

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – november 2010 #53

Wijken langer in aanbouw

De nieuwe realiteit

AMSTERDAM:
leven na de projectenstop

DEN HAAG:
“regeerakkoord is broddelwerk
en kiezersbedrog”

BRUSSEL:
de gevolgen van de nieuwe staatssteunregels



Standplaats
Staalmanplein

Amsterdam wil met
Koopgarant aan de slag

Broedplaatsen: kansen en
bedreigingen door crisis



De nieuwe realiteit: gevolgen van de Amsterdamse projectenstop, het Haagse regeerakkoord en de Brusselse staatssteunregels

8



Hugo Priemus:
"Woonparagraaf
regeerakkoord is
broddelwerk"
11



Hans van Harten (AFWC):
"Investerings-
mogelijkheden drogen
verder op"
12



Frans Ligtvoet (HA):
"Huurder krijgt het 3x voor
de kiezen"
13



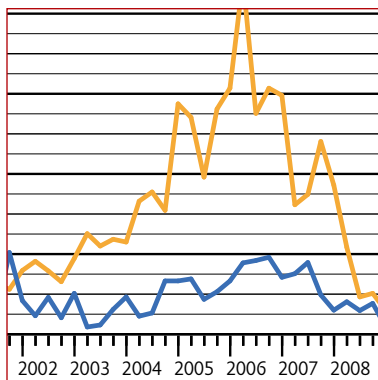
Piet Klop (Deloitte):
"Meer bureaucratie
en liquiditeitsdruk bij
corporaties door Europa"
14

De Alliantie maakt vernieuwing
Staalmanplein af
17



Eindelijk aan de slag met Koopgarant?
26

Kwanda: leren door te doen
24



Hoe toekomstbestendig is de
Amsterdamse woningmarkt?
29

"Crisis kans en bedreiging
voor broedplaatsen"
30



- 4 Gemeenschappelijke ruimte **Kort nieuws**
- 9 Eerste verdieping **De nieuwe realiteit**
- 8 **AMSTERDAM: gevolgen van de projectenstop**
- 11 **DEN HAAG: reacties op woonparagraaf regeerakkoord**
- 14 **BRUSSEL: staatssteunregels – woningmarkt verder op slot**
- 16 Standplaats Staalmanplein **De Alliantie zet vernieuwing door**
- 24 Kort Bestek **Participatie na de crisis: doe het zelf**
- 26 Tweede Verdieping **Corporaties willen met Koopgarant aan de slag**
- 28 Leeskamer
- 29 Kort Bestek **Tijd van aanbodsturing is voorbij**
- 30 Kort Bestek **Vraag naar atelierruimte onverminderd hoog**
- 32 Barometer **Wat vinden bewoners van hun nieuwe woning?**



Blijf op de hoogte met de NUL20 nieuwsbrief
Voor woonprofessionals in de regio Amsterdam.
Neem een gratis abonnement via www.nul20.nl

De overheid 3.0?

Wet u nog, de tijd dat alles beter, klantgerichter en ondernemender zou worden? Je had van die congressen met 2.0 in de titel. Van Web 2.0, via Overheid 2.0 tot uiteindelijk zelfs De Ambtenaar 2.0.

Inmiddels toont 'de overheid' een ander gezicht: de Overheid 3.0 wordt in ieder geval een stuk terughoudender en soberder. Dat geldt zeker voor de 'volkshuisvesting' zoals dat vroeger zo mooi heette. Steeds duidelijker wordt dat de ambities op dit terrein – mede door allerlei nieuw overheidsbeleid - voor langere termijn ingrijpend moeten worden bijgesteld.

In dit nummer nemen we op drie niveaus de effecten van aangekondigde overheidsmaatregelen door.

Eerst maar eens naar Amsterdam. Op dit moment voeren corporaties en gemeente ingewikkelde onderhandelingen over wederzijdse prestatieafspraken voor deze collegeperiode. We hoeven van dit convenant 'Bouwen aan de Stad 2.0' geen stevige nieuwbouwafspraken te verwachten. De markt voor nieuwbouw is aanhoudend moeilijk en het investeringsvermogen van de grootste ontwikkelaars – de corporaties - is sterk teruggelopen. Daarbij is de gemeente niet in staat en bereid geld toe te leggen op onrendabele grondexploitaties. Sterker nog: wethouder Van Poelgeest streepte begin oktober vele miljoenen euro's aan bouwplannen door. Het woningbouwprogramma gaat van 65.000 naar 36.000 voor de periode 2010-2019. Vele grote projecten gaan daardoor de ijskast in of worden stevig gekortwiek. NUL20 legde zijn oor te luister bij de stadsdelen Noord en Oost, de meest getroffen stadsdelen, althans wat aantallen gesneuveld woningen betreft.

Door naar Den Haag. De woonparagraaf van het nieuwe regeerakkoord trok niet heel veel publiciteit, maar is ondertussen wel door praktisch alle deskundigen al de grond in geboord. "Broddelwerk en kiezersbedrog", vat emeritus hoogleraar Hugo Priemus samen in een interview in dit nummer. Maatregelen zijn volgens hem onuitvoerbaar (kooprecht), onverstandig of vereisen een enorme bureaucratie (aankoop schiefwonen).

Door naar Brussel. Dit kabinet weet van doorpakken en dus was een van de eerste daden van minister Donner om de invoering van de nieuwe staatssteunregels per 1 januari 2011 te bevestigen. Hij moet nu nog wel van de Kamer terug naar Brussel om over de inkomensgrens van 33.000 euro te onderhandelen, maar gemeenten en corporaties moeten er zich ondertussen op instellen dat vanaf 1 januari minimaal negentig procent van de sociale huurwoningen aan huishouden met een inkomen beneden de 33.000 euro moet worden toegewezen. Dat heeft nogal wat consequenties. Ook dat, en veel meer, in deze NUL20.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur NUL20
fred@nul20.nl

Op de hoogte blijven? Het belangrijkste woonnieuws kunt u dagelijks volgen op www.nul20.nl!

NUL20

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

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

U KUNT VIA DE WEBSITE WWW.NUL20.NL EEN NUMMER OF ABBONNEMENT AANVRAGEN.

ABONNEE ADMINISTRATIE

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

ANDERS: Stolkweg 31, 1112 AS Diemen, 020 - 3989190

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

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

HOOFDREDACTEUR:

Fred van der Molen (fred@nul20.nl)

TEL: 020-693.7004

MAIL: redactie@nul20.nl

ADRES: Mr. Arntzeniusweg 20
1098 GP Amsterdam

REDACTIE:

Bas Donker van Heel

Bert Pots

Jaco Boer

Janna van Veen

Johan van der Tol (eindredactie)

Joost Zonneveld

REDACTIERAAD:

André Buys (Rigo)

Arco Leusink (Huurdersvereniging Amsterdam)

Ebeth van Loon (Dienst Wonen, Zorg en Samenleven)

Jacqueline van Loon (ASW)

Joop de Haan (Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer)

Manon Tjoa (AFWC)

FOTOGRAFIE Nico Boink

VORMGEVING Pieter Lesage

DRUK Grafax/Stolkweg

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

Banne Toren in strijd bestemmingsplan

De bouw van een 37 meter hoge woontoren in de wijk de Banne in Amsterdam-Noord gaat voorlopig niet door. De Raad van State heeft geoordeeld dat de Banne Toren aan de IJdoornlaan op basis van het huidige bestemmingsplan niet kan worden gebouwd. Voor bewoners dreigt geluidsoverlast. De woontoren zou pal naast het BovenIJ ziekenhuis komen. Het ziekenhuis stapte naar de rechter uit vrees voor toekomstige klachten over overlast. In zijn uitspraak heeft de raad niet alleen het bezwaar van het ziekenhuis tegen de bouw van de woontoren goedgekeurd, het heeft zich ook uitdrukkelijk onthouden van goedkeuring aan het bestemmingsplan. Mocht het stadsdeel de woontoren toch willen bouwen, dan moet er eerst een nieuw bestemmingsplan komen.

Gratis kierstandhouders in Nieuw-West

Elfhonderd seniorenwoningen in Nieuw-West krijgen een gratis kierstandhouder op hun deur. Het stadsdeel Nieuw-West en drie corporaties (Rochdale, de Alliantie Amsterdam en Eigen Haard) leggen hiervoor gezamenlijk negenduizend euro op tafel. De plaatsing volgt na een gewelddadige overval op een ouder echtpaar thuis. Stadsdeelvoorzitter Baâdoud vindt het belangrijk de veiligheid van thuiswonende ouderen te versterken. Plaatsing van de kierstandhouders in een breder gebied kan volgens hem helpen de kans op nog meer overvallen te verkleinen. De werkzaamheden worden uitgevoerd door klussteams. [BP]

Informatiecentrum Zuiderkerk dicht

De gemeente heeft het informatiecentrum voor Amsterdamse nieuwbouwprojecten in de Zuiderkerk opgeheven. De medewerkers (7,5 fte) zijn boventallig verklaard. De sluiting is het gevolg van bezuinigingen op het budget van de dienst Ruimtelijke Ordening. Slechts een deel van de werkzaamheden kan worden voortgezet, zo verklaart Zuiderkerk-directeur Anouk de Wit. Zo is het de bedoeling dat de website Amsterdamwoont.nl blijft voortbestaan. Daarover zijn gesprekken gaande met Bureau Woningbouwregie. Het informatiecentrum is inmiddels gesloten. Het Nationaal Historisch Museum neemt de Zuiderkerk in gebruik als tijdelijke expositieruimte. [BP]



Amsterdam schort ontruiming op

In Amsterdam worden voorlopig geen kraakpanden ontruimd op basis van het nieuwe kraakverbod. De opschorting is het gevolg van een uitspraak van het Haagse Gerechtshof. Volgens het hof is ontruimen op grond van het kraakverbod in strijd met het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. Het EVRM gebiedt volgens de rechter dat bewoners van panden de kans krijgen de geplande ontruiming aan te vechten bij een rechter. Nu de antikraakwet die mogelijkheid niet biedt, zijn ontruiming op grond van die wet in strijd met het in het verdrag vastgelegde 'huisrecht'. Het EVRM weegt zwaarder dan landelijke wetten. De duur van de opschorting is afhankelijk van het Openbaar Ministerie. Justitie wil de wet aanpassen. Via de invoering van een nieuwe beleidsregel krijgen krakers de mogelijkheid om voorafgaand aan een strafrechtelijke ontruiming een kort geding te beginnen. Bovendien heeft staatssecretaris Fred Teeven van Justitie aangekondigd dat de Staat in cassatie gaat tegen het verbod. Het kan wel een jaar duren voordat de Hoge Raad uitspraak doet. Ontruiming op basis van een civielrechtelijke uitspraak gaan wel gewoon door. [BP]

Ymere verkoopt betaalbare cascowoningen

Ymere gaat samen met ontwikkelaar/bouwer ERA Contour casco gerenoveerde koopwoningen aanbieden. De woningen zijn speciaal bestemd voor mensen die vanwege hoge kooprijzen niet terecht kunnen op de reguliere koopmarkt. De eerste cascowoningen worden aangeboden in de Indische Buurt in Amsterdam-Oost en in het centrum van Amsterdam. De woningen worden leeg opgeleverd. Gas, water, elektra en riool zijn tot één centraal punt in het huis aangelegd. Daarna kunnen

de eigenaars zelf aan de slag. Naar eigen wens en in een flexibel tijdsbestek kunnen ze de woning afbouwen tot een unieke stadswoning. Zo hebben zij maximaal invloed op zowel de kosten, als de kwaliteit van het eindproduct. Cascorenovatie is door ERA Contour eerder succesvol uitgewerkt in Rotterdam. In de Indische Buurt gaat het om woningen in de Javastraat, Balistraat en Sumatrastraat. In het centrum worden woningen aan de Marnixkade casco gerenoveerd. [BP]



Subsidie zonnepanelen succes

Ook de tweede ronde van het Amsterdamse project 'Zon op je Dak' blijkt een groot succes. De inschrijving voor een aankoopsubsidie voor zonnepanelen werd half oktober opengesteld. Binnen twee weken dienden al zevenhonderd Amsterdammers een aanvraag in. Vooral in Amsterdam-Oost is de regeling populair. Daar is de subsidie al overtekend. Voor de aanschaf van zonnepanelen is dit jaar in de zeven stadsdelen 735.000 euro subsidie beschikbaar. [BP]

Nóg vijftien jaar herstructurering

De herstructurering van Amsterdam Nieuw-West gaat nog zeker vijftien jaar duren. De komende tien jaar worden er zesduizend woningen gebouwd, maar gebieden waarvoor nog geen plannen bestaan, komen niet voor 2020 voor vernieuwing in aanmerking.

De ontwikkelingscorporatie Far West wordt opgeheven. De initiatiefnemers Stadgenoot, Rochdale en De Key zien geen heil meer in het voortbestaan. Eind

oktober hebben de Amsterdamse corporaties met elkaar gesproken over de vraag hoe het nu verder moet. “De boodschap is beslist niet dat de vernieuwing stopt, maar de herstructurering gaat de komende jaren door in een langzamer tempo,” zo zegt Gerard Anderiesen, bestuurder van Stadgenoot.

Buurten waarvoor nog geen concrete plannen in de maak zijn, zoals Slotermeer Zuid of de Wildemanbuurt, komen voorlopig niet in aanmerking voor vernieuwing. Belangrijk knelpunt is de stagnerende verkoop van nieuwbouwoopwoningen. In de stedelijke vernieuwingsgebieden staan honderden appartementen nog op een nieuwe eigenaar te wachten. “We kunnen simpelweg niet doorgaan met een hoog bouwtempo. De markt trekt dat niet,” aldus Anderiesen. “We moeten inzien dat het tempo van de herstructurering wordt bepaald door de opnamecapaciteit van de markt. We kunnen niet jaar in jaar uit zoveel koopwoningen wegzetten.”

De corporaties kampen niet alleen door de stagnerende woningverkoop met afnemende



investeringsruimte. Anderiesen: “De afgelopen jaren hebben we onze investeringsruimte al zien krimpen. Als onze financiële positie nog verder verslechtert – en het kabinet Rutte voorspelt wat dat betreft weinig goeds – dan komt de kwaliteit van de volkshuisvesting op een lager niveau te liggen. Dan zijn in de toekomst heroverwegingen onvermijdelijk. Dan blijven oude woningen eerder staan en zal er minder snel worden gekozen voor nieuwbouw.”

Het stadsdeelbestuur heeft gemengde gevoelens over de vertraging. Volgens wethouder Paulus de Wilt kan het geen kwaad dat corporaties hun plannen nog eens tegen het licht houden. “Bij de vorming van het nieuwe stadsdeel hebben wij ons al uitgesproken voor minder sloop en meer aandacht voor renovatie. Indertijd stond de vernieuwing van de wijk in het teken van grootschalige verandering; grote aantallen nieuwe mensen de wijk binnenhalen. Dat werkt niet. Nu moet het veel meer gaan om bouwen voor de buurt.” Maar De Wilt maakt zich ook grote zorgen. “In een aantal buurten gebeurt de komende tien jaar niks. Die bewoners willen ook goede openbare ruimte en goede voorzieningen. De afspraak was dat de corporaties ons maatschappelijk vastgoed zouden vernieuwen. We kunnen scholen in Slotermeer niet nog tien jaar laten wachten. Daarin moet worden geïnvesteerd.” De Wilt wil de corporaties aan die afspraak houden. Al vreest hij het ergste. “Waarschijnlijk komt die rekening bij ons te liggen, maar wij kunnen de bouw van al die scholen ook niet betalen.” [BP]

Corporaties willen studenten in slooppanden

Bestuursvoorzitter Gerard Anderiesen van Stadgenoot wil studenten met campuscontracten in sloopwoningen zetten. Hij deed dit voorstel tijdens de jaarlijkse bijeenkomst De Ontmoeting van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC). Bestuurder Pieter de Jong van Ymere viel hem bij: “Dit zijn kicks voor niks”. De Ontmoeting stond dit jaar in het teken van de studentenhuusvesting. Amsterdam heeft de komende vier jaar minstens 9000 extra studentenwoningen nodig. Anderiesen stelde voor de

vele complexen die op de nominatie stonden te worden gesloopt, tijdelijk te bestemmen voor studentenhuusvesting. “Dan gaat er toch iets gebeuren. En dit kost dus geen geld.” De corporaties zitten met grote aantallen woningen waarvan de sloop voorlopig niet doorgaat vanwege de crisis. De leegstandswet biedt verhuurders de gelegenheid deze woningen voor maximaal vijf jaar tijdelijk te verhuren. Door de crisis gaat renovatie of sloop bij veel complexen veel langer duren. Labeling als studentenwoning zou de corporaties soelaas bieden.

Alliantie en Eigen Haard introduceren eigen starterslening

Eigen Haard en de Alliantie bieden sinds kort aan huurders met koopplannen een eigen starterslening aan. Kopers hoeven daardoor gedurende een aantal jaren geen rente en aflossing op hun hypotheek te betalen. Het stopzetten van de succesvolle gemeentelijke starterslening eerder dit jaar vormde de aanleiding voor dit initiatief. Bij de Alliantie geldt een rente- en aflossingsvrije periode van drie jaar. De corporatie verzorgt maximaal twintig procent van de totale financiering. Huurders die bij Eigen Haard lenen, hoeven zelfs de eerste tien jaar niets te betalen. Ook hier kan maximaal een vijfde van het totale hypotheekbedrag worden geleend. Directeur nieuwe markten van Eigen Haard, Twan Zeegers, hoopt met de regeling de omlaag geduidele verkopen van sociale huurwoningen aan te jagen. “De woonlasten van kopers met een bescheiden inkomen kunnen door de regeling met een derde dalen.”

Voor de starterslening moeten de corporaties op hun begroting wel een substantieel bedrag vrijmaken. Toch is het financiële risico volgens Zeegers kleiner dan bij Koopgarant, dat de twee corporaties ook willen gaan aanbieden. Eigen Haard heeft de starterslening deze maand voor het eerst toegepast op een project in het Zuidwest Kwadrant in Osdorp. De Alliantie is nog niet zover, maar introduceerde haar regeling op de onlangs gehouden House Warming in de Theaterfabriek [JB]

‘Tweeduizend nieuwe woningen in 2010’

In Amsterdam worden dit jaar naar schatting iets meer dan tweeduizend nieuwe woningen in aanbouw genomen. Zo verwacht het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Amsterdam (OGA). In de eerste drie kwartalen van 2010 is al van 1309 woningen de bouw gestart. Het afgelopen kwartaal werd begonnen met de bouw van 251 woningen op IJburg en in het Oostelijk Havengebied.

Het OGA durft geen harde garanties te geven over de bouwproductie over 2010. In totaal 25 projecten met 1843 markttoningen profiteren van de derde tranche van de tijdelijke stimuleringsregeling woningbouw. Het Rijk stelt bijna 12 miljoen euro beschikbaar, mits de bouw start voor eind dit jaar. Volgens het OGA zal naar schatting veertig procent van die woningen daadwerkelijk in aanbouw worden genomen. Marktpartijen houden ondanks de subsidie vast aan bepaalde voorverkooppercentages. Andere partijen hebben de financiering nog niet rond. [BP]

Duurzaamheidsmonitor Eigen Haard

6

Als eerste Amsterdamse corporatie heeft Eigen Haard een Duurzaamheidsmonitor. De totale CO₂-uitstoot van de corporatie is berekend op 137 kiloton. Dat is bijna een duizendste deel van de totale jaarlijkse Nederlandse uitstoot. Daarvan komt 1,5 kiloton voor rekening van de eigen werkorganisatie.

De monitor brengt de CO₂-uitstoot van alle huurwoningen en de eigen organisatie in beeld en laat zien wat de effecten zijn van energiebesparende maatregelen. Doel is om in 2018 minimaal twintig procent minder CO₂ uit te stoten. Dat kan volgens Eigen Haard worden bereikt door bij renovaties en groot onderhoud energiebesparende maatregelen te nemen. Afhankelijk van het woningtype gaan de energielabels van G en F naar C, B of A. Eerder al zijn bij projecten als De Koningsvrouwen van Landlust, in de Speelmanstraat en in de Czaar Peterbuurt dergelijke maatregelen getroffen. Ook wil Eigen Haard de eigen uitstoot beperken door de inkoop van groene stroom, een zuiniger wagenpark en het bevorderen van het gebruik van fiets of elektrische scooter. [BP]



Van Eesterenmuseum geopend

In oktober werd de expositieruimte van het Van Eesterenmuseum in Amsterdam Nieuw-West geopend. Het buitenmuseum, een wijk in Sloterveer met de status van beschermd stadsgezicht, bestaat al sinds 2007. In de expositieruimte aan de Burgemeester de Vlughtlaan is een permanente tentoonstelling over Cornelis van Eesteren en de bouw van Nieuw-West ondergebracht. Er is ook ruimte voor wisselende exposities, zoals de huidige tentoonstelling over Geuzenveld.

Voor de toekomst heeft het Van Eesterenmuseum grote ambities. Zo wil men aan de Sloterplas het Maison d'artiste bouwen dat van Eesteren samen met Theo van Doesburg heeft ontworpen voor de Stijl-expositie in Parijs (1923), maar dat nooit is gebouwd. Tevens staat de inrichting van een museumwoning op de rol volgens de ideeën van de stichting Goed Wonen in de jaren vijftig.

Meer info: www.vaneesterenmuseum.nl

Woonbond wil boycot antikraakbureaus

De Woonbond roept verhuurders op geen gebruik meer te maken van antikraakbureaus. De Woonbond wil zo het ontstaan van een 'categorie-B-huurder' voorkomen. De landelijke overheid wordt opgeroepen de 'bruikleenovereenkomst voor woonruimte' waar antikraakbureaus mee werken, onmogelijk te maken.

De Woonbond maakt zich ernstig zorgen over het fenomeen antikraak. Voor de bewaking van tijdelijk leegstaande panden en woningen vragen antikraakbureaus forse tegenprestaties in de vorm van geld en/of diensten. De antikraakbewoners, vaak jonge woningzoekenden, wordt voorgespiegeld dat zij 'goedkoop en avontuurlijk' wonen, maar in de praktijk is antikraak volgens de Woonbond een vrijwel rechteloze woonvorm. De Woonbond zegt dat er al 40.000 tot 60.000 antikraakbewoners zijn en dat dit aantal de laatste tijd sterk toeneemt. Onder andere doordat de wettelijke regelingen voor tijdelijke verhuur in herstructureringsprojecten steeds vaker worden omzeild. Bovendien schuift de wet Kraken en Leegstand, sinds 1 oktober van kracht, antikraak naar voren als goede oplossing voor leegstand.



Nieuwbouw August Allebéplein

Het August Allebéplein in Overtoomse Veld gaat op de schop. Far West is begonnen aan de sloop van het verouderde winkelgebouw met woningen erboven aan de oostkant van het plein. Op die plek verrijst vervolgens een door architect Marlies Rohmer ontworpen 'community centre'. In het nieuwe gebouw komen de Ru Paréschool, kinderopvang, een sportzaal, het ouder-kindcentrum en een buurtontmoetingsruimte. Start bouw is voorzien eind dit jaar. In 2012 is het gebouw klaar.

In de jaren daarna komen er nog meer nieuwe gebouwen op het August Allebéplein en volgt herinrichting van het plein zelf. Het plein moet het kloppend hart worden van Overtoomse Veld. Er komen woningen aan het plein, horeca, nieuwe winkels, een nieuwe bibliotheek en verschillende zorg- en welzijnsvoorzieningen. Het uitwerkingsplan hiervoor is dit voorjaar door het stadsdeel goedgekeurd. [BP]



Schever dan toren van Pisa

Midden in de Kolenkitbuurt staat The New Kit, een architectonisch hoogstandje van zeventien verdiepingen, dat schever staat dan de toren van Pisa. Het ontwerp van architect Henk Duijzer (HM Architecten) bevat 58 appartementen met raampartijen van vloer tot plafond. Op zaterdag 13 november is ontwikkelaar Eigen Haard met de verkoop gestart. The New Kit symboliseert volgens de corporatie een nieuwe fase in het vernieuwingsproces van de Vogelaaarwijk.

Renovatie Jeruzalem uitgesteld

De voorgenomen renovatie, sloop en nieuwbouw van een deel van de wijk Jeruzalem in Amsterdam-Oost gaat de komende twee jaar niet door. Er is niet genoeg geld beschikbaar om de plannen uit te voeren, zo heeft woningstichting Rochdale laten weten. Vorig jaar nog werden afspraken gemaakt over een investering van 155 miljoen euro in de restauratie van 112 klassieke duplexwoningen en de sloop van zes bouwblokken. Vervolgens zou Rochdale 455 nieuwe woningen en 2600 m2 commercieel en maatschappelijk vastgoed realiseren, inclusief de bouw van een brede school en nieuwbouw voor het Willem Dreeshuis. Of de plannen in een later stadium ongewijzigd worden uitgevoerd, is nog onduidelijk. Uitstel heeft geen gevolgen voor andere bouwactiviteiten in dezelfde buurt. De res-

tauratie van 279 woningen van De Key staat onverminderd gepland voor 2018. De voorbereiding van de restauratie door Hooyschuur Architecten is al gaande, zo verklaart de woonstichting.

De aanpak van tuindorp Jeruzalem – deels sloop/nieuwbouw, deels restauratie – wordt gezien als een toonbeeld van bescherming van het jonge culturele erfgoed. Om die reden heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu begin november bijna 1 miljoen euro subsidie beschikbaar gesteld. Met het programma Mooi Nederland wil het Rijk zorgvuldig ruimtegebruik en betere ruimtelijke kwaliteit stimuleren. Onduidelijk is of door de vertraging de subsidie beschikbaar blijft. Het stadsdeel werkt met beide corporaties aan een inventarisatie van de consequenties. [BP]

Personalia

Woonstichting De Key heeft Rob Haans (49) benoemd tot algemeen directeur. Hij volgt in 2011 interim- bestuurder Haijo Pietersma op. Haans komt uit het bedrijfsleven. Hij was directeur/uitgever bij de Volkskrant. De komst van Haans markeert het einde van de bestuurscrisis bij De Key. Eind vorig jaar werden bestuurder Jaap van Gelder en Fer Felder, directeur van De Principaal, ontslagen op verdenking van het onjuist informeren van de interne toezichthouder bij een kostbare grondaankoop in Zeewolde. Daarna werd de koers van de corporatie definitief verlegd naar de kerntaken.



Rob Haans

“We zijn dit jaar gestart met de inrichting van een efficiënte werkorganisatie en het versterken van onze volkshuisvestelijke taak. De huurder staat weer nadrukkelijk op de eerste plaats. Haans kan die koers uitstekend voortzetten,” zo meldt de Raad van Commissarissen.

Rochdale heeft de raad van commissarissen aangevuld met Astrid Sanson en Anneke de Vries. Sanson is directeur stadsontwikkeling bij de dienst stedenbouw en volkshuisvesting van de gemeente Rotterdam. De Vries was tot voor kort werkzaam als country manager Nederland bij ING Real Estate Development. Volgens Rochdale is door hun komst de expertise van de toezichthouder uitgebreid op de gebieden project- en gebiedsontwikkeling, volkshuisvesting en ruimtelijke ordening. [BP]

TIJDSCHRIFTEN

In de vakbladen echoën de plannen van het nieuwe kabinet en de bezuinigingen van Amsterdam nog na. In **Property NL (nr. 16 - 2010)** uiten hoogleraar gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw en Bouwend Nederland-voorman Elco Brinkman hun verbazing over de opheffing van het ministerie van VROM. Dat er op rijksniveau geen aandacht meer is voor ruimtelijke ordening, vinden ze ook onbegrijpelijk. Andere voormannen als IVBN-voorzitter René Hogenboom en Aedes-voorzitter Marc Calon zijn ook zwaar teleurgesteld over het uitblijven van hervormingen op de woningmarkt. Volkshuisvestingskenner Hugo Priemus verwacht nog meer chaos en verwarring. “Iedereen weet

dat de hypotheekrenteaftrek niet houdbaar is, dus de onzekerheid op de koopmarkt blijft bestaan.” Het tijdschrift gaat ook uitgebreid in op de aangekondigde halvering van de nieuwbouwplannen in de hoofdstad. Amsterdam blijkt niet alleen te staan in zijn bezuinigingsdrift. Den Haag trok onlangs de stekker uit een groot aantal projecten, waaronder de vernieuwing van Scheveningen en bedrijventerrein de Binckhorst. Een derde van de duizend ambtenaren bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling staat er binnenkort op straat. In de hoofdstad zullen waarschijnlijk zo’n 100 tot 150 banen in de ruimtelijke sector worden geschrapt, geeft Maarten Van Poelgeest aan in het

oktobernummer van **Building Business (nr. 8 - 2010)**. In een lang interview kijkt hij uitgebreid terug op de gesprekken met de projectleiders die hun plannen bij de wethouder moesten verdedigen. “Het ging er soms heftig aan toe”, aldus Van Poelgeest. “De ambtenaren zijn verknocht aan hun project en wisten dat er voor een aanzienlijk deel van hen geen werk meer is.” Toch is er geen alternatief. De tijd van de dikke masterplannen is volgens Van Poelgeest voorbij. Projecten moeten simpeler en kleiner worden. “Met stapsgewijs ontwikkelen lopen we nu eenmaal minder risico.” Het klinkt als de grafrede voor integrale gebiedsontwikkeling. [JB]

Wijken veel langer in aan

In Noord en Oost, de stadsdelen die het meest zijn getroffen door de uitkomsten van de 'eerste projectenschouw' van wethouder Van Poelgeest, lijkt men de wonden. Wat vinden betrokken corporaties en stadsdelen eigenlijk van de gemaakte keuzes? En hoe moet het nu verder met de ontwikkeling van de stad? NUL20 legt zijn oor te luister in deze stadsdelen.

Joost Zonneveld

Wie ruim 11.500 woningen schraapt uit dertien plannen, maakt geen vrienden. En wethouder Maarten van Poelgeest zal er de komende maand niet populairder op worden. Deze eerste snoeironde begin oktober - rond de grote bouwprojecten - levert de gemeente 'slechts' 280 miljoen euro op. Momenteel worden alle kleinere projecten doorgelicht. Het college schat dat deze tweede schouw nog eens 100 miljoen euro oplevert. En ook dan is het probleem van het Vereveningsfonds nog niet opgelost. Het verwachte resultaat van de eerste en tweede

projectenschouw, plus een generieke besparing op grondkosten en een taakstellende bezuiniging op proceskosten, bedraagt naar verwachting 520 miljoen euro. Aanvullende maatregelen moeten dan nog 380 miljoen opleveren. Dat zijn tientallen slechtnieuwsgesprekken.

En natuurlijk is er kritiek, van bevlogen projectleiders, van stadsdeelbestuurders, van corporatie-

In het Rigo-onderzoek 'Perspectief voor Amsterdamse woningbouw' (elders in dit nummer) krijgt stadsdeel Noord het predicaat 'buitengebied' mee. Stadsdeelvoorzitter Rob Post is not amused: "Dat is heel zuur. Wij zijn net met een verstedelijkingsoperatie bezig en nu worden we als buitenwijk betiteld." Volgens Diepeveen liggen er juist in Noord grote kansen op het gebied van

Rob Post: "Dit lijkt wel een Oost-Europese geleide planeconomie"

bestuurders. Dát Van Poelgeest keuzes maakt, kan op begrip rekenen. Maar door de kaasschaafmethode zijn er nu wel heel veel geamputeerde projecten. Bijvoorbeeld Zeeburgereiland, De Bongerd, het Amstelskwartier en het Centrumgebied Noord.

verdichting en stedelijke vernieuwing die bijdragen aan de duurzaamheidsambities van de stad. "Er wordt voorrang gegeven aan uitbreidingsgebieden als IJburg. Onlangs is nog een rapport verschenen dat in Vinexwijken de segregatie alleen maar toeneemt, dus als je Amsterdam als ongedeelde stad serieus neemt, dan zet je juist in op de Noordelijke IJ-oeveren", aldus Diepeveen.

Er zijn veel appartementen uit de plannen geschrapt. Maar volgens Diepeveen zijn er in Noord nog wel afzetmogelijkheden: "Onlangs is bijna honderd procent van de appartementen in de Weerenscheg verkocht. Ook op Overhoeks wordt gebouwd en verkocht." En waarom Elzenhagen-Zuid stopzetten? Post: "De eengezinswoningen in Elzenhagen-Noord lopen goed. Als dat gebied klaar is, dan kunnen we niet door met de bouw van dezelfde populaire woningen in het zuidelijke deel. Het kan toch niet zo zijn dat we dan moeten wachten omdat IJburg dan aan de beurt is? Dit lijkt wel een Oost-Europese geleide planeconomie." Diepeveen en Post begrijpen dat het huishoudboekje van de gemeente kloppend gemaakt moet worden,

Noord: noodgedwongen op de rem

In Amsterdam-Noord bijvoorbeeld klagen bestuurders dat geen heldere keuzes worden gemaakt tussen de bestaande stad en uitleggebieden. Het NDSM-terrein wordt voorlopig niet ontwikkeld, De Bongerd gefaseerd afgemaakt en in de Buiksloterham - toch een ambitieuze proeftuin op het gebied van duurzaamheid - wacht de gemeente rustig af totdat iemand een initiatief neemt. Elzenhagen-Zuid? De stekker eruit. Bovendien mag het stadsdeel als geheel maar een paar honderd woningen per jaar in aanbouw nemen. Stadsdeelbestuurder Kees Diepeveen: "En dat terwijl we juist nu kunnen oogsten in Noord. Met een beetje geluk worden er dit jaar bijna achthonderd woningen in ons stadsdeel gebouwd. Dat is veertig procent van de productie in de stad."

EERSTE BEZUININGSRONDE

De Amsterdamse kantorenmarkt is ingestort, waardoor 'de kurk waarop de financiering van de nieuwbouw dreef' is verdwenen en het totale pakket geplande nieuwbouwplannen onbetaalbaar is geworden. Daarnaast is ook in de Amsterdamse nieuwbouwmarkt sprake van een kopersstaking, waardoor ontwikkelaars hun voorverkooppercentages niet halen. Bovendien zakken de grondprijzen. Als alle plannen worden bijgesteld aan de realiteit, levert dit een groot tekort in het Vereveningsfonds op van 700 tot 800 miljoen euro. Veiligheidshalve wil wethouder Van Poelgeest nu 900 miljoen euro bezuinigen om het fonds weer gezond te maken. Scherpe keuzes maken dus. Daarbij zijn naast financiële overwegingen ook inhoudelijke ('wat voor stad willen we zijn') en programmatische ('past het aanbod bij de vraag') gemaakt.

Dat leverde de volgende besluiten op:

- IJburg I: afmaken en ontsluiten
- IJburg II: niet aanleggen of stukje bij beetje
- Zeeburgereiland: stukje bebouwen, hoogbouwplannen stopzetten
- Centrumgebied Noord: Elzenhagen-Zuid stopzetten
- NDSM: nog heel lang festivalterrein
- Buiksloterham: planontwikkeling stopzetten
- Vernieuwing Bijlmermeer: nog verder faseren
- Lelylaan: geen appartementencomplexen
- De Bongerd: alleen eengezinswoningen
- Houthavens: gaat door, maar wellicht geen tunnel
- Amstelskwartier 2e fase: uitstel
- Zuidas: dok blijft gewenst

Een uitgebreider projectenbeschrijving staat op de site van NUL20.

maar vinden wel dat de ogen niet gesloten mogen worden voor de markt.

Oost: groeikern van de stad
Ook in Oost is het somberen, en niet alleen vanwege de curieuze bestuurscrisis. Begin november maakte Rochdale bekend dat de vernieuwing van de wijk Jeruzalem

op de lange baan wordt geschoven. Eerder schrapte de gemeente in andere grootschalige plannen. Maar, zo zegt verantwoordelijk bestuurder Jeroen van Spijk optimistisch: "Oost blijft wel de groeikern van de stad". Van de 36.000 woningen die de komende tien jaar in de stad gebouwd mogen worden, heeft Oost eenderde bin-

NIEUW REALISME BIJ STEDELIJKE VERNIEUWING

Er komt nog meer zwaar weer aan. Gemeente en corporaties zullen de komende periode nog vele projecten schrappen. Ook in de stedelijke vernieuwingsgebieden, waarvan alle betrokken partijen vinden dat hier aangekondigde plannen zoveel mogelijk door moeten gaan. De opheffing van Far West is illustratief voor de financiële malheur waarin de vernieuwing van Nieuw-West in beland is. Dat wil niet zeggen dat de stedelijke vernieuwing volledig stilvalt. Zo start Ymere volgende maand – na aanvankelijk uitstel – met de bouw van tweehonderd koopwoningen aan het Waterlandplein, zonder dat vooraf een woning is verkocht. De Jong: "We hebben daar beloftes gedaan en die willen we inlossen. Het Waterlandplein is essentieel voor de vernieuwing van Nieuwendam-Noord." Andere corporaties hebben vergelijkbare voorbeelden. Nieman: "Wij zijn in de Kolenkitbuurt, in Osdorp en in de Banne begonnen omdat we daar verwachtingen hebben gewekt." Duidelijk is dat het roer om moet. De Jong: "In het verleden was het: met grote stappen snel thuis. Dat kan nu niet meer, dat beseft iedereen." Bath: "Als je nu terugkijkt, dan kan je concluderen dat we in Nieuw-West de werkelijkheid kwijt waren. Vanaf 2006 hebben we eigenlijk al meer woningen op de markt gebracht dan realistisch was."

Bijddendijk van Stadgenoot ziet de huidige crisis ook als een kans. Hij pleit al langer voor kleinschalige ontwikkeling. "We moeten daar echt anders over gaan denken. Corporaties hoeven bijvoorbeeld niet overal zelf te bouwen waar gesloopt is. Dat kan ook met zelfbouw, op een organische manier en met een menselijke maat." Bijddendijk ziet daar ook in de Westelijke Tuinsteden kansen voor. En het levert volgens hem veel interessantere steden op.

Maar De Jong vraagt zich af of de markt daarvoor wel groot genoeg is. Hij ziet meer in het beperken van sloop. "Een oplossing kan zijn om mensen toch te herhuisvesten en de oude woningen tijdelijk aan studenten te verhuren. Op die manier kunnen we beloftes aan bewoners waarmaken en krijg je met de studenten een interessante nieuwe groep in een wijk.

Bath denkt ook aan meer fasering: "Ik vind dat je nu per gebied moet heroverwegen of je gaat slopen. We moeten niet meer bouwen dan de markt aankan, maar leidend moet de doelstelling van krachtige en gemengde wijken blijven." Nieman pleit voor een gezamenlijke aanpak. Hij wil 'met de kaart op tafel' kijken hoe en waar de corporaties doorbouwen en waar niet. "We moeten per buurt bekijken waar we koopwoningen omzetten in huur of de bouw van koopwoningen uitstellen. Dat kunnen we laten afhangen van de differentiatie die er al in een buurt is. Bath waarschuwt wel de betrokken partijen niet te stoppen met het maken van plannen, ook voor nieuwe gebieden. "Als we dat niet doen dan valt het over een paar jaar echt stil."



Elzenhagen-Noord



Elzenhagen-Noord



Centrumgebied Amsterdam Noord



NDSM-terrein

Op een steenworp afstand van de voormalige NDSM-werf ligt nieuwbouwwijk De Bongerd. Dit voormalige industrieterrein en volkstuintencomplex moet 'het Tuindorp van de 21e eeuw' worden, een autoluwe en groene wijk. De eerste woningen zijn vijf jaar geleden al opgeleverd, maar de bewoners die toen in hun ruime nieuwbouwwoningen zijn getrokken, wonen nog steeds in een half voltooid wijk. "We zijn blij dat er nu eindelijk een nieuwe school komt, maar we denken dat het nog jaren gaat duren voordat de wijk eindelijk af is," zegt Frank Brouwer, voorzitter van de bewonersvereniging. "Er is ook al flink bezuinigd op de plannen. Zo komt van het beloofde groene karakter maar mondjesmaat iets terecht en intussen zitten we in een half afgebouwde wijk." Dat leidt volgens de bewoners tot sociale onveiligheid en een armoedige uitstraling. Intussen proberen ze er wat van te maken en hebben de bewoners een deel van de bouwgrond in gebruik genomen als speelplek voor de kinderen. "De echte speeltoestellen zullen nog wel even op zich laten wachten," aldus Brouwer. Bestuurder Nico Nieman van Eigen Haard, een van de partijen die in De Bongerd bouwen, begrijpt dat bewoners niet eindeloos willen pionieren. "We zullen daar extra aan beheer moeten doen. Maar, als de signalen van de voorverkoop goed zijn, dan gaan we zeker doorbouwen." De appartementen die deel van het plan uitmaken, zijn op de lange baan geschoven, maar de geplande eengezinswoningen komen er wel, ook al zullen die niet binnen de oorspronkelijke planning worden opgeleverd. Nieman: "We willen in ieder geval laten zien dat we bezig blijven."



nengesleept. "Dat is een quotum waarmee we vooruit kunnen." Van Spijk wil niet te veel woorden vuil maken aan IJburg 2. "Uiteindelijk wordt dat een mooie wijk met veel water, maar laten we ons eerst concentreren op de laatste 2000 woningen van IJburg 1." Van Spijk denkt dat dan ook

meer draagvlak voor voorzieningen ontstaat. Hij wijst erop dat de markt een deel van die voorzieningen zal moeten ontwikkelen. Ook Pieter de Jong, bestuurder van Ymere, vindt uitstel van IJburg 2 verstandig: "Land maken en het aanleggen van voorzieningen vragen van de

gemeente enorme investeringen. Het is dan maar te hopen dat particulieren een stuk grond willen afnemen. Ik zie daar nog geen sluitende business-case."

Dan Zeeburgereiland. De ontwikkeling van een aanzienlijk deel is stopgezet. Toch vindt Larry Bath, directeur vastgoed van de Alliantie, het verstandig een begin te maken met de eerste uitleg. Hij vraagt zich wel af of alle betrokken partijen "wel echt voor de bouw van de 2500 woningen en de geplande kantorenstrook willen gaan." Dat is volgens hem nodig om het project succesvol van de grond te krijgen. Maar ook hier is De Jong kritisch. "Ik vraag mij af wat het perspectief is van een halve wijk in hoge dichtheden die tussen wegen ligt ingeklemd. Het zal ook moeilijk zijn om een behoorlijk voorzieningenniveau te halen." Het overige deel van het eiland krijgt in de tussentijd de voorlopige bestemming 'vrijplaats', maar wat dat precies inhoudt is nog onduidelijk.

Geen tunnel, wel dok?

Op andere plekken in de stad moeten nog knopen worden doorgehakt. Zo dreigt de gemeente de beoogde tunnel bij de Houthavens weg te bezuinigen. Ook moet het plan voor de Houthavens met 50 miljoen euro worden geoptimaliseerd. Voor Stadgenoot, een van de ontwikkelaars in het gebied, is de tunnel

"essentieel voor de kwaliteit van het plan", zegt directeur Frank Bijddendijk van deze corporatie. Bij het projectbureau Houthavens wordt momenteel hard 'ge-rekend en getekend' met als doel de tunnel toch in het plan te houden, zegt projectleider Co Stor. "Het uitgangspunt van stadsdeel West is dat de tunnel erin blijft omdat de Houthavens dan echt aan de stad verbonden worden. Het probleem is dat binnen het stedenbouwkundige plan weinig ruimte is. Als we willen optimaliseren, dan kan dat alleen aan de randen van het plangebied." De gemeente houdt voorlopig wel vast aan het dokmodel op de Zuidas en daarmee aan een nieuw centrum met onder meer woningen, ook al wordt de sociale woningbouw geschrapt. Bijddendijk noemt de ontwikkeling van de Zuidas op dit moment onomwonden 'een enorm waagstuk'. "De grondprijs is heel erg hoog, met kantoren lukt het niet meer en negenduizend woningen lijkt mij nogal veel." Dat is Nico Nieman van Eigen Haard, dat aan de Zuidas belangen heeft, met hem eens. Ooit pleitten de corporaties voor meer woningbouw aan de Zuidas, waardoor het gebied meer is dan een kantorengedebied. Nu zijn de mogelijkheden daarvoor beperkter. "Wij zien daar wel mogelijkheden voor de wat duurdere huur", zegt Nieman. ■

Zeeburgereiland. De planvorming van grote delen (Sluisbuurt, Baaibuurt West, Baaibuurt Oost en Oostpunt) is gestopt. Wachten op betere tijden.



“Broddelwerk en onuitvoerbaar”

Emeritus hoogleraar Hugo Priemus is uitermate negatief over de woonparagraaf van het regeerakkoord. “Een stuk broddelwerk. Daar zijn bijna geen woorden voor.” Dat de hypotheekrente ongemoeid blijft, vindt hij te billijken, gezien de treurige stand van de woningmarkt. Maar nu concentreren alle maatregelen zich op de huursector, en groeien koop en huur nog verder uit elkaar. De meeste voorstellen zijn bovendien “wonderlijk inefficiënt en chaotisch”. Een lichtpunt is volgens Priemus dat ze grotendeels onuitvoerbaar zijn.

Fred van der Molen



REGEERAKKOORD: “Huurders van een corporatiewoning krijgen het recht hun woning tegen een redelijke prijs te kopen.”

PRIEMUS: “Misschien ben ik naïef, maar ik neem de tekst maar letterlijk: een kooprecht voor alle huurders. Het is absoluut duidelijk dat dit niet gaat gebeuren. In Engeland heeft Thatcher in 1980 hetzelfde gedaan, maar toen ging het om gemeentewoningen. Publiek bezit kun je verkopen of weggeven, maar de overheid kan private instellingen niet dwingen bezit te verkopen. Er is zoiets als

eigendomsrecht in Nederland en Europa. Ik gun de heer Donner graag een kleine inwerktijd om te ontdekken dat dit zo niet kan.”

“Zie je het als druk op corporaties om delen van hun bezit te verkopen, dan kun je er geen wonderen van verwachten. Minister Remkes wilde eerder het eigenwoningbezit bevorderen, maar de aantallen die hij voor ogen had, 50.000 per jaar, zijn bij lange na niet gehaald.

Een lichtpunt is volgens Priemus dat de maatregelen grotendeels onuitvoerbaar zijn

Corporaties bieden overigens al veel woningen te koop aan, maar diezelfde slechte woningmarkt zorgt ervoor dat maar weinig woningen worden verkocht.” “Meer in zijn algemeenheid: delen van de corporatievoorraad lenen zich voor verkoop. Dat is prima,

mits het past in het voorraadbeleid van corporaties en gemeenten. De woningen moeten bovendien tegen een normale marktprijs of met Koopgarant-constructies worden verkocht. Geen weggeefprijzen.”

“En stel dat huurders wel massaal huizen zouden kopen. Dat zou leiden tot een behoorlijke aanslag op de Rijksfinanciën. Ik zie die extra hypotheekrenteaftrek nergens

ingeboekt. Een chaotisch voorstel kortom. Broddelwerk en bovendien je reinste kiezersbedrog. Noch CDA, VVD of PVV heeft dit punt in een verkiezingsprogramma gezet. GroenLinks wel, onder bepaalde condities.”

REGEERAKKOORD: “De toewijzing van sociale huurwoningen wordt stapsgewijze beperkt tot lagere inkomensgroepen.”

PRIEMUS: “Een raadselachtige zin. Maar ook compleet in strijd met hoe na jaren van overleg met Europa het werkterrein van corporaties is afgebakend. Voor nieuwe toewijzingen geldt dat ten minste negentig procent moet worden toegewezen aan inkomens tot 33.000 euro om nog in aanmerking te komen voor overheidssteun. Daar kan de Nederlandse regering natuurlijk niet zomaar omheen. Ondoordacht.”

REGEERAKKOORD: “Voor huishoudens met een inkomen tot 43.000 euro stijgen de huren bij gereguleerde woningen niet met meer dan de inflatie.”

“Ook kiezersbedrog. CDA en VVD wilden juist meer ruimte om huren te verhogen; de PVV zei er niets over. Alleen de SP wilde continuering van het inflatievol-



Hugo Priemus

“Investeringsmogelijkheden drogen verder op”

gend huurbeleid. Binnen deze inkomensgrenzen valt tachtig tot negentig procent van alle corporatiehuurders. Dit frustreert de investeringsbereidheid van alle woningcorporaties en vastgoedbeleggers, zeker in combinatie met het voorstel om vanaf 2015 voor verhuurders met een bezit van meer dan tien woningen een soort bezitsbelasting in te voeren.”

REGEERAKKOORD: “Verhuurders die meer dan tien woningen verhuren zullen bijdragen aan de huurtoeslag door middel van een jaarlijkse heffing met een opbrengst van 0,76 mld in 2015.”
“Precies. In combinatie met het statische huurbeleid houdt het

Priemus: “Het oprichten van een woonautoriteit is een goede zaak”

voor corporaties dan natuurlijk helemaal op. Dit is de dood in de pot voor de investeringen van de Amsterdamse corporaties.”

REGEERAKKOORD: “De doorstroming op de huurmarkt wordt bevorderd door voor huurders van een gereguleerde woning met een huishoudinkomen van meer dan 43.000 euro een maximale huurstijging van inflatie + 5% toe te staan.”

“Dat geldt voor tien à twintig procent van alle sociale huurwoningen. Ook totaal onuitvoerbaar. De controle levert een enorme bureaucratie op, waar deze regering juist vanaf zegt te willen. Er is ook helemaal geen budget voorzien om dit uit te voeren. Dit gaat dus niet gebeuren.”

“De enige begaanbare weg om hogere huren te vragen is zoals in het rapport van de SER-Commissie van Sociaal-Economische Deskundigen wordt geadviseerd (Priemus

Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties, is onthutst over de woningmarktplannen van het kabinet Rutte. Directeur Hans van Harten van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) sluit zich daarbij aan: “Onevenwichtig en onevenredig pijnlijk voor de huurder”. De maatregelen leiden er volgens hem toe dat de investeringscapaciteit van de corporaties opdroogt.

De Amsterdamse woningcorporaties zijn zeer negatief over het regeerakkoord. Van Harten komt vooral veel slecht doordachte plannen tegen. Neem het kooprecht voor huurders. “Onuitvoerbaar. Eigendomsrecht heeft een hoge status. Het lijkt me op zijn zachtst gezegd heel ingewikkeld om corporaties te verplichten elke willekeurige woning te verkopen. De overheid kan de corporaties als private ondernemingen niet zomaar onteigenen,” zegt Van Harten.

“Maar afgezien daarvan. Corporaties moeten in staat blijven een strategisch voorraadbeleid te voeren. Wij zijn voor meer eigenwoningbezit. Maar een kooprecht leidt tot enorme versnippering van het corporatiebezit met alle beheerproblemen van dien. Bovendien jaagt het ons op enorme kosten. We zouden verplicht worden overall woningen te splitsen en VVE's op te richten. Als we alle nog niet gesplitste appartementen moeten splitsen kost ons dat 185 miljoen euro voordat we kunnen verkopen. Dat legt een enorm beslag op de cashflow van corporaties. Daarbij zullen vooral goede woningen worden verkocht, terwijl voor huurders de slechtste overblijven. Ten slotte wordt nog aangekondigd dat de woningen voor een ‘redelijke prijs’ gekocht kunnen worden. Dat helpt ons ook niet. De kans bestaat dat potentiële kopers nu afwachten of de prijzen gaan zakken.”

Huurverhogingen

Van Harten is zeer teleurgesteld over de continuering van het inflatievolgend huurbeleid. “Dat betekent dat onze investeringscapaciteit blijft afnemen. We zullen, los van de crisis, nog minder kunnen bouwen.” Hij verwacht weinig soelaas van de bepaling dat de huren van inkomens boven de 43.000 euro wel met vijf procent per jaar mogen stijgen. “Dat betreft naar schatting vijftien procent van onze huurders. De huren gaan voor hen een aantal jaren stijgen, maar niet verder dan de ‘maximaal redelijke’ huurgrens volgens het puntenstelsel. Dan houdt het op. Het effect zal bovendien zijn dat deze mensen eerder naar een koopwoning gaan kijken. Dan is wel de gewenste doorstroming bereikt, maar is ook het verdieneffect weg. De volgende huurder valt weer in de doelgroep met een inkomen tot 33.000 euro.”

“De wijziging van het puntenstelsel – maximaal 25 punten erbij in regio's met schaarste – zal in de regio Amsterdam tot hogere huren leiden, maar de inkomsten ervan moeten volgens Van Harten niet overdreven worden. “Sommige woningen krijgen 25 punten erbij, andere minder of misschien niets. Daardoor zal een aantal woningen na mutatie in de vrije sector komen. Maar de rest levert circa 60 euro extra per maand op als zij gemiddeld ongeveer de helft van het aantal extra punten krijgen.”

“Maar je kunt dat alleen bij mutatie vragen. Bij 10.000 nieuwe verhuringen per jaar zou dat zo'n 7 miljoen per jaar opleveren. Maar het is goeddeels theorie. Het gat tussen de oude en de nieuwe, geharmoniseerde huur wordt nog groter dan nu, ook al omdat voor zittende bewoners het inflatievolgend huurbeleid goeddeels blijft gelden. De kans is groot dat huurders maar gewoon blijven zitten en niet verhuizen naar die duurdere woning. Hoe dan ook zijn de extra inkomsten ‘een schijntje’. Zet dat eens af tegen de naar schatting 60 miljoen euro die de corporaties volgens het regeerakkoord vanaf 2015 moeten afdragen aan bijdrage aan de huurtoeslag.”

Ten slotte kost het afschaffen van de Vogelaarheffing vanaf 2011 de Amsterdamse corporaties nog eens 19,3 miljoen euro. Van Harten: “Die heffing leidde tot tweespalt in de corporatiewereld, dus veel corporaties zullen blij zijn met dit besluit. Maar het leverde de Amsterdamse corporatie extra middelen op, die we goed hebben kunnen gebruiken bij de stedelijke vernieuwing. Dat gaat er dus ook nog eens af. De investeringsmogelijkheden van corporaties drogen volledig op.”



“Huurders krijgen het drie keer voor de kiezen”

De Huurdersvereniging Amsterdam (HA) vreest dat de maatregelen uit het nieuwe regeerakkoord leiden tot een nog slechtere doorstroming op de woningmarkt. Daarbij worden huizenbezitters volledig ontzien, terwijl de huursector de rekening betaalt. Bovenop gemeentelijke bezuinigingen en de toepassing van Europese regels, pakken de aangekondigde maatregelen van het nieuwe kabinet eenzijdig slecht uit voor de sociale huursector.

De aankondiging dat de huren jaarlijks slechts met de inflatie stijgen, is een onverwachte meevaller. Maar erg blij is voorzitter Frans Ligtoet van de HA er niet mee. De rekening wordt namelijk betaald door degenen die gaan verhuizen en door nieuwe huurders. “Ons belangrijkste bezwaar schuilt in de 25 punten extra die woningen in regio’s met schaarste er maximaal bij kunnen krijgen. Dat is een slechte zaak voor Amsterdam. Alle woningen zullen als gevolg daarvan bij mutatie flink hogere huren krijgen.” De overheid dwingt volgens Ligtoet de corporaties min of meer deze hogere huren te realiseren, omdat ze (vanaf 2015) miljoenen aan huurtoeslag moeten bijdragen. Amsterdamse corporaties hebben nu al de gewoonte de huren bij verhuizingen flink te verhogen (de zogeheten ‘huurharmonisatie’), maar met het nieuwe puntenstelsel kan daar dus wel 120 euro bovenop komen. “We vrezen een blinde verhoging over de hele stad.” Een ander – in de ogen van de HA – ongewenst gevolg is dat meer woningen door de extra punten geliberaliseerd worden, in de vrije sector terecht komen dus.

Ligtoet verwacht dat de doorstroming verder terugloopt. Huurders zullen zich twee keer bedenken voor ze verhuizen. Hij verwacht ook niet dat de aanpak van scheefwoningers - huren van inkomens boven 43.000 euro mogen jaarlijks met vijf procent extra worden verhoogd - tot veel meer doorstroming zal leiden: “Ik ken geen onderzoek waaruit dat blijkt. Maar afgezien daarvan is het goed voor het voorzieningenniveau van wijken als daar ook mensen wonen die wat meer te besteden hebben. Het vertrouwde rechts-liberale stokpaardje over scheefwoning is weer van stal gehaald.”

De huursector zit volgens Ligtoet toch al in de hoek waar de klappen vallen, terwijl de koopsector volledig ongemoeid wordt gelaten. Huurders en corporaties worden door Rijksbeleid en Europese regelgeving (de 33.000-eurogrens)



financieel uitgekleeft. Het vorige kabinet heeft op de valreep nog de huurtoeslag verminderd. Daar bovenop gaat Amsterdam bezuinigen op huurdersondersteuning en handhaving. Zo wil het college de subsidie intrekken van het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag. Ligtoet is wel blij dat de gemeente geld blijft vrijmaken voor de wijkaanpak. “De manier van denken om bewonersinitiatieven op wijkniveau te bevorderen, blijft daarmee overeind. Dat de budgetten kleiner worden, hoeft niet per se ongunstig te zijn. Het zal nog meer gaan om participatie en eigen inbreng van bewoners.”

Geen kooprecht!

De HA ziet niets in een absoluut kooprecht voor huurders. Ligtoet: “Afgezien van de vraag of dat uitvoerbaar is, zou het een slechte zaak zijn voor de stad. De maatschappij verliest een belangrijk instrument om bij te kunnen sturen. Het zal de segregatie versterken. We stellen nu niet voor niets convenanten op voor de verkoop van huurwoningen.” Hij waarschuwt er bovendien voor dat op termijn een aanzienlijk beheerprobleem ontstaat als het bezit versnipperd en corporaties het meerderheidsaandeel in complexen kwijtraan. “De nieuwe bestuurders staan kennelijk heel ver van de dagelijkse praktijk af.”

was één van de opstellers daarvan, red). Dus over een termijn van twintig jaar naar markthuren toe, en individuele bewoners met een lager inkomen ondersteunen met een woontoeslag. Die hele discussie over scheefwoning houdt dan vanzelf op.”

Nog iets positiefs?

“Twee dingen. Allereerst komt het kabinet met voorstellen om het functioneren van woningcorporaties als ondernemingen met een maatschappelijke taak te verbeteren en het externe toezicht door een woonautoriteit te verzekeren. Dat is een goede zaak. Op dit moment controleert het Centraal Fonds Volkshuisvesting

Priemus: “De controle levert een enorme bureaucratie op”

de financiële handel, terwijl het Ministerie van Volkshuisvesting (nu dus: Binnenlandse Zaken) de prestaties van corporaties controleert. Dat laatste gebeurt nauwelijks. Het is veel beter dat onder één dak te brengen en er een soort AFM voor de corporatiesector voor te maken. Overigens is dit voorstel al voorbereid onder Van der Laan.

En om positief te eindigen. Dat de hypotheekrente nu volledig in stand blijft, kun je billijken. Het is crisis op de woningmarkt. Daar moet je in een goede tijd mee beginnen. Maar we kunnen vaststellen dat dit kabinet geen verbod op nadenken over de woningmarkt heeft aangekondigd, in tegenstelling tot het vorige. We mogen dus nog de hoop koesteren dat het kabinet onder leiding van Minister Donner een doordacht plan ontwikkelt om op langere termijn de woningmarkt structureel te hervormen.” ■

“De woningmarkt gaat op sl

De invoering van staatssteunregels pakt slecht uit voor de woningmarkt, zo menen twee corporatiedirecteuren. Een grote groep huurders, met een gezinsinkomen boven de 33.000 euro, kan straks nergens meer terecht. Zij verdienen te veel voor een sociale huurwoning, maar te weinig om een woning te kopen. Middeldure huurwoningen kunnen een uitweg bieden, maar de bouw daarvan is door toenemende druk op de liquiditeitspositie van corporaties erg moeilijk.

Bert Pots

Aart Slot, directeur van corporatie Wherestad in Purmerend, ziet bij een inkomensnorm van 33.000 euro de bui al hangen. “De groep die meer verdient dan 33.000 euro maar te weinig om zelfstandig een woning te kopen, is in onze regio erg groot. In Purmerend bijvoorbeeld kost een koophuis al gauw 240 tot 250.000 euro. Daarvoor moet je minstens 50.000 euro of meer verdienen. De mensen die dat niet halen zijn vervolgens aangewezen

op de vrije sector. Daar beginnen de huren bij duizend euro in de maand. Dat kunnen die mensen niet betalen. Zij hebben dus een heel groot probleem.”

Nu nog kunnen deze mensen terecht bij een corporatie als Wherestad. In Purmerend wordt gemiddeld 22 procent van de huurwoningen toegewezen aan

toegewezen boven die inkomensnorm.

Het feit dat zo’n grote groep niet meer in aanmerking komt voor een sociale huurwoning heeft volgens Slot een sterk negatief effect op de dynamiek in de woningmarkt. “Het effect daarvan is dat mensen die het geluk hebben in een sociale huurwoning te wonen maar teveel verdienen, de

“Europa schiet met een kanon op een mug”

mensen die meer dan 33.000 euro verdienen, zo heeft Slot becijferd. In de gemeenten in Waterland ligt dat percentage nog hoger. Daar zijn koopwoningen immers duurder en wordt meer dan veertig procent van de woningen

gevangene worden van hun eigen woning. Als ze tevreden zijn met hun huis, dan is dat niet zo erg. Maar het betekent wel dat de beweging in de voorraad afneemt. Er zullen veel minder huizen vrijkomen. Voor instromers wordt

CORPORATIES MOETEN VOOR FINANCIËLE PROBLEMEN VREZEN

Deloitte: Europa verergert liquiditeitsdruk

De afgelopen jaren is bij corporaties de druk op de liquiditeiten steeds verder toegenomen. Het besluit van de Europese Commissie over staatssteun geeft dit proces nog een extra zet. Zo meent Piet Klop, partner bij Deloitte en verantwoordelijk voor de marktgroep corporaties. De vrees bestaat dat een aantal corporaties in financiële problemen komt.

Deloitte controleert de administratie van een derde deel van de Nederlandse corporatiesector. Bij veel andere corporaties treedt Deloitte op als adviseur. Klop heeft daardoor een goed beeld van de sector. Hij is bezorgd over de verslechterende liquiditeitspositie. “De corporaties zijn de afgelopen jaren een steeds grotere maatschappelijke bijdrage gaan leveren, maar tegelijkertijd is de druk op de liquiditeiten fors toegenomen. Corporaties betalen vennootschapsbelasting, de regels voor omzetbelasting zijn aangescherpt en de grondprijzen zijn verhoogd. Die druk wordt bovendien almaar hoger. Het nieuwe kabinet komt met een bezitsheffing. En het zit economisch zwaar tegen. De productie van nieuwboukoopwoningen valt stil en de productie van huurwoningen wordt getemporeerd. Ook lopen corporaties steeds meer risico’s met hun bedrijfsmatig onroerend goed. Al die niet verkochte koopwoningen, niet gebruikte

grondposities en leegstaande winkels moeten wel worden gefinancierd. De beschikking van de Europese Commissie versterkt vervolgens de tendens van de afnemende investeringsruimte.”

Het gevolg van de staatssteunregels die per 1 januari van kracht worden, is dat corporaties niet meer alles kunnen financieren met door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw gegarandeerd geld. Klop: “Commerciële financiering wordt duurder, minder en moeilijker. Duurder doordat het ontbreken van WSW-borging tot een risico-opslag leidt. Minder, omdat banken slechts deels financieren. De rest moet de corporatie met eigen vermogen opbrengen. En het wordt moeilijker omdat banken meer eisen stellen bij financiering.”

Het besluit betekent volgens Klop ook een flinke verhoging van de administratieve lasten. “Er is sprake van een administratieve splitsing van activiteiten, of misschien zelfs

wel een juridische splitsing. De aanpassing van informatiesystemen. En de controles daarop. Dat kost allemaal geld. En menskracht. Adviseurs als Deloitte worden daar beter van, maar het is niet goed. Verzwaring van de administratieve lasten is maatschappelijk ongewenst. Bovendien zijn er op dit moment nog tal van onduidelijkheden. Bijvoorbeeld op het terrein van de controle van het inkomen. Over welk inkomen hebben we het? Moet de corporatie van iedereen de belastingaangifte opvragen? Wat is vervolgens geldig bij het vaststellen van het inkomen? Dergelijke onduidelijkheid werkt op zichzelf ook weer kostenverhogend.”

Weinig effectief

Klop twijfelt aan de effectiviteit van de beschikking. “Europa komt in actie om marktfalen op te lossen. Maar de vraag is of dat gebeurt. De leden van de vereniging van institutionele

vervolgens de kans dat zij een sociale huurwoning kunnen bemachtigen substantieel kleiner. Dan komt de machinerie tot stilstand. Dan gaat de woningmarkt op slot.”

Jim Schuyt, bestuursvoorzitter van de Alliantie, deelt de analyse van Slot. “De gevolgen van de staatssteunregels zijn behoorlijk negatief. Feitelijk koerst Europa af op een smalle volkshuisvesting. Al staat in het Verdrag van Lissabon dat volkshuisvesting een zaak van individuele landen is, toch heeft Europa het gevoel dat onze corporatiesector te groot is.” Hij betreurt het dat niet openlijk wordt gesproken over verkleining van de sector. “Door nieuwe regelgeving lijken we op weg naar een corporatie alleen voor de on-

derkant. Maar daarover wordt ook door het nieuwe kabinet niet een heldere uitspraak gedaan. Dat is heel jammer, want dan zouden we over nut en noodzaak van corporaties het debat kunnen voeren.”

Segregatie neemt toe

Schuyt wijst bij de invoering van de staatssteunregels op twee andere negatieve effecten. Allereerst is de toepassing van de inkomensnorm slecht voor wijken met relatief veel sociale huurwoningen. “Op het eerste gezicht is het tegengaan van scheefwonen zo slecht nog niet. Ook mij hebben wel eens berichten bereikt dat een gepensioneerde bankdirecteur voor een appel en een ei in een sociale huurwoning in het centrum van Amsterdam woont. Dat is

niet gewenst. Aan de andere kant hebben we wijken in Amsterdam waarvan we het helemaal niet zo erg vinden dat er mensen komen wonen die wat meer verdienen. Denk aan Nieuw-West. Mensen met wat hogere inkomens kunnen behulpzaam zijn om zo’n

stadsdeel op de been te helpen. Dat kan straks niet meer. Als we dat tien jaar volhouden, dan zullen we daarna waarschijnlijk vaststellen dat die inkomensnorm de wijken niet heeft geholpen. En dat de segregatie flink is toegenomen. Het antwoord kan dan zijn:

INKOMENSGRENS NOG OMHOOG?

De grens van 33.000 euro is wellicht nog niet spijkerhard. Minister Donner heeft onder druk van de Tweede Kamer toegezegd te proberen de Europese Commissie ervan te overtuigen dat voor sommige woningmarkten een hogere grens noodzakelijk is. Differentiatie naar woningmarkt is een initiatief van CDA-Kamerlid Bas Jan van Bochove. “Elke grens is arbitrair, maar volkshuisvestingsbeleid moet altijd voldoende specifiek zijn. Voor een ontspannen woningmarkt is die grens naar mijn smaak wel goed. Maar in gebieden met een overspannen woningmarkt is de grens van 33.000 euro toch echt te laag.” Van Bochove denkt daarbij onder meer aan het noordelijke deel van de Randstad: Amsterdam en Utrecht. Hij verwacht dat met een grens van omstreeks 38.000 euro veel knelpunten kunnen worden opgelost.

beleggers in vastgoed (IVBN) bezitten in die middeldure categorie slechts een dikke honderdduizend huurwoningen. Waarom zijn er maar zo weinig van dergelijke woningen? Is dat omdat zij van de markt worden weggedrukt? Of is dat omdat er geen geld mee te verdienen valt? Er valt te beredeneren dat juist corporaties het marktfalen oplossen. Bovendien: wat is staatssteun? Corporaties kunnen weliswaar goedkoper lenen, maar dat heeft de overheid tot op heden niks gekost. Europa schiet als het ware met een kanon op een mug.”

Toenemende uitvoeringslasten, in combinatie met hogere rentelasten en het opofferen van eigen vermogen ten behoeve van commerciële financiering hebben, zo verwacht Klop, een negatief effect op de investeringsruimte voor de met staatssteun toegestane activiteiten. “Die investeringsruimte wordt nog kleiner dan die al was. De investeringsruimte voor activiteiten zonder staatssteun zou weleens geheel weg kunnen vallen.”

Deloitte is ervan overtuigd dat bij ongewijzigd beleid een aantal corporaties in financiële problemen zal komen. “Ik maak me echt zorgen. Ze moeten echt scherp aan de wind varen om

niet in liquiditeitsproblemen te komen. Uit heel veel bestuurskamers bereikt ons het bericht dat er wordt bijgestuurd. Met krimp van de organisatie, bezuiniging op onderhoudskosten of uitstel van plannen. Ook wordt kritisch bekeken of projectontwikkeling nog wel een kernactiviteit moet zijn.”

Klop kan niet in de toekomst kijken. Maar op grond van het toenemende risicoprofiel inzake liquiditeiten, verwacht hij een neiging tot schaalvergroting, een wens om woningpakketten te verkopen aan beleggers en verder afnemende investeringen in wijkvernieuwing, onderhoud en renovatie.” Invoering van het besluit van de Europese Commissie zal deze trends versnellen. De investeringsruimte kan worden vergroot. Door het verhogen van de inkomensgrens waarvoor staatssteun is toegestaan. Of door een ander huurbeleid, maar dat zit er niet in bij het nieuwe kabinet.”

Dan is er nog één ding waar volgens Klop niemand tot op heden aandacht voor heeft gehad. “In het regeerakkoord staat dat de begrotingsregels voor het verlenen van garanties worden aangescherpt. Gaat dat iets betekenen voor het Waarborgfonds Sociale Woningbouw? Daar heb ik nog niemand over gehoord.”



Piet Klop, partner bij Deloitte: “De investeringsruimte voor corporaties wordt nog kleiner dan die al was. De ruimte voor activiteiten zonder staatssteun zou weleens geheel weg kunnen vallen”



Jim Schuyt, De Alliantie: "We zien voor onszelf juist een belangrijke rol in het huisvesten van mensen met een lager middeninkomen."

meer sloop en nieuwbouw. Maar wij verwachten juist de komende tijd door toenemende druk op onze liquiditeitspositie minder te kunnen investeren."

En de splitsing van zijn corporatie in bedrijven met en zonder staatssteun bedreigt volgens Schuyt de bouw van middeldure huurwoningen. "We zien voor onszelf een belangrijke rol in het huisvesten van mensen met een lager middeninkomen. De Alliantie heeft daarom een behoorlijk programma in de middeldure huur. Er is in het noordelijke deel van de Randstad ook een grote vraag naar woningen

van pakweg 650 tot 850 euro in de maand met wat meer kwaliteit, maar het wordt heel lastig die woningen nog te bouwen. Het lenen van geld wordt zonder WSW-garantie duurder. En we moeten ons realiseren dat de bouw van een woning met een maandhuur van 800 euro nu al geen winstgevende aangelegenheid is. De huur verhogen is geen oplossing, want dat kunnen mensen met 1800 euro netto in de maand niet betalen. Daar hebben we baar geld voor nodig, maar we mogen de opbrengst uit verkoop van huurwoningen daarvoor niet gebruiken."

Intern geld lenen?

Volgens Schuyt moeten er nu twee dingen gebeuren. "Corporaties moeten in staat worden gesteld intern geld te lenen. Van het bedrijf met staatssteun-activiteiten aan de commerciële tak zonder staatssteun. Uiteraard met een opslag, zodat een marktconform tarief ontstaat. Verder moeten we geld op tafel krijgen. Baar geld. Dat kan door een deel van de inkomsten uit de verkoop van huurwoningen in te zetten voor het middensegment. Dat mag nu niet."

Den Haag onderkent volgens hem dat probleem ook wel, maar er wordt ingewikkeld gedaan over de oplossing. "Ik ga de nieuwe minister daarover een brief schrijven. Het kabinet moet op een of andere manier meewerken. Een andere oplossing is er namelijk niet voor dit middensegment. Beleggers hebben geen belangstelling voor die markt. Het rendement is voor hen te laag."

Al is over de uitvoering van de staatssteunregels nog veel onduidelijk, daar maken Slot en Schuyt zich relatief weinig zorgen over. Corporaties moeten de komende tijd simpelweg hun processen aanpassen. Het toetsen van inkomen vraagt aanpassing van

STAATSSTEUNREGELS

De invoering van de staatssteunregels voor corporaties vindt definitief plaats op 1 januari 2011, zo heeft minister Piet Hein Donner van Wonen besloten. Belangrijkste onderdeel van de regeling is dat corporaties negentig procent van de huurwoningen met een huur van maximaal 647,53 euro moeten toewijzen aan mensen met een huishoudinkomen van maximaal 33.000 euro. De overige tien procent moet worden toegewezen op basis van objectieve toewijzingsregels. Huishoudens met een urgente woningbehoefte kunnen voorrang krijgen. Verder vraagt de regeling het aanbrengen van een administratieve scheiding binnen één boekhouding van activiteiten met of zonder staatssteun. Bovendien moeten corporaties ook voor de bouw van maatschappelijk vastgoed een Europees aanbestedingsbeleid opstellen.

softwareprogramma's. Er moet binnen de organisaties worden nagedacht over een Europees aanbestedingsbeleid. Ook moet duidelijk worden gemaakt dat gebruikers van maatschappelijk vastgoed een maatschappelijke huur betalen. En de scheiding tussen de verschillende bedrijfs-onderdelen moet in 2013 op orde zijn. "Dat is klein leed. Dat zijn slechts de klussen die tijdig op orde moeten komen", aldus Schuyt. ■

De gerenoveerde Nieuwe Grunder in Zuidoost. Corporaties moeten sociale woningbouw gaan scheiden van commercieel en maatschappelijk vastgoed. Het realiseren van 'plinten', met commerciële én maatschappelijke voorzieningen, onder woongebouwen wordt daardoor lastiger.



De Alliantie zet vernieuwing Staalmanplein door

Ook in de vernieuwde Staalmanpleinbuurt gaan de koopwoningen niet als warme broodjes over de toonbank. Vooral voor het duurdere segment van het project Jamboni moet de verkoopafdeling van de Alliantie alles uit de kast halen om gegadigden te vinden. Toch zet de Alliantie haar plannen voort om van de Staalmanpleinbuurt een prachtwijk te maken. Veel bewoners doen enthousiast mee. “Door de manier waarop wij bij de vernieuwing betrokken zijn, is de buurt zo langzamerhand net een dorp geworden.”

Janna van Veen

Ruim drie jaar na de start van de ambitieuze vernieuwingsoperatie van de Staalmanpleinbuurt in Slotervaart is het eerste deel van de nieuwbouw opgeleverd. Het gros van de bewoners uit de eerste woningen die gesloopt worden, is inmiddels verhuisd naar een nieuwe huurwoning in de wijk. Een tiental huurders uit de buurt heeft een woning gekocht in Jamboni. De nieuwbouwwijk staat op de kale vlakte langs de spoorlijn en wordt gekenmerkt door een grote diversiteit. Brede stenen trappen leiden naar daken waarop hier en daar speelvelden zijn aangelegd. Het stedenbouwkundig ontwerp en de architectuur doen ‘on-Slotervaarts’ aan. Een moskee,

herkenbaar aan de azuurblauwe tegels aan de gevel maar zonder minaret, is geïntegreerd in een woningblok. Community Center Einstein herbergt een basisschool en kinderdagverblijf en doet ook dienst als buurtontmoetingscentrum. De ontwerpen van Onix Architecten zijn genomineerd voor de Zuiderkerkprijs.

Het Staalmanpleinproject is uitzonderlijk in de mate waarin buurtbewoners zijn betrokken bij de vernieuwing. Het Rotterdamse bureau Palmbout Urban Landscapes kreeg - mede op voorspraak van de bewoners - de opdracht een stedenbouwkundig plan te maken voor de tweede fase van het vernieuwingsproces. Jeroen van Kesteren en zijn collega's voerden een half jaar lang iedere drie weken gesprekken met bewoners over de invulling van de rest van het plangebied. Ook maakten ze excursies naar andere vernieuwingsgebieden. Het was - op zijn zachtst gezegd - een aparte ervaring. Van Kesteren, nog steeds geamuseerd: “We praten wel va-

ker met bewoners maar niet zo intensief als in dit geval. Er werd zelfs gestemd over de ontwerpen. Dat had ik nooit eerder meegeemaakt.”

Wat Van Kesteren opviel was dat de bewoners in het begin nogal sceptisch aankeken tegen de inspraak. “Ze hadden het idee dat alles al vastlag. Maar gaandeweg wonnen we hun vertrouwen en werd iedereen steeds enthousiaster. Opvallend was bovendien dat de bewoners heel positief zijn over de buurt. Dat is natuurlijk fijn, maar het maakt ze ook dubbel zo kritisch.” Volgens Van Kesteren is er door de inspraak uiteindelijk een beter plan uitgerold. “In ons ontwerp zou een deel van de nieuwbouw min of meer los komen te staan van het geheel. De bewoners vonden dat geen goed idee en ze hadden gelijk: nu is het meer een samenhangend geheel geworden.”

Prioriteitswijk

Half oktober hield de Alliantie een bijeenkomst in de buurt voor de



Sociale vernieuwing; van probleemwijk naar krachtwijk. Schetsen, plannen, inspraak, haalbaarheidsstudies, bezwaren, onzekerheid, herhuisvesting, sloop en uiteindelijk nieuwbouw. NUL20 volgde één project op de voet vanaf 2007: de vernieuwing van het Staalmanplein in Slotervaart.

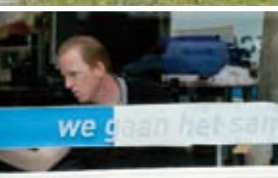


Project Jamboni



De vernieuwing van de Staalmanpleinbuurt
Jamboni en de Parade

Zie ook www.boinkinbeeld.nl/Staalmanplein.html



vernieuwingspartners. Ook Paulus de Wilt, wethouder Wonen en Stedelijke Vernieuwing van stadsdeel Nieuw-West was aanwezig. Net op die dag werd bekend dat het doek definitief was gevallen voor corporatie Far West. “Een zwarte dag”, noemde De Wilt het, maar niet het einde voor de vernieuwing in Nieuw-West. “We zullen er alles aan doen om de vernieuwingsoperatie weer vlot te trekken. Iets anders wat me zorgen baart is het feit dat woningcorporaties weer terug willen keren naar hun kern-taak: beheren van hun woning-voorraad. Dus zaken als sport en cultuur in de wijk en het realiseren van maatschappelijk vastgoed in vernieuwingsgebieden willen zij niet langer op zich nemen. Die taken zijn echter wel vastgelegd in de Parkstad-overeenkomst. Het zou op zijn zachtst gezegd heel teleurstellend zijn voor de bewoners als ook de vernieuwing van de Staalmanpleinbuurt straks op een laag pitje komt te staan. Ik heb er echter vertrouwen in dat dat niet gebeurt.”

Gebiedsontwikkelaar Lisette Langerwerf laat weten dat de Alliantie, in tegenstelling tot Far West, zijn eigen planning en financiële kaders heeft. “Wij zien vooralsnog geen reden om iets aan de plannen te wijzigen of ergens op te beknibbelen. De Staalmanpleinbuurt is een van onze prioriteitswijken. Natuurlijk moeten we wel in de gaten houden hoe de afzet van koopwoningen verloopt in de rest van Nieuw-West. Aan de verkoop van de koopwoningen in Jamboni hebben we moeten trekken, maar een grote verkoopactie heeft inmiddels vruchten afgeworpen.”

Langerwerf is van mening dat tegevallende woningverkoop altijd een risico is, maar dat de investering die nu wordt gepleegd zich

op lange termijn terugbetaalt. “Als we nu niet investeren in deze wijk leggen we er op den duur ook op toe, omdat niemand er wil wonen. Dan loop je als het ware achter de feiten aan.”

De Alliantie investeert niet alleen in de fysieke vernieuwing maar ook in leefbaarheid en de sociaal-economische positie van bewoners. Of dat werkt? Volgens Langerwerf is dat moeilijk te meten: “Er zijn leerwerkprojecten opgestart, zoals de opleiding tot Staalmeester, een soort buurtconciërge, die

Overigens blijkt uit cijfers van de politie dat de overlast van jongeren de eerste acht maanden van dit jaar licht is toegenomen ten opzichte van 2009. In totaal waren er achttien meldingen van overlast van jeugd. Het aantal inbraken uit woningen, auto's en bedrijven is daarentegen flink teruggelopen ten opzichte van voorgaande jaren.

Fatsoenlijke club

Voorzitter Carl Hirsch van de bewonerscommissie Staalman

“Er werd zelfs gestemd over de ontwerpen. Dat had ik nooit eerder meegemaakt”

twee jonge bewoners hebben gevolgd. Er zijn broedplaatsen en talentstudio's. Er worden kleine successen geboekt op individueel niveau en die koesteren we.”

In een eerder stadium van de vernieuwingsoperatie werd al duidelijk dat er in de plannen weinig terug te vinden is voor jongeren tussen de twaalf en de achttien jaar. Juist die groep wil nog wel eens zorgen voor overlast in de buurt. Maar volgens Langerwerf zal onder meer in de moskee plaats zijn voor jeugdactiviteiten en komt er misschien een plek voor jongeren in ontmoetingscentrum oh3.

Wijkagent Ronald Wessels, die binnenkort na zes jaar naar een andere buurt vertrekt, vindt dat de wijk de afgelopen jaren absoluut ten goede is veranderd. “Het gaat gestaag en je ziet zeker verbetering. Er wordt beter samengewerkt door instanties en buurtbewoners, waardoor je goede afspraken met elkaar kunt maken. Ik denk dat de intensieve manier waarop de bewoners bij de vernieuwing zijn betrokken daar zeker toe heeft bijgedragen.”

is vanaf de eerste dag betrokken bij de vernieuwingsoperatie. Hij is zeer tevreden over de manier waarop de Alliantie de inspraak heeft geregeld. “Ieder plan wordt voorgelegd aan de bewoners en vervolgens wordt er ook geluisterd naar onze wensen. Ik kan niet anders constateren dan dat de Alliantie een fatsoenlijke club is.” Hirsch woont ongeveer dertig jaar in deze buurt. “In het begin vond ik de buurt helemaal niks. Maar de afgelopen tijd zie je verbetering. Niet alleen door de nieuw-

bouw maar vooral ook door de manier waarop de bewoners bij de vernieuwing zijn betrokken. Er zijn heel veel bijeenkomsten geweest en zo langzamerhand kent bijna iedereen elkaar. Het is nu net een dorp. Als ik op straat loop, word ik door veel mensen herkend en bijvoorbeeld door de buurtvaders uitgenodigd voor een kopje thee.”

Maar Hirsch heeft ook kritiek, onder meer op de manier waarop de nieuwe woningen zijn afgewerkt. “De bewonerscommissies hebben een rondleiding in de nieuwbouw gehad. In sommige woningen zit de keuken midden in de woonkamer. Veel woningen hebben open keukens terwijl de meeste bewoners dat helemaal niet willen. Ook zagen we rare dingen zoals een stopcontact boven de gootsteen en richels op de vloer die voor invaliden onhandig zijn. Bij de nieuwbouw in de volgende fase gaan we scherp letten op de afwerking.”

Rianne van den Brink (27) verhuisde kort geleden van een sociale huurwoning in Amstelveen naar een koopwoning in de Ottho Heldringstraat. Ze is daarmee min of meer teruggekeerd naar haar roots. Ze groeide op in Osdorp en



Voorzitter Carl Hirsch van de bewonerscommissie Staalman is vanaf de eerste dag betrokken bij de vernieuwingsoperatie. Hij is zeer tevreden over de manier waarop de Alliantie de inspraak heeft geregeld.



Nieuw Sloten. “Het kwam eigenlijk op mijn pad. Ik voelde me niet thuis in Amstelveen en ben heel blij dat ik deze stap heb gezet.” De verrassing was groot toen Rianne ontdekte dat twee van haar vroegere klasgenoten van het Hervormd Lyceum West in hetzelfde nieuwbouwblok wonen. “Dat is heel toevallig, maar ik denk ook dat het gaat om een bepaalde generatie die terugkeert naar de buurt waar ze vandaan komen. Het aantrekkelijke van deze buurt is dat de woningen betaalbaar zijn en dat je dicht bij de uitvalswegen zit. En als je toch al een binding met een bepaalde buurt hebt, is de stap snel genomen. Ik heb nog geen moment spijt gehad van mijn beslissing.”

Buurtbewoonster Raza laat op verzoek de sociale huurwoning zien waar ze drie maanden geleden is komen wonen. Het is een fraaie hoekwoning met veel licht. Het raam van de open keuken kijkt uit op het platte dak van de moskee. Raza: “Als het donker is zijn de dakkapellen van de moskee verlicht. Dat is een heel mooi gezicht. Ik ben heel tevreden over de woning op zich.”

Defecten

Maar er zijn ook minpuntjes. “De deuren naar het balkon gaan niet open door een constructiefout. Het duurt weken voor het gerepareerd wordt en intussen kan ik niet verder met het leggen van het laminaat. De centrale deur beneden is ook al weken kapot en nu spelen er de hele tijd kinderen in het trappenhuis die een hoop herrie maken. Hopelijk wordt dat allemaal snel opgelost. Ik was het liefst in mijn oude woning gebleven op de Johan Huizingalaan waar ik zestien jaar heb gewoond. Daar had ik lieve burens. Hier ken ik nog niemand.”

Jessica Helsloot is manager buurtondersteuning van Sezo, een organisatie voor maatschappelijke dienstverlening in Nieuw-West. Sinds 2008 heeft Helsloot projecten in de Staalmanpleinbuurt aangestuurd. Zo zijn er onder meer galerijgesprekken gehouden in zowel de oud- als de nieuwbouw. Helsloot: “In de nieuwbouw willen we bevorderen dat de bewoners zich thuis voelen. Dat doen we bijvoorbeeld door samen met de Staalmeesters een schoonmaakproject te organiseren voor de portieken. Behalve dat er afspraken gemaakt worden wie wanneer de portieken schoonmaakt, leren de mensen

“Zo langzamerhand kent bijna iedereen elkaar. Het is nu net een dorp”

elkaar ook kennen zodat ze bijvoorbeeld elkaars brievenbus leeghalen als iemand op vakantie gaat. Voor dit project ontvingen de bewoners een schoonmaakpakket van de Alliantie. Dat wordt zeer op prijs gesteld en werkt stimulerend.”

West Side

Tijdens een rondleiding met de Alliantie maken we kennis met een van de projecten die door Sezo zijn opgezet. Er wordt een muurschildering gemaakt in de nu nog grauw ogende centrale hal van een nieuwbouwcomplex. Het project wordt uitgevoerd onder de bezielande leiding van Kenneth: “In eerste instantie keken de meeste bewoners de kat uit de boom en een paar keer werden zelfs de posters verwijderd waarop werd aangegeven wat er op de muren geschilderd zou worden. Ik heb ze echter steeds opnieuw opgehangen. Veel bewoners hebben uiteindelijk meegedaan aan de workshops die ik heb gegeven



Rianne van den Brink (links) keerde terug naar West. Naast haar Nancy Willemsen, een andere nieuwe bewoner.

en waar een definitief ontwerp uit is gekomen.”

Kenneth was geschrokken van een gat in een van de ramen van de centrale hal toen hij na een weekend terugkwam in het complex. Een steen was de boosdoener. Kenneth: “Eerst was ik heel kwaad maar vervolgens heeft het me alleen maar gestimuleerd om door te gaan met het project. Er doen ook jongeren mee, zoals een meisje uit dit complex dat tot nu toe alleen maar de tekst ‘West Side’ op muren had gekalkt. Nu is ze heel enthousiast en heeft ze meegeholpen om de ondergrond aan te brengen voor de muurschildering.”

Eind van het jaar gaat de nieuwe moskee open. Yassin El Forkani is bestuursvoorzitter. Tijdens een toespraak benadrukt hij de laagdrempeligheid van het gebedshuis, dat een ontmoetingsplaats moet worden voor alle buurtgenoten. “Dit is geen Marokkaanse of Turkse moskee maar een plek waar iedereen samen kan komen. De voertaal is Nederlands. Kernwoorden zijn debat en betrok-

kenheid. We richten ons ook met name op jongeren en de ontwikkeling van hun verantwoordelijkheidsgevoel.”

De vernieuwingsoperatie duurt nog minstens tot 2018. Tot nu toe liggen de werkzaamheden op schema. Alleen de bouw van het multifunctionele zorggebouw van Cordaan heeft onder meer door de strenge winter enkele maanden vertraging opgelopen. Hierdoor kunnen bejaarde bewoners uit de oudbouw nog niet verhuizen naar een van de Wibofaanleunwoningen. In het zorgcentrum komen allerlei voorzieningen zoals een huisartsenpost en paramedische instellingen. Er komt ook een wijkrestaurant en een dagopvang voor dementerende ouderen.

De komende jaren wordt de vernieuwing in drie fases aangepakt. De eerste fase is inmiddels van start gegaan: 256 woningen in de Plesmanbuurt worden nu leeg gemaakt om vervolgens gesloopt te worden. Nog tachtig bewoners moeten verhuizen. De leeggekozen woningen worden tijdelijk verhuurd. De meeste bewoners zijn in de buurt gebleven en hebben een nieuwe woning betrokken in Jamboni. ■



zonnebloem

de Raambut Bende
www.deRaambutBende.nl

A photograph of a garden scene. In the foreground, there are some tall, dry grasses and a red plastic container. Behind them is a wooden fence made of horizontal planks. To the right of the fence, a small blue tractor is visible. In the background, there is a house with a tiled roof and a skylight. The overall scene is outdoors and appears to be a residential garden.

Tsja, dat krijg je er nou van als je talent de ruimte geeft.

Ymere neemt graag initiatieven die bijdragen aan de duurzame verbetering van wijken en die sociale stijging van bewoners mogelijk maken. We gaan daarbij uit van de eigen verantwoordelijkheid van mensen, maar we reiken graag hulpmiddelen aan. We helpen dus graag om van willen kunnen te maken. Wat ons betreft kun je daar nooit vroeg genoeg mee beginnen.

Ymere wonen, leven, groeien

Après nous: Kwanda!

De bewonersparticipatie staat door de bezuinigingen onder druk. Hoe verder met minder geld? Meer als burger de zaken in eigen hand nemen bijvoorbeeld. In andere landen is dat meer vanzelfsprekend dan in Nederland. Hier denken instituties vooral in termen van helpen. Een recente conferentie bracht Amsterdamse professionals in contact met buitenlandse voorbeelden. Ontwikkelingshulp, maar dan omgekeerd

Johan van der Tol

Je zou niet krampachtig moeten blijven streven naar consensus”, zo bekritiseert dr. Gavin Andersson op goedmoedige toon ons poldermodel. “Laat mensen actie ondernemen en als er een tegenactie komt, wordt duidelijk wat de beste actie is.” Hiermee legt de Zuid-Afrikaan een vinger op een zere plek van de participatie in de polder: de angst voor conflicten en de vrees dat het compleet uit de hand loopt als burgers zelf beslissingen over hun buurt mogen nemen. De blanke Andersson spreekt met de zwarte Lebo Ramafoko op een conferentie over ‘empowerment’, georganiseerd door het program-

mabureau Wijkaanpak, het Amsterdams Steunpunt Wonen en Kennisnetwerk Amsterdam. Met steun van Oxfam Novib is het tweetal naar Nederland gehaald. Als een soort omgekeerde ontwikkelingshulp vertellen ze over een succesvol project in Zuid-Afrika waarbij bewoners hun lot in eigen hand namen (zie kader). Behalve het Zuid-Afrikaanse project moet ook een participatiemodel uit Chicago (zie kader) de 150 professionals die zich in Garage Notweg hebben verzameld inspireren.

Geen cent

Slums en hulpverleners die nauwelijks een cent te makken hebben als mogelijk model voor de Amsterdamse praktijk? Interessant, zeker net op het moment dat het nieuwe kabinet en het stadsbestuur het mes zetten in gelden voor de wijkaanpak en bewonersondersteuning. Kunnen de bezuinigingen als katalysator dienen voor zelfsturing door bewoners? In het jargon van positivo's: biedt de crisis ook kansen?

Karin Daman van de dienst Wonen, Zorg en Samenleven is ‘ver-

binder’ bewonersparticipatie bij de Amsterdamse wijkaanpak. Ze is een van de organisatoren van de conferentie. Volgens Daman was besparing niet de verborgen agenda van de bijeenkomst. “Het belangrijkste is de vraag hoe we meer ruimte kunnen scheppen voor bewonersinitiatieven. Maar in Zuid-Afrika is geld natuurlijk een grotere beperking dan hier. Dat kan leerzaam zijn: wij moeten het ook doen met minder middelen.”

Maar zijn Nederlanders er wel voor te porren om zelf iets te doen aan de leefbaarheid of aan de openbare ruimte van hun buurt? Volgens Daman doen bewoners nu al veel en kan Kwanda een voorbeeld zijn. “Er zijn buurten met veel werklozen en jongeren en vrouwen zonder uitkering of werk. Daar zit veel potentieel. Belangrijk is zo’n leertraject dat bewoners doorlopen. Daarbij zou je, net als bij Kwanda, contracten met ze kunnen afsluiten over bijvoorbeeld een schoolplein dat moet worden aangepakt, of andere projecten die bewoners belangrijk vinden.”

KWANDA: LEREN DOOR TE DOEN

Kwanda, wat ‘groei’ of ‘ontwikkeling’ betekent, is een empowerment-programma uit de Zuid-Afrikaanse townships. Uit vijf wijken en dorpen verspreid over Zuid-Afrika zijn dit voorjaar vierhonderd vrijwilligers gerekruteerd voor een ‘leerkamp’. In vier weken leerden ze in de praktijk wat ze konden doen tegen honger, armoede, misdaad, alcohol- en drugsverslaving, HIV-besmettingen en seksueel geweld. Dit leertraject leverde direct al ‘bijproducten’ op als een kippenboerderij, een landbouwcorporatie, een park op de plek van een voormalige vuilnisbelt, een crèche en sportfaciliteiten.

De vrijwilligers kregen vervolgens de opdracht in hun eigen wijk problemen in kaart te brengen, plus wat en wie ze nodig dachten te hebben om ze op te lossen. Ze werven nieuwe vrijwilligers op wie ze hun verworven vaardigheden al doende overdroegen. Via een werkgelegenheidsprogramma zijn in elk deelproject duizend werkloze bewoners nu twee dagen in de week bezig als uitvoerders van wijkverbeteringen. Ze zijn gebonden aan contracten over inzet, prestaties en verantwoord gebruik van geld en materiaal.

De projecten worden gevolgd in een veel bekeken realityshow op de Zuid-Afrikaanse televisie. Die zet kijkers aan tot nieuwe Kwanda-initiatieven. Leren door te doen is een belangrijk onderdeel van het empowerment-proces. “Je kunt ook leren van mislukkingen”, zegt Lebo Ramafoko. De bewoners moeten het zelf doen; de professionals houden zich afzijdig. Ramafoko: “Als coach is het vaak moeilijk niet in te grijpen als dingen misgaan. Toch moeten je handen op je rug gebonden zijn.”



Imrat Verhoeven: “In Chicago was er inderdaad een soort crisis nodig voor zo’n omslag.”



Margriet Koomen (HA): “Voor veel mensen is duizend euro een gigantisch bedrag. Ze zijn daarom vaak zuiniger dan ambtenaren”.

Burgers die aan de openbare ruimte gaan sleutelen, kan dat in Nederland? Conferentiedeelnemer Tamar Hagbi, regiomager bij corporatie De Key, heeft er een hard hoofd in: "Ik kan mij voorstellen dat als burgers in Nederland zomaar wat stoeptegels gaan rechtleggen, dit hier wordt gezien als overtreding". Ook Daman erkent dat zo'n initiatief nu niet vanzelfsprekend is: "Als stadsdeel moet je bereid zijn de gebruikelijke gang van zaken opzij te zetten."

Vertrouwen

Zodra eenmaal een aanzet is gegeven en de voorwaarden zijn geschapen, moeten overheid en bewonersbegeleiders zich afzijdig houden en vertrouwen op de burger om bewonersinitiatieven te laten gedijen, luidt de filosofie achter Kwanda. "Instituten moeten anders gaan denken, minder in termen van helpen. Ze moeten geloven in de eigen kracht van bewoners", zo onderschrijft Jacqueline van Loon, directeur van het Amsterdams Steunpunt Wonen, dit uitgangspunt. "Corporaties doen het al, maar zijn er nog terug-



Lebo Ramafoko en Gavin Andersson

houdend mee. We moeten kijken wat goed gaat en dat uitbreiden. Bijvoorbeeld bewonerscollectieven die zelf hun binnentuin bijhouden."

Het ASW wordt zelf ook flink getroffen door de bezuinigingen. "Maar we willen niet alleen defensief denken, maar mensen leren het zelf te doen", zegt Van Loon. "We kunnen niet zeggen: doet u het vanaf nu maar zelf. Want dat gaat niet vanzelf. De vraag is hoe je zo'n leertraject opzet, in de bestaande processen integreert en hoe je er andere financiering voor kunt regelen."

Programmamanager wijkaanpak Hettie Politiek denkt er hetzelfde over. "Participatie is, net als de wijkaanpak, een kind dat uiteinde-

lijk moet worden losgelaten. Maar nu nog niet. Het is belangrijk genoeg om het structureel te maken. Misschien met financiering vanuit de nieuwe coalities die we nu bij de wijkaanpak smeden met ondernemingen."

Kan een abrupte subsidiestop als katalysator dienen voor grotere betrokkenheid van burgers? "In Chicago was er inderdaad een soort crisis nodig voor zo'n omslag", zegt socioloog en participatiedeskundige dr. Imrat Verhoeven. "Maar het is de vraag of in Nederland de druk daar wel groot genoeg voor is."

Bemoedigend

Meer directe bewonersparticipatie kan ook hier werken, blijkt uit

een recente evaluatie van het zogenoemde voucherproject. Bij dit project waren burgers zelf ontwikkelaars, beoordelaars en uitvoerders van plannen voor de buurt. Het experiment leidde tot betrokkenheid van een grote groep bewoners, tot meer contacten tussen verschillende bewoners en tot de verwerving van tal van nieuwe vaardigheden, zoals lobbyen, plannen en verslaglegging. Bovendien gingen bewoners zeer consciëntieus om met gemeenschapsgeld, zegt Margriet Koomen van de Huurdersvereniging Amsterdam, de organisatie die het voucherproject onder haar hoede had. "Voor veel mensen is duizend euro een gigantisch bedrag. Ze zijn daarom vaak zuiniger dan ambtenaren". ■



Jacqueline van Loon (ASW): "Instituten moeten anders gaan denken, minder in termen van helpen"



"Besparen is niet niet de verborgen agenda van deze bijeenkomst", Karin Daman, van de dienst Wonen, Zorg en Samenleven.

ACCOUNTABLE AUTONOMY

In Chicago hebben burgers sinds begin jaren negentig grote zeggenschap over onderwijs en politietaken. Op basis van deze praktijk en voorbeelden uit Brazilië en India heeft de Amerikaanse professor in de politicologie Archun Fung vier principes opgesteld voor wat Empowered Participatory Governance (EPG) en ook wel Accountable Autonomy wordt genoemd. Een van de principes is dat ambtenaren en professionals bij ondersteuning van bewoners flink wat beslissingsbevoegdheid hebben.

In 2007 is in twee buurten in Den Haag geëxperimenteerd met deze Accountable Autonomy. Dat was geen succes. De proef rondom veiligheid leidde weliswaar tot meer betrokkenheid van burgers, maar van echt meebesturen volgens de principes van Fung kwam het niet. De betrokken ambtenaren en professionals liepen vast in de bureaucratie. Hun chefs en de directeurs daarboven moesten met veel overleg worden overtuigd van de noodzaak van bewonersplannen. Een verlamdend proces voor de samenwerking met de betrokken burgers, aldus socioloog en Fung-kenner Imrat Verhoeven. In Nederland moet nog veel veranderen voordat burgers echt kunnen meebesturen.

Corporaties willen met Koopga

De kans is groot dat corporaties vanaf volgend jaar in Amsterdam woningen mogen verkopen via Koopgarant. De onenigheid met de Belastingdienst over enkele erfpachtkwesties lijkt opgelost. Ymere en de Alliantie staan in de startblokken om hun verkooplicentie ook in de hoofdstad te gebruiken. Is er nog toekomst voor de alternatieve MGE-modellen van andere corporaties?

Jaco Boer

Een betaalbare koopwoning die voor langere tijd beschikbaar blijft voor mensen met een middeninkomen. Dat is het idee achter 'verkoop onder voorwaarden' dat vroeger verkoop met 'maatschappelijk gebonden eigendom' (MGE) werd genoemd. Kopers krijgen een flinke korting op de actuele verkoopprijs, maar moeten het huis bij vertrek weer aan de verkoper aanbieden. Koopgarant is de meest gebruikte constructie op dit gebied. Meer dan een derde van alle Nederlandse

corporaties werkt ermee en is licentiehouder van de gelijknamige stichting. Zij mogen voormalige huurders tot 25 procent korting op de prijs van bestaande woningen geven. Bij vertrek worden eventuele winsten én verliezen naar rato van het eigendom tussen beide partijen verdeeld.

In Amsterdam wordt nog niet gewerkt met Koopgarant of andere varianten van 'verkoop ondervoor-

de constructie een stuk minder interessant voor kopers. Na lange onderhandelingen lijken de partijen elkaar nu te hebben gevonden. Binnenkort wordt het besluit genomen of Koopgarant met ingang van komend jaar kan worden ingevoerd.

AFWC-directeur Hans van Harten is opgetogen: "Koopgarant is een belangrijke aanvulling op de gewone verkoop van sociale huurwoningen. Een koophuis

De Alliantie verkocht bijna tweederde van al haar nieuwbouw met een Koopgarant-constructie.

waarden'. De corporaties zagen daar tot enkele jaren geleden geen brood in. Toen liep de verkoop van sociale huurwoningen nog prima. Bovendien kon iedere euro die werd verdiend, goed worden gebruikt om nieuwe sociale huurwoningen te bouwen. Maar de tijden zijn veranderd. Sinds 2007 daalt het aantal verkochte corporatiewoningen gestaag, met een schamele 1200 stuks in het afgelopen jaar als voorlopig dieptepunt. Koopgarant kan in zo'n situatie de verkopen een zetje geven.

kan hiermee ook bereikbaar worden voor Amsterdammers met een jaarinkomen van rond 30.000 euro. Door de verplichte terugkoop blijven de woningen bovendien behouden voor de corporatiesector. We kunnen daardoor zonder veel problemen ook in gebieden met een hoge marktdruk huizen gaan verkopen. Dat is goed nieuws."

Vijvers met honderden woningen

Ymere en de Alliantie staan al in de startblokken om in Amsterdam met Koopgarant aan de slag te gaan. Beide corporaties zijn al licentiehouder van het verkoopmodel en hebben in de regio goede ervaringen opgedaan. Concreet heeft Ymere voor de hoofdstad inmiddels een Koopgarant-vijver van zevenhonderd woningen samengesteld. Met een gemiddelde mutatie van vijf tot zes procent zullen hieruit volgens portefeuillemanager sociale huur Arnoud Schüller waarschijnlijk jaarlijks zo'n 35 woningen worden verkocht. De Alliantie heeft ook al enkele honderden woningen gelabeld voor verkoop via Koopgarant. "We willen hiermee vooral de wat grotere woningen verkopen aan midden-

Onenigheid met Belastingdienst

In de afgelopen jaren probeerden de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC), het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA) en het bedrijf OpMaat, dat Koopgarant heeft bedacht, dan ook met de Belastingdienst tot overeenstemming te komen over de introductie van het verkoopmodel in Amsterdam. Hoewel kopers in de hoofdstad door het gedeeld woningeigendom met ondererfpacht te maken krijgen, wilden de initiatiefnemers dat het recht op hypotheekrenteaftrek bleef bestaan. Anders was



"IK WIL LEUKE DINGEN BLIJVEN DOEN"

Eind november krijgt Pascal Hoorn (24) de sleutel van haar eerste koopwoning in Almere-Stad. Ze woont al sinds haar derde in Flevoland en is blij dat ze via Koopgarant van de Alliantie een ruime driekamerwoning in maisonette-vorm kon krijgen. "Eerst ging ik voor een koopsubsidie, maar die pot was al snel leeg. Toen bleek Koopgarant ook een goede optie." Voor een gewone koopwoning had ze financieel tot haar limiet moeten gaan. "Dat gaat mij te ver. Ik wil leuke dingen blijven doen." In nieuwbouw was ze ook niet geïnteresseerd. "Die staat vooral in Almere Poort. Ik wilde dichtbij het centrum wonen." Bij de Alliantie kreeg ze uiteindelijk een korting van 25 procent op de actuele marktwaarde van 137.000 euro en betaalde daardoor 34.000 euro minder voor haar woning. Als ze ooit weer vertrekt, moet ze de eventuele winst wel met de corporatie delen. Maar dat vindt ze niet erg. "Als je dat van tevoren weet, hou je daar rekening mee."

rant aan de slag

groepen. Die zijn belangrijk voor de stad, maar hebben nu te weinig mogelijkheden om hier iets te kopen”, aldus manager onroerend goed Marc Broere. Om dezelfde reden gaat de corporatie op IJburg en in Nieuw-West Koopgarant ook inzetten bij nieuwbouwprojecten. Het lagere verkooprendement neemt ze daarbij op de koop toe. Tot nu toe biedt Ymere in de regio rond Amsterdam ongeveer dertig procent van zijn woningen aan via Koopgarant. Bij de vestigingen van de Alliantie in Flevoland, Amersfoort en de Gooi- en Vechtstreek was dat vorig jaar met gemiddeld veertig procent nog iets hoger. Vooral in Almere slaat de verkoop onder voorwaarden goed aan. “Daar is sprake van een echte startersmarkt die zich goed leent voor het creëren van een nieuw segment tussen koop en huur”, aldus directeur Maarten Pel van de Alliantie Flevoland. De corporatie gebruikte Koopgarant het afgelopen jaar ook regelmatig

om de verkoop van nieuwbouwwoningen aan te jagen. Zo was bij bijna tweederde van alle nieuwe koopwoningen van de Alliantie sprake van het verkoopmodel. “Veel projecten dreigden stil te vallen, omdat we door de crisis de voorverkooppercentages niet meer haalden. Met Koopgarant konden we de projecten alsnog realiseren. Al was dat financieel gezien wel een aderlating.”

Voor beide corporaties zit de aantrekkelijkheid van Koopgarant vooral in een snellere verkoop van hun woningen. “Dankzij de terugkoopgarantie en het delen van de risico's biedt het zekerheid in een onzekere markt”, merkt Pel van de Alliantie Flevoland op. Voor Ymere, dat net als de Alliantie al vóór de huidige crisis op de woningmarkt met Koopgarant begon, is het verkoopmodel ook een manier om grip te kunnen houden op de eigen woningen. “Voor sommige huizen, zoals een schaars vijfka-



merappartement of een appartement dat onderdeel is van een waardevol stedenbouwkundig ensemble, wil je over twintig jaar opnieuw een afweging kunnen maken”, aldus Schüller. Door de korting levert de verkoop van een woning die onder voorwaarden is verkocht, wel minder op dan een normaal appartement. “Maar het is altijd nog meer dan dat je hem als huurwoning blijft doorexploteren.” Pel sluit zich daar bij aan.

Kritiek op 'prijdsdumping'

Buiten de corporatiewereld is er wel kritiek op het grootschalig toepassen van verkoop onder voorwaarden. Zo beschuldigde onlangs de voorzitter van de landelijke makelaarsvereniging NVM, Ger Hukker, de Alliantie ervan de woningprijzen in Flevoland onder druk te zetten. Particuliere eigenaren die in dezelfde straat hun woning te koop zetten, zouden worden gedwongen om mee te gaan in de prijsdaling. Pel wijst de beschuldiging van de hand. “Met Koopgarant bedienen we de onderkant van de koopmarkt. Het gaat om mensen die vaak niet meer dan 26.000 euro op jaarba-

sis verdienen en zonder dit model geen eigen woning hadden kunnen kopen. We concurreren dus niet met particuliere verkopers, maar voegen een segment aan de markt toe.” Het blijft wel een probleem dat het Kadaster alleen de gerealiseerde verkoopprijs van Koopgarant-woningen registreert en geen melding maakt van de korting die kopers vanwege het gedeeld eigendom krijgen. OpMaat wil dat graag veranderen en is daarover in gesprek met de organisatie. Het is onduidelijk of het Kadaster aan de wensen van de organisatie tegemoet wil komen. Het zou wel de angel uit het debat halen.

Hukker waarschuwde de corporaties ook voor het nemen van te grote risico's met Koopgarant, omdat ze eenmaal verkochte woningen later weer terug moeten nemen. Als de waarde van de huizen te veel daalt, kunnen de huisvesters financieel wel eens in de problemen komen. Ymere bestrijdt de visie dat er met Koopgarant onverantwoorde risico's worden genomen. “Bij ons blijft dat binnen acceptabele marges. Op de schaal waarmee wij Koopgarant inzetten,

HOE WERKT KOOPGARANT?

In de afgelopen jaren zijn verschillende contractvormen ontstaan voor de verkoop van woningen onder voorwaarden. Van alle producten zoals Sociale Koop, Koop Goedkoop, de 75-procentregeling of Slimmer Kopen is Koopgarant de grootste en meest gebruikte. Corporaties die het willen toepassen en door VROM zijn goedgekeurd, kunnen tegen betaling van een eenmalig instapbedrag aan adviesbureau OpMaat (ongeveer 15.000 euro) licentiehouder worden. Jaarlijks betalen de verkopers vervolgens voor het gebruik van het model en (persoonlijke) ondersteuning bij de introductie een variabel abonnementsbedrag. Bij Koopgarant mag de corporatie zelf bepalen welke korting wordt gegeven. Dit percentage geeft ook het eigendomsaandeel van de organisatie aan. Bij bestaande woningen is dit tweemaal het verleende kortingspercentage; tien procent korting maakt de corporatie dus voor twintig procent eigenaar. Bij nieuwbouwwoningen is het anderhalf maal het gegeven voordeel. Om de hypotheekrenteaftrek van de koper niet in gevaar te brengen, is de korting wel begrensd tot 25 procent bij bestaande woningen en 33 procent bij een nieuwbouwhuis. In ruil voor de korting is de koper verplicht om de woning bij vertrek weer aan de corporatie terug te verkopen. Een onafhankelijke taxateur bepaalt dan, net als bij de aankoop, de actuele marktwaarde. De winst of het verlies wordt vervolgens naar rato van het eigendom tussen koper en corporatie verdeeld. Voor de terugkoop van de woning en het opvangen van mogelijke verliezen reserveren veel corporaties wel een bedrag op hun balans. Al zijn ze dat niet verplicht.

hoeven we ook maar weinig geld apart te zetten om de woningen terug te kopen”, aldus Schüller. Pel is het daarmee eens. “Bij een Koopgarantkorting van twintig procent delen we voor hooguit veertig procent mee in het risico van een eventuele waardedaling. Op een woning van 200.000 euro die tien procent in waarde daalt, praat je dan over een mogelijk verlies van 8.000 euro. Dat valt erg mee. Sterker nog, voor een risico van vier procent zou in deze tijd elke vastgoedeigenaar tekenen.”

Eigen verkoopvarianten

De ambities van Ymere en de Alliantie met Koopgarant zijn duidelijk, maar hoe kijken de andere Amsterdamse corporaties aan tegen de mogelijke komst van dit verkoopmodel? Michel Slager van Stadgenoot laat weten dat de corporatie waarschijnlijk nog deze maand beslist of ze een Koopgarant-licentie gaat aanvragen. Eigen Haard heeft die knoop al doorgehakt. Oorspronkelijk wilde de corporatie verder met haar eigen verkoopvariant - de Geerlingsconstructie -, maar volgens directeur nieuwe markten Twan Zeegers is net gekozen voor aansluiting bij Koopgarant. Woongroep Holland, waarmee de corporatie waarschijnlijk per 1 januari gaat fuseren, heeft al een licentie, wat de keuze ongetwijfeld gemakkelijker heeft gemaakt. Rochdale kiest juist voor de introductie van een eigen verkoopmodel: Koopbrug. Volgens manager verkoop Sylvia Reinders heeft de corporatie als proef daarmee de afgelopen twee jaar goede ervaringen opgedaan bij een nieuwbouwproject op Steigereiland-Noord. Kopers werden voor tachtig procent eigenaar van hun appartement en moeten bij vertrek hun woning eerst aan Roch-

dale aanbieden. De corporatie is daarbij niet verplicht om het huis terug te kopen. “We blijven de ontwikkelingen rond Koopgarant volgen, maar richten ons nu eerst op onze eigen variant.” Begin 2011 wordt de Koopbrug waarschijnlijk officieel op de markt gebracht.

Ook De Key gaat gewoon door met haar eigen model van gedeeld eigendom. “De regeling is een succes, dus we zien geen reden om ermee te stoppen”, laat woordvoester Caroline Kortebout weten. In de afgelopen zeven jaar maakte zo’n twintig procent van de kopers - negentig huishoudens - gebruik van de regeling. Kopers worden dankzij een korting voor 75 procent eigenaar van de woning, maar hoeven deze bij vertrek niet aan de corporatie terug te verkopen. Het gedeeld eigendom geldt dus alleen voor de eerste koper, waardoor er geen sprake is van maatschappelijk gebonden eigendom voor langere tijd.

Koopgarant dominant

Potentiële kopers in Amsterdam lijken daarmee over niet al te lange tijd verleid te gaan worden met drie verschillende modellen voor verkoop onder voorwaarden. Is dat niet verwarrend? “Als je naar de bank gaat, kun je ook uit 36 verschillende hypotheekproducten kiezen”, aldus Federatie-directeur Van Harten. “Het zijn toch allemaal variaties op hetzelfde thema.” Hoewel hij de ontwikkelingen afwacht, denkt hij wel dat Koopgarant uiteindelijk in de hoofdstad net als elders het dominante verkoopmodel wordt. “Het wordt in en buiten de corporatiewereld gesteund door allerlei organisaties en is tot in de puntjes uitgewerkt. Het heeft bewezen dat het werkt.” ■

De leeskamer

Buitenruimte voor de moderne stedeling

Wat op het eerste gezicht lijkt op een koffietafelboek, blijkt bij lezing een gedegen beschrijving van de bijna driehonderd (!) pleinen die Amsterdam rijk is. Kleine, grote, mooie en helaas ook lelijke. Hilde de Haan en Bob Witman werken als architectuurcriticus voor de Volkskrant en hebben de opdracht van initiatiefnemer Stadgenoot merkbaar serieus genomen. Het resultaat gaat veel verder dan een vlotte historische beschrijving. Pleinen kunnen immers veel gezichten vertonen, waarbij de rol van de gebruikers per decennium, of zelfs per dagdeel kan wisselen. De Haan en Witman verliezen zich desondanks niet in al te poëtische beschrijvingen, maar blijven rustig analyseren. Zo bekijken ze de wisselwerking met ‘de stad’ vanuit verschillende perspectieven en gaan ze de vraag naar veranderende functies van pleinen niet uit de weg. Kostbare vernieuwingen van bijvoorbeeld het Mercator- of het Museumplein geven aan dat deze open ruimtes noodgedwongen meebewegen met bewoners en beleidsmakers. De foto’s zijn van Jeroen Musch. Achterin het boek staat een pleinen-gids.

Amsterdamse pleinen, Bob Witman en Hilde de Haan, Valiz Amsterdam i.o.v. Stadgenoot, gebonden, 210 pagina’s, ISBN 978-90-78088-43-1, prijs €25



Kleurrijke geschiedenis van een gebouw

In ‘De Verfdoos’ beschrijft stadssociologe Ineke Teijmant met veel gevoel voor detail de geschiedenis van het gelijknamige gebouw aan de Slotermeerlaan. NUL20 schreef er eerder over. Het naoorlogse complex kreeg onlangs dankzij de intelligente ingrepen van Van Schagen Architecten een tweede leven. Fotograaf Bart Sordedraer zorgde voor sprekende hedendaagse beelden, die geplaatst naast de oude zwart-witfoto’s van Jan Versnel (koningin Juliana op bezoek!), al bijna alles zeggen over de demografische veranderingen in de buurt en de flat zelf. In het boek zit een facsimile van het blad Goed Wonen (“wijst de weg”) uit 1956.

De Verfdoos, Ineke Teijmant, Uitgeverij Bas Lubberhuizen Amsterdam, gebonden, 72 pagina’s, ISBN 978-90-5937-249-8, €17,50 (Uit de reeks ‘Veranderende buurten in Amsterdam’)



Op onze site vindt u ook besprekingen van:
Circumstances, werk van Meyer en van Schooten architecten (door Hans Ibelings)
 Station Centraal, over het samenbinden van de stad
 (Ton Venhoeven en Koen van Velsen)

De tijd van aanbodsturing is voorbij

De tijd dat nieuwbouwprojecten moeiteloos van tekening werden verkocht, is voorbij. Dat betekent nogal wat voor gemeentelijke stedenplanners en ontwikkelaars. Er moet beter dan ooit worden nagedacht over bouwprogramma's die kans maken. Tegen deze achtergrond bracht Rigo in opdracht van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA) de mogelijkheden op de Amsterdamse woningmarkt in kaart. Wat bouw je voor wie in welke buurt?

Fred van der Molen

Het volledige rapport 'Perspectief voor Amsterdamse woningbouw' is te downloaden op de site van OGA: www.oga.amsterdam.nl

BUITENVELDERT KANSRIJK

Sommige buurten typeert Rigo als "enclave". Buitenveldert is er één van. "Het kan niet lang meer duren of er zal hier een verjongingsslag plaatsvinden. Gezien de ligging, aansluitend aan de Zuidas, zouden nieuwe appartementen in de marktsector het hier wel goed doen. De kansen voor een uitrol van de binnenstad zijn hier groter dan in Nieuw West."

Er worden zeker nog nieuwbouwwoningen verkocht, maar het luistert nauw: de juiste sfeer, de juiste plattegrond, op de juiste plaats en met de juiste prijs. Appartementen, de laatste jaren de bulk van de woningproductie, vinden alleen nog kopers in hoogstedelijke gebieden binnen de ring. De huizenkoper is uiterst terughoudend en kan alleen nog verleid worden tot een nieuwbouwwoning als alles klopt. De tijd dat van Nieuw-West tot IJburg gelijkvormige – vaak bruinbakstenen – appartementencomplexen zonder problemen kopers vonden is voorbij.

Rigo deelt alle Amsterdamse buurten – op basis van demografische en marktgegevens – op in acht verschillende marktclusters en beoordeelt op basis daarvan de marktpotentie. Zo raadt het onderzoeksbureau aan in 'dynamische

stedelijke gebieden' – buurten met een hoge, recente instroom, een hoog opleidingsniveau en weinig kinderen (zoals de Pijp, Kinkerbuurt en Schinkelbuurt) – vooral woningen voor koopstarters en huurstudio's in de vrije sector te bouwen, met aan de gouden randjes wellicht wat duurdere appartementen en maisonnettes. In 'gevestigd stedelijke gebieden' – zoals de grachtengordel, de Helmersbuurt en de Da Costabuurt – is nauwelijks nog plaats voor nieuwbouw, maar volgens Rigo vraagt het succes van het Oostelijk Havengebied, dat inmiddels ook tot dit marktcluster behoort, om herhaling in bijvoorbeeld de Houthavens of op Zeeburgereiland.

De 'stedelijke randgebieden' hebben volgens Rigo een enigszins schizofreen karakter. Zeer diverse buurten als Frankendael, Landlust, Spaarndammerbuurt en de Indische Buurt zitten halverwege een ontwikkeling tot een 'dynamisch stedelijk gebied'. Nieuwbouw zou zich ook daar vooral moeten richten op de – iets minder bemiddelde – koopstarter. Deze buurten lenen zich ook goed voor studentenhuisvesting.

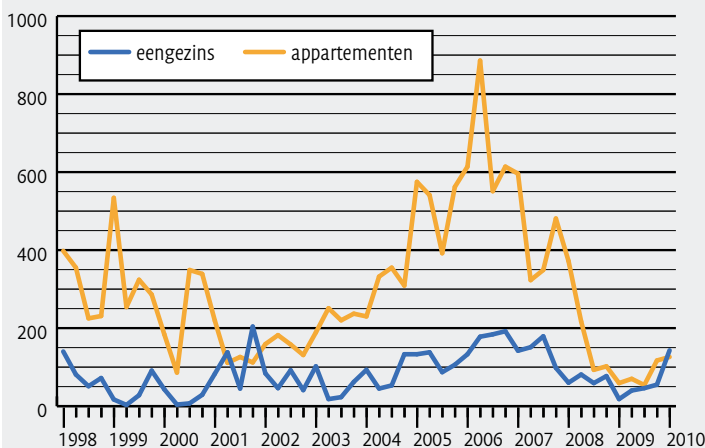
ze strook echter niet heel groot. De flats achter het confectiecentrum en die langs het Rembrandtpark vervullen nu vooral een functie als entree op de Amsterdamse markt of als pied à terre, maar van een bruisend stedelijk milieu is hier nog geen sprake en die markt is snel verzadigd."

Dan IJburg. De verkoop loopt daar nu ook moeilijk, maar dat is een conjunctureel probleem. Kenmerkend is volgens Rigo dat de identiteit van dit gebied niet afhankelijk is van omliggende buurten. Dit schept perspectieven voor de tweede fase, en tevens voor andere grootschalige gebiedsontwikkeling die min of meer losstaat van de omgeving, zoals het NDSM-terrein en andere aan de Noordelijk IJ-oever gelegen gebieden.

Rigo neemt in het rapport ook het planaanbod per stadsdeel door. De rode draad is wel: vergeet de gestapelde nieuwbouw in 'de buitenwijken' – zoals Slotermeer-Noordoost, Nieuwendam-Noord en De Banne – en zet daar in op grondgebonden woningen. In heel Nieuw-West en ook in Zuidoost ontbreekt "de voedingsbodem voor substantiële aantallen nieuwe appartementen in hoge dichtheid".

Rigo pleit voor fasering van projecten om de onderlinge concurrentie te beperken. Maar "voor de langere termijn staat vast dat er nog een substantiële vraag naar woningen in Amsterdam mag worden verwacht. Dit schept perspectieven voor als de economie weer aantrekt. Tegelijkertijd is duidelijk dat zelfs in een potentiële groeimarkt als Amsterdam niet alles afzetbaar is. Zeker nu kopers niet meer automatisch kunnen rekenen op snelle waardevermeerdering zullen zij kritisch kijken naar het aanbod. De tijd van aanbodsturing is voorbij."

VERKOCHTE NIEUWE KOOPWONINGEN IN AMSTERDAM



Aantal verkochte nieuwe koopwoningen in Amsterdam per kwartaal.

Bron: Monitor nieuwe woningen VROM/NEPROM/Aedes

Instabiele buurten

Voor de 'instabiele buurten' – de herstructureringsgebieden – heeft Rigo slecht nieuws: daar is momenteel nauwelijks basis voor woningbouw in de marktsector. Rigo: "De strook tussen Aro en ringspoorbaan, bestaande uit de Kolenkitbuurt, Overtoomse Veld en Westlandgracht verdient speciale aandacht, omdat hier ambities liggen tot uitrol van de binnenstad. Ruimtelijk gezien is het een begrijpelijke keuze om juist hier te willen verdichten. Onder de huidige omstandigheden zijn de kansen van slagen voor appartementen in de

Kansen en bedreigingen do

'Broedplaatsen van jonge kunstenaars zorgen voor een unieke verrijking van het culturele aanbod in Amsterdam.' Zo luidt het standpunt van het college. Voor 2011 is ondanks het gemeentelijke begrotingstekort nog 1 miljoen euro beschikbaar om 10.000 vierkante meter voor spannende kunst te realiseren. De vraag blijft ondertussen onverminderd groter dan het aanbod. Dus staat het toewijzingsbeleid ter discussie. Tegelijk woedt de vastgoedcrisis. Die biedt nieuwe kansen, maar vormt ook een bedreiging.

Bas Donker van Heel

“Iedere week krijgen we een nieuw pand aangeboden”, zegt Jaap Draaisma.

Hij is directeur van Urban Resort, een stichting die werkruimte voor startende kunstenaars en creatieve ondernemers realiseert in leegstaande gebouwen. Een bekend project van Urban Resort is het voormalige Volkskrantgebouw aan de Wibautstraat. “De leegstand neemt toe en prijzen dalen.”

Maar dat betekent nog niet dat die gebouwen daadwerkelijk tot ateliers en broedplaatsen kunnen

worden omgetoverd. Draaisma: “De huurprijzen dalen wel, maar zijn meestal nog te hoog voor ons.” Lachend: “Of men vraagt in één adem door of we de installatie willen vervangen... En soms biedt men een pand voor maar één jaar aan. Dat is te weinig. Vijf jaar is voor ons echt het minimum. We moeten het rendabel kunnen runnen.”

Bovendien is de indeling belangrijk. Veel bedrijfspanden zijn opgebouwd uit grote ruimtes, maar er is juist vraag naar ateliers van zo'n twintig tot veertig vierkante meter. Die worden dan vaak, vanwege de kosten, gedeeld door twee tot drie startende kunstenaars.

Het zijn lastige onderhandelingen. Steeds vaker krijgt Urban Resort bijvoorbeeld te maken met de mogelijkheid tot het overnemen van de 'eigenaarsverplichting',

wat nogal wat verantwoordelijkheden met zich meebrengt. Dat speelde bijvoorbeeld bij twee overheidsgebouwen, scholen, die zouden worden gesloopt, maar die nu tijdelijk in gebruik zijn bij kunstenaars. Al met al is Draaisma optimistisch over het voldoen aan de vraag naar panden voor broedplaatsen en ateliers: “Het aanbod aan gebouwen neemt toe. Maar dat is ook nodig, omdat er jaarlijks honderden kunstenaars bijkomen, waarvan een groot gedeelte een beroepspraktijk in Amsterdam wil opzetten.”

Alarmbel

Niettemin luidde voorzitter Thomas van Dalen van de CAWA (Commissie voor Ateliers en Woon/werkpanden Amsterdam) de alarmbel over de afnemende beschikbaarheid van werkplaatsen voor kunstenaars. De CAWA wijst die ruimtes toe en beheert ze. Steeds vaker hoort de commissie dat ateliers door woningcorporaties na een mutatie voor een veel hogere huur worden aangeboden, waardoor ze uit het kunstcircuit verdwijnen. “Dat gebeurt vooral binnen de ring”, zegt Van Dalen. “De Key is ermee begonnen en andere corporaties zullen naar verwachting volgen.”

Zo wordt voor een atelier aan de Spaarndammerdijk een kale huur van 1025 euro gevraagd en moet een atelier in het Opheusdenhof maandelijks 800 euro opbrengen. “Als daar servicekosten bijkomen, zijn die plekken voor een gewone kunstenaar onbereikbaar geworden”, vervolgt Van Dalen. “Mijn indruk is dat de vastgoedcrisis ertoe leidt dat het economisch denken bij sommige corporaties de boventoon gaat voeren. Maar als de marktprijs de functie dicteert, vissen kunstenaars achter het net.”



“Iedere week krijgen we een nieuw pand aangeboden”, Jaap Draaisma

or crisis

Een logisch gevolg zou kunnen zijn dat de kunstproductie op den duur naar de randen van de stad verdwijnt. Is dat een probleem? “Jazeker”, zegt Van Dalen. “Een stad heeft niet alleen expositieplekken nodig, maar ook spannende productieplekken, zeker in het centrum.”

Ijzeren voorraad

De CAWA pleit voor een centrale database, zodat een betrouwbaar beeld ontstaat van het aanbod. Ook de vraag zou, kwalitatief en kwantitatief, onderzocht moeten worden. “We hebben dat inzicht nodig en dat mag niet te lang duren. Alleen dan kunnen we met alle betrokken partijen tot een gedeelde visie komen over wat je met kunst in de stad wilt. Er bestaat gelukkig al een collectief bewustzijn van het belang van kunst voor de stad, het draagt enorm bij aan je reputatie. Je zou een ‘ijzeren voorraad’ tot stand kunnen brengen, al begrijp ik dat het niet het meest geschikte moment is om volumeafspraken te maken. Met de recessie lopen we

ondertussen het risico dat iedere partij eigen beleid gaat maken. Maar broedplaatsen komen er niet vanzelf. Vastgoedeigenaren nemen dat initiatief niet.”

Van kunstenaar tot postbesteller

De beschikbare ruimte wordt toegewezen door de CAWA. Initiatiefnemers dienen zich – al dan niet in groepsverband – met een herkenbaar plan aan te melden. Vervolgens wordt er als een plek beschikbaar komt geloot onder de groepen of kunstenaars die voor een bepaald type ruimte in aanmerking komen. Volgens Van Dalen is er een debat nodig over meer sturen op kwaliteit: “Er wordt inmiddels zakelijker naar kunstenaars gekeken. Overigens hanteren wij voor een kwart van de aangeboden ruimtes al een voorkeursbeleid voor bepaalde groepen. Zo is tien procent bedoeld voor afgestudeerden aan een kunstopleiding. Voor dit jaar en 2011 stellen wij voor internationaal toptalent als prioriteitsgroep te benoemen.”



CAWA-voorzitter Thomas van Dalen hoort steeds vaker dat ateliers voor veel hogere huren worden aangeboden: “De Key is ermee begonnen en andere corporaties zullen naar verwachting volgen.”

BROEDPLAATSEN EN ATELIEREN IN AMSTERDAM

Er zijn geen cijfers beschikbaar over het totale aanbod aan ruimte voor kunstenaars en creatieve ondernemingen in Amsterdam. Volgens het eerste jaarbericht van de CAWA kon in 2008 op elke 68 ingeschreven kunstenaars één atelier worden toegewezen.

Bureau Broedplaatsen heeft tot taak om ruimte te helpen realiseren. Daarvoor is van de oorspronkelijke begrote 6 miljoen voor de hele collegeperiode nog 1 miljoen euro beschikbaar. Na 2011 is deze subsidie voor investeringen onzeker. Met dat geld worden organisaties als Urban Resort of Beehives ondersteund, die investeren in gebouwen voor broedplaatsen.

De CAWA, de - onafhankelijke – Commissie voor Ateliers en Woon/Werkpanden Amsterdam, regelt toewijzing van ‘CAWA’-ateliers en -bedrijfsruimte en ziet toe op de verhuur. Niet alleen de panden, ook de hurende kunstenaars en creatieve ondernemingen moeten aan eisen voldoen, bijvoorbeeld met betrekking tot inkomen. Hierbij wordt de beroepenlijst van Kunstenaars en Co, gehanteerd.

In panden kunnen verschillende huurvormen bestaan: ateliers die voldoen aan CAWA-eisen naast meer marktconforme huren voor succesvolle creatieve bedrijven. In erkende broedplaatsen moet veertig procent van de ruimte in overeenstemming zijn met de CAWA-eisen.

Nora Hooijer, voorzitter van de vakgroep beeldend van FNV KIEM, kent de nadelen van het loten. “Het systeem met loting kan er bijvoorbeeld toe leiden dat je lang moet wachten. Een ander lastig punt is dat we vroeger alleen te maken hadden met kunstenaars en musici. Dat was te overzien. Nu doen allerlei kleinschalige, commerciële bedrijven mee. ICT-firmaatjes die tot de ‘creative industry’ zouden behoren. De doelgroep wordt dan wel heel uitgebreid.” Hooijer was lid van de klankbordgroep voor broedplaatsenbeleid. Maar, zegt zij: “Al onze adviezen werden in de wind geslagen.”

Moeten kunstenaars eigenlijk nog enige rekenschap afleggen als ze eenmaal een broedplaats hebben? Van Dalen: “Broedplaatsen vernieuwen zich vanzelf, dat blijkt in de praktijk. Natuurlijk toetsen wij dat. Het is een natuurlijke cyclus

dat een concept om de zoveel jaar over de kop gaat. En kunstenaars waarvan het inkomen stijgt, gaan elders aan de slag. Of ze gaan een inkomensafhankelijke, hogere huur betalen. Onze contracten zijn bovendien tijdgebonden. En hoewel wij een ruime definitie voor kunst hanteren, zijn er toch heel heldere eisen.”

Nora Hooijer huurt zelf als beeldend kunstenaar een atelier in Westerpark. Merkt zij iets van eisen en controles? Hooijer. “Als ik bijverdien in het onderwijs kan ik een probleem krijgen. Ze zien je dan niet meer als professioneel kunstenaar. Verdien ik niet bij, dan wordt het te duur. Soms voelt het alsof je een gunst ontvangt. Ik zie collega’s verhuizen naar Den Helder of Berlijn. Anderen kiezen uiteindelijk maar voor thuiswerken en de post rondbrengen...” ■

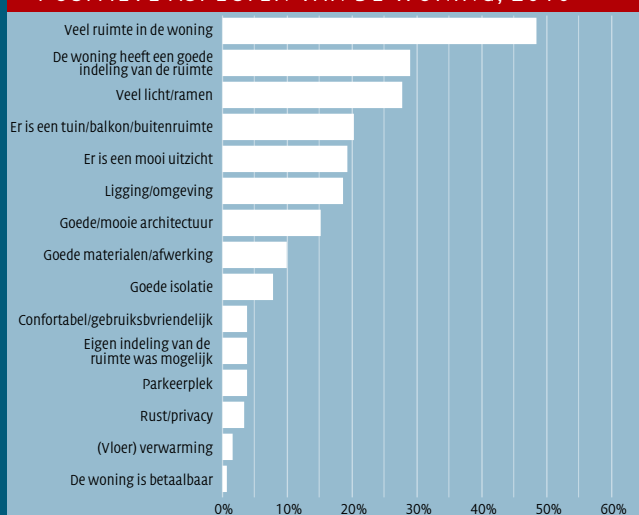
Blij met extra ruimte, niet met bouwfouten

32

De Amsterdamse Nieuwbouwprijs ging dit jaar verrassend naar het complex Crystal Court in Buitenveldert. Deze prijs wordt uitgereikt op basis van de mening van bewoners van recentelijk opgeleverde woningen. Ze kunnen een rapportcijfer geven voor de woning, het gebouw en de omgeving. De onderzoekers van de Amsterdamse dienst O+S vragen bovendien wat zij dan goed en wat slecht vinden. Dat levert interessante informatie op.

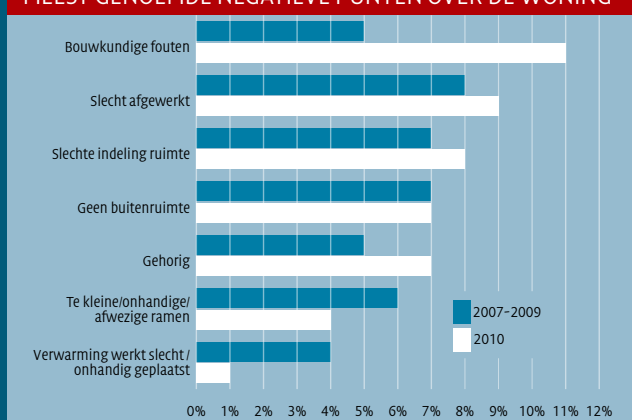
Allereerst zijn de nieuwbouwbewoners uitermate tevreden over hun woning: kopers geven gemiddeld een 8,3 en sociale huurders een 7,7. Dit oordeel is nauwelijks afhankelijk van de buurt. Tien procent geeft zelfs een 10 aan zijn woning. Het meest genoemde positieve punt is de (extra) ruimte; de meeste bewoners hebben er ongetwijfeld flink wat vierkante meters bij gekregen.

POSITIEVE ASPECTEN VAN DE WONING, 2010



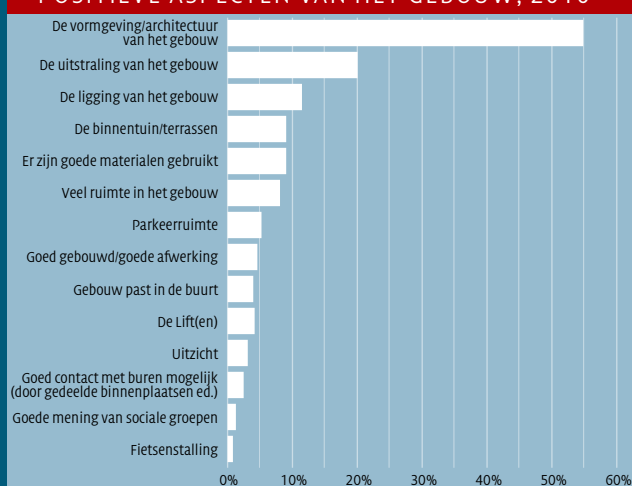
Daarna worden indeling en lichtinval het meest genoemd. Negatieve punten zijn er natuurlijk ook, al weet een kwart van de respondenten niets te bedenken. Het meest genoemde kritiekpunt zijn bouwkundige fouten. Van afzuigkappen die het niet doen, scharnieren die er verkeerd om zijn ingezet (Haveneiland Oost Blok 58, sociale huur) tot lekkende balkons ((Westerkaap Noord I – fase 2, koopwoning). Je zou denken dat de crisis de aannemers tot extra zorg aanspoort, maar op basis van deze ervaringscijfers lijkt het aantal bouwfouten eerder toe dan af te nemen. Elf procent van de respondenten meldt bouwfouten, tegenover vijf procent de jaren daarvoor. Ook over de kwaliteit van de afwerking wordt flink geklaagd. 'Niet met liefde gebouwd', concludeert een respondent uit IJburg (Blok 44ab, Haveneiland Oost). Andere kritiekpunten zijn de slechte indeling, het ontbreken van buitenruimte en de gehorigheid. Maar: slechts twee procent geeft een onvoldoende (<5) aan zijn woning. Bij de sociale huurders is zeven procent ontevreden.

MEEST GENOEMDE NEGATIEVE PUNTEN OVER DE WONING



Ook over het gebouw waar de woning deel van uitmaakt en de woonomgeving zijn de bewoners tevreden. Meer dan de helft (55%) van alle nieuwbouwbewoners is te spreken over het ontwerp van het gebouw waarin zij wonen. Dat is nog iets meer dan in voorgaande jaren (49%). Overigens wordt slechte vormgeving/ontwerp/fouten ook als belangrijkste negatieve aspect (18%) naar voren gebracht. Bewoners van sociale huurwoningen noemen vaker dat de lift regelmatig defect is (9%).

POSITIEVE ASPECTEN VAN HET GEBOUW, 2010



De omgeving van de nieuwbouwwoningen wordt gemiddeld gewaardeerd met een 7,8, met in de top Centrum en Zuid (8,8) en onderaan Nieuw-West - met een ruime voldoende (7,2) overigens. Vooral groen en water in de buurt worden hoog gewaardeerd (62% noemt dit). Daarna volgen de voorzieningen en de nabijheid van het centrum. Zes procent is ontevreden over de woonomgeving. Het gaat dan allereerst om overlast van criminaliteit en/of hangjongeren (25%), gevolgd door zwerfvuil (23%). Daarna volgen geluidsoverlast en werkzaamheden. Onder bewoners van sociale huurwoningen is de ontevredenheid over de woonomgeving overigens veel groter (11%) dan bij kopers. ■