



## Ouderenhuisvesting in Amsterdam

Andere tijden, andere wensen

LAATSTE CIJFERS:  
ook Amsterdam vergrijst, maar later

Stedelijke vernieuwing in uitvoering:  
over wisselwoningen, verhuispremies en S.O.S-statusen





**11**

Stedelijke vernieuwing.  
Onvrijwillig verhuizen is altijd ingrijpend

- 4 Gemeenschappelijke ruimte **Kort nieuws**
- 8 Interview **Adri Duivesteijn wil bewoner aan de macht**
- 11 Eerste verdieping **Stedelijke vernieuwing in de praktijk: verhuizen**
- 14 Als ik het voor het zeggen had **Vincent van Rossem**
- 15 Tweede verdieping **Ouderenhuisvesting**
- 18 Amsterdam in Beeld **Gevonden letters**
- 20 Derde verdieping **Stadsdelen, te klein voor het grote werk?**
- 23 Domweg gelukkig **in Amsterdam Zuidoost, Roy Groenberg**
- 24 Vierde Verdieping **Wordt hindermacht zelf de voet dwarsgezet?**
- 27 De Lift **Databank voor wooncontainers**
- 28 Vijfde Verdieping **DMB+DW+OGA; 'reorganiseren hoort er gewoon bij'**
- 30 Op Stap met ... **de makelaar**
- 32 Woonbarometer **Amsterdam vergrijst, maar nu even niet**

Ouderenhuisvesting nieuwe stijl |

**15**



Verantwoording cover:  
Ouden van Dagen Verzorgingshuis aan de  
Roetersstraat 2, 1947  
ABC Press

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

**NUL20**

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

ABONNEE ADMINISTRATIE  
Bij voorkeur via onze website [www.nul20.nl](http://www.nul20.nl)  
of via mail [abo@nul20.nl](mailto:abo@nul20.nl)  
ANDERS: Drukkerij Stolwijk  
Industrieweg 23  
1115 AD Duivendrecht  
(020) 698-0701

# NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – januari 2003 #05



## De peiling

Op 5 februari beslist de gemeenteraad over de toekomstige ruimtelijke ordening van Amsterdam. Op de agenda staat een beslissing over het structuurplan. Het college kiest daarin voor groei. Om aan de grote vraag naar woningen te voldoen, wil het bestuur in de periode 2010 en 2030 nog 50.000 woningen bouwen. Dat is dus naast alle korte termijn ambities. Tot 2015 staat de stedelijke ontwikkeling grotendeels in het teken van de herstructurering en verstedelijken van de Westelijke tuinsteden en Amsterdam Noord. Vanaf 2010 mikt de gemeente bovendien op de transformatie van (andere) verouderde woonwerkgebieden die goed met het openbaar vervoer zijn te bereiken.

Voor die bouwambitie bestaat een verrassend groot politiek draagvlak. Van links tot rechts is men kennelijk door-drongen van de noodzaak iets aan de nieuwe woningnood te doen. De meeste Amsterdammers vinden dat er best nog flink bijgebouwd kan worden in Amsterdam. Ook in een online-peiling van NUL20 steunt bijna 65% van de respondenten de stelling dat er nog veel meer woningen bij kunnen in Amsterdam. Maar het beeld wordt snel anders als bewoners daarvoor in de eigen buurt groengebieden, volkstuinten en sportvelden zouden moeten opofferen. Meer woningen OK, maar niet in het eigen groen. Bij de peiling op [www.nul20.nl](http://www.nul20.nl)

is maar liefst 86% van de stemmers het oneens met de stelling dat 'Amsterdam best wat groen- en recreatiegebieden kan missen.'

Het college heeft het ontwerpstructuurplan al op enkele punten 'vergroend'. Zo wordt het Sportpark Eendracht opgenomen in de hoofdgroenstructuur en verdwijnt een mogelijke bebouwing van volkstuinpark Amstelglorie en sportpark Drieburg volledig van tafel. De discussie groen versus woningen zal het komende decennium verder aanzwellen. Stadsbewoners klagen in elk leefbaarheidsonderzoek nu al over te weinig groen. Dat lijkt me, vooral op stadsdeelniveau, een politieke factor van belang.



Fred van der Molen  
Hoofdredacteur

*In het volgende nummer o.a.*

- *Studentenhuysvesting, wie verzint een lijst?*
- *Regelgeving sociale huurmarkt. Mag het iets minder?*
- *Leefstijl als factor in de volkshuisvesting*



8

Adri Duivesteijn pleit voor  
Nationaal Fonds Volkshuisvesting

## HOOFDREDACTEUR:

Fred van der Molen ([fred@nul20.nl](mailto:fred@nul20.nl))

## REDACTIE:

Bas Donker van Heel

Jaco Boer

Janna van Veen

Johan van der Tol (eindredactie)

## VASTE MEDEWERKERS

Liesbeth Klumper

Bert Pots

MAIL: [redactie@nul20.nl](mailto:redactie@nul20.nl)POSTADRES: Mr. Arntzeniusweg 20-2  
1098 GP Amsterdam

## AAN DIT NUMMER WERKTEN MEE:

Vincent van Rossem

en Roy Groenberg

## 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 nul20

Online: [www.nul20.nl](http://www.nul20.nl)



## Werving IPSV-projecten van start

Ook dit jaar stelt VROM weer miljoenen beschikbaar voor projecten die als voorbeeld kunnen dienen voor innovatief stadsvernieuwen. De inschrijving voor het Innovatieprogramma Stedelijke Vernieuwing (IPSV) is geopend en duurt tot 1 mei. Er valt in totaal ruim 40 miljoen euro te verdelen voor nog te starten uitvoeringsprojecten en voor plannen en ideeën op het gebied van stadsvernieuwing. Vorig jaar sleepte Amsterdam met 23 aanvragen in totaal 11 miljoen euro in de wacht voor vijf projecten. De Dienst Wonen en dRO ondersteunen kansrijke Amsterdamse aanvragen bij het ministerie. Meer informatie hierover op onze website: [www.nul20.nl](http://www.nul20.nl). [JVDT]

## Nieuwe prijs voor voortvarend opdrachtgeverschap

Op tijd een bouwproject afronden is tegenwoordig al een kwaliteit op zich. Dat moet de achterliggende gedachte zijn geweest bij de instelling van Nico Nijmeijerpluim. Wethouder Stadig reikte deze prijs "daadkrachtig en voortvarend opdrachtgeverschap" in december uit bij de presentatie van de bouwplannen voor 2003. Van de drie genomineerden ging de pluim naar het project Groeneveenscherp in Zuidoost van ontwikkelaars Delta RoA en De Nijs - simpelweg omdat dat project in 2002 de meeste woningen opleverde. "En dat is toch de ultieme maat van voortvarendheid", aldus Stadig. De prijs werd in ontvangst genomen door Marion Middelbeek, directeur stedelijke vernieuwing van Patrimonium. Deze corporatie neemt samen met Nieuw Amsterdam en Zomers Buiten deel in Delta RoA. De onderscheiding is een eerbetoon aan Nico Nijmeijer, de in 2001 overleden oud-directeur van Zomers Buiten. [JVDT]



# Bouwen in Amsterdam

## Ontwikkelingsovereenkomsten Gershwin

De gemeente Amsterdam heeft met drie bouwconsortia ontwikkelingsovereenkomsten getekend voor de realisering van 1400 woningen in deelgebied Gershwin op de Zuidas. Het is de eerste belangrijke stap in de transformatie van de huidige kantoorlocatie tot een gemengde stadswijk. De bouw van de eerste huizen start waarschijnlijk in de tweede helft van 2004.

In het gebied tussen de De Boelelaan en het ABN Amro hoofdkantoor bouwen Royaal Zuid, De Complete Stad en Zuidschans verschillende woningtypen met uiteenlopende grootten en prijzen. Dertig procent van de huizen zal bestaan uit sociale

huurwoningen. Een deel van de woningen is geclusterd in lage 'waterblokken' langs de nieuwe en 25 meter brede De Boelegracht. Aan de Mahlerlaan komen vooral appartementen in hogere 'stadsblokken'. Naast woningen zullen er in het gebied ook kleinschalige kantoren en voorzieningen worden gebouwd als winkels, horeca, kinderopvang en gezondheidszorg. Pronkstuk van Gershwin wordt de Amsterdam Arch, een multifunctioneel gebouw met een vijfsterrenhotel, appartementen, kantoren en allerlei publieksfuncties. Eind 2003 wordt door Bouwfonds Vastgoedontwikkeling met de bouw van dit opvallende gebouw gestart.

## Bouw Het Funen eindelijk gestart



Na maandenlange vertragingen is eindelijk gestart met de bouw van woonwijk Het Funen in de oostelijke binnenstad. In de nieuwe wijk tussen Czaar Peterbuurt en Oostelijk Havengebied verrijzen de komende jaren ruim 550 nieuwe woningen rondom een stadspark. Eind 2004 kunnen de eerste bewoners verhuizen naar hun nieuwe adres.

Eigenlijk had een groot deel van de wijk er al moeten staan. Fusieperikelen tussen projectontwikkelaar IBC Vastgoed en Heijmans en onenigheid over grondcontracten met de Nederlandse Spoorwegen stonden echter een vlotte bouw in de weg. Met het

slaan van de eerste paal is aan die stagnatie een einde gekomen. Eerst zullen de 114 huur- en 85 koopappartementen langs het spoor worden gebouwd. Om geluidsoverlast van passerende treinen te verminderen krijgt dit gebouw een glazen geluidwerende gevel. Erna volgen de 106 appartementen, maisonnettes en woon-werkwoningen langs de Cruquiuskade met in de plint winkel- en kantoorruimten. In de autovrije binnentuin die door beide appartementesgebouwen wordt omsloten, worden tenslotte nog 16 kleine appartementen-gebouwen in de vorm van stadsvilla's gebouwd.

## Oplevering Park de Meer

In gezelschap van allerlei Ajax-oudgedienden is op 14 december de nieuwe woonwijk Park De Meer in stadsdeel Oost-Watergraafsmeer officieel opgeleverd. Op het terrein van het voormalige Ajaxstadion is een afwisselende woonwijk verzezen met zevenhonderd eengezinswoningen en appartementen in zowel de koop- als huursector. Met de aanleg van een rondweg voor het autoverkeer is in het middengebied een rustig en groen voetgangersdomein ontstaan.

Park de Meer is de eerste turnkey-woonwijk van Amsterdam. De ontwikkelaars waren niet alleen verantwoordelijk voor de bouw van de huizen, maar ook de aanleg van de openbare ruimte. De constructie had voor een sneller en goedkoper bouwproces moeten zorgen. Maar onwennigheid bij alle partijen zorgde juist voor behoorlijke vertragingen. De ontwikkeling van de wijk heeft ook enkele maanden stilgelegd door meetfouten bij het ontwerp van het geluidsscherp langs de A10. [JB]

## Geen claim meer op particuliere huurwoningen

**P**articuliere verhuurders hebben in 2003 meer zeggenschap over hun woningen gekregen. Ze worden per 1 januari niet meer door de gemeente ingeschakeld om voorrangskandidaten onder dak te brengen. Amsterdam was de laatste Nederlandse gemeente die urgenten via de particuliere sector huisvestte. Die 'claim-regeling' is eind vorig jaar definitief afgeschaft. In de Beleidsovereenkomst Wonen 2001-2002 was al afgesproken om voorrangskandidaten geheel via de corporaties aan een woning te helpen. De feitelijke bemiddeling heeft de gemeente daarom al per 1 juli 2002 gestaakt. Eind 2002 is officieel de stekker uit de bemiddeling getrokken. Er is overigens wel een bepaling opgenomen om langdurige leegstand tegen te gaan. Als de eigenaar zelf niet met een huurder op de

proppen komt, blijft het voor de gemeente mogelijk een woning toe te wijzen.

Particuliere verhuurders zijn daarmee nog niet geheel vrij om woningen toe te wijzen aan wie ze willen. Er is altijd nog de Huisvestingverordening. Particuliere woningen die horen tot de kernvoorraad+ (huren tot 356 euro voor kleinere en 440 euro voor grotere woningen) mogen alleen worden toegewezen aan de doelgroep waarvoor ze bestemd zijn. Maar er rijpt een voorstel om de particuliere huursector verder te liberaliseren. De gemeente zou alleen nog toewijzingsnormen willen handhaven voor de primaire doelgroep (de oude kernvoorraad). Dit aldus Fred Gersteling, voorzitter van de Huurdersvereniging Amsterdam. De Huurdervereniging is tegen dat plan. [FVDM]

## Systeem woonruimteverdeling wordt eenvoudiger

**A**ls het aan de Amsterdamse volkshuisvestingspartijen ligt, wordt het systeem van woonruimteverdeling veel eenvoudiger. De projectgroep Deregulering en Transparantie heeft een voorstel ontwikkeld waarbij in het woud aan regels en categorieën wordt gekapt. De partijen van het Amsterdams Volkshuisvestingsoverleg zijn het eens, maar de politieke discussie moet nog plaatsvinden.

"Het is een vrij radicale doorbraak", vindt Jan Willem Kluit van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. "De woningverdeling wordt er een stuk transparanter door. Dat moet ook, want het is voor een normale woningzoekende volstrekt ondoorzichtig geworden. De woonruimteverdeling is door beleidsmakers jarenlang misbruikt voor allerlei sturingsdoelinden. Daarvoor is het niet bedoeld. Het doel van de woonruimteverdeling is primair om vraag en aanbod bij elkaar te brengen".

Ook Fred Gersteling, voorzitter van de Huurdersvereniging Amsterdam, weet dat veel woningzoekenden nauwelijks kunnen volgen voor welke woning zij in aanmerking komen: "Het is gekkenwerk wat voor woud aan regels er langzamerhand is gegroeid. Geen hond begrijpt dat zoekprofiel. We moeten ook afvan die betutteling. Als mensen meer aan huur willen uitgeven dan de norm voorschrijft, wie zijn wij dan om dat te verbieden? Wij kunnen toch niet in iemands portemonnee kijken?"

Op dit moment spelen naast woonduur en

voorrangscriteria ook variabelen als inkomen, huur en aantal kamers een rol. Stadsvernieuwingskandidaten hebben ook nog te maken met een peildatum, buurtbinding en zoekprofiel datum.

De projectgroep wil het woonruimteverdelingssysteem transparanter maken en de burger meer keuzevrijheid geven. Alleen voor zwakke groepen op de woningmarkt, zoals grote gezinnen, worden nog aparte regels opgesteld.

In het voorstel wordt de woningvoorraad niet meer opgedeeld in aantal kamers maar uitsluitend in vierkante meters. Tot 60 m<sup>2</sup> gelden geen normen meer; woningen van 60-80 m<sup>2</sup> worden toegewezen aan huishoudens vanaf drie personen, grotere huurwoningen vanaf vijf personen.

Ten tweede blijven er nog twee voorrangscategorieën over: stadsvernieuwingskandidaten en 'overige voorrangskandidaten'. Die gaan vóór doorstromers en starters, die uitsluitend op volgorde van woon/inschrijfduur toegewezen krijgen.

Bovendien is er straks nog maar één huur en één inkomensgrens: uitsluitend huishoudens met een inkomen tot de ziektefondsgrens hebben toegang tot de kernvoorraad (tot € 356). Daarboven hebben alle inkomensgroepen zonder voorrang toegang. De slaagkans van middengroepen wordt daardoor relatief groter. In de oude situatie werd ook de iets duurdere woningvoorraad (kernvoorraad+) voorbehouden aan bepaalde inkomensgroepen. [FVDM]

## Rietlaan wordt al virtueel bewoond

**T**oekomstige IJburgers Janneke en Tibor Strausz zien zozeer uit naar hun nieuwe stek dat ze die alvast virtueel in het leven hebben geroepen. De echte Rietlaan is nog in aanbouw, maar op [www.rietlaan.nl](http://www.rietlaan.nl) kunnen toekomstige burens alvast een wereldwijdweb-wijkje vormen. Volgens een interview met Amsterdam.nl houden Janneke en Tibor op een muur in hun huidige woning nauwgezet bij hoe lang het nog duurt tot hun nieuwe huis wordt opgeleverd. Ze turven als gevangenen de dagen af tot het moment waarop ze de vrijheid om zich heen zullen hebben van water, lucht, wind en ... zand, veel zand.



Compacter bouwen? Minder groen? De sportparken de stad uit? Meer wegen in en rond Amsterdam? Momenteel buigt de gemeenteraad zich over het ontwerpstructuurplan, de ruimtelijke blauwdruk voor Amsterdam tot 2030. De gemeente wil tot dat jaar 50 duizend woningen extra neerzetten in de stad. De Amsterdamse wethouders discussieerden met deskundigen voor de camera's van AT5 over hun toekomstschets van Amsterdam.

## SMS verkort wachten, ietsje

**A**msterdammers moeten steeds langer wachten op een woning, maar krijgen steeds sneller te horen of ze wel of niet een kans maken op een leegstaande woning. WoningNet biedt woningzoekenden in de regio Amsterdam namelijk een SMS-dienst aan waarmee ze op hun mobieltje het rangnummer kunnen lezen dat ze hebben gekregen bij de toewijzing van een woning. Eerder konden woningzoekenden dit nummer al telefonisch en via internet opvragen. De SMS-service kost 55 eurocent per bericht. De dienst wordt komend voorjaar uitgebreid. Woningzoekenden kunnen dan ook een SMS-bericht krijgen als een vrijkomende woning voldoet aan het zoekprofiel dat ze hebben opgegeven. [JVDT]

Meer informatie: [www.woningnet.nl](http://www.woningnet.nl).



## Woonstrippen-kaart krijgt vervolg

Het idee van de woonstrippenkaart schiet wortel. Diverse corporaties en De Stichting Experimentele Volkshuisvesting (de SEV) hebben belangstelling getoond voor het voorstel van adjunct-directeur Rob Donninger van De Dageraad (Stichting de Alliantie). Hij lanceerde in de vorige NUL20 het idee om via een 'woonstrippenkaart' meer marktwerking en doorstroming in de huursector te krijgen. In een online peiling op de website van NUL20 kreeg hij ruime steun (78%) voor zijn idee.

De SEV wil een experiment gaan opzetten om het effect van het nieuwe aanbodmodel in kaart te brengen. Volgens Donninger heeft al een aantal corporaties aangegeven te willen participeren. Omdat het moeilijk lijkt een deel van de woningvoorraad af te scheiden voor een proef, is het aannemelijk dat de SEV een simulatie gaat ontwikkelen. Groepen woningzoekers moet dan worden verleid om als proefpersonen deel te nemen in een virtuele huurwoningmarkt. Donninger: "Het zal een vrij lange periode moeten beslaan om de doorstromingseffecten te kunnen meten." Donninger vindt het huidige aanbodstelsel "teveel alles of niets" voor de woningzoeker. In zijn model spaart men strippen door te wachten (woonduur), via prioriteitsregelingen (stadsvernieuwing) of wellicht ook met participatie in een bewonerscommissie. Woningzoekenden zetten strippen in om op vrijkomende woningen te bieden. Als mensen gaan samenwonen, kunnen ze hun strippen optellen en gezamenlijk op een 'duurdere' woning bieden. Een achtergelaten woning levert een restwaarde aan strippen, die weer bij een volgende woning kan worden ingezet, of bij scheiding verdeeld.

Donninger: "Ik ben ervan overtuigd dat zo'n systeem 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."

In januari wordt een besluit genomen over het experiment. [FVDM]

## Zuiderkerkprijs: auto voor de deur op vijfhoog

Don Murphy van VMX Architects is dagen na de uitreiking van de Zuiderkerkprijs nog steeds opgetogen. Het is een voorspelbare reactie, maar: hij had het echt niet verwacht. Twee jaar geleden was VMX ook al genomineerd voor de prijs, met een pand in de Sarphatistraat. Ze wonnen toen niet. Eerder in december waren ze ook nog in de race voor de NAI-prijs, maar die ging naar MVRDV. "Dat was kort voor de uitreiking bekend. Maar bij de Zuiderkerkprijs was ons niets gezegd. Dus dachten we dat we niet hadden gewonnen", aldus Murphy.

Niet dat zijn project, blok 23 B op Haveneiland West in IJburg, het niet verdient, want het is "quite exciting", zegt de uit Ierland afkomstige Murphy. De jury roemde het ontwerp unaniem om zijn "inventieve stapeling, de diversiteit aan woningtypen, de goede oriëntatie van de woningen, de meervoudige bruikbaarheid van de plattegronden...de krachtige vernieuwende architectuur...en het grensverleggende experimentele karakter van dit plan als geheel." Inventief mag het inpandige parkeren worden

genoemd. Dat gebeurt niet ondergronds, maar in het gebouw zelf, op de vijfde verdieping. Murphy: "We hebben ons altijd verbaasd over IJburg; het is subuurbaan, maar tegelijk ook stedelijk. Mensen die er gaan wonen willen een tuintje en een auto voor de deur. We hebben ze tuintjes, terrassen en een auto voor de deur gegeven, maar dan in het gebouw. Het is een combinatie van het suburbane en het stedelijke".

VMX heeft iets met mobiliteit en parkeren, want het bureau is ook bekend van de fietsenflat voor het Centraal Station. "Mobiliteit en snelheid zijn van cruciaal belang in het moderne leven", zegt Murphy. "Wij willen de scheiding die er bestaat tussen gebouwen en mobiliteit doorbreken en de twee meer combineren."

Blok 23 B wordt ontwikkeld en gebouwd door de IJburgermaatschappij, een consortium van ING Vastgoed, Johan Matser Projectontwikkeling, Woonstichting De Key/De Principaal BV en de bouwbedrijven De Nijs, Moes en Heddes. [JVDT]



Het prijswinnende blok 23B op Haveneiland West van VMX Architects. In het hoge gedeelte kan tot op de vijfde verdieping inpandig worden geparkeerd. Auto's worden met een lift naar boven gebracht.

## Osdorp mag Meer en Oever bouwen

Osdorp mag het stedelijke vernieuwingsproject Meer en Oever uitvoeren, hoewel een groot deel van de te bouwen woningen valt in de vrijwaringszone van Schiphol. Minister Kamp van VROM vindt met Amsterdam dat voor dit project het Luchthaven-indelingsbesluit wel mag worden genegeerd. Meer en Oever ligt tussen de Geer Ban en de Slotterplas, vlakbij het Osdorplein. Het project

voorziet in de sloop van 272 en de nieuwbouw van circa 700 woningen, waarvan 30% sociale huurwoningen, 14% middeldure huur- of koopwoningen en 56% vrije sectorwoningen. Het project Meer en Oever valt onder ParkStad. Stadsdeel Osdorp gaat het gebied ontwikkelen samen met woningconsortium Prospect Amsterdam en ontwikkelaar Proper Stok.

## Grootse ambities voor Kolenkitbuurt

Stadsdeel Bos en Lommer heeft een ambitieus plan gelanceerd in het kader van de vernieuwing van de Westelijke Tuinsteden. De Kolenkitbuurt (het gebied tussen de Aro-West en de spoorlijn) wordt in tien jaar tijd vernieuwd. Bijna de helft van de ongeveer 2.100 woningen wordt gesloopt, ruim vierhonderd huizen worden gerenoveerd en er worden 1.300 woningen nieuw gebouwd.

Het is vooral de verloederde Kolenkitbuurt die stadsdeel Bos en Lommer een slecht imago bezorgt. De relatief goedkope portiekwoningen uit de jaren vijftig worden voornamelijk bewoond door Turkse en Marokkaanse migranten, van wie een groot deel werkloos is. Door de bouw van meer koopwoningen en duurere huurwoningen hoopt de stadsdeelraad de buurt aantrekkelijker te maken voor de middengroepen. Via een sociaal vernieuwingsplan wordt bovendien getracht de huidige bewoners uit het sociale en economische slop te halen.

De aanpak van de Kolenkitbuurt gebeurt in fasen. Begin 2004 wordt als eerste begonnen met de bouw van wo-

ningen langs het spoor en de renovatie van de zogenoemde Leeuw van Vlaanderenflat. Volgens Clementien Dieffenbach van corporatiecluster Far West is bij de planning rekening gehouden met eventuele stagnatie. "Een groot voordeel van dit project is dat we eerst kunnen beginnen met bouwen. Die nieuwbouw is de motor achter het hele traject. Vervolgens wordt beetje bij beetje gesloopt."

Op een eerste inspraakavond in december bleek dat niet iedereen even gecharmeerd is van de plannen. Protesten kwamen onder anderen van ondernemers en bewoners van een blok aan de Bos en Lommerweg waar nieuwbouw is gepland. Ook de gebruikers van de eco-tuinen langs het spoor zijn niet blij met de voor-

namens van het stadsdeel: de tuinen moeten verkassen voor de nieuwbouw. Maar volgens Dieffenbach zijn dit geen onoverkomelijke bezwaren en zijn de plannen op een aantal punten aan te passen aan de wensen van ondernemers en bewoners. [JVV]



Conceptplan voor de vernieuwde Kolenkitbuurt.  
Annelies Douze, © Studio Prys

## Volkstuinen hoeven niet weg voor woningen

Volkstuinpark Amstelglorie in Watergraafsmeer hoeft geen plaats te maken voor woningbouw. Dat heeft het college besloten met enkele aanpassingen van het ontwerpstructuurplan, de ruimtelijke blauwdruk voor Amsterdam tot 2030. De gemeente wil tot dat jaar 50 duizend woningen extra neerzetten in de stad. In een eerder nummer van NUL20 beschreven we al de druk die dat streven oplevert voor volkstuinparken. Amstelpark was een



van de complexen die in hun voortbestaan werden bedreigd; de tuinders verzetten zich hevig tegen de plannen. Ook sportpart Drieburg is tot 2030 gered van de heimachines, wat niet gezegd kan worden van sportpark Sloten en de volkstuinparken Ons Buiten en Lissabon. Die worden waarschijnlijk geheel of

gedeeltelijk verplaatst naar de Westrand. In het oostelijke deel van de noordelijke IJ-oever komen er drieduizend extra woningen bij, bovenop de tienduizend die al werden voorzien in het westelijke deel.

Verder blijkt het te duur om sojafabriek Cargill en kunstmestbedrijf Amfert te verplaatsen uit de Vlot- en Coenhaven. Door hinderwetbeperkingen kunnen omliggende gebieden èn een deel van de noordelijke IJ-oevers daarom niet worden omgezet in woongebie-

den. Onderzocht wordt of elders in de stad extra woonruimte kan worden gevonden, met name op het markthallenterrein aan de Jan van Galenstraat en op de marinebasis op Kattenburg.

De gemeenteraad spreekt zich op 5 februari uit over de definitieve versie van het structuurplan. [JVDT]

## Nieuwbouw: dieptepunt voorbij, maar nog niet op schema

Wethouder Duco Stadig van Stedelijke Ontwikkeling is voorzichtig optimistisch over een herstel van de woningnieuwbouw in Amsterdam. Vorig jaar zijn er 2.500 nieuwe woningen opgeleverd - aanzienlijk meer dan de zeventienhonderd van 2001 en achttienhonderd van het jaar daarvoor, maar nog lang niet de vierduizend per jaar die Stadig had toegezegd voor deze collegeperiode.

Toch blijft de stadsbestuurder bij zijn belofte dat van 2002 tot 2006 zestienduizend nieuwe woningen zullen worden gebouwd, ofschoon ook voor volgend jaar wordt verwacht dat het aantal opleveringen blijft steken op 2.500. Dat zou betekenen dat in de laatste twee jaar van de collegeperiode in totaal maar liefst elfduizend woningen moeten worden geproduceerd. "We zitten nog niet op het niveau om zestienduizend woningen in vier jaar te bouwen, maar heel voorzichtig zeg ik dat het er op lijkt dat we het ergste nu gehad hebben", zei Stadig bij de presentatie van de bouwplannen voor 2003 in de Zuiderkerk. "En als de markt een heel klein beetje aantrekt, dan denk ik dat we de wind misschien wel weer eens in de rug gaan krijgen."

De wethouder haalde nog eens de problemen naar voren waarmee Amsterdam kampt: de hoge eisen die er aan de bouw worden gesteld, de complexiteit van bouwprocessen en de onduidelijke rollen van de vele partijen die erbij betrokken zijn. Als gevolg van de economische teruggang is er een vertragende factor bijgekomen: de tanende belangstelling voor de duurere koopwoningen die nu veel worden gebouwd. Stadig benadrukte dat hij afgelopen jaar niet heeft stilgezeten. Het speciale P-team buigt zich over de problemen en er is inmiddels een woningbouwregisseur aangesteld die voor stroomlijning moet zorgen. In de Nota Woningproductie staan tal van aanbevelingen en teruggeschroefde kwaliteitseisen moeten de bouwprogramma's versimpelen en goedkoper maken..

De maatregelen konden het aantal geslagen eerste palen vorig jaar nog niet opkrikken. In 2002 werd de bouw gestart van 2.750 woningen, driehonderd minder dan in 2001. Dit jaar moeten dat er drie- à vierduizend worden. Wel was er in 2002 een spectaculaire groei van het aantal bouwaanvragen: een verdubbeling tot vierduizend. Dit jaar gaat dat aantal mogelijk richting vijfduizend. [JVDT]

Adri Duivesteijn predikt woningbouwrevolutie

## “Burger moet terug aan de macht”

*In de Nederlandse woningbouw moet volgens PvdA-Kamerlid Adri Duivesteijn een ware revolutie plaatsvinden. De burger moet terug aan de macht. Het institutionele bouwen moet plaatsmaken voor het particulier opdrachtgeverschap. Daarnaast vraagt hij van corporaties dat zij hun passie voor vrije markt en schaalvergroting inwisselen voor wezenlijke investeringen in sociale samenhang. “Behoud van de sociale stabiliteit in de wijken is het allergrootste vraagstuk waar steden voor staan.”*

Bert Pots **T**riest vindt Adri Duivesteijn het dat er opnieuw sprake is van woningnood. “Twee jaar geleden was iedereen er nog van overtuigd dat het woningvraagstuk in kwantitatieve zin onder controle was. In korte tijd dient zich een ernstige omslag aan. Het stagneren van de nieuwbouwproductie - we bouwen per jaar dertigduizend woningen te weinig - heeft een negatief effect op de doorstroming. Iedere nieuwe woning maakt een reeks aan verhuizingen mogelijk. De huidige afname van de bouwproductie maakt het voor driehonderdduizend, misschien wel vierhonderdduizend huishoudens onmogelijk zich te verbeteren. Iedereen blijft zitten waar hij zit, maar het grote aantal mensen dat zich in woonkwaliteit wil verbeteren neemt niet af.”

Eigenlijk spreekt hij liever over een trieste stagnatie op twee fronten. “Aan de onderkant van de samenleving is de situatie nog veel ernstiger. Er worden in Nederland nauwelijks sociale woningen meer gebouwd. Het aantal nieuwe sociale woningen is op een hand te tellen. De corporaties hebben die oriëntatie helemaal los gelaten. Zij hebben geen trek in een onrendabele top van dertigduizend euro of meer en besteden dat geld liever aan duurdere woningen. De vernieuwing van de sociale voorraad valt daardoor stil. En niemand kan hen daartoe verplichten. Dat is de tragiek.”

Een derde probleem signaleert Duivesteijn in de grote herstructureringsgebieden. “Bij de herstructurering zijn we veel te ambitieus. Net als in de vroegere stadsvernieuwing moet alles op zijn kop. Daardoor ontstaat overal onrust. Terwijl een groot deel van de naoorlogse wijken de komende twintig of dertig jaar gewoon moet door functioneren. Zou het niet veel verstandiger zijn die portiekwoningen met minder ingrijpende maatregelen weer in goede staat te brengen?”

Het ontstaan van de nieuwe woningnood heeft volgens hem alles te maken met de dominantie van het institutionele exploitatiedenken. “In de volkshuisvesting gaat het alleen nog maar om afschrijvingstermijnen. Na renovatie moet een huis dertig jaar dienst doen. Er is een enorm contrast tussen de wijze waarop een corporatie met haar bezit omgaat en de handelwijze van eigenaar/bewoners. Die

meren. En zal op Vinex-locaties in een nog hoger tempo louter treurigheid verrijzen. Wat is de culturele waarde van die gebieden? Wat is de houdbaarheid van dergelijke woningen? Is het een versterking van de stad of een gelegitimeerde manier van sub-urbaan wonen? Het is geen goede lijn om de woningproductie tot grote hoogte op te voeren, als er niet op hetzelfde moment sprake is van toename van kwaliteit.”

### Koper betaalt voor lucht

Het verwondert hem waar woonconsumenten vandaag de dag zonder morren genoeg mee nemen. “Neem IJburg, Ypenburg of een andere Vinex-locatie. Als een koper driehonderdduizend euro investeert, dan betaalt hij deels voor lucht. Een beetje opsmuk maakt het misschien wel duurder, maar de meeste woningen zijn een standaardproduct. De torenhoge prijzen laten zich niet verklaren door

*“Bij de herstructurering zijn we veel te ambitieus”*

zijn sterk geneigd de woning acceptabel te maken voor de tijd dat zij er zelf in wonen. Pas als er een nieuwe eigenaar komt, dan is er sprake van een fundamentele ingreep. Ik ben daarom overtuigd voorstander van een andere rolverdeling. Veel meer woningen, zeker in Amsterdam, moeten bij particuliere eigenaren worden ondergebracht. Met de corporatie in een serviceverlenende rol, als het gaat om onderhoud en beheer.”

Hij is verder bevreesd dat het bij de bestrijding van de woningnood weer dramatisch fout gaat. “Omdat we snel meer nieuwe woningen moeten bouwen, ontstaat de neiging gebrek aan kwaliteit te legiti-

de onderliggende kwaliteit. De prijs wordt bepaald door de markt. Overwinsten verdwijnen in de zakken van ontwikkelaars en aannemers. Dat is allemaal geld, dat in verbetering van de kwaliteit had kunnen worden geïnvesteerd.”

Collega-politici tonen zich volgens hem op dit punt uiterst laks. “Politici accepteren dat burgers veel te veel moeten betalen voor hun woning. Iedereen maakt zich druk over de benzineprijs, maar dat burgers tienduizenden teveel betalen voor een woning is geen onderwerp. Zij steken zich voor tonnen in de schuld, maar de kwaliteitsdiscussie ontbreekt. Dat is ronduit verbijsterend.”





Duivesteijn wil af van de projectontwikkelaar als dominante opdrachtgever. De burger moet zelf opdrachtgever worden. Dat is zijn hoofddoel voor de 21ste eeuw. “De mondige, ontwikkelde, geëmancipeerde burger die meer geld heeft dan ooit, moet het recht krijgen het heft in eigen hand te nemen. Niet iedereen zal dat willen. Maar de dertig procent van de burgers die dat wel wil,

moet die kans absoluut krijgen.” De zegeningen van het particulier opdrachtgeverschap tonen zich volgens hem iedere dag aan de Amsterdamse grachten. “We lopen kwijlend langs de grachtengordel. De kwaliteit die daar door particulieren stukje bij beetje is gecreëerd, willen we allemaal behouden. Maar we bouwen dergelijke kwaliteit niet of slechts uiterst zelden opnieuw. In het

Oostelijk Havengebied mocht slechts een zijde van een straatje door particulieren worden gevuld. Het resultaat is spectaculair. Ieder huis is anders. De diversiteit aan plattegronden is enorm. Of neem De Kersentuin in de Utrechtse Vinex-locatie Leidsche Rijn. De architectonische kwaliteit is hoog. De woningen zijn groter dan gemiddeld en ondergronds parkeren blijkt wel degelijk betaal-

baar. Dan blijkt dat door eigen initiatief mensen meer woning voor hun geld krijgen.”

De particuliere opdracht is naar zijn idee niet alleen voorbehouden aan de sterkste portemonnee. “Ook als er maar twee ton euro te besteden valt, zijn er interessante resultaten te boeken. Ik ben beslist geen voorstander van catalogus-woningen. Iedereen moet zijn eigen woning ontwikkelen.

Het is veel meer de vraag of gemeentebestuurders het als hun ambitie zien een dergelijke mogelijkheid te creëren. Velen van hen denken nog steeds institutioneel. De wethouder praat liever met een ontwikkelaar of een corporatie en gaat dan onder de noemer van *public private partnership* aan de slag. De gemeentebestuurder moet nog door krijgen dat hij er voor de burger is. En dat hij de burger die mogelijkheden moet geven.”

De landelijke politiek kan eveneens helpen. “Op landelijk niveau moeten we het grondbeleid zo aanpassen dat gemeenten weer de regie krijgen. Op toekomstige bouwlocaties nemen ontwikkelaars nu al posities in. Gemeenten staan met de rug tegen de muur. De wethouder heft zijn handen en zegt: ik kan niets. Dat is ook zo. Het is daarom belangrijk dat we in de sfeer van grondbeleid er voor zorgen dat de positie van de burger weer veilig wordt gesteld. Dat kan door een exploitatieverordening.”

Duivesteyn verwacht ook beslist niet alle heil van het particuliere bouwen. Sommige kwesties blijven vragen om een institutionele aanpak. Voor mensen die niet zelf het initiatief willen of kunnen nemen is sociale woningbouw wel degelijk noodzakelijk.

### Nationaal Fonds Volkshuisvesting

De tekorten bij nieuwe sociale woningen laten zich volgens hem op eenvoudige wijze oplossen. “Er moet een nationaal fonds komen, gekoppeld aan het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. Een fonds waar corporaties jaarlijks verplicht aan afdragen. Vervolgens kunnen minder vermogende corporaties geld krijgen voor hun onrendabele investeringen. Heel simpel. In de nieuwe Woonwet

moet dat wettelijk worden geregeld. Onderling regelen ze dat namelijk niet, zo is tot op heden wel gebleken.”

De ontwikkeling die de meeste corporaties doormaken, zegt hij niet echt te kunnen begrijpen.

“Nederland had een sterke sociale huursector. Je zou het als een stiltegebied kunnen zien. Een terrein waar men niet meegaat in de jacht op schaalvergroting en marktgericht werken. Dat zorgt er voor dat mensen betaalbaar kunnen wonen. Maar helaas is alles onderhevig aan de wetten van het liberale denken. De aandacht voor het onroerend goed is groter dan de aandacht voor de sociale stabiliteit, terwijl dat het grootste vraag-

stuk is waar onze steden voor staan. Onze steden worden steeds meer bewoond door een bevolking met een andere kleur. Het vraagstuk van samenleven komt centraal te staan. Ik zou willen dat corporaties hun passie tot uitdrukking brengen in het creëren van sociale samenhang in de woonwijken van Amsterdam.”

Aandacht voor sociale stabiliteit mag zich er niet in vertalen dat corporaties maar gewoon op hun oude bezit blijven zitten. “Meer mensen moeten hun huurwoning kunnen verwerven. Dat dient twee belangrijke doelen. Dood kapitaal komt tot leven. Corporaties verdienen geld dat zij direct weer kunnen investeren in nieuwe woningen. En overdracht van zeggenschap leidt tot een product waar mensen hun verantwoordelijkheid voor kunnen nemen. Zolang burgers niet verantwoordelijk zijn voor hun huis en hun directe leefomgeving, zullen zij altijd van ande-

ren de oplossingen verwachten. Terwijl mensen zich op hetzelfde moment niets meer van instituties aantrekken. Die tijd hebben we gehad.”

Bij het zelf dragen van de verantwoordelijkheid moet de overheid wel behulpzaam zijn.

“In de nieuwe Woonwet moeten we de positie van de verenigingen van eigenaren erkennen. Zij moeten de bewonersorganisaties van de toekomst worden. Het ontstaan van actieve verenigingen kan worden gestimuleerd door het sparen voor onderhoud fiscaal aftrekbaar te maken en door het aanstellen van beheerders aantrekkelijk te maken.” Uiteindelijk zou een stelsel van actieve verenigingen zich

## Met verkoop van huurwoningen komt dood kapitaal tot leven

kunnen gaan bemoeien met het beheer van de woonomgeving. “Dan stappen we af van de afstand en breken we met de schaalvergroting. Dan krijgt de burger de kans zijn eigen boontjes te doppen.”

Aan het aloude probleem dat mensen met een hoog salaris in een te goedkope woning wonen, wil het sociaal-democratische Kamerlid geen woorden meer vuil maken. “Het is misschien vanuit de moraliteit vervelend dat sommige mensen te goedkoop wonen. Wees blij dat ze er zijn. Ze leveren een bijdrage aan de sociale differentiatie. Zij vormen juist de partij aan wie woningen kunnen worden overgedragen. Ook kunnen juist zij een bijdrage leveren aan het organisatiekader in een buurt of een VVE.”

### Een nieuwe overloop?

Voor de korte termijn heeft Duivesteyn Amsterdam, dat zo graag wil bouwen, weinig te bieden. Het

is vooral een gemeentelijke verantwoordelijkheid dat het bouwtempo weer omhoog gaat. “Den Haag kan niet zoveel doen. Het is wel mogelijk dat we nog eens kijken naar de vraag of er niet teveel eisen worden gestapeld. Maar ik heb niet bewezen gezien dat de stapeling van eisen de ultieme stagnatie betekent. Verder is het een zaak van het bijstellen van plannen.”

De bouw van substantieel nieuwe steden zou voor de langere termijn de druk op Amsterdam wel een beetje kunnen verminderen. “Verdergaande uitbreiding van Almere kan de druk verminderen. Daarbij gaat het om meer dan alleen woningen. Almere vraagt terecht om meer voorzieningen. En die mensen kunnen we vervolgens niet zoals nu in de file laten staan.

Ook Hoofddorp kunnen we upgraden tot een stad met een echt centrum en voldoende voorzieningen. Ik heb nog niet gehoord wat minister Kamp met ons voorstel voor een stad in de Haarlemmermeer gaat doen. Veel keuze is er ook weer niet. We zijn met z'n alleen tegen afbraak van de historische structuur van de Bollenstreek. Kamp is tegen bebouwing van vliegveld Valkenburg. En bouwen in het Groene Hart is evenmin een goed idee.

In Hoofddorp, maar ook in Almere, zou de uitdaging van het individuele opdrachtgeverschap maximaal kunnen worden uitgebuit. Wij plaatsen onszelf steeds in een tijds-klem. Waarom trekken we niet gewoon 25 jaar uit om een stad te maken? In het tijdspectief van een mensenleven is dat helemaal niets bijzonders. En dan kan met inventiviteit en creativiteit iets ontstaan dat veel meer is dan een standaardproduct met kwaliteitsarmoede.” ■



Bouwstagnatie vergroot onzekerheid in stadsvernieuwingsgebieden

## Onvrijwillig verhuizen is altijd ingrijpend

*Stadsvernieuwing betekent dat bewoners gedwongen moeten verhuizen. Sommigen ervaren een sv-status als een lot uit de loterij, bij andere bewoners overheersen gevoelens van onrust en onzekerheid. En nu de nieuwbouw stagneert, neemt die onzekerheid alleen maar toe. 'Eerst bouwen, dan slopen', wordt daarom steeds meer het credo van bewoners- en huurdersorganisaties. Maar kan dat wel? Of moet hier en daar gas worden teruggenomen, zoals de VROM-raad aanbeveelt? Over wisselwoningen, verhuispremies, stadsvernieuwingsnomaden en S.O.S.-statussen - stedelijke vernieuwing in uitvoering.*

Johan van der Tol

**M**arja van Zundert heeft geluk gehad. Eind november kreeg ze een huis in De Aker toegewezen. "Het is een stuk groter, alles is nieuw en we hebben een voortuintje". Maar het was op de valreep en Van Zundert heeft flinke tijd in de rats gezeten. Maandenlang was niet bekend waar ze terecht zou komen. Eind december moest ze haar huis aan de Koos Vorrink-

weg in Osdorp ontruimd hebben. Het blok wordt gesloopt.

Eerst moest ze er in maart al uit zijn, maar toen was nog helemaal niets klaar en kon ze met haar partner helemaal nergens naartoe. Ze is ruim twee jaar stadsvernieuwingsurgent geweest, zegt ze eind november. "Alles werd aan het begin zo mooi voorgesteld. We zouden naar De Aker 5 en 6 kunnen, naar de Klaas Katerstraat en de Wolbrantskerkweg. In de Klaas Katerstraat zouden sociale huurwoningen komen, maar daar zijn nu alleen maar koopwoningen en dure huur. Drie van de zes torens aan de Wolbrantskerkweg worden wel sociale huur, maar daar zijn ze nu pas met de bouw begonnen. Die zijn op zijn vroegst tweede helft 2004 klaar." In juni pakte ze de telefoon toen ze hoor-

de over de oplevering van De Aker 5 en 6 na de vakantie. Maar ze kwam er niet voor in aanmerking. U bent maar met zijn tweeën en heeft geen kinderen, zeiden ze. "Toen liep bij mij de emmer over", aldus Van Zundert. Ze schreef in juni namens het Buurtplatform Zuidwest-Kwadrant een open brief aan wethouder Stadig, stadsdeelvoorzitter Willing en nog een trits 'hoge heren', met de strekking: "Jongens, dit gaat fout". In november kwam het eerste en enige antwoord, van het Directeurenoverleg Zuidwest Kwadrant. Het klopte dat in De Aker maar een beperkt deel van de woningen is 'gelabeld' voor stadsvernieuwingsurgenten; doorstromers moeten er ook een kans krijgen. Van Zundert krijgt de begeerde stek een half jaar later overigens toch. Niet omdat ze stadsvernieuwingsurgent is, zo zegt ze, maar vanwege haar lange woonduur.

Ofschoon de meeste mensen er uiteindelijk op vooruit gaan, kunnen er vervelende situaties ontstaan voor bewoners, erkent Wendy Weisz van het Wisselwoningbureau. Dat verzorgt de eerste toewijzing en eventueel een wisselwoning voor bewoners van het Zuidwest Kwadrant in Osdorp, de proeftuin van de herstructurering in Nieuw-West. Gezinnen met één tot drie kinderen hebben allemaal een woning aangeboden gekregen in De Aker, vertelt ze. Kleinere huishoudens kregen een woning aangeboden aan de Wolbrantskerkweg. Maar ze moeten eerst naar een wisselwoning. De meeste bewoners hebben die anderhalf jaar wachten er wel voor over, omdat ze er een mooie nieuwbouwwoning voor terugkrijgen, zegt Weisz. "Als ze in de Woningnetkrant kijken, komen ze vaak alleen in aanmerking

Stadsvernieuwingsgebied in het Zuidwestkwadrant in Osdorp. Renovatie door middel van een flexibele doorbraak.



voor woningen van dertig tot veertig jaar oud.”

Er zijn in december in deelgebied C van het Zuidwest Kwadrant nog wat mensen overgebleven. Die hebben tot dusver geweigerd een aanbod te accepteren, aldus Weisz. Ook zitten er nog enkele huizenkopers wier nieuwe woning in januari wordt opgeleverd. Ze weigeren voor die paar weken een wisselwoning te betrekken. Deze mensen worden hoogstwaarschijnlijk met rust gelaten. Volgens Weisz zijn er zo'n vijf nootore weigeraars, op een totaal van zevenhonderd huishoudens. Ze hebben inmiddels de S.O.S.-status gekregen. Dat betekent dat voor hen een woning wordt gezocht die ze in principe moeten accepteren. Als ze dan nog niet weg willen, wordt een juridische procedure gestart.

### Slikken of stikken

John Rijpstra in de Johan Hofmanstraat heeft zo'n S.O.S.-status. Hem is een woning in de buurt van het Osdorpplein aangeboden. Die zal hij waarschijnlijk wel accepteren. “Want het is nu slikken of stikken.”, zegt hij. Begin dit jaar werd het sociaal akkoord over de herhuisvesting in Parkstad gesloten. Daarin werd gesproken over een ‘passende woning’, maar Rijpstra heeft tot dusver niets gevonden of aangeboden gekregen dat hij zelf als passend beschouwt. Naar een wisselwoning wil hij niet; want de verhuisvergoeding van 4.500 euro is lang niet voldoende om twee verhuizingen mee te betalen. Met het oog op zijn leeftijd, hij is bijna zestig, wil hij niet hoger dan een hoog wonen. En hij wil een huur die hij straks ook met zijn aow goed kan opbrengen. Hij betaalt nu 250 euro huur en is bereid 100 euro meer neer te leggen

AANTAL WONINGEN VERNIEUWINGSGBIEDEN AMSTERDAM

	Zuidoost tot 2010	Nieuw-West tot 2015	Noord tot 2015	Totaal
Te slopen woningen	4.036	12.095	2.695	<b>18.826</b>
Nieuwbouw	7.841	24.172	13.000	<b>45.013</b>
Ingrijpende renovatie	?	2.000	?	2.000

bron O+S 2002

Het is moeilijk exacte cijfers te krijgen over sloop- en nieuwbouwplannen in de stadsvernieuwingsgebieden. Net als bij de nieuwbouw, zijn de officiële sloopcijfers niet meer realistisch. Bureau O+S werkt momenteel van een bijgestelde prognose. In de drie stadsvernieuwingsgebieden moeten tot 2015 zo'n 19 duizend woningen worden gesloopt. Dit zou volgens de oorspronkelijke plannen met een tempo van 1.500 woningen per jaar moeten gebeuren. Maar volgens de Dienst Wonen zal het gemiddelde de komende jaren rond de duizend liggen.

voor een nieuwbouwwoning die aanzienlijk ruimer is – “niet één van zes vierkante meter meer”. Maar het aanbod begint tegenwoordig pas bij 400 euro, weet Rijpstra na een queeste op de woningmarkt. Zijn buurt maakt ondertussen een desolate indruk. Zelfs de egels die hij af en toe zag zullen zijn gevluht, zegt Rijpstra. Of ze zijn omgekomen toen een bulldozer twee dagen geleden korte metten maakte met het gemeenschappelijk groen.

Buurtopbouwwerkers als Ton Heijdra bevestigen dat de onrust over de herstructurering in Nieuw-West toeneemt. Dat komt vooral door de bouwstagnatie, waardoor

kunnen worden waargemaakt. In dat klimaat passen verhalen over ‘stadsvernieuwingsnomaden’ - mensen die zijn uitgeplaatst en binnen een aantal jaren weer hun biezen moeten pakken. In de Woningnetkrant worden woningzoekers daarom gewaarschuwd als een woning in een stadsvernieuwingsgebied ligt.

Als laatste troef tegen weigeraars houden woningbouwverenigingen een juridische procedure achter de hand. “Ze dreigen met het gerecht als je niet weggaat”, weet Mary van Houten, een van de laatsten der Mohikanen in de Bart Poesiatstraat, eveneens in het Zuidwest Kwadrant. Haar woning

### *‘Het gaat nu eenmaal om processen die ongemakken met zich meebrengen’*

meer mensen niet direct naar een nieuwe woning kunnen, beaamt ook Bert Meintser van het Steunpunt Wonen. Overigens erkennen Heijdra, Meintser en ook bewoonster Van Zundert dat de herhuisvesting in het overgrote deel van de gevallen wel goed verloopt. Maar de zorg neemt bij bewoners wel toe dat beloften niet meer

moet worden samengevoegd met die op de begane grond, maar Van Houten weigert tot dusver te gaan. Ze vindt het onzin. Ze is tevreden in het huis waarin ze al meer dan dertig jaar met haar man woont en dat tien jaar geleden nog grondig is opgeknapt. Van Houten zit al tien jaar in de bewonerscommissie en zegt over papieren te be-

schikken waarop zwart op wit staat dat de herhuisvesting op vrijwillige basis zal gebeuren. “Maar als je daarover begint, dan zeggen ze: ‘dat is alweer zolang geleden.’” Ooit verzamelde ze in een petitie tegen de renovatie 26 handtekeningen van 31 bewoners van haar blok. Toch zijn er veel bewoners vertrokken. Van Houten wil graag in Osdorp blijven, eventueel toch naar De Aker. Maar ze wil niet naar een oud huis, “waar de kans bestaat dat je over vijf jaar opnieuw weg moet”. Ook wil ze niet naar de dure sociale huur die er nu wordt gebouwd. “Als dat al gebeurt, want ze bouwen maar niet.”

### Onthaasten

De stadsvernieuwing in Nieuw-West gaat met meer onrust gepaard dan die in Zuidoost. Maar dat is niet alleen te wijten aan de bouwstagnatie, zegt zowel Meintser van het ASW als buurtopbouwwerker Heijdra. De Bijlmer is niet te vergelijken met Nieuw-West. Zuidoost kent een groter verloop van bewoners, waardoor het makkelijker is wisselwoningen te vinden. De woningen in Nieuw-West zijn meer in trek, en veel mensen wonen er al tientallen jaren en zijn zeer gehecht aan huis en buurt. “Daarbij klopt het beeld niet helemaal dat de herstructurering en herhuisvesting in de Bijlmer zo harmonieus verloopt”, zegt Meintser. “In de Bijlmer heb je meer verschillende nationaliteiten en etnische groepen. Die versnipperde groepen laten niet zo snel iets van zich horen.” Nieuw-West heeft ook veel allochtonen, vooral Turken en Marokkanen. Die maken de herhuisvesting aan de ene kant moeilijker, maar ook makkelijker, zo legt een buurtopbouwwerker uit. Vooral de eerste generatie is las-





Stadsvernieuwingsgebied  
in het Zuidwestkwadrant in Osdorp

tig te bereiken. Daarbij krijgen ze, net als de Nederlandse bewoners, een stortvloed van plannen, visies en conceptvisies over zich heen. Allochtone bewoners hebben nog meer moeite om daaruit de informatie te halen die voor hen specifiek van belang is, aldus de opbouwwerker. Daar staat volgens hem tegenover dat Marokkanen en Turken beschikken over een uitgebreid sociaal netwerk van familie, kennissen en moskeebezoekers. Ze zijn, minder dan de sterk geïndividualiseerde Nederlanders, gebonden aan de directe fysieke omgeving, het eigen huis en de buurt. Ze verhuizen makkelijker.

Ton Heijdra doet, gezien zijn functie, liever geen politieke uitspraken. Maar het moet hem wel van het hart dat er bij de vernieuwing veel te weinig aandacht en geld is voor beheer. Het is een mening die wordt gedeeld door Meintser. Het wegtrekken van bewoners en de onttakeling van hele wijken werken een zekere ontwrichting en verloedering in de hand - het tegenovergestelde van wat de bedoeling was van de

stadsvernieuwing. Het is de vraag of die verloedering nog teruggedraaid kan worden als er na de fysieke vernieuwing nauwelijks geld is voor beheer. "Je ziet in de al opgeknapte delen van het Zuidwest Kwadrant veel vandalisme", zegt Meintser. Daar heeft de fysieke vernieuwing in ieder geval geen einde aan gemaakt.

Heijdra en Meintser vinden dat de stadsvernieuwing veel meer de bewoners zelf ten goede moet komen. Die zouden moeten kunnen meepraten over het ontwerp van de nieuwbouw. Er zou eerst gebouwd moeten worden en dan pas

gesloopt, zodat er zo min mogelijk gebruik gemaakt hoeft te worden van wisselwoningen. En ze vinden dat er op veel plaatsen rustiger aan gedaan moet worden met de stadsvernieuwing.

Ook de VROM-raad lijkt deze mening toegedaan. Deze 'denktank' onder leiding van Peter Noordanus, oud-stadsvernieuwer in Den

Haag, adviseerde de minister onlangs in een rapport om "te haasten en te onthaasten" bij de herstructurering. De herstructureringsambities die twee jaar geleden zijn vastgesteld in de Nota Wonen, zijn volgens de raad inmiddels achterhaald, door de bouwstagnatie en een veel te optimistische planning. "Daarbij komt dat de rijksoverheid de herstructurering teveel ziet als een zaak van slopen en verkopen", luidt het in een begeleidend persbericht bij het rapport. Waar nodig en mogelijk moet de herstructurering versneld worden, zegt de VROM-raad. Maar op

*'Alles werd aan het begin  
zo mooi voorgesteld'*

veel plaatsen mag het best wat kalmer aan gebeuren, ook om de bewoners wat meer te ontzien. "Alle nadruk leggen op 'tempo-tempo' leidt de aandacht af van de inhoud van de herstructurering en waar het beleid toe dient."

Eerst bouwen, dan slopen? Sandra Roelofs van het Projectbureau Zuidwest Kwadrant erkent ruiter-

lijk dat gedane beloften over directe herhuisvesting in nieuwbouw ondanks alle inspanningen niet zijn waargemaakt. "Maar het moet in deelgebied D, waar we straks gaan beginnen, wel lukken", aldus Roelofs. "Tenzij de nieuwbouw in deelgebied C, waar de mensen naartoe moeten, niet op tijd afkomt. Er zijn zoveel factoren in het spel. Er is gewoon niemand die alle touwtjes in handen heeft." Het gaat volgens haar nu eenmaal om processen die ongemakken met zich meebrengen: "Ik denk niet dat we de illusie moeten hebben dat er geen klagende bewoners zouden zijn als die torens op de Wolbrantskerkweg wel op tijd af waren geweest."

Ook stadsdeelvoorzitter Simon Willing zou stadsvernieuwingsurgente het liefst direct herhuisvesten in nieuwbouwwoningen. Maar hij wijst naar treuzelende marktpartijen. Die worden nu door Osdorp achter hun broek gezeten. Onder meer met een nieuw contract, waarin ze er onherroepelijk uitvliegen als ze niet voor een bepaalde datum beginnen met bouwen. De komende jaren worden in Osdorp drieduizend nieuwbouwwoningen neergezet. Tien projecten moeten binnen een jaar startklaar zijn, verscheidene daarvan op plekken waar eerst geen woningen stonden, zegt de stadsdeelvoorzitter. Elders komen meer woningen terug dan er stonden. Het deels stilleggen van de stadsvernieuwing in Osdorp lijkt Willing geen goed idee. Dan laat je de mensen nog langer in onzekerheid. "Het lijkt of de VROM-raad niet goed heeft nagedacht over dat advies."

Voor John Rijpstra met zijn S.O.S.-status maakt het allemaal weinig meer uit. De woning bij het Osdorpplein heeft hij inmiddels geaccepteerd. ■

als  
ik  
het  
voor  
het  
zeggen  
had

## Herstructurering is aanslag op onze culturele erfenis

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



Vincent van Rossem  
Van Rossem is architectuurhistoricus

**W**anneer heb je het eigenlijk voor het zeggen in een stad? Op de wat langere termijn beschouwd is het toch altijd de stad zelf die het voor het zeggen heeft. We prutsen wat aan een natuurverschijnsel dat we nauwelijks begrijpen. Maar als ik God was, dan wist ik het wel. Dan zou ik namelijk iedereen die zich beroepshalve bezighoudt met de gebouwde omgeving straffen met de historische blik. Wie met historisch geschoolde ogen naar de stad kijkt, raakt vervuld van bewondering en ontzag. Niet zozeer omdat de monumenten van kunst en cultuur zo mooi zijn, maar omdat het stedelijk bouwwerk als geheel een wonder is. Het labyrint van eenvoudige maar toch waardige straten, waaraan vele generaties met liefde en zorg gewerkt hebben.

Amsterdam zucht nu al een eeuw lang onder het juk van de sociale huisvesting. De woningwet van 1901 was immers de basis van de socialistische gemeentepolitiek. Wie bouwt? Wibaut. Samen met de woningbouwverenigingen hebben de SDAP en de PvdA een eeuw lang zieltjes kunnen winnen door betaalbare woningen te bouwen. Dat was ongetwijfeld een goede zaak, maar in de loop der decennia ontstond de vreemde situatie dat alle woningbouw in de stad sociale woningbouw moest zijn. De marktwerking verdween, en de sociale huurwoning werd een onvermijdelijke keuze. De harde regels van de distributie golden voor iedereen. Gezien de essentie van ons maatschappelijk bestel, moest er natuurlijk vroeg of laat een eind komen aan deze Hollandse variant van het sowjetsysteem. Heerma heeft de woningbouwverenigingen omgetoverd tot kapitalistische

ontwikkelaars, en Remkes heeft verordonneerd dat de socialistische erfenis in de naoorlogse woonwijken omgebouwd moet worden tot een lustoord vol koopwoningen. Vreemd genoeg hebben PvdA-bestuurders met enthousiasme gereageerd op de dictaten van deze twee rechtse baasjes, terwijl ook de corporatiemedewerkers zich naar de PC Hoofstraat hebben gehaast om een duur Italiaans pak te kopen. Men spreekt over herstructurering, maar het is de uitverkoop van de sociale huisvesting. Hoewel elke leegkomende huurwoning wordt bestormd door woningzoekenden, is het ambtenaren van de SWD toch nog gelukt om uit te rekenen dat er een overschot is van negentigduizend betaalbare huurwoningen. Tel uit je winst. Grappig genoeg zijn de kiezers ook niet gek, en voorlopig is het vooral de SP die winst boekt, want de SP heeft direct gewezen op het asociale karakter van de zogenoemde herstructurering. Intussen gaat de plannenmakerij voor de sloop van goedkope huurwoningen gewoon door. Terwijl Heerma en Remkes een, laten we aannemen, goed bedoelde poging hebben gedaan tot destalinisering, neemt de terreur van de overheid juist dramatisch toe. Huurders van woningbouwverenigingen vernemen per brief dat hun woning geen toekomstwaarde meer heeft, en dus gesloopt zal worden. De PvdA staat daar vierkant achter: herstructureren, slopen, weg met dat verschrikkelijke socialistische verleden; onze nieuwe klanten zijn de tweeverdieners in koopwoningen die schandelijk veel te duur zijn. Maar die stemmen op de VVD, want daar is de hypotheekrenteaftrek veilig. Kiezers zijn niet gek. De PvdA zit gevangen in haar eigen volkshuisvestingsverleden en toont zich nu zelfs bereid haar kind met het badwater weg te gooien. De naoorlogse woonwijken in Amsterdam vormen een socialistisch monument dat in de waan van deze dag toevallig even niet populair is. Maar ook dit monument is het waard te behouden. Net als de binnenstad. Die is nu heilig verklaard, maar 25 jaar geleden was er nog een geniaal plan om de Jordaan te slopen. Wie de moeite neemt om eens te gaan kijken in Amsterdam West ziet alleen maar keurige betaalbare huurwoningen in een aangename woonomgeving. Wat is er toch mis met een portieketagewoning? Een appartement in de Pijp heeft niet eens een behoorlijk trappenhuis. Je ziet in de binnenstad ook steeds meer dure kelderwoningen. Onze wethouder maakt een panische indruk, maar haast is een slechte raadgever. Afgezien van een handvol gekken is niemand dakloos in Amsterdam. Wat mooi en wat goed is, mag niet gesloopt of verpest worden. Vandaar die verschrikkelijke straf: de historische blik. Wie met deze blik gaat kijken in de Plutarchusstraat, de A.M. de Jongstraat of de Rudolf Agricolastraat is verloren. Dit zijn de meesterwerken van de naoorlogse huisvestingspolitiek, en ze zijn niet te overtreffen. De herstructurering is niet alleen sociaal, maar ook een aanslag op onze culturele erfenis. ■



Ouderenhuisvesting in Amsterdam

# Andere tijden, andere wensen

*Hoewel de vergrijzing vooralsnog aan Amsterdam voorbij gaat, is er nu al sprake van een woningtekort voor ouderen. Verzorgingshuizen krompen volgens plan in, maar daar kwam weinig voor in de plaats. De ooit geplande achtduizend WIBO-woningen (wonen in een beschermde omgeving) zijn er bijvoorbeeld bij lange na niet gekomen. Omdat de woningmarkt potdicht zit vertrekken steeds meer Amsterdamse ouderen naar de regio. Daar drukken ze de plaatselijke ouderen weer uit de markt. De oplossing? Meer bouwen voor ouderen, een variant op een overbekend thema.*

Janna van Veen  
Zie de Woonbarometer op pagina 32 voor  
demografische ontwikkelingen in Amsterdam

Mevrouw Aldjufrie wordt binnenkort 63 jaar. Ze verhuisde bijna tien jaar geleden vanuit de Bijlmermeer naar een typische bejaardenwoning uit de jaren zestig in de Bestevaerstraat in Bos en Lommer. Het bevat de van oorsprong Indonesische prima in de buurt. Ze voelt zich veilig, zegt ze, niet in de laatste plaats door de aanwezigheid van de buurtconciërges, twee huizen verderop. “Dat zijn aardige jongens. Ze doen soms boodschappen voor me en ze houden een oogje in het zeil.” Over de benedenwoning zelf is ze minder te spreken. Ze laat de beschimmelde muur in de slaapkamer zien, vlak naast haar bed. “Het is hier vreselijk vochtig. ’s Avonds stinkt het en die lucht slaat op mijn adem. Ik heb al een paar keer naar de woningbouwvereniging opgebeld, maar er komt niemand.” Mevrouw Aldjufrie zou graag verhuizen. Niet uit de buurt

Lili Genco (57) en Fien Surjadi (63) voor hun jaren-zestig seniorenwoning in de Bestevaerstraat (Bos en Lommer)



– “ik ken hier bijna iedereen” – maar naar een wat grotere en betere woning, met logeerkamer. “Dan kan er ook eens familie overkomen en blijven slapen.”

In veel naoorlogse wijken zijn ze nog te vinden tussen de flats en de eengezinswoningen: kleine bejaardenwoningen met tuintjes. Veel van deze huisjes verkeren echter in slechte staat en staan op de nominatie om gesloopt te worden. Maar dan moet er wel een alternatief voorhanden zijn. Onlangs werd een convenant gesloten tussen verschillende woningcorporaties en Fontis (een koepel van verzorgingshuizen) over wonen en zorg. Daarin is

blijven. Maar niet alle woningen lenen zich daarvoor.”

WIBO-woningen (wonen in een beschermde omgeving) zijn volgens Hooiveld de ideale oplossing. Dit zijn zelfstandige twee- of driekamerwoningen die bij elkaar staan en waar een dienstencentrum dicht in de buurt is met allerlei voorzieningen. Deze WIBO's zijn bestemd voor 65-plussers, maar worden vooralsnog voornamelijk bewoond door 75-plussers. Soms gaat het om bestaande bouw die wordt aangepast, soms om nieuwbouw. Stichting Tot en Met indiceert in noodsituaties voor een WIBO-woning. De helft van de WIBO-woningen wordt gelabeld

## Uiteindelijk zijn er in tien jaar maar 1600 WIBO-woningen bijgekomen

vastgelegd dat er niet alleen op korte termijn meer woningen voor 55-plussers moeten worden gerealiseerd, maar dat er ook meer diensten ('welzijn, zorg en gemak') aan huis kunnen worden geleverd. Dat kan bijvoorbeeld door een ouderencoeciërge aan te stellen die kleine klusjes opknapt en door het aanbieden van 'gemakdiensten' als een opticien en een pedicure.

De Algemene Woningbouw Vereniging (AWV) is een van de partners. De AWV bezit vijf verzorgingshuizen en 1095 seniorenwoningen, waarvan een deel aan vervanging toe is.

Carina Hooiveld van de afdeling strategie en beleid van de AWV: “Momenteel zijn we ons woningbezit aan het scannen om te kijken welke bestaande woningen beter geschikt gemaakt kunnen worden voor ouderen. Soms kun je een woning met geringe ingrepen aanpassen. Veel ouderen zijn daar ook voor, want ze willen het liefst in hun eigen, vertrouwde omgeving

voor de geïndiceerden in het WoningNet-bulletin.

In de Rivierenbuurt werd onlangs Woon- en Zorgcentrum Torendael geopend. Vanuit een samenwerkingsverband tussen onder meer Stichting Ouderenzorg Rivierenbuurt en Woonstichting De Key, is een nieuw, van alle gemakken voorzien zorgcentrum gebouwd met daarbij 32 WIBO-woningen. Dit zijn ruime, luxe appartementen in drie woonlagen, met lift. De woningen worden naar de individuele behoefte van de bewoners aangepast en vallen met 1 euro verschil net onder de maximale huurgrens.

Een van de nieuwe bewoners van zo'n appartement wil liever niet met naam worden genoemd. Wel wil de 84-jarige kwijt dat ze blij is met de woning waar ze twee maanden geleden introk. Maar eerlijk gezegd was ze nog liever in haar oude woning gebleven op de Kennedylaan. “Daar heb ik elf jaar gewoond, maar die woningen worden binnen drie jaar gesloopt. Je



Prinses Margriet sjoelt met de bewoners van woon- en zorgcentrum Torendael in Amsterdam Zuid tijdens de opening op 18 november 2002. Het zorgcentrum is ontstaan uit een samenwerkingsverband van onder meer Stichting Ouderenzorg Rivierenbuurt en Woonstichting De Key. Aan Torendael zijn 32 WIBO-woningen verbonden.

kunt dan tijdelijk naar een andere woning gaan om uiteindelijk weer op dezelfde plek terug te keren, maar dan had ik twee keer moeten verhuizen. En ik moet ook aan de toekomst denken. Nu kan ik nog alles zelf, maar straks heb ik misschien meer hulp nodig. Dan zit ik hier beter.”

In eerste instantie vond deze vitale bejaarde het appartement van ongeveer 65 vierkante meter wel erg groot. “Ik was gewend aan veel minder ruimte. Maar zoals je ziet staat het toch wel redelijk vol. En een groot voordeel van deze flat is dat het heerlijk warm is.” De nieuwe bewoonster heeft nog nauwelijks gebruik gemaakt van de voorzieningen, zoals de kapper, de bibliotheek en het internetcafé in het zorgcentrum. “Ik heb alleen een keer boodschappen gedaan in het winkeltje, want ik kook nog zelf. Maar misschien ga ik binnenkort wel een keer in het restaurant eten. De maaltijden schijnen erg goed te zijn en niet duur.”

### Vergrijzing pas na 2010

Amsterdam heeft een jonge bevolking in vergelijking met de rest van Nederland. Op dit moment is ongeveer 20 procent van de Amsterdammers ouder dan 55 jaar. Dat aantal blijft de komende tien jaar zo goed als gelijk. Wel verandert de groep ouderen van samenstelling. Volgens cijfers van O+S is het aantal hoogbejaarden over tien jaar met 19 procent afge-

nomen, terwijl het aantal 55 tot 74-jarigen met twintig procent toeneemt. Dit komt onder meer doordat er op dit moment nog weinig migrantenouderen zijn van 75 jaar of ouder. In 2030 zal naar verwachting echter 39 procent van de ouderen migrant zijn.

De bij ouderenhuisvesting betrokken partijen volgen deze demografische ontwikkelingen op de voet, zegt Cees Kraan van de afdeling Speciale Projecten van de Dienst Wonen (de voormalige SWD). Op dit moment wordt van-

uit de centrale stad geprobeerd de bouw van WIBO's te stimuleren. Een stedelijke werkgroep bezoekt daarvoor onder meer de stadsdelen en er verschijnt binnenkort een WIBO-boekje met definities en voorbeelden van WIBO-complexen. Ook over de groeiende groep migrantenouderen wordt nagedacht. Uit een onderzoek in 2001 naar migrantenouderen in Oud-West blijkt in elk geval dat de huidige zorgvoorzieningen en de informatie daarover voor hen slecht toegankelijk zijn.

Johan de Smet is voorzitter van de commissie Wonen van de Algemene Nederlandse Bond voor Ouderen (ANBO). Tien jaar geleden, toen de eerste verzorgingshuizen in Amsterdam werden afgebroken, bleven de vierduizend

aanleunwoningen gehandhaafd. De landelijke trend was immers dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig moesten blijven wonen. In tien jaar tijd zouden nog eens zoveel van dit soort semi-zelfstandige woningen gebouwd worden; de WIBO's. De Smet: “Uiteindelijk zijn er in die tien jaar maar zestienhonderd in plaats van de beloofde vierduizend WIBO-woningen bijgekomen. Dat is erg teleurstellend. Op zich zijn we wel heel gelukkig met die WIBO's. De moderne oudere wil niet meer in een piepklein huisje wonen, maar stelt steeds meer eisen aan bijvoorbeeld de grootte en het comfort van een woning en de voorzieningen die er zijn in een wijk.” De Smet woont zelf in Amsterdam-Noord, in een tien jaar oude seniorenflat pal tegenover verzorgingstehuis Het Schouw. Zijn wooncomplex heeft appartementen met een oppervlakte van ne-

### *“Zelfs met een woontijd van 37 jaar valt dit echtpaar buiten de boot”*

gentig tot 110 vierkante meter en biedt onderdak aan ongeveer 250 vijftigplussers. De huren liggen boven de huurgrens en de bewoners kunnen – tegen betaling – gebruik maken van de zorgpakketten van Het Schouw. En dat is waar veel ouderen van nu behoefte aan hebben, weet De Smet. “Het is een vast gegeven dat ouderen veel thuis zitten. Een woning moet daarom – nog meer dan voor anderen – in alle opzichten een warme jas zijn. Tachtig procent van de Amsterdamse ouderen gaat zijn eigen gang. Maar er komt een tijd dat ook die groep meer zorg nodig heeft. Amsterdam mag nu nog achter blijven wat betreft de vergrijzing; na 2010 gaat de curve omhoog. De gemeente moet op die ontwikkeling inspelen door veel

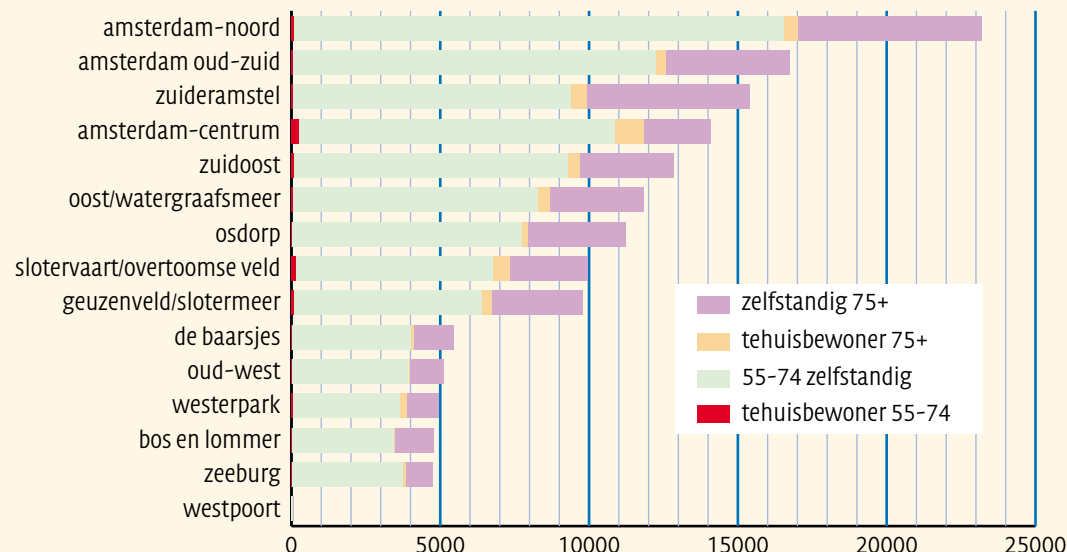
meer te bouwen voor ouderen.” De Amsterdamse Seniorenraad – een gemeentelijke adviesraad – bracht ongeveer anderhalf jaar geleden een toekomstvisie ouderenhuisvesting uit onder de titel ‘Dromen in baksteen’. In deze toekomstvisie worden tal van aanbevelingen gedaan voor de uitbreiding en verbetering van ouderenhuisvesting. Jos Kraay, portefeuillehouder Wonen bij de Seniorenraad: “Als je als landelijk beleidsuitgangspunt neemt dat mensen steeds langer zelfstandig moeten blijven wonen, dan moet je daarvoor wel de gelegenheid scheppen. Die WIBO's zijn op zich een prima oplossing. Het probleem is echter dat die woningen op dit moment voornamelijk bestemd zijn voor 75-plussers, terwijl in eerste instantie juist was gekozen voor een vermenging van hoogbejaarden met vitale, jongere ouderen. Op die manier zou iedereen aan de beurt komen en de jongeren zouden de ouderen kunnen ondersteunen. Momenteel is het echter zo dat de vitale oudere helemaal niet aan de beurt komt. Wij vinden dat daar snel verandering in moet komen.”

Kraay illustreert de behoefte aan nieuwe seniorenwoningen met een inschrijving op een WIBO-woning van Tabitha op de Ceintuurbaan, door een vrouw van zeventig die samen met haar man van tachtig op een bovenwoning woont. Kraay: “Ze mankeren nu nog niets, maar misschien gaat een van hen op korte termijn bijvoorbeeld slechter lopen. Dus zijn ze op zoek naar aangepaste huisvesting met een zorgcentrum in de directe nabijheid. Er kwamen maar liefst negenhonderd reacties op die woning. Hoewel dit echtpaar een woontijd heeft van 37 jaar vallen ze buiten de boot.”

De bijna 65-jarige Kraay heeft haar eigen toekomst inmiddels veilig



WAAR WONEN OUDERE AMSTERDAMMERS?



In Amsterdam Noord wonen de meeste ouderen, gevolgd door oud-zuid en zuider-amstel.

Bron: O+S 01-01-2002

De kaart van Amsterdam rechts geeft aan waar concentraties ouderen (55+) wonen. Geel is voor concentraties 55+; concentratie van de leeftijdsgroep 25-54 is groen omrand

Bron: O+S, 01-01-2000

gesteld. Ze woont nu nog in een eeuwenoud, zeer veel onderhoud vergend pand met vier verdiepingen en steile, smalle trappen. Binnenkort verhuist ze naar een gelijkvloers appartement op de Silodam. “Ik word ook ouder en kreeg onlangs last van een knie. Hoewel het nu nog wel redelijk gaat moet je er rekening mee houden dat al dat traplopen je op den duur gaat opbreken.”

Woonzorgbuurten

De meeste WIBO's zijn te vinden in de stadsdelen Zuidoost (40 procent) en Noord (20 procent). Volgens Cees Kraan van de Dienst

Wonen, kostte het in eerste instantie nogal wat moeite om ouderen te bewegen naar Zuidoost te verhuizen. “Daar was op een gegeven moment zelfs sprake van leegstand. Maar inmiddels is de wachttijd opgelopen tot een jaar.” De Seniorenraad, zich bewust van het toch wel slechte imago van beide stadsdelen, organiseerde enkele excursies naar Noord en Zuidoost, waarna veel ouderen hun vooroordeel lieten varen.

Ook ging de Seniorenraad naar Rotterdam, waar op initiatief van Humanitas woonzorgbuurt Acropolis is gebouwd. Alle, voor ouderen benodigde voorzieningen zijn

hier bij elkaar gebracht, met daar omheen zowel koop- als huurwoningen. Kraay: “Het is een soort dorp op zich, waar mensen zich veilig voelen en alleenstaande ouderen minder snel in een isolement raken. Zoiets zou ook heel goed op het Shell-terrein in Noord gerealiseerd kunnen worden. We hebben dat al aan deelraad Noord gesuggereerd.”

Op IJburg wordt een dergelijke woonzorgbuurt binnenkort al realiteit. Voor de eilanden is gekozen voor bouwen met zorg in de buurt en levensloopbestendige woningen. Zo komen er in de toekomst op Haveneiland-West drie

steunpunten met voorzieningen voor ouderen en gehandicapten met daar omheen 3600 huur- en koopwoningen waarvan vijf procent volledig aangepast en zestig procent eenvoudig aanpasbaar zijn.

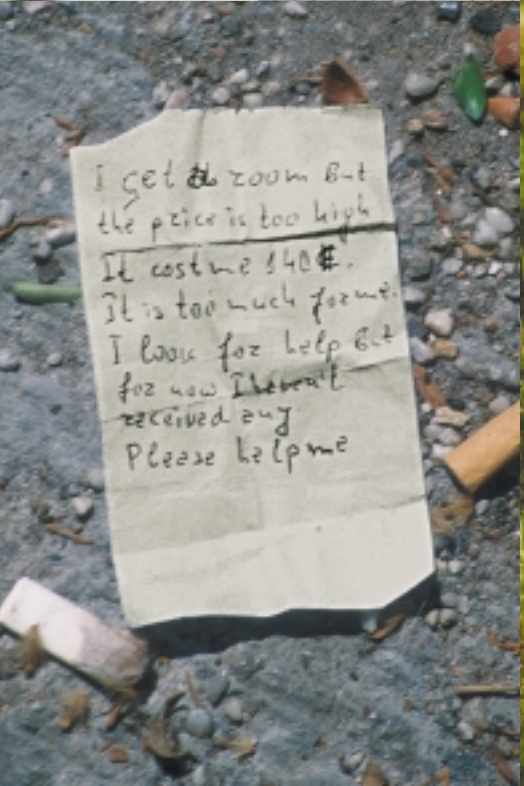
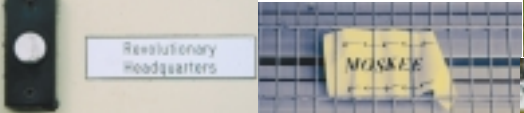
De zorgvoorzieningen worden gefinancierd door zorgverzekeraar AGIS (voorheen ZAO) en beheerd door Humanitas. Door de bouwstagnatie lukt het volgens een woordvoerder van Projectgroep IJburg echter niet om begin volgend jaar de steunpunten gelijktijdig op te leveren met de eerste woningen. De hulpbehoevende IJburgers moeten het voorlopig doen met tijdelijke voorzieningen.

Grijze overloop

Door het tekort aan seniorenwoningen in de hoofdstad vertrekken intussen steeds meer ouderen naar de regio. Omdat deze Amsterdamse ouderen vaak een veel langere woonduur hebben dan de plaatselijke ouderen in de regio, valt die steeds vaker buiten de boot. Bart Geerdink van Woonzorg Nederland, een landelijke organisatie voor ouderenhuisvesting: “In het huidige systeem telt de woonduur. Doordat steeds meer Amsterdamse ouderen naar de regio vertrekken, raakt de woningmarkt daar ook verstopt. In overloopgemeenten als Hoorn en Purmerend is zo langzamerhand een onwenselijke situatie aan het ontstaan. Het woonduurprincipe staat op dit moment dan ook ter discussie. De beste oplossing is natuurlijk dat er in Amsterdam veel meer wordt gebouwd. En dat geldt ook voor die regiogemeenten. Zolang dat dat niet gebeurt, moeten ouderen uit de overloopgemeenten misschien voorrang krijgen bij woningtoewijzing. Uiteindelijk gaat het om een eerlijke verdeling van de pijn.” ■

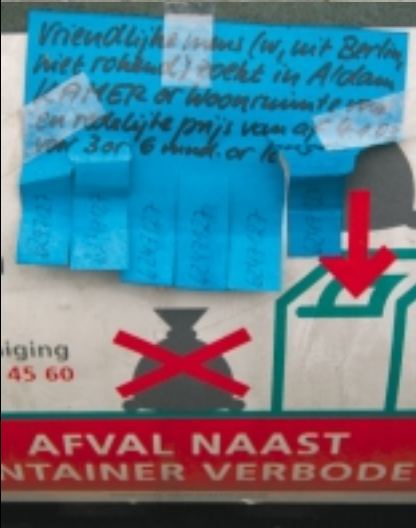


# Gevonden letters



O MUNNEER d'ARCHITEKT - WAT LELIJK WEER!  
KUT-KRAKERS!!! GEWOON HUIJK BETALEN!!!







Nota Woningproductie bezorgd over stadsdelen

## Te klein voor het grote werk?

*In Amsterdam voeren de stadsdelen de regie over de bouwprojecten in hun gebied, behalve als het om 'grootstedelijke projecten' gaat. Zoals IJburg. Maar trekken ze dat wel? Volgens wethouder Stadig kampen de veertien stadsdelen met een tekort aan capaciteit en deskundigheid. Ook zwelt de kritiek op de versnippering van het bestuur weer aan. Stadsdeelbestuurders herkennen de problemen, maar schuiven de verwijten van zich af: alsof het bij grootstedelijke projecten zoveel beter gaat! Grote onderlinge verschillen zijn er ondertussen wel. In het relatief kleine Westerpark weten projectmanagers en projectleiders in vaste dienst op creatieve wijze het bouwproces gaande te houden.*

Bert Pots

**A**ls de Nota Woningproductie één ding duidelijk maakt, is dat de bouwstagnatie vele oorzaken kent. Ook de aanwezigheid van veertien stadsdelen eist haar tol. Volgens wethouder Duco Stadig van Stedelijke Ontwikkeling kampen de stadsdelen met een tekort aan capaciteit en deskundigheid. Ook lijden de stadsdelen onder de krapte op de arbeidsmarkt. Zij hebben het moeilijk geschikt personeel aan te trekken en vast te houden.

Het grote personeelsverloop maakt het voor corporaties in sommige stadsdelen moeilijk bouwprojecten voor elkaar te krijgen, bevestigt Hans van Harten, directeur van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. Meer in zijn algemeenheid ondervinden corporaties hinder van de ingewikkelde bestuursstructuur, die ook nog elke vier jaar van samenstelling wis-

selt. En in de planontwikkeling is niet altijd duidelijk waar de verantwoordelijkheid ligt. Bij het stadsdeel of bij het Ontwikkelingsbedrijf.

VVD-raadslid John Goring onderschrijft de kritiek op de stadsdelen. Zijn partij meent al jaren dat Amsterdam zich met het grote aantal stadsdelen diep in de vingers snijdt. "Het terrein van ruimtelijke ordening, bouwen en wonen vraagt bijzondere deskundigheid. Door het grote aantal stadsdelen wordt de expertise sterk verspreid. Met als uitkomst dat de stadsdelen onvoldoende zijn geëquipeerd. Dan is het toch veel handiger de kennis te clusteren en het aantal stadsdelen te verminderen." De vorming van zes of zeven stadsdelen lijkt de Amsterdamse VVD wel genoeg. Zo kan Goring zich heel goed voorstellen dat de Westelijke Tuinsteden buiten ringweg Aro samengaan in één bestuurlijke organisatie.

Het is niet zo dat zijn partij een herziening van het bestuurlijk stelsel op korte termijn op de politieke agenda zet. "Binnen het huidige

sen over. Uiterlijk 2004 moet de gemiddelde doorlooptijd van plannen met een kwart zijn verminderd en heeft ieder stadsdeel greep, ook financieel, op het programma voor woningproductie. Maar Goring betwijfelt of zo'n uitgangspunt echt door de stadsdelen wordt gedragen. "Sommige stadsdelen permitteren het zich nog steeds weinig vaart te maken. Neem de discussie over de sloop van het Andreas Ziekenhuis in het stadsdeel Slotervaart-Overtoomse Veld. Uiteindelijk komt die plek vrij voor woningbouw, maar de stadsdeelraad heeft eerst wel uitvoerig gedebatteerd over het realiseren van broedplaatsen. Dat is toch belachelijk."

De centrale stad is bereid tot enige bijstand, zo blijkt uit het Bestuursakkoord, maar er komen geen extra middelen beschikbaar. Wel kunnen de projectorganisaties van de stadsdelen vaker een beroep doen op deskundigheid en menskracht uit de centrale diensten. In ruil daarvoor accepteren de stadsdelen de bevoegdheden van de Regisseur Woningbouw en zorgen zij

*"Ik hoop dat het Ontwikkelingsbedrijf de nieuwe naam eer aan doet"*

college-programma hebben we niet de ruimte aan het aantal stadsdelen te tornen. Die discussie laten we daarom de eerstkomende jaren rusten. Belangrijker is het stadsdelen nu het besef bij te brengen dat Amsterdam in nood verkeert en zij alles op alles moeten zetten de woningproductie te vergroten."

De missie waar de centrale stad en de stadsdelen zich in het Bestuursakkoord stad en stadsdelen 2002-2006 op hebben vastgelegd, laat aan duidelijkheid niets te wen-

voor een heldere verantwoording. De menskracht in de stadsdeelorganisaties wordt bovendien afgestemd op de te behalen resultaten.

### Niet aangesproken

Niet elk stadsdeel voelt zich aangesproken door de kritiek van de centrale stad. "Wij denken niet dat wethouder Stadig ons stadsdeel bedoelde als het gaat om de stagnatie van de bouwproductie," zegt Jelle Prins, portefeuillehouder wonen en werken in stadsdeel Oost/Watergraafsmeer. Hij is zeer tevreden over de manier waarop in

#### HET TEKORT VAN DE STADSDELEN

De stadsdelen kampen volgens de Nota Woningproductie met een groot tekort aan capaciteit en deskundigheid. De oorzaken:

- De bouwopgave wordt steeds zwaarder. Meer professionals zijn daarvoor langer nodig. In de stadsdelen gaat de meeste aandacht echter uit naar beleid, kwaliteit en participatie.
- Van de naoorlogse stadsdelen wordt een substantiële bijdrage verwacht aan de woningproductie, maar zij zijn het minst geëquipeerd.
- Door langere doorlooptijden neemt het afbreukrisico toe. Gebrek aan continuïteit in ambtelijke en politieke zin speelt een voorname rol.
- Stadsdelen hebben het moeilijk om geschikt personeel vast te houden en aan te trekken.



zijn stadsdeel projecten als Park De Meer en de herstructurering van het Polderweggebied gestalte krijgen.

Van hem komt de oproep niet teveel te focussen op de problemen. "Elk groter project kent voor- en tegenspoed. We kijken nu teveel naar de dingen die slecht gaan en zoeken naar een scala aan oplossingen. We moeten uitkijken dat die twee aspecten niet onderdeel van het probleem worden."

Evenmin lijkt stadsdeel Oud-West onder de indruk van de kritiek. "Voor een deel vinden we ook dat de stadsdelen op sommige plekken onvoldoende geëquipeerd zijn. Daar staat tegenover dat stadsdelen zich hebben bewezen waar het gaat om grote projecten met behulp van extern personeel", aldus een woordvoerder van Oud-West. Het stadsdeel verwijst naar het eigen project De Hallen en ziet gunstige omstandigheden elders. Neem het Mercatorplein in stadsdeel De Baarsjes of de overbouwning van de Aro in stadsdeel Bos en Lommer.

Tjeerd Herrema, voorzitter van stadsdeel Zeeburg, wijst er fijntjes op dat op plekken waar de centrale stad het voor het zeggen heeft de woningbouwproductie evengoed stagneert. "Het stadsdeel het probleem? Ik geloof het niet. Toen er nog wel werd geproduceerd waren er ook al stadsdelen. In gebieden waar de centrale stad de dienst uitmaakt, neem in ons stadsdeel IJburg, is evengoed sprake van ernstige stagnatie. Andere zaken dan de verhouding stad/stadsdelen spelen in deze kwestie een dominante rol."

Hij noemt zichzelf een 'beginnend wethouder' op het terrein van ruimtelijke ordening, bouwen en wonen. Herrema beheert deze portefeuille vanaf voorjaar 2002. De wethouder twijfelt aan de waarde



van de komst van meer menskracht. "De capaciteit om zaken aan te sturen is inderdaad klein.

Gelukkig kent Zeeburg geen ernstige personeelsproblemen. Dankzij het Oostelijk Havengebied en IJburg beschikken we over een goed imago. Bij ons willen mensen wel aan de slag. Het zou alleen geen kwaad kunnen als we over meer projectleiders zouden beschikken. Mensen die daadwerkelijk met de met de voeten in de modder staan. De middelen daarvoor, wij beschikken nu eenmaal niet over een ruime portemonnee, zouden wat mij betreft uit de grondexploitatie moeten worden gehaald. Dat kan door de post ont-

wikkelingskosten te verhogen. Maar meer in zijn algemeenheid durf ik te betwijfelen of de komst

### *Uiterlijk 2004 moet de doorlooptijd van plannen met een kwart zijn verminderd*

van meer ambtenaren leidt tot een echte versnelling van de bouwproductie. Misschien wordt het dan juist moeilijker slagvaardig te handelen."

#### Liever meer zakelijkheid

Herrema richt zijn blik liever op het creëren van meer zakelijkheid. "Ook wij hebben in Zeeburg projecten waar eindeloos over moet worden onderhandeld. Aan het einde van zo'n proces is er vervolgens geen sprake van een hard contract, maar blijkt het heel gemakkelijk van de onderhande-

Tjeerd Herrema, voorzitter van stadsdeel Zeeburg: "Het stadsdeel het probleem? Ik geloof het niet. Toen er nog wel werd geproduceerd waren er ook al stadsdelen. In gebieden waar de centrale stad de dienst uitmaakt, neem in ons stadsdeel IJburg, is evengoed sprake van ernstige stagnatie."

lingsresultaten af te wijken. Met alle complicaties van dien. Het uiteindelijke ontwerp wijkt af van de oorspronkelijke plannen. Inpassing in het bestemmingsplan is een probleem. Procedures moeten opnieuw worden doorlopen. Dergelijke complicaties zouden we door verbetering van de contracten moeten zien te voorkomen."

Vertragingen komen volgens hem nog al eens op het conto van de corporaties. "We moeten soms jarenlang wachten op voorstellen van die kant. Door het grote aantal bouwprojecten blijken corporaties niet in staat alle stadsdelen met evenveel vaart te bedienen. Ook stel ik vast dat ze door eigen organisatorische omstandigheden, fusieprocessen en samenwerkingsperikelen, veel moeite hebben vooruit te kijken. Wij kunnen daarbij louter toekijken."

En zijn kritiek treft de wijze waarop centrale diensten functioneren. "De voortgang van projecten staat of valt niet zelden met de financiering. Het stadsdeel kan niet alleen onderhandelen over de grondprijs. Dat is een zaak van het Grondbedrijf. De vertegenwoordiger van het Grondbedrijf blijkt in de praktijk niet het juiste mandaat te hebben om slagvaardig te handelen. Om een uitzondering op het grondprijsbeleid te realiseren moet een afzonderlijke procedure worden doorlopen. Wie verlost ons van die stroperigheid? Ik hoop dat met de overgang naar

## De Silodam in Westerpark

het Ontwikkelingsbedrijf de nieuwe naam eer aan wordt gedaan.” Zonder te tornen aan de bestaande taakverdeling tussen de centrale stad en de stadsdelen, vindt hij het tijd voor nieuwe vormen van overleg. “Er moet een einde komen aan de versnipperde onderhandelingsstrategie. Over elk project wordt nu afzonderlijk onderhandeld. Daarbij is elk stadsdeel met dezelfde partijen in gesprek. Stadsdelen zouden de onderhandelingen over de afzonderlijke projectonderdelen moeten kunnen bundelen om vervolgens per ontwikkelaar stadsdeeloerschrijdende meerjarenafspraken te maken. Mogelijk zou daarbij de concurrentie kunnen worden versterkt door meer bouwende partijen de markt te laten betreden.”

Verder acht hij het raadzaam scherper te kijken naar wat we allemaal in de stad willen realiseren. “Amsterdam heeft veel hooi op de vork. We stellen ons niet alleen ingewikkelde nieuwbouwopgaven, maar willen ook nog overall in de stad herstructureeringsoperaties voltooien. Een stap terug in alle ambities lijkt me niet onverstandig.”

## Westerpark

Het mag zo zijn dat de stadsdelen weinig twijfelen aan de eigen kwaliteiten. Verschillen zijn er wel degelijk. De een toont aanmerkelijk meer voortgang bij bouwprojecten dan de ander. Zo blijkt het kleine stadsdeel Westerpark een relatief hoge bouwproductie te kunnen realiseren.

Joop de Haan, sectorhoofd wonen en werken in Westerpark, relateert het succes. Het is altijd moeilijk stadsdelen met elkaar te vergelijken. De plaatselijke omstandigheden werken absoluut in het voordeel van Westerpark. “We



zijn wat betreft het aantal inwoners te vergelijken met Oud-West. Maar bij ons is niet alles bebouwd. We beschikken nog over ruimte, bijvoorbeeld in de Houthavens om op grote schaal plannen voor nieuwbouw te maken.”

Een deel van het succes laat zich naar zijn idee wel degelijk verklaren uit de wijze van organisatie. Een viertal projectmanagers en ruim tien projectleiders dragen de voortgang van de bouwprojecten. Er zijn geen grote bouwprojecten waar de ambtelijke verantwoordelijkheid niet voor is geregeld. “De stadsdelen zijn indertijd ontstaan na scherpe kritiek op de stroperigheid van de centrale diensten. Als mensen bij elkaar op de gang zitten, dan zou alles veel gemakkelijker zijn. Dat is dus niet zo. Ook binnen een stadsdeel werken mensen aan hun eigen taak. En komt samenwerking niet vanzelf tot stand. Wij erkennen dat eigenlijk al vele jaren. Ieder bouwproject valt daarom onder een projectmanager, als het om een wat groter gebied gaat, of een projectleider. Die zijn in staat dwars door de organisatie heen hun project gaande te houden.”

Want ook in Westerpark, zo verzekeren De Haan en Rob Sluiter, hoofd van de afdeling bouwen en wonen, doen zich problemen voor in het bouwproces. Ook bij hen zitten de marktomstandigheden niet mee. Ook bij hen komt het voor dat procedures opnieuw moeten worden doorlopen. Of dat de initiatiefnemers van een gevorderd project toch weer iets anders willen.

“Maar het zal bij ons niet zo zijn”, zo benadrukt De Haan, “dat een probleem ergens op een bureau belandt en dat er vervolgens maanden niet naar wordt omgekeken. En mocht een zaak op een gegeven moment niet precies binnen de regels passen, dan wordt met de nodige creativiteit toch

naar een verantwoorde oplossing gezocht.”

De projectmanagers en projectleiders zijn allemaal in dienst van het stadsdeel. Sluiter: “Ook dat is een bewuste keuze. Het voordeel van eigen personeel is groot. Onze mensen gaan een band aan met hun project. Voor een ingehuurde externe kracht is een stadsdeel een klant voor twee dagen in de week. Onze projectleiders zijn bovendien voortdurend aanwezig. Externe partijen kunnen hen daardoor gemakkelijk benaderen. Ze vinden zo gemakkelijk een platform om de problemen te bespreken. En het is financieel voordelig. Voor het geld van een dure externe adviseur kunnen we twee mensen in vaste dienst nemen.” ■

## UIT HET BESTUURSAKKOORD MET DE STADSDELEN

De centrale stad kan geen extra middelen beschikbaar stellen. Komen stadsdelen tekort bij planvorming en uitvoering, dan zal de centrale stad voorstellen doen voor prioriteitsstelling binnen de beschikbare middelen. De centrale stad zal menskracht en andere faciliteiten vanuit de centrale diensten beschikbaar stellen

De centrale stad vereenvoudigt procedures en past financiële spelregels aan. Stad en stadsdelen werken samen met de Regisseur Woningbouw. Stadsdelen dragen zorg voor een effectief systeem voor administratie en planning.





## Domweg gelukkig,

Estafette-column over het stedelijk leven.  
Van J.C. Bloem naar Roy Groenberg alias  
Kaikusi, voorzitter van de Stichting Eer en  
Herstel Betalingen Slachtoffers van  
Slavernij in Suriname

## ... in Amsterdam-Zuidoost.

Ik woon in de Bijlmerflat Geldershoofd. Vanuit mijn flat kijk ik uit op de kinderboerderij van beheerder Floor. Laatst had Floor een drietal honden samen met wat kippen op een afgebakende plek neergezet. Hij sprak de honden nog even toe bij het binnenbrengen. Ik neem aan dat hij de honden opriep om vooral lief te zijn voor de kippen of zoiets. De beesten keken Floor heel begrijpend aan, maar op het moment dat hij uit het gezichtsveld verdween, gingen ze direct de kippen achterna. Het feest voor de honden was begonnen, de kippen vlogen doodsbang alle kanten op. Dat feestje kon toch maar beter niet al te lang duren leek me, en dus vroeg ik een kind dat langs liep om direct Floor te waarschuwen. Dat gebeurde en Floor verscheen razendsnel op de plaats des onheils. Als een vader riep hij de honden tot de orde. Wederom sprak hij de honden streng toe en de rest van de middag lieten zij tot mijn verbazing de kippen met rust.

Elke dag komt een grote groep kleurrijke kinderen de pony's van de kinderboerderij berijden. De kinderen zijn het gewend, de pony's ook. Maar twee dagen geleden rukte een pony zich los van de groep en begon rondjes rondom de flat en de boerderij te rennen. De kinderen gingen er schreeuwend en joelend achteraan. De uitbraak eindigde bij een toevallige voorbijganger die de pony tot staan bracht. Enige suikerklontjes later had de pony zich weer verzoend met haar bestaan en zette zij de ritten samen met de kinderen voort. Dit tot vreugde en voldoening van de kinderen.

Dit soort kleine voorvallen maken mij en heel veel andere bewoners van de Bijlmer domweg gelukkig. Floor en zijn kinderboerderij zijn een zegen voor multiculturele kinderscharen uit de buurt en de Bijlmer is voor mij de bakermat van de multiculturaliteit in Nederland. Ondanks alle negatieve zaken, zoals de overlast van zwerfers en drugsgebruikers, blijft de Bijlmer voor mij toch the place to be. Ik en met mij heel veel bewoners waarderen het dat er voortvarend wordt vernieuwd. Neem nu bijvoorbeeld de vele prachtige gebouwen die uit de grond verrijzen en de facelift van het metrostation Ganzenhoef. Wat mij wel een beetje tegenvalt, is dat vele bewoners vanwege de vernieuwing noodgedwongen de Bijlmer moeten verlaten. Dit onder andere vanwege de huren die drastisch zijn verhoogd.

Hoewel ik in de ex-Nederlandse kolonie Suriname ben geboren voel ik mij in Nederland, Amsterdam en Amsterdam-Zuidoost Nederlander, Amsterdamer en bovenal Bijlmermeerder.

Ik vind het fijn om mij iedere dag tussen de diverse winkeltjes, markten, culturele activiteiten en mensenmassa's te bewegen: het draagt zeker bij aan het stukje geluk dat ik sinds 1973 in de Bijlmer beleef.

Op weg naar het stadsdeelkantoor Zuidoost, waar ik al jaren kom voor het deponeren van klachten en ideeën voor een betere samenleving, kwam ik onlangs een oudere dame tegen. Ik raakte met haar aan de praat over hoe wij de vogeltjes, ganzen en eenden zouden voeden wanneer het harder zou gaan vriezen. Nadat ik haar had verteld uit Suriname afkomstig te zijn, vroeg ze mij of ik haar een keertje mee zou willen nemen naar Suriname, omdat ze had gehoord dat Suriname een prachtig en warm land is. Ik beloofde dat te zullen doen zodra de KLM de vliegtarieven naar Suriname betaalbaar maakt, zodat zij en ik deze prachtige tocht zouden kunnen ondernemen om onze conversatie in Suriname voort te zetten. Een van de belangrijke punten die ik met haar zou willen bespreken, is mijn bijdrage aan het standbeeld van de uit Suriname afkomstige Anton de Kom, dat in 2007 voor het nieuwe stadsdeelkantoor van Zuidoost komt te staan. Deze geweldige vrijheidsstrijder heeft Nederland mede helpen bevrijden van Duitsland tijdens de Tweede Wereldoorlog.

Maar het zal voor haar en mij voorlopig wel domweg gelukkig in de Bijlmer blijven. ■

### GEDICHT VAN J.C. BLOEM

*Natuur is voor tevreden 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.*

Wordt de hindermacht zelf de voet dwarsgezet?

# Amsterdam wijzigt inspraak

*Het college wil af van lastige insprekers, maar – zo wordt in één adem benadrukt – natuurlijk niet van inspraak op zich. De Amsterdamse bestuurders leggen begin volgend jaar een “vereenvoudigde” Inspraakverordening voor aan de gemeenteraad. De inspraak staat ter discussie, ook in Den Haag waar minister Kamp steeds vaker het woord ‘hindermacht’ in de mond neemt. Beruchte bezwaarmakers worden in de verdediging gedrukt.*

Bas Donker van Heel

**B**urgers lopen de overheid dankzij wettelijk geregelde inspraak- en bezwaarprocedures regelmatig voor de voeten. Dat kan leiden tot oponthoud en ergernis, maar ook tot herziening of verbetering van plannen. Er zijn zelfs burgers die daar veel energie in stoppen. Beroepsinsprekers heten ze in het jargon van ambtenarij en politiek, maar er zijn ook minder vleiende termen in omloop. Jan Haije is er één van. De gewezen organisatieadviseur gebruikt de tijd die hem als WAO-er is vergund om in heel Nederland in te spreken, tot in Limburg aan toe. Als het moet gaat hij door tot de Raad van State. Zijn score ligt hoog. Sommige Amsterdammers kennen hem als de man met de tropenhelm, die door zijn verrekijker raadsleden in het vizier houdt. Want ook

daar is hij te vinden. Haije beleeft als voorzitter van het Genootschap van Insprekers zijn finest hour nu het Amsterdamse College van B en W sleutelt aan de inspraakverordening. In één week interviews in plaatselijke en landelijke bladen. Tijdens het gesprek gaat opnieuw de telefoon: de VARA. Blijkbaar raakt het veranderen van inspraakprocedures een zenuw van het politieke bestel.

Maar waar gaat het eigenlijk om? In een notendop:

In het voorstel voor een nieuwe Amsterdamse inspraakverordening (de vorige dateert uit 1996) wordt de kring van inspraakgerechtigden beperkt tot direct belanghebbenden. Verder wordt inspraak beperkt tot beleidsvoornemens. Inspraak over inspraak

dat inwoners de mogelijkheid biedt een onderwerp op de agenda van de raad te krijgen.

## ‘In strijd met de Grondwet’

Haije, woonachtig in Diemen, kan zich niet vinden in de beperkingen. “Als alleen direct betrokkenen mogen inspreken sluit je anderen uit. Ik heb vijftig jaar in het centrum van Amsterdam gewoond, mag ik dan niets meer zeggen over de plannen voor het Binnengasthuisterrein? Dat is in strijd met artikel 1 van de Grondwet. Dit komt er niet door”, zegt hij, rustig maar gedicteerd. “Het aantal insprekers ligt trouwens nooit hoger dan dertig. Vermenigvuldig dat met drie minuten.”

Uiteraard kan de activiteit van B en W niet los worden gezien van de nieuwe Gemeentewet, die een

## “De club die de baas speelt wordt kleiner”

zal niet meer mogelijk zijn. Het is aan het bestuur per geval te bepalen of inspraak wordt verleend en in welke vorm. Gaat het om bijvoorbeeld opvang voor drugsverslaafden of asielzoekers, dan is het college niet gehouden aan inspraak van omwonenden. Dat staat overigens ook met zoveel woorden in de bestaande verordening. De onafhankelijke beklagcommissie wordt opgeheven. Klachten worden door het college zelf behandeld. Pas in een later stadium kan een burger bij de Ombudsvrouw terecht.

Wat krijgt de burger daarvoor terug? Een - in door het college te bepalen gevallen - vroegtijdige, interactieve vorm van inspraak. Daarmee voorkom je dat je in het laatste stadium van een plan alleen over vergunningen discussieert. En: het ‘burgerinitiatief’,

duaal systeem introduceerde. Daarin staat met zoveel woorden dat burgers ook bij gemeenteraadsvergaderingen mogen inspreken. Te oordelen naar de lichaamstaal is het toehoren van sommige raadsleden al regelmatig een beproeving, en dan nu de burgers nog.

“De burger heeft volgens de Gemeentewet van 2002 recht op inspraak in raadsvergaderingen. In Amsterdam bestaat vanouds de traditie om een adres aan de raad te richten, maar dat is niet hetzelfde. Overigens raad ik iedere inwoner aan dat eens te doen. Verder geloof ik dat niet alleen het college, maar ook partijen als het zo uitkomt liever niet worden gehinderd door burgers. Je ziet het aan de manier waarop het referendum hier is georganiseerd. Niet bepaald het Zwitserse systeem waarbij de meer-

### INSPRAAK, HET KLAPPEN VAN DE ZWEEP

Inspraak heeft een lange traditie. Als overheid en belangengroepen tegen elkaar komen te staan, gaat het vaak niet alleen meer om de argumenten alleen, maar ook om tactiek en strategie. We vroegen diverse ingewijden welke tactieken zoals worden toegepast door beide kampen.

#### Trucs van de overheid:

- Organiseer een inspraakronde in een vakantieperiode
- Organiseer inspraak als er nog geen duidelijk plan is, zodat ook bezwaren niet concreet zijn
- Breng mondeling ingebrachte bezwaren terug tot een niet al te krachtige zin
- Zorg voor een onopvallende advertentie om inspraakprocedure aan te kondigen

#### Trucs van insprekers:

- Lever bij mondelinge inspraak tegelijkertijd een schriftelijk stuk voor de notulen in
- Toets het genomen besluit aan elke wet en regel die je van toepassing kunt verklaren





Inspraakavond van buurtbewoners in verband met nieuwe bestemmingsplan in het restaurant van de Jaap Edenbaan. Foto: Sake Rijpkema/Hollandse Hoogte, 14-01-2002

derheid van stemmen geldt. Een marktonderzoek is goedkoper.” Maar Haije is niet rancuneus. Hij heeft zelfs wat tips. “Het bedrijfsleven werkt al jaren met ideeën-bussen, dat kan de gemeente ook.

### *“Zie het als een signaal naar de echte intriganten”*

Een aparte klachtenbus is niet onverstandig. En veeg bijvoorbeeld veertien vergunningen bij elkaar en leg die lijst in één keer op tafel. Op die manier had het met de Noord/Zuidlijn geen veertien jaar hoeven duren. Bovendien schift je zo iedereen eruit die niets te vertellen heeft.”

#### Politieke arm

Zo rustig als Haije oogt, zo boos is Hansje Kalt. Het raadslid voor Amsterdam Anders/De Groenen hoopt dat de raad de nieuwe verordening tegenhoudt. “De PvdA is verdeeld. Het gaat toch vooral om hun wethouder, met name Stadig. Maar plannen worden beter door inspraak”, begint ze, “het is bepaald flauw om het begrip ‘belanghebbende’ nauwer te omschrijven. Als er dan iets staat te gebeuren in een minder actieve buurt... daar

mag het toch niet van afhangen? De stad is van ons allemaal.” Kalt kent de wereld van de insprekers goed. Haar eenmansfractie is er voor een deel de politieke arm van. “Ik ben blij met insprekers.

Ze verdiepen zich uit betrokkenheid in een kwestie. Maar vanuit een managementvisie is dat natuurlijk lastig. De bereidheid om te luisteren is afgenomen. Maar ik wil de wethouders eraan herinneren dat ze politici zijn, geen managers. Een goed plan moet bestand zijn tegen inspraak. Toon wat respect, ook als insprekers lastig zijn.”

Maar neem nou de Noord/Zuidlijn. De politieke besluitvorming is rond, maar de bezwaarprocedures gaan door. Is dat fair?

Kalt: “Een politicus moet tegen zijn verlies kunnen. Maar een burger hoeft dat toch niet? Neem het plan voor het Binnengasthuisterrein, dat is zo slecht dat je alles moet doen om het te vertragen. Dat is de enige kans om ervoor te zorgen dat de plannenmakers bij zinnen komen, opnieuw gaan denken en

rekening houden met de bezwaren. Burgers beschikken over veel creativiteit, maak daar gebruik van. Overigens, ik geloof niet dat vertraging automatisch in de inspraak zit. Het is veel vaker een coördinatieprobleem. En als het om bouwproductie gaat speelt de markt een belangrijke rol. De huizen in Osdorp en op IJburg zijn aan de dure kant, vandaar dat de verkoop en dus de ontwikkeling stremt.”

Als stadssocioloog voegt ze er nog dit aan toe: “De club die de baas speelt wordt kleiner. De bevoegdheden van het college zijn toegenomen. Toen B en W kwamen met het voorstel om de uitwerking van het bestemmingsplan voor IJburg aan het college te mandateren, was ik de enige tegenstemmer! Dat is toch van god los! De raad geeft zijn bevoegdheid zomaar weg! Ik vroeg me natuurlijk later af of ik iets misschien niet goed had gezien, maar in de gespreksgroep ‘Vrouwen, bouwen en wonen’, waar vrouwelijke architecten in zitten, kreeg ik gelijk. Waar het om draait is: als de raad niet goed is geïnformeerd valt de controle weg. Neem zo iets als het Plaberum. Dat is al ingewikkeld genoeg. Als dat langs je heengaat wordt de achterstand steeds groter. De deskundigheid

van de raad verdwijnt. En verder ben ik van mening dat de Beklagcommissie Inspraak moet blijven bestaan. Ga nou geen gevoelens van machteloosheid creëren. Als iemand zijn verhaal kan doen, is er al veel gewonnen, ook al krijg je geen gelijk.”

#### Zuivere gedachtegang

De Bovengrondse ziet de Noord/Zuidlijn als een extreem duur, financieel riskant, deels onnodig en zelfs onveilig project. Het inspraaktraject is in 1996 afgerond, maar er lopen bezwaarprocedures tegen stations. Een deel van het bestemmingsplan ging dankzij de Bovengrondse terug naar de provincie en ook de rechtbank is ermee bezig. Verder stelde de Bovengrondse aan de orde dat er geen vergunning voor de boortunnel is aangevraagd en dat een Veiligheidsplan nog niet is beoordeeld, terwijl al wel contracten met aannemers worden gesloten. De gemeente denkt dat twee maanden voor de bouw vroeg genoeg is. Woordvoerder Tjerk Dalhuisen, in het dagelijks leven consultant van de huurteams, voelt zich niet aangesproken door de motivatie van de nieuwe verordening. “Ik ben geen beroepsinspreker. Mij gaat het om een zuivere gedachtegang over de Noord/Zuidlijn. Met de voorgestelde inspraakbeperkingen kom je heus niet van de echte lastposten af. Dan krijg je een discussie of ze al dan niet belanghebbend zijn. We proberen gebruik te maken van de mogelijkheid de genomen besluiten te toetsen aan wetten en regels. Een bezwaar indienen tegen de onveiligheid van de Noord/Zuidlijn valt daaronder. In wezen willen we dat

deskundigen nog eens kijken naar het ontbreken van vaste trappen, waardoor de stations onvoldoende vluchtwegen hebben. Als blijkt dat voor station Vijzelgracht geen veiligheidsbeoordeling is gemaakt, is het toch goed om daartegen een bezwaarschrift in te dienen? Een onafhankelijke beoordeling is heel belangrijk, want de gemeente is zowel aanvrager als beoordelaar van vergunningen. Gezien de grote financiële belangen is dat in de praktijk een riskante zaak."

Maar het houdt natuurlijk wel op. De kans op financiële tegenslagen neemt dan toe. Dalhuisen: "Niet ieder bezwaar heeft een schorsende werking. Bovendien, het gaat wel ergens over. Er zijn voldoende burgers die het gevaarlijk vinden dat de lijn zo dicht langs de huizen wordt aangelegd. Als het bestuur zijn huiswerk doet, heeft het van de bestuursrechter niets te vrezen. Maar wat doet de gemeente? In de bestemmingsplanprocedure verwij-

Jan Haije, 'beroepsinspreker': "Als alleen direct betrokkenen mogen inspreken sluit je anderen uit. Ik heb vijftig jaar in het centrum van Amsterdam gewoond, mag ik dan niets meer zeggen over de plannen voor het Binnengasthuisterrein? Dat is in strijd met artikel 1 van de Grondwet."

zen ze voor bezwaren naar het Bouwbesluit. En als dat aan de orde is, wordt weer doorverwezen naar het Bouwveiligheidsplan. Wij vragen gewoon om een onafhankelijk onderzoek door deskundigen, ook al heeft de gemeente grote belangen. Het zou beter zijn geweest als we niet voor een voldongen feit waren geplaatst. Je moet inspraak organiseren voordat je met een bijna kant-en-klaar plan komt. De gemeenteraad had op alle hoofdpunten al besloten. En dankzij de enorme kosten moet er nu stevig bezuinigd worden. Dat zal niet goed vallen in de stad. Misschien komt er in 2006 wél een grote burgerbelangenpartij in de raad."



### Lastige Amsterdammers

Guus Schokker (Bestuursdienst) is verantwoordelijk voor de inhoud van de nieuwe inspraakverordening en de nieuwe voorstellen voor bijvoorbeeld het burgerinitiatief: "Nu is officieel bijna alles onderwerp van inspraak, maar in de praktijk werkt dat niet. De nieuwe verordening sluit gewoon aan bij de beleidspraktijk. We gaan maatwerk leveren, met als uitgangspunt dat je met de 'eindgebruikers' gaat praten. Op papier is het inderdaad mogelijk dat je mensen van inspraak uitsluit. Je moet dat zien als een signaal dat het college blijkbaar af wil geven. En dan denkt men echt aan een kleine groep intriganten, beslist niet aan de integere sprekers. Je hoeft heus geen keurige brief te schrijven, als het maar inhoudelijk is."

Maar het aantal mogelijkheden tot inspraak neemt wel degelijk af. Die vervalt bijvoorbeeld bij wat wordt omschreven als 'mineure beleidswijzigingen'. Bijvoorbeeld (naar het oordeel van het college) bij besluiten waarop eerder is ingesproken of bij organisatieveranderingen binnen het ambtelijk apparaat. "Dat kan met de huidige verordening nog wel", zegt Schokker. "Maar er kwam nooit iemand opdagen."

Opvallend is dat omwonenden ook nu weer geen inspraak krijgen als er in hun buurt een opvang voor verslaafden of een asielzoekerscentrum komt. "Maar dat moet je daarom nog wel heel goed communiceren. Op een informatieavond leg je uit dat er korte lijnen zijn met bijvoorbeeld politie en zorginstellingen. In een begeleidingscommissie zitten altijd bewoners."

Maar wanneer ben je belanghebbend? Als je een vereniging opricht met als doelstelling alle groene ruimtes in Amsterdam te behouden, ben je dan direct belanghebbend als er in de Watergraafsmeer een Science Park wordt gepland? Met andere woorden, hoe bepaalt de gemeente wie wel of niet wordt uitgenodigd? "Waar het om draait is dat we naar een minimumregeling toegaan die we per geval kunnen optuigen. Het is beter, en dat staat in het voorstel, om in het begin interactief met bewoners aan de slag te gaan. Dan doet het formele proces aan het eind er minder toe. Amsterdammers zijn creatief en soms een beetje wantrouwend als het om de overheid gaat. Heb ik zelf ook wel als geboren en getogen Amsterdammer. Nogmaals, zie het als een signaal naar de echte intriganten, een kleine groep." ■



Hansje Kalt, raadslid voor Amsterdam Anders/De Groenen: "Het is bepaald flauw om het begrip 'belanghebbende' nauwer te omschrijven. Daar mag het toch niet van afhangen? De stad is van ons allemaal."



# Databank voor containerwoningen

## Plan

Containers worden al lang gebruikt voor bouwketen en kantoren, maar nog nauwelijks voor tijdelijke woningen. De Gooise woningcorporatie Patio start er binnenkort mee en directeur Leon Bobbe wil vervolgens een landelijke wooncontainerbank in het leven helpen. Corporaties kunnen zo hun wooncontainers na gebruik ook weer aan elkaar overdragen. Dat scheelt in de kosten. Ingewikkeld? "Met een simpele website ben je klaar."

## Kansen

"Er zijn al vrij veel aanbieders op de markt. Je kunt de woningen zo groot maken als je wilt en ook nog van een aantrekkelijke gevel voorzien. Op locaties waar de bouw nog even op zich laat wachten, mag je voor vijf jaar tijdelijke huisvesting neerzetten, met een optie op vijf jaar verlenging. Daardoor kun je snel extra huisvesting realiseren. Je moet wel een locatie hebben met infrastructuur in de buurt." Het lijkt Bobbe een perfect middel voor extra woningen in herstructureringsgebieden. Had Stadig het ook niet al eens over noodwoningen?

## Strategie

"Wij gaan het gewoon doen en starten met tien à twintig eenheden. Voor het kunnen doorverkopen of -verhuren via de databank moet er wel een standaard maatvoering komen. Gewoon een beetje bij elkaar kijken dus. Maar verder gebruiken we een concept dat zijn waarde op een ander terrein al bewezen heeft. Dat is vaak het geheim van succesvolle noviteiten."

Meer info: zie [www.nul20.nl/nr6/dl.html](http://www.nul20.nl/nr6/dl.html)

## De lift

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

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

What's your elevator pitch?

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



# DMB+DW+OGA

## “Reorganiseren hoort er tegenwoordig gewoon bij”

### Edo Arnoldussen, directeur Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

*Grondbedrijf-directeur Edo Arnoldussen ervaart de reorganisatie als een ingrijpende operatie. “Wij moeten honderd mensen integreren. Het is echt een fusie. Iedere afdeling krijgt iets van beide organisaties, zo hebben we het opgezet.”*

#### Waarom is de reorganisatie, kosten tien miljoen euro, zijn geld waard?

“Dat is altijd zo’n moeilijke vraag. Het zijn vooral verhuiskosten. Voor ons is het een geruststellende gedachte dat we toch al op zoek waren naar een andere ruimte. We zitten nu in twee panden. Over twee jaar wil ik ergens anders zitten. Straks zit bij ons woningbouw-

ven voor de gewone consument toch de belangrijkste kwaliteitscomponent. Als we binnen één organisatie kwaliteit en kosten wat beter kunnen afstemmen, is die tien miljoen al gauw weer binnen. Het voordeel is dat er nu één organisatie is waar die afweging tussen kosten, kwaliteit en tijd wordt gemaakt.”

twee, tweeënhalft kunnen overnemen. Ten tweede wordt het Ontwikkelingsbedrijf integraal verantwoordelijk voor tijd, kosten en kwaliteit, zowel voor werk- als woongebieden. Ten derde moeten we de dienstverlening aan de stadsdelen verbeteren. Daar was het grondbedrijf niet zo sterk in; de SWD was daar veel beter in en dat brengen ze ook als cultuur mee.

Op de kantoorbouw hebben we minder invloed. We hebben bijna

#### Zal de samenwerking met andere diensten en stadsdelen verbeteren?

“De gedachte was oorspronkelijk om een Dienst Wonen en Welzijn te creëren. Nu blijft er een aparte Dienst Wonen bestaan. Spannend wordt het in hoeverre we straks nog op elkaars gebied zitten. Ik hoop dat we nu met de SWD-kennis een apparaat worden wat de stadsdelen echt gaat ondersteunen. Je mag dan hopen dat er een integrale en eensluidende visie tussen centrale stad en stadsdelen ontstaat. Dat het meer is dan dienstverlening richting stadsdelen, maar dat ook een gevoel van ‘we doen het samen’ wat meer terugkomt. Dat zou een zegen zijn voor het concern Amsterdam.”

#### Hoe lang gaat het duren voordat de nieuwe organisatie optimaal functioneert?

“Ik hoop dat ik er met twee jaar wel zo ongeveer ben. We moeten niet alleen cultuurverschillen overwinnen, maar echt een nieuwe organisatie bouwen. Die tegenstellingen overbruggen we wel, daar maak ik me geen zorgen over. Het werk gaat ondertussen natuurlijk gewoon door.”

#### Wanneer is de volgende reorganisatie?

“Dat hangt bij ons van de economie af. Als ik minder bouwrijpe grond hoeft op te leveren, heb ik minder mensen nodig. Maar grote reorganisaties moet je tot een minimum beperken. We worden steeds meer netwerkorganisaties. Er wordt al veel samengewerkt binnen de gemeente Amsterdam. De contacten tussen de directeuren onderling zijn prima. De slag moet nu nog worden gemaakt in het niveau daaronder. De stadsdelen zijn nog weer een verhaal apart natuurlijk.”



programmering samen met gebiedsprogrammering, en woningbouw samen met kantoorbouw. Hopelijk betekent dat enerzijds een kwaliteitsimpuls voor kantoorlocaties en anderzijds meer kostenbewustzijn bij de woningprogrammering. Ik hoop dat we zo’n vergissing als IJburg niet nog een keer maken. Het kwaliteitsstreven was wat doorgeslagen. Vierkante meters en goede buitenruimte blij-

#### Kunt u de missie van de nieuwe dienst toelichten?

“Wat de nieuwe dienst echt aan nieuwigheid biedt is ten eerste een ongedeelde verantwoordelijkheid voor de woning- en kantoorprogrammering. Voorlopig doet de woningbouwregisseur nog de woningbouwprogrammering. Dat is natuurlijk handig in deze reorganisatieperiode, maar ik verwacht dat we zijn rol over een jaar of

13 procent leegstand. Dat betekent dat we de komende jaren weinig kantoren zullen uitgeven behalve misschien op de Zuidas.

Rond de erfpacht hebben we ook puur informatieve doelstellingen. Op dit moment speelt de hoogte van de erfpacht nauwelijks een rol in de huizenprijzen. Dat is een marktperfectione. Daar moeten we veel meer voorlichting over verstrekken.”



Vanaf 1 januari heeft Amsterdam een nieuwe organisatiestructuur op het gebied van bouwen, wonen en stedelijke ontwikkeling. De Dienst Ruimtelijke Ordening blijft wat hij is, maar verder verandert alles. Het huidige Grondbedrijf fuseert met de 'bouwpoet' van de Stedelijke Woningdienst (SWD); de SWD-onderdelen die te maken hebben met vergunningverlening en inspectie (bouw- en woningtoezicht) worden ondergebracht bij de Milieudienst. Die dienst gaat daarom Dienst Milieu en Bouwen (DMB) heten; de leiding blijft bij Joke Goedhart. Het 'restant' van de SWD wordt de Dienst Wonen. Vooral voor de SWD en het Grondbedrijf is deze reorganisatie een forse ingreep. Maar wordt het behalve anders ook beter? We leggen de vraag voor aan beide directeuren

Fred van der Molen

## Maarten Egmond, directeur Dienst Wonen Amsterdam

Wat hem het meest verbaasde toen hij in oktober directeur werd bij de Stedelijke Woningdienst (SWD)? Maarten Egmond: "De hoge motivatiegraad van de medewerkers. Ze zijn allemaal zeer begaan met de volkshuisvesting. Ja, dat ondanks het feit dat er het nodige onbegrip bestond over de noodzaak van deze organisatieverandering. Maar er was aan de andere kant opluchting dat de kogel door de kerk was. Ik merk zeer veel animo om aan de slag te gaan bij de nieuwe Dienst Wonen."

### Waarom is de reorganisatie, kosten tien miljoen euro, zijn geld waard?

"Er gaat al zes miljoen zitten in verhuisbewegingen. Een kleine duizend mensen moeten van plek veranderen. Dat kost het gewoon. Maar net zo min als je efficiency goed kunt meten, kun je de opbrengst van zo'n reorganisatie goed in beeld brengen. Een duidelijke meerwaarde is dat vergunningverlening en handhaving nu bij één dienst zit, de Dienst Milieu en Bouwtoezicht. Dat is veel herkenbaarder voor het publiek.

En we krijgen een herkenbaarder en beter afgestemd apparaat ten aanzien van productie, grond en opstal. De Dienst Wonen wordt een compact bedrijf voor woonbeleid en woondiensten.

Maar rendement is lastig te meten. Het kan om geld gaan, maar ook om politiek of ander rendement."

### Kunt u de missie van de nieuwe dienst toelichten?

"Die ligt heel erg in het verlengde van het verleden. De woningnood is ooit afgevoerd van de agenda, maar nu weer in volle hevigheid terug. Hij heeft wel een andere verschijningsvorm gekregen: niet alleen kwantitatief maar ook kwalitatief.

Onze missie heeft ook betrekking op de samenhang tussen bevolkingsgroepen in één stad. Er dreigt een segregatie tussen onder-

en bovenkant én tussen zwart en wit. Die scheiding valt nog gedeeltelijk samen ook.

Daarbij hebben we nog het probleem dat we de middengroepen te weinig kunnen vasthouden.



Een wooncarrière valt moeilijk binnen de stad te regelen.

Het is een illusie te denken dat we in Amsterdam ooit het hele scala aan mogelijke woonmilieus zouden kunnen bieden, maar de diversiteit moet wel groter worden dan nu. Om dat te realiseren moet je eerst wel wat ruimte maken.

Elk gesprek begint met een hogere woningproductie."

### Zal de samenwerking met andere diensten en stadsdelen verbeteren?

"Ik heb vroeger twintig jaar gewerkt bij de gemeente. Wat me nu opvalt, is hoe de samenwerkingsbereidheid tussen diensten is toegenomen. Dat geldt zowel voor de samenwerking tussen diensten onderling als tussen de diensten en stadsdelen. Daar heeft een aanzienlijke klimaatsverbetering plaatsgevonden.

Ja, ik heb begrepen dat de SWD en het Grondbedrijf elkaar wel

### Hoe lang gaat het duren voordat de nieuwe organisatie optimaal functioneert?

"Ik denk dat het bij ons mee gaat vallen. We komen uit dezelfde familie. Er is bij ons wel een managementlaag tussenuit gegaan. Maar met een jaar moet het allemaal zijn plek wel hebben gevonden."

### Wanneer is de volgende reorganisatie?

"Ikzelf heb geen enkele behoefte binnenkort te gaan reorganiseren. Aan de andere kant, reorganiseren hoort er tegenwoordig gewoon bij.

eens in de haren zaten. Discussies over grondkosten en stichtingskosten zullen niet zo snel meer bij de wethouder aan tafel uitgevochten worden. Het krijgen van verschillende adviezen hoeft trouwens niet slecht te zijn. Als het maar niet gaat in een sfeer van machtsvertoon en vliegen afvangen. Je moet de politiek natuurlijk wel de breedte laten zien van de problematiek."

Ontwikkelingen in de samenleving gaan snel. Daar moet je als overheid op reageren. Als dat betekent dat je gemeentelijke organisatie moet aanpassen, moet je dat zeker niet laten. Het vak wonen verbreedt zich steeds verder. Leefbaarheid speelt natuurlijk al wat langer, zorg is sterk in opkomst. Daarmee tekent zich een nieuwe samenwerkingsbehoefte af, niet zozeer de volgende reorganisatie." ■

Op stap met ...makelaar Marcel de Groot

# “Schaarste aan koophuizen blijft het drama van de

*Ze zijn doorgaans niet bij het opstellen van het Amsterdamse woonbeleid betrokken. Een gemiste kans, vinden makelaars. Zitten zij niet elke dag in de hectiek van de hoofdstedelijke woningmarkt? Marcel de Groot was tot mei 2002 voorzitter van de Makelaars Vereniging Amsterdam (MVA) en gaat als mede-eigenaar van een middelgroot makelaarskantoor nog iedere dag op stap. “Ik kan niet buiten de toevallige ontmoetingen op straat.”*

Jaco Boer **T**ien minuten voor de komst van zijn klant verkent Marcel de Groot (46) alvast de straat waar hij een bouwperceel moet taxeren. Eergisteren belde de bouwer van buiten de stad die in dit stukje van de Jordaan appartementen wil neerzetten. Het bedrijf is in onderhandeling met de burenen om ook verdiepingen boven een deel van hun tuin te ontwikkelen. De Groot moet aangeven wat een redelijke compensatie is voor het gebruik van de lucht boven dit stuk grond. Een makkie, vindt hij zelf. “Het maximum is de actuele grondwaarde en de taxatiebasis komt naar aanleiding van recente verkopen zo uit de computer rollen. Voor de rest komt het aan op je intuïtie en kijk je hoe bijvoorbeeld de tuin in de plannen wordt ontsloten.”

In de verte komt inmiddels de bouwer met grote passen aangelopen. “Sorry dat ik te laat ben. Ik kon geen parkeerplek in de buurt vinden”, hijgt hij verontschuldigend. De Groot moet grinniken. Wie elke dag dwars door de stad moet, laat zijn auto veilig in de garage staan en pakt de fiets. De bouwer heeft vandaag duidelijk zijn dag niet. Hij heeft de bouwtekening van zijn plan vergeten, net als de sleutel van de loods die plaats gaat maken voor het appartementengebouw. Nerveus probeert hij via zijn mobiele telefoon iemand te bereiken die hen alsnog in de hal kan laten. Tevergeefs. Het blijft bij een vluchtige blik vanaf de buitenkant

en een globale uitleg van de plannen. Als het gezelschap de tuin nog eens vanaf een brandtrap aan de achterkant van de loods wil bekijken, wacht hen een verrassing. Drie uit de kluiten gewassen geiten staren de mannen met schrik in de ogen aan. “Ik heb veel dingen gezien in Amsterdam, maar een geitenstal midden in de Jordaan is nieuw voor mij”, roept De Groot verbaasd uit.

Terwijl Marcel weer op zijn fiets stapt, legt hij uit dat zijn medewerkers op kantoor het dossier over deze taxatie nog zullen aanvullen met allerlei paperassen als funderingscodes en verklaringen van de milieudienst. Ook het bestemmingsplan wordt er nog een keer op nageslagen. Pas daarna kan de definitieve brief met het advies de deur uit. Kortom, aan zo’n klusje zit veel werk vast. Hij moet het financieel gezien dan ook niet van dit soort opdrachten hebben. “Maar ik vind ze te leuk om te laten schieten.” Omdat hij veel erfpachttaxaties doet voor stadsdeel Oud Zuid, kent hij veel mensen uit

de grondwereld. Die geven zijn naam weer door aan anderen, die hem vervolgens voor een klus inschakelen. “Het gaat eigenlijk vanzelf.”

Het gros van de opdrachten die bij het tienkoppige makelaarskantoor binnenkomen, bestaat echter uit het begeleiden van particulieren bij koop of verkoop van een huis. Zo passeren we een monumentaal pand dat De Groot anderhalf jaar geleden voor een stel op de Amsterdamse huizenveiling (zie kader) heeft gekocht. De aannemer is eindelijk begonnen met het opknappen van het bouwvallige pand. De Groot is nog altijd kwaad op de gemeente, die de kopers anderhalf jaar lang lastig viel met allerlei regels en bepalingen. “Ik vind het prima dat je bijzondere panden wilt beschermen. Maar ik begrijp niet waarom dat zo lang moet duren. Die eindeloze procedures zijn mijn grootste frustratie in Amsterdam.”

De bureaucratie is overigens niet het enige dat Marcel de Groot

## MAKELAARS IN AMSTERDAM

In Amsterdam werken ongeveer 450 makelaars vanuit globaal 230 kantoren. Naast het verrichten van grond- en erfpachttaxaties voor bedrijven, particulieren en stadsdelen begeleiden ze particulieren en ondernemingen bij de koop en verkoop van (bedrijfs)panden. Een aantal, waaronder het kantoor van De Groot & Compagnons, heeft zich daarnaast gespecialiseerd in het helpen van eigenaren die hun verhuurde pand willen splitsen. In de regel worden makelaars als intermediairs door slechts één partij voor hun diensten betaald. Vaak gaat dit in de vorm van een percentage van de verkoopsom. Het overgrote deel van de Amsterdamse makelaars (420 personen) is lid van de Makelaars Vereniging Amsterdam (MVA). De organisatie werd al in 1877 opgezet en is daarmee de oudste makelaarsclub van Nederland. Belangenbehartiging, bijscholing van leden en informatielevering uit databestanden als het Kadaster, Handelsregister van de Kamer van Koophandel en de gemeentelijke woningcartotheek zijn de belangrijkste activiteiten van de vereniging. Verder treffen makelaars elkaar in de makelaarssociëteit of op de wekelijkse veilingavond op maandagavond in Park Plaza aan het Rokin. Het laatste is een typisch Amsterdams fenomeen waar al meer dan 140 jaar huizen bij opbod en afslag worden verkocht.



# stad”

dwars zit. Zo wordt hij misselijk van de politieke spelletjes die de uitvoering van het woonbeleid frustreren. “In de gemeenteraad is afgesproken om negentienduizend huizen te splitsen. Maar de PvdA is bang voor haar achterban en kreeg voor elkaar om eerst een pilot met drieduizend panden uit te voeren. De angst dat van alle huurwoningen in één klap koopwoningen worden gemaakt is niet terecht. Je zet alleen het toch al trage proces om meer doorstroming te creëren helemaal stil.” De gemeente moet volgens De Groot dadelijk niet proberen op haar afspraak terug te komen en de andere zestenduizend splitsingen schrappen. “Dan gaan we er met de MVA vol tegen in.”

Inmiddels zijn we aangekomen in het noordelijkste puntje van de Jordaan, waar De Groot een afspraak heeft met een klant die hij al langer kent. De bewoonster kocht tien jaar geleden met zijn hulp het pakhuisappartement dat ze nu wil inruilen voor iets met meer licht en vierkante meters. Marcel moet haar helpen bij zowel het zoeken naar een nieuw huis als het verkopen van de oude woning. Vanmiddag komt een eerste kandidaat naar haar huis kijken. Voordat het zover is, bespreekt Marcel met zijn klant nog een paar details van de advertentie op internet. Een prima zoekinstrument, maar als het aankomt op zakendoen hebben mensen toch het advies van een makelaar nodig om fouten te voorkomen, laat De Groot weten. Als de bel gaat, verlaat de bewoonster haar huis en laat de bezichtiging aan Marcel over. In krap tien minuten leidt hij de potentiële koper en zijn makelaar door het huis. “Let maar niet op het aantal meubels in de woonkamer. Het staat hier eigenlijk iets te vol.”



“Ik heb veel gezien in Amsterdam maar een geitenstal in de Jordaan is nieuw voor mij”

Als de mogelijke koper de deur uit is, verlaat ook Marcel het pand en zet koers naar café Thijssen. Tijdens de lunch wil hij nog wel even doorpraten over de grillen van de Amsterdamse woningmarkt. Zo heeft hij de huizengekte van de afgelopen jaren erg vervelend gevonden. “Je

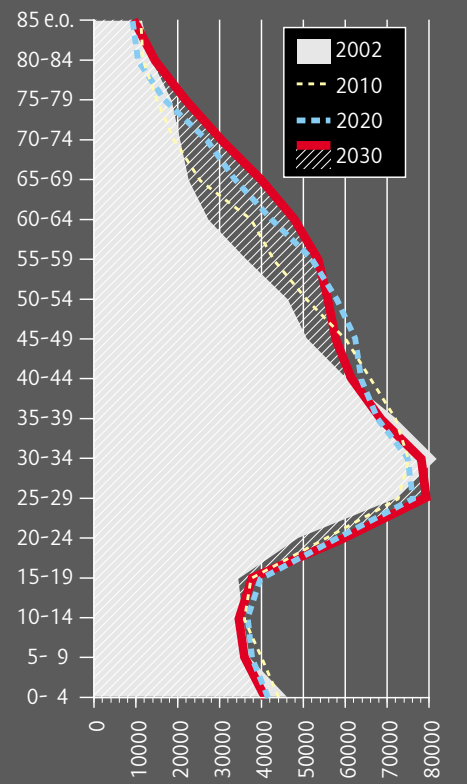
kon niks voor je klanten doen. Iedereen was ontevreden.” Regelmatig kreeg hij op feestjes en recepties te horen dat makelaars hun zakken aan het vullen waren. “Sommigen dachten echt dat wij al die panden zelf in bezit hadden.” Hij is blij dat de markt weer iets normaler is ge-

worden. “We zijn weer met het vak bezig. Misschien dat de prijzen nog iets gaan dalen, maar een dramatische val zit er niet in. Daarvoor heeft Amsterdam te weinig aanbod en te veel vragers. De schaarste aan betaalbare koophuizen blijft toch het grootste drama van deze stad.” ■

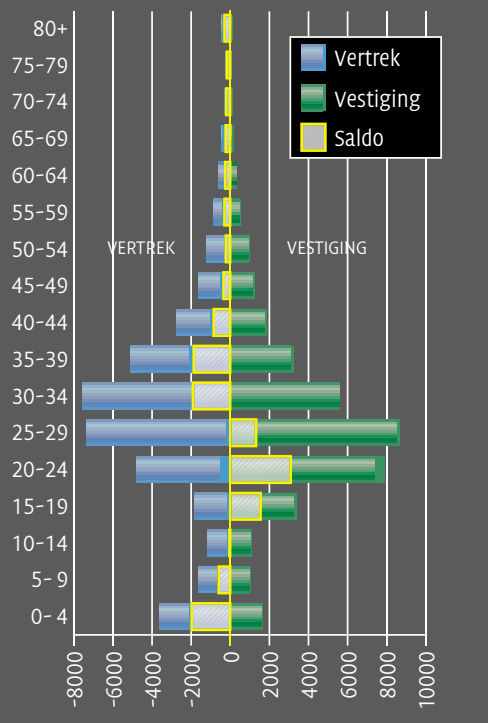
# Amsterdam vergrijst, maar later en langzamer

Nederland vergrijst, Amsterdam niet. Of liever: nog niet. Amsterdam heeft weinig kinderen en weinig ouderen. De bevolking piekt tussen de 30 en 35 en vanaf dat moment begint de trek de stad uit. Maar het netto aandeel ouderen neemt op termijn wel toe. Op dit moment is ongeveer 20 procent ouder dan 55 jaar en een kleine 12 procent ouder dan 65. Dat blijft de komende tien jaar zo, al verandert de groep ouderen wel van samenstelling. Het aantal 75-plussers neemt bijvoorbeeld sterk af. Na 2010 begint ook Amsterdam langzaam te vergrijzen. In 2020 is al 23,7 procent van de bevolking ouder dan 55 en in 2030 al meer dan 26 procent.

GRAFIEK 1: SAMENSTELLING BEVOLKING



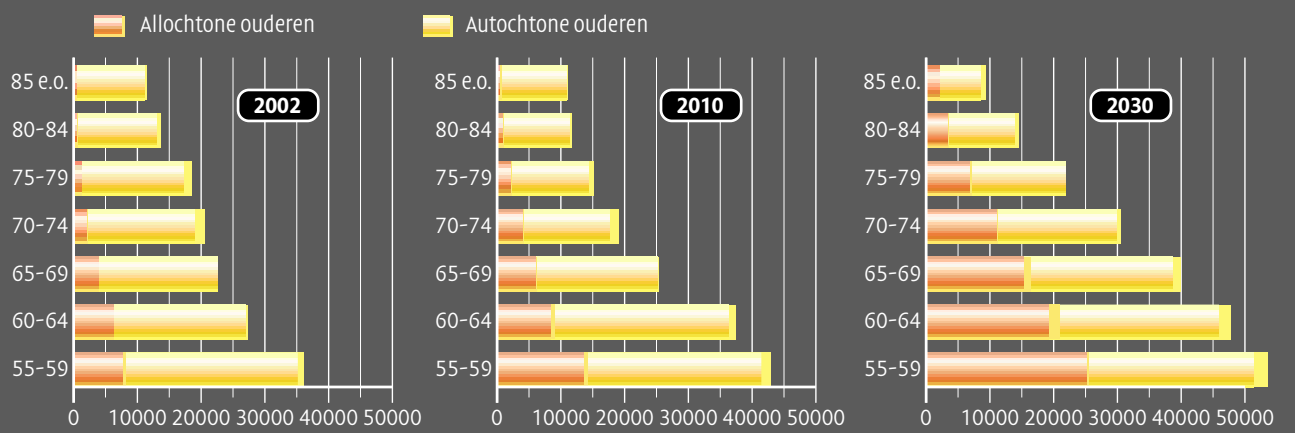
GRAFIEK 2: OUDEREN VERLATEN DE STAD



Veel ouderen blijven ondertussen de stad verlaten. Amsterdam is een jongeren- en studentenstad. Alleen in de leeftijdsgroep 15-30 vestigen zich netto meer mensen dan er uit gaan. Vanaf de 30 is in elke leeftijdsgroep netto sprake van migratie de stad uit.

Niet onbelangrijk voor het soort ouderenhuisvesting dat gepland wordt, is het stijgende aandeel allochtone ouderen. Naar verwachting is in 2010 23 procent en in 2030 bijna 40 procent van de ouderen allochtoon.

GRAFIEK 3: STERKE TOENAME ALLOCHTONE OUDEREN



bron: Amsterdam in cijfers 2002, O+S, Amsterdams Bureau voor Onderzoek en Statistiek

