

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – november 2002 #05



De ambities van Noord

Hoe Duco
Stadig de
bouwproductie
op gang brengt



Inhoud

- 4 Gemeenschappelijke ruimte **Kort nieuws**
- 8 Interview **Hoe Duco Stadij de bouwproductie op gang brengt**
- 11 Als ik het voor het zeggen had **Hans van Harten**
- 12 Eerste verdieping
Verkoop onder voorwaarden nog in de kinderschoenen
- 15 De Lift **De woonstrippenkaart**
- 16 Tweede verdieping **Asielzoeker in Amsterdam**
- 19 Domweg gelukkig **in Ruigoord, Gerben Hellinga**
- 20 Derde verdieping **De ambities van Amsterdam-Noord**
- 28 Vierde Verdieping **Zorgen om IJburg**
- 30 Op Stap met ... **Buurtschouw Oud-Zuid**
- 32 Woonbarometer **Hoe groot wordt Noord eigenlijk?**



20

Besluit Noord/zuidlijn zet licht op groen voor nieuw centrum Noord



16

Verblijfsstatus maakt asielzoeker 'technisch dakloos'



Noord, de 'groenste stad van Nederland', wil groeien

32

Verantwoording cover:

Het stadsdeel Noord wil een 150 meter hoge toegangspoort annex kantoor toren bouwen over de Nieuwe Leeuwarderweg. Er is nog geen definitief ontwerp. Deze impressie is van NUL20's vormgever Pieter Lesage; Foto: Nico Boink.

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 EEN NUMMER OF ABONNEMENT AANVRAGEN.

ABONNEE ADMINISTRATIE

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

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

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – november 2002 #05

Een nieuw begin

Het woonbeleid ontwikkelt zich de laatste decennia van het huisvesten van bevolkingsgroepen, vooral gezinnen met kinderen, naar het realiseren van individuele woonwensen. Deze verschuiving van massaproductie naar iets meer maatwerk laat zich aflezen in veranderende terminologie: van 'volkshuisvesting' naar 'wonen'.

Met zo'n klantgerichte c.q. marktgebaseerde benadering is iedereen tevreden zolang er iets te kiezen valt. Dat wordt langzamerhand een fors probleem. De woningproductie stagneert in bijna alle stedelijke gebieden, en zeker in Amsterdam. Het gevolg daarvan is dat de doorstroming stopt en stedelijke vernieuwingsprogramma's moeizaam van de grond komen.

De oorzaken van de Amsterdamse bouwstagnatie zijn uitputtend beschreven in de recente Nota Woningproductie. Maar wat eraan te doen? Het is een zeer stugge materie. Wethouder Duco Stadig zoekt het vooral in beter procesmanagement en daar is - gelet op alle vertragingen - ongetwijfeld flink te winnen. Maar de hamvraag wordt toch of het met alle aangekondigde maatregelen voor verhuurders, en met name corporaties, straks aantrekkelijker wordt om te bouwen. Gezien de eerste reacties uit corporatieland niet. De patstelling tussen corporaties en gemeente

lijkt, ondanks alle overleg en gemeenschappelijke projecten die wel van de grond komen, voorlopig nog niet van de baan. Zie het interview met Stadig en de bijdrage van AFWC-directeur Hans van Harten in dit nummer.

Ondertussen is er aan plannen gelukkig nog altijd geen gebrek. NUL20 verdiept zich dit keer in de ambitieuze plannen van Amsterdam-Noord, dat zich definitief los wil maken van zijn - natuurlijk onterechte - reputatie van 'Het Siberië van Amsterdam'. Onder de vlag van Panorama Noord moet een moderne woon/werk/uitgaansstad ontstaan met een nieuw centrum.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur

In het volgende nummer o.a.

- Vergrijzing als factor in de woningbouw
- Zijn stadsdelen te klein voor het grote werk?
- Particulier opdrachtgeverschap

Een derde weg?
Verkoop onder voorwaarden



HOOFDREDACTEUR:

Fred van der Molen (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

POSTADRES: Mr. Arntzeniusweg 20-2
1098 GP Amsterdam

AAN DIT NUMMER WERKTEN MEE:

Hans van Harten

en Gerben Hellinga

REDACTIERAAD:

Arian Boersma (SWD)

André Buys (Rigo Research)

Frank Kuiper (HA)

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

Federatie ziet vooralsnog weinig in PvdA-vangnet

De gemeente moet corporaties de garantie geven dat ze jaarlijks een vast aantal woningen uit het bestaande bezit afneemt tegen 80 procent van de marktwaarde. Met dit 'vangnet' zouden de corporaties verzekerd zijn van inkomsten waarmee ze nieuwe woningen kunnen bouwen. Dat is een van de aanbevelingen die PvdA-gemeenteraadsleden Bouwe Olij en Thijs Reuten doen om de woningbouw in Amsterdam weer op gang te helpen. Olij en Reuten hopen dat het idee wordt overgenomen in de definitieve Nota Woningproductie, die begin oktober in concept verscheen. De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) vindt het te vroeg voor zo'n maatregel.

De gemeente zou alleen juridisch eigenaar zijn; de corporaties blijven zorgen voor beheer en onderhoud van de aangekochte woningen. Volgens de opstellers van de notitie 'Blijven bouwen' kan de stad op termijn ook nog wat verdienen aan de maatregel, die is doorgerekend door het Grondbedrijf. Verder is volgens Olij en Reuten een constructie denkbaar waarbij de gemeente slechts virtueel eigenaar is. Daardoor zou bij de aankoop geen 6 procent overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. De gemeente neemt daarbij de woningen op papier over, en leent de corporatie de tegenwaarde.

De corporaties worden geacht duizenden nieuwe woningen neer te zetten in de stad, maar op de bouw van sociale huurwoningen moeten ze tot 70 duizend euro per woning toelagen. Sinds enkele jaren krijgen ze hiervoor geen subsidie meer. Ze zouden inkomsten moeten halen uit de verkoop van woningen in hun bezit, maar die verkoop wil nog niet erg vlotten.

"Een leuk, creatief idee", zegt Jeroen Frissen, beleidsadviseur van de AFWC, over het voorstel van Olij en Reuten. "Maar het probleem moet bij de oorzaak worden aangepakt. Het zijn met name de vele regels die ervoor hebben gezorgd dat de corporaties niet aan verkoop toe waren", aldus Frissen, die eerst wil afwachten of de verkoop van corporatiewoningen niet alsnog op gang komt. "Als dat niet gebeurt, kunnen we alsnog vergaande maatregelen als deze nemen." [JVDT]

Woningmarkt: potdicht en muurvast

De druk op de woningmarkt is verder toegenomen. Alle groepen huishoudens hadden in 2001 nog minder kans te slagen op de woningmarkt dan een jaar eerder. Dat is de belangrijkste conclusie uit de Slaagkansenmonitor 2001 van de Stedelijke Woningdienst. De monitor brengt de slaagkansen van de verschillende groepen op de woningmarkt in kaart. In het eerste nummer van NULzo van maart dit jaar besteedden we aandacht aan de eerste Slaagkansenmonitor, over het jaar 2000. De tweede monitor schetst een nog somberder beeld: het aanbod aan huur- en koopwoningen is verder gedaald van 42 duizend naar 31 duizend, vooral als gevolg van een nog lagere nieuwbouwproductie. Tegenover het afnemende aanbod staat een

toegenomen vraag van 74 duizend huishoudens die te kennen hebben gegeven dat ze binnen twee jaar naar een woning in de stad willen verhuizen. In de voorgaande monitor waren dat er nog zeventigduizend. De vraag was dus bijna tweeënhalf keer zo groot als het aanbod.

Stellen zonder kinderen zagen hun kansen op de totale woningmarkt iets verbeteren ten opzichte van die van andere groepen. Waarschijnlijk gaat het vooral om tweeverdieners die nog wel hoge kooprijzen en huren konden opbrengen. De primaire doelgroep en huishoudens met een iets boven modaal inkomen gingen er op de hele woningmarkt juist op achteruit. Deze groepen komen steeds moeilijker aan de bak in de particuliere huur- en koopsector. [JVDT]

Nieuwe kliklijn onderhuur: ruim 80 meldingen in een maand

Het nieuwe meldpunt voor woonfraude heeft in iets meer dan een maand 84 meldingen binnengekregen. De kliklijn, ondergebracht in het Wooninformatiecentrum in de Zuiderkerk, werd op 10 september in het kader van de actie 'Zoeklicht nieuwe stijl' in het leven geroepen. Onder het motto 'Eerlijk huurt het langst' wil het college van b&w werk maken van een de speerpunten van het programma: het opsporen van illegale onderhuur. De Stedelijke Woningdienst is tevreden met het eerste resultaat van het meldpunt. Het Zoeklicht-project loopt inmiddels zeven jaar, maar het succes bij het opsporen van woon- en uitkeringsfraude is tot dusver beperkt gebleven. Het samenwerkingsverband van SWD, Register, Sociale Dienst, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en Make-laarsvereniging Amsterdam neemt telkens een buurt onder de loep. Adressenbestanden van de verschillende instellingen worden met elkaar vergeleken en bij vermoeden van fraude wordt een huisbezoek afgelegd. Op deze wijze zijn 45 duizend woningen onderzocht en vierduizend huisbezoeken afgelegd. Dit leidde dit in 642 gevallen tot het opeisen van de woning. Het resultaat staat in

schril contrast met de vermoedelijke omvang van het probleem; naar schatting wordt tien tot twintig procent van de huurwoningen in Amsterdam onrechtmatig onderverhuurd. In Zoeklicht nieuwe stijl worden ook burgers buiten de betreffende buurten met spotjes op AT5 en advertenties in Amsterdamse kranten op de hoogte gebracht van de campagne tegen woonfraude. Ze worden aangespoord mogelijke fraudegevallen door te geven.

De meeste meldingen zijn gedaan door bureaus, die het opviel dat de tijdelijke bewoners wel erg lang bleven, of dat het juist een komen en gaan was van bewoners. In ongeveer 20 procent van

de gevallen vormde overlast een aanleiding om de vermoedelijke onderhuur te melden. Bij bijna de helft van de meldingen is de verblijfplaats van de hoofdhuurder doorgegeven. Deze verbleef bij een partner (elf keer), bij familie (4) of in het buitenland (7). Opvallend is ook het grote aantal hoofdhuurders (10) dat volgens de melders een koophuis heeft betrokken.

De buitendienst van Zoeklicht zal de adressen bezoeken. De eigenaren van de woningen, waarvan ruim de helft corporaties, worden ingelicht. [JVDT]



MVA: prijsdaling wijst op stabilisatie markt

De huizenprijzen in Amsterdam zijn in het derde kwartaal met ruim vier procent gedaald tot gemiddeld 220.000 euro. Dat heeft de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) bekendgemaakt. Maar volgens de Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA) betekent dit niet dat de huizenmarkt in Amsterdam op instorten staat.

„Juli en augustus zijn altijd mindere maanden”, zegt MVA-voorzitter Pieter Joep van den Brink. Vorig jaar deed zich in het derde kwartaal ook een daling voor, met 3,2 procent. Die werd gevolgd door een stijging met 2 procent in de navolgende drie maanden. Van april tot en met juni dit jaar beleefden de makelaars een topkwartaal met de verkoop van 1727 woningen. In het derde kwartaal waren dat er evengoed nog 1651. In het jaar 2000 werden gemiddeld veer-

tienhonderd woningen per kwartaal verkocht. Op jaarbasis zijn de huizenprijzen ook iets gedaald in Amsterdam: met 0,2 procent ten opzichte van het derde kwartaal van 2001. Landelijk stegen de prijzen nog met 5,6 procent. “We gebruiken het inflatieniveau als richtlijn. Dat is nu 2,5 procent, dus daar zitten we iets onder. Maar in de topjaren zijn de prijzen ook sterker gestegen in Amsterdam”, aldus Van den Brink. Meer huizen staan langer te koop. “Maar met zestig dagen zitten we rond het landelijke gemiddelde. Het publiek heeft misschien een ander beeld van de huizenmarkt, vooral als het de bordjes ‘Te Koop’ in de bocht van de Herengracht ziet. Maar dat is maar een klein deel van de markt. De huizen van rond de 220 duizend euro, die voor veel mensen betaalbaar zijn, verkopen nog goed.” [JVDT]



Onrust rond Bakkerpanden

Worden de Bakkerpanden een testcase voor het stedelijk transformatieproces? Een brief van projectontwikkelaar Gerard Bakker leidde onlangs tot onrust bij huurders in de Henrick de Keijserstraat. De voorgeschiedenis: Bakker kocht zestien panden aan met de bedoeling de zestig huuretagewoningen om te zetten in ruim dertig koopwoningen. Dat spoort met de transformatieopgave die ook in Amsterdam Oud Zuid moet leiden tot splitsing, samenvoeging en omzetting van huur- in koopetages. Dit jaar nog zal Bakker een bouwvergunning voor het complex aanvragen. Hij wil in de tweede helft van 2003 met de verbouw beginnen.

Alleen de zittende huurders nog. Die kregen een brief waarin wordt aangekondigd dat de huur wordt opgezegd. Daarbij wijst de projectontwikkelaar met een beschuldigende vinger naar het stadsdeelbestuur, dat de huurders niet *collectief* tot

stadsvernieuwingssurgent wil verklaren. Volgens wethouder Emile Jaensch draait Bakker de zaken om. Hij wil eerst dat huurders *zelf* aangeven wat ze willen, om te voorkomen dat ze tegen hun wil worden uitgeplaatst.

Die bewoners beginnen hem inmiddels wel te knijpen. Staan ze straks, ondanks alle eerdere toezeggingen van Bakker en het stadsdeel, toch op straat? Volgens de bewonerscommissie Henrick de Keijser kan dat niet. Bakker moet hoe dan ook zelf een vervangend aanbod doen. Verder zal over een verhuisvergoeding moeten worden onderhandeld. Zo niet, dan volgt juridische strijd. De bewonerscommissie heeft al een in huurrecht gespecialiseerde advocaat ingeschakeld. Wijkcentrum Ceintuur, dat zich actief met de kwestie bezighoudt, riep het stadsdeel op in actie te komen. Vanuit de centrale stad wordt de zaak nauwlettend gevolgd... [BDVH]

Veel geld naar vernieuwende projecten in Amsterdam

Vijf Amsterdamse projecten zijn in de prijzen gevallen bij de toekenning van de IPSV-subsidies voor stedelijke vernieuwing door VROM. Het project De Hallen in stadsdeel Oud-West krijgt 6,2 miljoen euro uit de IPSV-pot en het Westergasfabrieksterrein ruim 3 miljoen. In de categorie kleine uitvoeringsprojecten gaat er 1,25 miljoen euro naar de kunststad van Kinetisch Noord. Verder gaat er geld naar de plannen Straat van 1000 Culturen (150 duizend euro) en Mi Akoma di Color (168 duizend), beide in Zuidoost. Amsterdam dong met 23 projecten mee naar de 55,5 miljoen die voor 2002 beschikbaar was. De Stedelijke Woningdienst en de dienst Ruimtelijke Ordening ondersteunden de indiening van kansrijke projecten bij het ministerie. Het Innovatieprogramma Stedelijke Vernieuwing (IPSV) heeft als doel de stedelijke vernieuwing te verbeteren en te versnellen. Voorwaarde voor toekenning van de steun is dat het project kan dienen als voorbeeld om de praktijk elders te verbeteren.

SWD-er Frank Bonfrer, coördinator grote projecten bij de IPSV-aanvraag, is tevreden over het geboekte resultaat: “We hebben ruim twintig procent van het landelijk beschikbare bedrag in de wacht gesleept. Het ministerie heeft gekozen voor projecten met een sterk stedelijke inslag. Voor ons is het een bevestiging dat anderen die projecten ook belangrijk vinden.” Het verbaast Bonfrer overigens wel dat geen van de tien voorgedragen projecten in de Westelijke Tuinsteden, een groot en bekend stadsvernieuwinggebied, een prijs krijgt. De Hallen, een voormalige tramremise in de Kinkerbuurt, wordt omgebouwd tot een veelzijdig centrum voor cultuur, sport, informatie, horeca en bedrijvigheid. Het 13 hectare metende terrein van de Westergasfabriek verandert in een cultureel stadspark. Daarvoor wordt eerst de zwaar vervuilde grond gesaneerd. De monumentale gebouwen op het terrein worden cultureel geëxploiteerd. De kunststad is een grote broedplaats die de stichting Kinetisch Noord ontwikkelt in een loods van de voormalige NDSM-werf in Noord (zie ook het artikel over Noord in dit nummer). Het idee Straat van 1000 Culturen moet uiteindelijk leiden tot een regelarme economische en culturele ontwikkelingszone voor Bijlmerbewoners. In Mi Akoma di Color zijn 38 toekomstige bewoners met twaalf nationaliteiten gezamenlijk opdrachtgever voor het ontwerp van een nieuwe buurt in de Bijlmer. [JVDT]

2,2 Miljoen voor opknopbeurt daklozencentra

Vijf Amsterdamse centra voor dak- en thuislozen krijgen op korte termijn een opknopbeurt. Het college van B en W investeert 2,2 miljoen euro in het wegwerken van achterstallig onderhoud in opvanghuizen van het Leger des Heils, de Volksbond en HVO-Querido.

De pensions Gastenburgh en Hekelveld zijn volgens Henny Tinga, projectmanager van de Goodwillcentra Amsterdam, hard toe aan een opknopbeurt. "Gastenburgh vangt gemiddeld zo'n zeventig mensen per dag op. De sanitaire voorzieningen moeten nodig worden vernieuwd." Dit pension aan de Oudezijds Voorburgwal heeft bovendien een nieuwe lift nodig. "In de lift die we nu hebben is geen plaats voor brancards. We krijgen hier vaak ernstig zieke mensen, maar die kunnen we nu alleen recht op vervoeren. Hetzelfde geldt voor overleden pensiongasten."

De toegezegde subsidie is een begin zegt Tinga. "Nu gaan we plannen maken. Niet alleen over de manier waarop we de opknopbeurt gaan aanpakken, maar vooral ook over het onderhoud dat daarna gepleegd moet worden. We moeten voorkomen dat we over enkele jaren voor hetzelfde probleem staan."

De Amsterdamse instanties voor dak- en thuislozenopvang hadden geld gevraagd voor het opknappen van veertien panden. Volgens de gemeente is daarvoor onvoldoende budget beschikbaar. Wanneer precies met de werkzaamheden wordt begonnen is nog onduidelijk. [JVV]

Tv-debat over 'wonen na morgen'

Hoer ziet Amsterdam eruit in 2030? De Amsterdammer kan zich helemaal laten bijpraten in een tv-debat van een uur dat AT5 op 3 december uitzendt. Ankerpunt van het debat is het Structuurplan, de gemeentelijke toekomstschets waarin een keuze wordt gemaakt voor wonen en werken in hoge dichtheden. In het programma 'wonen na morgen' gaat een stoet van deskundigen en belanghebbenden in debat over vier thema's: de prijs van het wonen, stadsvernieuwing & verdichting, kwaliteit van het groen en bereikbaarheid. Elk van de vier discussieblokken wordt voorafgegaan door een introductiefilmpje. [FVDM]

Geen run op splitsen

Per 1 oktober zijn de regels voor het splitsen van goedkope huurwoningen versoepeld. De door sommigen verwachte hausse aan splitsingsaanvragen is uitgebleven. Op het stadsdeelkantoor Oud-West was het de eerste maand zelfs stil. Alleen ZuiderAmstel is na één maand al door zijn totale jaarquotum heen. De stadsdelen Westerpark en De Baarsjes hebben overintekening in de categorie 'splitsen en verkoop wenselijk'. Oud Zuid lijkt ook bijna door zijn quotum heen te zijn, maar bij het sluiten van dit nummer ontbreken nog gedetailleerde gegevens.

De gemeenteraad heeft in januari besloten particuliere verhuurders in staat te stellen de komende vier jaar negentienduizend sociale huurwoningen te splitsen. Onder het oude regiem mochten panden met dit type woningen alleen worden gesplitst als alle huurders hun woning wilden kopen. In de nieuwe aanpak kunnen per stadsdeel jaarquota voor zes categorieën aanvragen worden onderscheiden. De nieuwe regels gelden voor slechts negen van de veertien stadsdelen.

Amsterdamse makelaars hebben de aanpak gekarakteriseerd als hopeloos ingewikkeld. "Het nieuwe splitsingsbeleid lijkt op het eerste gezicht onwerkbaar en volstrekt onaantrekkelijk voor onroerendgoedbezitters", concludeerde makelaar Broeren al vooraf in de Cobouw. Hij voorspelde een tombola.

De vermeende complexiteit kan volgens Gert Vink van de Stedelijke Woningdienst een van de redenen zijn waarom een hausse is uitgebleven. Maar andere factoren werken waarschijnlijk meer belemmerend. Vink: "Er zijn nog weinig aanvragen om woningen samen te voegen. Dat lijkt begrijpelijk want voor kleine eigenaren is het moeilijk huurders vervangende woonruimte aan te

	quotum 2002/03	aanvragen oktober
Westerpark	265	262
De Baarsjes	436	333
Bos en Lommer	232	85
Zuideramstel	152	165
Oud Zuid	799	???
Oost-Watergraafsmeer	238	95
Zeeburg	109	34
Oud-West	444	44
Centrum	326	200
TOTAAL	3001	

bieden. Een ander probleem is mogelijk ook de belastingwetgeving. Voor zover nu bekend kan afhankelijk van de individuele omstandigheden de winst bij splitsen en verkopen in box 1 van de inkomstenbelasting terecht komen. Dat zou voor kleine eigenaren wel eens een flinke rem kunnen zijn." Oud-West overweegt ondertussen het starten van een nieuwe informatiecampagne. [FVDM]

Kantoren ombouwen mag niet zomaar

De Amsterdamse makelaars steunen het idee om de ombouw van kantoren tot woningen fiscaal aantrekkelijk te maken. Het idee werd onlangs geventileerd door de vereniging van projectontwikkelaars en bouwers NVB. Met de fiscale maatregel zouden twee problemen worden aangepakt: het woningtekort en de grote leegstand van kantoorruimte.

De Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA) ziet er wel wat in. "Deze vernieuwbouw vindt nu al plaats in de stadsdelen

buiten het centrum. Een belastingvoordeel zou zeker een stimulans betekenen", zegt voorzitter Pieter Joep van den Brink. "Maar voor de binnenstad zou de maatregel weinig uitmaken; er zijn daar nog nauwelijks kantoren die voor zo'n verbouwing in aanmerking komen. De gemeenteraad heeft ooit besloten dat kantoren van meer dan duizend vierkante meter in het centrum geen woonbestemming mogen krijgen. Hiermee wilde de raad het vertrek van grote kantoren een halt



toeroepen." De MVA pleit voor een versoepeling van deze maatregel, om de woningmarkt in de binnenstad beter en flexibeler te kunnen bedienen. "Wethouder Stadig wil dat er zestienduizend woningen bij komen in zijn ambtstermijn. Daar zou dit zeker bij helpen." [JVDI]

Einde aan kampleven stadsnomaden



Alternatief woonwagenveld Vaalmuiden in het Westelijk Havengebied, sinds 1993 vaste woonplek van dertig stadsnomaden, moet wijken voor het tracé Westrandweg. Bovendien was volgens Simon Bontekoning van de Stedelijke Woningdienst (SWD) de situatie op Vaalmuiden al geruime tijd onbeheersbaar. Een deel van de vaste bewoners is inmiddels naar een woning verhuisd.

Woonwagenveld Vaalmuiden werd in 1993 bij wijze van experiment opgezet als alternatief voor locaties die op dat moment werden opgeheven. De dertig bewoners waren onder meer afkomstig van een terrein achter Artis, van het KNSM-eiland en de Gevleweg. De helft van de bewoners werd geschaard onder de noemer 'minder redzaam'. Die groep werd begeleid door medewerkers van stichting HVO-Querido, de instantie die het terrein tevens huurde van het Grondbedrijf.

Medio vorig jaar heeft het HVO de huur opgezegd. De toestand was volgens de stichting onhoudbaar geworden door de grote toeloop van illegale kampbewoners. HVO-medewerkers werden agressief benaderd en de veiligheid van de legale bewoners kon niet langer worden gewaarborgd.

Volgens een woordvoerder van HVO - die verder geen mededelingen wil doen over deze "gevoelige kwestie" - was het terrein verworpen tot een soort supercamping. Die conclusie werd overigens ook al getrokken na een evaluatie in 1997. Maar het plan om de 'zelfredzamen' te verhuizen naar een terrein in Noord - om de situatie wat overzichtelijker te maken - ging indertijd niet door omdat de stadsnomaden weigerden het IJ over te steken. Nu, vijf jaar later, valt het doek definitief voor een van de laatste alternatieve woonvormen in de stad. Met de legale bewoners (waaronder een gezin met vijf kinderen) zijn afspraken gemaakt over verhuizing naar een woning. Zij ontvangen een verhuispremie van 4.500 euro. Zeven bewoners worden gehuisvest in een begeleid-wonen-project of in de dak- en thuislozenopvang. Wie vertrekt zonder verdere aanspraak op alternatieve huisvesting ontvangt 2.500 euro.

Overigens bevindt zich nog een onbekend aantal illegale bewoners op het terrein. Volgens Bontekoning is het de bedoeling dat Vaalmuiden half november in zijn geheel is ontruimd. Wanneer er nog illegale bewoners op het terrein aanwezig zijn wordt de rechter gevraagd om een ontruimingsbevel. [VV]

De Key biedt studentenkamers online aan



Woonstichting De Key is vorige maand een nieuwe online-dienst begonnen voor studenten die op zoek zijn naar een kamer. Op de website van de corporatie (www.dekey.nl) kunnen studenten een zoekprofiel opgeven. Zodra een kamer vrijkomt die aan het profiel voldoet, krijgen de studenten per e-mail bericht. Ze kunnen maximaal een keer per week reageren. De Key verhuurt ongeveer drieduizend kamers en kleine woningen in Amsterdam en Diemen aan jongeren tot 28 jaar. De corporatie wil zich vanaf volgend jaar bij de jongerenhuisvesting uitsluitend richten op studenten, omdat onder die groep de kamernood het hoogst is en omdat ongeveer 90 procent van de zesduizend jongeren die bij De Key staan ingeschreven student is. De woonstichting is samen met de Dageraad betrokken bij plannen voor het ombouwen van een vrachtschip om er zeventienhonderd studenten op te huisvesten. Jongeren konden al langer via de website van De Key reageren op een vrijgekomen kamer. De nieuwe dienst is echter meer geautomatiseerd en klantvriendelijker. De nieuwe service heeft geleid tot een verveelvoudiging van het aantal reacties op een kamer. Exacte cijfers waren eind oktober niet bekend. [JVD]

Hoe Duco Stadig zestienduizend woningen wil realiseren

'Ik maak geen prestatieafspraken meer met collecti

Van Duco Stadig lijkt zich in zijn derde termijn een nieuw soort vastberadenheid meester te worden. Het is nog net niet de in-gelul-kun-je-niet-wonen-stijl van Jan Schaefer, maar Stadig ziet er geen been meer in corporaties 'subsidiejunks' te noemen, stadsdeelvoorzitters te manen zich niet achter welstandscommissies te verschuilen, de heilige 30-procentsnorm te herdefiniëren en nieuwbouw te plannen onder de rook van Schiphol. De tijd is er naar. De bouwproductie is volledig vastgelopen en de Amsterdamse woningmarkt zit pot- en potdicht.

Bas Donker van Heel
en Fred van der Molen

De Amsterdamse woningmarkt verkeert in een crisis. Starters moeten vele jaren wachten op hun eerste woning, opgroeiende kinderen kunnen het huis niet uit, studenten vinden moeilijk een kamer, gezinnen komen nauwelijks aan de bak, koopwoningen zijn onbetaalbaar geworden en de stedelijke vernieuwing dreigt vast te lopen wegens gebrek aan doorstromingscapaciteit. Alles loopt vast en dat komt vooral door de stagnerende nieuwbouw. Plannen zat,

maar elk project loopt uit. De oorzaken daarvan zijn vlijmscherp in beeld gebracht in de recente Nota Woningproductie. Maar wie daar in vervolgens zoekt naar grote gebaren en grensverleggende visies, komt bedrogen uit. Het gaat vooral om procesmanagement. Bouwen is namelijk onvoorstelbaar ingewikkeld geworden. Er wordt daarom veel aandacht besteed aan het verbeteren van procedures en processen. Het moet weer simpeler worden. Maar ja, ook dat kost weer tijd. Dus wanneer gaan we daar iets van merken?

Stadig: "Kijk, als je een half jaar plannen hebt geanalyseerd die allemaal niet zijn waargemaakt, word je zelf wel wat relaxter met plannen. We hebben inmiddels Arthur Verdellen aangetrokken als bouwregisseur, maar ik weet best dat het nog wel even zal duren voor we iets gaan merken van de voorgestelde maatregelen uit de nota. De sense of urgency is er nu, niet alleen bij het centrale bestuur, maar ook bij de stadsdelen en de corporaties. Dat is wel eens anders geweest."

Stadig heeft voor vier jaar 28,6 miljoen euro beschikbaar om de boel vlot te trekken. Een flinke post op de Amsterdamse gemeentebegroting, maar niet meer dan wisselgeld als het gaat om woningproductie. Dat weet Stadig ook. Daarom wil hij vooral geen generieke maatregelen afkondigen en potjes maken: "Als je zo weinig geld hebt, moet je niet allemaal budgetten en regels maken. Stuur een paar mensen op pad en kijk wat ze ermee kunnen versieren. Beoordeel het op kosteneffectiviteit. Als je het uitsmeert over die zestienduizend woningen is het natuurlijk te verwarlozen, dat klopt."

Over procedures gesproken. De nota is zeer kritisch over de wel-

standscommissies. Wat is het probleem?

"Er zijn drie problemen! Om te beginnen is de welstand in lagen georganiseerd, je hebt ook nog een supervisor en kwaliteitsteams, zoals op IJburg. Dus wordt een toets een aantal malen overgedaan. Een tweede punt is dat kostenbewustzijn volledig ontbreekt. Daar zijn ze niet voor, vinden ze zelf. Tenslotte bemoeien ze zich vaak met zaken waar ze niet voor zijn aangesteld. Op IJburg was bijvoorbeeld een o-vormig blok met een binnenplaats ontworpen. In de ogen van de welstand was dat een onplezierige ruimte die maar beter kon worden overkapt. Zo'n aanpassing blijkt dan vervolgens belachelijk duur en uiteindelijk doet de brandweer een herkeuring en constateert dat eventuele rook niet meer weg kan. De welstand moet zich beperken tot de publieke ruimte, de buitenkant.

"Waar het om gaat is dat dit soort problemen blijft rondzingen tussen opdrachtgever, welstand en ambtelijke diensten. Ik vind dat het bestuur knopen moet doorhakken. Toen ik van die overkapping hoorde, heb ik zelf bepaald dat het niet doorging. Als je dat niet durft en bijvoorbeeld gaat shoppen bij een andere welstandscommissie - dat gebeurt - verlies je nog meer tijd. Ook stadsdeelvoorzitters moeten hun verantwoordelijkheid durven te nemen, daar zitten ze voor."

Stadsdelen:
te klein voor het grote werk?
Dat Amsterdam een heel ingewikkelde bestuurlijke structuur heeft, maakt het er niet simpeler op. Stadig beaamt dat. Daarom heeft hij in de 'Ruimte om te kiezen'-operatie ook de ambtelijke diensten gehergroepeerd. "Ik had twee diensten (Stedelijke Woningdienst en Grondbedrijf -nvdr.) die over

HOE WIL STADIG DE BOUWSTAGNATIE AANPAKKEN?

Niet met een zak geld. Er is voor vier jaar 28,6 miljoen euro aan smeermiddelen voor maatwerk-oplossingen per project. Van dat bedrag moet ook het bureau van Verdellen en de toekomstprognose 50.000+ gefinancierd én de studentenhuisvesting aangepakt.

Eenvoudiger woningen: "Deskundigen zitten de eisen maar op te schroeven. We moeten een beetje normaal gaan doen." De nieuwe Richtlijn Kwaliteit Woningbouw wordt het uitgangspunt voor het grondprijbeleid 2003.

Financiële steun bij bouw sociale huurwoningen. Geen generieke maatregelen maar 'maatwerk'. In de 'toolkit' zitten een leningenfonds, een tegemoetkoming in de dekking van rentelasten, verkoop van beperkte aantallen nieuwe sociale huurwoningen en hogere aanvangshuren (met uitzondering van uitleglocaties zoals De Aker en IJburg).

Financieringsinstrumenten bij koopwoningen: verlate betaling van de grondprijs, tijdelijke verhuur van koopwoningen en risicoafdekking van het voorverkooppercentage (nu 70%) zodat de bouw eerder kan starten. Voorwaarden scheppen voor het omzetten van kantoren in woningen.

Vaker toepassen van cascobouw.

Simpeler programma's: Niet teveel functies in één project. Niet combineren om het combineren, maar alleen om programmatische of functionele redenen.

30-procentsnorm van project naar stad. Het college gaat bovendien na of regio-gemeenten een deel van de sociale woningbouwtaakstelling kunnen overnemen.

Locaties zoeken waar goedkoper of tijdelijk gebouwd kan worden.

(Maatregelen uit de Nota Woningproductie. Veel andere aanbevelingen hebben betrekking op beter procesmanagement)

even. No way!

bouwen gingen en mij vaak tegen-gestelde adviezen gaven. Ik werd daar helemaal gek van. Dat hebben we met het Ontwikkelbedrijf straks niet meer, al moet dat zich ook weer gaan zetten. Over een jaar of drie zou het goed moeten werken.”

Dan is er nog die ingewikkelde relatie tussen de centrale stad en de stadsdelen. Vriend en vijand zijn het erover eens dat veel stadsdelen grote bouwprojecten niet goed kunnen bolwerken. Stadsdelen hebben te weinig en onvoldoende gekwalificeerd personeel. De nota gaat er uitvoerig op in. Zijn veel stadsdelen niet gewoon te klein om grote bouwprojecten te managen?

Stadig: “Alleen voor heel grote projecten is expertise nodig die je bij kleine stadsdelen niet kunt verwachten. Maar grootte alleen is niet bepalend. Westerpark bijvoorbeeld is niet groot, maar pakt het wel goed aan. Hoe dat precies komt? Aan het geld kan het niet liggen, we storten tientallen miljoenen aan voorbereidingskosten over de stadsdelen uit. Daar kunnen ze mensen voor inhuren, alleen worden vaak heel dure externe bureaus ingeschakeld. Vandaar het voorstel om nog veel meer vanuit de centrale diensten te gaan poolen. Dan worden de specialisten wat minder duur. Het is waar dat het moeilijk is om specialisten voor een stadsdeel te werven, ze verdienen bij de centrale stad meer en het werk is daar vaak ook interessanter.”

30-procentnorm

Amsterdam eist sinds jaar en dag 30 procent ‘sociale nieuwbouw’. Die 30-procentnorm blijft over-eind, alleen wil Stadig niet meer per project maar over de hele stad meten. Of liever nog: over de hele regio (het ROA-verband).

“Het ROA-gebied is één woningmarkt, dus moet je langzamerhand regionaal gaan denken. De centrumstad heeft een overschot aan sociale huurwoningen. De buurgemeenten hebben dat niet of zelfs een tekort. Dat evenwicht kun je regionaal herstellen. We hebben overigens al in ’96 een keer geld aan

Purmerend gegeven voor een sociaal bouwproject, met de afspraak dat daar ook Amsterdammers terecht zouden kunnen. Bouwen is daar een stuk goedkoper.”

Stadig wil zelfs gaan bouwen op plekken waar ‘productiebelemmerende regelgeving’ geldt. Bouwen onder de rook van Schiphol

moet kunnen, vindt Stadig. Als de bewoner maar keus heeft.

“Die regelgeving op het punt van gevaar is doorgeschoten. Je moet de zekerheden die je de bevolking kunt bieden wat relativeren. Je hebt in het verlengde van de startbanen ‘tongen’ waar een verhoogde kans op neerstorten zou bestaan, dus

Duco Stadig: “Ik ben er wel aan toe om een voorkeur voor bepaalde corporaties uit te spreken”



Stadig: "We storten tientallen miljoenen over de stadsdelen uit"

mag je daar niet bouwen. Maar de enige plek waar ooit een vliegtuig neerstortte lag buiten die gebieden. "En dan de geluidsoverlast. We hebben een bouwplan van zevenhonderd woningen voor Meer en Oever. Daar mogen we niet bouwen. Maar als je op de kaart kijkt, zie je daar een rare en onlogische uitstulping, omdat een geluidshinderzone en een zogenoemde rijksbufferzone ooit op één kaart zijn gezet. Wat geluidsoverlast betreft is er eigenlijk geen reden om alleen daar geen woningen neer te zetten. Bovendien zijn mensen verschillend, ook in de mate waarin ze last hebben van geluid. Als je ze maar goed voorlicht en de gelegenheid biedt om te verhuizen als het tegenvalt, dan is er toch geen belemmering? Kijk naar de Houthavens. In de koopcontracten laten we vastleggen dat ze accepteren dat wonen bij een haven af en toe wat extra lawaai geeft. Daarmee voorkom je claims."

"Het is gewoon nee"

De corporaties moeten de woningen realiseren, maar ze klagen over

gestegen bouwkosten en de te hoge grondprijs. Ze kunnen de verliezen op de sociale woningbouw niet compenseren met de winst op de bouw van duurdere koopwoningen vanwege de gehanteerde (residuele) berekening van de grondprijs. Alle eventuele extra winst wordt afgeroomd. Waarom geen algemene verlaging van de grondprijs, als het helpt om de productie vlot te trekken?

"Ik heb geen geld. Het is gewoon nee. Als het aan hen ligt willen ze de grond voor niets. We hebben voor de sociale woningen een vas-

te grondprijs van 11.000 euro en daarover wordt op projectbasis nog stevig onderhandeld. Het is ook de verkeerde reflex van de subsidiejunk die een andere bron zoekt. We hebben nu een andere orde in de volkshuisvesting in Nederland. De corporaties moeten hun eigen broek ophouden en woningen verkopen om geld te genereren. Ik zie heus wel dat het lang duurt om het bezit te liquideren en ik wil zeker helpen om die 'time lag' te overbruggen met financiële maatregelen in de sfeer van rente en dergelijke. De mogelijkheden en voorstellen staan in de nota.

"Aan de bouw van koopwoningen kunnen ze niet veel verdienen, dat moeten ze uit hun hoofd zetten. Ze moeten verder de rijke corporaties uit de provincie erbij betrekken. Ik ga dat zelf entameren, corporaties in het land oproepen, omdat de Amsterdamse corporaties – op een gunstige uitzondering na - het niet aankunnen. Ze zijn hier relatief arm, dat is waar. "We willen meer met lumpsumafspraken gaan werken. In het Zuidwest-Kwadrant is dat goed bevalen, het blijkt een methode waarmee je corporaties en ontwikkelaars over de streep trekt. Ze krijgen dan meer ruimte en het scheelt een hoop bureaucratisch gedoe. Je rekent het in principe één keer door. Zeker in

de markt waarin we nu zitten is het voor het Grondbedrijf geen slecht idee. Bij een stijgende markt laat je teveel liggen.

"Ik maak geen prestatieafspraken meer met collectieven. No way! Dat heb ik bij het Zuidwest-Kwadrant wel vier of vijf keer gedaan. Iedere keer alles opnieuw regelen en dan zat het na een paar jaar weer vast. Met grote groepen corporaties maak ik echt geen afspraken meer, maar natuurlijk wel met individuele corporaties over concrete projecten. Dat werkt. Dat doen we samen met de stadsdelen, maar niet via de Federatie van Amsterdamse Woningcorporaties.

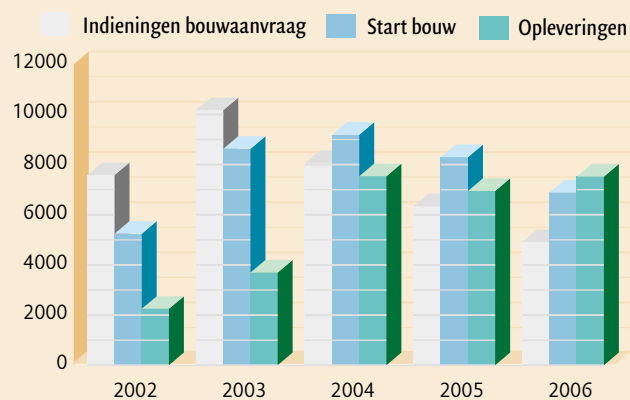
"Ik ben er wel aan toe om een voorkeur voor bepaalde corporaties uit te spreken. Namen noem ik nu nog niet, maar er zijn inderdaad wel opmerkelijke verschillen, dat heb ik heel sterk gemerkt toen ik de lopende projecten ben langsgegaan." ■

"PENNY WISE,
POUND FOOLISH"

Volgens directeur Hans van Harten van Amsterdamse Federatie van Woningbouwcorporaties snijdt Amsterdam zich in de vingers door de grondprijzen in de sociale woningbouw niet te verlagen. Zo komt de bouwproductie nooit op gang. Het is voor de corporaties niet doenlijk om gemiddeld 70 duizend euro per sociale huurwoning bij te leggen. Hij wijst er in zijn reactie in Het Parool van 4 oktober op dat de nota het tij niet zal keren. Stadig loopt volgens hem zorgvuldig om het grootste probleem heen: Amsterdam moet het financieel minder onaantrekkelijk maken om te bouwen. Dat kan alleen door de grondprijzen te verlagen. De corporaties willen graag prestatieafspraken maken, maar dan wel tegen betere condities.

GEPLANDE WONINGPRODUCTIE IN AMSTERDAM

Volgens de prognoses haalt Stadig zijn streefcijfer van zestienduizend woningen in deze bestuursperiode makkelijk, maar de plannings van stadsdelen, ontwikkelaars en corporaties blijken de laatste jaren steevast te optimistisch. De woningproductie is per kalenderjaar; de bestuursperiode begon deze zomer.



Bron: basisbestand woninglocaties augustus 2002/Nota Woningproductie

als ik het voor het zeggen had

De kunst van het loslaten

Hans van Harten
Van Harten is directeur
van de Amsterdamse Federatie van
Woningcorporaties (AFWC)

Er is in ons land veel geregeld. Dat geldt ook voor Amsterdam, en zeker voor het terrein van het wonen. Voor de woningtoewijzing zijn bijvoorbeeld talloze regels verzonnen om te waarborgen dat er eerlijk en rechtvaardig wordt verdeeld. Die regels zijn ontwikkeld vanuit begrijpelijke en achtbare motieven. Maar al die regels hebben ook hun prijs. Soms is het middel erger dan de kwaal.

Neem de woningtoewijzing. Sinds het aanbodmodel (WoningNet) is geïntroduceerd, ligt het initiatief bij de woningzoekende. Dat is winst. Maar nog steeds schrijven de regels voor waar iemand mag wonen en waar niet. Het wemelt van de bezettingsnormen, inkomenseisen en voorrangsregelingen. We vinden dat iemand met een hoger inkomen niet in een kernvoorraad-woning mag en een alleenstaande geen recht heeft op een grote woning. Natuurlijk, we verdelen - nog steeds - de schaarste. Maar wat een bureaucratie levert dat op; eindeloos rapporteren we over effecten en consequenties. Het kan ook anders. In de regio Arnhem-Nijmegen is bijvoorbeeld radicaal een streep door heel veel van die regels gehaald. Noemenswaardige negatieve gevolgen leverde het niet op, wel veel meer tevreden klanten. Een verademing.

marktwerking is vrijwel uitgeschakeld. Veel mensen met een hoger inkomen wonen in goedkope woningen op prima locaties. Die blijven zitten, al was het maar vanwege het ontbreken van een passend aanbod. Of de woningen worden illegaal onderverhuurd. Terwijl er een 'overmaat' is aan goedkope huurwoningen komen de mensen voor wie die regels zijn bedacht, moeilijk aan de bak.

In plaats van regels te schrappen en de markt meer zijn werk te laten doen, zoeken velen de oplossing in weer nieuwe regels, zoals een huurbelasting. Dat is een heilloze weg. Meer ruimte, op een verantwoorde manier, in het huurbeleid biedt mogelijkheden voor meer investeringen in de voorraad. Dan kan, aanvullend op de nieuwbouw, ook in de voorraad een passend, aantrekkelijk aanbod worden gecreëerd. Dan hebben mensen echt iets te kiezen en dat zullen ze ook doen.

Neem de verkoop van sociale huurwoningen. We hebben nu gelukkig een verkoopconvenant dat corporaties in staat stelt binnen afspraken woningen te verkopen. Maar argwaan ligt om de hoek. . Want is verkoop wel goed? Wat betekent dat voor de zittende huurders? Worden niet de slechte woningen verkocht?

Terwijl nog geen fractie van het afgesproken aantal aan de man is gebracht, worden al weer regels verzonnen voor de situatie dat er teveel wordt verkocht. Tellen we op zeven manieren hoeveel woningen waar in de stad worden verkocht. Want oh wee als de verkeerde woningen worden verkocht. Stellen we kwaliteitseisen op die in het verkeer tussen stadsdeel en corporatie een eigen leven gaan leiden. Wordt voorgeschreven dat alleen grote woningen mogen worden verkocht. Staan er via de erfpacht alweer 'stokken achter de deur' klaar om in te grijpen als het niet goed gaat. Mensen kunnen toch zelf bepalen welke kwaliteit ze willen kopen en welke niet? De overheid weet toch niet alles beter? Geef de consument maar meer macht. Laat corporaties maar een kwaliteitsgarantie afgeven waarop de koper de verkopende corporatie kan aanspreken. Eventueel voor de rechter. Dan heb je al die regels niet meer nodig.

Loslaten is naar mijn mening een betere strategie, maar wij verstaan deze kunst nog niet echt. Goedbedoelde regels werken vaak averechts uit. Ze gaan een eigen leven leiden in een sfeer van angst en krampachtigheid. En angst is een slechte raadgever. Natuurlijk moet je op kaders regelen en daarover afspraken maken. Toets achteraf wat daarvan terecht is gekomen. En we moeten niet op elk potentieel probleem reageren door nog meer regels te verzinnen. Een overmaat aan regels is contraproductief en zit de marktwerking in de weg.

Als we de andere weg bewandelen zullen we zien dat we veel ambities op het gebied van het wonen beter kunnen waarmaken. En dat mensen heel goed zelf kunnen kiezen.

Neem het huurbeleid. In een schaarse markt moeten huurders worden beschermd. Dat is logisch en terecht. Maar een jarenlang beleid van getemperde huren heeft in Amsterdam wel geleid tot een heel scheve woningmarkt. De

Verkoop onder voorwaarden nog in de kinderschoenen

De derde weg?

Het vlot nog niet met de verkoop van de bestaande woningvoorraad van de Amsterdamse corporaties. De stap van huren naar koop is voor veel Amsterdammers te groot. Creatieve huurkoop-constructies lijken een mogelijkheid om kopen aantrekkelijker te maken. De hoofdstedelijke corporaties doen het echter in tegenstelling tot die in Rotterdam zeer voorzichtig aan met een dergelijke 'verkoop onder voorwaarden'. Geëxperimenteerd wordt er wel: van inruilgarantie tot mede-eigenaarschap. De stand van zaken.

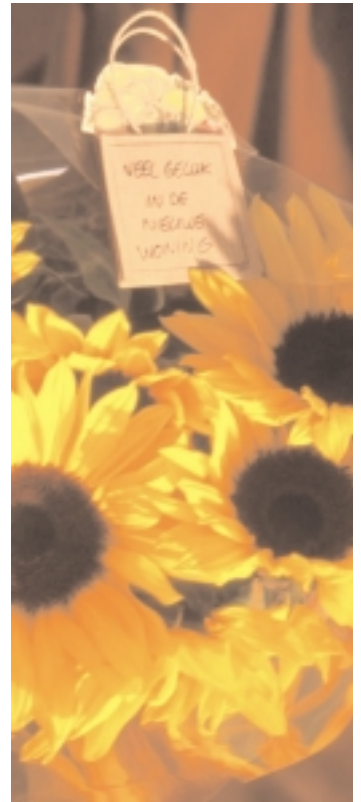
Bas Donker van Heel

Interessante sites:
www.betalbare-koopwoning.nl
www.eigenhaardgarantie.nl

De corporaties willen tienduizenden huurwoningen verkopen. Maar de marktprijzen liggen in Amsterdam zo hoog dat het voor zittende huurders nauwelijks aantrekkelijk is de eigen woning te kopen. Waarom zou je als huurder maandelijks drie keer zoveel betalen voor dezelfde niet al te grote woning? Zoals de

zaak nu ligt verkopen corporaties woningen vooral als ze leegkomen. Maar dat gebeurt in Amsterdam niet zo vaak. Nieuwe huur/koopconstructies zijn dan misschien een uitkomst om het tempo van de verkoop omhoog te brengen. Je kunt er zittende huurders mee over de streep krijgen. Of niet?

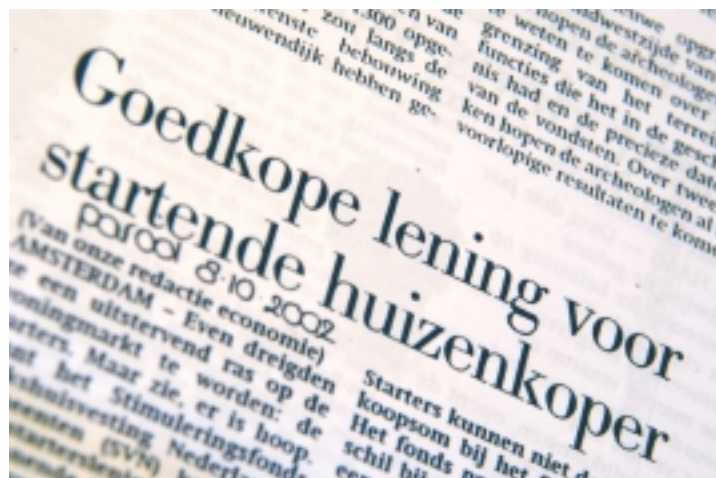
Iris Westerterp, beleidsmedewerker voorraadbeleid van de Stedelijke Woningdienst denkt dat het zo'n vaart niet zal lopen: "De corporaties gaan ervan uit dat de marktconforme manier van verkopen voldoet. Dat is het gemakkelijkste en daar halen ze het meeste rendement mee. Aan de andere kant, er zit zeker wel wat beweging in. Maatschappelijk Gebonden



Eigendom was drie, vier jaar geleden echt onbespreekbaar.”

In het Tweede Convenant Verkoop, over de verkoop van 28.600 huurwoningen tot 2010, staat met zoveel woorden dat 50 procent van het aanbod aan koopwoningen bereikbaar moet zijn voor middengroepen. Maar dat zet corporaties evenmin onder druk met verkoop onder voorwaarden (VOV) te experimenteren: “De redenering van corporaties is dat ze die doelstelling wel halen. Het soort woningen dat in Amsterdam binnen de ring wordt aangeboden, niet veel groter dan vijftig vierkante meter, is met een middeninkomen inderdaad haalbaar. Dat soort woningen valt binnen de grens van de Nationale Hypotheek Garantie”, aldus Westerterp.

Jeroen Frissen (AFWC) onderschrijft het laatste deel van haar betoog: “Er is nog geen aanwijzing dat we die bereikbaarheidsdoelstelling uit het convenant niet halen. Sterker, de gemiddelde verkoopprijs van een sociale huurwoning neigt naar de 150 duizend euro. Dat is ruim bereikbaar voor middengroepen. In plaats van ons bij voorbaat zorgen te maken en alvast nieuwe instrumenten te bedenken, kunnen we beter uitvoeren wat we elkaar hebben beloofd. Dat kost tijd, inderdaad. We moeten niet vergeten dat we voor veel bewoners huren zo aantrekkelijk hebben gemaakt dat ze hun woning nooit zullen kopen. Veel huurders zitten al jaren voor een dubbeltje op de eerste rang, terwijl we weten dat een deel bereid is meer te betalen. Wat veel politici, vooral uit de linkse hoek, zich niet realiseren is dat verkoop deels uit nood is geboren. De corporaties hebben geld nodig, geld dat we binnen de bestaande huurprijswetgeving niet kunnen genereren. Het is voor ons echter te vroeg om



Diverse Amsterdamse corporaties hebben inmiddels een vorm van verkoop onder voorwaarden aangekondigd.

‘verkoop onder voorwaarden’ in te zetten als instrument om het verkooptempo te verhogen. Maar de corporaties denken er wel over na.”

In Rotterdam wél

De Rotterdamse Volkshuisvestingsgroep Woonbron/Maasoever werkt al vijftienvintig jaar met Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE). Je koopt in dat geval een huis met korting, waardoor de hypotheeklasten lager zijn. En je kunt je huis te allen tijde terugkopen aan de corporatie. Dus – dat wel - niet op de vrije markt. Je profiteert maar ten dele van een eventuele waardestijging. Aan de andere kant ben je gedekt als de prijzen dalen. Maar Woonbron ging dit jaar een flinke stap verder.

“Wat veel politici zich niet realiseren is dat verkoop deels uit nood is geboren”

“We hebben duizend woningen in een pilot ‘te woon’ aangeboden”, zegt directeur René Scherpenisse. “Dat houdt in dat de nieuwe bewoner – maar ook de zittende huurder – zelf kan kiezen uit verschillende arrangementen: huren, huurvast voor vijf of tien jaar, MGE of koopcomfort, waarbij je wel profiteert van een waardestijging. Van de zittende huurders blijkt 10 procent te willen kopen. Het slaat dus aan. We hebben daarom besloten tweeduizend woningen per jaar op

deze manier aan te bieden en overwegen dit zelfs te doen met onze hele voorraad van 35 duizend.”

Leidt dit ertoe dat nieuwe groepen de koopmarkt betreden?

“Zeker. Je biedt een hele nieuwe groep een kans op een eigen woning. Ik denk dan aan politiemensen, onderwijzers en verpleegkundigen. Het heeft bovendien een positief effect op de stad als je die mensen kunt bedienen. Het opmerkelijke is dat je alleen het bordje ‘huur’ vervangt door ‘koop’. Het is dezelfde woning, maar je peutert het exploitatielabel eraf. Administratief is het even wennen, ook voor instanties als bijvoorbeeld het Centraal Fonds Volkshuisvesting, maar met de huidige stand van de automatisering

is het mogelijk”, aldus Scherpenisse.

Hoewel de huurprijzen landelijk ongeveer gelijk zijn, liggen de koopprijzen in Rotterdam ongeveer 50% lager dan in de hoofdstad. Dat scheelt natuurlijk wel.

De Betaalbare Koopwoning ‘Verkoop onder voorwaarden’ is uiteraard een verzamelterm. Er zijn allerlei constructies denkbaar die verdergaan dan een koopkorting met anti-speculatiebeding of het

voor een bepaalde periode vastleggen van de huur. Het hoeft niet ingewikkeld te zijn. Neem Wim Rust van het Rotterdamse Fakton die samen met partner Joachim Blazer eerder al de spaarhypotheek en de Amsterdamse middensegmenthypotheek kant-en-klaar aanleverde. Nu ligt ‘De Betaalbare Koopwoning’ ter goedkeuring bij het ministerie van VROM; bezwaren verwacht Fakton overigens niet. In samenwerking met de Bank Nederlandse Gemeenten verstrekt hypotheekaanbieder Hypotrust de bewoner een hypotheek met een renteloos en aflossingsvrij deel. Op die manier overbrug je het verschil tussen de normale maximaal verantwoorde hypotheek en de koopprijs van de woning. Je kunt dan een duurdere woning kopen zonder dat je met te hoge woonlasten wordt opgezaagd.

De kosten van het renteloze en aflossingsvrije gedeelte worden door de BNG bij de corporatie in rekening gebracht. Die kosten kan de corporatie opvangen uit de ver-

BESCHERM DE KOOPPRIJS!

De Amsterdamse Huurdersvereniging toont zich bij monde van bestuurslid Henk Stegink voorstander van verkoop onder voorwaarden. “Huurders met een krappere beurs krijgen meer keus. Maar de prijzen op de koopmarkt liggen hier erg hoog. Vandaar dat de verkoop stagneert. Een deel van de huurders wil wel en dus heb je VOV nodig. De markt vraagt eigenlijk om regulering. Sommigen willen de huren stevig gaan optrekken, maar dat is het paard achter de wagen spannen. Wij denken liever in de richting van koopprijsbescherming, zoals je huurbescherming hebt: een maximale verkoopprijs gekoppeld aan een puntensysteem.”

koopopbrengst van de huurwoning. Een woning met een marktwaarde van 122.521 euro levert per saldo 107.229 euro op. De kosten van het renteloze aflossingsvrije gedeelte bedragen dan 15.292 euro.

Iedere vijf jaar wordt aan de hand van het inkomen van de koper, de geldende rente en de normen van de Nationale Hypotheek Garantie getoetst of een deel van de renteloze aflossingsvrije lening kan worden omgezet in een normale rentedragende hypotheek. Na een jaar of tien is de deels rente- en aflossingsvrije hypotheek in de meeste gevallen 'gewoon' geworden. Daardoor nemen de kosten voor de corporatie af. Bij een terugval in de inkomsten blijft het aflossings- en rentevrije gedeelte hetzelfde. De toetsing voorkomt ook het scheefwonen. Een terugkooprecht kan deel uitmaken van de overeenkomst.

"Er is al een geslaagde proef in Weesp geweest", zegt Rust. "En een grote Amsterdamse corporatie toont serieuze interesse. Als het ministerie de constructie goedkeurt, verwacht ik toepassing op grote schaal. Dit is een manier om het gat tussen huur- en koopprijs voor de doelgroep te dichten, terwijl de corporatie goed kan verdienen."

Het Amsterdamse bos

Diverse Amsterdamse corporaties hebben vormen van verkoop onder voorwaarden in de aanbieding. Anderen studeren erop of zijn ronduit afwachtend. Er is een flink aantal vragen dat op beantwoording wacht: kies je voor een vorm waarbij de corporatie voor een deel eigenaar blijft van de woning? Hoe komt je portefeuille eruit te zien als je geen terugkoopbeding opneemt in het contract? Hoe regel je de afstemming in een vereniging



van eigenaren? Wil je een meerderheid behouden? Kies je voor cashen of ook voor een zorgvuldige samenstelling van buurten en complexen?

Een koopkorting voor zittende huurders is vrij normaal, maar de pionierende Amsterdamse corporaties kiezen bij wat verder gaande constructies doorgaans voor 'eigen' varianten. Afstemming in Amsterdams verband is er niet. Ziet een aspirant-koper door de bomen het bos wel?

Iris Westerterp (SWD) vindt die ontwikkeling niet vreemd: "Het kost tijd en geld om een concept te ontwikkelen, dat houden corporaties liever voor zichzelf. Maar als je als huurder je 'eigen' huis wilt kopen ben je gebonden aan de

mogelijkheden die je corporatie biedt."

"Het moet een beetje overzichtelijk blijven, maar we moeten niet alles willen uniformeren", reageert Jeroen Frissen (AFWC). "Voor MGE kun je best aan gemeenschappelijke vormen denken, maar de corporaties willen dat liever niet. Ze zien in verkoop onder voorwaarden een mogelijkheid om zich te positioneren. Maar over goede voorlichting aan aspirant-kopers

is iedereen het uiteraard eens."

De Federatie wil de stand van zaken bij de corporaties komend jaar in kaart brengen, onderbouwd met cijfermateriaal.

Van inruilgarantie tot mede-eigenaarschap

Eigen Haard biedt kopers in bepaalde gevallen een inruilgarantie voor hun huidige huis. Paul Buhrs (MT, verkoop en verhuur): "De Eigen Haard Garantie houdt in dat kopers van een nieuwe woning in bepaalde projecten bij ons minstens 90% van de taxatiewaarde van hun huidige huis ontvangen, als ze dat niet op tijd of niet goed kunnen verkopen. Dat betekent wel dat we overal in Nederland bezit verwerven en we moeten dus

goed nadenken over onderhoud en beheer."

Patrimonium deed in Purmerend ervaring op met huurvast, maar dat sloeg niet aan. Dit najaar wordt gestart met twee vormen van Maatschappelijk Gebonden Eigendom. De Key biedt een vorm van mede-eigenaarschap aan, waardoor de koper een lagere hypotheek afsluit. Een andere vorm betreft uitgestelde betaling, ontwikkeld in samenwerking met een bank (zie het vori-

ge nummer van Nul20). De Key heeft geen financiële motieven. Het gaat erom huurders een mogelijkheid te bieden een huis te kopen. Overigens verwacht De Key geen grote toename van de belangstelling.

Andere corporaties, zoals Rochdale, Zomers Buiten of De Dageraad, houden de boot af of studeren erop. Motieven variëren. Paul Pool, adjunct-directeur van Zomers Buiten: "Je krijgt van bewoners weleens te horen dat de corporatie een profiteur is omdat we een onevenredig deel van de winst opstrijken. Toch bieden we pas een korting van 10 procent als de verkoop niet wil vlotten, zoals bij laagbouwoningen in Gein 3. Verkoop onder voorwaarden komt op mij gekunsteld over, maar in een neergaande markt moet je erover denken. Voor een koper kan het voordelig zijn."

Ben Burgers (hoofd aankoop/verkoop van Het Oosten): "We verkopen standaard met 10 procent korting op de getaxeerde marktprijs aan zittende huurders." Een anti-speculatiebeding is hierin opgenomen. Een constructie met koophuur strandde op de fiscale afrekbaarheid. Een nieuw concept ligt ter goedkeuring bij het ministerie.

De Olympus Groep wil eerst de verkoop op gang brengen. Het blijkt een pittige klus om dat met stadsdelen rond te krijgen. "In sommige complexen is incidenteel weleens een korting van 5 procent aangeboden", zegt een medewerker, "maar dat is alleen om het tempo omhoog te brengen." De Olympus Groep verkoopt om geld te genereren. Honderd procent van de marktwaarde is het uitgangspunt. Wel ziet men nauwkeurig toe op een meerderheid in de VVE's, waarbinnen de corporatie een faciliterende rol kan spelen. ■

'De gemiddelde verkoopprijs van een sociale huurwoning neigt naar de 150 duizend euro'

De woonstrippenkaart

Probleem

WoningNet is een verbetering, maar het aanbodsysteem is "teveel alles of niets", vindt adjunct-directeur Rob Donninger van De Dageraad (Stichting de Alliantie). Dat verstopt de Amsterdamse woningmarkt node-loos. Bij verhuizing verspeel je al je rechten. "Dat leidt ertoe dat mensen hun woning zo lang mogelijk aanhouden, ook al gaan ze bijvoorbeeld samenwonen" Daarbij zijn de huidige rechten niet te combineren, bijvoorbeeld als twee woningen worden achtergelaten.

Plan

Donninger wil in de huursector meer marktwerking creëren, door een "prijsmechanisme" na te bootsen. Men spaart strippen door te wachten, met prioriteitsregelingen (stadsvernieuwing) maar mogelijk ook doordat men bijvoorbeeld actief is in een bewonerscommissie. Woningzoekenden bieden (strippen) op vrijkomende woningen (bijvoorbeeld via Internet), zodat verhuizing niet per definitie alles kost wat je hebt. Gaan mensen samenwonen, dan kunnen ze hun strippen optellen en gezamenlijk op een 'duurdere' woning bieden. Een achtergelaten woning levert een restwaarde op die je bij het reageren op een andere woning in kunt zetten of die bij scheiding te verdelen is.

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.

Kansen

"Ik ben ervan overtuigd dat het de doorstroming bevordert. Het zou ook een rem op onderhuur kunnen zijn, omdat het achterlaten van een woning niet slechts een risico is maar juist iets oplevert." De waarde van een woning wordt beter zichtbaar doordat deze op de veiling in een aantal strippen wordt vertaald. "Zo krijg je tenminste iets meer marktwerking." Het is idee nog pril en bijna spontaan ontstaan tijdens een federatieve brainstorm over Woningnet, enkele weken geleden. In de Alliantie wordt gedacht aan een concrete proefter bevordering van de doorstroming.

Huisvesting verblijfsgerechtigden nog op peil, aantal illegalen groeit snel

Asielzoeker in Amsterdam

De Afghaanse broers Asfar en Anwar Mandozai delen sinds drie maanden een flat in Amsterdam-Noord met twee andere jonge vluchtelingen. Amsterdam heeft, als alle Nederlandse gemeenten, de taak om vluchtelingen met een verblijfsstatus te huisvesten. Asfar en Anwar hadden geluk, want door het tekort aan woningen en toenemende bureaucratie bij de diensten verloopt ook de huisvesting van vluchtelingen moeizamer. Minder geluk hebben het stijgend aantal uitgeprocedeerde asielzoekers in de hoofdstad.

Janna van Veen

De flat waarin de 21-jarige Asfar, zijn twee jaar jongere broer Anwar en twee andere vluchtelingen uit Afghanistan en Soedan wonen, is een doorsnee vierkamerwoning in Amsterdam-Noord. Bij aankomst bij de flat leunt een benedenbuurman uit het raam. Hij heeft het busje van HVO-Querido al herkend. Hij is tevreden met zijn nieuwe bovenburen. "Het zijn prima jongens. Ze houden de boel netjes. We hebben geen enkele last van ze", vertelt hij.

Asfar is alleen thuis. Hij vertelt in goed Nederlands dat hij samen met zijn broer op 17-jarige leeftijd zijn geboorteland heeft verlaten. "Mijn ouders vonden het niet langer veilig voor ons in Afghanistan. We zijn door een mensensmokkelaar de grens over gebracht." Nadat de jonge Afghanen op Schiphol asiel hadden aangevraagd, volgde de gebruikelijke route via het aanmeldcentrum naar een opvang-

centrum en vervolgens naar een asielzoekerscentrum.

Na ongeveer twee jaar kregen de broers een tijdelijke verblijfsvergunning en hadden ze recht op een ROA-woning (regionale opvang asielzoekers). De flat waarin ze nu wonen kregen ze een half jaar later toegewezen nadat hun verblijfsvergunning definitief was.

Asfar werkt in een McDonalds-vestiging in het centrum. Zijn broer volgt een handelsopleiding bij het Regionaal Opleidingscentrum. Asfar denkt wel dat hij en zijn broer zo lang als mogelijk is in de flat in Noord blijven wonen. "Het is een leuke buurt. Het is lekker rustig en we hebben aardige burens. Met de twee andere mensen die hier wonen klikt het ook heel goed. We proberen regelmatig samen te eten. Dat lukt niet altijd, omdat we op verschillende tijden werken of naar school gaan. Ik ga binnenkort ook een parttime-handelsopleiding volgen. Misschien dat mijn broer en ik daarna een eigen zaak kunnen beginnen. Dat zou geweldig zijn."

De vier jonge vluchtelingen in de flat werden gehuisvest door HVO-Querido, een van de organisaties die na aanmelding bij de Stedelijke Woningdienst (SWD) zorgt voor de huisvesting en begeleiding van vluchtelingen. HVO-Querido heeft een aparte sector Vluchtelingen en Jeugd die de jongeren begeleidt bij het zelfstandig wonen. Voorwaarde is dat de vluchtelingen werken of naar school gaan. Deze vorm van begeleid wonen is voor jongeren van 18 tot 23 jaar. Na hun 25-ste moeten ze doorstromen naar een zelfstandige woning.

Sinds 1998, het moment waarop Amsterdam de taakstelling kreeg om vluchtelingen te huisvesten, plaatste HVO-Querido 150 jongeren in woningen. Na een evaluatie is onlangs besloten het project

voort te zetten. Jeanette Tanis is projectleider. "We zijn tevreden over het verloop van het project. De meeste jongeren burgeren prima in. Wel willen we in de toekomst de koppeling tussen wonen en inburgeren verbeteren door waar het nodig is meer begeleiding te bieden", vertelt Tanis.

Medewerkers van HVO-Querido bezoeken de jongeren minimaal eenmaal per maand om te kijken of alles in orde is. Tanis: "Soms zijn er wel eens klachten van burens, bijvoorbeeld omdat de vuilniszakken niet op tijd buiten worden gezet. En het kan gebeuren dat een van de jongeren problemen heeft op het werk of op school, of er is sprake van psychische malaise. Dan helpen we waar we kunnen of verwijzen door naar een andere hulpverlenende instantie."

Kink in de kabel

Het huisvesten van vluchtelingen loopt via verschillende kanalen. De Stedelijke Woningdienst (SWD) is belast met de coördinatie. In een projectorganisatie met daarin vertegenwoordigers van de Sociale Dienst, Stichting Vluchtelingenwerk, HVO-Querido, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de dienst Welzijn worden afspraken gemaakt over beleid en uitvoering.

Op dit moment zijn ongeveer 7650 statushouders in de hoofdstad gehuisvest. Deze vluchtelingen wonen vooral in Amsterdam Noord en Zuidoost. Omdat de Amsterdamse woningvoorraad voornamelijk bestaat uit kleinere woningen, worden vooral alleenstaanden en kleine gezinnen in de hoofdstad ondergebracht. Tot 1999 werden alleen mensen uit asielzoekerscentra elders in het land in Amsterdam gehuisvest, maar inmiddels zijn er ook vijf asielzoekerscentra (AZC's) in

De Afghaanse broers Asfar en Anwar Mandozai delen een vierkamerflat in Noord met twee andere jonge vluchtelingen uit Afghanistan en Soedan.





Het in juni geopende AZC De Melkweg in Amsterdam-Noord.

Amsterdam. In die centra, in de stadsdelen Zuidoost, Zuideramstel, Zeeburg, Bos en Lommer en Noord verblijven op dit moment ongeveer 1740 mensen. Aanmelding bij de SWD van vluchtelingen met een verblijfsstatus loopt via het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) of HVO-Querido.

Simon Bontekoning van de (SWD) is stedelijk projectleider Opvang Vluchtelingen. In de beginjaren verliep de samenwerking tussen de uitvoerende diensten prima, maar de bureaucratiesing is de afgelopen jaren toegenomen, vertelt hij. Amsterdam voldoet, in tegenstelling tot veel andere gemeenten, desondanks ruim aan de taakstelling. Bontekoning: "De bereidheid om mee te werken aan huisvesting van deze doelgroep is er zeker, maar de uitvoering gaat de laatste tijd te traag. De landelijke afspraak om binnen drie maanden na aanmelding te verhuizen wordt vaak niet gehaald. Het gevolg is dat de doorstroming vanuit de AZC's momenteel enigszins stagneert." Bijan Taleb is hoofd huisvesting bij Stichting Vluchtelingenwerk Amsterdam. Hij ondervindt de gevolgen van de bureaucratiesing in de praktijk. Vooral de Sociale Dienst

fungeert als bottleneck. Taleb: "De woningcorporaties vragen bij verhuur van een woning om een garantie in de vorm van een maand huur en een borgsom. De Sociale Dienst moet daarvoor een voorschot geven op de uitkering. Wanneer de Sociale Dienst te traag functioneert, komt er een kink in de kabel. Dat is zeer frustrerend voor ons, maar zeker ook voor de

vluchtelingen. Die mensen zijn hier gekomen met heel hoge verwachtingen en hebben al een rot-tijd achter de rug. Vervolgens moeten ze onnodig lang op een woning wachten."

Vluchtelingenwerk komt onmiddellijk in actie nadat een woning beschikbaar is gesteld door een woningcorporatie. Binnen een paar weken wordt de betreffende woning door een speciaal bedrijf gestoffeerd, wordt een uitkering aangevraagd, een tandarts en dokter gezocht en een inburgeringsprogramma opgesteld.

Over de samenwerking met de woningcorporaties is Taleb positiever. "De mensen die daar wer-

ken stellen zich zakelijk op. Het maakt ze niets uit wie er in een woning zit, zolang de huur maar wordt betaald en men zich aan de regels houdt. Het is wel storend dat ongeveer de helft van de woningen in slechte staat wordt opgeleverd. Wanneer je een klacht indient, duurt het soms maanden voordat er iets gebeurt. Dat is te wijten aan gebrek aan personeel

"De groep die zonder voorzieningen op straat komt te staan, wordt steeds groter"

bij de onderhoudsdienst en daar kunnen de corporaties weinig aan doen."

Taleb is ervaringsdeskundig: hij vluchtte in 1985 vanuit Iran naar Nederland. In die tijd was er nauwelijks iets geregeld voor asielzoekers. "Je kwam op Schiphol aan, vroeg daar asiel aan en dan moest je het verder zelf maar uitzoeken. Het enige wat je doen kon was bij allerlei instanties aan de bel trekken, net zo lang tot je het een en ander had geregeld. Er is dus veel ten goede veranderd. Een nadeel is wel dat mensen nu soms vier jaar in een AZC gedwongen niets zitten te doen. Vroeger kreeg je veel meer kansen om je op je

eigen niveau te ontwikkelen. Dat is niet alleen beter voor de vaak hoog opgeleide asielzoekers, maar ook voor de economie. Nu blijft er veel arbeidspotentieel onbenut." Directeur Jacqueline van Loon van Vluchtelingenwerk Amsterdam bevestigt de problemen bij de Sociale Dienst. "Die dienst heeft een enorme reorganisatie achter de rug. Een van de maatregelen was het opheffen van Unit 9. De mensen van die afdeling hielden zich speciaal met deze doelgroep bezig en waren van alle fitnesses op de hoogte. Nu is die taak verspreid over verschillende afdelingen, terwijl de materie door de nieuwe wetgeving ook nog eens ingewikkelder is geworden," legt Van Loon uit.

Het plan van LPF-minister Nawijn om tachtig procent van de asielzoekers bij de grens tegen te houden noemt Van Loon irreal. "Er wordt stoere taal uitgeslagen, puur om te scoren. Als jurist weet Nawijn best dat hij onmogelijk Europese verdragen kan omzeilen en eenzijdig zo'n vergaande maatregel kan nemen. Ik vraag me ook af hoe hij die tachtig procent gaat schiften. Stel dat Bush Irak binnenvalt en er duizenden Irakezen aan de grens komen te staan. Wie laat je dan binnen en wie niet?"

De plannen van Nawijn mogen dan irreal zijn, volgens Van Loon verziekt dit soort zaken behoorlijk het klimaat in Nederland en is de kans op polarisatie groot. Nawijns oproep om gemeenten te dwingen geen noodhulp meer te verstrekken aan uitgeprocedeerde vluchtelingen, is volgens Van Loon niet nieuw. "De Vereniging van Nederlandse Gemeenten heeft dit onderwerp zelf al aangekaart bij de vorige staatssecretaris. De uitkomst is steeds weer dat mensen volgens de wet weg moeten, maar niet echt weg kunnen omdat hun land nog

steeds onveilig is. Met name de grote steden worden geconfronteerd met de schrijnende gevolgen van het restrictieve rijksbeleid.”

Humanitaire nood

De laatste strohalm voor een uitgeprocedeerde asielzoeker is de Werkgroep Perspectief Asielzoekers (WPA), een bundeling van maatschappelijke en kerkelijke organisaties die zich al jaren in Amsterdam bezig houden met de opvang van asielzoekers. De voorwaarde voor hulp is dat er nog kans is om toch toegelaten te worden tot de asielprocedure of dat iemand alsnog in aanmerking komt voor een verblijfsvergunning. Dat geldt bijvoorbeeld voor de zogenoemde Dublin-claimanten (mensen die een visum hebben voor een ander Europees land of daar al asiel hebben aangevraagd) of mensen waarover in het aanmeldcentrum negatief is beslist, maar die in beroep gaan tegen die beslissing. Deze mensen verblijven weliswaar op dat moment rechtmatig in Nederland, maar kunnen geen aanspraak maken op rijksvoorzieningen.



Simon Bontekoning, projectleider Opvang Vluchtelingen van de SWD. “De landelijke afspraak om binnen drie maanden een woning beschikbaar te stellen, wordt vaak niet meer gehaald.”



De huisvesting van verblijfsgerechtigden is een wettelijke verplichting voor alle gemeenten. Halfjaarlijks worden de taakstellingen door het rijk vastgesteld. De verblijfsgerechtigden zijn te beschouwen als ‘technisch dakloos’, omdat ze vanwege hun verblijfsvergunning het opvangcentrum moeten verlaten. Gemiddeld duurt het nu landelijk tien maanden in plaats van de wettelijke limiet van drie maanden voordat een woning wordt aangeboden; Amsterdam heeft op dit moment geen achterstand.

In 2001 werden in Amsterdam 4.261 woningen verhuurd aan voorrangskandidaten (= 31% totale leegkomst van corporatiewoningen). Hiervan werd 7% (292) aan verblijfsgerechtigden verhuurd (= 2,6% van totale leegkomst).

Vorig jaar besloot de gemeenteraad financiële middelen te reserveren binnen het Fonds Gevolgen Vreemdelingenwetgeving, waardoor gedurende een overbruggingsperiode hulp kan worden geboden aan mensen die verkeren in een humanitaire nood situatie. Door die hulp te bieden hoopt de gemeente te voorko-

men van de organisaties.” Wat de kerkelijke organisaties betreft gaat dat om een bedrag van ongeveer 150 duizend euro per jaar.

Amsterdam merkt nog niets van de verminderde instroom van asielzoekers. Schippers: “Maar de groep die al binnen 48 uur wordt afgevoerd en zonder voorzieningen op

De bureaucratiesering is de afgelopen jaren toegenomen. Vooral de Sociale Dienst fungeert als bottleneck.

men dat mensen op straat gaan zwerven en de reguliere hulpverlening overbelast raakt. Ieder halfjaar dient de WPA een declaratie in, waarna de gemeente controleert of het geld op de juiste manier is besteed. In de eerste helft van dit jaar ontvingen 230 mensen hulp met geld dat de gemeente heeft verstrekt. Hier werd tachtigduizend euro voor gedeclareerd. Ingrid Schippers van de Werkgroep Opvang Uitgeprocedeerden van de Raad van Kerken Amsterdam (een van de organisaties binnen de WPA) legt uit dat de procedure waarin deze groep mensen zit echter vaak een aantal jaren duurt. “In de praktijk komt het er op neer dat we zes maanden gesubsidieerde hulp bieden en dat de overige hulp wordt betaald uit de zak

straat komt te staan, wordt steeds groter. Zij kloppen vervolgens hier aan en wanneer er nog een beroepsprocedure loopt, vangen we die mensen zo goed mogelijk

op. Eigenlijk doen wij dus het werk dat de overheid laat liggen. Er wordt nu gesproken over verlenging van de aanmeldprocedure tot drie maanden. Ik hoop dat dat doorgaat, want het aantal mensen dat door ons wordt onderhouden, wordt onaanvaardbaar hoog.”

Dominee Atze van den Broek van de Raad van Kerken is voorzitter van de WPA. Hij schat dat slechts een op de tien mensen die bij de WPA aankloppen voldoet aan de criteria voor hulp. “Hoeveel illegalen er zijn weet niemand, maar hun aantal groeit drastisch door de nieuwe wetgeving. Maar we zijn geen activistenclub die tot elke prijs mensen hier wil houden. Als mensen terug willen, helpen we ze daarbij. In de eerste helft van dit jaar zijn vijftig asielzoekers met onze hulp afgereisd. We kijken intussen met grote zorg naar de ontwikkelingen. Het rijk weigert de consequenties van het eigen beleid op zich te nemen, maar tikt de gemeenten wel voortdurend op de vingers wanneer hulp wordt geboden. Over enkele maanden loopt de subsidie af en zal het WPA opnieuw aan de bel trekken. Ik hoop dat de gemeente Amsterdam aan haar zorgplicht blijft voldoen voor alle mensen in de stad, dus ook voor vluchtelingen.” ■





Domweg gelukkig, ... in Ruigoord.

Estafette-column over het stedelijk leven.

Van J.C. Bloem naar de schrijver en
gewezen drugsoeroe Gerben Hellinga.

ben ik bijna dertig jaar geweest. Als dit nummer verschijnt, is mijn verblijf afgelopen; ik ben de laatste ingeschreven bewoner en ga binnenkort over naar een nieuwe woning in de stad. Toen we het dorpje kraakten in juli 1973 kon niemand voorzien dat het zo zou lopen. We dachten dat het drie dagen zou duren, toen drie weken, drie maanden, een helderziende voorspelde drie jaar. Het dorpje was half gesloopt, de weilanden en akkers waren onder opgespoten zand verdwenen. Als het waaide was je in de woestijn. Maar het was een uitdaging, een gevecht om dat leefbaar te maken. Zulke dingen hielden je bezig in die tijd. Anderen gingen naar Drenthe of de Pyreneeën om dat mee te maken. Geleidelijk kreeg de natuur een greep op het zand en op de schrale grond ontstond een vermenging van zandland, kreupelhout, moerasgrond en grasland met een ongekend rijke flora en fauna. Niemand schonk er aandacht aan en het werd onze tuin en speelterrein. Uiteindelijk voelden we ons de hoeders van een wild natuurgebied.

De nieuwe bewoners vormden op den duur een gemeenschap, die zich vooral kenmerkte door het ontbreken van een vast leiderschap. Deze totaal uitlopende individualisten duldden geen 'leiders', wel 'woordvoerders'. Wie leidersneigingen kreeg moest inbinden. Vaak zag je dat iemand last kreeg van het onmisbaarheidssyndroom, het 'zonder mij stort alles in' gevoel. Als diens taken dan overgenomen werden door een ander zag je dat alles gewoon doorging.

De dorpsbevolking was nooit constant, veel bewoners maakten lange reizen en lieten anderen in hun huisjes wonen. Er waren talloze tijdelijke bewoners, die in het dorp neerstreken om te herstellen van de slagen des levens. In de loop der jaren moeten het er enkele honderden zijn geweest, die van een week tot een aantal maanden of enkele jaren in Ruigoord verbleven. Dat gaf veel afwisseling en verandering, wat nodig was, want in een klein dorp heb je intensief contact met elkaar, dus raak je ook op elkaar uitgekeken. Voor mij was dit spel, of experiment, of avontuur, alleen maar mogelijk omdat het zich op twaalf kilometer van de Dam afspeelde. Omdat er een bus op loopafstand was die mij in vijftientig minuten naar het hartje van de stad bracht, met z'n winkels en markten, theaters, bibliotheken, restaurants en bioscopen. Ik moet er bij zeggen dat ik jarenlang nauwelijks in Amsterdam kwam. Haarlem is ook een heel prettige stad en vanuit Ruigoord net zo ver.

We wilden anderen laten delen in onze weelde en we organiseerden (vrijwel zonder geld) vliegerfeesten, landjuwelen, vollemaansfeesten en andere festivals, waarbij vele honderden gasten op de vlakke kampeerden. Zonder vergunning. Een keer is er een complete zomerstad ontstaan met nachtclubs, cafés, restaurants, winkels en theaters, waar tien dagen lang duizenden mensen uit de hele wereld met elkaar feest vierden zonder dat de media het wisten of ontdekten. Als je in vrijheid wilt leven, kun je geen pottenkijkers gebruiken. Dat is allemaal voorbij en komt nooit meer terug. Ik hoop het een keer in een boek te kunnen vertellen.

Maar we laten ook iets moois achter. Er mag in het dorp niet meer gewoond worden, maar wel gewerkt. Het nieuwe Ruigoord, bestuurd door de Stichting Ruigoord, is een artistieke werkplaats in het havengebied, waar Amsterdam in de toekomst weer veel van zal gaan horen. ■

GEDICHT VAN J.C. BLOEM

*Natuur is voor teverdenen 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.*

De grote sprong voorwaarts of een brug te ver?

Panorama Noord

Als Amsterdam-Noord al een minderwaardigheids-complex had, moet Panorama Noord daar voorgoed een einde aan maken. Noord gaat op de schop. Het stadsdeel groeit, als het aan het stadsdeel ligt, van 90 nu naar 134 duizend inwoners in 2030. Er staan grote nieuwbouwen en stadsvernieuwingsprojecten op stapel, onder meer rond de twee toekomstige metrostations. Deze projecten moeten Noord 'upgraden': een gevarieerder bevolkingssamenstelling, meer werkgelegenheid en meer levendigheid. Kritiek op de ambitieuze bouwplannen is er altijd al geweest. Wil het stadsdeel niet te veel en te snel? Nu wijzen tegenstanders op nieuwe gevaren: de economische teruggang en een almachtig projectbureau. Allemaal onzin, vindt stadsdeelvoorzitster Marijke van Schendelen.



Johan van der Tol
Projectkaders: Jaco Boer

Meer info:
www.centrumamsterdamnoord.nl
www.noord.amsterdam.nl
Zie woonbarometer op pag. 32 voor woning-
bouwproductie

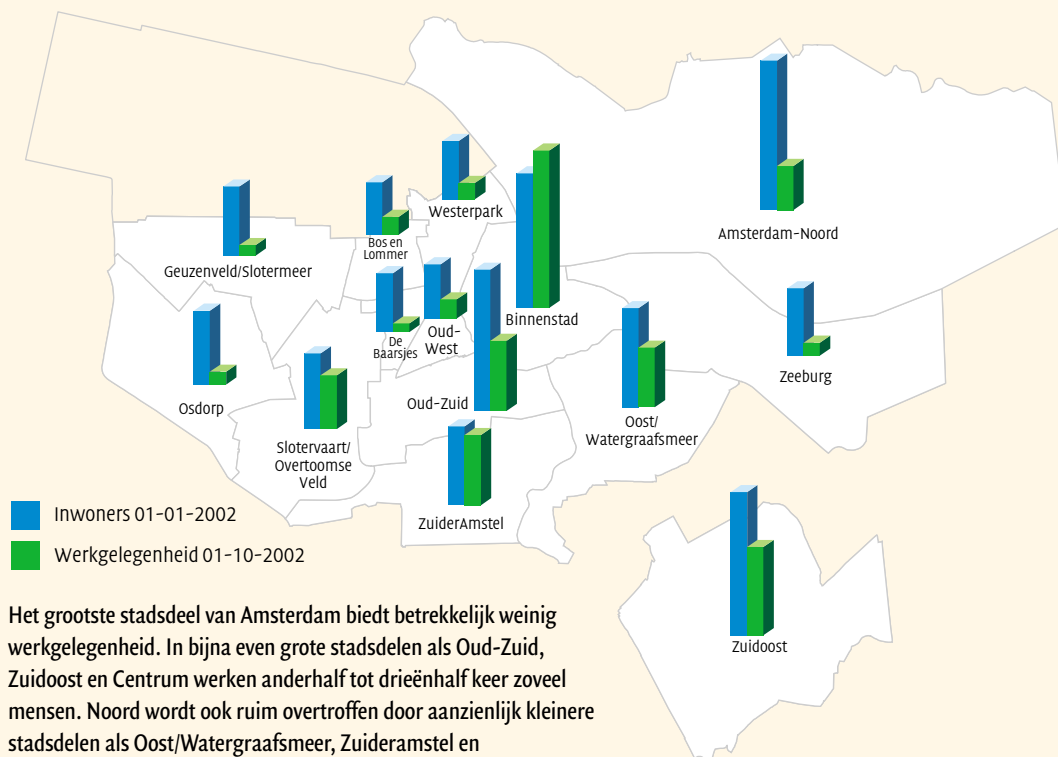
Vanuit haar werkkamer kijkt stadsdeelvoorzitster Marijke van Schendelen uit over het Buikslotermeerplein. De grote parkeerplaats, de markt en het onbestemd ogende winkelcentrum Boven 't Y moeten de komende jaren worden omgevormd tot een

bruisend stadscentrum. Het nieuwe stadsdeelkantoor, een onderdeel van het plan, staat er al. Het is een voorpost van het Nieuwe Noord, een symbool van de voortrekkersrol die het stadsdeelbestuur vervult. Hoogtepunt van het plan moet een monumentaal kan-

toorpand van 150 meter hoog worden dat als een moderne toegangspoort boven de Leeuwardenweg zal torenen.

"Toen ik in de jaren negentig in de stadsdeelraad zat, overheerste hier de gedachte: als je voor een dubbelte geboren bent, word je nooit een kwartje", legt Van Schendelen uit. "Ik zag dat anders, en het toenmalig dagelijks bestuur onder Hans Oosterbaan gelukkig ook. Dat heeft er hard aan getrokken om een cultuuromslag te bewerkstelligen. Er bestonden al plannen, voor de Noord/Zuidlijn, de herontwikkeling van de Banne en Nieuwendam-Noord, De Bongerd en het vrijkomende Shell-terrein. Amsterdam-Noord werd een stadsdeel met ontwikkelingstaken, net als Zuidoost en de Westelijke Tuinsteden. Na gespreksrondes met onder andere bewoners werd een brede toekomstvisie opgesteld die een einde moest maken aan het pessimisme." Besloten werd dat er een uitbreiding van het ambtelijke apparaat moest komen met een projectenorganisatie. In oktober vorig jaar werd daarom de Projectenorganisatie Panorama Noord in het leven geroepen, waar de zes grote nieuwbouwen- en vernieuwingsprojecten (zie projectkaders) onder vallen.

INWONERS EN WERKGELEGENHEID



Het grootste stadsdeel van Amsterdam biedt betrekkelijk weinig werkgelegenheid. In bijna even grote stadsdelen als Oud-Zuid, Zuidoost en Centrum werken anderhalf tot drieënhalve keer zoveel mensen. Noord wordt ook ruim overtroffen door aanzienlijk kleinere stadsdelen als Oost/Watergraafsmeer, ZuiderAmstel en Slotervaart/Overtoomse Veld.



Vanaf het DAK van woon-zorgcentrum Kadoeler Breek, uitzicht op het water "Kadoelerbreek", en de IJdoornlaan waar die een bocht naar rechts maakt.

“Naast volkshuisvesting hebben de projecten ook een economische en een sociale poot”, vervolgt Van Schendelen. “We willen de werkgelegenheid stimuleren en moeten bijvoorbeeld ook rekening houden met de eisen die de invoering van de brede school stelt aan een

schoolgebouw. Ook daarvoor is nieuwbouw nodig. We hebben gekozen voor een integrale aanpak vanuit één projectenorganisatie, in plaats van per project en vanuit de verschillende sectoren. Panorama Noord is een eenvoudige, op de uitvoering gerichte organisatie. Ze

zorgt ervoor dat de sectoren minder worden belast.”

Wantrouwen

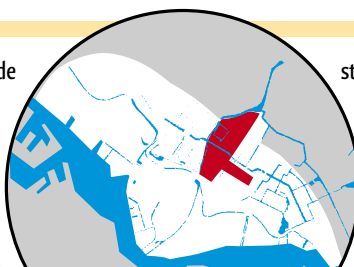
Het is een constructie die op een zeker wantrouwen stuit, onder de bevolking en met name bij de in maart gekozen stadsdeelraad. De

raad klimt in de gordijnen als een door Panorama Noord genomen beslissing over een nieuw kinderdagverblijf naar zijn idee niet of onvoldoende is besproken in de commissie Welzijn. Groot is ook de ontsteltenis als in het voorjaar een officiële folder verschijnt over

Het gebied rond het Buikslotermeerplein moet de komende jaren uitgroeien tot het nieuwe stadshart van Noord. Volgens de plannenmakers maakt de Noord/Zuidlijn het mogelijk nieuwe winkelformules (waaronder mogelijk een



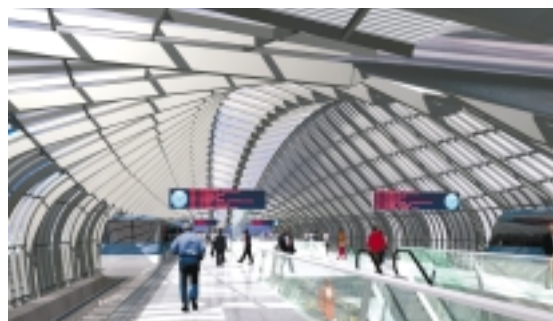
IKEA) toe te voegen aan het bestaande winkelcentrum; er komen ook meer dan drieduizend woningen bij. Er is ruimte voor 200 duizend vierkante meter aan kantoorvloer en voorzieningen als een indoor topsportcentrum, een hotel, een school en een cultuurcluster met een bibliotheek, een muziekcentrum en een bioscoop. Het nieuwe



Centrum Amsterdam Noord

stadsdeelhuis en de parkeergarage bij het winkelcentrum zijn al klaar. In 2004 moeten de eerste woningen volgen in deelgebied Elzenhagen. Dan start ook de uitbreiding van het winkelgebied aan de oostkant van het stadsdeelhuis. Voor de uitvoering, heeft het stadsdeel begin dit jaar een intentie-overeenkomst getekend met ING Vastgoed en Czan (samenwerkingsverband van enkele corporaties, beleggers en projectontwikkelaars). Sjoerd Soeters tekent voor het stedenbouwkundig plan. Hij pakte eerder het stadshart van Nijmegen aan.

Onderstaand een impressie van het bovengrondse eindstation van de Noord/Zuidlijn op het Buikslotermeerplein. De metrolijn speelt een hoofdrol in de plannen voor het nieuwe stadshart.



Door: Bentlem Crowel Architecten

Gezamenlijk investeren de partijen de komende jaren bijna twee miljard euro in het gebied.





Over Nieuwendam Noord, uitzicht op Zunderdorp

de bouwplannen voor de nieuwe wijk De Bongerd. Die blijken, na onderhandelingen tussen het vorige dagelijks bestuur en de ontwikkelingscombinatie, sterk af te wijken van het Stedenbouwkundig

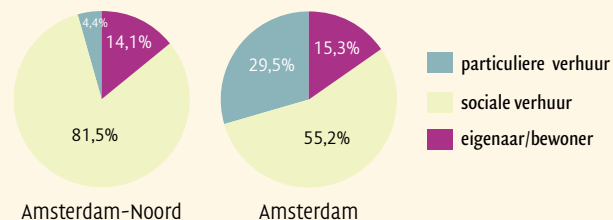
Programma van Eisen (SPvE) dat eerder door de deelraad is goedgekeurd. Er worden 1604 woningen gebouwd in plaats van de afgesproken 1734. En het ondergrondse parkeren verval,

waardoor veel groen verdwijnt. De stadsdeelraad zegt hierover niet te zijn geïnformeerd en eist stillegging van de planvorming. Oppositiepartij GroenLinks vraagt zich af of Van Schendelen nog wel greep heeft op de projectorganisatie en ook de PvdA, de partij van Van Schendelen, vindt dat de gang van zaken geen schoonheidsprijs verdient. Coalitiepartner VVD stelt het DB schriftelijke vragen over de projectorganisatie: waarom moest die er eigenlijk komen? Is de sector Wonen en Werken in Noord niet capabel genoeg? Deelraadslid Kees Diepeveen van GroenLinks voelt zich voor het blok gezet: "Wij willen dat het plan dichter in de

buurt van de oorspronkelijke uitgangspunten komt, met het risico dat er opnieuw moet worden onderhandeld. Tegelijkertijd willen we de aanleg niet verder ophouden."

"Ik kan me voorstellen dat in de voortvarende aanpak van Panorama Noord minder rekening wordt gehouden met bewoners en met de deelraad, en dat er minder zorgvuldig wordt gecommuniceerd", zegt Diepeveen over de mogelijke oorzaak van het conflict. Ook een organisatie als Amsterdam Noord Groene Stad aan het Water (ANGSAW), die waakt over het 'groenstedelijke' karakter van het stadsdeel, vraagt zich af wat er achter de schermen bij Panorama Noord gebeurt. ANGSAW-secretaris Roel Poppe vertelt dat het ondergrondse parkeren in De Bongerd niet doorgaat omdat de aangetroffen vervuiling met teerolie erger blijkt dan gedacht. Daardoor kan er niet diep worden gegraven. "Maar in de jaren tachtig werden de tuinders op het toenmalige volkstuincomplex De Bongerd al gewaarschuwd dat ze beter geen sla uit eigen tuin konden eten", zegt Poppe. "Later werd zelfs gesproken over een miljoenensubsidie van de provincie

WONINGVOORRAAD NAAR EIGENDOM, 1 JANUARI 2002



Noord is corporatierand: ruim 80 procent van de woningen valt onder de sociale sector, vergeleken met 55 procent in de hele stad. Bron: O+S

De geplande halte van de Noord-Zuidlijn aan de Johan van Hasseltweg heeft het stadsdeel op het idee gebracht om het gebied rond de kruising met de Nieuwe Leeuwarderweg opnieuw in te richten. Zo moet de Van Hasseltweg worden omgebouwd tot een verlaagde Van Hasseltlaan, die de Van der Pekbuurt en Vogelbuurt aan elkaar smeedt. Aan de zuidkant zijn vijf hoge woonblokken met onderin kantoren, winkels en buurtvoorzieningen gepland. De noordzijde krijgt een groen karakter met platanen en wordt een verbinding naar het park. Voor de kantoor- en appartementengebouwen rond de



Van Hasseltgebied

metrohalte zelf is al een ontwikkelaar gevonden. In totaal is er plaats voor 700 woningen en bijna 30 duizend vierkante meter aan voorzieningen.

Met het verlagen en overkluisen van de Nieuwe Leeuwarderweg kan tegelijkertijd het Volewijkspark weer een geheel worden. Samen met het Florapark aan de overkant van het Noordhollandsch kanaal kan de groenzone in 2004 zijn uitgegroeid tot het Centraal Park Noord.





Stedenbouwkundige Sjoerd Soeters ontwerpt het nieuwe stadshart van Amsterdam Noord. Hij herstructureerde eerder de Nijmeegse binnenstad. Het nieuwe centrum van Noord is gesitueerd bij het eindpunt van de Noord/Zuid-lijn. In welke mate het huidige winkelcentrum Boven 't IJ op de schop gaat, wordt later besloten.

voor sanering van de grond. De ondiepe vervuiling was dus bekend. Je vraagt je af of ze dit argument niet achteraf alsnog van stal hebben gehaald. Waren er misschien andere redenen om die ondergrondse garages niet aan te leggen? Gaat het niet gewoon om een bezuiniging?"

Bouwen met behoud van het Noordse

Van Schendelen wijt het wantrouwen aan wat ze noemt een 'infor-



Op de voorgrond Nieuwendam Noord, in de verte Ransdorp en het IJsselmeer.

matieachterstand' bij de nieuwe deelraad. Om de raadsleden bij te praten over de besluiten die in de vorige raadsperiode zijn genomen over zowel Panorama Noord als De Bongerd, besluit ze eind september twee speciale informatieavonden te beleggen. Samen met Ted Zwietering, directeur van de pro-

jectenorganisatie, geeft ze uitleg over de verantwoordelijkheden en procedures bij Panorama Noord. Het dagelijks bestuur is verantwoordelijk voor wat de projectorganisatie doet. In opdracht van het dagelijks bestuur onderhandelt de projectorganisatie met marktpartijen, zegt Zwietering. "Geheid zitten er verschillen in het onder-

handelingsresultaat en de uitgangspunten die de raad heeft vastgesteld", aldus de projectdirecteur. Maar een eventueel afgesloten ontwikkelingsovereenkomst heeft een ontbindende voorwaarde: de raad moet het gewijzigde plan goedkeuren. Het is dus uiteindelijk aan de deelraad om al dan niet in te

drie dingen opnemen die je echt wilt hebben, dan twintig waarvan er zeventien uiteindelijk niet haalbaar zijn."

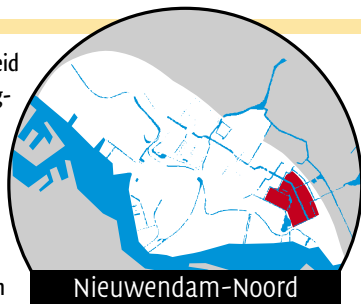
Met de projectenorganisatie wordt bespaard op het inhuren van externe krachten, zegt Zwietering. En die zijn twee keer zo duur als vaste werknemers. Bij Panorama Noord is inmiddels een twintigtal mensen in dienst genomen. Naast Zwietering gaat het om acht procesmanagers, die verschillende projectgroepen moeten aansturen, vier adviseurs en overige stafmedewerkers. De procesmanagers betrekken hun mankracht weer voor een groot deel uit de sector Wonen en Werken en andere sectoren.

Anders dan bij Parkstad is het niet nodig een grootstedelijke orga-

"Noord verandert niet in een grote bouwput"

stemmen met het gewijzigde plan. Zwietering geeft de raad ook nog een advies: wees specifiek als het gaat om 'extraatjes' in het bouwprogramma. Veel milieu-eisen als een warmtekrachtkoppeling, gebruik van regenwater en ondergronds parkeren sneuvelen in de loop van het traject, veelal omdat ze te duur blijken. "Je kunt beter

Onder de vlag van het grotestedenbeleid wordt de komende jaren de naoorlogse woonwijk Nieuwendam-Noord aangepakt. Het beheer van de woningen en de openbare ruimte wordt verbeterd, en de relatie met het IJ en het Waterland versterkt. Het plan is de economische en sociale structuur van de wijk te verbeteren en andere woningtypen toe te voegen om het eenzijdige aanbod van portiekflats te doorbreken. In de gebouwde voorzieningen wordt rekening gehouden met onder andere een nieuw buurthuis, een jongeren centrum en een gezondheidscentrum en de vernieuwing van vier



Nieuwendam-Noord

basisscholen. Het stadsdeelbestuur en de woningcorporaties zijn het onderling eens geworden over de grote lijnen van de financiën en ambities van het project. In ieder geval zal het vernieuwde Nieuwendam-Noord eenzelfde groene sfeer moeten uitstralen als nu.





Links het begin van de Kamperfoelieweg, de Johan van Hasseltweg, het marktterrein op het Mosveld, de Hagedoornweg, de Van der Pekstraat, en rechts het begin van de Distelkade.

nisatie op te zetten, vertelt Van Schendelen. Alles gebeurt in Noord immers binnen één en hetzelfde stadsdeel. Daarbij is Noord ook in staat alles zelf te doen; het is een groot stadsdeel met voldoende geschikte mensen. "Panorama Noord stelt ons in staat te ontwikkelen in het belang van Noord en met behoud van het Noordse", aldus Van Schendelen.

Het stadsdeel zou er niet blij mee zijn als de noordelijke IJ-oeverprojecten als grootstedelijke projecten werden aangewezen. De IJ-oever moet onderdeel worden van Noord en geen gouden randje. "Nu kunnen we daar greep op houden, omdat alle betrokkenen goed in onze organisatie zijn geïntegreerd", aldus Van Schendelen.

'Megalomaan'

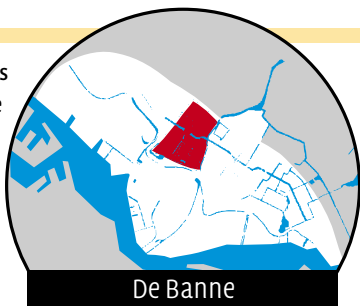
Diepeveen noemt het Panorama Noord-project megalomaan. De noordelijke IJ-oever kan wat hem betreft beter als grootstedelijk project worden ontwikkeld. Noord is te klein en heeft te weinig gekwalificeerd personeel voor zo'n enorme ontwikkelingsopgave, vindt hij. Het staat niet sterk tegenover projectontwikkelaars, en procedures als het uitplaatsen van bedrijven zijn te ingewikkeld voor het stadsdeel. In het centrumgebied moeten ze het veel rustiger aandoen, meent Diepeveen. "Ze willen met een hele horde hijskranen een nieuw centrum uit de grond trekken, maar kunnen beter het bestaande winkelcentrum Boven 't Y wat extra impulsen geven om de functiemenging te vergroten."

Ook Roel Poppe van ANGSAAW vindt dat er te hoge verwachtingen zijn van het nieuwe stadscentrum: "Eindpunten van metrolijnen krijgen niet zo gauw een centrumfunctie; knooppunten daarentegen wel." Hij ziet meer perspectief in het eerst realiseren van een sterke woonfunctie in het gebied, met voorzieningen voor de bewoners. Daarnaast kan er ruimte worden gereserveerd voor eventuele grootstedelijke voorzieningen. Van Schendelen is verbaasd over deze kritiek. Boven 't Y is nu al een van de meest floreerende winkelcentra in het land. Bovendien wordt in de provincie gedacht aan het doortrekken van de metro naar Purmerend.

De metrolijn speelt een hoofdrol in de plannen; naast het centrumgebied is ook het nieuwe Van Hasselt-gebied om een halte geprojecteerd. Toch was de komst van de metro geen conditio sine qua non voor de plannen voor het centrumgebied en het Van Hasselt-gebied. "We gingen er gewoon van uit dat hij er kwam", aldus Van Schendelen. "Anders zou het bestaande wegennet moe-

Op de Bres voor de Banne" is de titel van een plan om de versleten naoorlogse woonwijk er weer bovenop te helpen. Het stadsdeel wil er met tien woningcorporaties en andere organisaties zowel sociale als economische en fysieke problemen aanpakken.

De geplande sloop van 800 huurwoningen en nieuwbouw van koopwoningen moet de huizenvoorraad diverser maken. Een nieuw winkelcentrum



De Banne

met multifunctioneel buurtcentrum moet de Banne een nieuw kloppend hart geven. Aan ambities geen gebrek: het stadsdeel wil de contacten tussen de verschillende bevolkingsgroepen stimuleren, de onderwijsvoorzieningen vernieuwen, de veiligheid en leefbaarheid vergroten en de economische positie van de



bewoners versterken. Uitbreiding van de zorg- en dienstensector moet de werkgelegenheid daar verder doen groeien. Inmiddels heeft het stadsdeel een Plan van Aanpak goedgekeurd, waarin ook een sociaal plan voor de herhuisvesting van bewoners is opgenomen. Toch zijn er nog veel onduidelijkheden over de financiële bijdragen van alle partijen en de preciese invulling van het project.



ALLER-AMSTERDAMST

Noord lijkt in bevolkingsopbouw veel op de westelijke tuinsteden: veel gezinnen met schoolgaande kinderen, veel oudere alleenstaanden en oudere echtparen waarvan de kinderen het huis uit zijn. Jonge alleenstaanden zijn er maar weinig. Het aandeel etnische minderheden is de laatste jaren sterk toegenomen, maar blijft met 32 procent ruim onder het stedelijk gemiddelde van 37 procent.

In Noord wonen meer autochtone Amsterdammers dan in de Jordaan. Twee buurten springen er daarbij uit als de aller-Amsterdamste van de stad, zo stelden O+S en het tijdschrift Ons Amsterdam eerder dit jaar vast. Terwijl slechts 45 procent van de Amsterdammers in de hoofdstad geboren is, heeft in Tuindorp Buiksloot maar liefst 81% van de bewoners zijn wieg in Amsterdam staan; in Tuindorp Nieuwendam geldt dat voor 74% (cijfers over 2001).



ten worden verbreed en uitgebreid, maar dat kun je ook niet onbeperkt doen.”

Recessiebestendig bouwen

De clichés over het ‘Siberië van Amsterdam’ zijn talrijk. In 1996 somberde journalist/schrijver Jan Donkers in het boek *Zo dicht bij Amsterdam* over “de onmogelijkheid dat Noord ooit nog eens iets zal ontwikkelen als een eigen agora, een eigen karakter, een identiteit die vlamt of een roep die de wereld overgaat...” Ondanks dit negatieve beeld is de bevolking van Noord redelijk tevreden over de eigen buurt. Volgens het recente leefbaarheidsonderzoek van de Stedelijke Woningdienst en de AFWC (zie NUL20 nr. 4) waarderen de bewoners de eigen woonomgeving met een rapportcijfer van 7,1. Noord komt hiermee van de veertien stadsdelen op een gedeelde vierde plaats; het moet alleen de binnenstad, Oud Zuid en Zuid-

ramstel boven zich dulden. En waar veel inwoners van Amsterdam te kennen geven dat ze het liefst in

populaire gebieden als Zuid, Centrum, Oud Zuid en de Jordaan wonen, laten Noordelingen weten dat ze graag in Noord blijven. Ze willen hooguit doorschuiven naar een betere stek in het stadsdeel. Het is daarom de vraag of de huidige inwoner van Noord zitten te springen om het nieuwe stadshart, met zijn vele tienduizenden vierkante meters kantoorruimte, zijn Ikea, megabioscoop en topsportcentrum.

Het stadsdeelbestuur is in ieder geval vastbesloten om Harry Slingers Ik verveel me zo (in Amsterdam-Noord) definitief tot een gouwe ouwe uit een voorbije tijd te maken. Het zet in economisch mindervoor-

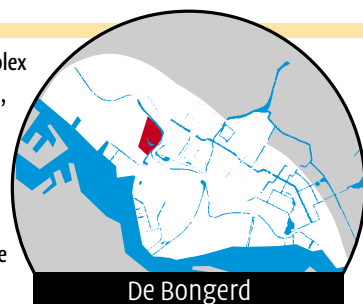
spoedige tijden hoog in op kantorenbouw en een groei van de werkgelegenheid met 30 duizend ar-

beidsplaatsen tot 2015. Van Schendelen vindt deze streefcijfers niet te ambitieus. “De werkgelegenheid in Noord is afgelopen jaren gestaag gegroeid (van negentienduizend ar-

beidsplaatsen in 1991 naar 26 duizend in 2002, JvdT). Het was alleen niet zo duidelijk zichtbaar; er kwamen en komen vooral kleine bedrijven bij, vaak eenmanszaakjes. We mikken ook niet op de komst van bijvoorbeeld grote banken. We zijn een goedkope vestigingsplek en kunnen daarom aantrekkelijk zijn voor bedrijven, juist nu het economisch minder gaat.” En goedkoop is Noord, vooral door de lage grondprijzen en ontwikkelkosten.

De IJ-oever moet onderdeel worden van Noord en geen gouden randje

Waar ooit een volkstuinencomplex en een bedrijventerrein lagen, moet de komende jaren het stedelijk tuindorp De Bongerd verrijzen met circa 1.600 woningen. Op de zandvlakte langs Zijkanaal I gaan eind 2003 de eerste palen in de grond voor de nieuwe wijk met 30% sociale huurwoningen.



De Bongerd



Ondanks de hoge woningdichtheid krijgen alle huizen er een eigen tuin, parkeerplaats en voordeur op straatniveau. Er wordt niet gebouwd in rijtjes, maar in blokken van twee tot acht woningen. Langs het water komen appartementsgebouwen. Door de aanleg van een nieuwe weg met tunnel tussen de Klaprozenweg en IJdoornlaan wordt de nieuwe wijk goed bereikbaar. Met de tunnel wordt het natuur- en recreatiegebied Kadoeler Breek gespaard. Op dit moment wordt nog onderzocht waar een fietsbrug over het Zijkanaal I komt te liggen. Het staat wel vast dat er in de wijk ook allerlei voorzieningen komen als een basisschool, kinderopvang en een supermarkt.



Kadoelerbreek met op de achtergrond de Kadoelerweide.

De herontwikkeling van de Noordelijke IJ-oever is veruit het grootste project in Amsterdam-Noord. Het valt uiteen in drie deelgebieden: van west naar oost zijn dit het Cornelis Douwesterrein, de NDSM-werf en de Buiksloterham met daarop het Shell-terrein.

Op het **Cornelis Douwesterrein** wordt al volop gebouwd. In 2005 moet hier circa 43 hectare aan moderne bedrijfsterreinen tot stand zijn gekomen. Sommige deelgebieden zijn al bijna klaar. In andere moeten er nog kanalen worden gedempt en is de grond nog niet bouwrijp gemaakt. Het stadsdeel wil op een deel van het terrein extra aandacht besteden aan milieuthema's als energie- en waterbesparing, duurzaam bouwen en bedrijfsvervoer. Ook wordt gestreefd naar een flexibel, gemengd en intensief ruimtegebruik.

De vernieuwing van de **NDSM-werf** is opgesplitst in drie delen: Werf Oost, Zuid en Noord. Werf Oost, het grootste deelgebied, wordt omgebouwd tot een gemengd stedelijk milieu met ruimte voor wonen, werken en cultuur. Bij dit project wordt niet gewerkt met een concreet eindbeeld, maar zal het gebied stap voor stap veranderen. Op dit moment wordt de voormalige scheepshal door stichting Kinetisch Noord omgebouwd tot culturele broedplaats met theaters, ateliers, horeca en een indoorskatebaan. Op Werf Zuid komt circa 220 duizend vierkante meter aan bedrijfsgebouwen. Het 270 meter lange kraanspoor wordt er binnenkort spectaculair verbouwd tot kantoorruimte. Op Werf Noord krijgt de bestaande bedrijfsstrook in de toekomst een vergelijkbaar niveau als op Werf Zuid.

Voordat Shell besloot op de zuidpunt van de **Buiksloterham** een nieuw researchcentrum te bouwen, waren er al plannen om het hele gebied ingrijpend op te knappen. De infrastructuur zou worden verbeterd, enkele bedrijven moesten worden verplaatst en er was ruimte voor nieuwe ontwikkelingen als extra bedrijfsverzamelgebouwen, een nautisch kwartier en een kunstcentrum. Na de aankondiging van de oliemaatschappij om het overgrote deel van haar grond af



Noordelijke IJ-oever

te stoten, werden de ambities verhoogd. Door het wegvallen van hindercontouren konden er ook woningen langs de noordelijke IJ-oever komen. Stedenbouwkundige Riek Bakker – bekend van de Rotterdamse Kop van Zuid – maakte een plan voor het gebied dat vorig jaar door alle partijen werd aanvaard. Op het Shell-terrein en de Sixhaven is daarbij plaats ingeruimd voor tweeduizend woningen en 200 duizend vierkante meter aan kantoren, bedrijven en voorzieningen inclusief het nieuwe researchcentrum. Slechts een deel

van de bestaande gebouwen kan daarbij overeind blijven en een nieuwe functie krijgen zoals de bekende Overhoekstoren. Voor het Tolhuisterrein wordt gedacht aan cultureel-maatschappelijke functies. Nieuwe bruggen, een verlengde Tolhuislaan en een aftakking van de Noord-Zuidlijn richting Zaanstad moeten uiteindelijk voor een goede ontsluiting van het gebied zorgen. Inmiddels heeft Amsterdam met ING en Shell een principe-overeenkomst gesloten over de aankoop en ontwikkeling van het terrein. Als in 2006 de eerste paal de grond ingaat, moet de herstructurering in de andere delen van de Buiksloterham zijn afgerond.

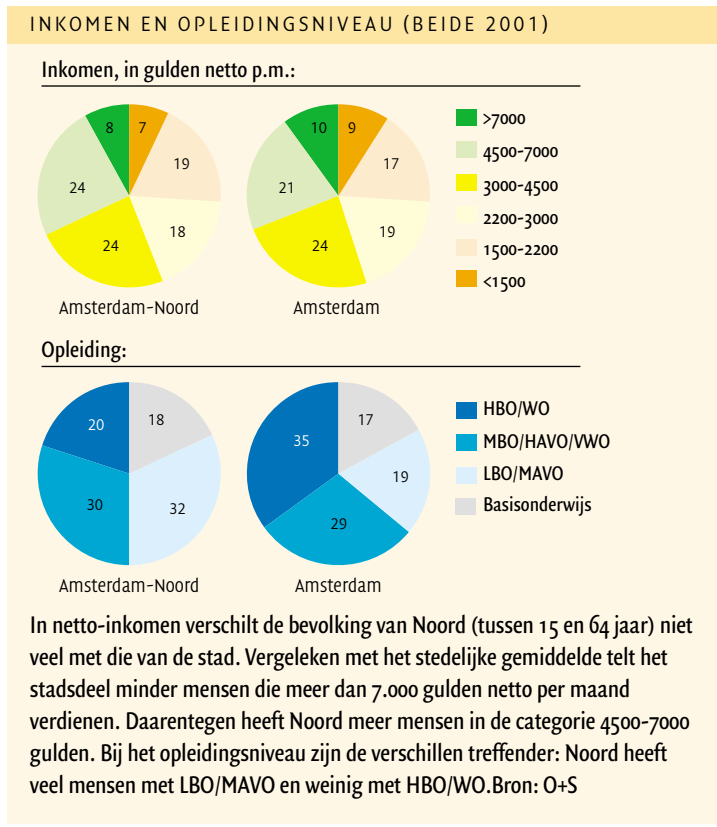




De huurprijs van een kantoor aan de Zuid-as is drie keer die van het duurste kantoor boven het IJ. De lage grondprijzen stellen Noord overigens ook in staat 30 procent sociale woningbouw neer te zetten, voegt Van Schendelen er aan toe. Een investeerder als ING Real Estate, betrokken bij de ontwikkeling van het centrumgebied, is zeer enthousiast over de plannen, benadrukt het stadsdeelbestuur. Vooral nu vaststaat dat de Noord/ Zuidlijn er komt.

Daarbij wordt er ‘recessiebestendig’ gebouwd. In het geheel en binnen de projecten zijn faseringen aangebracht. “We zorgen er eerst voor dat we iets afkrijgen, voordat we het volgende ter hand nemen. Zodoende blijven we niet met grote gaten en half afgemaakte dingen zitten. De stad verandert niet in een grote bouwput”, zo verzekert de stadsdeelvoorzitster, die tevens portefeuillehouder Panorama Noord is. Bij de nieuwbouw van kantoren wordt rekening gehouden met een alternatieve bestemming voor als de bedrijfsruimte niet te slijten is. In dat geval krijgen bouwlagen of hele gebouwen een woonfunctie. GroenLinks-deelraadslid Diepeveen is er niet van onder de indruk: “Dat leidt tot casco-achtige Oostblokbouw.” Volgens hem is er maar een manier

van recessiebestendig bouwen: “dat is in een aantal gevallen niet bouwen, of alleen woningen, want daar is nog wel behoefte aan.” Noord is met zijn inwonertal van 90 duizend even groot als Leeuwarden of Delft. Zeker is dat het aantal de komende jaren nog sterk zal stijgen, volgens de toekomstvisie tot 134 duizend rond 2030. In de toekomstvisie wordt erop gehamerd dat het groene, tuinstedelijke en landelijke karakter van het stadsdeel voor een groot deel behouden blijft. Om het landelijke element te versterken wordt onder meer de oude Waterlandse Zeedijk hersteld. Het is de blik op de dijk die de haat-liefdeverhouding van geboren en getogen noorderling Jan Donkers doet omslaan in liefde. “Wat mooi, dat we dit in Amsterdam hebben”, besluit Donkers zijn boek. ■



Zorgen om IJburg

Amsterdamse nieuwbouwwijk verliest zijn glans

Op 21 november krijgen de eerste IJburgers de sleutel van hun nieuwe woning. Toch is er weinig animo voor een feestje. Aanhoudende kritiek op de wijk heeft het aanvankelijke optimisme flink getemperd. Vooral de huizenprijzen en parkeernorm moeten het ontgelden. Hoe heeft het zover kunnen komen en welke oplossingen hebben de partijen bedacht?

Jaco Boer

Vertel een buitenlandse toerist wat Amsterdam van plan is op de waaierige zandplaten in het IJmeer en hij/zij is diep onder de indruk van zoveel creativiteit en lef. Het is ook bijzonder wat de stad aan haar ooststrand ontwikkelt. Waar nieuwe wijken in Nederland vooral op zompige weilanden verrijzen, bouwt Amsterdam een archipel van eilanden met een grote variatie aan huizen, voorzieningen en spraakmakende architectuur. Actuele trends als particulier opdrachtgeverschap en wonen op het water worden even vanzelfsprekend meegenomen als gloednieuwe concepten voor laagdrempelige zorgvoorzieningen. Met enkele jachthavens en een heus strand wordt zelfs geprobeerd om behalve bewoners ook andere Amster-

dammers naar de wijk te laten trekken. Kom daar eens om in een willekeurig andere Vinex-wijk. Toch is het laatste jaar in de stad de stemming over IJburg omgeslagen. De aanvankelijke trots over zoveel vindingsrijkheid en durf is behoorlijk verbleekt. Ontwikkelaars klaagden in de media openlijk over de starre opstelling van het gemeentelijk projectbureau. De gemeente maande op hun beurt de bouwers om eindelijk hun beloften na te komen. Makelaars en onderzoekers uitten intussen flinke kritiek op de hoge huizenprijzen en strenge parkeernormen. IJburg zou onbereikbaar worden door de krap bemeeten bruggen en wegen. Het lijkt wel of de nieuwbouwwijk in het IJmeer geen goed meer kan doen.

Stroeve samenwerking

De ontwikkeling van IJburg is tot nu toe ook verre van soepel verlopen. Eerst was er het referendum dat de gemeente alleen won door een te lage opkomst. Erna lagen de gemeente en de ontwikkelaars die zich in drie consortia hadden verenigd (zie kader), regelmatig met elkaar overhoop. Het eerste struikelblok was het stedenbouwkundig plan voor het Haveneiland en de Rieteilanden, dat volgens afspraak door de consortia zou worden gemaakt. De opzet voor dit eerste deel van IJburg werd door zowel het gemeentelijk kwaliteits-team als de Amsterdamse Raad voor de Stadsontwikkeling afgekeurd. Vooral de tweedeling tussen gestapelde bouw langs doorgaande straten en laagbouw in besloten buurten kon geen genade vinden. Ook zou onvoldoende gebruik zijn gemaakt van de mogelijkheden van het water. Onder leiding van gemeentelijk ontwerper Ton Schaap moest er een nieuw plan worden gemaakt, waarover uiteindelijk iedereen enthousiast

was. Op het Haveneiland werd een strakke gridstructuur geïntroduceerd, waarin de bebouwing gelijkmatig over flexibele blokken is verdeeld.

De consortia zorgden voor nieuwe irritatie toen zij terugkwamen op hun afspraak om de openbare ruimte te ontwerpen en aan te leggen. Het leek een goede manier om de wegen en pleinen aan te laten sluiten op de woningontwerpen van de architecten. Toch bleken de ontwikkelaars niet op deze taak te zijn berekend. "Een schoenmaker moet bij zijn leest blijven", verklaart Han Michel namens de ontwikkelaars achteraf. De grootste tegenvaller voor wethouder Duco Stadig was echter de weigering van de consortia om volgens afspraak op het Haveneiland en de Rieteilanden 1400 koopwoningen in het middensegment te bouwen (in die tijd 388.000 gulden – omgerekend 176.000 euro). De gestegen bouwkosten en opeenstapeling van voorschriften en kwaliteitseisen maakten volgens de ontwikkelaars de ontwikkeling van deze woningen onmogelijk. "Beide zaken zijn niet specifiek voor Amsterdam. Overal in het land kampten ontwikkelaars met deze problemen", vertelt Han Michel. Het grootste zeer lag niet bij de grondprijspolitiek van de stad. "Op IJburg hebben we over dat onderwerp werkbare afspraken gemaakt."

Stadig heeft nog even bedreigd met het inschakelen van andere ontwikkelaars om voldoende goedkope woningen op IJburg te krijgen. Maar uiteindelijk werd na hard onderhandelen een compromis tussen de partijen bereikt. Met onder meer een bezuiniging op milieukundige snuffes kon alsnog de helft van de 1400 geplande mid-

WIE ONTWIKKELT IJBURG?

Naast de gemeente Amsterdam zijn er drie consortia betrokken bij de ontwikkeling van IJburg. Het gaat om de Groep Waterstad, de IJburger Maatschappij en IJ-delta. De eerste partij ontwikkelt op het Haveneiland en de Rieteilanden 60% van de woningen. De anderen nemen elk 20% voor hun rekening.

De consortia bestaan uit de volgende partijen:

Groep Waterstad, onderverdeeld in:

Waterstad 1: Amstelland Ontwikkeling Wonen, Woningcorporatie Het Oosten en Woningfonds Vesteda

Waterstad 2: Eurowoningen, Amvest, Stichting PWV Wonen en Woningbouwvereniging de Alliantie projectontwikkeling

Waterstad 3: Bouwfonds Wonen, Volker Wessels Vastgoed en Woningbedrijf Amsterdam

IJburger Maatschappij: ING Vastgoed, Johan Matser Projectontwikkeling BV, Woonstichting De Key / De Principaal BV, Amvest en de bouwers M.J. de Nijs en Zn. BV, Moes Bouwbedrijf UA en Heddes Bouw

IJ-delta: Bouwfonds Woningbouw, Smits Bouwbedrijf, Era Bouw en Woningstichting Zomers Buiten



densegmentwoningen tegen de oorspronkelijke prijs ontwikkeld worden. De overblijvende 700 koophuizen werden vastgezet op een maximale verkoopprijs van 272.000 euro. Woordvoerder Doede Jaarsma van gemeentelijk projectbureau IJburg ontkent dat hiermee op de kwaliteit van de woningen is bezuinigd. “Er zijn wel enkele milieu-eisen teruggeschroefd, maar het uiteindelijke resultaat ligt nog altijd boven ons eerdere uitgangspunt.”

Vraag naar dure koop zakt in
Hoewel beide partijen tevreden uit de onderhandelingen waren gekomen, werd hen geen rust gegund. Hoewel Amsterdammers massaal reageerden op de eerste woningaanbiedingen, zakte de vraag naar dure koopwoningen in. Uit logistieke en financiële overwegingen waren de consortia juist begonnen met het ontwikkelen van deze vrijesector categorie. Een extra tegenvaller was het vrijkomen van luxe koophuizen in de binnenstad door

het omvallen van ICT-bedrijfjes en de algemene beursmalaise. In september jl. was van de eerste 250 vrijesectorhuizen de helft nog altijd niet verkocht.

De verkoopproblemen kwamen bijzonder ongelegen. In verschillende kranten hadden makelaars kritiek geuit op de prijs-kwaliteitsverhouding van IJburgwoningen en de strenge parkeernorm van één plek per huishouden. Pieter Hooimeijer, hoogleraar ruimtelijke wetenschappen aan de Universiteit Utrecht, trok de vergelijking met Leidsche Rijn. Daar had het de

Aan parkeernormen en grondprijzen wordt niet getornd

gemeente vele miljoenen euro's gekost om de parkeernorm van 1,2 achteraf te verhogen. Wegen moesten worden verbreed en plantsoenen veranderden in extra parkeervakken. Doede Jaarsma is het niet eens met de kritiek en denkt ook niet dat de situatie zich in Amster-

dam zal herhalen. “Voor IJburg hebben we goede alternatieven voor de auto ontwikkeld. Vanaf de eerste dag rijdt er een rechtstreekse bus naar het centraal station. Binnen twee jaar volgt de IJtram, terwijl in 2005 de Zuidtangentbus via het PEN-eiland de wijk binnen komt rijden. In 2010 krijgt die lijn waarschijnlijk zelfs een vrije baan.”

Han Michel van de gezamenlijke consortia is het met Doede eens dat er op IJburg goed openbaar vervoer is geregeld. Als ontwikkelaar heeft hij zich ook neergelegd bij de strenge parkeernormen. “Am-

sterdam heeft nu eenmaal een autoluw beleid. Dat weet je als je hier gaat wonen of bouwen.” Een nieuw element in de discussie vindt hij wel de extra bedrijvigheid die IJburg kan aantrekken. “Een recent onderzoek in het Oostelijke Havengebied heeft uitgewezen dat daar

veel meer bedrijven zijn gekomen dan was voorspeld. Ik kan me voorstellen dat je met dat gegeven nog een keer kritisch naar de parkeernorm gaat kijken.” De optie om meer vierkante meters in een parkeerplek te stoppen zodat er een auto extra in het vak kan staan, vindt hij niet realistisch. “Daar kan volgens mij alleen een Smart auto bij staan en die is weinig populair.”

Toekomstplannen

Op dit moment werken de gemeente en de consortia druk aan plannen voor het oostelijk deel van het Haveneiland en de rest van IJburg. De nieuwe bouwfase biedt hun volop mogelijkheden om zaken anders aan te pakken en in te spelen op de marktsituatie. Eerder was voor Haveneiland-West al afgesproken dat een deel van de koopwoningen in het middensegment kleiner wordt om ze betaalbaar te houden voor middeninkomens. Ook wordt op dit moment een deel van de dure koopwoningen omgezet in dure



huurhuizen. Voor de volgende bouwfasen wordt daarbovenop gedacht aan een kleiner aantal functies en prijsklassen per bouwblok. De stichtingskosten van woningen kunnen ook omlaag door te bezuinigen op het aantal architecten en het ontwerpproces te vereenvoudigen. Verder zal misschien een deel van de geplande dure koopwoningen worden gesplitst in twee kleinere en goedkopere appartementen. De consortia krijgen bovendien meer vrijheid om van knellende bouwprocedures af te wijken. "Bij Haveniland-West hebben we ons geconcentreerd op het vastleggen van de regels. Nu maken we afspraken over de intenties van het bouwproject", aldus Michel.

Aan de parkeernormen en de grondprijzen wordt voorlopig niet getornd. Ook is het volgens Jaarsma onmogelijk om het Zeeburgereiland eerder te ontwikkelen om IJburg dichterbij de bestaande stad te brengen. "Het verhuizen van de rioolzuiveringsinstallatie op die plek kost veel tijd. Pas in 2006 kunnen we er woningen bouwen." Beide partijen willen met hun plannen ook absoluut de indruk wegnemen dat in de volgende bouwfasen wordt beknibeld op de kwaliteit van IJburg. "De uitgangspunten van de wijk zijn onveranderd gebleven", aldus Jaarsma. Hetzelfde geldt vol-

gens hem voor het principe van de ongedeelde stad.

"Te weinig marktbesef"

Niet iedereen is optimistisch over de gevolgen van de voorgenomen maatregelen. Gert Middelkoop, planoloog en docent aan de Universiteit van Amsterdam, is bijvoorbeeld buitengewoon kritisch over het verkleinen van de huizen. "Bezuinigen op het aantal vierkante meters is het slechtste wat je op dit moment kunt doen. Het toont hoe weinig besef de gemeenten en consortia hebben van de markt." Volgens Middelkoop heeft Amsterdam verzuimd een fatsoenlijke concurrentie-analyse te maken. "Logistieke en technische eisen hebben de planning van de wijk gedomineerd. Men dacht dat IJburg toch wel vol zou lopen." Middelkoop is dan ook niet gerust op het succes van de wijk, hoewel van de eerste groep woningen in het middensegment al driekwart verkocht is. Bovendien was er in het Oostelijk Havengebied aanvankelijk ook veel pessimisme, dat later omsloeg in juichende kritieken. "Op Borneo-Sporenburg zijn inderdaad ook veel stedenbouwkundige dromen niet uitgekomen. Maar het concept achter die eilanden was voldoende radicaal om er uiteindelijk een succesvolle wijk van te maken. IJburg zit eigenlijk teveel tussen Borneo-Sporenburg en een gewone Vinex-wijk in." ■

Op stap met ... de buurtschouw in De Pijp

'Het wordt langzaam b

"Kijk, hier spat het regenwater dus rechtstreeks mijn broekspijpen in", wijst wijkwethouder Joep Blaas en laat daarbij de losliggende stoeptegels nog eens wiebelen. Zijn klacht wordt genoteerd. Blaas is een van de deelnemers aan de buurtschouw rond de Hercules Seghersstraat in De Pijp. Elke maandagmiddag trekt een optocht van ambtenaren, bewoners en buurtwerkers door steeds een andere buurt in het stadsdeel. Ergernissen worden geïnventariseerd, achterstallig onderhoud en verloedering in kaart gebracht. Opdat er vervolgens iets aan gedaan gaat worden.

Liesbeth Klumper
Meer info: [www.bewoners.net/
kennisnetwerk/buurtschouw.htm](http://www.bewoners.net/kennisnetwerk/buurtschouw.htm)

De ergernissen zijn velerlei: van loshangende straatnaambordjes tot eeuwig rondslingerend zwerfpuil, en van overvolle afvalbakken tot fietswrakken. In de Jan Steenstraat legt wethouder Blaas buurtbewoners de procedure rond de fietswrakken uit. "We plakken er een gele sticker op, daarop staat dat de eigenaar de fiets binnen twee weken moet weghalen. Is die fiets na die periode nog niet weg, dan slaan we hem twee weken op. Daarna wordt ie vernietigd." Niet alle buurtbewoners zijn overtuigd. "Hoe komt het dan dat ik regelmatig wrakken zie staan met half vergane stickers er op?", vraagt één van hen. De wethouder haalt in een machteloos gebaar zijn schouders op.

Het stadsdeel Oud Zuid is verdeeld in 42 buurten. Het convenant over buurtschouwen dat er is opgesteld, garandeert dat elke buurt één keer per jaar wordt bezocht. De stoet die dan door de buurt trekt, bestaat uit bewoners en vertegenwoordigers van politie, stadstoezicht en het wijkcentrum. Ook zijn de buurtconciërges altijd aanwezig en vaak loopt de voor de buurt verantwoordelijke stadsdeelwethouder mee. De middagen verlopen volgens een vast stramien: eerst is er de tocht door de buurt en daarna volgt de nabespreking in het buurthuis. Ook degenen die niet hebben meegelopen zijn daar welkom, alle bevindingen worden nog

eter'



eens doorgesproken en huidige en toekomstige ontwikkelingen komen aan de orde.

Hondenpoepzakjes

De buurtschouw verloopt niet onopgemerkt: bewoners schuiven hun ramen open en soms klampt iemand de groep aan. Zoals de dame met het zware Amerikaanse accent. Zij woont aan de Ruysdaelkade en houdt een terreintje voor haar deur schoon. Zij vraagt om meer vuilnisbakken en een automaat voor hondenpoepzakjes. “Misschien helpt het.”

Even verderop verschijnt een verbaasde bewoner voor het raam als de groep langdurig zijn gevel staat te bekijken. Boven zijn hoofd huizen in nissen hordes duiven. De gevel is ondergepoept en de stoep voor het huis is ook vergeven van de uitwerpselen. Allerlei oplossingen worden gesuggereerd. “Het pand is van een woningbouwvereniging”, weet één van de buurtconciërges. “En die woningbouwvereniging heeft niet zo’n haast. Het is een karweitje van een halve dag om pinnen aan te bren-

gen zodat die duiven hier niet meer kunnen zitten.” De vuiligheid komt ook op de klachtenlijst te staan en de woningbouwvereniging krijgt het dringende verzoek alsnog maatregelen te nemen.

Om de hoek spreekt een bezorgde moeder buurtregisseur Harold van Dam aan. Hij heeft zijn politie-uniform aan en is daardoor zeer herkenbaar. Er is een paaltje verdwenen dat het fietspad moet afsluiten voor auto’s, nu worden in de straat spelende kinderen steeds opgeschrikt door sluijverkeer. “Ik heb het twee weken geleden al gemeld, maar er gebeurt helemaal niks.” Van Dam legt geduldig uit dat er wel degelijk aan wordt gewerkt en dat hij er die middag persoonlijk achteraan gaat.

De snelheid waarmee de klachten worden opgelost verschilt. Kleine klachten over bijvoorbeeld straatmeubilair worden binnen twee weken opgelost. Gaten in de weg zijn vaak nog eerder verholpen. Maar er zijn ook zaken die langer duren, omdat bijvoorbeeld een speciale commissie zich er over moet buigen. Dit zijn de termij-

nen die het stadsdeel hanteert. Maar bewoners hebben de indruk dat het verhelpen van de klachten een stuk langzamer gaat sinds het stadsdeel is uitgebreid.

Nog steeds een puinbak

Dat die buurtschouwen zin hebben, staat vast voor buurtbewoonster Miep Plug. Al jaren loopt zij mee. En zij is een bekende figuur in de buurt. Straten verwijderd van haar huis wordt zij nog steeds aangesproken als ‘buurvrouw’. “Het wordt langzaam beter”, zegt Plug over het woonklimaat. “Wij hebben jaren gezeurd, maar nu is het dan toch zover dat ze de gevels reinigen, daar knapt het al een boel van op, hiero. In sommige wijken is het nu schoner, maar er zijn plekken waar het nog steeds een puinbak is. Jesus, wat een soepzooi”, reageert ze meteen daarop als de groep de Govert Flinkckstraat inslaat. Overal ligt vuil. Het is een steeds terugkerend probleem tijdens de tocht. Bewoner Jelle Kikkert sluit zich aan bij het gezelschap. In eerste instantie omdat

hij het wil hebben over de auto-drempels in de buurt: die zijn – vooral als het glad is – een gevaar voor fietsers. Maar tijdens de nabespreking in het buurthuis komt Kikkert terug op het zwerfvuil. “Dat is niet de schuld van de overheid. De bewoners smijten het er zelf neer, maar aan het reclamedrukwerk dat in grote stapels op straat wordt gedumpt kunt u wel iets doen”, houdt hij de wethouder voor. Kikkert vertelt dat de gemeente Almere een systeem heeft ontwikkeld waarbij de verspreider verantwoordelijk wordt gehouden voor de opruimkosten. Blaas belooft de tip te onderzoeken. “Dit is heel interessant. Ik ben er al langer mee bezig maar niemand is ooit verantwoordelijk.” ■

DE VIJF MEEST GEHOORDE KLACHTEN

- niet vegen van de straat
- hondenpoep
- zwerfvuil
- obstakels op het trottoir
- wildplassen

Hoe groot wordt Noord eigenlijk?

In Amsterdam-Noord zijn de laatste jaren weinig woningen gebouwd. Ook de komende jaren moet wethouder Stadig het niet van dat stadsdeel hebben om zijn streefcijfer van zestien duizend nieuwe woningen in de komende bestuursperiode te halen. In zijn recente Nota Woningproductie staat weliswaar de bouw van 5164 nieuwe woningen in Noord ingeboekt in de periode 2002-2006, maar dat is een papieren werkelijkheid. Het stadsdeel zelf houdt het inmiddels op 3471. De geplande woningbouw in het nieuwe centrum (CAN) en de Bongerd start namelijk later en wordt uitgesmeerd over meer jaren. In de vorige maand verschenen Nota meldt men nog van de bouw van 2395 woningen in 2004, maar in werkelijkheid gaat het hoogstens om enkele honderden (413 ingepland binnen de Panorama-projecten). Onder de noemer van Panorama Noord staan indrukwekkende nieuwbouw- en stadsvernieuwingsprojecten op stapel, maar pas in 2005 komt de productiestroom echt op gang. Tenminste..., als deze planning wel gehaald wordt.

TABEL 1 PLANNING WONINGBOUW PANORAMA NOORD 2002 - 2015

	2002	2003	2004	2005	2006	Tot. 2002-2006	Tot. 2007-2015	Tot. 2002-2015
Centrum AmsterNoord	-	-	137	137	245	519	2365	2884
Johan van Hasseltgebied	111	-	-	197	-	308	288	596
Bongerd	-	126	276	434	322	1158	446	1604
Nieuwendam-Noord	74	72	-	172	268	586	1053	1639
Banne	-	-	-	170	170	340	970	1310
Shell-terrein	-	-	-	-	200	200	1800	2000
NDSM-werf	-	-	-	60	60	120	1880	2000
Sixhaven	-	-	-	-	-	0	500	500
overige projecten	bijdrage overige projecten in Noord					623		
Totaal Panorama Noord	185	198	413	1170	1265	3854	9302	13156
Totaal Noord (volgens basisbestand augustus 2002)	104	261	2395	1075	1329	5164		

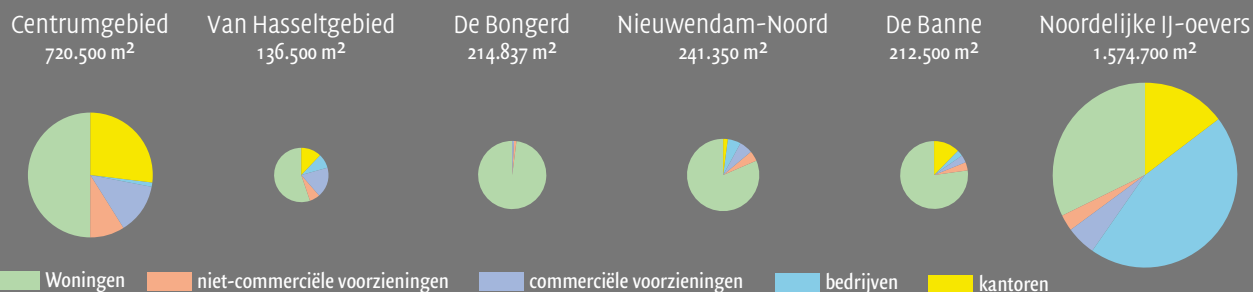
Op langere termijn gaat het stadsdeel flink groeien. In 2015 moeten er dertien duizend nieuwe woningen zijn gebouwd. De bevolking van het stadsdeel is dan gegroeid van 90 duizend naar 105 duizend inwoners, de omvang van een flinke provinciestad. Het stadsdeel wil ook de

bedrijvigheid en werkgelegenheid creëren van een stad van zo'n omvang, vandaar dat er ruim baan wordt gemaakt voor kantoren en voorzieningen, waaronder een vestiging van IKEA en een grote regioschool (ROC Noord).

bron: stadsdeel Noord, oktober 2002

bron oranje rij: basisbestand woningbouwlocaties, augustus 2002

TABEL 2 STEDELIJKE VERNIEUWING 2000-2015
VERDELING ONTWIKKELING WONEN/KANTOREN/VOORZIENINGEN



In de taartdiagrammen de verdeling van geplande kantoren, voorzieningen en woningen per stadsdeel gemeten naar bruto vloeroppervlak.

bron: plannen van aanpak, NvU's, SPvE's, SP's en in ontwikkeling zijnde projecten stadsdeel Amsterdam-Noord, oktober 2002

Berekening op basis van gemiddelde woningbezetting van 2 en 50 m₂ bruto vloeroppervlak (bvo) (kantoren, bedrijven en commerciële voorzieningen) per arbeidsplaats. Noordelijke IJ-oeveren = C.Douwes-terrein, NDSM, Buiksloterham, Shell en Sixhaven