

# NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – juli 2002 # 03

## Hoe groen blijft Amsterdam?

Hightech natuur als antwoord  
op verstening van de stad

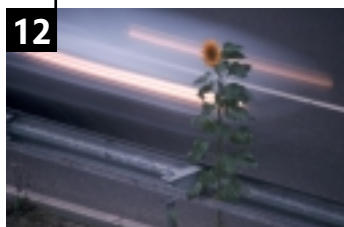


Parkeervoorzieningen  
beïnvloeden woningkeuze



Is 'hightech natuur' het antwoord op verstening van de stad

12



"Bewoners kiezen eerder voor woongemak dan voor groen"

8

- 4 Gemeenschappelijke ruimte **Kort nieuws**
- 8 Eerste verdieping **Hoe groen blijft Amsterdam?**  
**Groen is nog altijd een sluitpost**  
**'Hightech natuur' als antwoord op verstening van de stad**
- 14 Tweede verdieping  
**Huurbescherming voor winkeliers?**
- 15 Als ik het voor het zeggen had **Saar Boerlage**
- 16 De Lift **Dan liever de grond in: Geokoepels**
- 17 Derde verdieping  
**Parkeervoorziening is onlosmakelijk deel van woonomgeving geworden**
- 20 Vierde verdieping  
**Splitsingsbeleid leidt tot versnipperd bezit van koop- en huurwoningen**
- 22 Domweg gelukkig in **De Bijlmer, Bernadette de Wit**
- 23 Amsterdam in Beeld **Spontane sport**
- 26 Het interview **Ab Vos**
- 28 Agenda
- 29 Forum **Particulier opdrachtgeverschap zorgt voor verdere stagnatie**
- 30 Op Stap **naar De Volkstuin**
- 32 Woonbarometer **Positie van starters verbeterd**

Woekeren met ruimte.  
Overleven volkstuinen als openbare parken?

30



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

**NUL20**

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

ABONNEE ADMINISTRATIE

Bij voorkeur via onze website [www.nul20.nl](http://www.nul20.nl)  
of via mail [abo@nul20.nl](mailto:abo@nul20.nl)

ANDERS: Drukkerij Stolwijk  
Industrieweg 23  
1115 AD Duivendrecht  
(020) 698-0701

# NUL20

[WWW.NUL20.NL](http://WWW.NUL20.NL)

Tweemaandelijks – juli 2002 # 02



20

Gemengd bezit van koop- en huurwoningen vormt nieuwe uitdaging voor beheer



## Groen is gras

Wethouder Duco Stadig wil de komende vier jaar minimaal zestienduizend woningen laten bouwen. Maar daarmee is Amsterdam niet van het woningprobleem af. In het structuurplan wordt rekening gehouden met vijftigduizend nieuwe woningen in de periode tussen 2010 en 2030. De bange vraag is vervolgens waar die moeten komen. Na IJburg is het gedaan met de grote bouwlocaties. Het wordt woekeren met ruimte. Er zal – in het jargon van de stedenbouwkundige – een volgende ‘verdichtingslag’ moeten gaan plaatsvinden. Veel groenstroken en plantsoenen in de naoorlogse wijken staan al op de hitlist, maar ook sportvelden, parken en volkstuinen zijn niet heilig. Steeds nadrukkelijker zal de vraag worden opgeworpen of die vierkante meters wel optimaal worden gebruikt. Tegelijkertijd betwist niemand dat parken en groene zones onmisbaar zijn om een stad leefbaar te houden en dat het belangrijk is sportterreinen en volkstuinen bereikbaar te houden. Om al die tegenstrijdige wensen enigszins te verenigen zullen heel wat creatieve oplossingen moeten worden bedacht. Eén daarvan is de ontwikkeling van ‘hightech natuur’. Als we met de woningen de lucht in en het water op gaan, waarom dan ook niet met de natuur?

Gemeentelijk groencoördinator Remco Daalder betoogt in dit nummer dat groenvoorziening een meer geïntegreerd onderdeel moet worden van stedelijke ontwikkeling. Maar zijn collega Ton Schaap weet dat groenvoorziening in de praktijk vaak een sluitpost is. Uiteindelijk komt het toch vaak neer op een grasveld en een paar speeltoestellen. Niet alleen veilig maar ook lekker goedkoop. Daarbij kiezen bewoners uiteindelijk vaker voor meer woongemak dan voor groen. Een quizvraag in 2020: het toppunt van luxe in Amsterdam? Antwoord: een eigen tuin.



Fred van der Molen  
Hoofdredacteur

*In het volgende nummer o.a.*

- De ambities van Noord
- De (on)zin van broedplaatsen
- Herinrichting Oosterdokseiland: gebouwen in de windtunnel
- Hoe leefbaar is Amsterdam?

Het volgende nummer verschijnt half september

**HOOFDREDACTEUR:**

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

**REDACTIE:**

Bas Donker van Heel

Jaco Boer

Janna van Veen

Johan van der Tol (eindredactie)

**VASTE MEDEWERKERS**

Liesbeth Klumper

Bert Pots

MAIL: [redactie@nulzo.nl](mailto:redactie@nulzo.nl)

POSTADRES: Mr. Arntzeniusweg 20-2  
1098 GP Amsterdam

**AAN DIT NUMMER WERKTEN MEE:**

Bernadette de Wit,

Jeroen van der Veer

Chris Stelder

en Saar Boerlage

**REDACTIERAAD:**

Arian Boersma (SWD)

André Buys (Rigo Research)

Huib Akihary (ASW)

Jan Willem Kluit (AFWC)

Jeroen Montauban (SWD)

Judith de Jong (stadsdeel Oud-West)

**FOTOGRAFIE**

Nico Boink

**VORMGEVING**

Pieter Lesage

**DRUK**

Drukkerij Stolwijk

Artikelen uit NUL20

worden gearchiveerd bij nulzo

Online: [www.nulzo.nl](http://www.nulzo.nl)



# Meldpunt vreest intimidatie huurders door splitsingsbeleid

In het eerste jaar van zijn bestaan kreeg het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag vierhonderd klachten binnen, maar projectleider Guido Zijlstra is bang dat het er komend jaar aanzienlijk meer kunnen zijn door het nieuwe splitsingsbeleid. “Met ongeveer een kwart van de aanmeldingen hebben we ons intensief bezig gehouden en vrijwel altijd ging het om particuliere verhuurders die waarschijnlijk hun huis wilden verkopen en daarom de huurder eruit wilden hebben”, aldus Zijlstra.

“Het begint vaak heel subtiel, dan reageert de verhuurder niet meer op klachten, en in extreme gevallen komt het tot getreiter en intimidatie”, vervolgt Zijlstra. Soms komt het zelfs tot fysiek geweld en in zo'n vijftien gevallen heeft het Meldpunt het advies gegeven aangifte te doen bij de politie. Evenveel keer kwam het tot een rechtszaak waarbij het Meldpunt bijstand bood. Het Meldpunt valt onder de Stuurgroep Huurteams, waarin de Stedelijke Woningdienst, de stadsdelen en het Amsterdams Steunpunt Wonen zijn vertegenwoordigd. Het werd in het leven geroepen na een onderzoek waaruit bleek dat er veel misstanden waren in de particuliere sector. Zijlstra en de zijnen zijn nu bezig met een rapportage waarmee ze hopen het beleid te kunnen beïnvloeden dat de SWD en de stadsdelen voeren tegenover wangedrag van verhuurders.

“Stadsdelen zien er vaak tegenop om aanschrijvingen door te zetten; ze zijn bang voor slepende juridische procedures en dat ze de kosten van de renovatie niet op de eigenaar kunnen verhalen. Wij vinden dat ze het toch vaker moeten doen.” Ook de SWD heeft machtsmiddelen tegenover huiseigenaren, zoals het opleggen van dwangsommen en het vorderen van woonruimte, zegt Zijlstra. “Maar net als bij de stadsdelen is hier gebrek aan capaciteit. Bovendien bezint de dienst zich op zijn positie op de particuliere markt. Ook daarom gaat de SWD er nu niet stevig in, en dat vinden wij natuurlijk erg vervelend.” [JVDT]

# Bos en Lommer vieste buurt





In het tweejaarlijkse onderzoek Wonen in Amsterdam komt Bos en Lommer er slecht af. In de perceptie van de bewoners is het stadsdeel het smerigste van Amsterdam. Ze vinden bovendien dat het er in het stadsdeel het afgelopen jaar alleen maar slechter op is geworden. Ook bij het totale oordeel over de omgeving eindigt Bos en Lommer onderaan. De straten en stoepen worden het best schoongehouden in Zuideramstel, direct gevolgd door de Binnenstad en Oud-Zuid. Opmerkelijk is dat de bewoners van Amsterdam Noord nog dik

tevreden zijn over hun woonomgeving maar wel vinden dat het stadsdeel zich het afgelopen jaar ongunstig heeft ontwikkeld. De aantrekkelijkste woonomgeving is voor de Amsterdamer nog altijd de binnenstad, gevolgd door Zuideramstel en Oud-Zuid. Dit alles valt te lezen in het onderzoek Wonen in Amsterdam 2001. Voor het eerst zijn daarin ook vragen over leefbaarheid meegenomen. Er zijn maar liefst 17.300 enquêtes teruggestuurd, zodat volgens onderzoeker Jeroen van der Veer van de AFWC representatieve uitspraken

mogelijk zijn op buurtcombinatieniveau. De leefbaarheidsrapportage verschijnt na de zomer. NUL20 zal in het volgende nummer uitgebreid terugkomen op de uitkomsten van het rapport. Opdrachtgevers van het onderzoek zijn de Stedelijke Woningdienst, de Amsterdamse Federatie van woningcorporaties en de stadsdelen. [JVDT]

Bron: Wonen in Amsterdam 2001/ongewogen cijfers; Na de zomer verschijnt de leefbaarheidsrapportage van de Amsterdamse federatie van woningcorporaties

## OOORDEEL REINHEID

|                             |  |            |
|-----------------------------|--|------------|
| Zuideramstel                |  | 6.3        |
| Osdorp                      |  | 6.1        |
| Binnenstad                  |  | 6.0        |
| Geuzenveld/Slotermeer       |  | 6.0        |
| Amsterdam Oud-Zuid          |  | 6.0        |
| Amsterdam Noord             |  | 5.9        |
| Oost/Watergraafsmeer        |  | 5.9        |
| Slotervaart/Overtoomse veld |  | 5.8        |
| Westerpark                  |  | 5.7        |
| Zuidoost                    |  | 5.7        |
| De Baarsjes                 |  | 5.5        |
| Zeeburg                     |  | 5.5        |
| Oud West                    |  | 5.4        |
| Bos en Lommer               |  | 5.1        |
| <b>Amsterdam Totaal</b>     |  | <b>5.8</b> |

## OOORDEEL WOONOMGEVING

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| Binnenstad                  | 7.7        |
| Zuideramstel                | 7.6        |
| Amsterdam Oud-Zuid          | 7.6        |
| Amsterdam Noord             | 7.1        |
| Oud West                    | 7.1        |
| Oost/Watergraafsmeer        | 7.0        |
| Osdorp                      | 6.6        |
| Westerpark                  | 6.6        |
| Slotervaart/Overtoomse veld | 6.5        |
| Geuzenveld/Slotermeer       | 6.5        |
| Zuidoost                    | 6.5        |
| Zeeburg                     | 6.3        |
| De Baarsjes                 | 6.2        |
| Bos en Lommer               | 5.4        |
| <b>Amsterdam Totaal</b>     | <b>6.9</b> |

# ‘Ook fiscaal aftrekbare badkamer

Het nieuwe kabinet moet huurders en kopers op korte termijn fiscaal gelijkstellen. Dat vindt voorzitter Willem van Leeuwen van Aedes. ‘Het is toch merkwaardig dat een koper die een nieuwe keuken of badkamer plaatst daarvoor financiering krijgt waarvan de rente aftrekbaar is en dat een huurder die voor datzelfde doel een lening wil afsluiten de rente niet mag aftrekken. Huurder en

koper werken beiden aan het verbeteren van de woonkwaliteit maar worden door de overheid niet op dezelfde manier behandeld”, zo stelt de Aedes-voorzitter.

Van Leeuwen hekelt de belemmeringen die de overheid opwerpt voor tussenvormen van huur en koop. De overheid eist dat corporaties meer keuzemogelijkheden bieden aan de woonconsument.

## Bouwregisseur moet productie versnellen

Gebrekkige samenwerking tussen corporaties, projectontwikkelaars, stadsdelen en gemeentelijke diensten is volgens wethouder Stadig een belangrijke oorzaak van de bouwstagnatie. Hij hoopt meer vaart te brengen in de woningproductie met de aanstelling van een bouwregisseur. Dat wordt Arthur Verdellen, die afgelopen jaren als stadsregisseur de vele opbrekingen in de stad heeft gestroomlijnd. Hij start op 1 september, de dag dat de SWD zonder directeur komt te zitten. Stadig liet doorschemeren dat Verdellen 'als buitenboordmotor' wellicht nog nuttig kan zijn bij het op koers houden van de reorganiserende dienst. Studies en gesprekken met betrokkenen hebben Stadig tot het inzicht gebracht dat de vele vertragingen vaak een gevolg zijn van slechte communicatie en samenwerking tussen de vele participanten. Er bestaat volgens Stadig na het wegvallen van de bouwsubsidies onduidelijkheid over de eigen rol en die van anderen. Dit leidt tot slechte afstemming of erger nog: tegenwerking en openlijke conflicten. Het is aan de bouwregisseur plooien glad te strijken, blokkades weg te nemen en onderlinge verhoudingen te verbeteren. "Soms helpt het al veel als iemand eens kan uithuilen", weet de breedgeschouderde Verdellen. De bouwregisseur wordt geen bovenbaas,



Arthur Verdellen start op 1 september als bouwregisseur.

maar krijgt wel de bevoegdheid in voortslepende processen in te grijpen en patstellingen te doorbreken. Daarover legt Verdellen rechtstreeks verantwoording af aan de wethouder.

Gebrekkige afstemming is volgens Stadig maar één van de oorzaken van de bouwstagnatie. Complexe bouwopgaves, lange procedures, hoge bouwkosten en de sterk afgenomen belangstelling voor dure koopwoningen zijn andere negatieve factoren. In september komt hij met een beleidsnota over de totale problematiek. De grondprijs

lijkt niet ter discussie te staan.

In het nieuwe programmakkoord is de urgentie van het opvoeren van de bouwproductie vastgelegd. Stadig heeft zich gecommitteerd aan het bouwen van zestienduizend nieuwe woningen de komende vier jaar. Hij wil daartoe harde afspraken maken met de stadsdelen, die volgens hem inmiddels overtuigd zijn van de urgentie. Vorig jaar werden in Amsterdam minder dan achttienhonderd woningen gebouwd. Dit jaar gaat het wat beter. Stadig verwacht dat er in 2002 zo'n 2200 worden opgeleverd. [FVDM]

## Subsidies voor stedelijke vernieuwing

De reguliere financiering van de woningbouwproductie mag dan zijn vervallen, dat betekent niet dat de geldkraan in Den Haag helemaal dicht staat. Voor innovatieve projecten op het gebied van stedelijke vernieuwing heeft het ministerie van VROM bijvoorbeeld over een periode van vier jaar jaarlijks 55 miljoen euro subsidie beschikbaar. Amsterdam heeft voor het jaar 2002 23 aanvragen gedaan. In totaal zijn er 373 aanvragen ingediend. De Amsterdamse inbreng bestaat uit vier grote en vier kleine projecten en vijftien plannen/ideeën. Sommige projecten worden al uitgevoerd, zoals Mi Akoma di Color in de Bijlmer. In oktober wordt de uitslag verwacht.

De dienst Ruimtelijke Ordening (dRO) en de Stedelijke Woningdienst (SWD) hebben een brochure laten maken waarin de 23 aanvragen worden voorgesteld. Die folder dient volgens Marianne Griffioen van dRO twee doelen. Een belangrijk aspect van de innovatieprojecten stedelijke vernieuwing (IPSV) is het uitwisselen en bekend maken van kennis en ervaringen. "Het zou jammer zijn als ze in een la verdwijnen zonder dat iemand er kennis van neemt." Het gaat ook om een voorbeeldwerking. De brochure moet corporaties, stadsdelen en gemeentelijke instellingen er bovendien aan helpen herinneren dat de nieuwe subsidieronde weer van start gaat. Want voor volgend jaar is er weer 55 miljoen te verdelen. Het zou toch jammer zijn als men daar te laat aan denkt. Griffioen: "Voor zover gewenst ondersteunen wij indieners bij het opstellen van hun aanvraag." [FVDM]

Meer info: [www.ipsv.nl](http://www.ipsv.nl)

de brochure is meegestuurd met dit nummer van NUL20.

## voor huurder'

Maar om dat te kunnen doen, moeten koopsubsidie en renteaftrek ook van toepassing zijn op die tussenvormen, zegt Van Leeuwen. Een van die tussenvormen, de koophuur, lijkt zijn langste tijd te hebben gehad. Koophuur is een initiatief van woningcorporatie Het Oosten waarbij huurders sinds 1995 de mogelijkheid hebben de binnenkant van hun woning te kopen. Maar sinds de

belastingherziening van 2001 mogen koophuurders geen hypotheekrente meer aftrekken, waardoor koophuur onaantrekkelijk is geworden. De Nationale Stichting Koophuur stopt wellicht met de begeleiding van koophuur-projecten als het ministerie van Financiën niet alsnog renteaftrek toestaat. Bij de stichting is naast oprichter Het Oosten ook verzekeraar Aegon betrokken. [JVDI]

# Zondeval op IJburg?

De mens probeert zijn eigen paradijs te scheppen, maar maakt daarbij steeds dezelfde fouten. Dat is ongeveer het thema van het muziektheaterstuk *IJburg* – een nieuw begin, dat het Nederlands Zangtheater in september brengt. In het Auditorium van het Bezoekerscentrum IJburg wordt de zoveelste

lezing over IJburg gehouden. Geen gewone lezing; dat wordt duidelijk door het koorgezang en de begeleidende lichtbeelden. Die gaan op zeker moment een eigen leven leiden, zo belooft Frank Roumen, verantwoordelijk voor eindredactie en dramaturgie. Na een historische inleiding komen onder meer het

referendum, het opspuiten van de eilanden, de architectuur en de openbare ruimte aan de orde. Een koppeling aan de katholieke zeven hoofdzonden zorgt voor een morele dimensie. Kunnen de IJburgers op de eilanden hun gedroomde nieuwe start maken, of hadden ze net zo goed op het vasteland kunnen blijven?

Het is na de *Bijlmeropera* van 2000 de tweede productie van het Nederlands Zangtheater over een Amsterdamse stadswijk. Dagblad Trouw over het vorige stuk van het gezelschap, de *Coppi Cantate* (februari 2002): “Met zijn gebruikelijke ironie liet Van Bergeijk (de componist, jvdt) de blijde tonaliteit van fanfare en blues vrolijk ontsproten....Het Nederlands Zangtheater...is geen topkoor, maar het enthousiasme werkt aanstekelijk.”

De muziek in *IJburg – een nieuw begin* is van Schnittke, Weill, Alexandra Comitas, Jean Lambrechts, Lodewijk de Vocht en Benjamin Britten. Paul van Capelleveen schreef de tekst, directie en muzikale leiding zijn in handen van Anthony Zielhorst. Voorstellingen in ieder geval op 14, 15, 21 en 22 september in het Auditorium van het Bezoekerscentrum IJburg ([www.ijburg.nl](http://www.ijburg.nl)). [JVDT]

Het Nederlands Zangtheater, de *Coppi Cantate*, februari 2002.



## Zevenhalf miljoen euro voor ruimtebesparing

Amsterdam trekt dit jaar 7,5 miljoen euro uit voor projecten waarbij wordt gestreefd naar intensief ruimtegebruik. Het meeste geld gaat naar uitvoeringsprojecten, maar ook is een deel bestemd voor nieuwe ideeën en onderzoek naar slimme oplossingen. Het geld komt uit de pot van het Meerjarenprogramma Stimuleringsbudget Optimalisering Grondgebruik 2002. De grootste subsidieontvanger onder de 29 uitverkoren projecten is SportcityPlaza op het voormalige Jan van Galensportpark. Dit multifunctioneel centrum voor sport, onderwijs en cultuur in combinatie met woningen en kantoren krijgt een opgetild voetbalveld op twaalf meter hoogte. In 2004 moet de bouw beginnen van het complex, dat 1,5 miljoen euro heeft gekregen uit het Stimuleringsbudget. Ook het Barlaeus-gymnasium en een kinderdagverblijf krijgen geld voor sport of speelvoorzieningen op het dak. Onder de aanvragers waren overigens opvallend veel

scholen, met name zogenoemde brede scholen, die de buurt ook andere voorzieningen bieden dan onderwijs.

Het plan om zestig auto's volautomatisch op te bergen onder het Staringplein in stadsdeel Oud-West kreeg 274 duizend euro. En met 45 duizend euro wil de gemeente onderzoek stimuleren naar mogelijke overbouwning en hergebruik van ondergrondse ruimten van het rioolgemaal op het Rhijnspoorplein, dat zijn functie kwijtraakt.

Ruimtegebrek en hoge grondprijzen zorgen ervoor dat met name kleinere, buurtgebonden sportparken in de stad onder druk staan. Toch is het niet wenselijk om sportparken zonder meer op te heffen of naar de rand van de stad te verplaatsen. Niek Bosch en Aad Visser, medewerkers van de dienst Ruimtelijke Ordening, geven in het rapport Optimalisering kleinschalige sportparken in Amsterdam een opsomming van manieren waarop deze par-

ken hun functie kunnen versterken ten opzichte van andere stedelijke functies. Het gebruik kan worden geïntensiveerd door bijvoorbeeld twee verenigingen op één sportveld te laten spelen, door medegebruik door anderen en het aanbrengen van kunstgras. De suggesties komen kort gezegd neer op inschikken en waar mogelijk ook ruimte bieden aan andere vormen van recreatie en functies als wonen, werken, cultuur en parkeren. Ze vormen een handvat voor sportorganisaties en stadsdelen om, bijvoorbeeld bij een renovatie van het sportpark, op ontwikkelingen vooruit te kunnen lopen.

Het coördinatieteam Optimalisering Grondgebruik wordt deze zomer na vijf jaar ontbonden. In vijf jaar is 35 miljoen euro besteed aan onderzoek, voorlichting en projectsubsidies. De stichtende werk van het c-team moet nu zijn beslag krijgen in het reguliere beleid van diensten en stadsdelen. [JVDT]



# Corporatiewoningen staan jaar leeg

Meerdere woningen van woningcorporatie De Dageraad in de Van Lennepstraat staan al langere tijd leeg, een enkele zelfs ruim anderhalf jaar. Het is de bedoeling dat de woningen worden gesplitst en verkocht, maar stadsdeel weigert af te komen met de vereiste goedkeuring van de fundering. Oud-bewoonster Sietske Bongenaar bevestigt dat ze al in februari 2001 haar woning op nummer 236 heeft verlaten. “Maar enkele andere bewoners zijn zeker al drie maanden voor ons vertrokken”. De Dageraad is er niet blij mee dat de zaak aan de grote klok wordt gehangen. “U had ook een kraker kunnen zijn”, zegt een medewerker, die niet met zijn naam in NUL20 wil. Hij erkent dat “zeker drie

woningen” in het blok langere tijd leegstaan, naast de huizen die pas onlangs leeg zijn gekomen en die nu worden gerenoveerd. Maar hij spreekt tegen dat het al anderhalf jaar of langer duurt. “De langste hooguit rond een jaar.” De Dageraad is er steeds van uitgegaan dat de fundering zou worden goedgekeurd op ‘bovengrondse kenmerken’ – er zijn geen scheuren of verzakkingen – en op grond van een ‘hoog-niveaurenovatie’ die nog in 1989 plaatsvond. Na de goedkeuring zou de corporatie een splitsingsvergunning kunnen krijgen voor het complex van zestig woningen in de Van Lennepstraat en de Jan Pieter Heijestraat. Oud-West eiste echter dat er onder de grond werd gekeken en verwierp de uitkomsten van enkele funderingsonderzoeken

die in opdracht van De Dageraad werden verricht. De corporatiemedewerker geeft toe dat De Dageraad zich hier heeft vergist in de doorlooptijd van de procedure, en dat in zo’n geval beter met tijdelijke huurders kan worden gewerkt. Hij zegt dat Oud-West in zijn recht staat, maar beklagt zich wel over de uiteenlopende interpretaties van bouwvoorschriften: “Elders fietst iemand een keer om het blok en zegt vervolgens: ‘Deze huizen staan er al honderd jaar en zullen er nog wel honderd jaar staan’”. Half juni wachtte een nieuw onderzoeksrapport op goedkeuring van de afdeling Woningverbetering en Toezicht. Maar Wim van Velden van de dienst weet al dat hij waarschijnlijk nieuwe monsters van de houten palen wil laten nemen. En het op kweek zetten daarvan zou weer maanden in beslag kunnen nemen. Stadsdeelvoorzitter en portefeuillehouder Bouwen en Wonen in Oud-West Hans Weevers noemt het in een reactie “heel vervelend - en dat is nog zacht uitgedrukt”, vooral nu nieuwbouw en de doorstroming in de stad stagneren. “Daar staat tegenover dat wij vinden dat oudere woningen die worden gesplitst goed moeten zijn. Maar de procedures moeten worden vereenvoudigd. Daar zijn we zowel intern als stedelijk naar aan het kijken.” [JVDT]

Van Lennepstraat 236: driehoog staat sinds februari 2001 leeg, éénhoog iets korter.

## Splitsen opgeschort tot 1 oktober

Gebrekkige voorlichting en capaciteitsproblemen in de stadsdelen hebben geleid tot het besluit van B en W om de nieuwe splitsingsregels voor de particuliere sector niet op 1 juli, maar pas op 1 oktober dit jaar van kracht te laten worden. Dat er nog veel problemen zijn bij het splitsingsbeleid bleek eind april op een werkconferentie waaraan naast de Stedelijke Woningdienst vertegenwoordigers van woningcorporaties, de Huurdersvereniging Amsterdam, de stadsdelen en de makelaarsbranche deelnamen.

Gevreesd werd dat de in Amsterdam actieve bouw-bureaus en de afdelingen bouw- en woningtoezicht in de stadsdelen het vele werk niet aan zouden kunnen. De te splitsen woningen moeten zodanig worden opgeknapt dat ze de eerste tien jaar geen groot onderhoud nodig hebben, terwijl de fundering zeker 25 jaar zonder constructieve ingrepen mee moet kunnen. Ook was duidelijk dat particuliere eigenaren weinig inzicht hebben in de wijze waarop het stadsdeel splitsingsverzoeken afhandelt, waardoor ze de indruk zouden kunnen krijgen dat dit willekeurig gebeurt.

Besloten is BWT pas in een eindstadium, bij de oplevering van de gerenoveerde woningen, in het proces te betrekken. Ter ondervanging van de capaciteitsproblemen bij bouw-bureaus wordt gedacht aan de vorming van grootschalige en professionele bouwen projectmanagementbureaus, onder andere door fusies en coalities tussen bestaande bouw-bureaus en corporaties. In druk en op internet kunnen particuliere eigenaren en andere betrokkenen een splitsingshandboek raadplegen met informatie over de procedure en de eisen waaraan de woning moet voldoen. Verder wordt een commissie van goede diensten in het leven geroepen die gaat bemiddelen bij conflicten tussen de partijen.

De gemeenteraad stemde in januari in met het plan om particuliere verhuurders in staat te stellen de komende vier jaar negentienduizend woningen te splitsen en eventueel te verkopen. Het plan heeft voor onrust gezorgd, niet alleen bij huurders die vrezen door eigenaars te worden weggepest. Het stadsdeelbestuur van Oost/Watergraafsmeer was bang voor een nieuw ‘Gat van Genet’, omdat de eigen regelgeving nog niet op orde was. In 1984 dienden huiseigenaren in twee weken tijd met succes tienduizenden splitsingsverzoeken in om te profiteren van een juridisch vacuüm dat toenmalig wethouder Genet had laten ontstaan. [JVDT]



Wilde plannen sneuvelen door bouwambities, geldgebrek en regels

## Groen is nog altijd een sluitpost

*Groen in stedelijke gebieden is vaak betekenisloos en saai. Groenforum Nederland roept om meer investeringen en meer onderhoud. Maar dat alleen is niet genoeg. Stedenbouwkundige Ton Schaap van de Dienst Ruimtelijke Ordening wil stadskinderen ook een kans op avontuur geven. Maar hij moet toegeven dat het resultaat in de praktijk toch vaak neerkomt op een grasveld en een paar speeltoestellen. Op 'zijn' veelgeprezen Oostelijk Havengebied moeten de bewoners daar zelfs al heel blij mee zijn. Zal het op IJburg straks anders zijn? Het is de vraag. Want al roept het behoud van groen altijd emotie op, bewoners kiezen volgens Schaap eerder voor woongemak dan voor groen.*

Bert Pots

**M**evrouw De Lange verlaat eerderdaags (laagbouw)-eiland Borneo vanwege de geringe hoeveelheid groen. Er staan een paar bomen in de straat, en dat is het. Nieuw-Vennep roept. Haar nieuwe rijtjeshuis heeft wel een tuin. Andere bewoners volgen haar. Naar Bloemendaal of naar kleine steden in het Gooi. Met voldoende leefruimte voor kinderen, zo verklaren jonge ouders. Hun kroost moet lekker kunnen voetballen in de tuin of spelen met de

jongetjes op straat.

Stedenbouwkundige Ton Schaap, ontwerper van de openbare ruimte in het Oostelijk Havengebied en zelf woonachtig op Sporenburg, ziet hen niet met lede ogen gaan. "Bij een dichtheid van honderd woningen per hectare is aan het verlangen naar een huis met een tuin simpelweg niet tegemoet te komen. Als we flink hoog bouwen zoals op het Java-eiland, dan is er ruimte voor collectief of openbaar groen."

Een privé-tuin is volgens hem nauwelijks haalbaar. "We hadden op het Java-eiland gesloten bouw-

ballen, te picknicken of verstop-pertje te spelen. Het grappige is wel dat mensen met kinderen tegenwoordig niet kiezen voor het relatief groene Java-eiland, maar dat zij juist op het veel minder groene Borneo of Sporenburg willen wonen. Zij kiezen voor het comfort van een eengezinswoning. Ze hebben minder trek in het gesjouw met spullen via liften en trappenhuizen. Het woongemak gaat dus voor het groen. Ook al roept het behoud van groen altijd emotie op; het is blijkbaar ook weer niet zo belangrijk."

Maar waarom dan niet de dicht-

*"Uiteindelijk hebben we het weer over gras en een paar speeltoestellen"*

blokken kunnen doen. Dan had alleen de begane grond, gemiddeld zestien procent van alle bewoners, een tuin gehad. Maar dan is er geen plek meer om te basket-

heid ter discussie stellen? "Dat zou kunnen. Als er geen klandizie meer is voor huizen zonder tuin, dan moeten we dunner bouwen. Maar dat is geen afweging van stedenbouwkundigen, maar van de politiek. Zij bepalen wat nog net kan. Voor ons is het een sport om bij zo'n hoge dichtheid eruit te halen wat er in zit. In het Oostelijk Havengebied heeft iedereen op zijn tenen gelopen. Dat vind ik niet alleen. Het hele gebied is lesstof op universiteiten. Dat betekent dat er in ieder geval iets is gelukt."

**'Water is ook groen'**

In het Oostelijk Havengebied is de redenering gevolgd dat water ook groen is. Is dat niet een te makkelijke gedachte? Schaap: "Het is een genuanceerd verhaal. Het maken van openbaar groen stond niet bovenaan de agenda. Bij de eerste planvorming kwam de vraag aan de orde of we oude havenbekkens moesten dempen ten behoeve van meer groen. Er zijn tekeningen



Groen is een schaars goed in het Oostelijk Havengebied. Alleen op plekken waar flink hoog is gebouwd, zoals hier op het Java-eiland, werd ruimte gespaard voor openbaar groen. Dit park op het Java-eiland werd overigens pas in mei 2002 ingezaaid.



geweest waarin de helft van de IJ-haven was omgetoverd in een flink park. Het aanleggen van zo'n een enorme lap groen was erg kostbaar. Iedereen vond dat verder zonde van het uitzonderlijke karakter van het havengebied. Toen is de redenering ontstaan: groen is te onderscheiden in gebruiksgroen en kijkgroen. Als we het water beschouwen als kijkgroen, dan hoeven we alleen het gebruiksgroen nog maar te maken. Als het gebied straks echt af is, dan is op het Java-eiland de Bogortuin het gebruiksgroen. Voor de Rietlanden geldt hetzelfde. Daar komt een verzameling speelvelden.”

Zelf fietst Schaap elke werkdag van de kop van Sporenburg naar zijn kantoor bij de dienst Ruimtelijke Ordening in de binnenstad. Op de groene strook in het midden van Sporenburg ziet hij altijd wel kinderen spelen. Maar nooit zoveel dat het veel te klein oogt. Het is er wel veel te saai. Schaap groeide zelf op in Tubbergen. Dammen in beken bouwen. Of avonturen beleven temidden van kraaien in de tuin van landgoed Eeshof. Dat was waar hij als jongetje van kon genieten.

“Het ontwikkelen van groen voor intensief gebruik schiet nog niet op. Het moet avontuurlijker. Kinderen moeten hutten kunnen bouwen. Ik heb wel eens in een vergadering de suggestie gedaan: gooi een bult sloopafval midden in de groenstrook en laat kinderen daar spelen. Maar dan komen de veiligheidsvoorschriften op tafel. Dan is er altijd wel iemand die zegt: dat voldoet niet aan norm A of B. En wat gebeurt er als iemand een roestige spijker in zijn vinger krijgt? Dan krijgt het stadsdeelbestuur daarvan de schuld. Dat wil heel terecht geen schadeclaim. Aan het einde van zo'n discussie resten dan alleen nog de superveilige speel-

#### “GRAS IS LEKKER GOEDKOOP”

De organisatie Groenforum Nederland wil het denken over groen radicaal veranderen. Voorzitter Peter Dordregter, oud-directeur van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, probeert de geesten rijp te maken voor meer investeringen. “Groen is nog altijd een sluitpost. Maar een groene woonomgeving maakt mensen gelukkiger. En een groene werkomgeving verhoogt de arbeidsprestaties.” Er is een geweldig tekort aan groen rond de grote steden in de Randstad en in Limburg, zo constateert het structuurschema Groene Ruimte. Groenforum Nederland wil mensen bij elkaar brengen die elkaar anders niet spreken. Ontwikkelaars, bouwers, corporaties aan de ene kant en mensen uit de wereld van gezondheid, welzijn en recreatie aan de andere kant. De boodschap is dat slim investeren in groen, natuur en water tot besparingen elders in de samenleving leidt.

De prioriteit voor groenaanleg en -onderhoud in steden en dorpen is volgens Dordregter veelal laag. “Groen en water zijn altijd restposten. Gras is goedkoop. De keuze voor snelgroeiende bomen is gemakkelijk gemaakt. Het zou veel beter zijn als groen in het stedenbouwkundig ontwerp van nature tot uitdrukking komt. Het moet de drager zijn van een ontwerp. Dat vraagt een andere filosofie. Plaats stad en land niet tegenover elkaar, maar bekijk de stad als een landschap. Daar bewegen zich mensen in. Wat willen die mensen? Die willen zich welbevinden. In de dicht bebouwde stedelijke omgeving moet iets te beleven zijn. Bewoners moeten aan hun omgeving identiteit kunnen ontlenuen. Ook willen ze de seizoenen kunnen beleven. Groen wordt dan een van de structuurbepalende vormen.” Over de voordelen van een omgevingsstructuurplan is volgens hem in het verleden nog niet nagedacht. “Uit de jaren dertig kennen we de begrippen: licht, lucht en groen. Het gedachtegoed van Van Eesteren. De Westelijke Tuinsteden zijn daar het resultaat van. Veel ruimte, veel groen. Maar het is vaak betekenisloos. Het zou zo moeten zijn dat de openbare ruimte voldoet aan de behoeften van gebruikers en passanten.”

Hij pleit voor robuuste basisstructuren die aan veranderende behoeften tegemoet kunnen komen. “Een eenmaal ingerichte openbare ruimte wordt als onveranderlijk gezien. Er is geen sprake van flexibiliteit. Het zou juist mogelijk moeten zijn op een gegeven moment een park anders in te richten. De openbare ruimte



moet meegroeien met de gebruikers. Stel er komen allochtonen of jonge tweeverdieners. De een wil in groepen kunnen picknicken, de ander vraagt routes om te joggen. En komen er meer ouderen, dan willen die plekken om veilig uit te rusten. Dergelijke bijsturing moet gewoon mogelijk zijn. Maar daarvoor ontbreekt het geld.

Overheden schrijven niet af op de openbare ruimte. Het reguliere onderhoud schiet vaak al te kort. Er wordt niet zelden jaar na jaar op bezuinigd.”

En er zijn ook nog veel vlakken die nu niet worden gebruikt. “Denk aan groene daken of begroeiing van gevels. Zij kunnen eveneens een rol spelen in de beleving van de omgeving, maar blijven nu nog vaak ongebruikt.” Het grote voordeel van een groene ruimte staat bij Dordregter niet meer ter discussie. Groen is voor mensen van het grootste belang. Onderzoek heeft het Groenforum aangetoond dat meer groen leidt tot verbetering van gezondheid en welzijn van heel veel burgers. Goed onderhouden groen helpt bewoners bovendien een gevoel van veiligheid te creëren. “Er zijn dus voldoende argumenten meer geld te investeren in een groene leefomgeving. Daarbij kijken we niet alleen naar de lokale overheid. Ook ontwikkelaars kunnen een positieve rol vervullen. Meer groen leidt tot een beter product, heel simpel. Zij zijn het zich alleen nog niet zo goed bewust dat door investeringen in de kwaliteit van de omgeving de waarde van het onroerend goed stijgt.”

Verder is Dordregter voorstander van een weloverwogen democratisering. “Maak burgers mede verantwoordelijk voor groen en openbare ruimte. Dat kan op individueel niveau door het stimuleren van geveltuinen. Of geef groepen bewoners een rol in het beheer van hun wijk. Als openbare ruimte iets met zelfrespect te maken heeft, dan mag men niet aan de bewoners voorbij gaan.”

toestelletjes. De steriele speelapparaten. Daar is geen bal aan.”

Kan het nog anders?

“Stedelijke speelgebieden zijn niet onmogelijk. Dat kan allemaal nog.

Die kans is niet voorbij. Maar dat vraagt veel meer aandacht voor kostbaar beheer, waarbij de verantwoordelijkheden goed zijn afgeperkt. Neem nogmaals zo'n spannende bult. Dat vraagt om een

flink hek om te voorkomen dat honden daar gaan spelen. En dat vraagt om een beheerder. Dat hek moet op tijd worden afgesloten. Bovendien moet de veiligheid van de kinderen zijn gewaarborgd. Er

is daarom veel te zeggen voor de ouderwetse speeltuinvereniging. Laten we die in een nieuw jasje geven en verantwoordelijk maken voor het avontuurlijke speelterrein. Van de bewoners mag wat mij betreft worden verwacht dat ze daar aan meebetalen.”

Klein kijkgroen is in stadsdeel Zeeburg onderwerp van regelgeving. De bewoner die de behoefte heeft aan een plantje naast de voordeur, mag dat niet zonder speciale toestemming planten. Oud-stadsdeelwethouder Piet Sijsma lanceerde daarvoor een apart vergunningstelsel. Blijft onderhoud achterwege, dan kan het stadsdeel een aanwijzing uitvaardigen. Nee, Schaap heeft niet zo'n geveltuintje van maximaal zestig centimeter uit de gevel. “Ik ben daarvoor te lui. Maar de burens hebben er wel een. Eigenlijk is het allemaal te braaf.” Sijsma heeft zich in de jaren van zijn bewind steeds bevreesd getoond voor aantasting van het havenkarakter van het gebied. Toen zijn PvdA vlak voor de raadsverkiezingen dit voorjaar minder streng wilde worden bij het toelaten van groen op kades, trad hij voortijdig af. “Stedenbouwkundig is het gebied gedisciplineerd. Daarom kan het gebied veel hebben. De woonboten voegen zich probleemloos. Maar er is natuurlijk een grens in het bewaken van het openbare karakter van een kade.”

Ton Schaap, stedenbouwer, heeft zijn blik na het KNSM- en Java-eiland, Borneo-Sporenburg en IJburg, laten vallen op het eiland Zeeburg: “Als we daar hoger bouwen kunnen de bestaande bomen blijven staan en is het mogelijk nieuw groen toe te voegen.”

## IJBURG

IJburg krijgt volgens Schaap een groenere uitstraling dan het Oostelijk Havengebied: “Voor alle bewoners is het Diemerpark dichtbij. Daar wordt weinig aan ontworpen. Het wordt een ruig gebied. Het Haveneiland, het eerste eiland van IJburg, zal meer huizen met tuinen bieden. Uiterlijk

### *“Een boom in Amsterdam volwassen laten worden is al een heidens karwei”*

zal dat eiland associaties oproepen met het Java-eiland. De hoogte varieert van drie tot acht woonlagen. De straten zullen breder zijn dan op Borneo/Sporenburg. De dichtheid is dertig procent lager,

maar altijd nog twee keer hoger dan Nieuw-Vennep. Nog voor het plaatsen van de bouwblokken zijn in het westelijk deel van het Haveneiland drie groene plekken aangewezen. Geen smalle, saaie, tochtige zichtassen, maar beschutte groene plekken met aan alle kanten bebouwing. Van die drie wordt er inmiddels één ver-

hard. Voor een van de andere gebieden had de landschapsarchitect een wild plan: grote rotsblokken en een zachte groene oever naar een binnengracht. Maar dan begin het veiligheidsverhaal

weer. Veel mensen bemoeien zich met zo'n plan en uiteindelijk hebben we het weer over gras en een paar speeltoestellen. Bovendien is er geen geld voor de inrichting. Als wij groen tekenen, dan zeggen de mensen die over het geld gaan: lekker goedkoop. Gras en dunne boompjes.”

Schaap heeft dat specifieke gebied nog niet opgegeven. “We waren uitgespeeld, maar we hebben het gebied toch nog aangemeld voor groenintensivering. Dan gaat het om een combinatie van twee ferme woonblokken met groene daken, groen tegen de gevel en het tussenliggende groene gebied. Het kan niet dienen als vervanging voor een spannend speelterrein, want op het dak kun je niet voetballen. Maar wellicht wordt het toch nog een bijzondere plek.” Geldgebrek is een vast item bij elk stedenbouwkundig traject. Is groen niet meestal het kind van de rekening? Schaap: “In stedelijke milieus met hoge dichtheden is voor slechts een enkeling een tuin beschikbaar. Hier en daar zal wel een boom staan. Maar een boom in Amsterdam tot volwassenheid laten komen is al een heidens karwei. Van nature groeit er weinig in de Amsterdamse grond. Als een boom dertig jaar moet groeien, dan moet hij bij het planten dertig kuub bomengrond meekrijgen. Andere oplossingen, zoals groene daken, zijn duur. Het is nog maar de vraag of de maatschappelijke bereidheid aanwezig is echt meer te investeren in groen. Wel hebben we gezegd dat voor het eiland Zeeburg, gelegen tussen IJburg en Oostelijk Havengebied, het groen op een of andere manier dominantier moet blijven. Dus hoger bouwen, dan kunnen bestaande bomen blijven staan en is het mogelijk nieuw groen toe te voegen.” ■





'Hightech natuur' als antwoord op verstening van de stad

## Nieuwe kijk op stadsgroen

*Amsterdam moet er tussen 2010 en 2030 vijftigduizend woningen bij krijgen. Dat gaat vooral ten koste van de groenstroken en plantsoenen in de naoorlogse wijken. Met groene daken, geveltuinen en 'floatlands' wil gemeentelijk groencoördinator Remco Daalder de verstening van de stad tegengaan. "We kunnen nog veel leren van groenprojecten in het buitenland."*

Jaco Boer

**T**wee kassen en een lommerrijke tuin. Groter is de Hortus eigenlijk niet, maar je waant je er buiten de stadsgrenzen. Vogelgeluiden overstemmen met gemak het verkeer achter het theehuis. Wilde houtduiven bedelen om brokjes speculaas op de terastafels. Het is een toepasselijke plek om met Remco Daalder van gedachten te wisselen over het nieuwe groenbeleid van de stad. Als gemeentelijk coördinator Groen & Stadsecologie pleit Daalder namelijk voor een radicaal andere kijk op plantsoenen en parken. "Bomen en gras worden in Amsterdam nog te vaak heilig verklaard. Maar veel groenstroken in de Westelijke Tuinsteden en Noord hebben absoluut geen kwaliteit. Het zijn snippers die slecht worden onderhouden en niemand iets zeggen. Dan moet je ook niet raar kijken wanneer die als eerste sneuvelen bij nieuwe plannen voor woningbouw."

Als voormalig beheerder van het Amsterdamse Bos weet Daalder hoe moeilijk het is om de conservatieve Amsterdammer op nieuwe ideeën te brengen. Om in delen van het groengebied de natuur haar gang te laten gaan, moest hij inderijd hemel en aarde bewegen. Bewoners en ambtenaren vonden het in eerste instantie maar niks dat er in hun park "werd aangeroemd". Ook nu kost het veel energie om mensen ervan te overtuigen dat het groenbeleid over een andere boeg moet worden gegooid. Toch houdt Daalder hen voor dat de stad zich heeft verplicht

Groen moet

We moeten Daalder niet verkeerd begrijpen. Hij is absoluut geen voorstander van een verdere verstening van Amsterdam. Nieuwe woningbouw moet hand in hand gaan met een vergroening van de leefomgeving. "Parken en groene pleinen zijn in een stad onmisbaar. Ze zorgen voor extra zuurstof, van gestof op en verkoelen de stad, die toch al een paar graden warmer is dan het gebied erbuiten." Ook moeten we de sponswerking van gras en bomen niet onderschatten. "Neerslag wordt in parken en plantsoenen langer vastge-

### *Bomen en gras worden in Amsterdam te vaak heilig verklaard*

om tussen 2010 en 2030 vijftigduizend extra woningen te bouwen. "Dat is driemaal IJburg, waar binnen de bestaande stadsgrenzen ruimte voor moet worden gevonden. Anders gaat het ten koste van de groene lobben die stedelingen snel in het buitengebied brengen. Bouw dan maar een paar slecht gebruikte plantsoenen vol. Als er op de daken van de nieuwe gebouwen maar een openbare tuin of park komt."

houden, waardoor de stad toe kan met de bestaande sluizen om overtollig water te spuien." Verdichting van de stad zonder groencompensatie kost Amsterdam volgens hem dan ook handenvol geld.

Afgezien van financiële en milieutechnische argumenten zijn er natuurlijk ook de stadsbewoners, die in elk leefbaarheidsonderzoek klagen over te weinig groen. "Je kunt wel zeggen dat al die tuin- en natuurliefhebbers maar naar Almere moeten verhuizen. Maar ik vind dat iedereen het in de stad naar zijn zin moet kunnen hebben. Ook in Amsterdam moeten kinderen het verloop van de seizoenen kunnen ervaren. Een aantrekkelijke stad kan niet zonder groen om de hoek."

Om de woningbouw en vergroening van de stad hand in hand te laten gaan, moet Amsterdam niet alleen met zijn huizen maar ook met zijn plantsoenen en parken de hoogte in. Parkdaken, geveltuinen en fonteinen hebben in de ogen van Daalder de toekomst. In het

#### POSTZEGELPARKJES

Nieuw stadsgroen hoeft niet altijd duur en spectaculair te zijn. Vergeten hoekjes van de stad kunnen met simpele middelen worden omgetoverd tot een 'postzegelparkje'. Uit onderzoek is gebleken dat in Amsterdam zeker tweehonderd plekken voor zo'n verbouwing in aanmerking komen. Een pleintje of plantsoen van tien bij tien meter is al voldoende om er een boom, bankje en speeltoestel te kunnen neerzetten. Andere voorwaarden zijn een beschutte ligging en gebruik van hoogwaardige materialen. Op dit moment wordt op vijf plaatsen in de stad geëxperimenteerd met deze postzegelparkjes. Financieel en bestuurlijk zijn de zaken rond, verklaart Johan van Soest van de Dienst Ruimtelijk Ordening. "Binnenkort kunnen de ontwerpers gaan tekenen." Of er in de toekomst op meer plaatsen postzegelparkjes komen, hangt af van de aangekondigde bezuinigingen op het Amsterdamse Groenfonds. "Voor dit jaar hebben we nog wel wat geld voor nieuwe projecten kunnen reserveren. Maar daarna is de pot leeg en moeten de stadsdelen zelf aan de slag."



Drijvende tuinen in stadsdeel Zeeburg ontwikkeld door Jasper Grootveld. De bodem bestaat uit piepschuimblokken. In 2000 heeft het stadsdeel Zeeburg twee proeftuinen laten ontwikkelen. Eén tuin is toegankelijk voor mensen, de ander niet.



buitenland hebben ze al langer ervaring met die aanpak. Zo laat Daalder foto's zien van wijken in Keulen, waar begroeide gevels doen vergeten dat de dichtheid aan woningen er bijzonder hoog is. In dezelfde stad ligt ook het Media-park, dat met zijn kantoren en winkels wel iets weg heeft van de Arenaboulevard. In het midden van dit bedrijvenpark ligt een meertje van anderhalve hectare. Sinds de meerkoet en fuut er zijn neergestreken, is het een officieel natuurbeschermingsgebied geworden. Medewerkers van de omliggende bedrijven rusten er tussen de middag graag even uit.

Het geheim achter deze buitenlandse successen ligt vooral in een andere aanpak. "De groenvoorzieningen worden er in samenhang met de gebouwen ontworpen. Wij leggen meestal achteraf een lullig parkje met berkje aan en

denken dan dat we klaar zijn." Ook is er in het buitenland vaak meer geld beschikbaar, omdat bedrijven in de omgeving meebetalen aan het realiseren van een park of meertje. "In Nederland zijn er nog maar weinig van dit soort publiek private groenprojecten van de grond gekomen. Ik ken alleen een voorbeeld in Tilburg dat een succes is geworden." Verder hebben we volgens Daalder gewoon te weinig lef en wordt creativiteit gesmoord in een woud aan milieuveiligheidsregels. "Op IJburg wilden we een manege in een woonwijk aanleggen, maar uit oogpunt van hygiëne mag dat niet."

#### Eco-parking

Ondanks alle hindernissen zijn in Amsterdam toch al enkele voorbeelden van Daalders groenvisie te vinden. Zo gaat aan de Kadijk een parkeerterrein schuil onder

een park voor omwonenden. Ook met de drijvende tuinen aan de Hobbemakade is Daalder blij. "Ze passen goed in het straatbeeld en worden door buurtbewoners actief onderhouden." Spectaculair vindt hij verder het dennenbos op de achtste verdieping van het nieuwe

Door bodemvervuiling wordt het groen er noodgedwongen naar de daken verbannen. Ook IJburg kan een groene oase in de stad worden. Zelf heeft hij er zich ingespannen voor het 'vergroenen' van twee woningblokken. Met een meter grond op de daken kan er

*"Wij leggen achteraf een lullig parkje aan en denken dat we klaar zijn"*

ING hoofdkantoor aan de Amstelveenseweg. Sowieso is de Zuidas in zijn ogen een mooi voorbeeld van verstedelijking in combinatie met vergroening. Bij alle nieuwe gebouwen is in het programma van eisen bijvoorbeeld opgenomen dat 30% van de daken groen moet worden. Ook wordt er per vierkante meter afgenomen grond een paar tientjes in het Amsterdamse Groenfonds gestopt. In de toekomst verwacht Daalder ook veel van het Polderweggebied.

een levensecht park ontstaan met acht meter hoge bomen. "Uit berekeningen is gebleken dat de bouwkosten inclusief parkaanleg hooguit vijf procent hoger liggen dan in andere projecten. Je hebt dan wel in één klap in de groenbehoefte van alle bewoners voorzien." Of het project ook werkelijk doorgaat, hangt af van de toekenning van subsidie uit het Innovatie Programma Stedelijke Vernieuwing van het ministerie van VROM. ■



Nieuwbouwcomplex met begroeide daken in Florijn (ZuidOost). De begroeiing bestaat uit vetplantjes.



Staalconstructie met daktuin op een pand in de Graaf Florisstraat

Het Hundertwasser Haus in Wenen. Volgens Remco Daalder is dit een goed voorbeeld hoe natuur een geïntegreerd onderdeel vormt van het ontwerp. Zie voor meer info [www.hundertwasserhaus.at](http://www.hundertwasserhaus.at)

# als ik het voor het zeggen had

## Tijd voor een bouwoffensief

Johan Remkes  
Staatssecretaris VROM

Ik zou mij concentreren op het bestrijden van het grote tekort aan woningen in Amsterdam. En niet tevreden zijn met het sluiten van convenanten met woningbouwcorporaties en dergelijke, maar een echt groot offensief organiseren.

Het verschijnsel wachtlijsten in de zorg krijgt alle aandacht, maar dat geldt niet voor de wachtlijsten in de sector huisvesting. Veel Amsterdammers denken dat de tekorten vanzelf zullen verdwijnen, want dat gebeurt elders in Nederland toch ook? Lezers van NUL 20 weten echter beter.

Er zijn wel verklaringen voor deze desinteresse. Het probleem raakt 'ons' (de Amsterdammers) niet. Met zieken en ouderen zijn 'we' solidair, mede omdat 'we' allemaal oud willen worden. De slachtoffers van het woningtekort zijn vooral jongeren en mensen die een betere, grotere (koop)woning zoeken. 'We' zien bijvoorbeeld jongeren (studenten) niet als zielig. Dat huishoudens die te krap wonen niet kunnen doorstromen, wordt ook niet geproblematiseerd: ze hebben immers een (goedkoop) dak boven hun hoofd. Bovendien: sommigen lukt het wel om een passende woning te bemachtigen of hoge woonkosten te betalen. Indertijd kwam de stadsvernieuwing pas goed op gang toen duidelijk werd dat herhuisvesting in een goede, niet te dure woning in de eigen buurt gegarandeerd kon worden. Dat de plannen in Nieuw West en Noord op verzet stuiten, komt doordat het beleid te veel is gericht op dure nieuwbouw. De zittende bevolking heeft daar geen belang bij.



Wilt u reageren op deze mening?  
Ga naar ons discussieforum op  
[www.nul20.nl](http://www.nul20.nl)

Op het maartnummer van Nulzo stond terecht: 'Over een ding is Amsterdam het eens: bouwen, bouwen bouwen!' Met het Rijk is afgesproken, dat er in enkele decennia 50 duizend extra woningen in Amsterdam zullen komen. Prima, maar nu de uitvoering.

De stagnatie in de nieuwbouw moet zo snel mogelijk bestreden worden. Daarvoor is, naast minder bureaucratie, vooral het verwerven van draagvlak cruciaal.

Mijn bouwoffensief zou bestaan uit de volgende stappen:

1. Het woningtekort moet dagelijkse mediakost worden. Minstens iedere week is er een persconferentie over slachtoffers van huuropdrijving, over verbeterde plannen in Nieuw West, over de huisvesting van ouderen, enzovoort, enzovoort.
2. De gemeenteraad wordt zodoende gedwongen om met geld over de brug te komen. Naast de bouw van dure koop- of huurwoningen is er druk om extra woningen in de sociale sector te bouwen. Er kan berekend worden hoeveel de stad economisch en cultureel te winnen heeft als iedereen die dat wil, in de stad huisvesting kan vinden. De subsidieverstrekking kan, zonder op andere zaken te moeten beknibben, via de grondprijvaststelling gaan. Bijvoorbeeld: wie goedkope woningen in (middel)hoge gestapelde nieuwbouw realiseert, krijgt de grond voor 25 jaar gratis. Daarna geldt de normale erfpacht. Behalve directe huisvesting in de diverse soorten nieuwbouw komt zodoende de doorstroming weer op gang.
3. De stadsdeelbestuurders moeten meer gestimuleerd worden. Dat kan door geld beschikbaar te stellen. Er moet een stedelijke vernieuwingspot komen, die naast geld uit 'Den Haag' ook door Amsterdamse gemeentelijke potten wordt gevuld. Een buurt waar verdichtingsbouw wordt gepleegd krijgt recht op extra voorzieningen, die met de subsidie kunnen worden betaald. Een belangrijke maatregel voor de buurtbewoners is ook de herinvoering van de voorrang bij de woningtoewijzing.
4. Als de bevolking zich voldoende bewust is geworden van de ernst van het woningprobleem en er vertrouwen is gegroeid in de aanpak, dan kan ook het plan gerealiseerd worden om (wederom met subsidie) op grote schaal een extra verdieping op bestaande woningcomplexen te zetten. Betrokkenen zullen meewerken als er huurverlaging wordt toegestaan. Ook zou het vast beleid kunnen worden om in nieuwe huurcontracten een dergelijke verbouwing te accorderen.

Dit zijn slechts enkele suggesties. Luchtfietserij? Wellicht geldt dat voor een enkele suggestie, maar mijn pleidooi voor het opzetten van een doordacht offensief zal, weet ik zeker, bij de Amsterdamse bevolking enthousiast worden opgepakt. ■



“We moeten voorkomen dat winkelstraten afglijden”

## Huurbescherming voor winkeliers?

*Er moet huurbescherming komen voor kleine ondernemers. Dat vindt Tjeerd Herrema, stadsdeelvoorzitter van Zeeburg. Hoe die maatregelen er precies uit moeten zien, laat Herrema open. “Maar waar de economie zichzelf niet corrigeert zijn steunmaatregelen noodzakelijk. Zo kan je voorkomen dat winkelstraten afglijden.” Herrema doelt hiermee op het veiligheidsproject Javastraat en omgeving, waaruit bleek dat driekwart van de achttien onderzochte horecapanden veiligheidsrisico's opleveren, variërend van schijnbeheer tot drugshandel.*

Liesbeth Klumper

**D**e huurprijzen in de winkelstraat in Zeeburg stijgen explosief. In veel gevallen gaat het om onderhuur waarbij de oorspronkelijke huur voor een winkelruimte zo'n drie keer over de kop gaat. Ook worden er forse sleuteldelen gevraagd aan nieuwe huurders. Herrema: “Onderhuur jaagt de prijs op, daardoor is de relatie tussen kwaliteit en huurprijs verdwenen. Ondernemers moeten een omzet per vierkante meter halen die op deze locatie niet reëel is. Ze kunnen het hoofd nog maar net boven water houden, maar hebben geen geld voor investeringen. Puin en winkels zien er verwaarloosd uit en de straat holt achteruit.”

“Exorbitante huren maken ondernemers ook kwetsbaar en zo worden ze in de armen van randfigu-

ren gedreven. Dan krijg je een versimpeling van het aanbod: veel horeca en beluizen die op verkeerd geld draaien en waar heling of drugshandel een kans krijgt. Met de winst uit dat soort transacties kan je de huur wel opbrengen, maar de gezonde economie wordt zo uit de markt gedrukt.”

Daarom verdienen bonafide ondernemers en starters een steuntje in de rug, vindt Herrema. “Een onafhankelijke beroepscommissie zou over de hoogte van de huurprijzen moeten oordelen, dan hoeven mensen niet meteen naar de rechter. Die commissie zou als criterium een puntensysteem kunnen hanteren, zoals dat ook voor woningen geldt.”

Ambtenaren van het stadsdeel onderzoeken de onderhuur en gaan zo mogelijk over tot sluiting van het bedrijf. Er worden niet alleen woekershuren gevraagd voor panden van particulieren, maar ook voor winkelruimtes van corporaties. De eigenaren hebben vaak geen idee wat voor nering in hun pand wordt gedreven. “Bij schijnconstructies spreken we de eigenaar aan, het eerste geval is nu bij de corporatie gemeld en de eerste aanschrijving is ook de deur uit,” aldus Herrema, die ervan overtuigd is dat de onderhuurpraktijken ook buiten zijn stadsdeel voorkomen.

Ook ondernemers elders in de stad worden geconfronteerd met enorme huurverhogingen, al is de situatie anders dan in de Javastraat. Zo dreigen de winkeliers in de Negen Straatjes ten onder te gaan aan hun eigen succes. Kleine speciaalzaken hebben de verbindingstraten in de Westelijke grachtengordel populair gemaakt, zó populair dat huisbazen de huren hoog opstuwden. “Nieuwelingen in de buurt hebben het moeilijk”, weet Djoekje Wessing, oprichtster van de

### HUURBESCHERMING WINKELRUIMTES BESTAAT AL

Sinds 1978 is de huurbescherming voor middenstands- en bedrijfsruimtes geregeld in het Burgerlijk Wetboek. Bij een conflict over de hoogte van de huur hebben ondernemers de mogelijkheid naar de kantonrechter te stappen. Artikel 1632 a reguleert huurverhogingen: huurprijzen van de voorgaande vijf jaar van vergelijkbare objecten in dezelfde buurt worden vergeleken, waarna de rechter een gemiddelde bepaalt. De kantonrechter kan ook nog de Bedrijfs huur- en adviescommissie te raadplegen. Een komende wetswijziging maakt het ondernemers mogelijk zelf naar de Bedrijfs huur- en adviescommissie te stappen, voor zij hun zaak voorleggen aan de rechter.

ondernemersvereniging. “Zij doen bijvoorbeeld niet mee met de feestverlichting, dat kan er niet meer af. Voor winkelketens zijn die huren wel haalbaar. Maar wij willen hier geen Blokker en Bart Smit, dat soort zaken tast het speciale karakter van De Straatjes aan.”

Wessing kaartte het probleem aan en kreeg steun van de Kamer van Koophandel en burgemeester Cohen, die de Negen Straatjes een ‘pareltje’ noemde. Zelf doet zij nu onderzoek naar de huurprijzen per vierkante meter, de contracten en de huurverhogingen. Met die gegevens in de hand hoopt zij de politiek tot maatregelen te inspireren. “Nu kun je met een extreme huurverhoging alleen terecht bij de kantonrechter. Die doet een vergelijkend onderzoek naar de huren in de buurt, maar de verschillen hier zijn enorm, de prijzen variëren van 700 tot 2800 euro per maand voor vergelijkbare oppervlaktes. Dat schiet dus niet op. Ik hoop dat de politiek het straks oppakt en er landelijk iets aan gaat doen.” ■

De Javastraat





# Geokoepels: dan liever de grond in



## Plan

Frans Taselaar van het Ingenieursbureau Amsterdam is de geestelijke vader van de 'Geokoepel'. Het antwoord op het groeiende ruimteprobleem ligt volgens hem onder de grond. Hij wil op grote diepte een labyrint van grote gewelfde ruimtes bouwen. Het futuristische plan heeft de OSCUR-prijs gewonnen.

## Kansen

Een groot aantal organisaties heeft voor de prijsvraag gebrainstormd over het idee. "Het is uitvoerbaar", concludeert Taselaar. "Je kunt veel kennis uit de mijnbouw toepassen." De ruimtelijke werking van de koepels neemt volgens hem de meeste claustrofobische gevoelens weg. Hij ziet er trouwens niet direct mensen wonen. De gedachten gaan meer uit naar opslagruimtes, datacenters, koelcentra en uitgaans- en amusementsfuncties. Het is dé plek voor lawaaiige disco's. In Japan is al de eerste experimentele koepel gebouwd.

## De lift ◆

Het idee is fantastisch, maar nu moet het nog gerealiseerd. Stap met alle NUL20 lezers in De Lift en overtuig hen van Het Plan. Daarna gaan ongetwijfeld deuren open die nu nog gesloten blijven.

NUL20 roept iedereen met creatieve ideeën of initiatieven op het gebied van woonbeleid of huisvesting op zich te melden bij onze eigen liftboy.

What's your elevator pitch?

Mail naar [delift@nul20.nl](mailto:delift@nul20.nl).

## Strategie

"Het is een langetermijnvisie; je moet denken aan een tijdsspanne van 25 jaar. Je moet je nu niet laten hinderen door onzekerheid." Van belang is nu - na de prijsvraag - het Geokoepel-kennissenetwerk in stand te houden en financiering te zoeken voor verder onderzoek. Het winnen van de prijs maakt dat een beetje eenvoudiger. De Geokoepel staat immers op de kaart.

Info: [www.geokoepels.nl](http://www.geokoepels.nl)



Parkeervoorzieningen beïnvloeden woningkeuze

## Wie betaalt de parkeerplaats?

*Parkeerruimte in Amsterdam is schaars en duur. Parkeerproblemen drijven sommige stadsbewoners zo tot wanhoop dat ze verhuizen naar elders. De oplossing lijkt simpel: bouw zoveel mogelijk parkeergarages en woningen met inpandige parkeerplaatsen. Grootste knelpunt hierbij zijn de torenhoge bouwkosten. Zeker bij sociale woningbouw zijn die nooit terug te verdienen. En wie draait er dan voor de rekening op?*

Janna van Veen

Het Coördinatieteam Optimalisering Grondgebruik (c-team) stelde onlangs in opdracht van het gemeentebestuur een parkeermanifest op met als doel 'een impuls te geven aan nieuwe parkeervoorzieningen binnen de ring A10'. In het manifest wordt gesproken van een verwachte groei van het autoverkeer in de komende jaren van twintig procent. Ook het autobezit in Amsterdam zal toenemen, als na stedelijke vernieuwing en herstel van achterstandswijken meer midden en hogere inkomensgroepen zich in de stad vestigen.

Uit studie van het c-team naar parkeergarages in verschillende wijken blijkt echter dat vooral het kostenaspect spelbreker is bij plannen om de auto zoveel mogelijk onderdak te brengen. Dat geldt met

*“Voor verdiept parkeren spreek je al gauw over ongeveer 25 duizend euro per parkeerplaats”*

name in de negentiende-eeuwse wijken, waar de parkeerdruk zowel overdag als 's nachts zeer hoog is. Het c-team pleit er dan ook voor om de parkeerinkomsten van de straat integraal te gebruiken voor de kosten van parkeergarages. Ook moet er een verplichting komen om bij elk nieuwbouw- of renovatieproject een ondergrondse parkeervoorziening te bouwen. De vraag is echter: wie gaat dat betalen?

In de Westelijke Tuinsteden overleggen Bureau Parkstad, het

Gemeentelijk Grondbedrijf en de bouwconsortia over de verdeling van de kosten van parkeergarages. Die garages passen in de afspraken over parkeren die op stedelijk niveau zijn gemaakt, zegt gebiedsontwikkelaar René Brouwer van Far West - een samenwerkingsverband van vier grote woningcorporaties dat medeverantwoordelijk is voor de herstructurering in dit gebied. Brouwer: “De buitenruimte komt in de herstructureringsgebieden al genoeg onder druk te staan door de verdichting die optreedt. Grootschalig parkeren op straat is met het oog op de leefbaarheid dan ook geen optie.” Volgens Brouwer zijn de kosten van de bouw van garages bij sociale woningbouw echter extreem hoog in verhouding tot de opbrengsten en worden die lasten nu al te makkelijk op het bordje van de woningcorporaties gelegd. “Voor verdiept parkeren spreek je al gauw over ongeveer 25 duizend euro per parkeerplaats. Daarvan komt misschien vijf- à zeventuizend euro terug van de huurders. Wij kunnen die extra lasten - het gaat om tientallen miljoenen euro's in totaal - niet alleen dragen.”

Hoewel de herstructurering van de Westelijke Tuinsteden al in volle gang is, lijkt een oplossing voor het parkeervraagstuk nog ver weg. Momenteel staat gesubsidieerd parkeren - wat Far West in feite beoogt - juist ter discussie, meldt Edo Arnoldussen, directeur van het Grondbedrijf. “Daarmee stimuleer je niet alleen het autobezit, de kans is ook groot dat er een zwart circuit ontstaat.” Arnoldussen legt uit: “Wanneer je ver onder de marktprijs parkeerplaatsen gaat verhuren, maak je het wel erg aantrekkelijk om deze voor veel meer geld door te verhuren aan derden. Er schijnt op dit moment al volop

### PARKEREN IN AMSTERDAM

- Aantal betaalde parkeerplaatsen: 113 duizend
- Aantal uitgegeven parkeervergunningen: ruim 117 duizend.
- Gemiddelde jaarlijkse kosten: 750 euro per parkeerplaats

Bron: Amsterdam in cijfers van Bureau Onderzoek en Statistiek 1998 en 2001. Cijfers over 2000; genoemd aantal betaalde parkeerplaatsen zijn die onder toezicht van de Dienst Stadsstoept en Parkeerbeheer Holland

gehandeld te worden in parkeerplaatsen. Dat moet je als gemeente absoluut niet stimuleren.”

Het officiële standpunt van het Grondbedrijf is dat de opbrengsten van verdichting aangewend moeten worden voor de bouw van parkeervoorzieningen. Toch sluit Arnoldussen bepaalde vormen van subsidie bij verdichting niet bij voorbaat uit. “Maar dan moet je niet ondergronds gaan bouwen, dat is veel te duur. Half bovengronds zou misschien een oplossing zijn. En dan het liefst kostenneutraal. De bewoners moeten dan wel de normaal geldende tarieven betalen.”

### ECO-wijk

Gemiddeld geldt in Amsterdam een parkeernorm van één auto op één woning. Maar er zijn uitzonderingen. Voor het GWL-terrein, een autoluwe nieuwbouwwijk in Westerpark, geldt een parkeernorm van één parkeerplaats op zeven woningen. De eco-wijk op het voormalige terrein van het Gemeentelijk Waterleidingbedrijf werd halverwege de jaren negentig opgezet voor bewoners van de Staatsliedenbuurt. In totaal werden er 110 parkeervergunningen uitgegeven voor 129 parkeerplaatsen. Nieuwkomers komen op een wachtlijst.



Het systeem blijkt niet te werken. De parkeerplaatsen zijn niet exclusief voor de GWL-bewoners, zodat iedere autobezitter er kan parkeren, mits die geld in de meter gooit. Resultaat is dat de parkeerruimte bezet wordt door onder meer bezoekers van café-restaurant Amsterdam dat op het terrein is gevestigd of door autobezitters uit het centrum die geen vergunning hebben. GWL-bewoners met een vergunning moeten vervolgens uitwijken naar omliggende buurten waar hun duur betaalde parkeerbewijs ongeldig is.

Volgens Jozé van Stigt, voorzitter van de Koepelvereniging GWL-terrein, zou het parkeerprobleem zijn opgelost wanneer het stadsdeel de parkeerplaatsen wél alleen voor de bewoners beschikbaar zou stellen. "Iedereen die hier komt wonen is op de hoogte van de lage parkeernorm. En op zich zou het aantal parkeerplaatsen voldoende moeten zijn. Maar het stadsdeel weigert de plekken puur voor bewoners te reserveren. Er zijn inmiddels al mensen vanwege de

parkeerproblemen uit de wijk vertrokken." Het stadsdeel zegt echter gebonden te zijn aan de Amsterdamse Parkeerverordening, die het reserveren van parkeerplaatsen voor bewoners verbiedt.

Klein lichtpuntje is dat op het bedrijventerrein vlakbij de eco-wijk per 1 juli parkeergarage Westersluis wordt geopend met 480 plaatsen. Daarvan zijn er zestig gereserveerd voor bewoners van het GWL-terrein en ongeveer dertig voor de bewoners van de belendende Fannius Scholtenbuurt. De overige plaatsen zijn bestemd voor het bedrijventerrein. GWL-bewoners moeten echter de commerciële prijs van 95 euro per maand betalen. De bewoners van de Fannius Scholtenbuurt betalen ongeveer een derde van dat bedrag; hun parkeerplaatsen zijn gesubsidieerd, omdat door herstructurering veel parkeerplaatsen uit de buurt zijn verdwenen. Om de parkeerdruk op het GWL-terrein te verminderen wil het stadsdeelbestuur de bezoekers van café-restaurant Amsterdam

met wegwijsborden stimuleren hun auto in de Westersluisgarage te parkeren.

### Rondjes rijden

Dat parkeerregels niet altijd duidelijk door beleidsmakers worden geformuleerd, blijkt uit het relaas van GWL-bewoner Harry Kraaij. Hij betrok in 1998 Het Magazijn, een losstaand gebouwtje op het terrein, waarin twee kleine bedrijven en woningen zijn gevestigd. Kraaij verkeerde in de veronderstelling dat het stadsdeel voor bedrijven een uitzondering zou maken bij het afgeven van een parkeervergunning. "Dat werd vóór de oplevering ook steeds gezegd, zij het niet officieel. Ik heb anderhalf jaar geleden een auto aangeschaft, omdat ik onder meer een kunsthandel en een kleine uitgeverij heb. Ik heb dus echt vervoer nodig. Maar een bedrijfsvergunning krijg ik niet. Zelfs niet voor het bedrijventerrein in de buurt, dat 's avonds helemaal leeg is. Ik ben vergeefs tegen die beslissing in beroep gegaan."

De aanleg van ondergrondse parkeerplaatsen is in Amsterdam peperduur. Het gaat gauw om 25 duizend euro per parkeerplaats. Op de krappe Silodam is een volledig gecomputeriseerde parkeergarage aangelegd. Volgens gebruikers roept het wegzakken van de auto associaties op met een crematorium. Op de vrije markt zou er al 40.000 euro gevraagd zijn voor zo'n parkeerplek.

Deze gang van zaken staat volgens Kraaij haaks op het beleid van het stadsdeel om de komst van kleine bedrijven op het GWL-terrein te stimuleren. Intussen rijdt Kraaij voortdurend rondjes in zijn Volvo-stationcar op zoek naar een parkeerplaats waar maar tot zeven uur betaald hoeft te worden. Hij is gemiddeld tweehonderd euro per maand kwijt aan parkeergeld. Kraaij: "Het klinkt misschien wat bizar, maar ik rijd momenteel meer dan strikt noodzakelijk is. Mijn auto rijdt op gas waardoor het uiteindelijk een stuk goedkoper is om rond te rijden dan om stil te staan." Kraaij heeft nu zijn hoop gevestigd op een parkeerplaats in de Westersluisgarage, wat hem in elk geval de helft minder gaat kosten.



## Woning onverkoopbaar

Een groot aantal nieuwbouwwoningen in het Oostelijk Havengebied - waar een parkeernorm geldt van 0,9 - heeft een inpandige garage. Wie over een eigen garage beschikt krijgt volgens het Uitwerkingsbesluit Parkeren Zeeburg geen parkeervergunning voor de straat. Hierdoor wordt tweede-autobezit een zeer dure aangelegenheid.

Extremer zijn de regels voor 66 vrijekavelwoningen in de Scheepstimmermanstraat op het Borneoeiland. Bewoners hebben er een kavel gekocht waarop ze een woning naar eigen inzicht konden bouwen, met of zonder inpandige

stadsdeel over het parkeerbeleid." Uiteindelijk kregen alle eigenaren van een kavelwoning zonder garage toch een bouw- én een parkeervergunning. "Maar toen gingen bewoners mét inpandige garage protesteren, omdat het stadsdeel de vijf jaar eerder meegedeelde beleidsvoornemens niet had uitgevoerd." Nadat enkele buurtbewoners hadden bedreigd met schadeclaims, trok het stadsdeel acht parkeervergunningen in de straat in. De bewoner: "Dat betekent dat wij en zeven andere eigenaren ernstig gedupeerd worden doordat ons pand zo goed als onverkoopbaar is geworden zonder parkeerplaats." Deze bewoner is inmiddels in ver-

*"Het is hier goedkoper om rond te rijden dan te parkeren"*

garage. Dat de keuze om geen garage te bouwen inhield dat je dan ook geen parkeervergunning voor de straat zou krijgen was bij aanvang niet duidelijk - althans volgens de bewoners, volgens het stadsdeel was men wel degelijk voorgelicht.

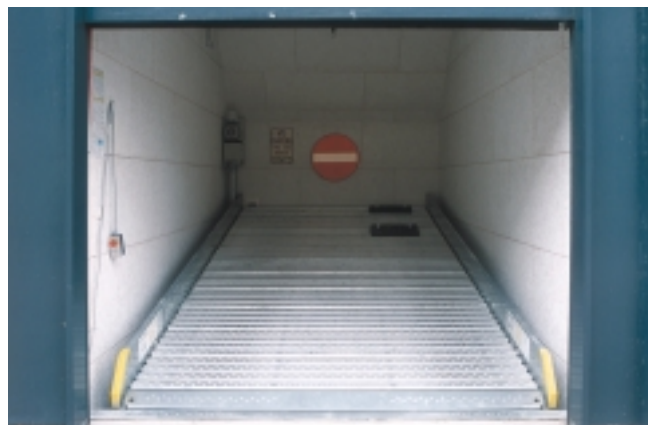
Een van die bewoners, hij wil hier anoniem blijven, kocht halverwege 1996 een bouwtekening. Het pand doet voor de ene helft dienst als bedrijf, voor de andere helft als woning. Plaats voor een inpandige garage was er niet. Volgens de eigenaar van het pand werd bij de stedenbouwkundige randvoorwaarden met geen woord gerept over de regel 'geen garage, dan ook geen parkeervergunning'. "Pas aan het einde van 1996, toen het ontwerp al klaar was, kwam iemand van het stadsdeel vertellen dat ze die regel zouden invoeren. Ook werd verteld dat je geen bouwvergunning zou krijgen wanneer je geen inpandige garage meenam in de plannen. Vervolgens hoorden we tot 2001 niets meer van het

schillende beroepsprocedures verwickeld. In dezelfde straat en ook elders op de oostelijke eilanden hebben tweede-autobezitters hun duur betaalde woningen - in de Scheepstimmermanstraat gaat het al snel om bedragen van rond de vijfhonderdduizend euro - vanwege de stringente parkeerregels inmiddels al weer verkocht.

### Politiek veto

Stadsdeel Zeeburg wordt ook verantwoordelijk voor het parkeerbeheer op IJburg. Dat de parkeernorm op de eilanden één op één wordt, staat voor het stadsdeelbestuur buiten kijf. Hokon Hansen is beleidsambtenaar parkeren. Hij stelt dat IJburg niet door auto's mag worden gedomineerd. "In de filosofie van IJburg past veel groen en weinig parkeerruimte op straat. Daarom moeten er duidelijke parkeerregels worden opgesteld en zal veel aandacht worden besteed aan de ontwikkeling van een goed openbaarvervoersnet."

Het stadsdeel bepleit bovendien



Een creatieve bewoner van de Scheepstimmermanstraat heeft toch twee inpandige parkeerplaatsen weten te realiseren door zijn garage uit te graven en te voorzien van een liftconstructie. Het stadsdeel Zeeburg geeft geen parkeervergunningen af voor bewoners.

flexibel gebruik van parkeergarages: overdag door bedrijven en bezoekers, en 's avonds door de bewoners. Hierdoor kunnen de kosten voor bewoners omlaag worden gebracht en zijn er minder parkeerplaatsen op straat nodig. Voor Haveneiland West, het eerste eiland dat wordt opgeleverd, is deze constructie echter al van de baan doordat de drie bouwconsortia het niet eens konden worden. Het stadsdeel onderzoekt of dubbelgebruik elders op IJburg wel haalbaar is.

Projectontwikkelaars zijn intussen weinig gelukkig met het voorgenomen parkeerbeleid van het stadsdeel. Han Michel is directeur van zowel de Principaal (een ontwikkelingsmaatschappij van het vastgoedfonds Lieven de Key) als van de IJburg-maatschappij. Hij vindt dat je IJburg onmogelijk kunt vergelijken met wijken als De Pijp of de Indische Buurt. Volgens Michel verkopen woningen van boven de 400 duizend euro slecht als potentiële kopers er geen tweede auto op na kunnen houden. Michel: "De duurdere woningen zijn vooral in trek bij tweeverdieners. En die hebben vaak twee auto's nodig voor hun werk. Ze

zien vaak van koop af, omdat er geen parkeermogelijkheid is voor die tweede auto. Dat is natuurlijk een ridicule situatie. Ik snap best dat ze op IJburg geen parkeerinferno willen creëren, zoals dat met De Aker is gebeurd. Daarom moet er goed worden nagedacht over alternatieven. De tram is dat niet. Die gaat niet verder dan de Bijenkorf. Mensen die op een auto zijn aangewezen voor hun werk, hebben niets aan het openbaar vervoer. Voor die groep zou een uitzondering gemaakt moeten worden."

Volgens Michel zou er eerst eens gedegen onderzoek moeten worden gedaan. "Hoewel autobezit allang niet meer gezien wordt als politiek incorrect, weet men intussen zeer weinig af van het hoe en waarom van het autogebruik. Raadsleden hebben makkelijk praten: die stappen op de fiets. Maar de maatschappelijke ontwikkeling is vaak anders dan de ratio. Het idee dat het openbaar vervoer kan dienen als alternatief is achterhaald; het is vaak slechts een aanvulling. Hoewel er een politiek veto op het onderwerp parkeren lijkt te rusten, hoop ik dat er over IJburg toch nog wat verstandige gesprekken gevoerd kunnen worden." #

Splitsingsbeleid leidt tot versnipperd beheer van koop- en huurwoningen

# Gemengd bezit soms geen onverdeeld genoeg

*Door de nieuwe splitsingsregels zal het Amsterdamse woningbezit meer versnipperd raken. En waar vroeger een overzichtelijke scheiding bestond tussen koop- en huurcomplexen, krijgt de stad steeds meer gemengde woonblokken van huur- en koopwoningen. Zijn het beheer en onderhoud wel goed geregeld in de nieuwe verenigingen van eigenaren (VvE's)? En welke rol kunnen de corporaties hierin spelen?*

Johan van der Tol

Voor meer informatie over VvE Belang en VvE-certificaat: <http://www.vvebelang.nl/>

Corine Schouten woont sinds drie jaar in een 'gemengd' complex in Bos en Lommer, een woonblok dat zowel huur- als koopappartementen telt. Ze is blij met haar koopwoning, maar aanzienlijk minder tevreden over de vereniging van eigenaren. In haar geval is dat juridisch geen VvE, maar een CFE, een coöperatieve flatexploitatievereniging. Schouten had met enkele andere eigenaren meer geld willen reserveren voor het onderhoud. Maar de eigenaar van de huurwoningen is tegen, en die heeft een meerderheidsstem in de CFE. "Het is vervelend als één persoon die kennelijk andere belangen heeft, zijn veto kan uitspreken over de wensen van andere eigenaren", aldus Schouten. De emoties kunnen hoog oplopen bij zo'n ongelijke machtsverhouding, erkent Harro van der Bend, die tot april voorzitter was van deze CFE. "Maar de kleine eigenaren wisten waar ze aan begonnen voordat ze de woning kochten, en emoties mogen zakelijke oplossingen niet in de weg staan." Toen Van der Bend vijf jaar geleden aantrad als voorzitter stond er een omvangrijk renovatieproject op stapel dat deels werd gesubsidieerd door het stadsdeel. De eigenaar van de huurwoningen wilde hiervoor aanvankelijk veel minder geld uittrekken dan de eigenaar-bewoners. "Hij voerde terecht aan dat hij de huren niet onbepaald kon verhogen om de kosten eruit te halen", zegt Van der Bend. Na uitvoerig overleg kwam er toch een oplossing. De oud-

CFE-voorzitter benadrukt dat de grote eigenaar daarin oog heeft gehad voor de belangen van de kleine eigenaren.

## Niet functionerende VvE's

Belangentegenstellingen tussen grote eigenaren en kopers zullen vaker gaan voorkomen als Amsterdam door het nieuwe splitsingsbeleid meer complexen met gemengde eigendomsverhoudingen krijgt. In januari bepaalde de gemeenteraad dat particuliere verhuurders over een periode van vier jaar in totaal negentienduizend vooroorlogse woningen mogen splitsen en verkopen. Daarnaast mogen ook de corporaties tot 2007 dertienduizend woningen verkopen bovenop het aantal van 15.575 waarover in 1998 al afspraken zijn gemaakt. Partijen op de woningmarkt zijn bezorgd dat de versnippering van het bezit ten koste gaat van beheer en onderhoud. De bezorgdheid richt zich vooral op

gen verkopen moeten er goed op toezien dat er een fatsoenlijk onderhoudsfonds is, want anders creëer je de stadsvernieuwingsellende van de toekomst", zegt Stegink. "De stadsdelen zouden daar ook hun verantwoordelijkheid in kunnen nemen."

Fred Schuurs, initiatiefnemer en directeur van VvE Belang, Belangenorganisatie voor Appartementseigenaren, beaamt dat er nog veel mis is met de tachtigduizend verenigingen van eigenaren in Nederland, waarvan 9.500 in Amsterdam. "Aspirant-kopers van appartementen bekijken nog wel de staat van onderhoud van de woning, maar vragen vaak niet naar het functioneren van de VvE", zegt Schuurs. Wanneer heeft die voor het laatst vergaderd, is er een jaarrekening en hoeveel geld zit er in de onderhoudsreserve? Volgens Schuurs komt het nog regelmatig voor dat kopers al na enkele maanden onverwacht vele duizenden

## 'Zonder fatsoenlijk onderhoudsfonds creëer je de stadsvernieuwingsellende van de toekomst'

de kleine en middelgrote VvE's. De grotere verenigingen hebben doorgaans de financiële armslag om het beheer professioneel aan te pakken.

Voorzitter Henk Stegink van de Huurdersvereniging Amsterdam is veertien jaar betrokken geweest bij het woonsprekkuur in de Hoofddorppleinbuurt, een buurt met veel kleine huisjesmelkers. Maar die zijn niet verantwoordelijk voor de ergste misstanden bij beheer en onderhoud, weet Stegink. "De grootste ellende zit hier in panden van niet functionerende VvE's. Dat is echt dramatisch." Hij heeft overigens wel de indruk dat het nu beter gaat. "Corporaties en particuliere eigenaren die wonin-

euro's moeten ophoesten, omdat er geen geld is gereserveerd voor noodzakelijk onderhoud aan het pand.

## Rol corporaties

Woningcorporaties kunnen een rol spelen bij het voorkomen van dergelijke misstanden, in ieder geval bij de duizenden woningen die ze zelf op last van demissionair staatssecretaris Remkes van VROM verkopen. Om een vinger in de pap te houden bij de nieuwe VvE's voert Woningbouwvereniging Het Oosten het beleid dat ze minimaal 51 procent van de woningen in handen houdt in gestapelde complexen waar wordt gesplitst. Met haar meerderheids-



stem kan ze ongewenste ontwikkelingen tegenhouden. “Daarmee blijft Het Oosten niet alleen betrokken bij het gebouw, maar ook bij de buurt en de stad als geheel”, zegt Peter Kramer, directeur van de BV Vereniging van Eigenaren die de woningbouwvereniging speciaal voor het VvE-beheer heeft opgericht. Volgens Kramer komt het overigens zelden voor dat appartementseigenaren en huurders van Het Oosten tegengestelde belangen hebben binnen een VvE. “Je ziet juist dat een koper blij is dat er een professionele partij bij zit die ruime ervaring heeft met vastgoedbeheer.”

De BV Vereniging van Eigenaren van Het Oosten werkt ook op de particuliere markt en verzorgt het beheer voor een dertigtal VvE's waarvan Het Oosten geen lid is. Woningbouwvereniging De Key beraadt zich nog op een dergelijke dienstverlening aan VvE's die louter bestaan uit eigenaar-bewoners. De Key heeft door de verkoop van woningen inmiddels ook ruime ervaring met VvE-beheer. In complexen waarin ze een meerderheid van de woningen bezit, probeert ze terughoudend op te treden tegenover de kopers. “Bij VvE-vergaderingen stemmen we doorgaans als laatste, met de meerderheid van de kopers mee”, aldus De Waard. “Tenminste, als het besluit niet zwaar in strijd is met het belang van De Key.”

Mogelijk komt er verandering in, maar De Key hanteert momenteel niet het principe dat ze 51 procent van de woningen in eigendom wil houden. Hierdoor kan het gebeuren dat een meerderheid van de kopers uiteindelijk besluit een andere beheerder in de arm te nemen, zegt rayonmanager Wim de Waard. „Het is net wat voor ervaringen ze als huurders en kopers met De Key hebben gehad.”



Betrokkenheid van een corporatie bij een VvE is geen garantie voor goed beheer, zo blijkt uit een geval dat bekend is bij VvE-Belang. Leden van de VvE Remmerdenplein in Zuidoost verwijten De Key ernstig tekort te zijn geschoten bij de oprichting van hun vereniging in 1998 en de latere begeleiding. Belangrijkste grief is dat De Key als beheerster te weinig geld heeft laten reserveren voor onderhoud. Daardoor kunnen de 63 eigenaren de benodigde 400 duizend euro voor een opknapbeurt in 2004 niet opbrengen. De Key, als eigenaar van zeven woningen in het complex zelf ook lid van de VvE, erkent dat de begeleiding onvoldoende is geweest. Ze heeft toegezegd de fouten te herstellen en is met een financiële tegemoetkoming over de brug te komen.

#### Voorlichting

En de huurders in de gemengde complexen, moeten die geen stem krijgen in de VvE's? Stegink van de

Huurdersvereniging zou dat graag zien, omdat deze huurders zich vaak een soort tweederangs bewoners voelen. Oud CFE-voorzitter Van der Bend wijst dit idee af, omdat daarmee volgens hem het recht van de eigenaren wordt uitgehold. Kramer van Het Oosten stelt dat de huurders via de corporatie een belangrijke stem hebben. De woningbouwverenigingen hebben immers de wettelijke plicht te overleggen met huurderscommissies van de complexen. De Waard van De Key zegt heel voorzichtig dat zijn corporatie heeft besloten “te gaan experimenteren met nieuwe manieren van invloeduitoefening waarmee huurders zich niet aan de kant voelen staan”.

De partijen op de woningmarkt zijn het er over eens dat er behoefte bestaat aan een gezamenlijk VvE-beleid. Dat blijkt uit een visie-notitie die de Stedelijke Woningdienst heeft opgesteld als uitvloeisel van de werkconferentie ‘Splitting, stedelijke vernieuwing en

kwaliteitsbeleid in de particuliere voorraad in Amsterdam’, die op 25 april werd gehouden. Er is behoefte aan goede voorlichting richting (toekomstige) appartementseigenaren en bestaande VvE's. Mogelijk kan hier het voorbeeld worden gevolgd van Rotterdam. Daar maakte de gemeente alle zeven-duizend VvE's collectief lid van VvE Belang. Verder wordt gedacht aan een soort APK-keuring voor woningen (de onlangs op de BouwRai geïntroduceerde Algemene Woning Keuring) en aan certificering van verenigingen van eigenaren met het reeds bestaande VvE-Kwaliteitskeurmerk. Hiermee weten aspirant-kopers dat het beheer van het pand waarin ze zich willen vestigen goed geregeld is. Ook VROM heeft zich op de VvE's gestort. Het ministerie heeft in januari opdracht gegeven tot een onderzoek naar het functioneren van de verenigingen. Verwacht wordt dat de uitkomsten in september worden gepubliceerd. ■



## Domweg gelukkig,

Estafette column met reflecties  
op het stedelijk leven.

Van J.C. Bloem naar Bernadette de Wit.

## ... in de Bijlmer.

Gelukkig ben ik er zeker bij tijd en wijle, maar domweg gelukkig zijn is voor een bewoner van een hoogbouwflat in de Bijlmer bijna niet te doen. Het is meer een geheim soort geluk, alsof je van iets verbodens proeft, vermengd met het verdrietige gevoel dat al dat moois spoedig zal zijn verdwenen. Gesloopt. Gealmeriseerd.

Kom ik laatst zaterdagavond thuis na een dag lesgeven in Rotterdam, twintig minuten later – op weg naar mijn stamcafé - doet de lift het opeens niet meer. Hij blijkt onder de begane grond te zijn gezakt, doordat er acht bovengemiddeld mollige Surinaamse oma's in staan, fris gecoiffeerd en in hun mooiste provinciale zomerjurken, op weg naar een bigi yari. 'Kunnen jullie niet tellen?' roep ik geërgerd door het patrijspoortraampje. Die lift is elk weekend stuk en het duurt minstens tot in de loop van maandag voor hij weer op gang wordt gebracht. Voor de ouderen, gehandicapten en mensen met kleine kinderen is dat een groot probleem. Er maken honderd huishoudens gebruik van, dus je bent een aso als je de instructies op het bordje (maximaal 600 kilo) niet ter harte neemt. Trouwens, de rekening van de brandweer die de gestrande bewoners komt bevrijden, wordt door het hoofdkantoor van de monopolistische woonbaas over alle huurders verdeeld.

Voor iedereen komt er een moment dat hij niet langer is opgewassen tegen de geluidsoverlastplegers, liftpissers, entreeverniers, zwerfjunken en vuilniszakwerpers. Je kunt drie dingen doen: vertrekken, wat de meeste leden van de middenklasse al lang hebben gedaan, je erbij neerleggen of er iets aan doen. Ik wissel voortdurend van positie in dit trilemma. Maar als ik 's nachts door het weelderige, verlaten Bijlmerpark wandel en geniet van de zangvogels, de egeltjes en de konijnen, dan ben ik weer geheel verzoend met mijn lot. Waar ter wereld woont de onderklasse zo mooi en kan de kosmopolitisch ingestelde, vrijgevestigde professional zich ongezien door OSM uitleven? In de Bijlmer heb je ruime, lichte woningen met een flexibele indeling, omgeven door een fraai park met boomgroepen en bosschages, grasvelden waarop je alle soorten sporten kunt beoefenen, meanderende voetpaden, glooiingen en romantische waterpartijen. Overal staan kunstwerken in de openbare ruimte. Toeristen komen er nooit. Je woont er vrij, je bent altijd onder ons met mensen die van heinde en verre in de Bijlmer zijn neergestreken.

Het uitzicht vanaf mijn galerij is werkelijk fenomenaal, zeker sinds het El Al-vliegtuig voor mijn deur neerstortte. De weidsheid, de bij elke stap verschuivende, meetkundige doorkijkjes die worden gevormd door de honingraatblokken, het overdadige groen dat contrasteert met die majestueuze, op reusachtige cruiseschepen gelijkende flats, de indrukwekkende hoge metrobaan en de frisse lucht zijn onbetaalbaar. Als ik op mijn balkon sta, zie ik de skyline van Zuidoost en de Philips-toren. Bij helder weer zelfs de kerktoeren van Ouderkerk.

Het is diep triest dat de Amsterdamse overheid mijn geliefde wijk, ontworpen door ir. Siegfried Nassuth (hij kreeg voor zijn door Le Corbusier geïnspireerde oeuvre een prijs van het Amsterdams Fonds voor de Kunst) zo heeft laten verpauperen en verloederen tot een peil waarvoor we ons in Nederland zouden moeten schamen. Om na jaren liefdeloos beheer en -gedoogd - woonwangedrag tot de slotsom te komen dat de hoogbouw maar grotendeels plat moet. Vervolgens maken ze antistedelijke, zielloze laagbouwwijkjes. Ik noem het een mega-witteboordenmisdrif. ■

### GEDICHT VAN J.C. BLOEM

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

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

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

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





Spontaan sporten









# Spontaan sporten

AMSTERDAM IN BEELD

Interview met Ab Vos, scheidend directeur van de SWD

## Op een ijsschots in de Middellandse zee?

*Per 1 september stopt Ab Vos als directeur van de Stedelijke Woningdienst. Zijn dienst wordt opgesplitst. Na lang onderhandelen is er een reorganisatieplan op tafel gekomen, waar hij mee kan leven. Maar het is hem niet in de koude kleren gaan zitten. Het reorganisatieproces tot 1 januari 2003 hoeft hij niet per se tot het eind mee te maken. Het tijdperk Ab Vos, volkshuisvester in hart en nieren, is dat van de terugtrekkende overheid. De stuurman werd regisseur.*

Fred van der Molen

**N**ee, een ambtenaar heeft hij zich nooit gevoeld in het diepst van zijn gedachten. Maar wie wel? Het verbaast Ab Vos zelf ook dat hij er bijna dertig jaar op heeft zitten bij de Amsterdamse volkshuisvesting. "Het was niet de bedoeling, maar kennelijk ook niet uitgesloten", formuleert hij zoals altijd bedachtzaam en met lichte ironie. "Ik heb nooit een beeld gehad van wat ik zou moeten bereiken. Ik kom helemaal niet uit een ambtenarenfamilie en heb ook nauwelijks ambtenaren in mijn vriendenkring. Maar ik heb me altijd thuis gevoeld bij de overheid. Dat je het niet alleen voor de markt doet; dat het niet alleen om rendement gaat, dat spreekt me aan. Je werkt mee aan het functioneren van de stad en probeert er een steentje aan bij te dragen dat de mensen zich daar een beetje prettig voelen."

Een echte volkshuisvester, bevestigen alle collega's uit het circuit. "Hij is een heel stabiele factor geweest in de tijd dat de gemeente verantwoordelijk was voor de sociale woningproductie. Toen heeft hij optimaal gefunctioneerd", blikt Han Michel, directeur van De Principaal terug. Vanaf '74 heeft Vos leidinggevende functies bij de Amsterdamse Volkshuisvesting gehad. Met veel genoegen denkt hij terug aan de Schaefer-jaren, een periode waarin bouwen en stadsvernieuwing nog een duidelijke gemeentezaak was.

Vos: "Het werd toen breed zo gevoeld dat de gemeente verant-

woordelijk voor de stadvernieuwing was en moest zijn. De gemeente zat in het centrum van de macht. We ontvingen 500 à 600 miljoen gulden per jaar die we konden wegzetten. Als de gemeenteraad met onze plannen akkoord ging, kon er gebouwd worden. Zo doen we het niet meer, dat zal duidelijk zijn."

Het tijdperk Ab Vos is dat van de terugtrekkende gemeentelijke overheid. Onder staatssecretaris Heerma ging de volkshuisvesting op de schop. De rijkssubsiestroom droogde op en de gemeente werd op afstand gezet. Die moest niet meer bouwen maar regie gaan voeren, randvoorwaarden scheppen. Terwijl de Bijlmer nog turn key door de gemeente werd opgeleverd aan

verschoven. Men vergeet wel eens dat na Wibaut het plan Berlage vooral door particulieren is gerealiseerd. Neem het Mercatorplein. Dat is gewoon door particulieren gebouwd."

### Polderen

De stelselwijziging maakte van Vos een beroepsvergaderaar, voorzitter van vele stuur- en projectgroepen en samenwerkingsverbanden. Het polderen ging hem volgens AWW-directeur Gerard Anderiesen, die jarenlang met hem in het Amsterdams Volkshuisvestingsoverleg (AVO) zat, goed af. "Hij heeft toch een bijzondere kwaliteit om mensen bij elkaar te houden. Hij is een beminnelijk mens. In zijn rol als voorzitter heeft hij in die

### Voor SWD-ers was een fusie met Welzijn een gruwel

de corporaties, moest de gemeente gaan polderen met stadsdelen en corporaties om de bouwproductie op gang te houden. "Op een ijsschots in de Middellandse Zee", typeert Han Michel de situatie waarin de gemeentelijke volkshuisvesters in kwamen te verkeren. "Als je niet meer de productie financieel draagt, komt op een gegeven moment de vraag waar je je eigenlijk mee bemoeit."

Die verschuiving van verantwoordelijkheden zal bouwer Vos niet leuk hebben gevonden? "Je kunt constateren dat ik toch niet bij een projectontwikkelaar ben gaan werken. Het is toch anders bij de gemeente. Je hebt een maatschappelijk geformuleerde taak, het gaat om de mensen, je bent veel meer op een kruispunt van wegen en van belangen dan bij particuliere organisaties. In de geschiedenis van Amsterdam zijn trouwens wel vaker de verantwoordelijkheden

ingewikkelde periode ervoor gezorgd dat mensen on speaking terms bleven en ervoor gezorgd dat de discussies zakelijk bleven. Hij vertolkte het gemeenschappelijk belang."

Vos is niet ontevreden over de resultaten van het nieuwe stelsel. "We hebben jarenlang toch een mooie woningproductie gehad van 3000 à 3500 woningen. Maar toen waren de omstandigheden ook gunstig. Er was een forse stijging van de verkoopprijzen en een matige stijging van de bouwkosten. Sindsdien is er veel veranderd. De gemeente is alerter geworden op de grondprijzen - roomt teveel af zeggen anderen. De bouwkosten zijn gestegen en de projecten zijn complexer geworden.

"Sociale huurwoningen bouwen is al sinds de komst van de woningwet 101 jaar geleden onrendabel. Nu moeten de corporaties dat dekken. De principiële vraag is wat ze



zelf willen én wat je van ze mag vragen. De corporaties hebben zich akkoord verklaard om woningen te gaan verkopen om daarmee de onrendabele nieuwbouw te financieren. Maar emotioneel zijn er nog steeds corporaties die niet over die drempel heen kunnen stappen om dat mooie bezit dat ze in vijftig jaar hebben opgebouwd, van de hand te doen. En de gemeente maakt het ze ook niet makkelijk met haar vele regels. Het is allemaal veel te ingewikkeld.”

### De Bijlmer

Vos is al vanaf 1973 bij de Bijlmer betrokken. Ook na zijn vertrek als directeur van de SWD blijft hij betrokken bij de vernieuwing. Vanwaar die fascinatie voor de Bijlmer? “De Bijlmer werkt niet zoals we dat destijds allemaal prachtig hadden bedacht. Het is een groot probleem geworden. Ik vind het fantastisch dat we met elkaar - corporaties, stadsdelen en gemeente - in staat zijn geweest te zeggen: dit accepteren we niet. Daar gaan we wat aan doen. Daar wil ik graag nog een tijdje aan meewerken.

“Ik was er pas op huisbezoek bij mensen die nauwelijks buiten komen en geen bezoek durven uit te nodigen. Ze schamen zich voor de vuiligheid in het trappenhuis en in de liften. De Bijlmer was een utopisch plan dat uitging van het goede van de mens. Daarom waren er veel gemeenschappelijke en openbare voorzieningen en ruimtes. De tijd was er niet rijp voor of er niet meer geschikt voor.

Maar het was ook een kwestie van schaalgrootte. Als we de helft van het aantal hoogbouwflats hadden neergezet, was het misschien goed gegaan. Want je kunt niet zeggen dat er geen mensen zijn die er met plezier wonen. De woningen waren voor Amsterdamse begrippen fantastisch. Ja, het is nu wel lullig



dat we zulke grote woningen slopen, terwijl we overal naar passende woningen voor grote allochtone gezinnen zoeken.” Over het algemeen vindt Vos de stad er goed voor staan. Het woningbestand en de volkswijken van Den Haag en Rotterdam zien er gemiddeld slechter uit, valt Vos bij bezoeken op. “Maar ik kan niet zeggen dat het volkshuisvestingsbeleid daar minder is geweest. De armoede is daar gewoon groter. Amsterdam heeft een veel meer geschakeerde bevolking en daarom is er meer te verteren. Dat zo’n

*“Een gepokt en gemazeld volkshuisvester zou de Pijp als eerste tegen de vlakke willen gooien.”*

buurt als De Pijp zo gewild is geworden, daar kun je als gemeente ook niet zoveel aan doen. Een gepokt en gemazeld volkshuisvester zou de Pijp als eerste tegen de vlakke willen gooien. Niks deugt daar. Er zijn nauwelijks binnenterreinen, er is onvoldoende licht en lucht. De wc’s zijn te krap en het is gehorig. De woningwet is ruim honderd jaar geleden ge-

maakt om De Pijp te voorkomen. Nooit meer De Pijp, was toen de slogan. En nu wordt het al het Nederlandse Quartier Latin genoemd. Er wonen veel nationaliteiten, er zijn ook flinke spanningen, maar het heeft geen slechte naam. Niemand waarschuwt dat je daar niet moet lopen ‘s nachts.”

### Reorganisatie

De SWD gaat verdwijnen. Vos is ongelukkig met de manier waarop het hele proces is verlopen. Hij heeft zich opvallend verzet tegen de reorganisatieplannen. In juni

2001 deed de SWD zelfs een persbericht uitgaan waarin de dienst in plaats van de gemeentesecretaris de regie van de reorganisatie opeiste. Vos noemde de voorgenomen reorganisatie toen een “gewaagd experiment”, waarvan het “volstrekt onzeker was of ze per saldo wel winst opleverde”. Waarom toch dat bijna emotionele verzet?

Vos: “Twee jaar geleden ben ik met Stadig akkoord gegaan de positie van de SWD tegen het licht te houden. Er was geen vooropgezet einddoel. Op een gegeven moment heeft in dit proces de idee postgevat dat het in de ruimtelijke sector beter zou gaan als de SWD zou

### AB VOS (1939)

|            |                                   |
|------------|-----------------------------------|
| 1957       | Gymnasium                         |
| 1966       | TH Delft Bouwkunde                |
| 1967-1973  | architect bij Nedam               |
| vanaf 1973 | bij de gemeente                   |
| 1974       | Hoofd Plankwaliteit               |
| 1987       | Directeur Dienst Volkshuisvesting |
| 1990       | Directeur Bouw- en Woningdienst   |
| 1994       | Directeur Stedelijke Woningdienst |

Vanaf 1 september wordt Vos ‘projectdirecteur in algemene dienst’. Hij blijft verantwoordelijk voor de vernieuwing van de Bijlmermeer, blijft gedelegeerd opdrachtgever nieuwbouw Openbare Bibliotheek en coördinator vestiging Amsterdamse dependance van de Hermitage.



verdwijnen. Dat heeft enorm veel emoties opgewekt, ook bij mij. Je kunt van alles over de SWD zeggen, maar het is een redelijk werkend apparaat. We hebben hier een behoorlijke cultuur en vertonen geen deviant gedrag. Toch werden we in de beklagdenbank gezet. Dat heb ik emotioneel heel slecht kunnen verwerken. En ook dat ik niet heb kunnen voorkomen dat dat is gebeurd. Als je grotere clusters gaat maken binnen de centrale organisatie - maar dat is achteraf gepraat - dan is het natuurlijk heel helder dat de SWD verdwijnt, maar dat zou dan ook moeten gelden voor het Grondbedrijf, dRO en PMB. Dan trek je gelijk op.

We hebben in vergelijking met andere steden een enorm gelaagde structuur. Behalve een uitgewerkt stadsdeelconcept hebben we ook nog een uitgebreid centraal apparaat, niet alleen in aantal mensen maar ook in diensten. Wel vier diensten houden zich met ruimtelijke ontwikkeling bezig. We zijn daarom genoodzaakt de samenhang in hulpconstructies te zoeken, zoals bij het projectbureau IJburg en tal van stuurgroepen. Als je alle diensten die zich met de ruimtelijke sector bemoeien onder één noemer zou brengen, zou je veel dingen intern kunnen rege-

len. De vraag blijft dan natuurlijk of het zo zou werken.”

Maar de geest was uit de fles. Met de reorganisatievoorstellen die het licht zagen, was Vos het totaal oneens. Met name de idee om de woondiensten met de dienst Welzijn te laten fuseren was hem een gruwel.

Vos: “De SWD is hard en zacht. Dat je ‘hard’ - het bouwen - samenvoegt met het Grondbedrijf, daar was ik voor. Dan voeg je twee kwaliteiten, grond en vastgoed, samen. Ook het samengaan van de Milieudienst met Bouw- en Woningtoezicht is een stap naar één loket voor gemeentelijke dienstverlening. Maar daarnaast heb ik steeds ernstig gepleit voor een aparte dienst Wonen. Ik vind dat je bij de huidige structuur van gemeentelijke diensten ‘wonen’ niet ergens onder moet schuiven.” Met het bevochten eindresultaat is hij tevreden. “Ik ga er van uit dat de reorganisatie leidt tot een verbetering van de organisatie van de ruimtelijke sector. Anders zou ik toch wel heel somber zijn gestemd. En er komt een aparte dienst Wonen. Daar heeft Amsterdam recht op en zo wordt de volkshuisvesting niet weggedefinieerd.” ■

## Ruimtelijke Ordening voor wethouders

### Cursus

Het NIROV en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) organiseren gezamenlijk een cursus RO voor wethouders in de zomer en een terugkommiddag in het najaar. Deze cursus is een inleidende cursus voor (nieuwe) wethouders en biedt een kans aan wethouders om in korte tijd bijgespijkerd te worden op thema's als nieuwe ontwikkelingen in de RO waaronder de Vijfde Nota, de Fundamentele Herziening van de WRO/BRO, stedelijke vernieuwing, plattelandsvernieuwing en procesaspecten van de RO. Een team van ervaren docenten als de heren Buys, Hartman, Modder, Roncken, Struiksma, en Wieringa etc. garanderen een goede kwaliteit.

DATUM: 31 juli en 3 oktober

PLAATS: Zeist

ORGANISATIE: Nirov

INFORMATIE: [www.nirov.nl](http://www.nirov.nl)

## VvE Info 2002

### Beurs

Landelijke Informatiedagen voor Appartementseigenaren

DATUM: 13 en 14 september

PLAATS: Rotterdam

ORGANISATIE: Belangenorganisatie voor Appartementseigenaren en Ahoy' ECEM

INFORMATIE: [www.vvebelang.nl](http://www.vvebelang.nl)

## Multicultureel plannen en bouwen

### Studiemiddag

In veel Nederlandse steden woont een relatief groot aantal Nederlanders met een niet-westerse achtergrond. Wat betekent dit voor het stedelijk en bouwkundig ontwerp en de planning van wonen, werken en recreëren? En hoe kan multicultureel bouwen in de praktijk worden gebracht?

DATUM: 18 september

PLAATS: Utrecht

ORGANISATIE: Elsevier Congressen

INFORMATIE: [www.elseviercongressen.nl](http://www.elseviercongressen.nl)

## Bouwen en Wonen 2002

### Discussiedagen

Deelname is gekoppeld aan het schrijven van een paper over een vooraf vastgesteld onderwerp. Tijdens de Discussiedagen wordt aan de hand van de papers plenair en in groepen gediscussieerd. Het programma wordt versterkt door debatten met genodigden, veelal afkomstig uit sectoren buiten het bouwen en wonen.

DATUM: 26 en 27 september

PLAATS: Nunspeet

ORGANISATIE: Nirov

INFORMATIE: [www.nirov.nl](http://www.nirov.nl)



Particulier opdrachtgeverschap

# De zekere weg naar verdere stagnatie

*De nu demissionaire staatssecretaris Remkes houdt niet van bescheiden ambities. Zo wil hij dat na 2005 dertig procent van alle nieuwbouw in particulier opdrachtgeverschap wordt uitgevoerd. Kopers (en huurders?) krijgen aldus veel meer invloed op ontwerp en inrichting van hun eigen huis. In het kielzog van dit Paarse denken werden termen als 'vrije kavel' en mass customisation razend populair bij ambitieuze stedenbouwers.*

*Maar het particulier opdrachtgeverschap is een mythe. Die dertig procent van Remkes is volstrekt onhaalbaar.*

Chris Stelder  
Stelder is hoofd Strategie, Advies en Innovatie  
bij de Zaanse corporatie Saenwonen

**A**ls we Remkes' beleidsvoor-nemens willen uitvoeren, moeten we in mijn werkgebied Zaanstad vanaf 2002 al tien procent van de totale productie laten plaatsvinden via particulier opdrachtgeverschap.

Dat gaat leiden tot verdere stagnatie. De druk op de woningmarkt hier is, mede vanwege de sterk achtergebleven productie op de Vinex-locaties, enorm. Op de resterende Vinex-gebieden wordt om meer kwaliteit en een ruimere stedenbouwkundige opzet geroepen, met als gevolg: meer variatie en dus per type steeds kleinere productieaantallen. Het bouwproces wordt steeds complexer; architecten, opdrachtgevers en uitvoerende bouwbedrijven krijgen extra

werk. Nu al wordt de toenemende complexiteit genoemd als een belangrijke oorzaak van de bouwstagnatie. Met particulier opdrachtgeverschap wordt het alleen maar erger.

De taskforce die het bouwtempo wil opvoeren, beveelt een versneling van procedures aan. Er wordt steeds meer hardop geroepen dat er niet alleen te weinig ambtenaren zijn, maar ook onvoldoende ambtenaren van voldoende kwaliteit. Met een grote groep particuliere bouwers op de woningmarkt wordt de druk op het ambtelijk apparaat alleen maar groter. Dat leidt onvermijdelijk tot nieuwe vertragingen en die los je niet op door in de regelgeving op te nemen dat binnen een bepaalde periode een vergunning moet worden verstrekt. Of moeten gemeenten via de website maar per kerende e-mail een bouwvergunning afgeven?

Maar er is in de hype van het particulier opdrachtgeverschap nóg een onderbelicht probleem. In mijn werkgebied Zaanstad zouden jaarlijks honderd woningen op vrije kavels gebouwd moeten worden. Ik neem aan dat dat allemaal

Wilt u reageren op deze mening?  
Ga naar ons discussieforum op  
[www.nul20.nl](http://www.nul20.nl)

esthetisch en bouwkundig verantwoord moet en liefst nog met een zekere garantie (zoals het Garantie Instituut Woningbouw). Met knutselwerk aan de keukentafel zal dus geen project in aanbouw worden genomen. Er zullen dus voldoende architecten en/of aannemers moeten zijn, die de particulier zijn opdrachtgeversrol moet kunnen laten vervullen.

Ook in de uitvoering leidt dat tot problemen: legendarisch waren de lange files van de busjes met werklui die het 'Wilde Wonen' in het Oostelijk Havengebied in Amsterdam moesten uitvoeren. Ik heb begrepen dat de uitvoering zeven maanden is uitgelopen en dat de meerkosten 170 duizend gulden per woning bedroegen, alleen vanwege datzelfde particuliere opdrachtgeverschap.

Zoals op de meeste grote bouwlocaties zullen in Zaanstad de honderd vrije-kavelwoningen - zoveel kavels zijn er overigens nooit te vinden - grotendeels gelijktijdig met de andere negenhonderd woningen moeten worden gerealiseerd. Dat leidt tot meer congestie op de werkplek en extra druk op de arbeidsmarkt. Het is natuurlijk prachtig nieuws voor de tientallen architecten in opleiding en voor bouwkundige adviesbureaus. Maar zelfs als je herintreders met Autocad laat spelen, zal er nooit geschoold personeel genoeg zijn. Remkes' ambitie zal dan ook leiden tot maatregelen die we al uit andere branches kennen. Net als de ICT'ers uit India, de hoeren uit Bulgarije, de verpleegkundigen uit Zuid-Afrika, de aspergestekers uit Polen en de kindermisjes uit de Filippijnen, zullen we ook de architecten moeten gaan invliegen. #

'Gewild Wonen' in Almere, een wijk waar huurders en kopers zelf een maximale inbreng zouden hebben bij de vorm, indeling en aankleding van de woning. Maar de sociale huurwoningen pakten te duur uit en de prijs/kwaliteit-verhouding maakte de koopwoningen moeilijk verkoopbaar. Driekwart jaar na de bouwexpositie zijn nog steeds lang niet alle panden verkocht.



Op stap met André Rodenburg, secretaris van de Bond van Volkstuinders

# “Woningen zijn een mooi scherm tegen snelweg

*‘Bouwen in de stad’, is het credo in het ontwerpstructuurplan Kiezen voor stedelijkheid. Maar niet in onze tuin, zeggen volkstuinders die hun groene paradijsjes dreigen kwijt te raken. De afdelingsbesturen van bedreigde volkstuinparken zijn verontwaardigd, maar de overkoepelende Bond van Volkstuinders (BVV) blijft bereid tot praten met de gemeente. Over misschien een hoekje eraf en inpassing van de parken in de bebouwing. De volkstuinbestuurders blijven graag polderen.*

**V**olkstuinenpark Sloterdijk-kermeer ligt in de schaduw van de kantoortorens bij Sloterdijk. Het verkeer op de ringweg is goed te horen en af en toe wordt het gesprek onderbroken door een langskomende trein. Het is een extensief gebruikt stuk grond binnen de ring waar menig projectontwikkelaar van gaat likkebaarden. Al 22 jaar lang leggen André Rodenburg, secretaris van de Bond van Volkstuinders (BVV), en zijn vrouw Joke hun ziel en zaligheid in Sloterdijkkermeer. Toen beiden nog werkten was het in de weekeinden flink aanpoten op hun tuin. Nu ze vervroegd zijn gestopt hebben ze er meer tijd voor, en André ook voor het bondswerk. Daarnaast is hij iedere zaterdagmorgen even voor tieners te vinden in het verenigingsgebouw. Dan moet het werk worden uitgezet voor het onderhoud van het

gemeenschappelijk groen en de gezamenlijke voorzieningen. Als ‘meewerkend voorman’ begeleidt André het corvee dat de tuinders vijftien uur per jaar verspreid over vijf zaterdagen verrichten. Voor deze zaterdag staan onder meer het herstel van een stuk schelpenpad, het verspreiden van aarde van de composthoop, en het wieden van onkruid uit paden en gemeenschappelijke groen op het programma.

## Zwarte aarde

Op Sloterdijkkermeer proberen ze zo min mogelijk de tactiek van de zwarte aarde toe te passen, waarbij de gemeenschappelijke borders op enkele planten na zoveel moge-

ren is voor de parken op termijn noodzaak, zegt Rodenburg. Niet alleen door de steeds luider wordende roep hierom van volkstuinders, maar ook omdat de overheid en de omgeving steeds meer eisen gaan stellen aan de kwaliteit van het groen. “We doen het om ons eigen bestaansrecht te vergroten.” Met het oog op het voortbestaan van de parken heeft de bond in 1998 een tienjarig beleidsplan opgesteld met de titel Samen sterk. Daarin wordt een lans gebroken voor een sterkere integratie van de parken in de omgeving, onder meer door ze beter toegankelijkheid te maken voor wandelaars, fietsers en buurtbewoners. De bond hoopt met het

## De komende jaren worden in de Randstad 112 hectare aan volkstuinen bedreigd

lijk schoon worden geschoffeld, zo legt Rodenburg uit. “Die manier van tuinieren komt eigenlijk van het moestuinieren, waarbij alles om het gewas schoon moet blijven. In een siertuin is het vaak niet nodig, maar vooral veel oudere tuinders houden er aan vast.” De schoffelaars trekken het onkruid juist aan, omdat ze de grond niet tot rust laten komen, vertelt Rodenburg. „Als je zorgt dat overal wat groeit, komt er ook bijna geen onkruid in. Soms wint het onkruid het, dan moet je een handje helpen, zodat het na een paar jaar wel goed komt.”

De bond moedigt het ecologisch tuinieren aan, en Sloterdijkkermeer vormt met enkele andere tuinparken een voorhoede op dit gebied. Zo zijn bij sloten in het park de oevers verlaagd, zodat dieren vanuit het water makkelijk het land kunnen vinden en omgekeerd. Een weelderige oeverbegroeiing zorgt ervoor dat de dieren zich er veilig voelen. Ecologisch tuinie-

beleidsplan een integraal volkstuinenbeleid van de gemeente en opname van de volkstuinparken in het bestemmingsplan te bewerkstelligen.

## Te ver doorgevoerd poldermodel

Via de media en een politieke lobby moet het ecologische en recreatieve belang van de parken voor de stad onder de aandacht worden gebracht, zo staat in Samen sterk. Tegelijkertijd stelt de bond zich op het standpunt dat het eigen belang het best gediend is met constructief overleg met de gemeente. Maar volgens de afdelingsbesturen van de bedreigde parken gaat de bond hierin te ver. “Het conflict moet niet worden geschuwd, vooral niet als je daardoor tot een betere situatie kunt komen”, zegt voorzitter Adriaen de Haer van Amstelglorie in mei op de jaarvergadering van de BVV. De Haer beschuldigt het bondsbestuur op de vergadering van “aanschuiken

“We doen het om ons eigen bestaansrecht te vergroten,” zegt André Rodenburg, secretaris van de Bond van Volkstuinders. Ecologisch tuinieren en integratie van de parken in de omgeving zijn belangrijke onderdelen van deze overlevingsstrategie.





# lawaai”



De omvang van het Amsterdamse volkstuinareaal is min of meer verzekerd. Dit betekent niet dat ze nooit verplaatst zullen worden. Meestal zijn de nieuwe lokaties ver van de binnenstad, maar dat geldt niet voor deze nieuwe lokatie in de Watergraafsmeer.

tegen de gemeente in een te ver doorgevoerd poldermodel”. De bond beticht het afdelingsbestuur van Amsterglorie op zijn beurt van eigenmachtig optreden richting gemeente.

“Sommige afdelingsbesturen denken dat ze zoveel mogelijk moeten protesteren”, zegt Rodenburg als aan het eind van het corvee op Sloterdijkmeer de werkkaarten worden afgestempeld van het tiental tuinders dat deze zaterdag de klos was. “Wij proberen het op te lossen in overleg, desnoods over inpassing van de volkstuinparken

in de nieuwbouw. Dat kan voor de overgebleven tuinders op Amsterglorie zelfs gunstig zijn, als de nieuwbouw als scherm dient tegen het lawaai van de A2. We moeten



Onkruid wieden, verplichte corvee op Volkstuinenpark Sloterdijkmeer.

## KIEZEN VOOR STEDELIJKHEID

Het ontwerpstructuurplan Kiezen voor Stedelijkheid, waarmee het college van B&W heeft ingestemd, geeft een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Amsterdam tot 2010. Nieuw zijn het regionale perspectief en de blik op de lange termijn tot 2030. Het plan voorziet in een toevoeging van 50 duizend woningen in de periode 2010-2030. Daartoe moeten op Amsterglorie (439 tuinen, 21 ha) twaalfhonderd en op Ons Buiten (448 tuinen, 21 ha) veertienhonderd woningen worden gebouwd. Waar mogelijk blijft een deel van de tuinen behouden. De ruimte moet worden vrijgemaakt met natuurlijk verloop (jaarlijks zegt

10 procent van de tuinders op) en het tijdelijk verhuren van de vrijgekomen percelen als dagtuin. Park Lissabon (108 tuinen, 6 ha) ten noorden van de A4 zou plaats moeten maken voor tweehonderd woningen en een voorziene halte van de naar Schiphol doorgetrokken Noord/Zuidlijn. Verder krijgen ook drie volkstuincomplexen van de bond bij de Arena (samen 28 ha) een volledige of gedeeltelijke herbestemming; details hiervan zijn niet bekend. Aan de rand van Osdorp en bij Driemond zouden nieuwe volkstuinen kunnen worden toegevoegd.

afwachten hoe het uitpakt. Amsterglorie is een groot park en als daar een hoekje af zou gaan is dat geen ramp.”

Bij een hoekje lijkt het echter niet te blijven op Amsterglorie, net als op het park Ons Buiten bij het Nieuwe Meer. Het ontwerpstructuurplan projecteert er twaalfhonderd woningen op 21 hectare. Bij een bebouwingsdichtheid van honderd woningen per hectare zou ruim de helft van het park worden opgeslokt. Dat is wrang, juist voor een park dat wordt gezien als de absolute koploper

in Amsterdam en in heel Nederland op het gebied van publieke toegankelijkheid en ecologisch tuinieren.

De landelijke organisatie van hobbytuinders, het AVVN, heeft becijferd dat de komende tijd alleen al in de Randstad 112 hectare aan volkstuinen wordt bedreigd. SP, GroenLinks en PvdA hebben in april in de Tweede Kamercommissie voor VROM aangedrongen op bescherming van de volkstuinen. Het is niet bekend wanneer de nieuwe Kamer hun motie in stemming brengt. ✚

## VAN NOODLENIGING TOT RECREATIE

Al in de negentiende eeuw worden bij wijze van liefdadigheid lapjes grond verhuurd aan ‘oppassende arbeiders, weduwen of kleine burgers’, die met het verbouwen van groenten hun nood kunnen lenigen. De eerste volkstuinverenigingen, nog steeds vooral gericht op de groenteteelt, ontstaan aan het begin van de vorige eeuw en in 1917 wordt de Bond van Volkstuinders opgericht. De bond heeft nu het beheer over 29 tuingroepen in Amsterdam, Ouderkerk a/d Amstel en Almere. Totaal zo’n 275 ha grond. De bond huurt de grond van de lokale overheid en verhuurt die via

de tuingroepbesturen door aan circa zesduizend leden. De vereniging is overkoepelend rechtspersoon; de afdelingen (de afzonderlijke tuinparken) bezitten geen rechtsbevoegdheid. Verreweg de meeste tuincomplexen zijn zogenoemde verblijfsrecreatieve parken. Daar mag van 1 april tot 1 oktober worden overnacht. Op de drie dagrecreatieve parken is overnachten verboden. Verder zijn er drie parken met alleen nutstuintjes waar geen tuinhuisjes zijn toegestaan en waar vooral groenten worden geteeld. De grootte van de tuinpercelen varieert van vijftig

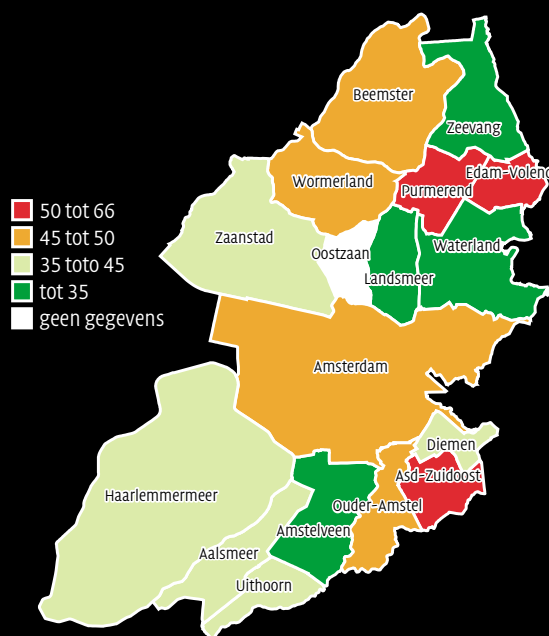
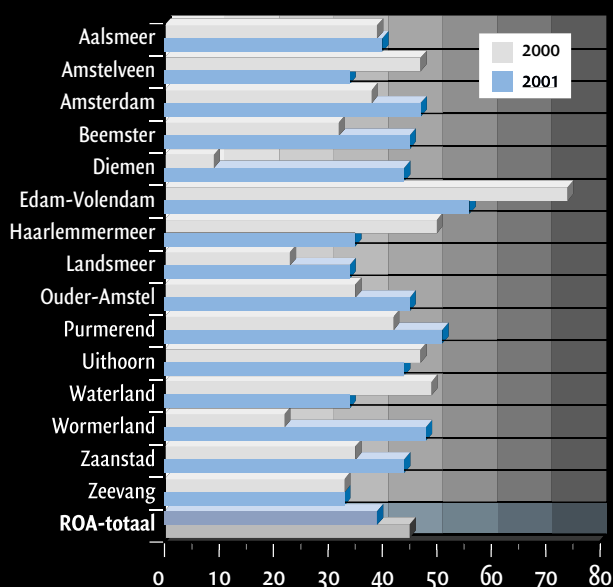
vierkante meter bij de kleinste nutstuintjes tot gemiddeld driehonderd vierkante meter bij de verblijfsrecreatieve parken. De Amsterdamse volkstuincomplexen hebben sinds 1970 een permanente status. Dit betekent niet dat ze nooit verplaatst zullen worden, maar dat ze in geval van verplaatsing recht hebben op vervangende grond. Nieuwe en verplaatste parken komen doorgaans verder van het stadshart te liggen. Recentelijk werden nog Frankendael naar Driemond en De Bongerd naar buiten de ring in Noord verplaatst.

# Positie van starters verbeterd

De positie van starters op de woningmarkt is iets verbeterd in 2001. Dat is een verrassende conclusie uit de Jaarrapportage woonruimteverdeling 2001 van de regio Amsterdam (het ROA-gebied). Ondanks de afname van het aantal aangeboden sociale huurwoningen van 17.500 in 2000 naar 15.800 in 2001 is het aandeel starters onder de nieuwe huurders toegenomen. De pijn is verlegd naar de zittende bewoners, die relatief minder doorstroonden.

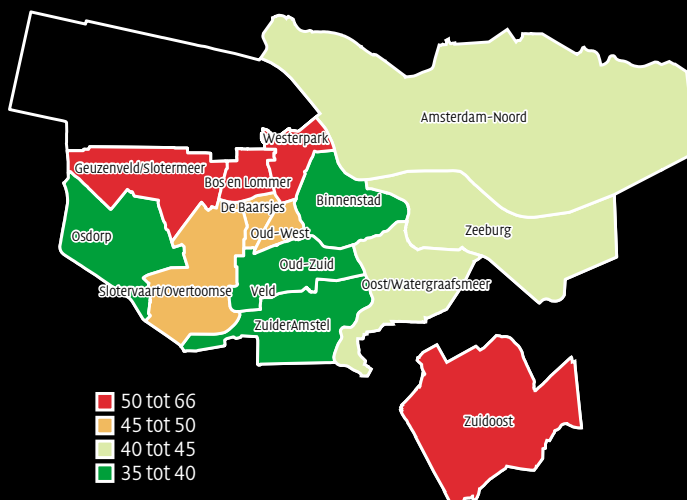
Bij de start van WoningNet in mei 2001 zijn de rechten van starters en doorstromers in het gehele ROA-gebied gelijkgeschakeld. Zittende huurders hebben sindsdien niet langer voorrang op starters. Deze maatregel heeft zijn effect niet gemist. Het aandeel starters bij de woningtoewijzing is toegenomen van 39% in 2000 naar 45% in de periode mei 2001 – december 2001. In Amsterdam is het aandeel starters toegenomen van 38% naar 47%. In de Amsterdamse particuliere huursector bestond in 2001 overigens maar liefst 74% van de nieuwe huurders uit starters.

PERCENTAGE STARTERS ONDER DE NIEUWE HUURDERS PER GEMEENTE



Starters slagen vooral in Purmerend, Edam-Volendam en Amsterdam Zuidoost. Daar gaat meer dan de helft van de toegewezen huurwoningen naar starters. In Amstelveen, Landsmeer, Waterland en Zeevang komen starters daarentegen moeilijk aan de bak. Niet overall verbeterde de positie van starters. In Edam-Volendam, Waterland, Amstelveen, Haarlemmermeer en Uithoorn is hun aandeel in de woningtoewijzing afgenomen. Starters en doorstromers waren in de laatste drie gemeenten in 2000 al gelijkgeschakeld. Het woningbestand van de corporaties die waren aangesloten bij de Woonwinkel Amstel-Meerlanden was dat jaar bovendien voor de helft voor starters gereserveerd. In 2001 was dat niet meer het geval.

PERCENTAGE STARTERS ONDER DE NIEUWE HUURDERS PER STADSDEEL



In Amsterdam vinden veel starters hun eerste huis in Zuidoost (66%) Bos en Lommer (55%), Geuzenveld-Slotermeer (52%) en Westerpark (50%). Zuideramstel, Oud-Zuid, de Binnenstad en ook Osdorp zijn daarentegen stadsdelen waar vooral doorstromers hun slag slaan.

Jeroen van der Veer, AFWC

Meer informatie: Jaarrapportage Woonruimtebemiddeling ROA-gebied 2001 (binnenkort te verschijnen) ROA/ ROA Platform Volkshuisvesting (samenwerkende woningcorporaties)