



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
De heer drs. S.A. Blok, Minister voor Wonen en Rijksdienst  
Postbus 20011  
2500 EA DEN HAAG

Postbus 9959  
1006 AR AMSTERDAM  
T 020 – 3460360  
E [devernieuwdestad@afwc.nl](mailto:devernieuwdestad@afwc.nl)  
W [www.devernieuwdestad.nl](http://www.devernieuwdestad.nl)

datum : 3 maart 2014  
kenmerk : DVS/CO/14006  
betreft : Reactie op Concept Novelle

Geachte heer Blok,

Op 11 februari jl. heeft u de novelle op het eerder ingediende wetsvoorstel voor herziening van de Woningwet – hierna de Novelle genoemd – gepubliceerd en in een consultatieronde diverse belangengroepen de gelegenheid gegeven daarop een reactie te geven. De Vernieuwde Stad, platform van grootstedelijke woningcorporaties, wil graag de gelegenheid te baat nemen om op de Novelle te reageren.

De Vernieuwde Stad heeft vooral naar de Novelle gekeken door de bril van de grootstedelijke problematiek rond het wonen. Er is ons met name veel aan gelegen de stedelijke vernieuwing mogelijk te houden en voor bewoners, waaronder onze huurders, een aantrekkelijk woon- en leefklimaat te maken. Helaas constateren wij dat uw Novelle daar belemmeringen voor op werpt. Wij willen graag onze visie daarop geven. In essentie vinden wij dat de afspraken die het kabinet met Aedes heeft gesloten in 2013 duidelijk maakten dat wij voort konden gaan op het pad van de stedelijke vernieuwing. Wij verwachten dan ook dat het kabinet die afspraken in zijn voorstel nakomt.

Wij hebben onze analyse en opinie geïllustreerd met vier concrete casusbeschrijvingen uit vier verschillende steden in Nederland. Die maken duidelijk dat gemengde projecten van groot belang zijn voor het vitaal maken van (aandachts)wijken, dat bij herstructurering dus 100% sociaal terug bouwen niet wenselijk is en dat die projecten zonder inzet van corporaties geen gestalte zullen krijgen. Uw betoog daarentegen lijkt gebaseerd te zijn op het idee dat als corporaties niet meer in staat zijn c.q. in staat worden gesteld die projecten te doen, er vanzelf schaarste ontstaat en marktpartijen de wijkvernieuwing op hun schouders zullen nemen. De praktijk in Nederland wijst echter anders uit. Marktpartijen realiseren alleen die projecten waar zij een stevig rendement in zien en laten de rest zitten. Verval en stagnatie zijn dan de resultaten. De bewoners, die wij willen voorzien van blijvend betaalbare huisvesting in de wijk, zijn daar de dupe van.

### **Stedelijke vernieuwing**

De afgelopen jaren hebben woningcorporaties, samen met hun natuurlijke partners de bewoners en gemeenten, fors geïnvesteerd in stedelijke vernieuwing. Die vernieuwing is succesvol gebleken. Veel wijken zijn vernieuwd en opgekrabbeld uit hun achterstand; de waardering van de bewoners is in veel gevallen aanmerkelijk gestegen. Niet alleen de fysieke projecten hebben daaraan bijgedragen, maar nadrukkelijk ook de sociale, culturele en economische programma's.

Het werk is nog niet af. Veel wijken zijn nog in transitie, veel projecten moeten nog worden opgepakt. Het realiseren van gemengde wijken is daarbij een groot goed. Nederland onderscheidt zich internationaal positief door het ontbreken van no-go areas. Er zijn geen wijken die definitief stigmatiseren en die sociale en economische verbetering van nieuwe generaties kansloos maken. Door het, sinds de jaren tachtig door corporaties, systematisch mengen van toegevoegde woningen en het differentiëren in geherstructureerde wijken, is er geen sprake van problematische segregatie in de volkshuisvesting. Dat grote succes van de afgelopen drie decennia willen we pertinent vast houden naar de toekomst. Daarom moeten corporaties, als anderen dat niet doen, kunnen blijven investeren in woningen anders dan sociale huur en in maatschappelijk vastgoed. Nederland moet zijn gevarieerde wijken behouden. We komen daar later op terug.

## **Leefbaarheid**

Een belangrijk onderdeel van de stedelijke vernieuwing is het bevorderen van de leefbaarheid. Te gemakkelijk wordt het begrip leefbaarheid op één lijn gebracht met de uitgebreide wijkaanpak van een aantal jaren terug. Volgens De Vernieuwde Stad is focus in de leefbaarheidsaanpak van groot belang. Toch gaat de aanpak verder dan het louter schoon, heel en veilig houden van wooncomplexen.

Wij verwachten de komende jaren, mede veroorzaakt door de decentralisatie van het rijksbeleid op het gebied van welzijn en zorg en de uitwerking van de Participatiewet op het inkomen van bijvoorbeeld mensen met een Wajong-uitkering of van mensen die in een sociale werkplaats werken, dat de druk op het samen leven en wonen in portieken, straten en buurten fors zal toenemen. Zorgbehoefte, vereenzaming, verlies van inkomen en dat alles bij mensen die niet tot de meest zelfredzamen van de samenleving horen, zal een krachtige inspanning vergen van alle partijen betrokken bij 'dat portiek' of 'die straat', waaronder zeker de corporaties.

Wij lezen dat leefbaarheid een onderwerp is dat nader geregeld wordt in een AMvB. Graag denken wij met u mee over een goede invulling van de leefbaarheid, die enerzijds recht doet aan de maatschappelijke druk en anderzijds aan het domein van corporaties. Het op voorhand inperken van het maatschappelijk vastgoed – wat ons betreft zonder aanwijsbare reden nog veel scherper dan de Europese Commissie heeft gedaan – vinden wij geen goede insteek. Veeleer zouden wij de toegestane realisatie van maatschappelijk vastgoed – ook de zogenaamde 'losstaande gebouwen' – koppelen aan het, zoals hierboven omschreven, nader invullen van het begrip leefbaarheid.

## **Gemengde wijken**

Hierboven hebben wij gewezen op het bewezen nut van gemengde wijken en de noodzaak om gemengde projecten te realiseren. Voor de goede orde gaat het er ons niet om dat *wij* die gemengde projecten realiseren, *als* ze maar gerealiseerd worden. In veel gevallen lijkt dat niet te lukken, zoals onze praktijkbeschrijvingen van bijvoorbeeld Malburgen en de Afrikaanderwijk laten zien.

Wijkvernieuwing door middel van gemengde projecten dienen ook nog een ander nut. Zij zorgt ervoor dat de trend van dalende vastgoedwaarde wordt gekeerd. Net als u zijn wij bezorgd over de waarde-ontwikkeling van het corporatiebezit en daarmee over het eventueel verdampen van 'maatschappelijk vermogen'.

De Vernieuwde Stad is met u van mening dat er een 'slot op de deur' moet voor niet-DAEB projecten door corporaties. Al eerder heeft de sector aangegeven dat dat 'slot' drievoudig zou moeten zijn. Het zou moeten bestaan uit het feit dat gemeenten nut en noodzaak van het project zien, dat marktpartijen het project niet willen of kunnen oppakken en, tot slot, dat de corporatie financieel gezond genoeg is om te investeren.

In de Novelle zien we dit 'slot' terug. Het is echter verworden tot een 'elfvoudig slot op de deur'; dat laat een verre mate van bureaucratie zien, die wars lijkt te staan op de decentralisatie-visie die de Rijksoverheid in veel andere dossiers toont. Als Minister velt u in de procedure zelfs twee keer een oordeel en voor marktpartijen geldt geen enkele toets. Daarmee wordt een level playing field

geweld aangedaan. Bovendien is de procedure zo onwerkbaar, dat het zal zo lang duren eer een project daadwerkelijk tot ontwikkeling komt, dat fatsoenlijk overleg met de bewoners in een wijk of buurt haast onmogelijk lijkt.

Graag keren wij terug naar het 'drievoudig slot' zoals verwoord in de afspraken tussen u en Aedes en geven wij samen met u vorm aan een meer profijtelijke procedure.

## **Financiering**

Los van de inhoudelijke behandeling van het domein van corporaties en los van de moeizame weg om tot een niet-DAEB investering te komen, is voor ons het vraagstuk van de financiering van groot belang. Bij het streven naar gedifferentieerde wijken hoort het realiseren van gemengde projecten. In een aantal casusbeschrijvingen – zie de bijlage – zult u lezen dat bijvoorbeeld in Malburgen (Arnhem) en Afrikaanderwijk (Rotterdam) de ontwikkelaars en beleggers expliciet gevraagd zijn om te investeren in het niet-DAEB-segment, maar dat zij vanwege het in hun ogen te lage rendement en de reputatie van de wijk daarvan afzagen. In Transvaal (Den Haag) hebben we de ontwikkelaars pas na vele jaren zien instappen, nadat de corporatie forse investeringen – ook in niet-DAEB – hadden gedaan en de wijk een sterk positieve ontwikkeling had doorgemaakt.

Als corporaties dan de niet-DAEB investering voor hun rekening nemen, moet die in principe ongeborgd. De praktijk wijst uit, bijvoorbeeld in Malburgen, dat externe financiering maximaal 50-60% van de benodigde middelen oplevert. Tot nu toe werd de rest intern en marktconform gefinancierd. In de concept Novelle is die route stopgezet, evenals het vestigen van zekerheidsrechten met DAEB-bezit als onderpand voor niet-DAEB investeringen.

Alleen in heel bijzondere gevallen kan er een vorm van interne financiering – voeding van het 'Eigen Vermogen' van de niet-DAEB-tak vanuit de DAEB-tak – worden ingezet. Maar daar mogen dan alleen de netto verkoopopbrengsten in DAEB voor worden ingezet. Diezelfde regel geldt voor de herfinanciering van bestaande ongeborgde leningen. Het is echter zeer de vraag of daar voldoende volume voor is. Er zullen veel socialehuurwoningen verkocht moeten worden om één niet-DAEB woning te bouwen, wat tot een fors verlies aan socialehuurwoningen zal leiden. Bovendien moet die interne financiering vervolgens omgezet worden naar externe financiering. En mag die interne financiering, nadat er eenmaal administratief gescheiden is, een bepaald volume – 2% van het balanstotaal – niet te boven gaan.

De verplichte financiering vanuit de 'verkoopreserve' en de beperking op de groei van het volume aan interne financiering worden daarnaast nog bezwaard met het overbrengen van huurwoningen bij liberalisatie van DAEB naar niet-DAEB. Het liberaliseren, en daarmee het creëren van meer middeldure huur, is een wens in veel grote steden. Bij het liberaliseren zullen de bestaande geborgde financieringen echter ook moeten worden afgelost en dat moet weer de hierboven genoemde route van interne financiering, omdat er zeker geen voldoende externe financiering voor zal zijn.

In onze ogen wordt de mogelijkheid om intern, vanuit DAEB, projecten te financieren in de niet-DAEB tot een absoluut te laag minimumniveau gereduceerd. Wij vinden dat een onwenselijke ontwikkeling die de ambitie en het tempo van de stedelijke vernieuwing fors zullen raken. Ook hier denken wij graag met u verder mee om te bezien op welke wijze en onder welke voorwaarden interne financiering toch ingezet kan worden om noodzakelijke niet-DAEB investeringen mogelijk te maken.


## **Tot slot**

In het bovenstaande hebben we u onze belangrijkste kanttekeningen bij uw concept Novelle willen meegeven. Wij hechten er aan om nogmaals te benadrukken dat het er ons gaat dat gemengde wijken worden gerealiseerd, niet dat wij ze realiseren. En dat betekent dat als anderen het niet doen, wij ze zullen moeten kunnen doen. Wij roepen u daarom op uw afspraken met de sector na te komen en het blijvend mogelijk te maken dat corporaties in het kader van stedelijke vernieuwing projecten realiseren om gemengde wijken mogelijk te maken.

Ons belangrijkste doel blijft – we onderstrepen dat nogmaals graag – om mensen te laten wonen en leven in wijken, buurten en portieken waar het goed toeven is, waar de woningen en voorzieningen op orde en betaalbaar zijn, waar geen sprake is van (ruimtelijke) segregatie en waar corporaties, in samenwerking met hun natuurlijke partners, aan de slag zijn. Daar ligt ons werk, daar ligt ons hart.

Met vriendelijke groet,

De Vernieuwde Stad

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. de Langen', with a horizontal line extending to the right from the end of the signature.

Marien de Langen, voorzitter

Bijlage: casebeschrijvingen Malburgen, Afrikaanderwijk, Transvaal en Rosmolenwijk

## Case Malburgen: Langs de Rijn (Arnhem)

De casus Malburgen beschrijft de aanpak van een (voormalige Vogelaar-)wijk met een fysiek en sociaaleconomisch programma. Het fysiek programma is gemengd (sociale huur, vrijesectorhuur en koop), maar beleggers en ontwikkelaars willen niet instappen.

### Wijk

Malburgen is een herstructureringswijk in Arnhem, voorheen bestaand uit 7.000 woningen, voor 85% in de socialehuur. Van die woningen waren er 5.500 in bezit van de corporatie Volkshuisvesting Arnhem. Malburgen hoorde bij de 40 Vogelaarwijken en heeft in de Leefbarometer van die 40 wijken de meeste vooruitgang laten zien. Er zijn intensieve sociale en economische projecten opgezet. Inmiddels is de trots van de bewoners op hun wijk teruggekeerd.

### Aanpak

De filosofie van de aanpak was het herstellen van de oorspronkelijke tuinstadgedachte, het tegen gaan van de eenzijdige bevolkingssamenstelling van lage inkomens, wonend in armoedige portiekflats en het samen met de bewoners de schouders eronder zetten ('De Malburgse Manier'). Zo worden ook de sociale stijgers in de wijk behouden.

In 1993 zijn de gesprekken over de wijk gestart, in 2001 is de fysieke aanpak begonnen. Er zijn inmiddels 1.400 woningen gesloopt en 800 huurwoningen verkocht. Daarvoor in de plaats zijn 2.400 nieuwe woningen gekomen: 500 socialehuurwoningen en 1.900 vrijesectorhuur- en koopwoningen. De verhouding huur -/- koop is nu bijna 50 -/- 50. Daarnaast heeft de gemeente nieuwe scholen gebouwd, hebben ontwikkelaars de eerste jaren nieuwe winkels gebouwd en zijn er nieuwe parken en sportvoorzieningen gerealiseerd.

Er zijn honderden grote en kleine sociale projecten opgezet. Op het gebied van werkgelegenheid is het grootste bewonersbedrijf van Nederland zelf gestart met de exploitatie van een voormalig verzorgingshuis.

### Gedifferentieerde wijk

Van groot belang is om in de wijk een gedifferentieerd aanbod te krijgen. Dat vraagt om enorme investeringen. Op dit moment gaat het om een investeringsbedrag van in totaal € 500 miljoen. Ontwikkelaars zijn erg aarzelend om in het gebied te investeren. In 2002/4 heeft AM Wonen samen met Volkshuisvesting Arnhem 200 koopwoningen gebouwd. Amvest heeft 80 dure huurwoningen en een winkelstrip gerealiseerd. Daarna werd het stil.

### Gemengd project

Het doel is nog steeds koop en dure huur toe te voegen om de gewenste bevolkingssamenstelling en koopkracht in de wijk te krijgen. Daarom heeft Volkshuisvesting samen met aannemer Vastbouw een complex neergezet (twee torens op een gezamenlijk parkeerdek) met 22 koopappartementen (risico Vastbouw) en 33 huurappartementen (met een huur > € 795) voor rekening en risico van Volkshuisvesting. Voor dit project heeft Volkshuisvesting een commerciële financiering aangetrokken en een rendement van 4,1% gerealiseerd. Het project is succesvol verhuurd.

### Geen belegger en ontwikkelaar

Volkshuisvesting wil deze succesvolle constructie herhalen met Vastbouw. Het lukt voor het project Langs de Rijn echter maar om voor 50% van de investering (= € 4,3 miljoen) externe financiering aan te trekken. Als de andere 50% niet intern gefinancierd kan worden – DAEB naar niet-DAEB – dan kan Volkshuisvesting het project niet bouwen. Daarom is getracht een belegger te vinden voor de luxe huurwoningen. Helaas hebben maar liefst drie beleggers desgevraagd aangegeven 'in dit postcodegebied' niet te willen investeren.

Volkshuisvesting heeft twee opties als zij niet intern kan financieren: het project afblazen of de huurwoningen in de markt zetten voor € 699 per maand, zodat het een DAEB-project wordt en dus gewoon geborgd kan worden gefinancierd. De vraag is echter of dit de bedoeling moet zijn. Bovendien is er sprake van kapitaalvernietiging, omdat de woning onder de marktconforme huurprijs worden verhuurd. Interne financiering had dit voorkomen.



*Langs de Rijn, Malburgen (Arnhem)*

## Case Afrikaanderwijk: De Leeuwenkuil (Rotterdam)

De casus De Leeuwenkuil beschrijft de aanpak van de Afrikaanderwijk, een voormalige Vogelaarwijk. In deze zeer kwetsbare stadsvernieuwingswijk wordt gewerkt aan een fysieke en een sociaaleconomische) aanpak. Het fysiek programma is gemengd (socialehuur, vrijesectorhuur en koop), maar beleggers en ontwikkelaars willen niet instappen.

### Wijk

De Afrikaanderwijk gold bij de start van de Vogelaarwijken-aanpak als één van de slechtste wijken van Nederland. Sociaaleconomisch is de wijk zeer kwetsbaar. De corporaties en de gemeente wilden de wijk vernieuwen en daarbij ook trachten de sociale stijgers vast te houden. De wijk telt circa 3.000 woningen.

### Aanpak

De filosofie is om de wijk te vernieuwen, sociale stijgers vast te houden en een programma in te zetten voor talentontwikkeling door middel van onderwijs en door middel van sportvoorzieningen in het Huis op Zuid. De herstructurering is door woningcorporatie Vestia ingezet met veel renovaties, maar inmiddels ook met nieuwbouw op locaties waar gesloopt is. Door de problemen bij Vestia is collega-corporatie Woonbron ingesprongen. Die heeft inmiddels twee belangrijke projecten van Vestia overgenomen: het Huis op Zuid en de Leeuwenkuil. Deze projecten zijn van groot belang voor het welzijn van de vernieuwing van de Afrikaanderwijk, de integratie met de Kop van Zuid en in het algemeen voor de aanpak van Rotterdam-Zuid. Vestia realiseert zelf het project Bloemfontein.

### Gemengd project

Gemengde projecten zijn van groot belang voor het bereiken van een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling en het behouden van koopkracht. De Leeuwenkuil is een groot project bestaand uit diverse categorieën. Er zijn 33 socialehuurwoningen gepland (25 appartementen voor € 600 en 8 eengezinswoningen voor € 646), 30 vrijesectorhuurappartementen (€ 750) en 39 koopappartementen en 80 eengezinswoningen in de koop (beide met een VON-prijs van € 1750 per m2 GBO). Daarnaast komen er 307 parkeerplaatsen voor de woningen en 128 parkeerplaatsen voor de sportvoorziening.

### Geen belegger en ontwikkelaar

De totale investering bedraagt € 44 miljoen, waarvan € 7,2 voor de socialehuur, € 7,4 voor de vrijesector huur, € 24,2 voor de koop en € 5,2 voor de parkeerplaatsen. Het project loopt daardoor risico's: voor de financiering van de dure huur en voor het risico van de afzet van de koopwoningen en parkeerplaatsen. Het verkooprisico is grotendeels afgedekt omdat er pas gestart wordt met de bouw als 70 tot 80% verkocht is.

De financiering van de dure huur vormt een probleem. Als die niet intern gefinancierd kan worden – DAEB naar niet-DAEB – dan kan Woonbron het project niet bouwen. Vandaar dat, samen met wethouder Karakus, getracht is beleggers en ontwikkelaars te interesseren om te investeren. Ondanks dat de dure huur een positief rendement heeft, hebben deze helaas 'niet thuis' gegeven.

Daarmee komt dit gemengde project in gevaar. Dat zou een slecht signaal voor de Afrikaanderwijk zijn.



De Afrikaanderwijk met de projecten Bloemfontein (B) en Leeuwenkuil (L).



## Case Transvaal (Den Haag)

De casus Transvaal beschrijft de aanpak van een aandachtswijk met een fysiek en sociaal-economisch programma. Het fysieke programma is gemengd (socialehuur, vrijesectorhuur, koop en maatschappelijk vastgoed). Tien jaar na de start, toen de wijk inmiddels in de lift zat, stapten beleggers en ontwikkelaars pas in om nieuwbouw in het marktsegment op te pakken.

### Wijk

Transvaal is een sterk multiculturele wijk, ontstaan aan het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw, voorheen bestaand uit circa 7.000 woningen vooral in de sociale huur. Veel woningen zijn begin jaren '80 gerenoveerd. Er was een gebrek aan (goede) openbare ruimte. Qua sociaaleconomische positie van de bewoners, leefbaarheid en veiligheid behoorde Transvaal tot de slechtste wijken van Nederland. Naast de aanpak van de woningvoorraad is ingezet op verbetering van de wijkeconomie, de openbare ruimte, het onderwijs en de leefbaarheid.

### Aanpak

De filosofie van de aanpak was een integrale verbetering van het fysieke en sociale om zo de negatieve spiraal te doorbreken. Daarbij ging het om meer differentiatie in woningen en bevolking, kwalitatief betere woningen en een aantrekkelijkere openbare ruimte. Dat laatste door de aanleg van een wijkpark, het realiseren van meer groen en een betere inrichting van de straten. Maar ook ging het om het stimuleren van de wijkeconomie (onder andere door het revitaliseren van de Paul Krugerlaan), het onderwijs (door betere faciliteiten) en de leefbaarheid (onder andere door de inzet van de 'Haagse Hopjes').

In 2002 is de vernieuwing gestart. Sindsdien zijn er circa 1.800 socialehuurwoningen gesloopt, met name kleine, slechte portiekappartementen. Er zijn ruim 1.000 nieuwe woningen toegevoegd, zowel appartementen als eengezinswoningen. Daarvan ging 60% in de koop, 20% in de vrijesectorhuur en 20% in de socialehuur. De eigendomsverhoudingen in de wijk zijn daarmee ook sterk veranderd. De wijk bestaat nu voor 45% uit corporatiebezit, voor 20% uit particuliere huur en voor 32% uit koop. Deze laatste categorie groeit.

### Gemengde projecten

Om meer differentiatie in de woningvoorraad en in de bevolking te krijgen, zijn er dus projecten in diverse categorieën gerealiseerd. Belangrijke projecten van woningcorporatie Staedion zijn bijvoorbeeld Transkei (multifunctionele combinatie van een school en 54 seniorenwoningen), Zuidkaap (178 eengezinswoningen), Cabo Verde (317 woningen in diverse segmenten en typen) en de Hertzogstraat (72 appartementen door hoogwaardige renovatie in oude grandeur hersteld). Met de projecten werden ook sociale stijgers behouden en nieuwe doelgroepen binnengehaald. Staedion investeerde tot nu toe € 150 miljoen in Transvaal.

### Ontwikkelaars stappen in

Inmiddels zit de wijk flink in de lift. Toch is de wijk nog niet klaar. Een deel van de vernieuwing moet nog gestalte krijgen. Projecten in de vrijesectorhuur en koop vormen daar een essentieel onderdeel van. Tot voor kort waren beleggers en ontwikkelaars niet geïnteresseerd om te investeren in Transvaal. Zonder de investeringen van Staedion in het niet-DAEB-segment was de vernieuwing nooit tot stand gekomen.

Vanaf 2012 zijn ontwikkelaars als ERA Contour en Thunnissen ingestapt en hebben zij drie nieuwbouw koopprojecten gebouwd. Nu is de verhouding zo dat Staedion het DAEB-deel doet en de ontwikkelaars het niet-DAEB. Na een lange adem is dit dus gelukt.



*Transvaal*



*Transvaal: wijkpark*

## Case Rosmolenwijk (Zaandam)

De casus Rosmolenwijk beschrijft de aanpak van een vooroorlogse arbeiderswijk waar de kwaliteit van de woningen (inclusief funderingsproblematiek) en de openbare ruimte onder de maat is. Met een gemengd programma wordt de wijk aangepakt. Bij beleggers en ontwikkelaars is grote terughoudendheid om in de wijk te investeren.

### Wijk

De Rosmolenwijk is gebouwd aan het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw, als één van de eerste grote stadsuitbreidingen aan de oostkant van Zaandam. Van oudsher is het een arbeiderswijk, gelegen aan de Zaanoever waar ook de industrie stond. De wijk ligt dicht bij het stadscentrum en de ontsluiting van de snelwegen. Er staan circa 4.000 woningen, waarvan 2/3 in de huur en daarvan is weer de helft van woningcorporatie Parteon. De Gemeente Zaanstad en Parteon hebben ingezet op vernieuwing van de wijk, die vooral gestalte moet krijgen in de aanpak van de woningen en de openbare ruimte.

### Aanpak

De filosofie van de aanpak is om de woningvoorraad, die veelal bestaat uit kleine woningen met een slechte kwaliteit, te vernieuwen door sloop of renovatie – vooral de eengezinswoningen hebben te maken met een ernstige funderingsproblematiek – en woningen ook geschikt en bereikbaar te maken voor meerdere doelgroepen, zoals gezinnen. Daarnaast is er de wens om bij de vernieuwing de gewenste sociale verandering te bereiken en tot slot om de openbare ruimte kwalitatief hoogwaardig te maken.

Na een intentieovereenkomst in 2000 is in 2005 gestart met de aanpak. Parteon heeft tot en met 2014 circa 200 nieuwe socialehuurwoningen gebouwd en daar € 15 miljoen onrendabel in geïnvesteerd. Op de rol voor sloop of renovatie staan nog circa 300 huurwoningen die grote funderingsproblemen hebben. Omdat aanpak van de fundering een investering vergt van minimaal € 40.000 per woning, is sloop voor veel woningen de meest voor de hand liggende optie.

Parteon participeert ook in de aanpak van de particuliere huurwoningen. Dit zijn kleine arbeiderswoningen die ook funderingsproblemen hebben. Ze liggen in de “Dwarsstraten”, een gedeelte van de Rosmolenwijk waar Parteon ook veel bezit heeft. Om de kwaliteitsslag van de wijk mogelijk te maken en de waardedaling van het eigen vastgoed tegen te gaan, is een impuls nodig. Hiervoor is een fonds van € 4,8 miljoen opgezet, onder regie van Parteon.

Naast de investeringen in de vernieuwing van het eigen vastgoed heeft Parteon in totaal € 12,5 miljoen uitgetrokken voor het project Dwarsstraten (waar sprake is van ernstige palenproblematiek) en voor de vernieuwing van de openbare ruimte en de renovatie van het Veldpark. Daarnaast verkoopt Parteon ook huurwoningen.

### Gemengde projecten

Om te komen tot een goede gedifferentieerde woningvoorraad en bevolking worden zowel projecten in de socialehuur als in de vrijesectorhuur en koop ontwikkeld. De herstructurering omvat tot op heden 194 socialehuur-, 53 vrijesectorhuur- en 127 koopwoningen. De nieuwbouw socialehuur wordt afgetopt op maximaal € 699. Bij mutatie verschuiven deze woningen naar de vrijesectorhuur. De prijzen in de vrije sector liggen tussen de € 825 en € 950. De koop start bij € 160.000 tot € 225.000.

### Ontwikkelaars en beleggers aarzelen

Parteon werkt in bouwteamverband samen met de BAM, Van Wijnen en Dura Vermeer. Bij beleggers en ontwikkelaars is er echter grote terughoudendheid om in vrijesectorhuur te gaan. Dat heeft enerzijds te maken met het in hun ogen te geringe rendement, mede omdat het vernieuwingseffect in de Rosmolenwijk nog niet heeft geleid tot waardevermeerdering. Anderzijds heeft het te maken met de onzekerheid of corporaties de wijkvernieuwing afmaken gezien het bepaalde in de Novelle. Die onzekerheid is zeker reëel te noemen. Voor 28 eengezinswoningen in de vrijesectorhuur wordt al ruim een jaar een belegger gezocht. Tot op heden is er nog niet getekend.

Het gevolg hiervan is dat, zonder de inzet van Parteon in het niet-DAEB-segment, de gewenste differentiatie niet tot stand kan worden gebracht en de slagingskans van de wijkvernieuwing sterk verkleind wordt.



*Ligging Rosmolenwijk in Zaanstad (met aangegeven ontwikkelingsgebieden)*



*Typisch Zaanse huis en straatjes in de Rosmolenwijk*