

# NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – mei 2003 #08

Tien jaar na Heerma:  
Wat is het rendement  
van de corporatie?

## DOSSIER PARKSTAD De toekomst van de westelijke tuinsteden



- # Inhoud
- 4 Gemeenschappelijke ruimte **Kort nieuws**
  - 8 Eerste verdieping **Dossier Westelijke Tuinsteden**  
*Operatie Parkstad: temporiseren of doortasten?*  
*Herstructureren: twee stappen vooruit, één achteruit*
  - 15 Resultaten lezersenquête
  - 16 Amsterdam in Beeld **Nieuw-West, van polder tot stadspark**
  - 17 Het Interview **Lex Pouw ureest greep in de kas**
  - 21 Tweede verdieping **Het rendement van de corporatie**
  - 25 Als ik het voor het zeggen had **Prof.Ir. Tjeerd Dijkstra**
  - 26 Kort Bestek  
**Optoppen voorbehouden aan volhouders**  
**Huurcommissies: zwartboek schetst kafkaëske praktijk**
  - 29 Domweg Gelukkig **Martin Werkman**
  - 30 Op Stap met ... **Een vrije-kavelpionier op IJburg**
  - 32 Woonbarometer **Leefbaarheid in de Westelijke Tuinsteden**

## HERSTRUCTURERING VAN DE WESTELIJKE TUINSTEDEN

Vraag naar nut en noodzaak blijft rondspoken

8

Twee stappen voorwaarts, één achteruit



11



Verantwoording cover:  
Nieuwbouw in Geuzenveld

NUL20 is een opiniërend tijdschrift over woonbeleid in Amsterdam. Het tijdschrift verschijnt tweemaandelijks in opdracht van de Dienst Wonen, 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 – mei 2003 #05

## Prioriteiten

**A**ls we alle bouwplannen van 2002 tot 2010 bij elkaar optellen worden er in die periode 72.000 woningen gebouwd. Dat gaat natuurlijk nooit gebeuren. Tussen plannen en uitvoering staat in Amsterdam een wereld van praktische bezwaren. Het zou al heel mooi zijn als Stadig 'zijn' 16.000 woningen in 2006 klaar heeft, zeker gelet op de komende bezuinigingsoperaties. Er is dan ook alles voor te zeggen meer realisme in de planvorming te brengen. Hoe meer plannen er worden ontwikkeld, hoe meer de beschikbare capaciteit wordt gefragmenteerd, hoe groter de kans dat elk van die projecten uitloopt of strandt.

Amsterdam heeft een overmaat aan plannen en te weinig uitvoering. Dat besef heeft de wethouders Stadig en Van der Horst gebracht tot de nota 'Investeringsprioriteiten nu of straks'. De idee om regelmatig op centraal niveau prioriteiten vast te stellen is zo vanzelfsprekend, dat je je afvraagt waarom het geen onderdeel is van staand beleid. Omdat woning- en infrastructurele projecten zo moeilijk planbaar zijn? Omdat het de autonomie van de stadsdelen aantast?

Het is inderdaad zo dat prioriteitstelling leidt tot meer centrale regie. Maar als dat leidt tot een effectievere overheid en meer woningen, lijkt me daar weinig tegen. De vraag is vervolgens wel welke bouwprogramma's het college moet schrappen, temporiseren of uitstellen. Daar moeten alle belanghebbenden hun visie

op kunnen geven. In de nota wordt een aantal scenario's ontwikkeld en deze zomer wil het college de knopen doorhakken. Dat zal de komende maanden tot interessante discussies leiden. We houden u op de hoogte. De discussienota met de diverse scenario's en 'bedreigde' bouwprogramma's vindt u op onze website.



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

### Lezersenquête

Met een lichte blos op het gelaat vermelden we in dit nummer de belangrijkste bevindingen van de lezersenquête. Niet alleen de respons is namelijk onverweldigend, ook uw waardering voor ons blad. Bijna op alle items scoren we een hoge waardering. Dit is voor ons een extra stimulans op de ingeslagen weg verder te gaan. We zien, mede geïnspireerd door uw opmerkingen, voldoende mogelijkheden tot kwaliteitsverbetering. Meer informatie over de enquête op pagina 15.

### Geplande thema's

- Juli: Het middensegment, een bedreigde soort
- September: Wonen in de regio

22

Het rendement van de corporatie



Optoppen een zaak voor volhouders

26



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:  
Tjeerd Dijkstra, Jeroen van der Veer  
en Martin Werkman

REDACTIERAAD:  
Arian Boersma (Dienst Wonen)  
André Buys (Rigo Research)  
Frank Kuiper (HA)  
Michaela Hansen (ASW)  
Jan Willem Kluit (AFWC)  
Jeroen Montauban (Dienst Wonen)  
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)



## Hoe ver dalen de huizenprijzen?

In april stonden de kranten er vol mee: voor het eerst sinds tien jaar zijn de prijzen van koophuizen gedaald. De NVM maakte het zelf bekend. Het zou in het eerste kwartaal van dit jaar gaan om een lichte daling van 0,5%. Makelaars spreken in zo'n geval van 'stabilisatie'. Het Kadaster, dat in tegenstelling tot de NVM alle verkochte woningen meeweegt, komt over het laatste kwartaal van 2002 al op een daling van 1,1%. Er is dus wel degelijk sprake van een trend. Voorbode van een door deskundigen (banken, hoogleraren, het IMF, Ernst & Young) al veel langer voorspelde – en steviger – daling? Zij noemen percentages van 20% en hoger. Daarmee zouden we in de buurt komen van de instortende woningmarkt van de jaren tachtig. Vanwege de lage rentestand en de mogelijkheden van hypotheekrenteaftrek loopt het niet zo'n vaart, zeggen anderen. Er is immers nog steeds sprake van economische groei. De werkloosheid neemt weliswaar toe, maar er worden niet massaal huizen aangeboden door mensen die vanwege ontslag de hypotheeklasten niet meer kunnen opbrengen. Extreme prijsstijgingen, zoals in 1999 en 2000, zullen zich voorlopig zeker niet voordoen. Tegelijkertijd blijven aangeboden huizen langer te koop staan. Zeventig procent van de huizen die begin dit jaar in de verkoop gingen – gemiddelde prijs 203 duizend euro – heeft nog geen nieuwe bewoner. Huizen staan nu gemiddeld al zo'n 70 dagen te koop. Dat geldt voor alle prijsklassen. Joep van den Brink, voorzitter van de MVA: "Wij doen geen uitspraken over mogelijke prijsontwikkelingen. Ik ben geen profeet. Ik stel vast dat er in het eerste kwartaal 1400 woningen zijn verkocht, dat is een mooi resultaat. Wel hebben we een omslag gezien. Mensen wachten met kopen tot ze hun eigen huis hebben verkocht. Men wacht op elkaar. Ondertussen is de lucht wel uit de markt ja. We hebben nu een kopersmarkt."

[BDVH]

## Aandachtsgebieden aangewezen

Na de Bijlmer en Nieuwendam-Noord in Amsterdam-Noord, zijn nu ook de andere gebieden aangewezen die extra aandacht krijgen in de '50-wijkenaanpak' van minister Kamp. Voor dit jaar gaat het om Osdorp Midden Noord, Meer en Oever, Delflandplein/Staalmanplein en de Kolenkitbuurt, allemaal in Nieuw-West. In 2004 worden extra stimuleringsmaatregelen geconcentreerd op Geuzenveld Zuid en Overtoomse Veld in West en de Banne in Amsterdam-Noord. Amsterdam liep achter op andere gemeentes

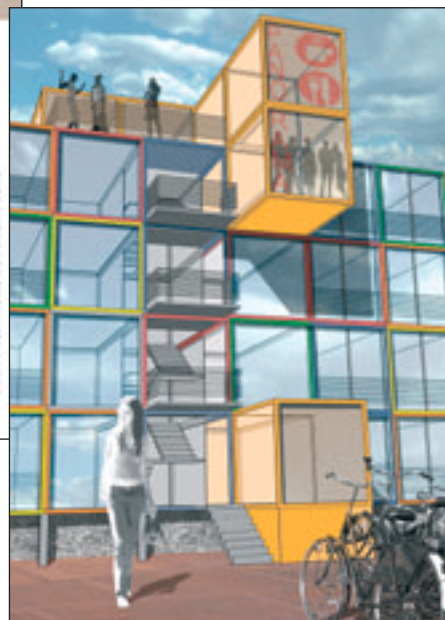
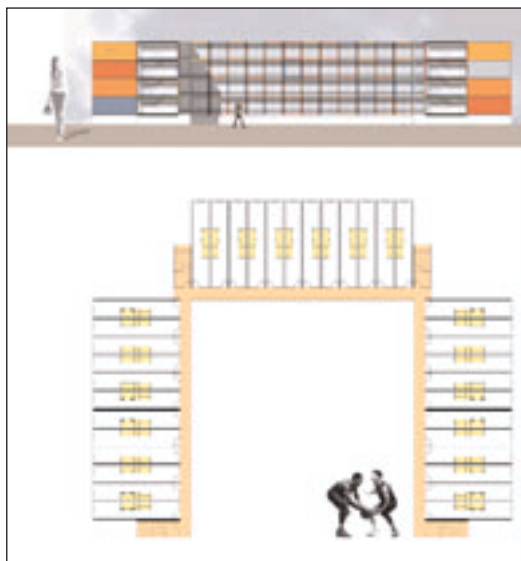
bij de aanwijzing van zogeheten prioriteitswijken bij de stedelijke vernieuwing. De gemeente wilde hierover eerst overleg voeren met de stadsdelen en corporaties. Kamp wil met meer gerichte aandacht op vijftig wijken in het land het vernieuwingsproces versnellen. De bevoordeling van de aangewezen wijken zit vooral in fiscale vrijstellingen, een soepeler toepassing van bijvoorbeeld milieuregels en het gericht naar deze gebieden sluiten van de IPSV-subsidies voor innovatieve projecten in de stedelijke vernieuwing. [JVDI]

## Intermezzo en Keetwonen slaan handen ineen

De Amstelveense jongerenhuisvester Intermezzo en Stichting Keetwonen willen samen circa twaalfhonderd studentenwoningen realiseren in omgebouwde containers op het NDSM-terrein in Noord en langs de Wenckebachweg in de Watergraafsmeer. De kracht van de plannen schuilt in de lage kosten, de bouwkwaliteit en de snelheid waarmee de tijdelijke woningen kunnen worden neergezet, zegt Quinten de Gooijer van Stichting Keetwonen. Bij een voorspoedige afhandeling van de procedures zou al in oktober kunnen worden begonnen met de eerste tachtig van de driehonderd geplande woningen op het NDSM-terrein. De keetwoningen hoeven niet veel duurder te zijn dan de kamers op Uilen-

stede die Intermezzo in beheer heeft; maximaal rond de 230 euro kale huur, zegt Louis Lengams van Intermezzo. Daar krijgen de studenten een complete en zelfstandige woning van dertig vierkante meter voor, waarvoor ze ook huursubsidie kunnen aanvragen. De containers, voorzien van isolatie en raampartijen van vloer tot plafond aan de kopse kant, zouden vijf jaar kunnen blijven staan; deze termijn kan na een nieuwe vergunningaanvraag worden verlengd tot tien jaar.

Intermezzo en Keetwonen proberen met stadsdeel Noord tot overeenstemming te komen. Maar ze zijn niet de enige gegadigden voor de ontwikkeling van studentenwoningen op het NDSM-terrein. Een samenwerkingsverband van de Dageraad en De Key, een andere grote studentenhuysvester in de regio, wil 250 prefab-woningen voor studenten neerzetten op de voormalige scheepswerf. [JVDI]



# Flink deel bouwplannen wordt uitgesteld

De uitvoering van één op de drie bouwprojecten in Amsterdam wordt tot na 2010 uitgesteld. De vraag is welke. Dat wil het gemeentebestuur deze zomer besluiten na een consultatieronde bij stadsdelen, corporaties en andere marktpartijen. Omdat investeringen in infrastructuur, kantoorlocaties en woningen zeer nauw met elkaar samenhangen, geeft het college vijf mogelijke scenario's aan waarin de ontwikkeling van twintigduizend woningen en ruim 1 miljoen vierkante meter kantoorruimte wordt opgeschoven. Er is volgens het Amsterdamse college een overmaat aan plannen in voorbereiding. Gezien de noodzaak tot bezuinigen wil het college plancapaciteit efficiënter inzetten door prioriteiten te stellen.

Volgens wethouder Stadig heeft Amsterdam teveel plannen en te weinig uitvoering. "We verspillen daar veel energie en geld mee. Bovendien creëert het een fors probleem richting burgers als projecten steeds maar weer uitlopen." Hij wil daarom prioriteiten gaan stellen, ook al omdat er tien procent op de plancapaciteit moet worden ingeleverd. De wethouders voor bouwen, infrastructuur en bedrijfsterrainen hebben alle 334 bouwplannen in Amsterdam tegen het licht gehouden: 123 daarvan zijn te ver gevorderd om nog te stoppen en 78 zijn zo klein dat het niet veel oplevert om ze uit te stellen. Blijven over 121 projecten om de prioriteit van vast te stellen. Het college wil niet meer plannen ontwikkelen dan nodig is tot 2010, opgehoogd met een marge van dertig procent om vertragingen en

dergelijke te compenseren. Op dit moment zijn er bouwplannen voor 72 duizend woningen. Het college wil er maximaal 52 duizend ontwikkelen. In kantoorontwikkeling wordt nog drastischer gesneden. Van de ruim 2,2 miljoen vierkante meter moet de helft worden stopgezet. Dat is lastiger dan het lijkt, omdat kantoren in bouwplannen vaak zijn opgenomen als geluidswal of als financieel fundament. Bovendien is menging van wonen en werken onderdeel van herstructureringsplannen.



Duco Stadig: "We hebben teveel plannen en te weinig uitvoering. We gaan daarom prioriteiten stellen. IJkpunt is 5000 woningen per jaar. Opgehoogd met dertig procent marge komt dat op 52.000 woningen in de periode 2002-2010. We zijn van plan voortaan elke twee jaar zo'n prioriteitenafweging te doen."

Tot de woningbouwprojecten die onverminderd doorgaan, behoren alle projecten langs de Zuidas, de huidige fase van IJburg, het Westdok, de Houthavens, het Funen, het Olympisch Stadion, de Geuzenbaan, het Calandterrein, De Aker, de J. Veltmanstraat, het gebied Amstel III, de Stramanweg, de Kromwijkdreef, het Shell-terrein in Noord, het Bos en Lommerplein en de Bongerd. Van alle andere projecten moet de prioriteit worden bepaald. Dat geldt bijvoorbeeld voor delen van IJburg, Zeeburgereiland, de Wibautas, delen van Noord (CAN en NDSM-stad) en OverAmstel. [FVDM]

## SIUBA

De Dienst Wonen laat weten dat in het vorige nummer van NUL20 in het artikel "Op stap met ... een verhuurmedewerker" enkele onjuiste interpretaties van de toewijzingsregels stonden. Een woordvoerder van de Dienst stelt daarin dat de voorrangindicatie van woningzoekenden vervalt na een viertal weigeringen. Dat blijkt niet het geval. Een voorrangskandidaat draait in Woningnet een bepaald aantal kranten mee. Als de kandidaat niet slaagt binnen de termijn, dan vervalt de voorrangindicatie. Tenzij de kandidaat niets te verwijten valt, omdat er bijvoorbeeld geen woningen voor hem beschikbaar zijn gekomen. Per krant (1 maal per 2 weken) kan op maximaal drie woningen worden ingeschreven en dat meestal tien kranten lang. Dus maximaal dertig kansen.

De corporatie bepaalt welke woningen bereikbaar zijn voor voorrangskandidaten. Dat zijn volgens afspraak de reguliere woningen, niet 'de kranten uit de pap'. De voorrangskandidaten tekenen overigens vooraf een overeenkomst waarin al dit soort zaken worden vastgelegd.

## Debat over leefbaarheid

Amsterdammers ergeren zich in hun buurt het meest aan vervuiling. Dat is één van de bevindingen van de zojuist verschenen *Leefbaarheidsrapportage* van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. NUL20 berichtte al uitgebreid over resultaten van dit onderzoek in het septembernummer van 2002. Amsterdammers zijn gemiddeld gesproken redelijk tevreden over hun woonomgeving, maar in een aantal buurten helemaal niet. Bos en Lommer komt er het slechtste van af. Zorgwekkend is volgens de corporaties dat sommige buurten niet alleen negatief worden beoordeeld, maar dat bewoners vinden dat deze ook nog verder achteruitgaan. De corporaties willen bij herstructureringsprojecten met stadsdelen afspraken maken over verbetering van de leefbaarheid. Investeringen in de woningvoorraad hebben volgens hen alleen zin als tegelijkertijd de woonomgeving wordt opgeknapt en onderhouden.

Op 4 juni organiseert het Amsterdams Volkshuisvestingsoverleg (AVO) een debat over de aanpak van de leefbaarheid in Amsterdam in het kantoor van Woningbouwvereniging Het Oosten. Zie de agenda van [www.nul20.nl](http://www.nul20.nl) voor details. [FVDM]

## Hoge drempel voor klager bemiddelingsbureau

Onderhuursituaties en afhankelijkheidsrelaties zorgen er voor dat huurders en woningzoekenden afzien van klachten over al dan niet illegale woningbemiddelingsbureaus. Dat vermoedt Jan Riekus Jansen van het Amsterdams Steunpunt Wonen (ASW). Het ASW heeft in 1991 in opdracht van Huurdersvereniging Amsterdam (HA) een speciaal internet-meldpunt ingesteld, maar daarop zijn sindsdien naar schatting slechts zestig meldingen binnengekomen, en dat zijn niet allemaal klachten. "En van de klagers maakt slechts een handvol echt werk van de zaak", aldus Jansen. In hetzelfde jaar verscheen een verontrustend rapport van de HA over illegale bureaus en onwettige praktijken van bureaus die wel een vergunning hebben. Veel voorkomende misstanden zijn: bemiddeling bij illegale onderhuur, het vragen van te hoge huren, het ten onrechte gebruiken van tijdelijke contracten en het schrappen van een overeenkomst zodra een eerste som is betaald. Vorig najaar zijn bij de Dienst Wonen twee extra opsporingsambtenaren aan het werk gegaan die zich grotendeels met de bemiddelingsbureaus bezighouden. Eerder dit jaar kondigde de dienst dwangsommen aan voor illegale bemiddelingspraktijken variërend van drieduizend tot vijfduizend euro per overtreding. Zes bureaus, waarvan twee mét en vier zonder vergunning, hebben inmiddels te horen gekregen dat de dienst van plan is ze te beboeten. De website over woningbemiddelingsbureaus is te bereiken op [www.huurnietteduur.net](http://www.huurnietteduur.net). [JVDT]

## MVA start eigen aanbod-site

Wie voor een koophuis wil rondneuzen op internet kan op meerdere sites terecht. Er waren al sites van de Nederlandse Vereniging van Makelaars ([www.funda.nl](http://www.funda.nl)) en van de niet bij de NVM aangesloten makelaars ([www.digimo.nl](http://www.digimo.nl)). Aspirant-kopers in Amsterdam kunnen sinds april ook zoeken op [www.mva-makelaars.nl](http://www.mva-makelaars.nl). De Amsterdamse makelaarsvereniging stoorde zich namelijk aan reclames van makelaars van buiten de stad op Funda. Bovendien bleken bezoekers van Funda naderhand regelmatig zelf hun zaken af te handelen. De NVM reageerde snel: de advertenties bij aangeboden huizen zijn van de site gehaald. Sterker, Funda is geheel vernieuwd. [BDVH]

# Handen uit de mouwen

Veel voorstellen uit de Nota Woningproductie zijn nu officieel beleid geworden met het Actieplan Woningproductie.

Onder het motto *handen uit de mouwen, huizen bouwen* doet wethouder Duco Stadig een reeks voorstellen om de ingestorte woningbouwproductie uit het slop te halen. Zo neemt Amsterdam de verdeling tussen koop- en huurwoningen – vooral bekend om de '30 procent norm' – voortaan niet meer per project de maat. Per stadsdeel wordt bekeken of het stedelijk woningbouwprogramma wordt gerealiseerd.

Stadig wil in zijn wethoudersperiode zoals bekend minstens zestienduizend nieuwe woningen realiseren. Dat vraagt een productie van gemiddeld vierduizend huizen per jaar, maar in 2002 zijn slechts 2500 woningen opgeleverd en 2800 woningen in aanbouw genomen.

Het actieplan maakt het ontwikkelaars gemakkelijker met de bouw van koopwoningen te beginnen. Doorgaans beginnen commerciële marktpartijen pas met de bouw als zeventig procent in de voorverkoop is verkocht. De gemeente geeft nu voor vijfhonderd koopwoningen toestemming voor tijdelijke verhuur. En voor maximaal vijfhonderd woningen wordt het risico van een lager verkooppercentage voor de start van de bouw afgedekt. Stadig neemt voor lief dat deze handreiking consequenties heeft voor de grondopbrengsten. Als er geen woningen worden gebouwd heeft de gemeente immers helemaal geen inkomsten.

De al in februari gemaakte afspraken met de veertien Amsterdamse woningcorporaties zijn eveneens onderdeel van het actieplan. Toen kwamen gemeente en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) overeen



Voor het actieplan woningproductie is 28,8 miljoen euro beschikbaar. Veel daarvan is al vastgelegd. Bouwregisseur Arthur Verdellen mag resterende miljoenen inzetten om bouwprocessen op gang te brengen of te versnellen.

de tekorten per sociale huurwoning te verminderen door corporaties geen verliezen meer te laten lijden op gebouwde parkeervoorzieningen. Ook zullen corporaties op termijn van tien jaar een derde deel van de nieuwbouw mogen verkopen en kunnen zij voor de helft van de nieuwe sociale huurwoningen hogere aanvangshuren rekenen. Voor het nakomen van de afspraken met de AFWC is sprake van een bijdrage van 7,5 miljoen euro.

In totaal is voor het actieplan 28,6 miljoen euro beschikbaar. Dat geld wordt verder besteed aan het bureau van woningbouwregisseur Arthur Verdellen, de realisering van circa vijfduizend woningen in de Bijlmermeer, studentenhuisvesting en het oplossen van specifieke knelpunten, zoals bij de bouw van twee woningblokken bij het Olympisch Stadion.

Amsterdam denkt nog na over een lagere grondprijs voor koopwoningen die worden gebouwd in zogeheten maatschappelijk gebonden eigendom. Dergelijke woningen gaan bij vertrek van de bewoner terug naar de corporatie, de oorspronkelijke eigenaar. [BP]

## De Key koppelt kamerverhuur aan studieduur

Woningstichting De Key verhuurt voortaan alleen nog kamers aan jongeren die bij een onderwijsinstelling staan ingeschreven. Studenten met een huurcontract 'nieuwe stijl' moeten na hun afstuderen dan ook op zoek naar een andere woning. Met deze maatregel wil de corporatie de groeiende kamernood onder studenten verlichten. Op dit moment wacht deze groep gemiddeld drie jaar op een kamer van een corporatie. De Key is niet de enige organisatie die voor tijdelijke huurcontracten bij studenten heeft geko-

zen. Ook de Utrechtse studentenhuusvester SSHU gaat binnenkort zijn kamers alleen nog op tijdelijke basis aan studerende jongeren verhuren. Met deze maatregel lopen de verhuurders vooruit op de komst van zogeheten 'campuscontracten' die demissionair minister Kamp van Volkshuisvesting volgend jaar wil invoeren. De Landelijke Studenten Vakbond (LSVb) ziet niets in dit type huurcontracten. Volgens de bond wordt de woningnood er mee doorgeschoven naar de overvolle startersmarkt. [JB]

## Eerste sociale huurwoningen IJburg opgeleverd

**O**p IJburg zijn de eerste sociale huurwoningen opgeleverd. Het gaat om 32 eengezinswoningen van woningstichting Zomers Buiten aan de Mattenbiesstraat op het Grote Rieteiland. In totaal komen er op dit eiland en Haveneiland West 1100 sociale huurwoningen wat neerkomt op 30 procent van het totale woningbestand. De rijtjeswoningen met hun crèmekleurige houten gevel staan in een gemengd blok van huur en koop en zijn ontworpen door drie verschillende architectenbureaus. Ze hebben allemaal een voor- en achtertuin en tellen vier kamers verdeeld over twee verdiepingen. Per maand moet voor de ruim honderd vierkante meter tussen de 412 en 485 euro worden betaald.

De huurders van de eerste lichting hebben in diverse media aangegeven dolblij te zijn met



hun nieuwe huis. Ze mochten meebeslissen over de afwerking en de voorzieningen in hun woning. Inmiddels is ook de eerste paal geslagen voor de volgende serie van dertig sociale huurwoningen langs de IJburglaan op Haveneiland West. In tegenstelling tot de dure koopwoningen is er veel vraag naar deze huurhuizen in Amsterdams grootste nieuwbouwwijk. [JB]

## Erfpacht ligplaatsen van de baan

**D**e gemeente Amsterdam gaat in de toekomst ligplaatsen voor woonboten veilen. Voor een ligplaats in IJburg en in de Houthavens zullen ontwikkelaars en particulieren in onderlinge concurrentie een bod moeten doen op zogeheten ontwikkelingsrechten.

Al sinds de jaren zeventig wordt in bestuurlijk Amsterdam gewerkt aan plannen om bewoners op de wal en op het water meer gelijk te behandelen. Aanvankelijk zou door het huidige college een erfpachtstelsel worden ontwikkeld, maar volgens wethouder Stadig van stedelijke ontwikkeling zitten daar toch teveel haken en ogen aan. Volledige erfpacht op het water is niet eer-

lijk. Op de wal wonen ook veel mensen die geen erfpacht betalen. Bovendien geeft een erfpachtcontract weinig invloed op het feitelijke gebruik van een gebied. Een gewone ligplaatsvergunning biedt de gemeente veel meer mogelijkheden ontwikkelingen te sturen.

Bij het definitief afzien van erfpacht op het water wil de gemeente echter geen verliezen lijden op de al geplande nieuwe ligplaatsen in de Houthavens en op IJburg. Zo voorzien de plannen voor het Steigereiland in de komst van 170 drijvende woningen, veertig varende woonboten en ruim honderd vrije waterkavels. De gemeente rekende daarbij per ligplaats grofweg op 135.000 euro, ex BTW.

Om de gemeentelijke opbrengsten veilig te stellen werken juristen aan een systeem van verkoop van ontwikkelingsrechten. De toekomstige gebruiker betaalt de gemeente een bedrag gebaseerd op de totale verkoopwaarde met aftrek van kosten voor bouw, rente, risico en rendement. De hoogstbiedende maakt daarbij de meeste kans. De huidige woonbootbewoners ontkomen evenmin aan een prijsverhoging. Volgens wethouder Stadig is de huidige heffing van precario niet in verhouding met de waarde van een woonboot met ligplaats. De hoogte van de prijsstijging is nog onduidelijk. Kostbare ontwikkelingsrechten en verhoging van precario stuiten op zwaar verzet bij de Landelijke Woonboten Organisatie. Grote groepen woonbootbewoners zouden er door in financiële problemen komen. [BP]



## Amsterdam helpt Almere

**A**lmere moet de komende 25 jaar aanmerkelijk verstedelijken. De gemeente is met steun van het ministerie van VROM, de provincies Flevoland, Noord-Holland, Utrecht en de gemeente Amsterdam begonnen aan de ontwikkeling van een integraal ontwikkelingsplan. De Amsterdamse wethouder Duco Stadig is bereid tot samenwerking met Almere. De tijd van Almere als een afzonderlijke, op korte afstand gelegen buitenwijk van Amsterdam is volgens hem voorbij. De steden in het gebied van IJmond tot en met Almere moeten vaker gezamenlijk de arbeids- en woningmarkt bedienen. In gezamenlijkheid wordt gewerkt aan oplossingen voor de gebrekkige infrastructuur in de Noordelijke Randstad en betere samenwerking tussen grondbedrijven. Ook wil Amsterdam een bijdrage leveren aan het ontstaan van een beter evenwicht tussen wonen en werken. Nu nog werkt een groot deel van de inwoners van Almere in de omgeving van Schiphol.

Wethouder Arie-Willem Bijl (PvdA) van Almere heeft zijn zinnen gezet op de bouw van een nieuwe grote stad in het IJmeer. Een dergelijke IJmeerstad is volgens zijn partijgenoot Stadig ook voor Amsterdam het spannendst. Een stad die zich presenteert aan het water stelt ook internationaal wat voor. De haalbaarheid van een dergelijke tweelingstad zal echter sterk afhangen van de toekomstige infrastructuur, zoals de aanleg van een nieuwe railverbinding door het IJmeer. [BP]

## Plaatselijke steun voor stad Haarlemmermeer

**B**innen de gemeenteraad van Haarlemmermeer groeit de steun voor de bouw van 25 tot 30.000 extra woningen in de komende dertig jaar. In het gebied tussen Hoofddorp en Nieuw-Vennep zou dan een dichtbebouwde stad moeten ontstaan. De ommezwaai komt van de VVD. De liberalen laten het idee lost dat het gebied alleen geschikt is voor het slechts dun bebouwde Park van de 21<sup>ste</sup> eeuw. "Als de Rijksoverheid ons een extra taak wil geven, dan moeten we die kans gebruiken," aldus raadslid De Baat.

De voorkeur gaat bij hem dan uit naar gebundelde woningbouw in de stijl van IJburg.

Eerder kwam van de plaatselijke PvdA al steun voor een dergelijke Meerstad, mits sprake is van voldoende variatie en echte stedelijkheid.

De toekomst van Haarlemmermeer is daarmee nog geen uitgemaakte zaak. De bevolking toonde zich de afgelopen jaren zeer afkerig van grootschalige verstedelijking. Zij willen liever het dorpe karakter behouden. Leefbaar Haarlemmermeer betwijfelt daarom sterk of de toekomstige inwoners wel compact en hoog willen wonen. Zij blijft vasthouden aan het wonen in het groen. Ook de fracties van GroenLinks, CDA en de lijst Van der Jagt hebben hun twijfels over woningbouw tussen Hoofddorp en Nieuw-Vennep. [BP]

Vraag naar nut en noodzaak van operatie Parkstad blijft rondspoken

# Temporiseren of doortasten?

Iedereen is het er over eens dat er wat moet gebeuren in de Westelijke Tuinsteden. Al was het maar om het imago te verbeteren van een gebied dat 130 duizend Amsterdammers herbergt. Maar bouwachterstanden, een haperende herhuisvesting, economische malaise, een inzakkende koop- en gespannen huurmarkt, en verzet van bewoners doen de discussie over nut en noodzaak van de herstructurering weer opblazen. Bewonersorganisaties willen meer nadruk op sociale maatregelen in plaats van fysieke. Bestuurders en corporaties willen met volle kracht doorgaan met de stedelijke vernieuwing. De nut- en noodzaakdiscussie van de operatie Parkstad blijft opspelen.

Johan van der Tol

**DOSSIER  
PARKSTAD**

**M**artin Werkman, oud-stadsdeelvoorzitter van Bos en Lommer, weet nog goed waar het allemaal om begonnen is. Hij was er bij toen in de eerste helft van de jaren negentig voor het eerst werd gesproken over een grootschalige aanpak van het woningbestand van de Westelijke Tuinsteden. "Aanleiding was niet alleen bezorgdheid over de toekomst van deze naoorlogse woningen. Schaeffers stadsvernieuwing moest niet stoppen bij de vooroorlogse woningen. Bewoners trokken massaal weg naar kwalitatief betere en ruimere huizen: eerst in de overloopgemeentes en later naar de Vindex-wijken. Wie wilde er straks nog wonen in die gehorige woninkjes zonder centrale verwarming, waarvan de meeste niet groter zijn dan zestig vierkante meter? Leegstand, verpaupering en verloeder- ring à la de Bijlmer lagen op de



loer", zo legt Werkman uit. Daarom bepleitte de stichting 'Van na de oorlog' landelijk en lokaal voor een grootschalige vernieuwing van de woningvoorraad die globaal tussen 1950 en 1968 is gebouwd. Een conferentie in en over Amsterdam-West in 1992, waar bewoners stads-

ge woningbestand. Velen wonen er met plezier en anderen die eigenlijk wel weg zouden willen, kunnen nergens anders een betaalbaar huis vinden. Ook in Nieuw-West staan voor iedere vrijkomende huurwoning mensen in de rij. Maar schijn bedriegt, zeggen Werk-

*'De huizen zijn niet het belangrijkste probleem van deze wijken'*

delen, corporaties en andere professionals aanwezig waren, was uiteindelijk de start van die aanpak. Wie nu, tien jaar later, naar Nieuw-West kijkt, zou tot de conclusie kunnen komen dat Werkman ongelijk heeft gekregen. Er zijn aanzienlijke problemen in het gebied: een relatief hoge werkloosheid, onderwijsachterstanden en veel nauwelijks geïntegreerde allochtonen. Hardnekkige groepen draaidelcriminelen bezorgen de tuinsteden een slechte naam. Maar het is de vraag of deze problemen vooral het gevolg zijn van het eenzijdig-

man en bestuurders die het nu voor het zeggen hebben ten westen van de A10. Als straks de bouwproductie weer op gang komt en het vertrouwen in de economie weer enigszins herstelt, zet de verhuismolen zich ook weer in beweging, en trekken draagkrachtige bewoners naar elders. "Met de bewoners hier is niets mis", zegt Piet Dikken, portefeuillehouder Stedelijke Vernieuwing in Geuzenveld-Slotermeer. "Het is alleen jammer dat die middengroepen hier uiteindelijk niet kunnen vinden wat ze zoeken. Je ziet nu ook al allochtonen weg-

"De criminaliteitsproblemen zijn niet de legitimatie voor de herstructurering. Je kunt het niet verkopen aan bewoners dat hun huis moet worden afgebroken omdat er crimineeltjes rondlopen."

Henk Goettsch, stadsdeelvoorzitter in Slotervaart-Overtoomse Veld



## WOONCARRIÈRE IN NIEUW-WEST

Een wooncarrière binnen de Westelijke Tuinsteden; maakt de vernieuwing die mogelijk? Ja, zo blijkt uit verkoopcijfers van twee projecten in Osdorp en Geuzenveld. Het project Katenstein in het Zuidwest Kwadrant telt tachtig koopwoningen, waarvan 64 waarvoor de AMH-regeling (Amsterdams Middensegment Hypotheek) van kracht is, en zestien in de vrije sector. Van de kopers van de AMH-woningen is 45 procent afkomstig uit Nieuw-West; van de vrijesectorwoningen is dat 37,5 procent. Bij vijf torentjes in het project Geuzenbaan (176 woningen) is 34 procent afkomstig uit de Westelijke Tuinsteden, 44 procent elders uit Amsterdam en 22 procent van buiten de stad.



trekken, en de nieuwkomers zijn dan weer veel kansarmere mensen.” Het voorkomen van verpaupering is voor Werkman en Dikken het belangrijkste motief. De twee zijn wars van *social engineering* en geloof in een maakbare samenleving, een idee dat zo vaak in de discussie is gesloepen. In die maakbaarheids-gedachte zou het mengen van inkomens- en zelfs etnische groepen, bijdragen tot het wegwerken van achterstanden van zittende bewoners. Maar voor- en tegenstanders van herstructurering zijn het inmiddels eens dat het zo niet werkt: kansen op de arbeidsmarkt worden niet groter met de komst van een tweeverdienersplaza in de straat, en Marokkaanse kinderen raken niet



ren van de problemen in de wijk. Maar de bestuurders lijken zich heel goed te realiseren dat je er met alleen fysieke vernieuwing niet bent, en dat daar ook sociale programma's voor nodig zijn. “Problemen als criminaliteit kunnen ook geen legitimatie zijn voor de herstructurering”, stelt Henk Goettsch, stadsdeelvoorzitter in Slotervaart-Overtoomse Veld. Dat zou je niet kun-

toomse Veld nog steeg, is het sindsdien met 20 procent gedaald, en het aantal straatroven met maar liefst 44 procent. Maar er is nog een lange weg te gaan om het imago van het stadsdeel op te vijzelen.

“De huizen zijn ook niet het belangrijkste probleem van deze wijken”, zegt Dick Glastra van Loon, coördinator van het Samenwerkingsverband Bewonersorganisaties Westelijke Tuinsteden (SBWT). Dat zijn de werkloosheid, onderwijsachterstand, slechte integratie en gevoelens van onveiligheid. Daarvoor is de sociale pijler van de stedelijke vernieuwing nodig, maar bewoners merken volgens Glastra van Loon maar weinig van die sociale vernieuwing. Buurthuizen en speeltuinverenigingen zijn wegbezuinigd; voorzieningen voor het grote aantal ouderen, met name de allochtone, schieten tekort. Ook voor de vele jongeren, van wie de meesten van allochtone afkomst, zijn er weinig aansprekende plekken om de vrije tijd door te brengen. Het schort in het aanbod in taallessen, en in maatregelen die ervoor moeten zorgen dat bewoners die lessen ook kunnen volgen.

#### Verzet

Mien Driel (58) begint tegen wil en dank een bekende Amsterdamse te worden. Ze was op AT5 en ze wordt op de voet gevolgd door het *Amsterdams Stadsblad*. Driel kwam vierhalf jaar geleden vanuit Sloterveer naar Geuzenveld, waar ze van Rochedale een kleine eengezinswoning kreeg met uitzicht op sport-

“Maar je moet wel bereid zijn eventueel je accenten te verleggen. Misschien moeten we ons straks meer richten op de bestaande bouw”. Far West-directeur Jacques Thielen.

park Ookmeer. Een plek uit duizenden. Haar was beloofd dat de woning zou worden gerenoveerd, net als de 196 andere huizen in Complex 24. Maar de plannen werden bijgesteld. Twaalf woningen aan de kopse kanten, waaronder die van Driel, worden nu gesloopt om plaats te maken voor eveneens grondgebonden woningen van 120 m<sup>2</sup>, koophuizen, maar ook minimaal 30 procent sociale huur. Driel en enkele andere bewoners weigeren te vertrekken. Ondanks een volgens het stadsdeel goudgerande herhuisvestingsregeling: ze mogen zonder huurverhoging een gerenoveerde woning in de buurt betrekken. Maar Driel wil uitzicht op het park houden. “Moet Jan de Arbeider wijken voor Jan Kapitaal? Laat ze eerst nog maar wat stempeltjes halen, van de deelraad tot aan de Hoge Raad”, zegt ze strijdvast. Glastra van Loon van de bewonersorganisaties: “Zo moet je die fysieke vernieuwing dus niet aanpakken. Om vertrouwen vast te houden, moet je ervoor zorgen dat iedere bewoner die moet vertrekken het gevoel heeft dat hij er op vooruit gaat. De bewoner heeft immers niet om die kwaliteitsverbetering gevraagd. En je moet veel meer samen met de bewoners doen. Ik ben ervan overtuigd dat als je de bewoners vraagt op welke plekken er gebouwd kan worden, dat ze dan zelf plaatsen aanwijzen. Ze zullen niet zeggen: doe maar bij de burens. Ook zij zijn doordrongen van de noodzaak van verdichting. Er zijn immers meer woningen nodig. Maar als de bewoners nu een brief van de corporaties krijgen, dan lezen ze: ‘wij vinden dit’ en ‘we gaan dit doen’. Dat valt in slechte aarde bij mensen die hier tien, twintig, dertig en soms wel veertig jaar wonen. Woningcorporaties hebben ook niet de traditie om aan participatie te doen: er is huurders-ver-

### ‘Als we niets doen, worden we het afvoerputje van Amsterdam’

op slag hun taalachterstand kwijt als hun school is ‘opgewit’. Het vermengen van bevolkingsgroepen is dan ook zeker geen doel op zich. “Daar moet je niet naar streven, dat gebeurt toch wel”, aldus Werkman. Simon Willing, bestuursvoorzitter in Osdorp, kijkt eerst verbaasd als hem wordt gevraagd of er al meer gemengde scholen zijn ontstaan na oplevering van de eerste stadsvernieuwingsprojecten. Daarna vertelt hij trots over het Caland College: “dat is een zwarte school, maar het is wel een van de betere middelbare scholen van Amsterdam”.

#### Sociale pijler

Veel critici menen ook dat de fysieke aanpak van de wijken vooral bedoeld is om de huidige problemen van de bewoners te lijf te gaan. Zo verscheen eerder dit jaar artikel in *Vrij Nederland* een artikel over Buurt Negen in Geuzenveld waarin werd gesuggereerd dat de herstructurering een goedmakertje moet zijn voor het twintig jaar nege-

nen verkopen aan de bewoners. “Je kunt niet zeggen: uw huis moet worden afgebroken, omdat er hier crimineeltjes rondlopen.”

Werkman en Goettsch beamen dat er vanuit de centrale stad jarenlang weinig aandacht is geweest voor de Westelijke Tuinsteden en hun problemen. En wellicht hebben die rellen op het August Allebéplein in Overtoomse Veld in de zomer van 1998 gewerkt als een soort trigger, zegt Goettsch. “Ze waren goed wakker geschud.”

Gelukkig is er ook resultaat geboekt bij de criminaliteitsbestrijding in Slotervaart-Overtoomse Veld, zo vertelt Goettsch. Probleemjongeren worden meer op hun huid gezeten, niet alleen door de politie, maar ook bijvoorbeeld door leerplichtambtenaren. Tientallen jongens hebben inmiddels enkele maanden vastgezeten in Rijks Jeugdinstelling Den Engh in Den Dolder, waar Amsterdam een contingent plaatsen heeft. Waar het criminaliteitscijfer tot 2000 in Slotervaart-Over-

huurdersoverleg en dat is mooi genoeg.”

Het draagvlak onder de stedelijke vernieuwing wordt volgens Glastra van Loon vooral ondermijnd door de problemen bij de herhuisvesting. Die was op papier goed geregeld in een sociaal plan, dat als voorbeeld diende voor de hele stad en ook voor de nationale Woonbond. Maar in de praktijk bleek die herhuisvesting in het Zuidwest Kwadrant in Osdorp te haperen. De belofte dat bewoners van sloopwoningen direct een nieuwbouwwoning zouden kunnen betrekken, kon niet worden waargemaakt. De nieuwbouw had grote vertraging opgelopen.

Verder bleek dat corporaties Eigen Haard en het Oosten bij de toewijzing van huizen in de nieuwe wijken Aker 5 en 6 een quotum hanteerden voor stadsvernieuwingsurgenten uit het Zuidwest Kwadrant. Hier vonden de bewonersorganisaties een bondgenoot in stadsdeelvoorzitter Willing, die zich “verschrikkelijk boos” heeft gemaakt over de houding van de corporaties. Eind vorig jaar zijn er afspraken gemaakt over versoepeling van de toewijzingsregels voor de Aker, maar volgens Glastra van Loon houden de corporaties zich daar niet aan. Het Oosten spreekt dit overigens tegen en zegt dat de woningen in de Aker 5 en 6 juist bedoeld zijn voor stadsvernieuwingsurgenten.

### Draagvlak

Bestuurders, Bureau Parkstad en Far West, de belangrijkste corporatie in het gebied, stellen dat er ondanks deze perikelen wel degelijk draagvlak bestaat voor de vernieuwing, ook met het grote aandeel sloop/nieuwbouw. “Als je potentiële kopers vraagt of ze een gerenoveerde woning willen hebben, of een nieuwbouwwoning van 20 duizend euro meer, dan kiezen verreweg de meesten toch voor



dat laatste”, aldus René Groten-dorst, directeur van Bureau Parkstad. Simon Willing, stadsdeelvoorzitter van Osdorp, bevestigt dit: “Uit een onderzoek in het Zuidwest Kwadrant blijkt dat 70 procent van de bewoners voor sloop is.” Ook oudere bewoners laten hem op straat weten dat ze tevreden zijn over hun nieuwe woningen: “Nou meneer Willing, het is een paleissie hoor. Ja, die zijn dan wel meer huur gaan betalen, maar ze krijgen daar vaak subsidie voor, en in de eerste paar jaar gewenning.”

In de deelraad van Geuzenveld-Slotermeer worden regelmatig vraagtekens gezet bij de sloop- en nieuwbouwooperatie, zegt portefeuillehouder Dikken. Met name een partij als Leefbaar Slotermeer/Geuzenveld neemt het nog al eens op voor protesterende bewoners. Maar voor Dikken is uit- of afstel van de vernieuwing geen optie. “Voor veel bewoners is de onzekerheid een belangrijke klacht: wanneer ben ik aan de beurt en waar ga ik naartoe? Die onzekerheid kun je niet nog langer laten voortduren. En als we niets doen, worden we het afvoerputje van Amsterdam. Dan ontstaan hier ‘no go areas’ waar niemand meer durft te zijn.”

Het klopt dat het stadsdeel bureau Rigo opdracht heeft gegeven nog eens onderzoek te doen in het kader van de vernieuwingsoperatie in Geuzenveld-Slotermeer. “Maar dat onderzoek moet tegenover de bevolking juist als een extra

onderbouwing van de plannen dienen”, aldus Dikken. Rigo moet de sociaal-economische trend van de bevolking nog eens in kaart brengen.

Voor de bestuurders is de economische malaise een reden om juist door te halen: je weet niet hoelang de neergang duurt en misschien worden belangrijke projecten wel helemaal op de lange baan geschoven. Daarnaast is een meerjarige bouwproductie een goede bodem onder de economie. “Maar je moet wel bereid zijn eventueel je accenten te verleggen. Misschien moeten we ons straks meer richten op de bestaande bouw”, zegt Far West-directeur Jacques Thielen. Een opmerkelijke uitspraak: Far West is immers van het begin af aan de grootste voorstander van sloop geweest. Ook voor Simon Willing is de herstructurering geen stalinistisch meerjarenplan: “Het heet niet voor niets Richting Parkstad 2015. Misschien ligt over vijf jaar de nadruk meer op renovatie.” Veel bewoners zullen deze uitspraken verwelkomen. Ze drin-

“Uit een onderzoek in het Zuidwest Kwadrant blijkt dat 70 procent van de bewoners voor sloop is”.  
Simon Willing, stadsdeelvoorzitter van Osdorp

gen al langer aan op meer behoud van de bestaande bouw. Sommigen vinden dat er helemaal niets mis is met hun woning, vooral als die pas tien jaar geleden nog is gerenoveerd. Laten ze in de Jordaan of de Pijp maar slopen, zeggen die bewoners. Daar zijn de woningen even klein en gehorig, en bovendien veel gevaarlijker met die smalle houten trappetjes. Ook wordt de roep steeds luider om in ieder geval delen van het gebied een monumentale status te geven, en dan niet zozeer om de gebouwen, maar om de stedenbouwkundige opzet: de openheid, de ruimte, het licht en het groen. Groen dat van anderen overigens het kwaliteitsoordeel ‘zeer matig’ meekrijgt.

Glastra van Loon is voorstander van het behoud van het open tuinstad-karakter. “En dan moet je zo’n gesloten fort niet bouwen”, zegt hij wijzend op het bijna voltooide appartementencomplex Hof van Hoytema, achter het gebouw in de Jan Tooropstraat waarin hij kantoor houdt. Het is teveel in zichzelf gekeerd, met zijn binnentuin en inpandige parkeerplekken. Je hoeft er als bewoner geen buurtbewoner uit de oudbouw tegen te komen, zegt Glastra van Loon. Om er vervolgens grinnikend aan toe te voegen: “Ik heb er zelf als buurtbewoner overigens ook een appartement gekocht.” ■





De moeizame transformatie van de Westelijke Tuinsteden

# Twée stappen vooruit, één ac

*Het opknappen van de Westelijke Tuinsteden is het grootste vernieuwingsproject dat Amsterdam de komende jaren staat te wachten. Zestig procent van alle 54.000 huizen wordt onder handen genomen om de middengroepen in Amsterdam te houden. In de afgelopen maanden verschenen allerlei ingrijpende vernieuwingsplannen voor het gebied. Maar in het Zuidwest Kwadrant en de Geuzenbaan moesten de ambities al weer worden aangepast aan de slechtere economische vooruitzichten. Uiteindelijk ligt de sleutel tot een succesvolle vernieuwing van Nieuw-West in het oplossen van de sociale problemen.*

Jaco Boer

**D**rie jaar lang hebben de bewoners van de Roosje Vosstraat in Osdorp uitgekeken op een braakliggend stuk grond. Ooit stonden er enkele portiekflats met goedkope huurwoningen. Na de sloop zou woningbouwvereniging Het Oosten snel beginnen met de bouw van de Drie Wachters: hoge woontorens met in totaal 243 koop- en huurappartementen. Maar tegenvallende bouwoffertes zorgden ervoor dat de bouw werd uitgesteld. Eerst moest er worden bezuinigd op het programma. Ook werd opnieuw

onderhandeld over de erfpachtsom. Pas nadat ook het economisch eigendom van de woontorens aan een grote belegger was overgedragen, konden de graafmachines aan de Wolbrantskerkweg aan de slag. Op 29 november van het afgelopen jaar werd de eerste paal de grond in geheid.

Met de bouw van de Drie Wachters is er weer schot gekomen in de vernieuwing van het Zuidwest Kwadrant – een carrévormig stuk Osdorp tussen Baden Powellweg, Jan van

Doel: het doorbreken van de eenzijdigheid in het woningbestand om zo ook een meer gevarieerde bevolking te krijgen. Omdat de partijen met hun plan vooruit lopen op de grootschalige vernieuwingsoperatie van de hele Westelijke Tuinsteden, volgen andere bestuurders en corporaties de vorderingen en tegenslagen van dit voorbeeldproject op de voet.

Eén ding hebben de projectleiders inmiddels van het Zuidwest Kwadrant geleerd. Sloop en nieuwbouw

## *In de Geuzenbaan en Buurt Negen wordt geen woning meer verkocht boven de twee (euro)ton*

Zutphenplantsoen, Hoekenesgracht en Tussen Meer. Al in 1998 spraken het stadsdeel en zes betrokken corporaties af om het gebied ingrijpend op te knappen. Achthonderdvijftig huizen moeten hier de komende jaren worden gerenoveerd, 1450 gesloopt en 2400 woningen nieuw gebouwd.

van woningen is veel goedkoper dan het ingrijpend renoveren van flats waarbij gebouwen worden gestript of appartementen worden samengevoegd. Deze ervaring was één van de oorzaken van de drastische aanpassing van het vernieuwingsprogramma voor de hele Westelijke Tuinsteden twee jaar geleden. Vergeleken met de aanvankelijke sloop van 5000 woningen gaan nu bijna driemaal zoveel huizen tegen de vlakke als daarvoor was aangegeven. Van de geplande verkoop van huurwoningen na renovatie worden er van de oorspronkelijke 9000 woningen slechts 3500 uitgevoerd. Het aantal koopwoningen stijgt daarentegen met vijftig procent naar ruim 24.000 stuks.

Simon Willing, stadsdeelvoorzitter in Osdorp, heeft een dubbel gevoel over de omslag van ingrijpende renovatie naar grootschalige sloop. “De kwaliteit van nieuwbouwhuis is beter dan van een gerenoveerde woning. Maar de overlast is bij sloop wel een stuk groter.” Hij is wel blij dat er weer vaart zit in de vernieuwing van zijn stadsdeel. Zo hebben aannemers rond de Pieter Calandlaan inmiddels tientallen flats gesloopt die

**DOSSIER  
PARKSTAD**

### PARKSTAD: SAMENWERKEN EN BUNDELEN

De vernieuwing van de Westelijke Tuinsteden is niet alleen een fysieke en sociale maar ook een bestuurlijke opgave. Bij het project zijn naast de centrale stad maar liefst vier stadsdelen, twaalf corporaties en allerlei projectontwikkelaars en bewonersgroepen betrokken. Om het aantal partijen overzichtelijk te houden hebben zowel de corporaties als de verschillende overheden zich verenigd in respectievelijk drie ontwikkelconsortia en één coördinerend projectbureau (Bureau Parkstad). Zelfs de bewonersgroepen in het gebied hebben zich gebundeld in een samenwerkingsverband met een eigen website. Toch ging de samenwerking tussen alle groepen niet altijd even vlot. Zo moesten de stadsdelen die al actief renoveerden en sloopten, in de eerste jaren weinig hebben van Bureau Parkstad. De argwaan is inmiddels verdwenen en veel stadsdeelbestuurders zien het projectbureau nu als een nuttige schakel tussen henzelf en de centrale diensten van de gemeente. Ze hebben op dit moment meer moeite met de eigenzinnige opstelling van sommige corporaties. Vooral in Osdorp en Slotervaart-Overtoomse Veld zijn de stadsdeelbestuurders enkele keren flink in aanvaring gekomen met deze partij als afspraken niet werden nagekomen. In één geval werd een corporatie zelfs via de

rechter aan het bouwen gezet.

De corporaties zelf doen eigenlijk ook liever zaken met Bureau Parkstad. Ze vinden het wel prettig om met één organisatie afspraken te kunnen maken over de grote lijnen van de vernieuwing. Lastig is daarbij wel dat het bouwwerk van consortia sleetse plekken begint te vertonen. Zo houdt door interne fusies het consortium Prospect Amsterdam per december van dit jaar op te bestaan. Eigen Haard/ Olympus Groep aan de ene kant en AWW/Patrimonium/Rochdale aan de andere zijde gaan elk hun eigen weg. Pikant is daarbij dat Patrimonium al deel uitmaakt van Far West, het grootste en meest ambitieuze consortium. Net als De Key, Het Oosten en Zomers Buiten heeft Patrimonium haar woningen in de Westelijke Tuinsteden tijdelijk in deze ‘toegelaten instelling’ ondergebracht. Het is nog onduidelijk of AWW en Rochdale dit voorbeeld op termijn zullen volgen en Far West daarmee tot de dominante ontwikkelaar zullen maken. De stadsdelen en Bureau Parkstad hebben in ieder geval geëist dat ze dadelijk niet met vijf in plaats van drie partijen om de tafel zitten. De extra vertraging die dat voor de vernieuwingsoperatie zou opleveren, kan als kiespijn worden gemist.

# hteruit

plaats moeten maken voor nieuwbouw van koopwoningen en sociale huur appartementen. Om een herhaling van de situatie als bij de Drie Wachters te voorkomen, heeft hij met de corporaties een datum voor het slaan van de eerste paal contractueel laten vastleggen. "Als rechtgeaarde liberaal wil ik met woningbouwverenigingen zakelijke afspraken maken waaraan ik hen kan houden. Daardoor weten we nu zeker dat met de bouw van de woningen vòòr april 2004 wordt gestart."

## Herhuisvesting kostte drie jaar

Het kostte op deze locatie uiteindelijk drie jaar om alle zeventien huishoudens op een andere



plek onder te brengen. Het gros kon daarbij verhuizen naar een andere buurt van het stadsdeel of Nieuw-West. Door de ingezakte economie is de doorstroming op de sociale huurmarkt inmiddels veel kleiner geworden. De herhuisvesting verloopt daardoor nog trager en is een serieuze bedreiging geworden voor de voortgang van de vernieuwingsoperatie. Veel projecten hebben al een achterstand van een jaar of langer opgelopen. Alleen met nieuwbouw kunnen er meer huizen voor stadsvernieuwingssurgenten op de markt komen. Stadsdeelbestuurders hebben de afgelopen jaren dan ook ijverig gezocht naar lege plekken of locaties waar weinig gesloopt hoeft te worden. Aanvankelijk waren daarbij ook locaties aangekruist

ten, De Key, Patrimonium en Zomers Buiten samenwerken, is door het wegvallen van die open plekken somber geworden over de herhuisvesting en de snelheid van het vernieuwingsproces. "In plaats van vijf jaar moeten we nu soms zes of zeven jaar wachten voordat een complex leeg is om gesloopt te kunnen worden. Het gaat bovendien vaak nog maar om kleine projecten van een paar honderd huizen." Toch pleit hij er voor om vaart te houden in de hele operatie. "We hebben de zaak nu bestuurlijk en organisatorisch goed op de rails. Dat moet je niet verloren laten gaan."

René Grotendorst, directeur van Bureau Parkstad waarin de centrale stad en de betrokken stadsdelen hun krachten hebben gebundeld, is

Na de sloop van de portiekflats hebben de bewoners van de Roosje Vosstraat in Osdorp drie jaar uitgekeken op een braakliggend stuk grond. Tegenvallende bouwoffertes en gesteggel over de erfpachtsom hielden de bouw op. Woningbouwvereniging Het Oosten heeft het "financiële plaatje" uiteindelijk toch nog rond gekregen.

De bouw van de Drie Wachters, hoge woontorens met in totaal 243 koop- en huurappartementen, is gestart.

nog voldoende braakliggende grond in het gebied voor de bouw van tweeduizend huizen. In 2003 en 2004 gaan in de Westelijke Tuinsteden bovendien extra veel bouwprojecten van start dus met de doorstroming van huurders komt het wel goed."

## Soberder nieuwbouw

Piet Dikken, stadsdeelwethouder in Geuzenveld-Slotermeer met stedelijke vernieuwing in zijn portefeuille, heeft nog een andere suggestie om de herhuisvesting van bewoners te versnellen. "Misschien moet je in de nieuwbouw niet dertig maar veertig procent sociale huurwoningen bouwen. Na verloop van tijd verkoop je dat overschot aan bewoners terug." Een voordeel van die optie is ook dat er tijdelijk minder nieuwe koopwoningen worden gebouwd. In zijn stadsdeel merkt Dikken immers

## Sloop en nieuwbouw van woningen blijkt veel goedkoper dan het ingrijpend renoveren van flats

binnen de hindercontouren van Schiphol. Maar de minister besliste dat daar toch niet mocht worden gebouwd. Ook de Sloterplas en andere groengebieden werden dankzij een sterke lobby van de milieubeweging tot verboden bouwgrond verklaard.

Jacques Thielen, directeur van corporatie Far West waarin Het Oos-

minder somber over de herhuisvesting van bewoners. Van een gebrek aan bouwgrond is volgens hem ook geen sprake. Moeiteloos wijst hij op de kaart van de Westelijke Tuinsteden oude scholen, kantoren en parkeerterreinen aan die op korte termijn plaats kunnen maken voor de nieuwbouw van woningen. "Sowieso hebben we

### WAT KOST DE VERNIEUWING VAN DE WESTELIJKE TUINSTEDEN TOT 2015?

(afgerond op miljoenen euro's)

#### Sociale pijler

Huisvesting	90
Onderwijs en scholing	210
Werkgelegenheid	90
Veiligheid	20
Sport	30
Integratie	30
Ouderenzorg	30
<b>Totaal</b>	<b>500</b>

#### Economische pijler

Nieuwe kantoor- en bedrijfsruimte	1000
Begeleiding- en stimuleringsprojecten	100
<b>Totaal</b>	<b>1100</b>

#### Fysieke pijler

Woningen	6000
Infrastructuur	100
Openbare ruimte	300
Overige	200
<b>Totaal</b>	<b>6600</b>

Cijfers mei 2002. Bron: Bureau Parkstad, maart 2003

DOSSIER  
PARKSTAD

## VERANDERING VAN DE WONINGVOORRAAD TOT 2015

	2000		2015		Bij/af	Door
Sociale huur	41.000	76%	29.000	45%	-12.000	-13.300 sloop - 3.500 verkoop - 800 omgezet in dure huur +5.600 nieuwbouw
Dure huur	5.000	9%	10.000	15%	+5.000	+4.200 nieuwbouw + 800 omgezet uit soc huur
Koop	8.000	15%	26.000	40%	+18.000	+14.500 nieuwbouw +3.500 verkoop huurhuizen
<b>Totaal</b>	<b>54.000</b>		<b>65.000</b>		<b>+11.000</b>	

Prognose mei 2002, Bron: Bureau Parkstad april 2003



René Grotendorst, directeur van Bureau Parkstad: "We hebben nog voldoende braakliggende grond voor de bouw van tweeduizend huizen. In 2003 en 2004 gaan in de Westelijke Tuinsteden bovendien extra veel bouwprojecten van start dus met de doorstroming van huurders komt het wel goed."

aan den lijve hoe snel de markt voor vrije sector appartementen is omgeslagen. In de Geuzenbaan en Buurt Negen wordt geen woning meer verkocht boven de twee (euro)ton. Terwijl veel van de koopprojecten juist zijn ontworpen in de tijd dat de bomen tot in de hemel groeiden. Voor een appartement in een prestigieus project als De Drie Bouwmeesters moet bijvoorbeeld minimaal 233.000 euro op tafel worden gelegd.

Om de koperstaking op te heffen moeten in ieder geval de prijzen omlaag, vindt Dikken. Grotendorst is het met hem eens en kondigde onlangs een flinke versoering van het bouwprogramma aan. Van de 1100 woningen die dit jaar in de Westelijke Tuinsteden worden gebouwd, zal grofweg de helft kleiner worden uitgevoerd. Ook wordt bezuinigd op de variatie aan plattegronden, architectonische 'snufjes' en het ondergronds parkeren. Voor nieuwe maar ook bestaande onverkochte woningen wordt ook gedacht aan het omzetten naar de dure huursector. Omdat het grondbedrijf dan minder verdient aan de woningen, wordt hier wel een limiet aan gesteld. Bovendien moeten de huizen in economisch betere tijden weer worden verkocht. Niet iedereen is blij met deze bezuinigingen op nieuwbouwwoningen. Zo ziet Jacques Thielen van Far

West liever een temporisering dan een uitkleding van het bouwprogramma. "Je moet je ambitie hoog houden." Ook Simon Willing uit Osdorp ziet geen gat in de geplande versoering. "Met kleine woningen bouw je niet voor de toekomst. Bovendien krijg je als overheid ook minder grondopbrengsten binnen." Piet Dikken vindt daarentegen de aanpassingen heel verantwoord. "Als de grootte van een gemiddelde woning teruggaat van 120 naar 90 vierkante meter is dat nog altijd 30 vierkante meter meer dan wat er nu in Geuzenveld-Slotermeer staat."

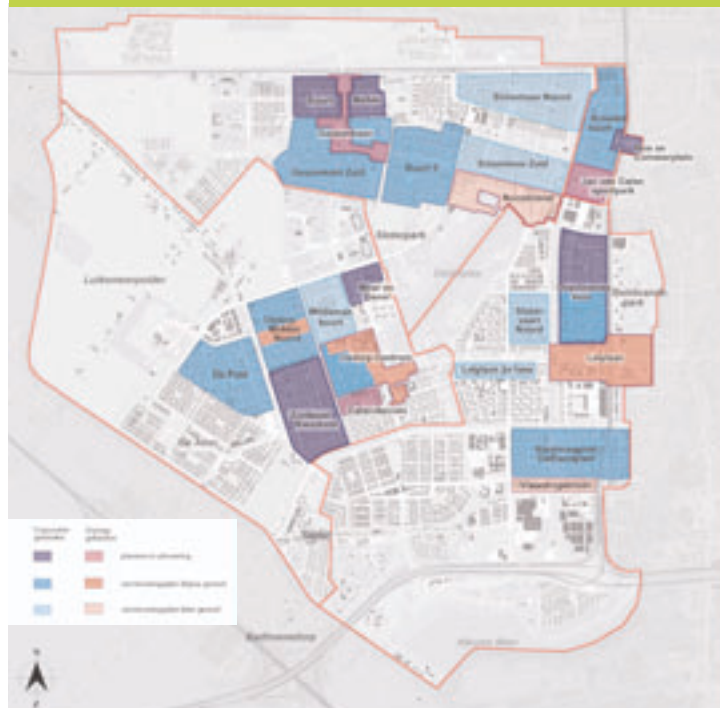
De snelle veranderingen op de woningmarkt mogen de vernieuwing van de Westelijke Tuinsteden tijdelijk in de war schoppen. Maar bij herstel van de economie trekt de verkoop van woningen en doorstroom van huurders vanzelf weer aan. De opknapbeurt van Nieuw-West loopt een veel groter risico met het uitblijven van oplossingen voor de sociale problemen van sommige bewoners. Een deel van de Marokkanen en Turken is slecht in de samenleving geïntegreerd en boekt nauwelijks vooruitgang op sociaal-economisch gebied. Hun kinderen boeken slechte schoolprestaties en komen op straat in aanraking met de politie. Alle partijen beseffen daarom dat de sociale pijler van de vernieuwing min-

stens zo belangrijk is als het 'stenen stapelen'. Het moet met de Westelijke Tuinsteden niet zo lopen als in de Bijlmer waar bewoners na de vernieuwing in hun gloednieuwe laagbouwbuurten veel overlast houden van rondhangende junks.

Om verloedering van vernieuwde buurten te voorkomen is geld nodig. Jongeren moeten aan een baan of een opleiding worden geholpen. Voor allochtonen zijn

taalcursussen nodig en ouderen zijn afhankelijk van goede welzijnsvoorzieningen. Iedereen vindt dat die voorzieningen er moeten komen, maar het stadhuis wil tot nu toe geen meerjarige afspraken maken over de financiering. "Elk jaar moet het geld weer bijeen worden geschaapt uit een baaiert aan fondsen, voorzieningen en regelingen", vertelt Henk Goettsch, stadsdeelvoorzitter in Slotervaart-Overtoomse Veld. Bureau Parkstad

## VERNIEUWINGSGBIEDEN NIEUW WEST



De vernieuwingsgebieden in de westelijke tuinsteden. Bron: Bureau Parkstad, maart 2003

## Piet Dikken: "Als de woninggrootte teruggaat van 120 naar 90 vierkante meter is dat nog altijd 30 meer dan nu"

heeft onlangs op een rij gezet hoeveel geld er de komende tien jaar nodig is om de sociale pijler in de vernieuwing overeind te houden. Alle partijen kwamen toen overeen dat het ging om een bedrag van 45

miljoen euro. Of dat geld er ondanks de aanstaande bezuinigingsoperatie van de gemeente gaat komen, is nog onduidelijk. Vanuit de stadsdelen en Bureau Parkstad wordt in ieder geval hard gelobbyd

bij wethouder Oudkerk die eerder plannen presenteerde voor een sociaal investeringsfonds met honderd miljoen euro. De komende maanden zullen duidelijk maken hoeveel de stad uiteindelijk over

heeft voor een succesvolle vernieuwing van de Westelijke Tuinsteden. In de nachtmerries van stadsdeelbestuurders staan er dadelijk mooie nieuwe huizen in wijken waar niemand wil wonen. ■

### NUL20 Resultaten lezersenquête

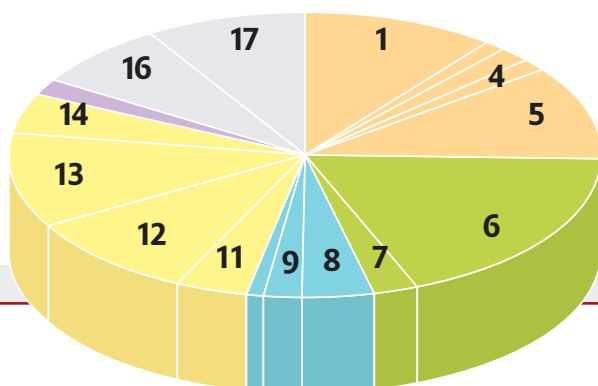
## Eerste jaargang NUL20 zeer goed ontvangen

De eerste jaargang NUL20 is zeer goed ontvangen. Dat blijkt uit een recente schriftelijke lezersenquête. De respondenten oordelen gemiddeld zeer positief over het nieuwe tijdschrift. Zij waarderen de combinatie van vakblad en opinietijdschrift. Aan de onafhankelijkheid van de redactie wordt groot belang gehecht. De meeste respondenten werken bij de lokale overheid en corporaties. Maar politici, bewonersplatforms/vertegenwoordigers en commerciële marktpartijen zijn ook goed vertegenwoordigd.

#### U WERKT/BENT ACTIEF VOOR (in %)

1	Een Amsterdamse gemeentelijke dienst/stadhuis Amsterdam	10,5
2	Een dienst/stadhuis van een regiogemeente (ROA)	1,2
3	Een dienst/stadhuis elders in het land	1,7
4	Een provinciale of landelijke overheidsinstelling	1,4
5	Eén van de stadsdelen	10,6
6	Een woningcorporatie in het ROA-gebied	18,4
7	Een woningcorporatie elders in het land	2,4
8	Een politieke partij op stadsdeelniveau	3,9
9	Een politieke partij op stedelijk niveau	2,1
10	Een politieke partij op provinciaal of landelijk niveau	0,9
11	Een makelaar of commerciële projectontwikkelaar	3,9
12	Een andere marktpartij (bv. advisering, onderzoek, ontwerp)	9,6
13	Een huurdersorganisatie of ander bewonersplatform	10,8
14	Een wijkcentrum	4,5
15	Een krant, tijdschrift of omroep	1,8
16	Anders, namelijk:	7,4
17	Geen van allen, ik ben privé geïnteresseerd in woonbeleid	8,8
		100

22 procent respondenten gaf hier meer dan één antwoord.



initiatiefnemers van NUL20 zijn de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, de Dienst Wonen, het Amsterdams Steunpunt Wonen en de stadsdelen. Zij wilden als opvolger van de VH-krant een informatief, maar ook journalistiek en opiniërend tijdschrift over woonbeleid en volkshuisvesting. Op basis van dit uitgangspunt heeft de redactie het format van NUL20 ontwikkeld.

De resultaten van de eerste lezersenquête maken duidelijk dat de lezers van NUL20 dit waarderen. De mix van opinietijdschrift en vakblad wordt geslaagd gevonden. Het algehele oordeel over het tijdschrift is 'goed' en ook op alle deelvragen over inhoud, vormgeving, fotografie, leesbaarheid, onderwerpkeuze, mate van diepgang, rubrieksindeling en betrouwbaarheid van informatie scoort NUL20 gemiddeld een acht (=goed). De meeste rubrieken scoren een 'goed', behalve die van enkele meer 'luchtige' rubrieken zoals *Domweg Gelukkig in...* (score: redelijk) en de opiniecolumn *Als ik het voor het zeggen had* (score: redelijk tot goed). Het minst scoort *De Lift* (redelijk). De redactie laat mede om deze reden – er is ook gebrek aan input – deze rubriek vallen.

De meeste respondenten beschouwen NUL20 als een belangrijke informatiebron. Zij lezen elk nummer 'grotendeels' en steken daar

gemiddeld een half uur in. Zij willen ook in de toekomst vooral aandacht voor beleidsvoornemens en –strategie, maar ook voor 'reality checks': wat komt er terecht van die voornemens. Op de derde plaats op het wensenlijstje staat aandacht voor nieuwbouwprojecten. Het overgrote deel van de respondenten vindt de frequentie van 6x per jaar precies de juiste. Wel bestaat er flinke belangstelling (61%) voor een tussentijdse elektronische nieuwsbrief. Een meerderheid van de lezers (66 procent) kijkt nooit op de NUL20 website. Wie zijn de lezers van NUL20? Van hen werkt 32 procent bij de overheid, meest in Amsterdam (27 procent), waarvan weer ruim de helft (14 procent) bij een stadsdeel. Zo'n 26 procent van de lezers werkt bij een corporatie, meest in het ROA-gebied (23 procent). Negen procent is politicus; zeventien procent werkt bij een commerciële marktpartij en twintig procent werkt bij of is actief voor een huurdersvertegenwoordiging, bewonersoverleg of een wijkcentrum.

De respons op de enquête was 18 procent. Uitgevers beschouwen dat als een zeer hoge score op een vrijwillige schriftelijke enquête. Het rapport van de volledige resultaten van de enquête is in elektronisch formaat (PDF) op te vragen bij de hoofdredacteur ([fred@nul20.nl](mailto:fred@nul20.nl)). ■



# Nieuw West







Van polder tot stadspark

WBA-bestuursvoorzitter Lex Pouw vreest greep in corporatiekassen

# “Verevenen betekent goed onder

*Een 'verevening' van vermogens van rijke en arme corporaties was één van de weinige onderwerpen waarover Balkenende en Bos het bij de formatiebesprekingen snel eens werden. Terwijl Den Haag zich rijk rekende aan de corporatiemiljarden, verloren vijf Amsterdamse corporaties de A-status bij het CFV. Ondertussen presenteerden Aedes en De Vernieuwde Stad 'Het Garantiefonds'.*

*Hoog tijd voor een gesprek over financieel en maatschappelijk rendement van corporaties met één van de initiatiefnemers van het Garantiefonds: Lex Pouw, bestuursvoorzitter van de grootste corporatie van Amsterdam.*

Bas Donker van Heel  
en Fred van der Molen

**G**een vergelijkingen met NS en KPN graag. “De bruteringsoperatie is één van de meest succesvolle verzelfstandigingsoperaties in Nederland geweest”, blikt Lex Pouw terug. Hij wijst erop dat het Rijk het er bij die in 1996 afgeronde verzelfstanding vooral om ging minder geld uit te geven aan volkshuisvesting. “Dat is zonder meer gelukt”. Vervolgens moest de corporatiesector de slag maken van ‘overheidsvolgend’ naar marktgeoriënteerd handelen. Ook dat is volgens Pouw redelijk gelukt. “Ik denk dat het een enorme impuls is geweest voor de hele sector om drastisch te vernieuwen. Als we de

**Een miljoen Nederlanders heeft een tweede huis. Moeten we hun huizen dan indirect subsidiëren met een te lage huur?**

Nederlandse aanpak vergelijken met wat bijvoorbeeld in Duitsland met de sociale volkshuisvesting gebeurt, mogen we heel tevreden zijn. Daar heeft de economische recessie dramatische gevolgen voor de sociale woningbouw. Ons systeem blijkt veerkrachtig omdat we een sterk en doelgericht middenveld hebben georganiseerd. De doelstelling van de volkshuisvesting komt niet in het gedrang.”

Het steekt hem dat politici als Dui-vesteijn achteraf gaan zeuren dat het anders had gemoeten. “Ook Adri heeft destijds voor de brutering gestemd. De overheid heeft goed haar financiële belang gediend. Wij

hebben gedaan wat gevraagd werd. Er is afgerekend. Punt.”

Pouw vindt daarom dat corporatievermogens niet als maatschappelijk kapitaal zijn te beschouwen. “Natuurlijk hebben we vroeger veel subsidies gehad. Maar dat geldt ook voor Philips of de scheepvaartsector. Die bedrijven kan de overheid toch ook niet jaren later de wetvoorschrijven? Bij ons is het precies zo. De overheid heeft bij de verzelfstanding alle risico's en schulden afgekocht. Wel hebben we door onze wettelijke en statutaire positie een maatschappelijke doelstelling. Dus je zou kunnen zeggen dat het om maatschappelijk gebonden kapitaal gaat, maar daarmee zijn we nog geen overheidsinstelling. De overheid kan geen claim op ons leggen vanuit de idee dat ze vroeger de sector hebben gesubsidieerd.”

## Verevening of garantiefonds

Steeds meer politici verwijten corporaties niettemin meer prioriteit te geven aan financiële dan aan maatschappelijke doelstellingen. Ze wijzen op het contrast tussen de fors afnemende productie van sociale huurwoningen en het indrukwekkende weerstandsvermogen van de gezamenlijke corporaties. Erkend probleem is dat veel ‘arme’ corporaties in stedelijke gebieden zitten met grote herstructureringsopgaven. Pouw onderschrijft dit matching-probleem maar is tegenstander van de politieke voorstellen voor een ‘vereveningsfonds’: “Dat komt neer op het afromen van corporatievermogens. Kijk, vermogen is geen geld dat op de bank staat. Je moet als rijke corporatie gaan lenen om zo'n heffing te kunnen betalen. Bovendien hebben corporaties bij hun verzelfstanding de doelstelling meegekregen een financieel solide beleid te voeren. Verevening invoeren komt neer op goed ondernemerschap bestraffen en mogelijk

slecht management belonen.”

Hij moet er al helemaal niet aan denken dat zo'n verevening via de overheid gaat lopen: “Mijn vrees is dat de regelgeving wordt opgerekt en geld weg lekt. Het CDA stelde bijvoorbeeld een half jaar terug al voor om middelen van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) te gebruiken voor de financiering van de Maas-verbreding. Dat is verkapt belastingheffing.”

De in Aedes en De Vernieuwde Stad verzamelde woningcorporaties kwamen met een alternatief op de prop-pen: een Garantiefonds. Pouw is er één van de geestelijke vaders van: “Dit voorstel is een doorbraak met betrekking tot het voorkomen van financieringsproblemen in het algemeen en onrendabele toppen in het bijzonder. De overheid zit er niet tussen, waardoor er geen geld kan weglekken. Een ander voordeel is dat ons voorstel bestaande samenwerkingsverbanden tussen individuele corporaties en fusiebewegingen niet verstoort. Het is als finaal vangnet wél verplichtend. Het grote pluspunt is tenslotte dat vermogens niet worden afgeroomd, maar dat op relatief eenvoudige manier financieringsruimte wordt gecreëerd. Het is gewoon een borgingssysteem. Garantstelling biedt enorme mogelijkheden om kapitaal samen te brengen. Het Woningbedrijf gebruikt een vergelijkbaar systeem voor het financieren van buitenlandse woningbouwprojecten. Het systeem is ontwikkeld is samenwerking met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting en sluit dus mooi aan bij bestaande instituties.”

## Arme corporaties

De financiële positie van sommige Amsterdamse corporaties verslechtert. De CFV ziet herstructureringskosten en achterblijvende verkoop

**HET RENDEMENT  
VAN DE  
CORPORATIE**

# nemerschap bestraffen”



van huurwoningen als belangrijkste oorzaken. Maar is er niet meer aan de hand?

Pouw, zelf bestuursvoorzitter van het financieel gezonde Woningbedrijf: “Corporaties hebben histo-

risch gegroeide, verschillende producten. Je kunt de bedrijfsvoering dus moeilijk langs één meetlat leggen. Het is wel zo dat corporaties voor eigen bedrijfsstrategieën kiezen. Sommige richten zich meer

op beheer, andere ook op projectontwikkeling. Sommige kiezen voor regionale of zelfs landelijke spreiding, andere niet. Dat heeft met ondernemen en risicospreiding te maken. De succesfactoren

zijn dus vrij specifiek. Maar los van al deze verschillen gaat het er om hoe goed je je vak beheerst.

“Neem het huurprijsbeleid. Veel problemen in Amsterdam zijn terug te voeren tot het enorme spanningsveld tussen prijs en kwaliteit. Corporaties hebben jarenlang een marktcontrair huurprijsbeleid gevolgd. Veel mensen met middeninkomens wonen heel goedkoop. Dat verstopt de markt. Een miljoen Nederlanders heeft een tweede huis. Dat gun ik iedereen, maar moeten we hun huizen dan indirect subsidiëren met een structureel te lage huur? We laten zoveel geld weglekken. En dat allemaal met de argumentatie dat het ten koste gaat van lage inkomensgroepen.

“Corporaties als De Key en Het Oosten hebben voor een inflatievolgend huurprijsbeleid gekozen. Overheid en huurdersverenigingen zijn daar natuurlijk juichend over, maar als je met je core business structureel beneden de kostprijs zit, kom je in de problemen. Daar komt bij dat bij woningverbetering en sociale nieuwbouw tekorten verder stijgen.

“Wij hebben bij het Woningbedrijf jaren geleden een ander, maar beschaafd, huurprijsbeleid ingezet. Wij vinden dat je de huurprijs zoveel mogelijk moet afstemmen op wat woningen werkelijk waard zijn. Daarmee houd je bovendien je bedrijf gezond en kun je ook de doelstellingen van de volkshuisvesting waarmaken. Natuurlijk borgen wij de woningvoorziening voor de laagste inkomens. Maar als we landelijk betaalbaarheidcriteria vastleggen, waarom zou Amsterdam dan strengere normen hantieren? Daarmee geef je geweldig verdienvermogen op. De discussie is heel ideologisch. Gelukkig is de huurstelling bij sociale nieuwbouw nu aangepast.”

## HET RENDEMENT VAN DE CORPORATIE

### Maatschappelijk rendement moeilijk te berekenen

De corporaties hebben bij de zelfstandiging maatschappelijke doelstellingen meegekregen. Als de twijfel groeit over hun maatschappelijke ambities, is het dan niet in het belang van corporaties zelf om zich te kunnen verantwoorden? Moet er geen helder toetsingskader komen?

Pouw: “Die discussie hebben we een paar jaar geleden opgepakt. De ontwikkeling van de Aedex-benchmark is daar het resultaat van. Maar het is ingewikkeld. Vroeger was er een rechtstreekse relatie tussen maatschappelijke prioriteiten en exploitatiesubsidies. De keuzes waren toen eenduidig. Nu moet een corporatie die maatschappelijke doelstellingen na overleg met de gemeente zelf bepalen, terwijl de prioriteitsstelling in de politiek nogal eens verandert. Wat we met de Aedex zichtbaar willen maken, zijn de financiële consequenties van het realiseren van maatschappelijke doelen. Daarmee leggen we financiële verantwoording af voor die doelen. Het systeem blijkt na drie jaar nog niet uitgekristalliseerd. De behoefte van overheidswege om snel een toetsingssysteem te hebben is begrijpelijk, maar aannames over levensduur, afschrijvingen en dergelijke zijn zo complex, daar moet je ervaring mee opdoen. Als het eenmaal zover is, kunnen we die verantwoording veel explicieter maken.”

“Bovendien,” voegt hij eraan toe, “moet je niet doen of er helemaal geen toetsing plaatsvindt. In Amsterdam bijvoorbeeld vindt die zelfs dubbel plaats. Corporaties leggen collectief beleidsafspraken vast via de Federatie en individueel via prestatieafspraken met de wethouder. Tenslotte houdt het CFV jaarlijks toezicht op de financiële prestaties en waakt zij ervoor dat cor-



poraties binnen de afgesproken doelstellingen blijven opereren. Dat functioneert goed. Mijn zorg is veel meer dat overheden zich nauwelijks meer verantwoordelijk voelen voor de volkshuisvesting. In Amsterdam is er altijd stevige bemoeienis gebleven, maar op de meeste plaatsen in Nederland is de sturende en controlerende taak geheel wegbezuinigd. Dan moet je nu geen krokodillentranen huilen.”

### Leegstand voedt comités tegen verkoop

De Amsterdamse corporaties mogen dit decennium tienduizenden huurwoningen verkopen. Maar vorig jaar werden er 483 verkocht. Zo komt het noodzakelijke geld voor de herstructurering niet binnen. Wat nu?

Pouw: “Laat ik vooropstellen dat de markt tegenzit. Het wordt moeilijker om woningen te verkopen. Nu ontstaat er angst dat woningen lang leeg staan. De huidige markt voedt comités die tegen verkoop zijn. Met

heid. Bij de overheid is die cultuur van ‘veel praten en niet doen’ nog veel sterker. De consequentie is dat we voor zo’n eenvoudige transactie als een woning verkopen weer een ingewikkeld overlegcircuit hebben verzonnen. Er zijn weliswaar kwantumafspraken, maar met diverse stadsdelen lopen eindeloze detaildiscussies. Het overleg over het Tweede Convenant is nog steeds niet afgerond. Nog steeds heerst angst voor overschrijdingen van aantallen terwijl er amper wordt verkocht. Dat is eigenlijk heel beschaamd.”

**Herstructurering onbetaalbaar?** Stadig heeft na het rampjaar 2001 de bouwproductie bovenaan de politieke agenda gezet. Kunnen we na de bevindingen van de Nota Woningproductie, de instelling van een p-team, het aanstellen van een bouwregisseur en nieuwe financiële afspraken tussen gemeente en corporaties verwachten dat de bouwproductie nu op gang komt?

**“De overheid kan geen claim op ons leggen omdat ze vroeger de sector hebben gesubsidieerd”**

een betere markt zou er meer druk vanuit kopers zijn en zouden stadsdelen minder moeilijk hoeven te doen over het ingezette beleid.

“Maar het creëren van aanbod van koopwoningen is op dit moment nog een groter probleem dan de vraag. Dat ligt aan de cultuur van onze organisaties. We zijn erg corporatistisch georganiseerd en gericht op consensus met de over-

heid. “Ik ben hartstikke blij met die afspraken”, antwoordt Pouw enthousiast. “De stagnatie wordt vaak verklaard vanuit een kosten- en financieringsproblematiek, maar volgens mij gaat het net zo goed om macht en ordening. Programmatische discussies worden door die afspraken een stuk eenvoudiger. Maar daarmee lossen we de huidige marktproblemen nog

“Politici als Duivesteyn moeten achteraf niet zeuren dat het anders had gemoeten”

niet op. Met name bij de herstructurering ligt de marktvraag ingewikkeld door de hoge kosten, waaronder proceskosten. Gemiddeld schat ik die proceskosten wel op zo’n 15.000 euro per woning. We hebben in bepaalde projecten wel 25.000 euro per woning uitgegeven om bewoners een zogenaamde ‘warme overdracht’ te bezorgen. De kosten zijn dus hoog, terwijl de opbrengsten van koopwoningen laag zijn. Je zit niet in de beste gebieden. Dat de verkoop in Zuid-oost goed loopt, komt omdat daar een heel laag prijspeil is neergezet. Daar moet veel geld bij, maar daar staat tegenover dat je daarmee zulke processen wel op gang krijgt.

“Op IJburg speelt het probleem wie de pioniersrol wil gaan vervullen. Ik ben ervan overtuigd dat het een gouden gebied wordt, maar we moeten eerst het vliegwiel op gang brengen. Daar is de fout gemaakt te starten met dure koopwoningen. Maar die eerste kopers leven jaren in een bouwput. Die pioniers moet je tegemoet komen. Als de markt later aantrekt, kunnen de prijzen omhoog.

Hetzelfde geldt voor de Westelijke Tuinsteden. Dat gebied ligt geografisch goed, maar je kunt de koopwoningen daar nu niet gemakkelijk vermarkten.

“Programmatisch zijn er hoge kwaliteitseisen neergelegd. Omdat het ook nog om grote aantallen gaat, is de start moeilijk. Je moet dus volhouden. Corporaties kunnen dat redelijk, maar voor overheden blijkt het lastiger om een lange adem te hebben. Dat is de logische invloed van verkiezingen en de personele wijzigingen die dat tot gevolg heeft. Met name op stadsdeelniveau is het problematisch langetermijnbelangen prioriteit te blijven geven.

“Ik zou het overigens niet erg vinden als bepaalde stadsdelen het vanwege de economische ontwikke-

*“Als we de Nederlandse aanpak vergelijken met het buitenland mogen we heel teureden zijn”*

lingen de komende jaren rustig aan doen. Bij andere stadsdelen daar-entegen is het strategische belang voor de stedelijke en regionale woningmarkt zo groot, dat ik wil pleiten voor meer grootstedelijke sturing.”

Pouw denkt dan met name aan Noord: “Daar zijn we al acht jaar grote plannen aan het voorbereiden, maar we hebben in de hele periode geloof ik maar één bouwvergunning gekregen. Er zit een gigantische productie in de pijplijn, maar die leidt ondanks alle raadsbesluiten nog te weinig tot uitvoering. Dat kan een stad zich niet permitteren. Durf daar de grootstedelijke sturing maar eens te vergroten.”

Volgens hem kunnen corporaties

niet alle projecten in herstructureringsgebieden kostendekkend ontwikkelen. “Ook niet op lange termijn. Per nieuwbouwproject verschilt het, afhankelijk van de markt. Aan zo’n project als Park de Meer hebben we keurig verdiend. Daar staan achttien villa’s in waarmee je een heel bouwplan winstgevend kunt afsluiten. Met een menging van koop en huur kun je goed boeren als de markt een beetje gunstig is en de opgave niet te ingewikkeld. Maar dat geldt niet voor alle projecten in grote herstructureringsgebieden.

“Dat betekent niet dat we niet tot het uiterste zullen gaan om de woningproductie op gang te krijgen. Op projectniveau is onrendabiliteit geen afweging om niet te

bouwen. Onze vermogenspositie is zodanig dat we wat risico kunnen lopen. Als het maar past in een strategie om processen op gang te brengen, waardoor in een later stadium betere marktprijzen zijn te realiseren. Of we moeten bij projecten elders kunnen verdienen. Vermogen is geen doel op zich. Het is ook onze maatschappelijke verantwoordelijkheid om anticyclisch te denken, om te investeren als het economisch slecht gaat. Dat je daar dan wat op kunt verliezen, hoort bij het risico. Maar dan moet de rijksoverheid je later niet verwijten dat je geen goed financieel beleid voert.”

#### Het blijft Amsterdam

Het blijft moeilijk, bouwen in Amsterdam. Procedures, regels,

stevige programmatische ambities, hoogst verfijnde bestuursvormen. “We hebben hier een hele serie vehikels die het moeilijk maken om de bouwopgave te realiseren”, merkt Pouw fijntjes op. “Het is niet toevallig dat een substantieel deel van onze productie nu buiten de grenzen van Amsterdam plaatsvindt. Het is daar goedkoper en de besluitvorming verloopt een stuk gemakkelijker. Maar wij willen hier zo graag bouwen. Dat je het ook elders doet en het daar wel lukt, maakt het alleen maar onbevredigender. Er moet hier zo veel gebeuren. We zijn nu erg gericht op de naoorlogse wijken, maar in de wijken uit ‘20-‘40 ligt ook nog veel sores. De opgave is veel groter dan die van de herstructurering.” ■

### Reactie op interview met Laurens Meerten en Henk Steegink (verschenen in NUL20, nr 7, pagina 22-24)

Onderwerp: Verkoop huurwoningen

Geachte redactie,

In NUL20 van maart 2003 geven Laurens Meerten en Henk Stegink van de Huurdersvereniging Amsterdam (HA) aan dat verkoop van goedkope huurwoningen voor kort vloeken in de kerk was. Maar de HA heeft toch meegewerkt aan het Tweede Convenant Verkoop. Daarmee stemde ze in met de verkoop van 28.600 corporatiewoningen tot 2010. Als argument geven ze aan dat die verkoopplannen stoelen op Haagse regelgeving, hetgeen domweg een gegeven zou zijn. Dat is maar de vraag. Waarom zouden huurdersorganisaties niet duidelijk kunnen aangeven dat ze met dit regeringsbeleid niet eens zijn? Daar zijn redenen genoeg voor, die ook in hetzelfde interview naar ook voren komen: de te koop staande woningen staan veel te lang leeg. Stegink zegt verder: “Met de splitsingsgolf die er aan zit te komen, zal dat nog erger worden. Het is toch te gek voor woorden als we accepteren dat er duizenden woningen leeg staan omdat ze verkocht moeten worden!”

De cijfers liegen er niet om. Bovenop die 28.600 komen er nog vele duizenden particulieren woningen in de verkoop. Maar er is meer. De herstructureringsplannen voor de komende jaren voorzien in grootschalige sloop

en samenvoeging van sociale huurwoningen. Alleen al in de westelijke tuinsteden gaat het om 13.300 te slopen woningen. Er is een regel dat 30% van de nieuwbouw sociaal moet zijn. In de praktijk is dat al minder, ongeveer 25%. Erger is nog dat de woningbouw enorm stagneert. We moeten ook niet vergeten dat corporaties volgens nieuwe afspraken op termijn (10 tot 15 jaar) een derde van de sociale nieuwbouwwoningen verkopen, uitgezonderd op IJburg. Bovendien worden voor de helft van de nieuwe sociale huurwoningen hogere aanvangshuren tot aan de huursubsidiiegrens mogelijk. Als we dat allemaal bij elkaar optellen komen we tot 2010 op een verlies van 70.000 tot 80.000 sociale huurwoningen. De doorstroming van die woningen naar dure huurwoningen of koopwoningen is bijna nihil. Daarbij moeten we ook rekening houden met de economische stagnatie en de toename van de werkloosheid. Maria van Veen en Marianne Dauvellier van de Nederlandse Woonbond slaan in artikelen respectievelijk in het Eindhovens dagblad van 6 maart en Woonbondig van maart dan ook alarm over de ontstane situatie. Ze keren zich tegen de sloop van sociale huurwoningen. Er is in Nederland opnieuw sprake van woningnood en er is vooral behoefte aan veel nieuwe betaalbare huurwoningen.

De discussie over de kernvoorraad zat in het

Amsterdams Volkshuisvestingsoverleg muurvast. Meerten vertelt in het interview dat Gerard Anderiesen, toen voorzitter van de Federatie van Woningcorporaties, bij elke gesprek over dat onderwerp drie kantjes cijfers in bracht om aan te tonen dat er eerder te veel dan te weinig goedkope huurwoningen waren. Zo zie je maar hoe je met cijfertjes kan goochelen. De realiteit is anders. De wachttijd voor een sociale huurwoning in Amsterdam is gemiddeld al 12 jaar en dat neemt nog steeds toe. Ondertussen zien die woningzoekenden overal bordjes Te Koop, maar dan wel voor fabelachtige prijzen. De bestuurders van de HA moeten zich afvragen of ze er wel goed aan gedaan hebben in te stemmen met het Convenant Verkoop. Het getuigt niet bepaald van realiteitszin. Bovendien heeft het niet de instemming van de achterban en dat is een democratische voorwaarde, zonder welk het bestuur nooit met goed fatsoen kan instemmen.

Harry Rijpkema,  
bestuurslid Huurders-  
vereniging De Pijp,  
secretaris Bewoners-  
vereniging Diamantbuurt

Daphna Brekvel,  
raadslid Oud-Zuid voor  
Zuid- en Pijpbelangen,  
lid Bewonersvereniging  
Diamantbuurt

(17 maart 2003)

FORUM

# Het rendement van de cor

Eind vorig jaar nam de Tweede Kamer de motie Van Gent c.s. aan waarmee de corporaties onder druk werden gezet hun 'overschotten' in te zetten voor stedelijke vernieuwing. De sector zelf kreeg de gelegenheid binnen een half jaar met niet-vrijblijvende oplossingen te komen anders zou de politiek ingrijpen. Daarmee kwam het 'vereveningsvraagstuk' in alle hevigheid op de politieke agenda. De gestelde tijdslimiet komt snel naderbij.

Bas Donker van Heel  
en Fred van der Molen

Het is nu tien jaar na de start van de 'bruteringsoperatie' van staatssecretaris Heerma. De overheid heeft sindsdien veel minder uitgegeven aan volkshuisvesting, dat staat vast. Maar even vast staat dat de productie van huurwoningen fors is teruggelopen. Omdat in diezelfde periode het weerstandsvermogen van de gezamenlijke corporaties flink is gegroeid, verwijt een aanzwellend koor van politici corporaties dat ze meer prioriteit geven aan financiële prestaties dan aan maatschappelijke taken. Tot de critici hoort ook de woonbond die vindt dat corporaties te lage en verkeerde ambities hebben. Het Centraal Fonds (CFV) heeft becijferd dat de Nederlandse corporaties over het jaar 2000 een vermogensovermaat hebben van 10 miljard euro. De prognose is dat dit in 2005 is gestegen tot € 18 miljard. Maar de vermogens zijn zeer ongelijk verdeeld. De honderd rijkste corporaties beheren in 2000 in totaal 172.000 woningen en hebben een vermogensovermaat van

€ 2,5 miljard. De honderd armste corporaties hebben 664.000 woningen en een vermogensondermaat van 1,5 miljard euro. Bijkomend probleem is dat woningcorporaties in Amsterdam en andere grote steden over onvoldoende middelen beschikken om de investeringsopgave in hun werkgebied te realiseren.

De in Aedes verzamelde corporaties onderkennen deels deze 'mismatching', maar verwerpen oplossingen die inbreuk maken op het individuele beschikkingsrecht van de corporatie. In het verleden heeft de sector een aantal 'matching-initiatieven' genomen zoals collegiale financiering, het WoonInvesteringsFonds, het College Sluitend Stelsel en de Matchingsmarkt. Het laatste voorstel uit corporatiehoek is Het Garantiefonds voor de Stedelijke Vernieuwing, het eerste niet-vrijblijvende antwoord op het 'matching'-probleem.

Er liggen daarmee inmiddels drie voorstellen op tafel die een sluitend en niet-vrijblijvend antwoord op het vereveningsvraagstuk beogen. Behalve het Garantiefonds (Vernieuwde Stad, WSW en Aedes) zijn dat het Sectorfonds Woningcorporaties te voeden met vermogensafhankelijke heffingen (GroenLinks, PvdA) en de InvesteringsMaatschappij Stedelijke Vernieuwing van de VROM-Raad.

Vereven, heffen of garanderen?

Het Garantiefonds houdt in dat er naast het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) een tweede borgingsinstituut wordt opgericht. Dit instituut moet borg staan voor leningen van corporaties die gezien hun vermogenspositie geen of onvoldoende leningen kunnen aantrekken met borging van het WSW. Het Garantiefonds maakt gebruik van niet-benutte financierings/borgingsruimte van rijke corporaties. Het gaat alleen om garanties, er wordt geen geld overgedragen. De investerende corporatie draait nog altijd zelf voor de eigen onrendabele investeringen op. Dat is ook precies een van de bezwaren van de Woonbond: "Corporaties die van het garantiefonds gebruik maken, zullen hun vermogenspositie toch zien slinken omdat ze toch zélf de rente op de afgesloten lening moeten betalen", staat er in hun schriftelijke standpuntbepaling.

De initiatiefnemers vinden het juist het grote voordeel dat rijke corporaties vrij blijven om te bepalen hoe zij hun vermogen inzetten. Dat stimuleert het ondernemerschap. Zij kunnen hun vermogen inzetten in de vorm van onderlinge steun, maar ook in de vorm van een participatie, overname of fusie. Alleen wie niets doet voor de sector kan

HET RENDEMENT  
VAN DE CORPORATIE



## HERSTRUCTURERING

De meeste Amsterdamse corporaties zijn relatief 'arm', terwijl zij juist staan voor enorme herstructureringsopgaven. In de Bijlmer wordt uiteindelijk bijna vijftig procent van de bestaande hoogbouw woningen gesloopt. De enorme rijksbijdrage van 540 miljoen euro maakt de investeringen van de corporaties niet kostendekkend.

# poratie

verplicht worden bij te dragen aan het Garantiefonds. De initiatiefnemers hopen het fonds deze zomer al in de lucht te brengen, nog juist op tijd om Den Haag te plezieren.

Het politieke voorstel voor een vereveningsfonds ('Sectorfonds Woningcorporaties') beoogt met verplichte heffingen de vermogensovermaat bij 'rijke' woningcorporaties over te hevelen naar een fonds waarmee onrendabele investeringen van armlastige corporaties in herstructureringsgebieden worden ondersteund. Veel corporaties zijn hier fel tegen: 'een boete voor goed ondernemerschap', 'een dreigende greep in de kas', 'het ondergraaft het zakelijk functioneren' - zijn enkele van de bezwaren tegen dit plan (zie ook interview met Lex Pouw elders in dit nummer).

De VROM-raad kwam ondertussen met een praktisch voorstel: alle corporaties storten verplicht een deel van hun vermogen bij het CFV. Die stelt als een soort bank kapitaal beschikbaar voor de financiering van herstructureringsprojecten. Daarbij wordt verwezen naar vijftig urgente herstructureringsgebieden in Nederland. In juni zou de regering daartoe het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting moeten wijzigen.

## Maatschappelijk rendement, hoe meet je dat?

Corporaties verkeren in een hybride positie: ze worden geacht een gezond financieel beleid te voeren maar ook te investeren in nauwelijks rendabele of zelfs onrendabele maatschappelijke doelen. Probleem daarbij is dat die maatschappelijke taakstelling wel in algemene termen is vastgelegd, maar dat er nauwelijks toetsbare criteria zijn opgesteld. De vraag

## WEERSTANDSVERMOGEN VAN AMSTERDAMSE CORPORATIES: WEINIG MARGE

Wie geld wil lenen moet onderpand hebben. Kapitaalverschaffers kijken bij corporaties naar hun weerstandsvermogen. Dat is eenvoudig gezegd het deel van het totale vermogen dat door eigen kapitaal is gedekt. Het wordt uitgedrukt in een percentage van het balanstotaal, waarin posten als eigen vermogen, herwaarderingsreserve, immateriële vaste activa en voorzieningen zijn verwerkt. Banken hanteren bij het verstrekken van kredieten doorgaans een minimum van 25%, maar voor corporaties geldt een soepeler regiem. Dat komt omdat hun leningen worden gegarandeerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, met als achtervang gemeenten en de landelijke overheid.

Volgens de cijfers van het Centraal Fonds Volkshuisvesting bedroeg het weerstandsvermogen van de gezamenlijke Amsterdamse corporaties in 2001 ruim een miljard euro (€ 1.170.773.000). Voor dit jaar werd een lichte groei voorzien 2003 (1.211.299.000 euro), maar deze prognose gaat nog uit van verkoop van een aanzienlijk aantal woningen. (Het totaal aantal woningen zou zakken van 218.826 in 2001 naar 217.270 in 2003). Maar de buitengewone baten uit verkoop blijft nu al behoorlijk achter bij de prognoses. Volgens de prognose zou het weerstandsvermogen van de

Amsterdamse corporaties dit jaar groeien van 15,2 in 2001 tot 16,1 procent in 2003.

Dit cijfer wordt door het CFV via een zelf ontwikkelde berekeningsmethode 'gecorrigeerd' tot gemiddeld 17,9% over 2001. Voor 2003 wordt uitgegaan van een percentage van 18.

Volgens het CFV zou het 'minimaal benodigde gecorrigeerde weerstandsvermogen' voor Amsterdam op 18,6% moeten liggen om een voor investeerders gezond risico-profiel op te leveren. Met andere woorden: de marges zijn niet breed.

Dat beeld wordt bevestigd door de maatregelen die het CFV nam naar aanleiding van de financiële verslaggeving over 2001: een viertal Amsterdamse woningcorporaties verloren de A-status, die staat voor een gezonde financiële positie. Hun weerstandsvermogen zou te laag zijn in verhouding tot hun ambities. Hoewel het CFV zelf geen namen wil noemen, is het een publiek geheim dat De Key, de Algemene Woningbouwvereniging, Het Oosten en de Olympus Groep de B-status hebben gekregen. Zij kunnen rekenen op strenger toezicht van het CFV. Het vastgoedfonds LievenDeKey heeft de C-status. Bij de D-status dwingt de CFV een sanering af. Dit overkwam de Woningstichting Nieuw Amsterdam.

Het CFV kijkt bij de interpretatie van cijfers altijd naar marktomstandigheden. In Amsterdam spelen herstructureringsopgave en tegenvallende verkoop van huurwoningen een rol bij het verlies van de A-status van genoemde corporaties, aldus districtsadviseur Jan Weggemans.

## AMSTERDAMSE CORPORATIES DIE A-STATUS VERLOREN IN 2002

	Aantal woningen	Balanstotaal*	2002
De Key	27.320	1.149.111	B-status
AWV	18.178	480.627	B-status
Het Oosten	15.798	658.013	B-status
Olympus Group	11.960	433.146	B-status
Vastgoedfonds LievenDeKey	264	26.509	C-status

\* per 31-12-2001, x 1000 euro

bron: CFV/VROM in Cobouw

hoe je maatschappelijk rendement meet, moet nog grotendeels beantwoord worden.

De corporaties hebben zelf vorig jaar een begin gemaakt met een prestatiemeting die uitstijgt boven een puur financiële: de Aedex/IPD Corporatie Vastgoedindex (kortweg: Aedex). Uitgangspunt van deze Aedex is de uitponddwaarde van het woningbezit. In combinatie met andere waarden ontstaat een zogenaamde 'balanced scorecard', een meetmethode die ook andere dan puur financiële prestaties in beeld brengt. Corporaties en toezichthouder zouden daarmee beter inzicht moeten krijgen in de samenhang tussen financieel en maatschappelijk rendement. Het instrument is nog in ontwikkeling en de Aedex zal pas echt gaan leven

als onderlinge vergelijking mogelijk wordt. Dan moeten er voldoende deelnemers participeren en dat was in het startjaar 2002 met 22 deelnemers nog nauwelijks het geval. De initiatiefnemers hopen echter binnen enkele jaren een dekkingsgraad van vijftig procent te halen.

De Aedes kwam onlangs nog een ander initiatief: Reflex. Een programma dat prestaties van corporaties vaststelt aan de hand van intensieve gesprekken met belanghebbenden. We kennen dergelijke 'visitaties' uit het hoger onderwijs. Deze aanpak staat nog in de kinderschoenen. In het hele land hebben nog maar een paar corporaties, hoofdzakelijk uit kleinere plaatsen, zich 'laten visiteren'. De grootste stad was Zwolle.

In Amsterdam is nog geen enkele corporatie met Reflex BV in zee gegaan. Een meermalen gehoorde bedenking is dat ze zich al uitgebreid laten controleren door accountants en laten adviseren door organisatie-adviesbureaus. Daarbij is het Reflex-onderzoek, dat zich uitstrekt tot huurdersverenigingen, stadsdelen, zorginstellingen en de gemeente, niet bepaald gratis. Het Reflex-programma heeft zich kortom in de korte tijd van zijn bestaan nog niet de status van keurmerk kunnen verwerven. Een nog te beantwoorden vraag is of het onderzoek door derden als onafhankelijk zal worden gezien. De inspecteurs worden weliswaar van buiten de sector aangetrokken, maar Reflex zelf komt voort uit de Aedes. ■

## Spin in het web: het Centraal Fonds Volkshuisvesting “Maatschappelijk rendement is moeilijk zichtbaar te maken”

HET RENDEMENT  
VAN DE CORPORATIE

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting verzamelt en controleert de jaarcijfers van corporaties in opdracht van het Ministerie van VROM. Het CFV geeft ook adviezen en grijpt indien nodig in bij corporaties die in de rode cijfers raken. Wie meer wil weten over vermogens en rendement in deze sector komt uiteindelijk terecht bij deze toezichthouder. De spinnen in het web zijn directeur Jan van der Moolen en districtsadviseur Jan Weggemans.

Bas Donker van Heel

In mei publiceert het CFV een rapport over rendement van corporaties, met kengetallen over de hele sector. Zie [www.cfv.nl](http://www.cfv.nl)

Het CFV heeft alle cijfers van de Nederlandse corporaties, maar wil die niet op individueel niveau beschikbaar stellen. Waarom niet?

“Het gaat deels om bedrijfsgevoelige informatie, die in handen van concurrenten schadelijk kan zijn voor een corporatie”, zegt Van der Moolen. “Denk je dat gemeenten volledig openheid van zaken geven?”

Toch zou je willen weten hoe individuele corporaties ervoor staan. Hoe bepaal je anders of hun beslissingen over huurprijzen en investeringen gerechtvaardigd zijn vanuit maatschappelijk oogpunt?

“Het Centraal Fonds zit er bovenop”, gaat Van der Moolen verder. “Ieder jaar krijgen we van alle corporaties een lijst met verplichte gegevens. Maar wat belangrijker is: je moet kunnen beoordelen of het opdrachtgeverschap aan gestelde kwaliteitsnormen voldoet. Vergeet niet dat veel bouw- of her-

structureringsprojecten tien tot wel twintig jaar duren. Kijk in Amsterdam naar IJburg, Noord, Parkstad. Er kan in de tussentijd van alles gebeuren. Prijzen kunnen stijgen, aannemers gaan failliet. Niet altijd springt de overheid bij met 540 miljoen euro, zoals in de Bijlmer. Als je met tegenvallers hebt te maken moet je op een verstandige manier doelstellingen aanpassen. Wij waarderen corporaties bijvoorbeeld op bedrijfswaarde. Je zou kunnen zeggen dat dit het geld is dat nog verdiend moet worden. Als je daar de gebieden naast legt waar het moet gebeuren krijg je een aardig beeld.”

Toch heeft de demissionaire minister van VROM besloten vanaf volgend jaar strengere eisen te stellen aan de financiële rapportage van corporaties. In dat Besluit Beheer Sociale Huursector staan ook eisen ten aanzien van interne controle. Dat doet Kamp niet voor niets. Is er bijvoorbeeld geld van corporaties verdampt door het inzakken van de beurs?

“In 2000 hebben we voor het eerst onderzoek gedaan naar treasury. Corporaties beleggen over het algemeen heel conservatief, zo bleek. Al ken ik een corporatie die graag aandelen WorldOnline wilde hebben... Wel kan de interne verantwoording beter. Maar er zijn geen signalen dat grote beursverliezen zijn geleden. Waar het om gaat is toezicht en dan praat je over een keten van interne en externe toezichthouders.”

Zijn boekhoudingen van corporaties transparant?

“Als corporaties het verlies op verhuur van woningen wegstrepen tegen de winst op verkoop van oude en nieuwe woningen kun je niet precies nagaan wat er gebeurd is. Je kunt dan niet beoordelen of financiële en sociale belangen in de pas lopen. Maar het CFV kan te

allen tijde precieze cijfers opeisen en eventueel het ministerie laten ingrijpen. Wat je als corporatie nodig hebt, is een goed beheersysteem.”

### Ondernemerschap nodig

Eerder stelde het CFV vast dat het met de raden van toezicht niet altijd optimaal liep. Het was bijvoorbeeld moeilijk om mensen bij elkaar te krijgen terwijl ondertussen belangrijke beslissingen werden genomen, soms door één persoon. Of schetsen we een te somber beeld? “Zoals ik zei, toezicht moet goed functioneren. Maar een eventueel bestuursprobleem zit ‘m niet in het aantal bestuurders of toezichthouders. Je moet je beleid goed financieel kunnen vertalen, risicoanalyses kunnen maken. Soms heb ik de indruk dat bij corporaties te weinig kengetallen bekend zijn die vertellen of je bezit rendeert. Nu de markt stukt heb je echt ondernemerschap nodig, terwijl corporaties geen gewone ondernemingen zijn. In sommige gevallen is een andere mentaliteit nodig. Na '93 moesten ze het ineens zelf gaan doen, maar zo'n proces kost tijd.” Soms grijpt het CFV in en wordt gesaneerd. Leidt dat tot beter functionerende corporaties?

“Er zijn er nu twintig geweest”, zegt Van der Moolen. “Dat waren harde ingrepen. Maar de kwaliteit van die organisaties is inderdaad verbeterd.”

Tot slot, de Aedex. Krijgen we daarvoor zicht op maatschappelijk rendement?

“Als onderlinge benchmark zie ik er zeker iets in. Maar maatschappelijk rendement is moeilijk zichtbaar te maken. De hele sector worstelt met die vraag. Misschien is de oplossing toch om beheer en ontwikkeling uit elkaar te halen. Dan worden geldstromen transparant.” ■

Directeur Jan van der Moolen en districtsadviseur Jan Weggemans van het CFV.





# als ik het voor het zeggen had

## Binnen de stadsgrenzen komt Amsterdam er niet

Prof. Ir. Tjeerd Dijkstra

Stedenbouwkundige en architect Dijkstra was eerder supervisor van het IJ-oever project in Amsterdam.

Voormalig Rijksbouwmeester Dijkstra trok recentelijk grote aandacht met zijn plan om een nieuwe stad te bouwen in de Purmer. Hij wil het sluipenderwijs volbouwen van Waterland stoppen en het dichtslippen van de nu nog open ruimte tussen Edam en Purmerend voorkomen. In plaats daarvan wil hij in de Purmer drie nieuwe stedelijke kernen (10.000 woningen, 13.000 arbeidsplaatsen per kern) bouwen en van de rest van de Purmer opnieuw een groot Purmermeer te maken, dat dient voor waterberging en recreatie. De steun voor dit plan in politiek en bedrijfsleven groeit, het plan is bij de recente besluitvorming over het Streekplan Noord-Holland Zuid aangewezen als uitwerkingsoptie voor Waterland.

Meer info op [www.purmer-meer.nl](http://www.purmer-meer.nl).

In Amsterdam heerst woningnood. Er is onvoldoende woonruimte beschikbaar voor middeninkomens, starters, studenten en ouderen, bevolkingsgroepen die in de stad thuis horen. Door de overspannen woningmarkt is er geen doorstroming en blijven maatregelen die een betere verdeling van woonruimte moeten bevorderen zonder resultaat. De sociale problematiek in eenzijdig samengestelde wijken kan daardoor niet effectief worden aangepakt. De woningproductie binnen de stadsgrenzen stagneert en er is geen zicht op structurele verbetering. Deze situatie bedreigt de economische en culturele positie van Amsterdam als vestigingsplaats binnen de in Europese regio. Met verdichten binnen de bestaande stadsgrenzen komt Amsterdam er niet.

Als ik het voor het zeggen had zou oplossen van de woningnood in regionaal verband de eerste prioriteit worden. In overleg met de provincie en omliggende gemeenten zou vóór het einde van het jaar een Regionaal Ontwikkelingsplan gemaakt en vastgesteld worden voor de gehele Amsterdamse regio, inclusief een belangrijk stuk van Noord-Holland en Almere. In zo'n plan zou worden vastgelegd waar en hoe op korte en op langere termijn kan worden voorzien in de woningbehoefte in de eerste helft van deze eeuw, uiteraard in samenhang met de daarvoor noodzakelijke infrastructuur. Daarbij zou de regio als geheel gedefinieerd worden als een

te verstedelijken gebied waarin wonen, werken en voorzieningen sterk gemengd worden. Intensiveren en concentreren zou in dat gehele gebied het devies zijn, om te bereiken dat er voldoende open ruimte blijft voor agrarische functies en recreatie. Voor deze open ruimten zou ik een beschermingsregiem ontwikkelen en ik zou daar op voorhand al inrichtingsplannen voor laten maken, met beperkte ruimte voor uitbreiding van daarin aanwezige kleine kernen, niet meer dan nodig om hun voorzieningen op

peil te houden. Voor de omvangrijke behoefte aan nieuwe woningen in het gebied als geheel zouden geconcentreerde nieuwe stedelijke milieus worden ontworpen met een gemiddelde dichtheid van niet minder dan vijftig woningen per hectare. Bij de ontwikkeling daarvan zouden voorwaarden geschapen worden voor eigen initiatief van bewoners bij het totstandkomen van hun woning en woonomgeving. Bedrijventerreinen zouden worden opgevat als beeldbepalende landschappelijke elementen waaraan hoge kwaliteitseisen gesteld worden en er zou een eind gemaakt worden aan de onsmakelijke raamprostitutie van bedrijven langs de openbare weg.

Het is jammer dat NUL20 mij niet eerder de macht heeft gegeven, want dan zouden er nu al voldoende plannen gelegen hebben om zonder uitstel te beginnen met de uitvoering van dit ambitieuze programma. Juist in deze periode van economische recessie is investeren in onroerend goed aantrekkelijk en zit de bouwmarkt te springen om werk. De toenemende werkloosheid zou effectief kunnen worden bestreden door de bouwindustrie impulsen te geven en werklozen om te scholen tot bekwaame bouwvakkers. Alom zouden aantrekkelijke nieuwe stadswijken als paddestoelen uit de grond verrijzen, comfortabel aangesloten op een regionet van hoogfrequent railvervoer. Door het ruime aanbod aan woningen zou de woningmarkt ontspannen raken, zouden de huizenprijzen dalen en zou investeren in kwaliteit weer een belangrijke factor worden in de economische competitie. Amsterdam zelf zou het huidige rigide systeem van grondprijsberekening vervangen door een veel flexibeler systeem op basis van een percentagegewijze verdeling van de residuele grondwaarde en mede daardoor zou ook de woningproductie binnen de stadsgrenzen weer op peil komen. Amsterdam zou door dit alles misschien wat minder verdienen op de bouwgrond, maar wordt daartegenover het centrum van een aantrekkelijk stedelijk gebied waarin de sociale samenhang met een effectief huisvestingsbeleid gewaarborgd kan worden.

Als Amsterdam zich aldus in de toekomst ontwikkelt tot het centrum van een grote stedelijke agglomeratie met een fijnmazig en hoogfrequent regionaal railsysteem, kan het waanzinnig kostbare, ruimtevretende en verkeersaantrekkende busstation aan de IJ-zijde van het Centraal Station vervallen en vervangen worden door bustransferia in de periferie van de stad. Daarmee zou alsnog het centrale element van het IJ-oeverproject gerealiseerd kunnen worden: een royaal stadsplein aan het IJ, geschikt voor velerlei evenementen, recht tegenover de plek waar de veelbelovende nieuwe ontwikkelingen op de noordelijke IJ-oever op het punt staan te beginnen. ■



Optoprojecten nog altijd voorbehouden aan volhouders

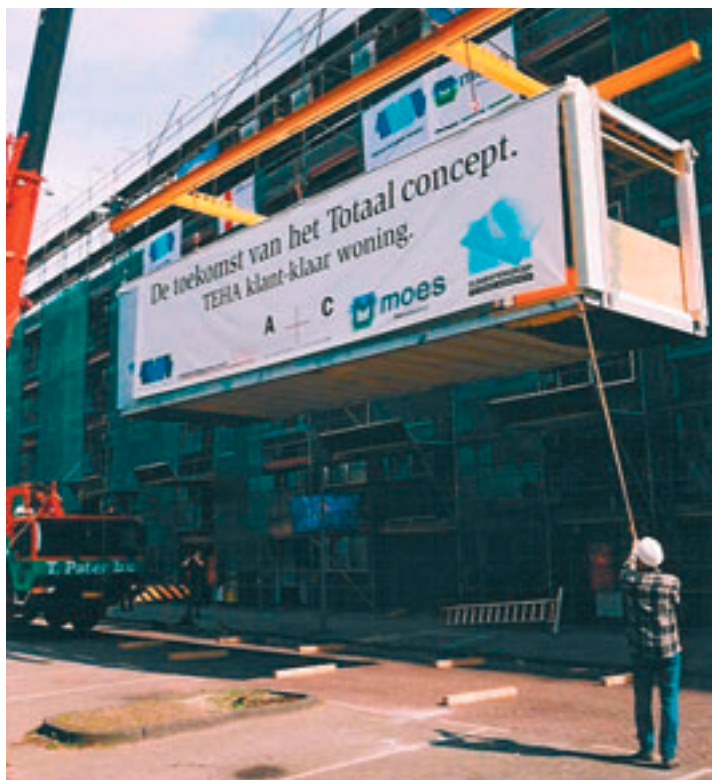
# Liever de lucht in?

*Het toevoegen van een bouwlaag aan bestaande woningen werd medio jaren negentig als oplossing ingebracht voor het woningtekort in Amsterdam. Een grootschalig project van het AWW in Amsterdam-Noord bewijst dat het kan. Maar de praktijk leert ook dat optoppen duur is en tot tijdrovende procedures leidt. Er zijn ontwikkelaars die erin blijven geloven. Ben Bos plaatst binnenkort op de Admiraal de Ruyterweg vijf woningen op het dak van een woningblok uit de jaren twintig. Stadsdeel Bos en Lommer is voor optoppen.*

Janna van Veen

**A**l in 1998 diende aannemer en projectontwikkelaar Ben Bos zijn eerste bouwvraag in voor een optopproject op enkele van zijn panden aan de Admiraal de Ruyterweg. Hij was destijds op het idee gebracht door een buitendienstinspecteur van stadsdeel Bos en Lommer. In mei 2003 lijkt het alsnog te gaan lukken. In de tussentijd verwees de Welstandscommissie maar liefst negen ontwerpen naar de prullenbak. Bos vermoedt dat zijn late succes te maken heeft met een wijziging in het bestemmingsplan van het stadsdeel. Optoppen is inmiddels tot vastgesteld beleid gemaakt.

Het AWW verhoogde flats in Amsterdam Noord met twee woonlagen. De veertig nieuwe woningen werden in geprefabriceerde eenheden op de bouwplaats afgeleverd.  
Foto: Theo van Zoggel



Bos: “De Welstandscommissie is misschien soepeler geworden door het nieuwe beleid van het stadsdeel. Maar intussen heb ik ook een andere architect in de arm genomen. Zijn plan werd wel goed bevonden. Vervolgens werd vanuit de buurtbewoners bezwaar aangekend tegen het gewijzigde bestemmingsplan en nog een keer tegen de bouwvraag. De bezwaarschriften zijn inmiddels ongegrond verklaard, maar al met al zijn we nu al vijf jaar en heel wat extra ontwerpkosten verder.”

Ondanks deze tegenslagen hoopt de aannemer nog dit jaar te gaan bouwen op een complex woningen uit de jaren twintig. Architect is Rowin Petersma van UPGM Citythoughts Architects. De vijf aaneengesloten dakwoningen komen twee meter van de dakrand te staan, zoals de welstandscommissie heeft geëist. De voorgevel van de bestaande bebouwing steekt een meter boven de dakrand uit en gaat straks als natuurlijke afscheiding fungeren. De stenen schoorstenen dienen als ‘erfafscheiding’ tussen de vijf dakterrassen die worden aangelegd.

Petersma legt uit dat bewust gekozen is voor een heel modern ontwerp dat contrasteert en daardoor juist niet concurreert met het onderliggende bouwblok uit de jaren twintig dat volgens hem van grote architectonische waarde is. Petersma: “Je mag best zien dat de extra woonlaag is gebouwd in een andere tijd. Wanneer je krampachtig zou proberen om in dezelfde stijl en met dezelfde technieken te bouwen als het onderliggende bouwblok, sla je altijd de plank mis.”

De opbouw wordt gemaakt van voornamelijk lichte materialen als staal, aluminium en veel glas om zowel de fundering als het dak zelf zo min mogelijk te belasten. Voor

de glaswanden komen schuivende panelen van aluminium. Gezien de ervaring die Petersma met dit ontwerp heeft opgedaan heeft stadsdeel Bos en Lommer het architectenbureau gevraagd een beeldkwaliteitsplan te ontwikkelen dat als een soort blauwdruk kan dienen voor toekomstige optopprojecten in het stadsdeel.

## Een laagje meer

Tot een jaar geleden was het gemeentelijk Coördinatieteam Optimalisering Grondgebruik actief. Met een grootstedelijke subsidie werden extra bijdragen gegeven aan alle mogelijke projecten, voor zowel de planvorming als de uitvoering. Die projecten varieerden van het bouwen van gestapelde sportvoorzieningen tot het optoppen van basisscholen. Met deze vierjarige stimuleringssubsidie kwamen tientallen innovatieve projecten van de grond. Daarnaast zijn diverse thema’s bestudeerd. Voornaamste conclusie uit het evaluatierapport ‘Mag het een laagje meer zijn’ luidt dat optoppen van bestaande bouw een moeilijke en vooral kostbare ingreep is, maar maatschappelijke voordelen heeft. In het rapport worden drie grote optopprojecten geanalyseerd.

Cilian Terwindt, sinds kort lector Meervoudig Ruimtegebruik aan de Hogeschool van Amsterdam, was voorzitter van het coördinatieteam. Zij vindt het lastig een eensluidende conclusie te trekken uit de ervaring die tot nu toe is opgedaan met optoppen. “Iedere locatie verschilt en de ene keer is optoppen wel rendabel, een andere keer niet. Er is wel veel expertise opgedaan. Via het kenniscentrum dat in de plaats is gekomen van het C-team kunnen woningcorporaties en particulieren zich op de hoogte stellen van de oplossingen voor problemen waar je tegen aan loopt bij optoppen. Met



die kennis kun je vervolgens met een helder plan de procedure in.” Terwindt vindt dat politici nu nog te veel zoeken naar snelle ad hoc oplossingen voor bijvoorbeeld uitbreiding van de woningvoorraad. “Aan optimaal grondgebruik hangt weliswaar vaak een prijskaartje, maar het verhoogt de kwaliteit van de leefomgeving en het rendement op de vastgoedwaarde. Men moet ook denken aan de winst op lange termijn. Wat we in elk geval als coördinatieteam hebben bereikt is dat iedereen die met het bouwen te

### *In de tussentijd verwees de Welstandscommissie maar liefst negen ontwerpen naar de prullenbak*

maken heeft, zich nu veel bewuster is geworden hoe de ruimte die er is het beste benut kan worden.”

#### Containerbouw

Aan de Zandvoortstraat en Duinluststraat in Noord startte in mei 2002 één van de grootste optopprojecten van Amsterdam. Twee bestaande woningbouwblokken uit de jaren zestig hebben er inmiddels twee extra etages bijgekregen. De financiering wordt ondersteund met zowel een subsidie uit het ste-

delijke stimuleringsfonds (ongeveer 450.000 euro) als een rijksbijdrage (590.000 euro). Freek Huyerman is projectleider van de Algemene Woningbouw Vereniging (AWV). Hij is sinds het begin van de planvorming, inmiddels vijfjaar geleden, bij dit ambitieuze project betrokken.

Huyerman: “De AWV was al geruime tijd van plan om vijf woningbouwblokken in Nieuwendam grondig te renoveren. Langzaam aan is toen het idee gerijpt om extra bouwlagen toe te voegen.” Huyer-

man, van huis uit staalconstructeur, had al ervaring opgedaan met de bouw van liften bij portieketage-woningen. “Die liften werden tevoren geconstrueerd en kant-en-klaar tegen een bouwblok geplaatst. Iets vergelijkbaars hebben we nu gedaan met containerwoningen. Die zijn kant-en-klaar op het dak geplaatst. Dat bleek een veel betere oplossing dan de houtskeldebouw waar we eerst aan dachten.” Op de kop van de twee verhoogde flats zijn torens gebouwd met koop-

woningen. Via die torens worden de twee nieuwe woonlagen met liften ontsloten. Alle 225 bestaande woningen zijn eerst grondig gerenoveerd. “Die renovatie was toch nodig, maar het was ook een heel goede manier om de bewoners mee te krijgen met het totale project. Zonder medewerking van de zittende bewoners zijn dit soort ingrijpende projecten eigenlijk onuitvoerbaar.”

Niet alleen in de voor- en naoorlogse wijken worden extra woonlagen toegevoegd. Volgens architect en voormalig lid van de Amsterdamse Raad voor de Monumentenzorg, Fred Schoen, is oplagen al door de eeuwen heen aan de orde binnen de grachtengordel. Schoen vroeg onlangs een projectsubsidie aan van vijftigduizend euro bij het ministerie van Volkshuisvesting onder het motto ‘De stad zien is haar veranderen’. Zijn idee is om een handreiking te formuleren die het eenvoudiger maakt voor particulieren om hun bezit in de binnenstad op verantwoorde wijze uit te breiden met bijvoorbeeld een extra bouwlaag.

Schoen: “Het hoger optrekken van enkelvoudige panden is al eeuwenlang een gangbaar fenomeen. Nu

Architect Rowin Petersma van UPGM Citythoughts Architects ontwierp vijf aaneen geschakelde dakwoningen die op een woningblok uit de jaren twintig aan de Admiraal de Ruyterweg worden geplaatst.

de Amsterdamse binnenstad in 1999 is uitgeroepen tot beschermd stadsgezicht, vrees ik echter dat aan die dynamische groei een einde komt. Particuliere huiseigenaren kunnen bijna altijd rekenen op strenge afkeuring van ingediende plannen door de Welstandscommissie. Hierdoor wordt vaak afgezien van het indienen van een bouwaanvraag en slaat men illegaal aan het knutselen. Dat komt het stadsgezicht niet bepaald ten goede en daarmee wordt juist het omgekeerde bereikt van hetgeen het stadsbestuur voor ogen staat.” Schoen wil onderzoek doen naar de mogelijkheden om het volume van particulier huizenbezit in de binnenstad op verantwoorde en aantrekkelijke wijze te vergroten. “Optoppen is een goede investering, mits het goed gebeurt. Je kunt wel een nieuwe blokkendoos bouwen op een eeuwenoud grachtenpand, maar dat kan toch niet de bedoeling zijn.” ■

Zwartboek schetst Kafkaeske praktijk

## Regelgeving huurprijsgeschillen stukt op uitvoering

*Het gaat niet goed met de beslechting van huurprijsgeschillen. Dat concluderen de Huurdersvereniging Amsterdam en het Backoffice Huurteams in een zwartboek over de werking van de huurprijsregelgeving. Met de regels zelf is volgens de opstellers niet veel mis, maar met de uitvoeringspraktijk des te meer: omslachtige procedures, zeer trage afhandeling, veel fouten, hoge drempels en gebrekkige voorlichting.*

Bert Pots

Het zwartboek is te downloaden:  
<http://www.bewoners.net/huurteams/zwartboekhuurgeschillen.doc>

**D**e minister van VROM had het eind 1999 zo goed voor met de huurder. Wijziging van de Huurprijzenwet Woonruimte zou de positie van de huurder in zijn strijd tegen achterstallig onderhoud versterken. De algemene regel dat tegen een voorstel tot huurverhoging bezwaar kon worden gemaakt op grond van woninggebreken, maakte plaats voor een

### In Amsterdam is de gemiddelde behandelingsduur 22 maanden

afzonderlijke laagdrempelige onderhoudsprocedure. Drie jaar later constateert de Huurdersvereniging dat van een versterking van de positie van de huurder geen sprake is. De drempel om actief een dergelijke procedure te beginnen blijkt te hoog. Slechts een uiterst selectieve groep huurders maakt gebruik van de procedure. Dat aantal is veel lager dan op grond van het aantal woningen met gebre-

ken mag worden verondersteld. Veel huurders weten ook niet van het bestaan van de procedure. In de Tweede Kamer kondigde VROM wel een publiciteitscampagne aan, maar die is er nooit gekomen.

De dappere huurder die wel bij de huurcommissie procedeed tegen achterstallig onderhoud of een te hoge huur ziet Kafka om de hoek loeren. Een huurder die zowel een te hoge huur bestrijdt als een procedure begint tegen achterstallig onderhoud, moet twee procedures starten. Huurder en verhuurder moeten dan bovendien elk tweemaal de leges van elf euro betalen. Wie niet door heeft dat hij tweemaal moet betalen, strijdt bij voorbaat voor een verloren zaak. Alleen al daardoor ziet dertig tot veertig procent van de huurders de procedure in rook opgaan. De eerste aanbeveling aan de wetgever luidt dan ook: schaf de hele legesheffing zo snel mogelijk af.

### Tergend traag

De afhandeling door de huurcommissie is bijzonder traag. Zelden wordt een verzoek binnen tien maanden afgehandeld. In Amsterdam is de gemiddelde behandelingsduur 22 maanden. En het kan nog veel erger. Een bewoner van de Boterdiepstraat in Amsterdam mocht het ondervinden. Hij maakt bezwaar tegen de huurverhoging per 1 juli 1999. Blijkbaar raakt het dossier zoek, want pas eind september 2002 volgt onderzoek. De behandeling is vervolgens eind november aan de orde en de uitspraak volgt in februari 2003: 3,5 jaar na indiening van het verzoek. De overheid zou er voor moeten zorgen dat binnen gemiddeld drie maanden een uitspraak volgt, zo luidt de tweede aanbeveling.

De overblijvers in de afvalrace kunnen in veel gevallen rekenen op het

opleggen van een sanctie, maar zeker is dat niet. Neem een complex aan de Alkmaarstraat in Amsterdam-Noord. De huurcommissie stelt vast dat de ramen en kozijnen in de woning zodanig door houtrot zijn aangetast, dat er hemelwater naar binnen kan komen. In de doucheruimte is sprake van schimmel- en vochtverlast. De huurcommissie maakt uit dat een huurverlaging tot 85 procent van de maximale huurprijs gerechtvaardigd is. Helaas voor de bewoners liggen de huren bij deze Amsterdamse corporatie op gemiddeld 75 procent van het maximum. De erkenning van de aanslag op het woongenot levert dus geen voordeel op. Het zou daarom beter zijn de sanctie te koppelen aan de geldende huurprijs, zo concluderen de opstellers. Als het dan zover is dat de huurcommissie sancties oplegt, dan bestaat altijd nog de mogelijkheid dat de Kantonrechter deze sanctie op verzoek van de verhuurder weer ongedaan maakt. En de Kantonrechter is lang niet altijd geneigd het gebrekenboek, opgesteld om huurders en verhuurders helderheid te geven, daadwerkelijk toe te passen. De opstellers van het zwartboek verlangen daarom een heldere instructie voor Kantonrechters. Voor Amsterdam en andere grote steden wordt zelfs gepleit voor de komst van een aparte huurkamer.

De evaluatie van de herziening Huurprijswet ligt al sinds oktober bij de Kamer. In een eerste evaluatie stelde de minister dat de onderhoudsprocedure naar behoren werkt. Slechts de legesregeling heeft volgens hem enige aanpassing. De kabinetscrisis heeft de behandeling vertraagd. In maart is het genoemde zwartboek van de HA aangeboden aan de fractiespecialisten in de Tweede Kamer. ■

#### AANBEVELINGEN ZWARTBOEK:

- Zorg voor betere voorlichting
- Schaf de leges af
- Garandeer afhandeling binnen uiterlijk vier maanden
- Garandeer een snelle en zorgvuldige administratieve ondersteuning van de huurcommissie
- Koppel de sanctie aan de geldende huurprijs en niet aan de maximale huurprijs
- Herstel de mogelijkheid om bij gebreken bezwaar te maken tegen de huurverhoging:
- Vereenvoudig de wetgeving: maak één formulier (in plaats van de serie die er nu is) waarop huurder of verhuurder aangeeft over welk(e) onderwerp(en) deze een uitspraak wil: huurprijs, bijkomende kosten, onderhoud.
- Zorg voor een heldere instructie voor kantonrechters en stel een aparte huurkamer in bij de kantonrechtbanken in de grote steden.
- Maak het mogelijk om digitaal een verzoek in te dienen.



## Domweg gelukkig,

Estafette column met reflecties  
op het stedelijk leven.

Van J.C Bloem naar Martin Werkman.

Werkman is oud-voorzitter stadsdeel Bos en Lommer. Hij is lid van de Raad van Toezicht van Impuls in Amsterdam-West, bestuurslid van het Wijkcentrum Admiralen-Postjesbuurt en sinds 1 april directeur Beheerbedrijf Stichting Beheer Mercatorplein e.o.

## ... in de Roelantstraat.

Het eerste zonlicht kruipt over de geraniums. Dan over lavendel, oleanders en cactussen. Door m'n open balkondeur komt het stadsrumoer: voorbijrijdende auto's, de stadsbussen, de tram. Het geluid van stemmen: pratende moeders die kinderen met de fiets naar school brengen. De meisjes van de overkant, hun dikke zwarte haar in een vlecht, gaan dansend en kwebbelend aan de hand van moeder de deur uit. Het zwoegende geluid van de waterette voegt zich daarbij. Met veel geraas gaat het rolluik van de kapper omhoog. Verderop veegt de buurvrouw de straat. Het geluid van een vliegtuig: Gerlach Cerfontaine heeft weer eens van baan gewisseld. In de verte het constante lawaai van de A10 West, afhankelijk van de windrichting hard of zacht. Ik maak een kop thee. Buiten spoedt buurman Solak zich naar de moskee. Buurman Kouâa stapte in zijn lesauto voor een drukke dag en buurtregisseur Nederveen begint aan een ontspannen wandeltocht door het "onveilige getto". Zo maar een gewone dag in de Roelantstraat in Bos en Lommer, anno 2003.

Mijn vrouw en ik wonen hier al dertig jaar. Op een portieketagewoning, vijftig vierkante meter groot. We kwamen uit Oost van een halve woning en waren de koning te rijk. Drie kamers, een balkon voor en achter. Een rustige buurt. Een beetje chique buurt, zeiden onze vrienden. Maar dan wel met iets van vergane glorie, vonden wij. Toen nog woonden er veel oudere Amsterdammers, net uit de kinderen. Nu, dertig jaar later, zijn de meesten dood of verhuisd. Wij zijn de laatsten der Mohikanen. Op onze trap wonen nog twee andere burens van toen, maar verder Amsterdammers van Zuid-Amerikaanse, Pakistaanse, Turkse, Iraanse en Indiase afkomst. Dat is te ruiken bij het avondeten en te horen aan de conversatie op de trap wanneer Djengiz met zijn vriendjes gaat voetballen.

Wij wonen in het deel binnen de A10 West, waar chic en sjofel samen gaan, waar stukken van straten bewoond worden door allochtone Amsterdammers, met hier en daar een verdwaalde oorspronkelijke Amsterdammer (ooit afkomstig uit Friesland, Indonesië of Den Haag, zoals ik), waar steeds meer jonge tweeverdieners komen, die de ligging op de grens van de oude en nieuwe stad ontdekt hebben, die de gemengde cultuur met de allochtone groenteman, de Turkse bakker, de Indische Toko, de Italiaanse Pizzeria als normaal ervaren. Die mét hun kinderen genieten van speeltuin, kinderboerderij en park. En natuurlijk van hun "woning met veel authentieke details".

Bos en Lommer is een bijzonder stukje Amsterdam. Het is een gemankeerd wonder van sociaal-democratische stedenbouw. Gemankeerd omdat de huizenblokken uit verkeerde bezuinigingsdrift te dicht op elkaar staan. Wonder, want eerste voorbeeld van strokenbouw in Amsterdam. Sociaal-democratisch, want gebouwd in de traditie van betaalbare woningbouw voor arbeiders en middenstand. Een stedelijk dorp, dat bouwgeschiedenis uit vier eeuwen omvat, met veel openbaar én ingesloten groen, verborgen plekjes met een prachtig kinderbad, maar ook de bekende Kolenkitkerk. De nachtegaal zingt er, de Vlaamse gaai zwerft er in troepen rond, de buurman houdt kippen in de tuin.

Een verguisd stuk stad, dat met dédain bekeken wordt. Voorbeeld van "het multiculturele drama, getto, vuilnisvat en afvalput". Ik weet wel beter. Inderdaad: Amsterdam Centrum is anders. Gelukkig dat er nog wijken zijn waar gewone mensen betaalbaar kunnen wonen. Mijn dorp is zo'n wijk, waar bewoners elkaar groeten op straat, een praatje maken over het weer of de kinderen, waar groepen moeders in djellaba's met kinderwagens langzaam voort slenteren en waar een gehaaste yup even na zevenen zijn oldtimer neerzet. Hoeft ie geen parkeergeld te betalen. Ik prijs me gelukkig dat ik hier woon.. Die strontvervelende hangjongeren op de hoek, nemen we op de koop toe. Net als die verdomd kleine woning. ■

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.*

Op stap met ...een vrije kavel pionier op IJburg

## In de beperking toont zich de meester

Architect Aad Lambert is een IJburg-pionier. Hij behoort niet tot de eerste bewoners, wel tot de eerste lichter die zijn eigen woning bouwt, een bedrijfswoning in zijn geval. Op het Kleine Rieteiland bouwt hij aan een driehoekig paleisje van beton, glas en staal. Niet dat hij geheel zijn gang kan gaan. Het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige voorschriften blijken in behoorlijke mate het ontwerp te dicteren. Lambert heeft er vrede mee. In de beperking toont zich immers de meester.

Fred van der Molen

“In augustus wonen en werken we hier”, antwoordt architect Aad Lambert breed lachend in een zandstorm die ons de adem beneemt. Het is begin april. We staan op de kale betonplaat van zijn nieuwe bedrijfswoning op het uiterste puntje van het Kleine Rieteiland, blok 38H. Augustus lijkt ons heel optimistisch, zeggen we voorzichtig. Lambert ziet minder problemen: “Het wordt een half industriële bouwproces. Ik gebruik heel veel prefab-componenten. Vrijdag bijvoorbeeld worden in één dag alle binnenwanden gezet.” Op zijn bureau worden ondertussen de laatste details van het interieur uitgetekend, zodat de laatste bouwstenen besteld kunnen worden. Lambert is een van de pioniers op het Kleine Rieteiland. Omdat toevallig zijn buurman ook aan het bouwen is en daarnaast zowaar

sinds een week al iemand woont, vormt zich op deze zuidoostpunt een kleine bewoonde oase in de zandwoestijn. Honderden meters verderop is ook bouwactiviteit: de acht woningen van John Bosch. Lambert kocht de grote kavel in mei 2001. Gemiddeld zijn de percelen daar zo'n 280 m<sup>2</sup>, maar het afwijkende driehoekige perceel van Lambert meet 460 m<sup>2</sup>. Hij betaalde een grondprijs van zo'n 3000 gulden per m<sup>2</sup> (1360 euro, afkoop voor 50 jaar erfpacht). De grondprijs belooft hier 65% van de stichtingskosten.

“Wij wilden juist deze plek hebben.

bebouwd wordt met terugspringende verdiepingen die daar als kleine paviljoentjes op worden geplaatst.

De bedrijfswoning van Lambert ligt op de kop van een lange rij aaneengesloten woningen. De driehoekige kavel is zo'n veertig meter lang en eindigt in een punt. De lange straatgevel krijgt een gesloten karakter en wordt gebouwd met betonelementen die zowel een rietprofiel als -kleur krijgen. De tuinzijde wordt grotendeels van glas. De kleine eerste verdieping is geheel van glas waardoor de grotere bovendiening – het paviljoentje

*“Bestemmingsplan en stedenbouwkundige voorschriften dicteren in hele hoge mate mijn ontwerp”*

Het heeft een mooie grote tuin op het zuidwesten, grenzend aan het water en met een prachtig uitzicht op het Diemer Park. We zochten al lang naar een groter pand, omdat we uit ons huis groeien met het bedrijf. Eerder hebben we in de stad gezocht. Maar het moest wel bijzonder liggen. Want we hebben nu ook een heel mooi pand in de Watergraafsmeer en dat geefje niet zomaar op. Het nieuwe huis en de nieuwe buurt moeten ook kwaliteit hebben.

“De charme van IJburg is dat er een goeie menging komt van wonen en werk. Dat maakt het tot een echte stad, geen slaapstad. We hebben ons eerst georiënteerd op plekken op het Haveneiland, maar hier zagen we op het kleine Rieteiland een stedelijk concept dat ons echt aansprak. Met een woningdichtheid van 55 tot 60 woningen per hectare is IJburg vergelijkbaar met de Watergraafsmeer. Het Kleine Rieteiland heeft een sterk stedenbouwkundig beeld met links en rechts van de straat kavels waarvan de begane grond geheel

– visueel los komt van de onderbouw. Ook deze gedeeltelijk over de tuin uitkragende bovenverdieping is van staal en glaspanelen (ondoorzichtig aan de straatzijde). “Inderdaad een beetje een industrieel ontwerp”, bevestigt Lambert. Op de tweede verdieping gaan zijn beide dochters wonen.

### Veel eisen

Wie denkt dat op vrije kavels alles mag komt bedrogen uit. Lambert noemt de bouwvoorschriften behoorlijk streng: “Zo moeten de bovenverdiepingen minimaal vijf meter uit de straat inspringen; de tweede verdieping mag drie meter over de tuin kragen. Een ander beperking is het volume van de bovenbouw. Eerste en tweede verdieping mogen maximaal 300 kubieke meter in beslag nemen. Dat is om dat beeld van die losstaande paviljoentjes te kunnen afdwingen. Ik kan me voorstellen dat al die eisen kopers afschrikken, maar ik vind het best belangrijk dat een stedenbouwkundig beeld dat je aanspreekt ook tot het laatste

### ZELFBOUWKAVELS

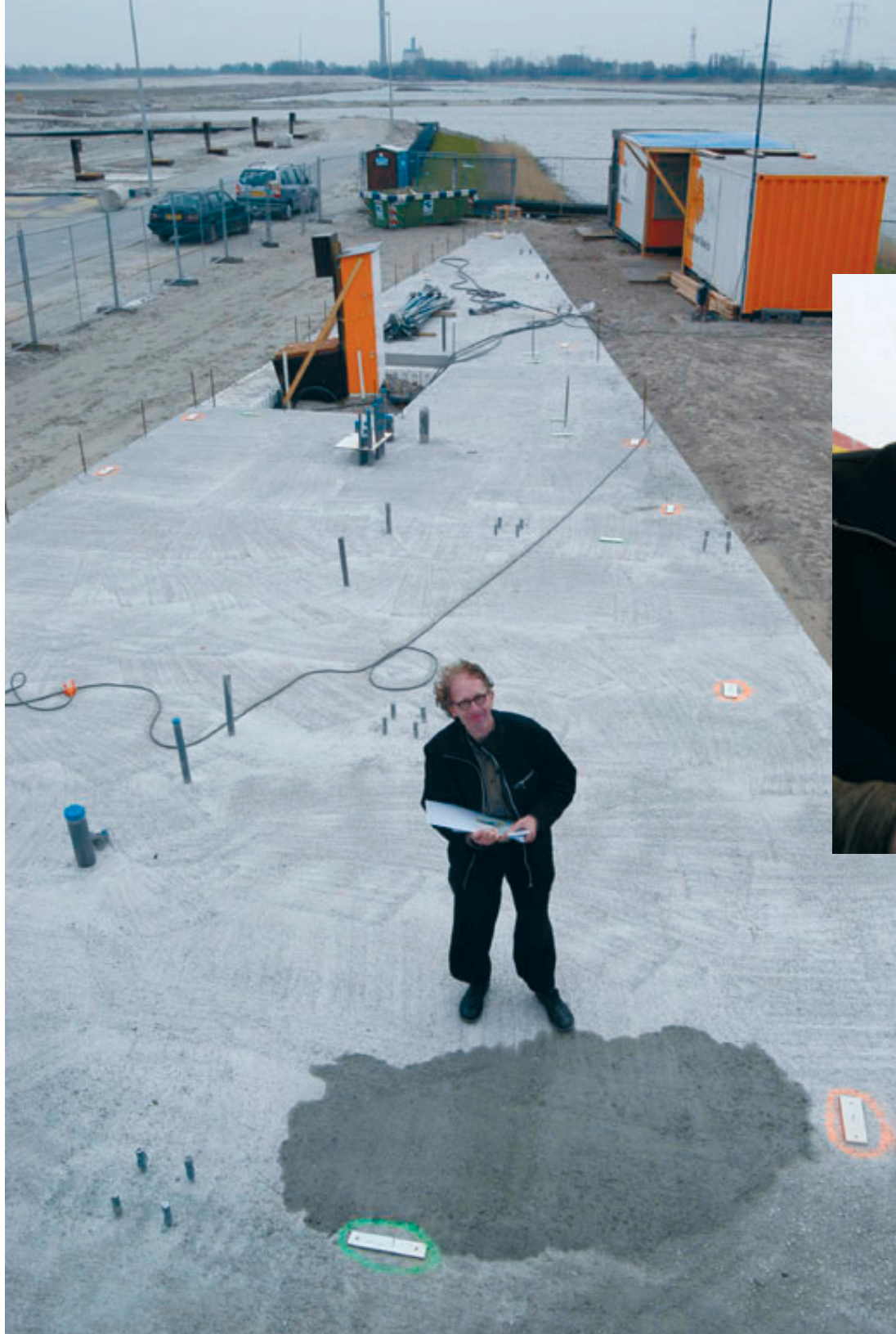
Op diverse eilanden zijn kleine plukjes vrije kavels te koop. Grote aantallen zijn beschikbaar op De Kleine Rieteilanden en sinds kort ook op het Steigereiland. De 140 kavels op de Kleine Rieteilanden heeft het Grondbedrijf (tegenwoordig Ontwikkelingsbedrijf Amsterdam) aan de consortia Waterstad, IJ-burgermaatschappij en IJ-delta verkocht. Informatie over de aantallen kavels die vervolgens weer zijn doorverkocht is moeilijk verkrijgbaar. Hoogstens de helft schatten we zo. Van Blok 38A/C is zestig procent verkocht, terwijl de verkoop van Blok 38B (voorlopig) is stilgelegd wegens ‘tegenvallende belangstelling.’ Op het Steigereiland neemt het OGA de kaververkoop zelf ter hand. Voor de 82 kavels hebben zich al veel meer dan honderd belangstellenden ingeschreven. Maar inschrijven is natuurlijk nog geen kopen.

Meer info

Vrij kavels op Kleine rieteiland: [www.kleinerieteiland.nl](http://www.kleinerieteiland.nl)

Vrije kavels op Steigereiland: [www.steigereiland.nl](http://www.steigereiland.nl)

IJburg algemeen: [www.ijburg.nl](http://www.ijburg.nl)



pand wordt volgehouden. Anders wordt het gauw een rommeltje. “Bestemmingsplan en stedenbouwkundige voorschriften dicteren in hele hoge mate mijn ontwerp. Maar ik vind beperkingen meestal niet zo erg. Het is wel leuk om binnen zo’n kader inventieve oplossingen te zoeken. Omdat ik de bovenverdieping verplicht vijf meter van de weg moest houden kon ik op de eerste verdieping maar

een heel klein driehoekje gebruiken in het brede deel van ons huis. Bij de tweede verdieping kon ik meer ruimte creëren door uit te bouwen boven de tuin. Ik heb die toegestane 300 kuub helemaal opgebruikt.”

Sommige regeltjes gingen ook Lambert te ver. “Wat ik echt te gek vond was de eis dat je binnen drie meter binnen de erfgrans met de

buren geen ramen in je zijgevel mocht hebben. Dat is strenger dan het burgerlijk wetboek. Waarom moet men in Amsterdam heiliger zijn dan de paus? Dat is maf. En de milieueisen zijn ook erg streng. Zo mogen we het hemelwater van het dak niet afvoeren in het gemeenteriool maar moeten we dat verwerken in onze eigen grond. Dit om uitdroging tegen te gaan. Je moet dan een dakbedekking aan-

brenge die werkt als een spons. Bovendien plaatsen we zogenaamde ‘rainboxen’ in de grond, die het overtollige water vasthouden en langzaam afvoeren de grond in. Pas bij langdurige regenval gaat het water via een overloop het riool in. Heel mooi allemaal, maar het maakt het voor particulieren allemaal veel complexer en duurder. “

Ondanks de brede straat mogen de bewoners de auto niet op straat parkeren. De auto of de auto’s moet je op de eigen kavel kwijt, maar een ondergrondse parkeergarage is niet toegestaan. De driehoekige ondiepe vorm van het huis gaf Lambert nauwelijks mogelijkheden een inpandige parkeergarage te maken: “Ik heb toestemming gekregen om mijn auto naast het huis in de tuin te parkeren. Voor mijn medewerkers kan ik wel parkeervergunningen krijgen.”

We stappen totaal verkleumd in de auto. “Ik heb hier al gepicknickt met Anda en mijn dochters. Zo’n wind heb ik hier nog niet meegeemaakt.” ■

# Bewoners oude Westelijke Tuinsteden geven ontwikkeling leefbaarheid onvoldoende

Jeroen van der Veer, AFWC

Bron: Wonen in Amsterdam 2001

**D**e Westelijke Tuinsteden hebben een imago-probleem.

Maar wat vinden de bewoners zelf van hun buurt? Het antwoord komt uit de leefbaarheidsrapportage van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (op basis van het onderzoek Wonen in Amsterdam 2001). Die geeft voor alle buurten in Amsterdam een beeld van het subjectieve oordeel van de bewoners over de leefbaarheid.

Parkstad komt er niet goed uit, maar tussen de buurten bestaan grote verschillen. Bewoners van de nieuwbouwwijken Nieuw Sloten, De Aker en Eendracht zijn redelijk tevreden over de buurt, maar de woonomgeving in de Kolenkit, Overtoomse Veld en Osdorp Midden wordt met rapportcijfers onder een zes beoordeeld. De laatste drie buurten krijgen niet alleen lage rapportcijfers voor de buurt, maar ook voor de ontwikkeling van de buurt in het voorafgaande jaar. Bovendien ondervinden de bewoners van deze buurten veel overlast van vervuiling en criminaliteit en voelen ze zich nauwelijks betrokken bij de buurt.

Voor wie meer wil weten over de leefbaarheid in Amsterdam is het rapport: Leefbaarheidsrapportage, Wonen in Amsterdam, deel IV, te bestellen bij de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, email@afwc.nl, tel. 020 3460.360.

## SUBJECTIEF OORDEEL BEWONERS OVER LEEFBAARHEID WESTELIJKE TUINSTEDEN

buurtcombinatie	rapportcijfer buurt (totaaloordeel)	rapportcijfer buurt-ontwikkeling	rapportcijfer betrokkenheid buurt	rapportcijfer overlast vervuiling	rapportcijfer overlast criminaliteit
Kolenkit	5,0	4,4	4,4	4,2	5,3
Slotermeer Noordoost	6,5	5,6	5,3	5,9	5,9
Slotermeer Zuidwest	6,5	5,1	5,3	5,4	5,6
Geuzenveld	6,1	4,9	4,9	5,3	5,6
Eendracht	7,4	6,6	6,1	6,9	7,1
Osdorp Oost	7,0	5,5	5,5	5,9	5,9
Osdorp Midden	5,8	4,6	4,9	5,5	5,3
De Punt	6,5	4,9	5,6	6,2	4,8
De Aker	7,2	6,4	6,1	6,5	6,8
Slotervaart	6,7	5,5	5,6	6,0	5,4
Overtoomse Veld	5,3	4,5	4,7	4,9	4,4
Westlandgracht	6,4	5,1	5,2	5,7	5,2
Nieuw Sloten	7,7	6,3	6,1	6,5	7,2
<b>Amsterdam</b>	<b>6,9</b>	<b>5,9</b>	<b>5,6</b>	<b>5,7</b>	<b>6,2</b>

