de grond gekregen."

Moor kocht haar woning eveneens in december vorig jaar. En die was net als alle andere woningen aan een flinke renovatie toe. Maar de modelwoning die door Rochdale in samenwerking met de architect was ontworpen, bekoorde Moor niet in het minst. "In die woning liepen de leidingen door het hele huis. Dat zagen we absoluut niet zitten en we hebben toen besloten de renovatie zelf op ons te nemen, in tegenstelling tot veel andere kopers die wel met de woningcorporatie in zee gingen."

De inpandige renovatie van de woningen en van de flat zelf duurt volgens Moor veel langer dan gepland. "En dat is natuurlijk vaak zo bij renovaties, maar het vervelende is dat we nauwelijks op de hoogte worden gehouden door Rochdale over de voortgang, terwijl we mede-eigenaars zijn. Daar spreekt minachting uit ten opzichte van de mensen die bereid zijn de Bijlmer te verbeteren. De corporatie stelt zich absoluut niet op als samenwerkende partij."

Moor is 'des duivels' over het feit dat een groot deel van de flat toch in de verhuur blijft, tegen de afspraken in. "Wij hebben een anti-speculatiebeding moeten tekenen van tien jaar, maar Rochdale kan blijkbaar doen wat het wil."



# Nieuw subsidiestelsel voor huur- én koopwoningen!

**A**ls ik het voor het zeggen had in de regio Amsterdam, dan stelde ik met alle betrokkenen in de volkshuisvesting een METRO-POOLwoonplan op. In een weekend bespreken we met bewoners, verhuurders, projectontwikkelaars, architecten, planologen, milieuprofessoren, leefbaarheidsdeskundigen en wethouders ideeën over hoe op een betaalbare, duurzame en gevarieerde wijze huidige en toekomstige metropoolbewoners in hun huisvesting kunnen worden voorzien. Er is een half miljard beschikbaar om het uitwerken van ideeën in concrete plannen te stimuleren. De plannen leiden er toe dat de openbare ruimte in stad en regio duurzaam wordt benut. Er worden voldoende betaalbare huur- en koopwoningen gebouwd, zodat leraren, politieagenten en verpleegkundigen in de stad of directe omgeving kunnen blijven wonen. Honderdduizend woningen worden voor zorgbehoevende ouderen en gehandicapten aangepast, zodat die niet hun vertrouwde buurt uit hoeven. Een kwart van de leegstaande kantoorgebouwen is in drie jaar omgebouwd tot studentenhuisvesting, gemeenschappelijke woonvormen en werkateliers. In navolging van andere steden worden alle etages boven winkels bewoond. Corporaties werken met steun van bewonersorganisaties samen met de gemeenten aan de aanpak van illegale onderhuur. Kortom: de druk op de meest gespannen woningmarkt in Nederland neemt eindelijk wat af. Gniffelend wordt teruggekeken op de jaren 2003-2006 waarin de Woonbond en huurdersorganisaties met steun van diverse maatschappelijke organisaties en corporaties erin slaagden om huurliberalisatie en structurele boveninflatoire huurstijgingen te verijdelen. Die slechte huurplannen zijn definitief van de baan. En dat geldt ook voor de huurstijging in Amsterdam die in 2006 op 3,4% lag. De huren mogen met maximaal het inflatiepercentage stijgen. Binnen dit maximum kunnen verhuurders op verhuurdersniveau - na overleg met de huurdersorganisaties - het huurbeleid differentiëren. Professor André Thomsen, die op 10 november afscheid nam van de TU Delft, wordt gevraagd een nieuw stelsel van referentiehuren in overleg met verhuurders en Woonbond te ontwikkelen. Hij kan



Mária van Veen  
Van Veen is scheidend algemeen directeur Nederlandse Woonbond en kandidaat Tweede Kamer voor GroenLinks

hierbij terugvallen op het advies dat de Commissie Huurbeleid Middellange Termijn in september 2001 uitbracht en waarin op hoofdlijnen – op basis van de ideeën van professor Thomsen – een model van een nieuw stelsel van referentiehuren is geschetst. Door allerlei omstandigheden slaagden huurders en verhuurders er daarna niet in om dit ontwerp verder uit te werken. Minister Dekker greep toen haar kans in 2003. Onder de keiharde randvoorwaarde van het realiseren van een bezuiniging van 1,1 miljard op de huurtoeslag ontwierp minister Dekker haar plannen voor het liberaliseren van een kwart van de huurwoningenmarkt. Die plannen vonden geen genade in de ogen van huurders en bij een meerderheid van de verhuurders, waardoor deze na een moeizame strijd en de verkiezingen van tafel gingen. Alle energie is er nu op gericht om op een slimme, eerlijke, transparante en efficiënte manier

de vraag naar woningen te bedienen. Dankzij de goede samenwerking van huurders en eigenaar-bewoners ontstaat van onder op het initiatief om het stelsel van vraagondersteuning door de overheid in het wonen drastisch te herzien. Ondanks waarschuwingen en voorstellen van het Centraal Planbureau, De Nederlandsche Bank, Aedes, Vereniging Eigen Huis en Woonbond durfden achtereenvolgende kabinetten de hypotheekrenteaftrek niet aan te pakken. Eind 2006 liep de fiscus netto ruim veertien miljard mis door de hypotheekrenteaftrek, terwijl de huurtoeslag, die nog geen twee miljard kost, verder werd uitgekleeft. Een miljoen hurende huishoudens ontvangen huurtoeslag. Desondanks zijn deze huishoudens een groot deel van het inkomen aan huur kwijt. Veertig tot zestig procent van de vaste lasten bestaat uit huur en overige woonlasten. Huurders met een modaal inkomen besteden meer dan een kwart van het netto-inkomen aan kale huur. Zij kunnen geen beroep doen op de huurtoeslag of een fiscale tegemoetkoming in de vorm van huuraftrek. De ongelijke fiscale behandeling van huurders en kopers wordt eindelijk een issue bij de verkiezingen op 22 november. Zodra het nieuwe kabinet er is, komt vanuit de woonsector het initiatief om het subsidiestelsel voor burgers in het wonen te

herzien. Het nieuwe stelsel waarborgt dat iedereen goed en betaalbaar kan wonen. Mensen die dit het hardst nodig hebben, worden het meest ondersteund. In de koopsector geldt dat vooral voor starters. De overheid maakt geen onderscheid meer tussen huren, kopen en tussenvormen en bevordert juist de keuzevrijheid ongeacht de woonvorm. ■

*Als ik het voor het zeggen had*

# Almere blijft populairste bestemming van Amsterdammers

Waar gaat de Amsterdammer heen die een huis buiten de stad wil? Inderdaad: Almere. Vorig jaar trok de stad meer dan drieduizend Mokumers. Die kwamen vooral af op de ruime betaalbare eengezinswoningen in de polderstad. Omgekeerd gingen trouwens meer dan 1700 Almeerders naar de hoofdstad. Volgens O&S gaat het bij deze laatste groep vooral om jongeren die in Amsterdam gaan studeren of simpelweg de geneugten van de grote stad zoeken. Dat verhaal gaat ook op voor een deel van de Amstelveners die het afgelopen jaar in even grote aantallen naar de hoofdstad trokken. Vertrek en vestiging naar en vanuit de buurgemeente houden elkaar in deze plaats veel beter in evenwicht dan in Almere.

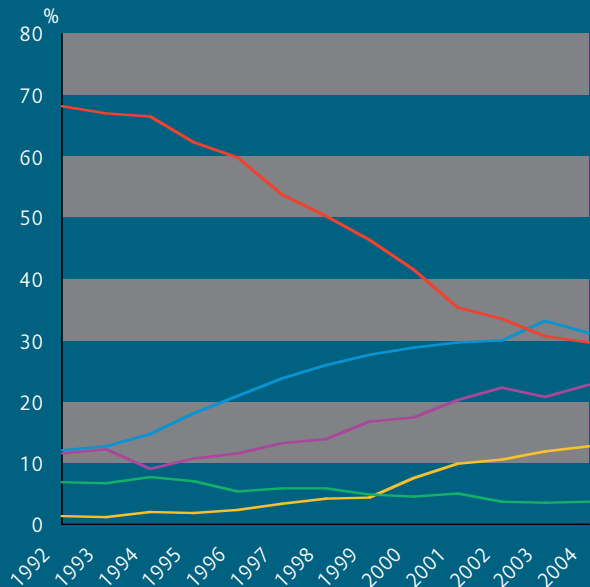
Haarlemmermeer en Zaanstad trokken afgelopen jaar ook de nodige Amsterdammers, terwijl maar weinig inwoners uit deze gemeenten naar de hoofdstad verhuisden. Van de grotere ROA-gemeenten is Purmerend nog het minst in beeld als nieuwe woonplaats. Hoewel je over de vrije busbaan toch binnen een half uur op Amsterdam CS bent. Het zal ermee te maken hebben dat Purmerend het stadium van groeikern voorbij is. Als er al Amsterdammers heen trekken, zijn het volgens makelaars vooral inwoners van Amsterdam-Noord. Dat zou ook gelden voor de Mokumers die naar Zaanstad verhuizen. Net als in Purmerend zijn vooral de relatief lage prijzen van nieuwe eengezinswoningen er aantrekkelijk.

Met de grootste groep verhuizers binnen de regio - Amsterdammers die naar Almere trekken - is wel iets bijzonders aan de hand. Waar deze groep tot tien jaar geleden werd gedomineerd door autochtone Amsterdammers, zijn relatief gezien de Amsterdamse Surinamers nu in de meerderheid. Ook het aandeel van andere minderheden als Turken en Marokkanen neemt elk jaar verder toe. In

Haarlem is sprake van een heel andere trend. Steeds meer jonge, autochtone en hoogopgeleide Amsterdammers ontdekken de stad als een betaalbaar en sfeervol alternatief voor de hoofdstad. Al ging het in 2005 nog maar om iets meer dan 1200 mensen die Amsterdam veruilden voor de provinciehoofdstad. Makelaars in Haarlem zijn blij met de komst van deze goedverdienende Amsterdammers. Maar anderen ergeren zich juist aan de woningprijzen die door de groeiende populariteit van hun stad de hoogte in zijn geschoten. Het einde van die ontwikkeling is volgens kenners nog niet in zicht. ■

Bron cijfermateriaal: de Dienst O&S van de gemeente Amsterdam.

## Migranten van en naar Almere per etnische groep



## Binnenlandse migratie in en uit Amsterdam 2005

