

NUL 20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – november 2003 #11

OPERATIE BIJLMER

Uiteindelijk gaat heft hoogbouw plat

Driesprobleem bedreigt succes

herstructurering

BURGEMEESTER VAN
LEEUWARDEN
VAN BOLDING

Terug naar de woonschool of
op weg naar de aso-units?

FLORIJN



Operatie Bijlmer



- 4 Gemeenschappelijke ruimte
Kort nieuws
- 8 Eerste Verdieping: **Operatie Bijlmer**
Hardnekkige criminaliteit en oplopende werkloosheid bedreigen succesvolle operatie
Herhuisvesting Bijlmer stuit op nieuw fenomeen: schaarste
Hoe gaat het toch met Mi Akoma di color?
- 17 Als ik het voor het zeggen had
Rob Donninger
- 18 Amsterdam in Beeld
Open Schoolgemeenschap Bijlmer
- 20 Het interview **Jan Doets**
- 23 Tweede verdieping
Wat te doen met de families Flodder?
- 26 Op Stap naar ...
de studenten van Echtenstein
- 28 Forum
De corporatie is dood, leve de woningbouwvereniging
- 30 Kort Bestek
Prioriteiten: waar wordt gebouwd, waar voorlopig niet?
- 31 Domweg gelukkig in...
Hans van Pinxteren
- 32 Woonbarometer
Bijlmer: zorgkind wordt middenmotor

Verantwoording cover:
Bijlmerflat Develstein,
gerenoveerde deel ligt in Futura
buurt

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 EEN NUMMER OF ABONNEMENT AANVRAGEN.

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

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – november 2003 #11



23 Terug naar de woonschool
of op weg naar de aso-units?

“Amsterdam moet beter zijn best doen”,
Jan Doets
(ING Vastgoed)

20



Spreading

Amsterdam voert natuurlijk al jaren een spreidingsbeleid. Alleen heet dat stedelijke vernieuwing. Ga maar na: in de Bijlmer wordt het aandeel sociale huurwoningen teruggebracht van 93% naar ongeveer 55%; in de Westelijke Tuinsteden van 76% naar 45%. Bovendien is de roemruchte 30-procentsnorm sinds jaar en dag een sturingsinstrument om gemengde wijken te bouwen. ‘Gemengd’ in sociaal-economische termen dan, niet in raciale. Dat is een fundamenteel verschil met de ideeën die in het Rotterdamse opgang maken. Er is nog een belangrijk verschil. Met termen als ‘allochtonenstop’ – op zichzelf al erg genoeg – wordt gesuggereerd dat je mensen kunt verbieden ergens te gaan wonen, met ‘spreading’ dat je mensen kunt dwingen in een andere stad of stadsdeel te gaan wonen. Die macht heeft de overheid niet, of hoogstens een beetje door woningen te slopen in het kader van herstructurering. Maar zelfs woningen slopen en bouwen doet de overheid niet meer zelf. Herhuisvesting is in de praktijk de kunst van de verleiding. In de Bijlmer is dat in de eerste fase van de vernieuwing uitstekend geslaagd. Daar zijn nu succesvolle nieuwe buurten die een voorbeeldfunctie hebben. Men is er bovendien in geslaagd een zwarte middenklasse te behouden die binding heeft met de buurt. En het is juist de

middenklasse die zorgt voor samenhang in een wijk. Wie een wandeling maakt door de vernieuwde Bijlmer, voelt dat het gebied perspectief heeft gekregen. Natuurlijk, er blijven grotestadsproblemen en er zijn plekken waar je beter niet kunt komen. Maar die worden kleiner.

De sloop van de Bijlmerflats en de parkeergarages heeft zijn keerzijden. De junks zijn de straat opgejaagd en zorgen voor meer overlast dan daarvoor. En in andere stadsdelen heeft men nu last van ‘probleemgevallen’ uit de Bijlmer. Ze zijn niet bewust ‘verspreid’, maar wel verhuisd.

Operatie Bijlmer. Kan je voor honderden miljoenen euro een toekomst kopen? In dit nummer van NUL20.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur
fred@nul20.nl

In het volgende nummer o.a.:

- - Verleden en toekomst van de bewonersparticipatie

HOOFDREDACTEUR:
Fred van der Molen (fred@nul20.nl)
REDACTIE:
Bas Donker van Heel
Jaco Boer
Janna van Veen
Johan van der Tol (eindredactie)

VASTE MEDEWERKERS
Liesbeth Klumper
Bert Pots

TEL: 020-693.7004
MAIL: redactie@nul20.nl
ADRES: Mr. Arntzeniusweg 20-2
1098 GP Amsterdam

AAN DIT NUMMER WERKTEN MEE:
Hans van Pinxteren,
Rob Donninger
en Jurgen Hoogendoorn

REDACTIERAAD:
Arian Boersma (Dienst Wonen)
André Buys (Rigo Research)
Frank Kuiper (HA)
Michaela Hanssen (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

Funciemenging gekidnapt door woonlobby

Funciemenging levert een waardevolle bijdrage aan de economie van Amsterdam, maar wordt teveel benaderd vanuit het beperkte perspectief van het woongenot. Tot die conclusie komen OGA-medewerkers Jaap Storteboom en Jeroen den Uyl in een onderzoek naar funciemenging in vooroorlogse wijken in opdracht van het ministerie van VROM/IPSV.

“Gekidnapt door de woonlobby”, zo omschrijven de onderzoekers de wijze waarop de woonsector in Amsterdam en de andere grote steden aan de haal is gegaan met het vestigingsbeleid voor kleine bedrijven in oude wijken. De woonsector kijkt bijvoorbeeld bij vernieuwingsoperaties vooral naar funciemenging als middel om de leefbaarheid te vergroten. Het economisch belang van bedrijvigheid wordt vaak uit het oog verloren. Vanuit die nauwe blik is er wel ruimte voor bedrijven in woonwijken, zolang de bewoners er maar geen last van hebben en voor zover ondernemers de hoge huren van opgeknapte en nieuwe bedrijfsruimten kunnen betalen. Daarnaast moet de vestiging passen in het bestemmingsplan en het brancheringsbeleid van een stadsdeel.

Hierdoor worden kleine ondernemers, met name starters in dienstverlenende beroepen en allochtone detailhandelaren, flink belemmerd in hun vestigingsmogelijkheden. Amsterdam snijdt zich daarmee economisch in de vingers, want het belang van bedrijvigheid in woonwijken, met name de vooroorlogse, is groot. Veertig procent van alle Amsterdamse bedrijven is gevestigd in een vooroorlogse wijk en 60 procent van alle werkgelegenheid komt van vestigingen buiten bedrijfsterreinen.

Storteboom en Den Uyl pleiten ervoor funciemenging meer te bekijken vanuit economisch perspectief. Wellicht wordt dan bijvoorbeeld besloten bepaalde panden juist niet op te knappen of te slopen, om betaalbare bedrijfsruimte te behouden voor startende ondernemers en kunstenaars. [JVDT]

Het onderzoeksrapport *Funciemenging in vooroorlogse wijken* is te downloaden van de website van het KEI kenniscentrum stedelijke vernieuwing, www.kei-centrum.nl.



Zonnepanelen op een complex in Amsterdam-Noord. De Dageraad plaatst de panelen uitsluitend op platte daken.

Grootste zonnedak van Amsterdam

Woningcorporatie De Dageraad installeert deze maanden in totaal tienduizend vierkante meter aan zonnepanelen op daken van wooncomplexen. De Dageraad wordt daarmee producent van minimaal 750 duizend kWh groene stroom per jaar, ongeveer het gebruik 260 huishoudens. Een deel wordt benut voor verlichting van centrale ruimten, de rest wordt aan een energiebedrijf verkocht. Het project maakt deel uit van de op Nederlandse corporaties gerichte campagne ‘Meer dak onder de zon’. Deze campagne wordt ondersteund door de Novem, een agentschap van het Ministerie van Economische Zaken. Investerings in zonnestroom zijn zonder subsidie nog niet rendabel. De Dageraad krijgt een belangrijk deel van de kosten terug via subsidies van Rijk, gemeente en het Nuon. Het kabinet dreigt nu de energiepremieregeling af

te schaffen. Bram Peperzak van de afdeling strategie van de Dageraad zou dat zeer betreuren. “Ons project verdient zich nu in tien tot vijftien jaar terug. Zonder subsidies komt de drempel voor corporaties om ook dergelijke milieu-investeringen te doen, veel hoger te liggen. Bovendien krijgt de hele zonnepaneelsector in Nederland een flinke klap.” Volgens Peperzak is de subsidie nog zo’n vijf jaar nodig. “Dan kun je kostendekkend investeren in zonnepanelen. Want aan de ene kant zakken de prijzen van zonnepanelen snel, het laatste jaar zelfs met twintig procent. Aan de andere kant zie je de energieprijzen stijgen.”

Er tekent zich overigens een Kamermeerderheid af tegen de afschaffing van subsidies op duurzame energie. Eind november wordt een besluit genomen. [FVDM]

Wachttijden nemen iets af

De wachttijden in de sociale huursector namen in 2002 iets af. Dat blijkt uit de Slaagkansenmonitor 2002. Voor het eerst sinds jaren nam de inschrijfduur voor starters af. Van acht jaar in 2001 tot 7,4 jaar in 2002. Grote gezinnen hebben vorig jaar een iets grotere kans gekregen op een passende woning, maar stellen met één of twee kinderen en stellen zonder kinderen juist minder. Die twee- tot vierpersoonshuishoudens stromen en masse de stad uit naar andere gemeenten in de regio. Ook jongeren hebben een relatief lage slaag-

kans, terwijl eenoudergezinnen en vooral ouderen beter worden bedeed bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Het aantal sociale huurwoningen nam in 2002 toe van elfduizend naar dertien duizend dankzij de nieuwbouwproductie van 2400 woningen.

De cijfers hebben uitsluitend betrekking op de sociale huursector en daardoor vooral op de lagere inkomensgroepen. De monitor is te bestellen bij de Dienst Wonen of te downloaden bij de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (www.afwc.nl). [JVDT]

‘Complexe regelgeving slecht excuus voor vertraging’

“Alle regels zijn van tevoren bekend. Het Akán dus niet zo zijn dat regels en procedures de oorzaak zijn van de stagnatie in de woningbouw”, stelt Robert Dijkmeester, directeur van het projectbureau Zuidas tijdens de laatste platformbijeenkomst Woningbouwregie. Volgens hem wordt het juridische traject vaak niet professioneel genoeg uitgevoerd: “Het hanteren van regels en procedures is ook een vak”.

Het jachtseizoen op regels en procedures is geopend. De titels van de nota's ‘Tempo met regels’ (VNG) en ‘Groei door snoei’ (NEPROM) spreken boekdelen. De Neprom stelt zelfs in haar actieplan dat flink snijden in de regelgeving jaarlijks twintigduizend extra woningen oplevert. Andere deskundigen, zoals de Delftse hoogleraar Priemus en de jurist Koeman waarschuwen voor zulk optimisme. Professor Koeman: “Verwacht niet teveel van het reduceren van regelgeving. We leven in een gecompliceerde maatschappij met veel mensen op een kleine ruimte. Veel simpeler zal het nooit worden.”

Nederland juridiseert en dat vraagt volgens Koeman dat gemeenten en ontwikkelaars professioneler werken. Vroegtijdige aandacht voor relevante regels en belangen is volgens hem cruciaal. “Dan kun je een juridische koers uitzetten en risico-analyses maken.” Die exercitie moet je volgens hem tijdens het bouwproces regelmatig herhalen.

Bij grotere projecten moet juridische begeleiding vanaf het begin onderdeel uitmaken van het planproces. Op de Zuidas is bijvoorbeeld een juristenpool samengesteld die het plan- en bouwproces begeleidt. Hij pleit ook voor meer bundeling van juridische kennis binnen het gemeentelijk apparaat.

Natuurlijk doen zich volgens projectdirecteur Dijkmeester ook met juristen aan boord ad hoc problemen voor, maar dan is onmiddellijke actie vereist: “In het streekplan heeft de provincie voor de Zuidas bijvoorbeeld de parkeernorm ineens op twee plaatsen per woning gezet. Daardoor dreigen nu twee woningbouwprojecten niet te worden goedgekeurd. Binnen een week zat de wethouder met een goeie brief bij de gedeputeerde.” Ook heeft zijn dienst met een assertieve aanpak het luchtvaartindingsbesluit weten om te buigen. “We kregen ineens bericht dat we niet meer honderd maar zestig meter hoog mochten bouwen. Nu zijn onze torentjes opgenomen in het besluit.”

Simpel zal het nooit worden, maar ook Koeman en Dijkmeester verwelkomen alle pogingen om regelgeving te verminderen en te stroomlijnen. Dijkmeester heeft geen goed woord over voor lokale ambtenaren die bovenop de landelijke of Europese richtlijnen nog tal van extra eisen en voorschriften stapelen. “Die houden zich niet bezig met productie, maar met machtsuitoefening.”

Het Bureau Woningbouwregie van Arthur Verdellen heeft inmiddels een inventarisatie gemaakt van tegenstrijdige, bevoogdende en onduidelijke regelgeving in de hoofdstad. Volgens Verdellen wordt bovendien op grote schaal oneigenlijk gebruik gemaakt van regelgeving voor monumenten en bomen. De monumentenregeling staat inmiddels op de ‘hitlist’ van het ministerie van VROM. Minister Dekker heeft zichzelf tot taak gesteld de hoeveelheid wet- en regelgeving te halveren. Bovendien wil ze één integrale VROM-vergunning invoeren. [FVDM]

Digitale participatie in Wenslauerstraat

De virtuele wereld dringt door in het bewonersoverleg. Bij de renovatie van 42 panden in de Wenslauerstraat wordt gebruik gemaakt van een website. Dat zou voor het eerst zijn. De site bevat actuele projectinformatie en via e-mail, forums, polls en chat kunnen ervaringen en meningen worden verzameld en uitgewisseld. Het Wenslauerstraat-project is organisatorisch

ingewikkeld, omdat achttien panden eigendom zijn van de corporaties AWV en Rochdale en 24 van particulieren. De gezamenlijke aanpak drukt de kosten, maar vergt nogal wat op het gebied van overleg, informatie-uitwisseling en afstemming. De website moet daar een belangrijke rol in gaan spelen. [FVDM]

www.wenslauerstraat.nl

Bouwen op Meer en Oever

Aan de westzijde van de Sloterplas wordt uiteindelijk gebouwd. Ontwikkelaar Proper Stok is begonnen met de verkoop van de appartementen in gebouw Zilverreiger aan het Oeverpad. Later moeten nog zes gebouwen in het plan Meer en Oever gestalte krijgen. In totaal gaat het om 557 koopappartementen.

Woningbouw te midden van water en groen was jarenlang een zorgenkind voor stadsdeel Osdorp. Eind jaren negentig lanceerde woningcorporatie Eigen Haard het plan Oeverpad. Aan het bijzondere ontwerp van Duinker van der Torre werd een grote toekomstwaarde toegedicht. Gebruikers mochten hun eigen sfeer bepalen. De flexibiliteit was groter dan ooit in Amsterdam vertoond. De gemeente bekroonde het project in 2000 met de Zuiderkerkprijs. Maar de corporatie slaagde er niet in voldoende kopers te vinden en het stadsdeel zegde de overeenkomst vervolgens op.



Het eerste gebouw in de huidige plannen, de Zilverreiger, is een ontwerp van Mecanoo Architecten. Architect Michel Tombal realiseert rond een gemeenschappelijk hof een grote verscheidenheid aan appartementen. Allemaal gericht op de Sloterplas. Op de hoek van de Ookmeerweg en het Sloterpark volgt later het Waterfort, een woongebouw met slotgracht. Ten zuiden daarvan wordt de Schutterstoren gerealiseerd en op de kruising van Meer en Vaart en Ookmeerweg zal het Bastion de toegang tot het winkelgebied markeren. Aan de westkant is ruimte voorzien voor nog eens drie appartementengebouwen. [BP]

Stedenbouwkundig plan Meer en Oever. Meer info: www.meerenoever.nl

Rapport: bewoners Tuinsteden beter betrekken

Het betrekken van bewoners bij de stedelijke vernieuwing in Nieuw-West kan een stuk beter. Dat is de uitkomst van een onderzoek van het Instituut voor Publiek en Politiek (IPP). Uit nota's van de centrale stad, het Bureau Parkstad en de afzonderlijke stadsdelen spreekt een duidelijke intentie om bewoners te laten participeren. Maar de hoge verwachtingen die bij bewoners zijn gewekt, worden niet waargemaakt, stelt het IPP. Het betrekken van bewoners beperkt zich voornamelijk tot informeren en raadplegen. Van echt meepraten is vaak geen sprake, hetgeen tot frustratie bij bewoners leidt. Het ongenoegen is grotendeels terug te voeren op onduidelijkheid over de mate van inspraak bij bepaalde onderdelen van het vernieuwingsproces. Die onduidelijkheid leidt tot misverstanden, over bijvoorbeeld inspraakavonden die achteraf informatieavonden blijken te zijn. Het IPP pleit onder meer voor kleine pilotprojecten waarin intenties aan het begin van het sloop-/nieuwbouwproces in duidelijke afspraken worden omgezet: wanneer mogen de bewoners meepraten en op welke terreinen. Hiermee worden bewoners meer als gelijkwaardige partners betrokken bij de besluitvorming. Het onderzoeksrapport *Ze hebben jou nodig – Zonder bewoners geen stedelijke vernieuwing*, is opgesteld in opdracht van het Samenwerkingsverband Bewonersorganisaties Westelijke Tuinsteden (SBWT) en het project Wijksteunpunten Wonen. Het rapport is te downloaden op www.publiek-politiek.nl. [JVD]

Duyvendak wil meer pragmatisme in debat multiculturele samenleving

Binnenkort heeft vijftig procent van de Amsterdamse bevolking een allochtone achtergrond. "Of je dat leuk vindt of niet, je zult het met elkaar moeten rooien," stelt Jan Willem Duyvendak, de nieuwe hoogleraar Sociologie van de Universiteit van Amsterdam, nuchter vast. Hij pleitte begin oktober op een bijeenkomst van het KennisNetwerk Amsterdam voor meer pragmatisme in het debat over de multiculturele samenleving. Daar heeft het volgens hem in het verleden flink aan ontbroken. "Doelstellingen van migrantenbeleid zijn steeds verder opgeschroefd, terwijl de instrumenten van de overheid daar ver bij achterbleven. Kijk naar de volkshuisvesting. Instrumenten om te sturen zijn de afgelopen tien jaar alleen maar minder geworden. De overheid heeft geen zeggenschap meer over de corporaties, laat staan over het toewijzingsbeleid. Als de politiek in retoriek blijft steken en niet de instrumenten verschaft om er iets aan te doen, dan ontstaan problemen." De doelstelling van twintig jaar migrantenbeleid is volgens hem niet wezenlijk veranderd: evenredige participatie in onderwijs, op de arbeidsmarkt en bij huisvesting. "Maar we zijn in Nederland wel heel anders gaan denken over het behoud van de eigen cultuur van allochtonen; zelforganisaties worden steeds meer als een hinderlijke factor in het integratieproces gezien."

Leidt activiteit binnen de eigen groep uiteindelijk tot meer meedoen aan de samenleving? Duyvendak: "Wetenschappers zijn erg verdeeld op dit punt. De Paul Scheffers van deze wereld stellen dat sterke organisatie binnen de eigen groep een hindernis is." Maar anderen vinden het omgekeerde. Volgens Duyvendak maakt het niet zoveel uit, is zelforganisatie geen bepalende factor. "Laat mensen vooral hun eigen ding organiseren." Momenteel is de toenemende vijandschap tussen groepen volgens hem één van de grootste problemen, maar dé oplossing daarvoor heeft Duyvendak ook niet. "We moeten bescheiden zijn in onze ambities, maar wel heel duidelijk maken wat je wel en niet met elkaar zou moeten delen. "Natuurlijk moet iedereen de principes van onze rechtsstaat respecteren. Maar minstens zo belangrijk zijn goede omgangsvormen. Veel Amsterdammers doen nogal lacherig over de Rotterdamse Straatetiquette en het Opzoomeren-project, zegt Duyvendak. Maar die maken een grote fout als ze roepen dat we het hier beter voor elkaar hebben." "Je moet kennis van elkaar hebben. Dat betekent niet dat je kennissen van elkaar moet worden, maar dat je weet hoe andere mensen in het leven staan. Dat is meer 'cognitieve cohesie'. De term sociale cohesie is een veel te sentimentele en kleffe benadering voor de grote stad." [FVDM]

PvdA wil korting op grondprijzen

De PvdA-gemeenteraadsfractie wil komend jaar tien miljoen euro extra besteden aan het versnellen van de bouwproductie. Corporaties en ontwikkelaars kunnen een subsidie op de grondprijzen krijgen als zij koop-

woningen omzetten in huurwoningen. Volgens PvdA-raadslid Bouwe Olij vormt de stagnatie van de verkoop het grootste knelpunt in de nieuwbouwproductie. "Corporaties en ontwikkelaars starten pas met de bouw van een complex als zij zeventig procent van de koopwoningen hebben verkocht. Dit percentage wordt momenteel niet gehaald. Omdat bouwprojecten veelal een gemengd karakter hebben, wordt ook niet met de bouw van de huurwoningen begonnen. Daardoor vertraagt de bouw van duizenden woningen, terwijl die morgen zou kunnen beginnen. De plannen zijn helemaal gereed." Volgens de corporaties zal het plan van Olij inderdaad voor een belangrijke impuls zorgen. Zij zetten al koopwoningen om in huur, maar om dit op grotere schaal te doen is volgens de Federatie een 'passende lagere grondprijzen' nodig.

Olij denkt aan een bijdrage van vijftienduizend euro voor een dure huurwoning tot 25 duizend euro voor een sociale huurwoning. Zonder beperkende voorwaarden. Na de eerste verhuur kunnen de woningen bij mutatie alsnog worden verkocht. Ook dan is er geen sprake van een extra bijdrage aan het Ontwikkelingsbedrijf. "Als enige honderden koopwoningen worden omgezet naar huur, dan kan op korte termijn de bouw van zeker duizend woningen een aanvang nemen," aldus het raadslid. Voor IJburg wordt een uitzondering gemaakt, omdat voor het Haveneiland en de Rieteilanden al sprake is van een bijzondere grondprijzen. Bovendien zijn de ontwikkelaars daar al begonnen met de vereenvoudiging van bouwplannen en het omzetten van koop- naar huurwoningen. Het PvdA-plan moet worden gefinancierd uit de zogeheten UNA-gelden. Het definitieve besluit valt bij de begrotingsbehandeling in december. [BP]



PvdA-gemeenteraadslid Bouwe Olij

‘Stad en Noord niet meer met ruggen naar elkaar’

Zowel de gemeenteraad als de stadsdeelraad Amsterdam-Noord heeft ingestemd met het voorstel om de ontwikkeling van de Noordelijke IJ-oever en het Centrumgebied Amsterdam Noord (CAN) onder te brengen bij een ‘bestuurlijke coalitie’ van stadsdeel en centrale stad, naar voorbeeld van de Zuidas. Verantwoordelijk stadsdeelwethouder Kees Diepeveen (GroenLinks) spreekt van een belangrijke beslissing, waarmee Noord en de rest van de stad niet meer met de ruggen naar elkaar zullen staan. De bestuurlijke en ambtelijke samenwerking is volgens Diepeveen broodnodig voor een voortvarende uitvoering van de projecten. “De vorige stadsdeelbesturen in Noord verdienen alle krediet voor het maken van grootse plannen voor dit stadsdeel, maar er is te weinig geïnvesteerd in samenwerking met de stad”, aldus Diepeveen.

De omvangrijke bouwplannen zijn ontwikkeld onder het jarenlange bewind van PvdA-stadsdeelbestuurders. De deelraadsfractie van die partij, nu in de oppositie, is

ontzet over het besluit om ook het CAN onder te brengen bij de zogenoemde coalitie Noordwaarts. Hiermee krijgen de deelraad en de kiezers in het stadsdeel minder te zeggen over het economische hart van Noord, zegt fractievoorzitter Martin Berendse. Hij is niet overtuigd van de winst die de samenwerking oplevert en stelt dat het besluit in strijd is met de Verordening op de stadsdelen. “Maar een inhoudelijke discussie was niet mogelijk. De partijen die het bestuur vormen (Leefbaar Noord, GroenLinks, VVD en CDA, *jvd*) hadden de boel dichtgetimmerd.”

De beoogde nauwe samenwerking tussen Noord en de centrale stad begint ongelukkig, met het bericht dat de stad miljoenen extra kwijt zal zijn aan de sanering van het Shell-terrein. Diepeveen noemt de onverwachte tegenvaller een gevolg van ‘gebrekkige communicatie’ tussen centrale stad en stadsdeel. “Het is een extra bevestiging van de noodzaak tot nauwere samenwerking.”



Deze brug over het Van Hasseltkanaal moet het Shell-terrein in Amsterdam-Noord gaan ontsluiten. Het stadsdeel koos recent voor dit ontwerp van Jan Benthem van Benthem Crowel Architecten BV. De brug moet medio 2006 gerealiseerd zijn. Animatie: Benthem Crowel Architecten BV.

Tegelijk werd bekend dat het metrostation Sixhaven er waarschijnlijk niet komt, omdat het enkele malen duurder zou worden dan de oorspronkelijk geraamde vijftien miljoen euro en de vervoerswaarde te gering blijkt te zijn. Volgens Diepeveen heeft dit geen gevolgen voor de ontwikkeling van het nabijgelegen Shell-terrein, waar 2200 woningen en 130 duizend vierkante meter bedrijfsruimte worden gerealiseerd. [JVDT]

Ook ouderenzorg wil woningnood te lijf met boten

Na het om te bouwen vrachtschip voor studenten, het afgedankte cruiseschip voor de heropgevoede pupillen van de Glenn Mills School, de studentenboot op het Nieuwe Meer is er nu het plan voor de modulaire zorgboot. Ook ouderenhuisvesters zoeken hun heil op het water. De Verenigde Amstelhuizen zijn op zoek naar een plek voor een zorgbotencomplex. De gedroomde locatie is aan het IJ in Amsterdam Noord, maar het stadsdeel wil er niet aan. De zoektocht wordt voortgezet.

Oud worden op het water. Dat perspectief willen de Verenigde Amstelhuizen, een koepel van 24 Amsterdamse zorginstellingen, hoofdstedelijke ouderen gaan bieden. En waarom niet? Het mes snijdt aan twee kanten. De boten kunnen snel worden gebouwd, waardoor het tekort aan opvangcapaciteit in de ouderenzorg effectief kan

worden bestreden. Daarbij is water volgens con-
cerndirecteur Roëll van Verenigde Amstelhuizen een zeer aantrekkelijke woonomgeving voor ouderen: licht, ruimte, veel activiteit, maar in een rustig tempo.

De architecten Verweij Messnig & Partners ontwikkelden de ‘zorgboot’, gebaseerd op de bewezen en relatief goedkope techniek van de betonnen woonarkbakken van 7 bij 22 meter. Met deze basiseenheden kunnen relatief eenvoudig zorgcomplexen worden gebouwd. Verweij Messnig & Partners ontwikkelden een concreet plan dat voor het IJplein in Amsterdam Noord werd gesitueerd. Het ontwerp bestond uit twee voorzieningen met elk een capaciteit van 24 verpleeghuisplaatsen op de begane grond en zestien appartementen voor individueel wonen met zorg op eenhoog. Op een drijvend binnenplein waren

recreatieve en facilitaire ruimtes gesitueerd.

Het ontwerp kreeg een eervolle vermelding bij de prijsvraag over ‘Zorgzame Architectuur’ van het Bouwcollege.

Het stadsdeel Noord heeft het

Schets zorgbootcomplex van de architecten Verweij Messnig & Partners

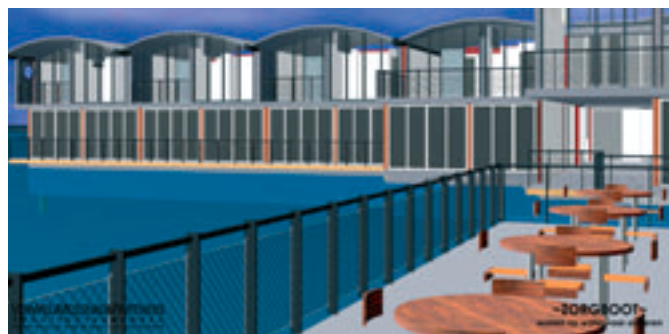
plan inmiddels al afgewezen. Voordat Roëll een queeste begint langs alle overige stadsdelen, wil hij eerst met wethouder Stadig doornemen of en waar er in Amsterdam geschikte locaties zijn. Architect Verweij overweegt zijn concept ook als demonstratieproject in te brengen bij het IFD (Industrieel, Flexibel en Demontabel bouwen), onderdeel van de Stichting Experimentele Volkshuisvesting (SEV). [FVDM]

Amsterdamse Veiligheidsindex

De dienst Onderzoek en Statistiek (O+S) gaat in de toekomst de (on)veiligheid in Amsterdam meten via een veiligheidsindex naar Rotterdams model.

In 2002 werd de eerste Veiligheidsindex Rotterdam gepubliceerd. Deze graadmeter wordt opgesteld op basis van een bevolkingsenquête en feitelijke criminaliteitscijfers. Volgens Jeroen Slot van O+S wordt het Rotterdamse model aangepast aan de Amsterdamse situatie, maar zal de aanpak ongeveer hetzelfde zijn.

De plannen voor een Amsterdamse Veiligheidsindex worden donderdag 20 november bekendgemaakt tijdens de O+S-conferentie ‘Veiligheid in Amsterdam, van gevoel naar feiten’. Aanmelden voor deelname kan via e-mail: m.zegers@dos.amsterdam.nl. [JVV]



Operatie
Bijlmer

Hardnekkige criminaliteit en olopende werkloosheid bedreigen succesvolle operatie

Nieuwe Bijlmer moet zich

De vernieuwing van de Bijlmermeer lijkt een succes. Duizenden hoogbouwbezoekers verhuisden de afgelopen jaren naar een eengezinswoning met tuintje. Winkelcentrum Ganzenhoef werd vernieuwd en de Bijlmerdreef is een groene stadsboulevard geworden. De waardering van bewoners neemt toe. Maar de hardnekkige (drugs)criminaliteit en snel olopende werkloosheid geven de bestuurders kopzorgen. Nu de voorraad aan kopers uit het eigen stadsdeel op raakt, moeten andere Amsterdammers voor de nieuwbouw worden geworven. Zonder een beter imago wordt dat een lastige klus.

Jaco Boer

Zie ook de Woonbarometer op de laatste pagina van dit nummer

Wie een jaar of vijf niet meer in de Bijlmer is geweest, zal in de G-buurt met zijn ogen staan te knippen. Weg zijn de 'probleemflats'. De plaats van Gerenstein en Geinwijk is ingenomen door keurige laagbouwstraatjes met eengezinswoningen. Jonge moeders met kindwagens wandelen er ontspannen langs groene tuintjes, terwijl auto's naar de verlaagde Bijlmerdreef afslaan om boodschappen te doen in het nieuwe winkelcentrum. Pal erachter heeft het metrostation Ganzenhoef een gloednieuwe kap van glas en staal gekregen. Omdat

niet alle woningen in de buurt gesloopt hoeften te worden, zijn verderop de onderste verdiepingen van een flat omgebouwd tot ruime maisonettes met tuin. 'Differentiatie' is het toverwoord in deze buurt. Inmiddels is ruim een derde van de Nieuwe Bijlmer opgeleverd. Bijna 3400 flatwoningen zijn gesloopt terwijl er 2700 rigoureuze zijn opgeknaapt. Voor de komende jaren moeten er nog evenveel hoogbouwwoningen worden aangepakt. Ook gaat

le huur zal zijn teruggebracht van oorspronkelijk 93% naar ongeveer 55%. Officieel moet het project zijn voltooid in 2009 maar inmiddels wordt rekening gehouden met een uitloop tot 2012. Dan kan de balans van de operatie Bijlmer worden opgemaakt. De prijs voor de 'redding van de Bijlmer' zal naar verwachting zo'n 450 miljoen euro bedragen. Dat bedrag wordt opgehoest door het stadsdeel, de gemeente, woningcorporatie Patri-

"De Bijlmer: je kon wel geld in een bodemloze put blijven stoppen"

de nieuwbouw van eengezinswoningen en appartementen flink omhoog met 5600 nieuwe huizen bovenop de al gebouwde 1700 exemplaren. Er valt voor aannemers nog genoeg te slopen en bouwen in deze hoek van deze stad. Uiteindelijk moeten er in de Bijlmer ruim twintigduizend woningen staan waarvan minder dan de helft in hoogbouwflats. Het aandeel socia-

monium/Nieuw Amsterdam en het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting

Vernieuwen zonder masterplan

Vanaf het begin af was er veel verzet tegen de sloop van flats. Bestuurders werd verweten dat "zwarten werden gedeporteerd" om de Bijlmer witter te maken. De angst van

Stand van zaken en herinrichting begin 2003-10-23
Bron: Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer



ch nu bewijzen



De verlaagde Bijlmerdreef is een drukbezochte winkelstraat geworden

mensen om hun vertrouwde omgeving te verliezen was ook één van de redenen om het gebied stap voor stap te vernieuwen, verklaart Robert Leferink, directeur van projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer. “Daardoor zagen bewoners ook dat ze er echt op vooruit gingen en werden de protesten minder fel.” Volgens Leferink was een kleinschalige aanpak op dat moment ook politiek gezien het hoogst haalbare. Na het stedenbouwkundig fiasco van de Bijlmer zat niemand op een nieuwe blauwdruk voor het gebied te wachten. “Rem Koolhaas had wel een plan voor de Bijlmer gemaakt maar dat is in een lade gestopt.” Dat de herstructurering succesvol is verlopen komt volgens Leferink omdat iedereen een grote urgentie voelde om de problemen op te lossen. En er was geld: “Meteen in het begin was er al genoeg geld om met de uitvoering van de eerste projecten te beginnen.” Stadsdeelwethouder Els Verdonk onderschrijft de conclusie van Leferink: “Dat Nieuw Amsterdam met bijna dertien duizend woningen op een faillissement afstevende, heeft de zaak echt op scherp gezet. Je kon wel geld in een bodemloze put blijven stoppen, maar iedereen zag meer toekomst in een structurele aanpak.” Aanvankelijk betekende dat de sloop van een kwart van de hoogbouw-

woningen. Toen dat niet genoeg bleek om een verandering te forceren, besloten de partijen om uiteindelijk de helft van alle 12.500 flatappartementen af te breken en er

duizenden laagbouwoningen voor terug te bouwen. Uiteindelijk worden er voor elke tien gesloopte woningen elf teruggebouwd.

Sociale pijler essentieel

Verdonk wijst er overigens op dat stenen stapelen niet genoeg is om de problemen in de Bijlmer op te lossen. “De sociale peiler van de vernieuwing is net zo belangrijk.” Je kunt volgens haar wel de middenklasse proberen vast te houden of uit te breiden, maar daarmee zijn de achterblijvers nog niet geholpen. “Als die groep niet profiteert van de vernieuwing, krijg je in een kleiner gebied dezelfde problemen als vroeger.” Ze vindt het daarom zo frustrerend dat het stadsdeel weinig heeft te zeggen over de uitvoering van het sociale programma. “De verantwoordelijkheid ligt bij allerlei partijen die slecht met elkaar samenwerken. Al die verschillende geldpotjes en regels maken het bijna onmogelijk om mensen op maat

te helpen.” Het liefst zou ze regelmatig met alle betrokkenen om de tafel willen zitten en flexibel geld uit een gezamenlijke pot willen halen om problemen op te lossen. “Bij de

“Waar vind je in Amsterdam voor € 240.000 nog een eengezinswoning van 120 m² met tuin?”

fysieke vernieuwing werkt die opzet heel goed maar bij de sociale pijler is zo’n bundeling van geld en bevoegdheden nog niet gelukt.”

Investeren in maatschappelijk werk en sociale voorzieningen zal voor de Bijlmer met de huidige economische recessie alleen maar belangrijker worden. Met dezelfde snelheid waarmee de werkloosheid in de jaren negentig daalde, loopt hij nu weer op. Daar komen nog eens de bezuinigingsplannen van het tweede kabinet Balkende bovenop, waardoor in Amsterdam-Zuidoost volgend jaar al enkele honderden van de ruim duizend ID-banen verlo-

ARENABOULEVARD: STRIJD OM MUSIC DOME EN WOONTOREN

Het ligt aan de andere kant van de spoorlijn Amsterdam-Utrecht. Maar dat maakt de liefde van lokale bestuurders voor de Arenaboulevard er niet minder om. Ze juichen de nieuwe winkels en uitgaansvoorzieningen toe omdat ze het geplaagde stadsdeel eindelijk van zijn slechte imago af kunnen helpen. Een flinke domper was dan ook het recente besluit van B&W om zijn steun aan de Music Dome in te trekken. Dat heeft kwaad bloed gezet bij Verdonk, Leferink en Kwakkeboom. Alle drie betogen dat het GETZ-centrum (Gezondheid Entertainment Theater en Zakelijk) inclusief de pop- en sporthal er gewoon moet komen. Op dit moment voert de gemeente, die ook deelneemt in de BV GETZ, gesprekken met de ontwikkelaars om te kijken wat er moet gebeuren. Gemeentelijk projectmanager Cor Brandsema hoopt op een doorstart maar heeft geen idee hoe de andere partijen daartegenover staan. “We moeten ook nog afwachten of Noord het financieel wel gaat redden.” De 150 meter hoge woontoren aan het einde van de Arenaboulevard gaat wel door, maar het stadsdeel moet ook hier nog even geduld hebben. “Op dit moment worden de appartementen ontworpen maar er zijn nog wat onduidelijkheden over de invulling van de plinten”, aldus Brandsema. Het uitgangspunt blijft dat er luxe appartementen in komen ondanks de slechte markt voor dit type woningen. Alleen daarom al denkt Brandsema dat de toren er de eerste vijf jaar nog niet staat.

ren dreigen te gaan. Voor een corporatie die in totaal een slordige achthonderd miljoen euro in het gebied investeert waaronder 75 miljoen onrendabel is dat geen prettig vooruitzicht. Willem Kwekkeboom, hoofd projectontwikkeling van DeltaForte – de ontwikkelpoot van Patrimonium/Nieuw Amsterdam/Rochdale/AVV – merkt ook aan de moeizame afzet van woningen boven € 250.000 dat het economisch allemaal wat minder gaat. Maar hij blijft geloven in een succesvolle vernieuwingsoperatie. “De prijs-kwaliteitsverhouding van de nieuwbouw is hier erg goed. Waar vind je in Amsterdam voor € 240.000 nog een eengezinswoning van 120 vierkante meter met tuin?”

Vol vertrouwen heeft hij afgelopen zomer dan ook met de andere partijen een convenant gesloten over de sloop en bouw van respectievelijk de laatste 3400 en 5000 woningen. Veertig procent van de nieuwbouw zal bestaan uit eengezinswoningen, terwijl wordt vast-



Gerenoveerde hoogbouw in Futura/Florijn-buurt. Voor de flats is nu gedeeltelijk laagbouw gerealiseerd.

gehouden aan 30% sociale huur en 40% in de middeldure huur- en/of koopsector. Door deze afspraken heeft hij voor de rest van de vernieuwingsoperatie zekerheid gekregen over de grondprijs en kan hij tempo maken met de sloop en nieuwbouw van hoogbouw woningen. “Er was de laatste tijd toch de neiging om te wachten met bou-

wen totdat de markt of de omgeving van een project was verbeterd. Maar je moet juist snel het omslagpunt zien te bereiken en de nieuwbouw goed laten aansluiten op de sloop.”

‘Absolute voorrang haalt flink wat druk van de ketel’

Gevraagd: beter imago

Voor de komende jaren is het volgens Kwekkeboom wel belangrijk dat het imago van de Bijlmer wordt verbeterd. “We konden tot nu toe veel huizen verkopen aan mensen die al in het stadsdeel wonen. Maar in de toekomst moeten ook andere Amsterdammers naar Zuidoost komen om voldoende huizen te

kunnen verkopen.” Robert Lefrink van het projectbureau valt Kwekkeboom daarin bij. In het vernieuwde Ganzenhoef ging nog 85% van de nieuwe koopwoningen en duurdere huurwoningen naar bewoners van Zuidoost. Maar in de toekomst zal dat veranderen. “We kunnen nog wel een deel van de Surinamers uit Almere terug krijgen. Maar dan is de vijver aan ‘gemakkelijke’ kopers wel ongeveer op en moeten we andere Amsterdammers lokken.” Om de vernieuwing definitief te laten slagen, moeten er volgens hem dan ook twee dingen gebeuren. “Bouw betaalbare eengezinswoningen tussen de twee en tweeënhalve euroton die later door bewoners zelf kunnen worden uitgebreid. En neem de vooroordelen die de gemiddelde Amsterdammer heeft over de Bijlmer weg.”

Het laatste is ook meteen de moeilijkste opgave, besef Lefrink. “De

criminaliteit en overlast van drugsverslaafden is een reële bedreiging voor de vernieuwingsoperatie. Het aantal junks is stabiel maar ze zijn door het slopen van flats en parkeergarages veel zichtbaarder geworden. Daardoor is ook het gevoel van onveiligheid bij bewoners de afgelopen jaren niet afgenomen. Het is de verantwoordelijkheid van alle partijen om de overlast terug te brengen tot een niveau dat aanvaardbaar is voor een gemiddelde wijk in de stad.” Helaas is ook op dit gebied het stadsdeel afhankelijk van de medewerking van de centrale stad en het Rijk. Afgelopen zomer is er wel een plan opgesteld waarin een harde aanpak van criminele junks en verslaafden van buiten de Bijlmer wordt gecombineerd met het openen van gebruikersruimten voor ‘eigen’ junks en het verstrekken van heroïne aan zwaar verslaafden. Maar inmiddels is duidelijk dat het kabinet niets wil weten van deze laatste suggestie. Ook kwam er vanuit verschillende politieke partijen veel kritiek op het plan om verslaafden verplicht af te laten kicken. Enkele kopers in de nieuwbouwwijk Florena bleken ook niet erg gecharmeerd te zijn van het plan voor een nieuwe gebruikersruimte in hun buurt. Ook al ging de rest van de wijk er wel mee akkoord.

Het succes van BOT

Stadsdeelbestuurder Verdonk kent de bezwaren maar weigert het hoofd te laten hangen. “We zijn

MEER DAN HELFT GALERIJFLATS WORDT GESLOOPT

	Besluit 1992/1995	Besluit 2002	Gerealiseerd t/m zomer 2003	
Oorspronkelijk aantal galerijflats	12.483	12.483		
Sloop	2.800	6.473	3.400	53%
Renovatie hoogbouw	8.950	5.210	2.700	52%
Herpositionering hoogbouw	750	800	0	0
Nieuwbouw	4.000	7.335	1.700	23%
Totaal aantal woningen	13.700	13.345	4.400	

Aanvankelijk was het plan 2800 hoogbouwflats te slopen. Inmiddels is besloten meer dan de helft van de bijna 13.000 woningen af te breken. De sloopcijfers zijn inclusief de verliezen als gevolg van de Bijlmer-ramp. Het aandeel

sociale huur wordt met deze operatie teruggebracht van oorspronkelijk 93% naar ongeveer 55%. De herbeboewingsopgave van 110% wordt net niet gehaald. Bron: Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer

Operatie Bijlmer



Door junk in gebruik genomen opslagbox van Echtenstein. Het aantal junks in de Bijlmer is stabiel, maar omdat veel parkeergarages en flats zijn gesloopt, zijn ze veel zichtbaarder geworden.

druk bezig maar men kan niet verwachten dat alles morgen al is geregeld." Ze vertelt ook dat het wél is gelukt om extra politiemensen te krijgen. Ook zou een andere manier van surveilleren afgelopen zomer al minder rondhangende junks hebben opgeleverd in de winkelcentra. En dan is er nog het succes van Bijlmer Overlast Team (BOT) waarin stadsdeel, politie, maatschappelijk werk en Patrimonium samen bij overlast-

gevers op bezoek gaan. In tachtig procent van de gevallen blijken de problemen snel en eenvoudig te kunnen worden opgelost. Ook Leferink is enthousiast over de resultaten van dit project. "Je kunt dan wel zeggen dat we dit al vijftien jaar eerder hadden moeten doen, maar zo'n aanpak werkt alleen op een kleiner schaalniveau. Als teveel probleemgevallen op een kluitje bij elkaar zitten, lukt het niet. Daarom ging het met de Bijlmer fout." ■

HET EINDE VAN NIEUW AMSTERDAM

De woningbouwverenigingen die in de Bijlmer actief waren, brachten in de jaren tachtig hun galerijflats onder in de nieuwe woningcorporatie Nieuw Amsterdam. Aan deze twijfelachtige bruidsschat, met grote leegstand en hoge beheerskosten, dreigde de jonge corporatie een aantal jaren later ten onder te gaan. Met het reddingsplan van de Bijlmer werd besloten Nieuw Amsterdam te saneren. Sinds 1998 leeft Nieuw Amsterdam voort als een soort postbusfirma. Het personeel ging toen over naar Patrimonium. Ook hebben de corporaties dezelfde Raad van Commissarissen gekregen zodat de facto sprake is van één organisatie. Nieuw Amsterdam wordt eigenlijk alleen nog in leven gehouden om het wegwerken van de schulden boekhoudkundig helder te laten verlopen. De corporatie is nog altijd eigenaar van alle niet-gerenoveerde flatwoningen in de Bijlmer en krijgt bovendien de nieuwe sociale huurwoningen in het gebied op haar balans bij geschreven. Als Patrimonium voldoende vertrouwen heeft op een gezonde financiële afloop, wordt Nieuw Amsterdam uiteindelijk ingelijfd door ... Rochdale. Want zou gaat de nieuwe combi Rochdale/Patrimonium vanaf 1 januari heten.

PORTRET

"Zes kamers. Dat was wat in die tijd"

Op 25 november is het 35 jaar geleden dat de eerste bewoners van de Bijlmer de sleutel kregen. Het zes kinderen tellende gezin Copray uit Geuzenveld stroomde door naar een woning met on-Amsterdamse afmetingen, met maar liefst zes kamers. "Dat was wat in die tijd", zegt mevrouw Copray (77). Ze woont nog steeds in de flat Hoogoord, nu op een vierkamerwoning op een hogere verdieping. Ze woont alleen; de kinderen zijn al lang het huis uit en haar man is dertien jaar geleden overleden. "Tegelijk met die van ons werden ook de woningen van onze burens opgeleverd. Maar ik denk dat wij als 'eerste' bewoners werden uitverkoren, omdat ze ons een prototype-



gezin vonden voor de woningen. Die waren van de toen nog katholieke woningbouwvereniging het Oosten. Mevrouw Copray vertelt dat het enkele jaren "niet zo makkelijk" was in de Bijlmer. "Alles was verloederd, maar wij wisten ook niet goed waar we anders naartoe moesten in Amsterdam. Er is hier veel vreemd volk naartoe gekomen, dat hier nog moest wennen, en waar wij nog aan moesten wennen. Pas nu zie je dat dat gebeurt, maar daar is wel twintig jaar overheen gegaan. Nu heb ik het zeker weer naar mijn zin. Het huis is goed - daar hoor je nooit wat over, die mooie woningen in de Bijlmer. Ik woon hoog en heb naar drie kanten uitzicht. Er is hier ook veel minder rommel, het vuil wordt zelfs op zondag opgehaald."

Copray denkt dat de sloop en nieuwbouw bijdraagt aan een verbetering van het leefklimaat. "Het wordt wel niet gezegd, maar er worden toch probleemgevallen verspreid over de stad. De grote klik is daarmee gebroken." ■

Herhuisvesting Bijlmer stuit op nieuw fenomeen: schaarste

Stadsvernieuwingskandidaten in de Bijlmer hebben de garantie gekregen dat ze in de buurt kunnen blijven wonen als ze dat willen. Geen probleem zou je zeggen, in een wijk waar enkele jaren terug nog één op de vier bewoners jaarlijks uit zichzelf zijn biezen pakte. Maar wie had toen kunnen voorspellen dat de mutatiegraad in de Bijlmer anno 2003 slechts 6 procent zou bedragen? Herhuisvesters van Woningstichting Patrimonium en het OGA vertrouwen er niettemin op dat ze de belofte gestand kunnen doen, met aanpassingen van regels en planning, en soms wat kunst- en vliegwerk.

Johan van der Tol

Zie ook de Woonbarometer op de laatste pagina van dit nummer

Lorna Koenen, voorzitter van de Bijlmer Bewonersraad, is er niet gerust op. In het Sociaal Plan voor de stedelijke vernieuwing in de Bijlmer is de garantie opgenomen dat iedere stadsvernieuwingskandidaat die voor 1 januari 2000 in de wijk is komen wonen desgewenst in de Bijlmer kan worden geherhuisvest. "Hoe kan dat nou? Ze bouwen maar 30 procent

'Herhuisvesting is vooral communicatie'

sociale huur terug, terwijl een meerderheid van de Bijlmerbewoners een laag inkomen heeft."

Toch kan het, verzekeren een wetenschapper en herhuisvestingsbegeleiders van Woningstichting Patrimonium en het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam. Maar niet zo makkelijk als voorheen, toen leegstand, een hoog verhuispercentage en een redelijke

nieuwbouwproductie zorgden voor een ruim aanbod aan sociale huurwoningen. De mutatiegraad in de Bijlmer is inmiddels teruggelopen tot 6 procent (was 6,4 procent in heel Amsterdam in 2002) en het eerstvolgende grote contingent sociale nieuwbouw wordt pas in 2006 opgeleverd. Kortom: een stagnerende herhuisvesting zou de vernieuwing flink kunnen gaan ophouden.

Onderzoeksinstituut OTB inventariseerde het komende aanbod aan sociale huurwoningen in de Bijlmer, dat wil zeggen: het deel van Zuidoost boven de Gaasperdammerweg. Onderzoeker Frank Wassenberg nuanceert de geconstateerde lage mutatiegraad enigszins. Veel bewoners van sloopflats, ook zij die hun weg weten te vinden op de woningmarkt, blijven langer zitten omdat ze wachten tot de officiële startdatum van het herhuisvestingsproject. Want vanaf die dag hebben ze niet alleen voorrang boven andere woningzoekenden, maar komen ze ook in aanmerking voor de verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding van 4.500 euro. Als je alleen kijkt naar het bezit van Patrimonium, verreweg de grootste huiseigenaar in de buurt en de beheerder van de sloopflats, dan komen er de eerstvolgende jaren in de Bijlmer inderdaad te weinig sociale huurwoningen vrij om alle bewoners van sloopflats te kunnen herhuisvesten, zo concludeert Wassenberg. Gelukkig voor de stadsvernieuwingskandidaten hebben ze sinds 1 juli in alle gevallen voorrang op andere woningzoekenden. Dat betekent dat ook andere corporaties in de Bijlmer en de rest van de stad hun aanbod openstellen voor stadsvernieuwingsurgenten. De voorrangregeling zal de komende jaren flink ten koste gaan van andere woningzoekenden, met name doorstromers, maar biedt soelaas

bij de herhuisvesting. "We merken nu al dat deze maatregel flink wat druk van de ketel haalt", zegt Tom de Kool, projectleider bij het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA). Zijn afdeling Procesbegeleiding Bewoners begeleidt het grootste deel van de uitplaatsingen.

Volgens Wassenberg zijn er nog meer maatregelen nodig om de herhuisvesting de komende jaren op gang te houden. Hij dringt er op aan de bouw van later geplande sociale woningen in de Bijlmer 'naar voren' te halen. Hiertoe is inmiddels besloten. Bij de komende projecten Grunder en Laag Krallenbeek wordt het aandeel sociale woningen vergroot van 30 naar

WIE BLIJVEN OVER?

Wie blijft er over in de geherstructureerde delen van de Bijlmer? Volgens Kees Dignum van de dienst Onderzoek en Statistiek vormden de aangepakte delen in 2001 veel meer een gezinsswijk dan in 1995, voor de sloop en nieuwbouw. "Wel is het volop een Surinaamse gezinsswijk, met bovendien de typerende aanwezigheid van eenoudergezinnen, zoals die onder Surinamers vaker voorkomen." (Doorstroming of Verstopping, Kees Dignum 2002, O+S) Nederlanders zijn in de nieuwbougebieden ruimschoots sterker vertegenwoordigd dan in de gesloopte flats. Terwijl de groep buitenlanders uit de niet-westerse wereld, in de sloopflats rijkelijk aanwezig, er aanzienlijk kleiner is. Voor hen is de nieuwbouw wellicht te duur. Toch vervult de nieuwbouw een doorstroombaan in het stadsdeel: tot 2001 is bijna 90 procent van de nieuwe bewoners uit Zuidoost zelf afkomstig. Nu daalt dat percentage.

"Sommigen geloofden gewoon niet dat de nieuwbouw er daadwerkelijk zou komen"
Districtsmanager Monique Brewster van Patrimonium



Operatie Bijlmer



Florijn-buurt

respectievelijk 40 en 50 procent. In het project daarop, Laag Kempering, blijft het percentage op 30; pas aan het eind van het vernieuwings-traject wordt er gecompenseerd in een verhouding 80-20. Omdat de eerstkomende jaren nog geen nieuwe sociale huurwoningen worden opgeleverd, heeft Patrimonium voor een aantal herhuisvestingskandidaten een extra-kansregeling ingevoerd. Ze krijgen in eerste instantie een passende woning in de hoogbouw aangeboden, maar als ze die hebben betrokken maken ze alsnog kans op een nieuwbouwwoning. De herhuisvesters lopen niet echt warm voor een andere aanbeveling

weten te vinden op de woningmarkt, vertrekken doorgaans ook vrij snel na de startdatum”, aldus Henk Klein, De Kools collega bij het OGA.

Waar (grote) gezinnen in andere vernieuwingsgebieden nauwelijks een passend aanbod gedaan kan worden, valt dat in De Bijlmer wel mee. Waren de duizenden woningen in de hoogbouw al relatief groot voor Amsterdamse begrippen, het grootste deel van de sociale nieuwbouw bestaat uit grote woningen van 100 tot 120 vierkante meter. Toch vereist de huisvesting van grote gezinnen soms creativiteit en maatwerk. Districtsmanager Moni-

‘Wat valt er hier te spreiden?’

van Wassenberg: het eerder uitkeren van verhuisvergoedingen om bewoners te bewegen al voor de start van het herhuisvestingstraject te vertrekken. Dat leidt eerder tot een oprekking van het herhuisvestingsproces, in plaats van een versnelling. “Mensen die iets op het oog hebben, of die hun weg zelf

que Brewster van Patrimonium: “Soms bieden we volwassen inwonende kinderen van achttien jaar of ouder een woning voor zichzelf aan, of we laten twee kinderen van een gezin bij elkaar wonen. Dan kunnen we voor de rest van het gezin alsnog een passende woning regelen.” Een recent wapenfeit is de her-

PORTRET

Van mijn levensdagen niet weg

John Brouwer, 73, agentschapshouder van het Parool Jonder de parkeergarage van Echtenstein, woont al ruim een kwart eeuw in de Bijlmer. Eerst zo'n zes jaar in de hoogbouw op Koningshoef – “dat is allemaal afgebroken” – en nu al 21 jaar in de laagbouw van het naastgelegen Kantershof. Over de sloop kan hij geen traan laten. De leegstand kostte de corporatie veel geld, en veel flats waren getto's geworden, zoals het vroegere Geldershoofd 1. “Daar had je geloof ik tweehonderd woningen, en daar waren twee blanken, de rest kwam van elders.” Het leven in de wijk is volgens Brouwer beter dan de buitenwereld denkt. “Op de televisie zie je enkel beelden van slechtheid, vuil in de binnenstraten en ongure types. Dat geeft een slecht imago. Dat vind ik zonde. Maar je moet het ook niet opzoeken. Ik ga niet onnodig 's avonds de straat op. En als ik ga, pak ik meestal de auto. Maar ja, niets ten nadele, ik zou van mijn levensdagen niet uit de Bijlmer weg willen.” Het mooie van de wijk? “Het groen dat je hebt. Als je beneden de grote weg het fietspad neemt, dan gaat dat helemaal door het park heen. Dat zien de mensen niet.”

Ondanks het slechte imago besloot Brouwer zes jaar geleden zijn huurhuis te kopen toen de mogelijkheid zich voordeed. Voor een zachte prijs van 167 duizend gulden zonder overdrachtskosten, onder de voorwaarde dat bij verkoop binnen vijf jaar een deel van de winst naar de woningbouwvereniging zou gaan. “Dat is nu onderhand voorbij”, constateert Brouwer tevreden. “Ik ben nu pensioengerechtigd. Ik los niks af, ik betaal enkel maar rente. Wat ik nu betaal had ik misschien ook wel kwijt geweest aan huur. Misschien wel meer.” ■





huisvesting van een gezin met twaalf kinderen uit de flat Kempering - in het verbouwde voormalige herhuisvestingskantoor van Patrimonium in de Bijlmer. "Het is een heel aardige woning geworden, over twee verdiepingen en met een tuintje."

Verzet is uitgedoofd

Het lijkt erop dat verreweg de meeste bewoners van de honingraatflats zich anders dan in de westelijke tuinsteden hebben neergelegd bij de vernieuwing. Daar verkeert de vernieuwing nog in een beginfase, net als de Bijlmer in de jaren negentig, zegt Brewster. "Toen waren er nog veel mensen die zich om ideologische redenen verzetten tegen de sloop. Nadat die strijd eenmaal voor de Raad van State was beslecht, was voor velen van hen de kous af. Anderen verzetten zich omdat ze het gewoon niet geloofden dat de nieuwbouw er daadwerkelijk zou komen. Dat wantrouwen verdween toen de nieuwbouw er eenmaal stond en ze zagen dat er ook mensen uit gesloopte flats in kwamen wonen. Uiteindelijk was vrijwel iedereen het erover eens dat er iets gedaan moest worden in de Bijlmer."

Henk Klein van het OGA, die zich ook met de herhuisvesting in Nieuw-West bezighoudt, noemt nog wat andere verschillen tussen de twee vernieuwingsgebieden. "Nieuw-West telt wellicht wat meer mensen, autochtoon en allochtoon,

"Als het al om oud-Bijlmerbewoners gaat, dan zijn ze niet wegens de vernieuwing verhuisd", stelt Tom de Kool, van het OGA, over de probleemgezinnen in het complex Hoop, Liefde en Fortuin in Zeeburg.

die de weg naar de politiek weten te vinden. Daarnaast is de kwaliteit van het woningbestand er veel minder, de huizen zijn er minder ruim. Geherhuisveste bewoners belanden er vaak in een vergelijkbare, niet al te ruime woning, maar moeten daarvoor vaak wel aanzienlijk meer huur betalen. En dan zijn ze er dikwijls nog niet zeker van dat hun nieuwe woning van sloop gevrijwaard blijft." Verder hebben de stadsvernieuwingskandidaten in de Bijlmer nauwelijks concurrentie van buiten. Een Bijlmerbewoner zou zich nog wel in De Aker willen vestigen, maar mensen uit Nieuw-West

kiezen vrijwel niet voor de Bijlmer. Brewster wijst op een onderzoek dat is gehouden onder geherhuisveste bewoners. Daaruit blijkt dat die zeer tevreden zijn over de manier waarop ze door de corporatie en de ambtenaren van de gemeente zijn begeleid. "We scoorden een acht, ook bij mensen die buiten de Bijlmer gingen wonen en niets meer met ons te maken hadden."

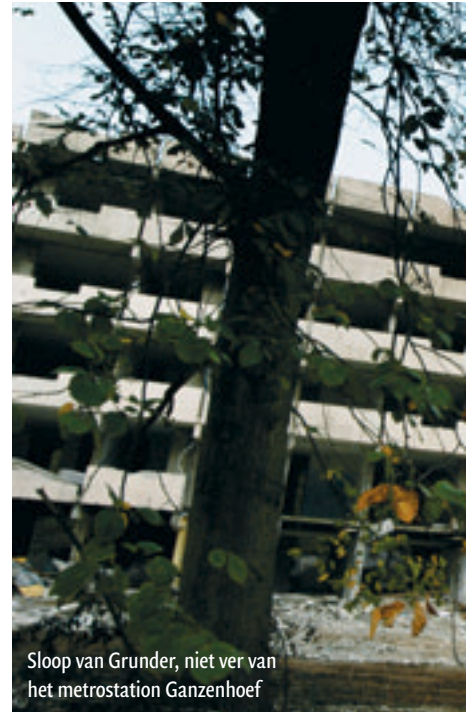
Lorna Koenen van de Bijlmerbewonersraad vindt een acht wel wat hoog. Uit een inventarisatie van de huurdersvertegenwoordigers komt een belangrijk knelpunt naar voren: een tekort aan kleinere betaalbare

WAAR BLIJVEN DE BIJLMERBEWONERS?

	1999	2000	2001	2002	Totaal
Oud West	4	2	0	7	13
De Baarsjes	1	0	2	13	16
Westerpark	8	6	2	3	19
Slotermeer/Geuzenveld	6	3	2	9	20
Osdorp	7	5	2	12	26
Bos en Lommer	6	3	3	15	27
Oud-Zuid	12	3	3	10	28
Slotervaart/OV	13	1	1	14	29
Binnenstad	9	6	2	12	29
Zuideramstel	18	3	1	10	32
Zeeburg	14	9	2	22	47
Overig	4	0	16	46	66
Oost/Watergraafsmeer	23	6	8	50	87
Noord	27	21	8	102	158
Zuidoost	422	162	119	495	1198
Totaal	574	230	171	820	1795

Hoe verder weg, hoe kleiner de aantallen, geldt doorgaans bij herhuisvestingsprojecten. Zo ook bij de Bijlmer. Alleen is de aantrekkingskracht van stadsdeel Amsterdam-Noord opmerkelijk. Maar liefst 9 procent van de stadsvernieuwingskandidaten heeft zich daar de afgelopen vier jaar gevestigd. Mogelijk zijn hier veel woningen van vergelijkbare kwaliteit te vinden. En er is, net als in de Bijlmer, hoogbouw omgeven door veel groen en open ruimte. Verder blijkt het belendende stadsdeel Oost/Watergraafsmeer nog betrekkelijk populair met 5 procent. Tweederde (67 procent) van geherhuisveste Bijlmerbewoners bleef in Zuidoost. Dat is gemiddeld over vier jaar. Het aandeel blijvers is afgenomen van 74 procent in 1999 tot 60 procent in 2002.

Bron: Dienst Wonen. Totaal 1999: 574 huishoudens; 2000: 230; 2001: 171; 2002: 820. Totaal in vier jaar: 1795.



Sloop van Grunder, niet ver van het metrostation Ganzenhoef

woningen voor ouderen die graag in de nieuwbouw of op de lagere verdiepingen van de hoogbouw willen wonen. "Veel ouderen die zonder hun kinderen zijn achtergebleven op de grote hoogbouwflats, komen niet meer in aanmerking voor een grote woning, het leeuwendeel van het aanbod. Deze mensen kunnen vaak alleen buiten de Bijlmer terecht."

Ook vindt de Bijlmerbewonersraad dat de communicatie beter kan. "Bij de presentatie van het Finale Plan van Aanpak werd er heel veel informatie verstrekt. Maar bij de definitieve aankondiging van de sloop van Echtenstein, afgelopen jaar, werden toch weer veel mensen overvallen door het nieuws, die raakten in paniek", aldus Koenen. Maar ze voegt er direct aan toe dat de voorlichting bij ieder nieuw project beter gaat.

Komt die hele vernieuwing niet neer op spreidingsbeleid, waarbij andere stadsdelen een portie Bijlmerproblematiek krijgen? De Kool hoort regelmatig indianenverhalen over de kwalijke gevolgen van de herhuisvesting voor buurten elders in de stad. Zo berichtten Het Parool en op AT5 over overlast die oud-Bijlmerbewoners veroorzaakten in en om het complex Hoop, Liefde en Fortuin in Zeeburg. "Het zou dan gaan om geherhuisveste Bijlmergezinnen, maar wij kunnen deze mensen niet in onze administratie terugvinden. Als het al om oud-Bijl-



merbewoners gaat, dan zijn ze niet wegens de vernieuwing verhuisd." Bij Koenen wil het idee van een verkapt spreidingsbeleid er niet in. "Sommigen vinden alleen buiten de Bijlmer gepaste en betaalbare

woonruimte. Maar dat is geen spreidingsbeleid zoals in Rotterdam is geopperd. De meeste mensen uit de sloopflats blijven in de Bijlmer of Zuidoost. Wat valt er hier te spreiden?" ■

HET HERHUISVESTINGSTRAJECT

Tot in de jaren negentig was herhuisvesting een taak van de gemeente, nu ook van de corporaties en andere huiseigenaren. De gemeente heeft haar kennis en ervaring op het gebied van herhuisvesting niet helemaal overboord gezet. Tot en met vorig jaar bediende Bureau P/A van de toenmalige Stedelijke Woningdienst de markt met onderzoek, begeleiding en advisering bij herhuisvesting. Deze dienstverlening is nu ondergebracht bij de afdeling Procesbegeleiding Bewoners van het OGA. Het OGA is door Patrimonium ingehuurd voor de begeleiding van bewoners en handelt ongeveer driekwart van de uitplaatsingen af. Patrimonium zelf doet de rest. Daarbij gaat het om bewoners die de corporatie zonder tussenkomst van Woningnet in het eigen bezit in de Bijlmer kan herplaatsen.

Michiel Boer, coördinator herhuisvesting bij Patrimonium, legt uit hoe zo'n uitplaatsingscyclus van ongeveer anderhalf jaar verloopt. "Herhuisvesting is vooral communicatie." Twee weken voor de peildatum (de startdatum) ontvangen de drie- tot vierhonderd bewoners van een sloopflat een informatiebrochure en een uitnodiging voor een van de informatieavonden. Doorgaans zijn dat er vijf of zes, waarvan twee in het Engels. Vervolgens worden per brief de huisbezoeken aangekondigd, die binnen drie maanden, soms eerder, zijn afgerond. Daarbij leggen de bewonersbegeleiders uit wat de mogelijkheden zijn en maken ze een inventarisatie: waar willen de bewoners naartoe, wat voor woning willen ze, willen ze zelf zoeken of het deels of geheel overlaten aan de begeleiders? Dan begint de zoekfase, waarin de bewoners contact kunnen blijven houden met de begeleiders. Na ongeveer een jaar heeft het merendeel iets nieuws gevonden. De begeleiders letten ondertussen scherp op bewoners die helemaal niets ondernemen. Die worden na verloop van tijd nog eens opgezocht. Aanhoudende weigeraars krijgen op de valreep een passende woning aangeboden, die ze moeten accepteren. In een enkel geval komt het kantongerecht er aan te pas, om te oordelen of het woningaanbod door Patrimonium passend is en de bewoner het dient te accepteren. Niet zelden gaat het bij deze achterblijvers om bewoners met sociale en psychische problemen.

Operatie Bijlmer

PORTRET

Naar Steenwijk

Marcel en Ciela Niekoop (73 en 70) verhuizen deze maand vanuit de sloopflat Echtenstein naar het Overijsselse Steenwijk. Zestien jaar hebben ze in de flat gewoond, nadat ze vanuit Suriname naar Nederland waren gekomen wegens een medische behandeling die hun zoon hier moest ondergaan. De Niekoops behoorden tot de eersten die er een woning op de begane grond met een tuintje konden betrekken. "Een tuin heb ik echt nodig om te kunnen ontspannen en als bron van inspiratie", zegt Ciela. Met de aanleg van privé-tuintjes en het vervangen van de boxen op de begane grond door woningen probeerde de corporatie destijds de flat leefbaarder te maken. Natuurlijk overkomen je vervelende dingen in de Bijlmer, rommel van bovenverdiepingen in het tuintje en nog niet zo lang geleden zelfs een tasjesroof. Gelukkig werden daarbij geen waardevolle spullen gestolen. Maar de Niekoops benadrukken dat ze een goede tijd hebben gehad in de Bijlmermeer. Ze hebben er een rijk sociaal leven gehad, met name in de parochie de Graankorrel, waarbinnen ze veel vrijwilligerswerk hebben verricht. Ook waren ze nauw betrokken bij het wel en wee van de flat. De afbraak daarvan vinden ze eigenlijk maar kapitaalvernietiging. Marcel en Ciela Niekoop hebben nog wel in Amsterdam gezocht naar een vergelijkbare woning, maar dat was moeilijk. "Toen we hier kwamen, woonde onze zoon bij ons in en hadden we recht op een grotere woning", aldus Ciela. Haar dochter in Nijensleek, vlakbij Steenwijk, vroeg of het stel niet bij haar in de buurt wilde komen wonen. Dan zouden ze ook op de kleinkinderen kunnen passen. Herhuisvestingsbegeleiders van Patrimonium hebben daarvoor het echtpaar informatie ingewonnen over de mogelijkheden. Uiteindelijk stonden ze op het punt om een huis met tuin in Amsterdam-Noord te accepteren, toen de aanbieding uit Steenwijk kwam. Ze zullen de Bijlmer missen en zijn van plan regelmatig terug te komen voor de Surinaamse boodschappen. Ze hopen dan hun kennissen weer te ontmoeten. ■



EERSTE VERDIEPING

“Meeste mensen willen uiteindelijk het liefst een doorgewoon rijtjeshuis”

Mi Akoma di Color

Na twee jaar voorbereiding liggen de ruwe schetsontwerpen voor de 38 huur- en koopwoningen van het participatieproject Mi Akoma di Color op de tekentafel. Begin 2005 moet de bouw beginnen. Privé-zwembaden en andere leuke, maar onuitvoerbare ideeën zijn gaandeweg gesneuveld. Het eindresultaat zal er vrij traditioneel uit gaan zien. De deelnemers uit de Bijlmer-hoogbouw willen het trouwens ook zo. Liever vierkante meters dan frivole torentjes. Minstens zo belangrijk: ze weten nu al wie hun nieuwe burens worden.

Janna van Veen

De kavels zijn verdeeld, de vereniging Mi Akoma di Color (Mijn Gekleurde Hart) is officieel ingeschreven en de 38 toekomstige bewoners gaan deze maand op pad om bakstenen uit te zoeken. Het bijzondere participatieproject van woningstichting Patrimonium, dat 370 duizend gulden subsidie van rijk en gemeente ontving, gaat een nieuwe fase in. Dat ‘bijzondere’ zit hem erin dat de toekomstige bewoners vanaf het aller-eerste begin bij de planvorming betrokken zijn. Daarbij hoorde ook een intensieve kennismaking met alles wat met woningbouw te maken heeft. Van de oorspronkelijke veertig uitverkoren deelnemers zijn er 38 overgebleven; twee vielen om persoonlijke redenen af.

Ruben Koswal, voorzitter van de vereniging: “Ons is een unieke kans geboden om mee te praten over onze

toekomstige buurt en ons nieuwe huis. Alle deelnemers hebben er veel tijd in gestoken, maar dat hadden we er graag voor over.” De familie Koswal koopt een eengezinswoning met vier slaapkamers, een grote keuken en een tuin. Koswal: “Een van onze wensen was om met het hele gezin in de keuken te kunnen eten. Die woonkeuken bleek uitvoerbaar. Belangrijk voor alle deelnemers is ook dat we nu al weten wie onze burens zijn. Door dit project heeft de groep een hechte band gekregen. Ik weet nu al dat het heel gezellig wordt in ons buurtje.”

‘Het buurtje’ maakt deel uit van een groter nieuwbouwproject dat is gepland op de plek van de flat Grunder, die momenteel wordt gesloopt. Een groot deel van de 38 woningen komt rond een plein te liggen. Echt opvallen zullen de ontwerpen niet, beaamt Manon Pattynama die als architect de definitieve ontwerpen voor haar rekening neemt. “Alle bewoners mochten eerst hun droomhuis tekenen, maar gaandeweg werden zij zich bewust van de mogelijkheden, maar vooral ook de onmogelijkheden. Je moet bij woningbouw met zoveel rekening houden, tot aan de omliggende

buurten toe. Wat we zeker wilden voorkomen was dat er een geïsoleerd wijkje zou ontstaan dat met zijn rug naar de rest van de Bijlmer zou liggen.”

Hollands rijtjeshuis

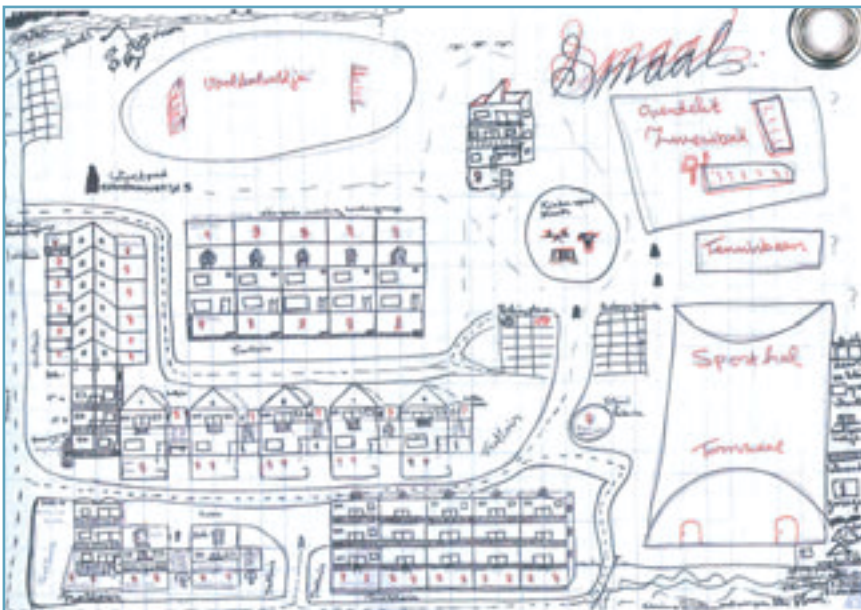
Het eindresultaat wordt daarom nogal traditioneel. Pattynama: “De meeste mensen willen toch het liefst een doorgewoon Hollands rijtjeshuis. En als ze mogen kiezen tussen een leuk torentje of een grotere woonkamer, kiezen ze al snel voor het laatste. Natuurlijk zijn er individuele verschillen; die hebben vaak te maken met de culturele achtergrond. Voor zover het Bouwbesluit en het budget het toelieten, is aan de meeste wensen voldaan. Zo is er iemand die liever een dakterras wil in plaats van een tuin. Zo’n idee is heel goed uitvoerbaar op een hoek van het bouwblok.”

Pattynama geeft toe dat je wel veel geduld moet hebben wanneer toekomstige bewoners zoveel inspraak hebben. “Maar ik kom uit de ziekenhuisbouw en dan ben je wel gewend aan eindeloos overleg met toekomstige gebruikers. Het bouwproces is eigenlijk altijd een kwestie van een lange adem, dus de twee jaar die het nu toe heeft gekost is niet zo extreem.”

Bianca Kamp, coördinator van de afdeling participatie van woningstichting Patrimonium, vindt het experiment zeer geslaagd: “Dit project is vooral heel belangrijk voor de samenhang in de buurt. Iedereen kent elkaar en de grote betrokkenheid zal ook voelbaar blijven wanneer de woningen eenmaal klaar zijn. En zeker niet onbelangrijk is het inzicht dat we over en weer hebben gekregen. Als mensen kunnen kiezen, krijg je een heel goed beeld van hetgeen belangrijk is en wat niet. Daarmee kunnen we bij volgende projecten ons voordeel doen.” ■

Operatie Bijlmer

In de eerste fase van het project konden de toekomstige bewoners nog hardop dromen over hun toekomstige woonomgeving. Uit die periode dateert deze prille schets van een toekomstige bewoner. Maar de betrokkenen leerden snel dat zeker in de volkshuisvesting tussen droom en daad een wereld van praktische bezwaren zit.



als
ik
het
voor
het
zeggen
had

Geneuzel op de vierkante centimeter

Als ik het voor het zeggen had, zou ik er voor willen zorgen dat wanneer ik het niet meer voor het zeggen heb, men nog steeds weet dat ik het ooit voor het zeggen had. Grootse werken zou ik verrichten. Mijn naam voor eeuwig aan de stad verbinden. Niet door een megalomaan bouwwerk of een standbeeld. De volgende baas kan de brug weer anders noemen en het standbeeld neerhalen. Het moet minder grijpbaar zijn en tegelijkertijd wezenlijker. Berlage, Van Eesteren, Schaeffer, Van Gaal, dat werk. Maar waarschijnlijk zal ik mijn tijd verdoen met geneuzel. Net als nu. Net als velen.

Wat willen we in deze stad? Bouwen, meer koopwoningen, betere en grotere huurwoningen, verdichting, gebouwd parkeren en veel meer. Ik verzin het niet, het staat allemaal geschreven. Intussen werken we met een onsamenhangende, steeds ingewikkelder brei van wetten en praktische bezwaren, overgoten met wantrouwen. Je zou op de inconsequenties in beleid, regelgeving en gedrag kunnen promoveren en ik hoop dan ook dat ik het meer dan zeshonderd woorden voor het zeggen zal hebben. Hier moet ik volstaan met een bloemlezing. Maar eerst een stelling. De belangrijkste motivatie voor particulieren om iets te willen is de verwachting dat ze er iets aan overhouden. Des te meer de overheid afroemt, des te minder de particulier doet, hoe meer de overheid moet regelen, hoe meer de overheid uitgeeft— de bekende vicieuze cirkel. Zo werkt ons onnavol-



Rob Donninger
Directeur woondiensten bij De Dageraad

bare erfpachtsysteem. Te vuur en te zwaard verdedigd, want met de opbrengsten doet de overheid immers belangrijke dingen. Een argument waarmee ook een inkomstenbelasting van 100% te verdedigen valt en de Sovjet Unie alsnog uitgeroepen kan worden tot een doorslaand succes.

We hebben een regionaal systeem voor woonruimtebemiddeling boordevol uitzonderingen en regels. Met boetes voor het maken van een grote woning uit twee kleinere. Met regels voor verdichting en grondprijnsbeleid die haaks op elkaar staan. Wie van het ene naar het andere stadsdeel verhuist, soms letterlijk luttele meters, moet zijn parkeervergunning inleveren. Nieuwbouwprojecten stagneren omdat de geplande koopwoningen onverkocht blijven. Amsterdam kent weinig eigenaarbewoners met overwaarde in hun woning, waarmee de iets betere en fors duurdere woning deels betaald zou kunnen worden. Voor de enkelen die er wel zijn, is het antispeculatiebeding ontworpen. De dure koopwoning wordt niet verkocht, de goedkopere komt niet vrij, net zo min als de huurwoning van de mensen die deze woning wel zouden kunnen betalen. Er wordt niet gebouwd en ook de noodzakelijke, betere huurwoningen komen niet tot stand. Tel uit je winst (-deling). En als het nu niet het antispeculatiebeding is, is het straks wel de aanpassing van de erfpachtcanon.

Woning splitsen en verkopen? Geneuzel op de vierkante centimeter, per stadsdeeldeel (geen typefout). Hier wel, daar niet. Zus wel, zo niet. Lage huren maken dat bijna geen huurder zijn huurwoning koopt. In populaire delen van de stad zegt bijna niemand nog een huurwoning op. Kwestie van kosten en baten. Hoewel een minister dat eens diefstal noemde, krijg je er geen boete voor. Strikt huurbeleid, een zegen voor de rijkskas en verkiezingen, werkt dat in de hand. Enige ruimte is er bij mutatie en nieuwbouw, maar dat leidt weer tot grotere huursprongen bij verhuizing...

Alleen al de Dageraad, goed voor ongeveer negen procent van het corporatiebezit in Amsterdam, investeert de komende tien jaar rond de 700 miljoen euro in deze stad, waarvan 250 onrendabel. Is een beetje consistentie, vertrouwen en medewerking dan te veel gevraagd? Als ik het voor het zeggen had, zou ik daar wat aan doen. Vast niet genoeg voor een standbeeld, maar veel van mijn huidige collega's zouden fluitend naar hun werk gaan, schat ik. Ik in ieder geval wel. ■







De Open Schoolgemeenschap Bijlmer

NUL20-fotograaf Nico Boink verbleef op de OSB, een schoolgemeenschap voor VMBO, HAVO en VWO, allemaal in één gebouw. De school staat midden in de Bijlmer tussen station Ganzenhoef en de Amsterdamse Poort. De laatste jaren veranderde het straatbeeld er compleet als gevolg van de herstructurering. De OSB bestaat sinds 1971. Vanaf 1976 tot 1996 was het een Middenschool met bijbehorende idealen, zoals tot uiting komt in een uitgestelde beroepskeuze (aanvankelijk waren er drie brugklassen, nu nog twee). Dat zou kinderen de beste ontwikkelingskansen bieden. De school besteedt behalve aan de cognitieve ontwikkeling ook veel aandacht aan sociale en creatieve ontwikkeling. Het is een gastvrije school, met veel activiteiten in de gang en een ontspannen sfeer.

Door de eigen identiteit heeft de school lange tijd veel leerlingen uit de hele regio aangetrokken. Vroeger was de school overwegend blank, maar inmiddels hebben ook de overwegend zwarte Bijlmerbewoners de weg naar de school gevonden. Er zitten nu zo'n zestig procent allochtone kinderen op, waarvan het grootste deel Surinaams/Antiliaans.

Docent Rob Barkey, zie foto rechtsboven eerste pagina, mentor van 3 VMBO basis, kent de Bijlmer als geen ander. Eerder werkte hij er 25 jaar in het basisonderwijs. Hij is het knooppunt van contacten tussen school en mensen en bedrijven in de Bijlmer.

Ajax is hofleverancier: 22 aanstormende talenten, waaronder 6 Belgen, zitten op de OSB.

Uit de Schoolgids: "Open Schoolgemeenschap Bijlmer: Open verwijst naar de ontmoeting van mensen met al hun verschillen. Het woord School drukt uit dat alle schooltypen samengaan in een school. Gemeenschap staat voor de sfeer van gezamenlijkheid. Aan Bijlmer houden we vast omdat we trots zijn dat we juist hier onze bijdrage aan eigentijds en vernieuwend onderwijs mogen leveren." ■

INTERVIEW

Jan Doets, topman van ING Real Estate, waarschuwt voor internationale concurrentie

“Amsterdam moet beter zijn

Jan Doets, topman van ING Real Estate, vindt Amsterdam een heerlijke stad, maar hij waarschuwt voor toenemende concurrentie. “Als steden in Spanje meer kansen bieden dan Nederlandse steden, dan kan ik daar beter naar toe gaan.” Wat verwacht een grote ontwikkelaar van Amsterdam? En omgekeerd: wat kan de ontwikkelaar annex belegger voor Amsterdam betekenen in deze wat kommervolle tijden?

Bert Pots

ING Real Estate speelt het een belangrijke rol in de ontwikkeling van Nederlandse steden. In Amsterdam de onderneming actief betrokken bij de ontwikkeling van de Zuidas, de uitbreiding van Zuidoost en de herontwikkeling van het Shell-terrein op de Noordelijke IJ-oever.

ING Real Estate is belegger, ontwikkelaar en financieringsbedrijf. Steden waar Doets in wil investeren, moeten aan hoge eisen voldoen: “Wij investeren in een schone, een veilige en een bereikbare stad. Een stad voor jong en oud. Een stad voor rijk en arm. Een vitale stad. Een culturele stad en een goed opgeleide stad.”

Hij beseft dat geen enkele stad in de wereld op al die punten kan scoren, maar er bestaat wel een ondergrens. “Bepaalde minpunten zijn onvermijdelijk, maar als een gebied onder een minimum zakt, dan moeten wij afzien van investeringen. Onroerend goed is niet

verhuisbaar, maar geld wel. Wij kunnen daarvoor de beste plek zoeken. Met de introductie van de euro verschuift de focus van ons bedrijf naar heel Europa. De concurrentie tussen afzonderlijke steden is de laatste jaren dan ook veel groter geworden.”

Elke stad moet kortom beter zijn best doen. Dat geldt volgens hem zeker voor Amsterdam. “Wie naar internationale lijstjes kijkt, ziet dat Amsterdam aan aantrekkelijkheid verliest. De stad verliest aan populariteit bij toeristen en verliest terrein als internationale congresstad. Wat de waarde van die overzichten ook mag zijn; het zegt wel dat de gemeente niet achterover mag leunen.”

Er liggen volgens Doets op verschillende terreinen belangrijke opgaven. “Het gaat mij om elementaire zaken. Een gevoel van veiligheid. Een schone stad. Het openbaar vervoer moet altijd goed zijn. Wij zijn daar nog steeds niet zo goed in. Amsterdam moet nog leren van Londen en Parijs dat wegen vaker verstopt zijn. De aanleg van meer asfalt is daarvoor geen oplossing. Dan blijft er te weinig groen over. Er wordt weliswaar hard gewerkt aan de aanleg van de IJ-tram en de afbouw van Oostelijke Handelskade, een belangrijke entree naar de binnenstad. Maar het zou veel beter zijn geweest als die zaken al enkele jaren geleden waren afgerond. De aanleg van de Noord/Zuidlijn komt er nog aan en de Wibautstraat moet opgeknapt. Is de stad straks nog wel bereikbaar?”

Een goede afstemming van activiteiten is een hele klus, dat weet hij ook wel. Maar de hoofdstad wordt wel met erg veel zaken tegelijk geconfronteerd. “Neem het Museumplein. Het Rijksmuseum gaat vanwege renovatie een aantal jaren

ING Real Estate heeft drie kernactiviteiten: vastgoedontwikkeling, investment management en financiering. Vastgoedontwikkeling houdt zich bezig met het ontwikkelen van winkelcentra, kantoren, logistiek vastgoed, woningen en parkeerfaciliteiten. ING Real Estate is in Nederland marktleider in het ontwikkelen van winkelcentra, is één van de leidende ontwikkelaars van kantoren en is een middelgrote ontwikkelaar van woningen. Investment management opereert wereldwijd voor institutionele beleggers, die hun vastgoedbeleggingen willen spreiden over woningen, winkels, kantoren, bedrijfspanden, logistiek vastgoed en parkeervoorzieningen of een combinatie hiervan. Finance biedt private en institutionele beleggers en ontwikkelaars van commercieel vastgoed financieringsoplossingen. ING Real Estate heeft kantoren in Nederland, België, Frankrijk, het Verenigd Koninkrijk, Spanje, Duitsland, Italië, Tsjechië, Polen, Hongarije, Singapore, China, de Verenigde Staten en Australië.

best doen”

dicht. In dezelfde periode is het Stedelijk Museum eveneens gesloten. Dat heeft grote gevolgen voor het culturele klimaat in de stad.”

Geen economische zorgen

De economische positie van de stad baart hem geen zorgen. Krachtige pijlers als Schiphol verdwijnen niet, ook niet nu de KLM in Franse handen is gevallen. Als de luchthaven voldoende geacommodeerd en bereikbaar blijft, dan nemen de kansen van die plek volgens hem niet af. Het minder goede economische getij is van tijdelijke aard. Het stagneren van de kantorenafzet, zorgt evenmin voor een negatieve stemming. “De kantorenmarkt kent een varkenscyclus. Er is te enthousiast gebouwd, maar dat biedt op zich ook nieuwe kansen. Bedrijven kunnen zich voor hetzelfde geld een betere plek toe-eigenen. Dan ontstaat aan de onderkant van de markt meer leegstand. Daar kunnen vervolgens nieuwe dingen gebeuren: sloop voor woningbouwlocaties, studentenhuysvesting of de bouw van scholen. Een volgende keer zullen we proberen voorzichtiger te zijn, maar dat proces is juist vanwege de lange ontwikkeltijd moeilijk in de hand te houden.”

Gaat het om de directe samenwerking met de gemeente, dan lijkt Doets niet ontevreden.

De cultuur van weleer, waarbij de ontwikkelaar eerder een vijand dan een vriend van de overheid was, lijkt vervlogen. “Onroerend goed is een ingewikkeld product. Er zijn vele disciplines bij betrokken. Alleen als iedereen zijn uiterste best doet, ontstaat het beste product. Het is dan ook van het grootste belang dat overheid en investeerders hun plannen goed op elkaar afstemmen. Samen plannen maken, maakt dat een plan als zodanig is gegarandeerd. Als



investeringen bovendien goed op elkaar worden afgestemd, dan zijn er geen grote renteverliezen. En dat geld kan weer ten goede komen aan de plannen zelf.”

Hij prijst de nauwe samenwerking tussen bedrijfsleven en centrale stad op de Zuidas.

Onroerend goed is niet verhuisbaar, maar geld wel

“Daar komen gemeente en marktpartijen tot nieuwe vormen van risicodeling. Bij de plannen voor het Dokmodel, waarbij treinsporen en een stuk van de Aro-zuid onder-

gronds worden gebracht, is de minimale grondopbrengst voor de extra ruimte die vrijkomt gegarandeerd. En ik ben nog steeds gematigd optimistisch over de haalbaarheid van dat model. In een tijd dat het wat minder goed gaat, klinkt al snel dat het allemaal veel

te kostbaar is. Maar we hebben het over een plan voor de komende vijftien jaar. Over een of twee jaar schijnt de zon weer aan de horizon. Ik zou het zonde vinden als

de regering die kans voorbij laat gaan.”

GETZ onderuit?

Minder verheugd toont hij zich met het collegebesluit de bouw van de Amsterdam Dome in Noord te verkiezen boven een soortgelijke Music Dome aan de Arenaboulevard in Zuidoost. “Een aantal jaren geleden hebben gemeente en investeerders elkaar kunnen vinden in een gezamenlijk idee daar het tweede uitgaanscentrum van de stad te bouwen. De gemeente trekt nu opeens een belangrijke

kaart uit het spel. Vervolgens is het de vraag of dat ook niet de doodsteek is voor de bouw van entertainmentcentrum GETZ. Ik zeg dus niet: de gemeente mag dat niet beslissen. Maar men moet daarvan wel de consequenties overzien.”

Er was een trits aan podia voorzien. GETZ moest een hoogwaardig gebouw worden als aanvulling op de Arena (zestigduizend bezoekers), Heineken Music hall (5500 bezoekers) en de Music Dome (vijftienduizend bezoekers). Een innovatieve ontmoetingsplek: 's avonds en 's nachts het domein voor de liefhebbers van music en dance en overdag met een flink aanbod op het terrein van lifestyle retail en leisure. “Het is voor mij echt een grote vraag hoe het verder moet met die plek. Terwijl het zeker niet zo is dat het centrumgebied van Noord niet van de grond kan komen, als de dome in Zuidoost zou zijn gebouwd.”

Doets kan het weten want zijn bedrijf investeert in het centrumgebied van Noord. ING Real Estate ING is ook een belangrijke partij voor de ontwikkeling van de Noordelijke IJ-oever. In de jongste prioriteitstellingsnota geeft het stadsbestuur nadrukkelijk voorrang aan de ontwikkeling van het Shell-terrein. Andere gebieden, zoals het NDSM-terrein komen niet voor 2010 in beeld. Juist daar heeft ING Real Estate het kraanspoorgebouw in ontwikkeling. “Die plek blijft langer desolaat. Toch hoeft dat niet dramatisch te zijn. We doen voor dat gebouw een beroep op de pioniersgeest van ondernemers in creatieve beroepen. Wie gesetteld

Jan Doets: “Wie naar internationale lijstjes kijkt, ziet dat Amsterdam aan aantrekkelijkheid verliest. Wat de waarde van die overzichten ook mag zijn; het zegt wel dat de gemeente niet achterover mag leunen.”



wil zijn met zijn bedrijf, moet gewoon een kantoor zoeken in Zuid of zo.”

Voor hem is het Shell-terrein de hoofdprijs aan het begin van de nieuwe eeuw. “Er wordt al een aantal jaren nauw samengewerkt met Shell en de gemeente. In 2006 levert Shell de eerste kavel aan de gemeente. In 2007 start de bouw. Er is ruimte voor meer dan tweeduizend woningen. We zijn nu volop bezig met het stedenbouwkundig plan en begin volgend jaar worden de architecten aangewezen.”

Het gebied, dat volgens Doets in kwaliteit zal kunnen wedijveren met het Oostelijk Havengebied,

krijgt een zeer divers karakter. “Het is een geweldige plek. Een oever op zon. Met de pont bevinden de bewoners zich binnen vijf minuten in de stad. Voor de woningbouwplannen geldt vanaf het eerst begin: het is voor oud en jong, arm en rijk. Er komen studenten- en ouderenwoningen. Er is ruimte voor gezinnen. En er komen niet alleen koopwoningen, maar ook duurdere en sociale huurwoningen. Door voor elk wat wils te bouwen, verwachten we in de eerste fase al voldoende volume te kunnen realiseren. Al volgend jaar willen we de Amsterdamse bevolking tijdens speciale activiteiten laten kennismaken met



ING Real Estate ontwikkelt ook het Shell-terrein. Vanaf 2007 start daar de bouw van ruim tweeduizend woningen. Volgens Jan Doets “een geweldige plek”, want een oever op de zon en vlak bij de binnenstad. Het ruim dertig jaar oude Shell-gebouw Overhoeks van architect Arthur Staal blijft staan. In de volksmond werd het bekend als ‘de vaponastrip’. De uiteindelijke bestemming is nog niet bekend. Doets: “Het kan een kantoor blijven, maar het is ook prima geschikt als hotel of als woongebouw. We kunnen er alle kanten mee op.”

de bijzondere mogelijkheden van het gebied.”

Onder meer bij de ontwikkeling van het Shell-terrein speelt de ingewikkelde bestuurlijke structuur van de stad wel een belemmerende rol. “Er zijn doorgaans vele gemeentelijke diensten bij de plannen betrokken. Die organisaties moeten als een goed geoliede machine samenwerken. Naast de centrale stad, hebben we de stadsdelen. Niet elk ambtelijk apparaat slaagt erin dezelfde kwaliteit te realiseren. Toch is het van het grootste belang dat de overheid mensen met voldoende ervaring aan zo'n project laat werken. Het vasthouden van kwaliteit en ervaring blijkt in de praktijk een punt van zorg. Bedenk daarbij dat plannen een levenscyclus van zeker zes of zeven jaar hebben. Als ik dan kijk naar Shell: wij zijn daar een paar jaar bezig en bij ons zit nog steeds dezelfde ploeg erop. Bij de gemeente is de zaak al minimaal tweemaal gewisseld. Natuurlijk pleit ik er niet voor dat mensen tot in lengte van jaren op dezelfde stoel zitten. Junior-medewerkers moeten ervaring kunnen opdoen. Maar de gemeente zou die continuïteit wel moeten organiseren. In het personeelsbeleid en in de carrièreplanning van medewerkers moet daar beter over worden nagedacht.” ■

Terug naar de woonschool of op weg naar de aso-units?

Wat te doen met de families Flodder?

“We hebben dertig jaar lang ontkend dat er echte asociale bestaan. Het beleid hiervoor is dus verdwenen, met alle gevolgen van dien”. Aan het woord is Jan Willem Kluit, beleidsadviseur van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. De corporaties kunnen erover meepraten: verhalen over poep aan de muur, braken over het balkon, nachtelijke excessen, intimidatie en geweld zijn aan de orde van de dag. Zijn de middelen om extreem lastige huurders aan te pakken wel toereikend?

Bas Donker van Heel

De recente massale vechtpartij, inclusief brandstichting en fluitende kogels, in de Burgemeester van Leeuwenlaan kwam niet eens als een verrassing. De bij de vete betrokken families zijn al heel lang goede bekenden van de politie... en van de corporatie. Ze zijn overigens niet de enige Amsterdammers die als verstokt asociaal bekend staan, al beschikt – veelzeggend genoeg – geen enkele instantie over exacte cijfers. Wat je met deze ‘A’-categorie huurders moet, is de laatste decennia niet



De Burgemeester van Leeuwenlaan. Aanleiding van de actuele discussie over de aanpak van asociale huurders was een massale vechtpartij, inclusief brandstichting en fluitende kogels in deze straat; dieptepunt van een langdurige vete tussen twee families.

fundamenteel aan de orde geweest. Laat staan dat er sluitend landelijk of stedelijk beleid voor is ontwikkeld. Ondertussen schieten de meldpunten voor extreme overlast als paddestoelen uit de grond. Een enkele corporatie legt al vanaf het eerste telefoontje een dossier over de betrokken huurder aan, maar meestal starten corporaties daar pas mee als klachten over overlast blijven binnenkomen. Zo'n dossier is cruciaal om bij een eventuele gang naar de rechter de noodzaak van ontruiming aan te tonen.

Maar zover komt het in de meeste gevallen niet. Er bestaat overlast die bestreden kan worden. Bemiddeling of een waarschuwing willen vaak helpen. Zorginstellingen worden benaderd om huurders met een verslaving of een psychisch probleem te begeleiden. Dat kan in de huidige woning of in een nieuwe omgeving.

Maar onverbetere asociale vormen een aparte categorie. De onlangs in Amstelveen doodgeschoten crimineel Jules Jie gold als zo'n gezellige buur. Hij schroomde niet om een klagende straatgenoot met een stevige vuurwerkbom te verrassen. Daarmee is het volgende probleem genoemd: klagers

durven soms niet met naam en toenaam aangifte te doen, want de kans is aanwezig dat de overlastveroorzaker verhaal komt halen. Anoniem klagen kan, maar daarmee overtuig je een rechter niet. Corporaties krijgen daardoor dossiers niet altijd rond. Zonder juridisch medewerker red je het niet meer. Als het lukt om met ondertekende verklaringen van omwonenden de gang naar de rechter te maken, ben je minimaal een jaar verder. Dan zijn de burens in sommige gevallen al tijdelijk ingetrokken bij familie of op zoek naar een ander huis. Dat is, zeggen medewerkers van diverse corporaties, de huidige praktijk in Amsterdam.

Laksheid

Terug naar Jan Willem Kluit van de Federatie. Als lid van de stedelijke commissie begeleid wonen kent hij de praktijk maar al te goed. Junks, ex-delinquenten, daklozen en anderen worden al bijna vijftien jaar min of meer succesvol begeleid. In Amsterdam gaat het om zo'n duizend à vijftienhonderd woningen. “Maar er zijn gevallen waarbij je je afvraagt of de begeleiding wel optimaal is”, begint hij voorzichtig. “Als commissie moeten wij daar op letten. Het woon-

MOGELIJKE MAATREGELEN OM EXTREME OVERLAST AAN TE PAKKEN

Stedelijk meld- en coördinatiepunt extreme overlast. Hier worden asociale huurders tevens gevolgd, zodat ze niet uit beeld verdwijnen na een ontruiming, woningverlating of huuropzegging.

Kaartsysteem. Overlastbezorgers ontvangen al bij de eerste klachten een gele kaart. Vroegtijdig waarschuwen, met uitvoering van sancties (rode kaart = ontruiming), kan preventief werken.

Leefstijlbenadering. Geef nieuwe huurders een profiel van hun eventuele nieuwe woonomgeving. Volgens de nieuwe huurwet vallen lastige burens ook onder te melden ‘gebreken’ van een woning! Corporaties die dit verzuimen te melden kunnen dure claims verwachten.

Verhuurdersverklaringen. Een huurdercurriculum dat aangeeft of een huurder een actueel overlastdossier heeft. Enkele Amsterdamse corporaties werken hier al mee; er wordt gedacht aan een gezamenlijke verhuurdersverklaring van alle corporaties in de regio.

Huismeesters.

Huurophalers in geval van huurachterstand. Die maken de verhouding tussen de steeds grootschaliger opererende corporatie en de onbekende verhuurder minder anoniem. Zij krijgen eventueel ook de gelegenheid de woning te inspecteren.

Overlastclausules in het huurcontract. Een enkele Amsterdamse corporatie werkt hier al mee, maar er is nog geen jurisprudentie.

Geclusterde laatste-kanswoningen onder begeleiding, ofwel de woonschool nieuwe stijl. Echte asociale worden uit hun omgeving gehaald, zodat normale huurders er geen last meer van ondervinden.

genot van andere mensen in de buurt mag natuurlijk niet geschaad worden. Voor hen kan het heel zwaar zijn. Er zijn buurten waar bijna geen normale mensen meer wonen. De leefbaarheid staat al zo onder druk. Dat kan je niet laten verslappen. Rotzooi moet je meteen opruimen, schoolverzuim aanpakken en ja, asociale huurders moet je ook meteen aanpakken.” Kluit verwelkomt de ‘er-op-af’ gedachte achter de meldpunten extreme overlast, maar bekritiseert de eenzijdige nadruk op zorg. Die komt namelijk vooral de overlastveroorzaker ten goede. Daarnaast vindt hij dat de centrale stad zijn regierol onvoldoende oppakt.

Kluit: “Rond de meldpunten is een uitgebreid zorgnetwerk georganiseerd van hulpverleners van GG&GD, Jellinek, Riagg, corporatie en politie die geleidelijk de drang op de overlastveroorzaker opvoeren met als uiterste sanctie een ‘laatste kans-aanbod’. Dit houdt in dat de huurder begeleiding moet accepteren op zijn woning, anders wordt hij ontruimd. Wordt de overlast niet minder, dan wordt hij alsnog ontruimd. Deze bemoeizorg is voor 90% gericht op de overlastveroorzaker. Alles wordt uit de kast gehaald om deze mensen zo lang mogelijk op hun woning te kunnen laten wonen. Overlastsituaties kunnen daarom maanden, zelfs jaren duren. Die zorginvalshoek is niet altijd in het belang van omwonenden. Als wij in deze stad echt geïnteresseerd zouden zijn in het lot van gedupeerde omwonenden, dan hadden we het ook wel anders georganiseerd. Dan denk je toch niet aan vijf coördinatiepunten waar alleen professionals naar toe kunnen bellen en vijf stadsdelen waar bewoners wel bij aan kunnen kloppen? En dan ook nog iedereen zijn eigen openingstijden, klach-

DE AMSTERDAMSE WOONSCHOOL



In 1926 werd Zeeburgerdorp gebouwd, de eerste Amsterdamse woonschool. Wie daar vandaan kwam had geen beste naam. Het complex was zo gemaakt dat optimale sociale controle mogelijk was.

Bij oudere Amsterdammers staan Zeeburgerdorp en Asterdorp nog bekend als ‘rode dorpen’. Wie daar vandaan kwam had geen beste naam. Het ging om mensen die niet zomaar in aanmerking kwamen voor een nieuwbouwwoning. Het idee voor ‘woonscholen’ ontstond binnen de SDAP (de voorganger van de PvdA). De uitvoering kwam te liggen bij Arie Keppler, de toenmalige sociaal-democratische directeur van de gemeentelijke Woningdienst. In 1926 werd Zeeburgerdorp gebouwd (Oost). Het complex lag temidden van het water. De enige doorgang werd gecontroleerd. Er was een badgelegenheid, en er waren washokken en clublokalen. Huizen waren zo gemaakt dat optimale sociale controle mogelijk was. Overigens waarschuwden de bewoners elkaar met klopsignalen als een ambtenaar in aantocht was. Regelmatig werd gekeken of de huizen wel goed schoon werden gehouden.

In hetzelfde jaar ontstond ook Asterdorp (Noord). De straten van het vijfhoekige, ommuurde complex hadden oorspronkelijk geen namen. Bewoners voerden later met succes actie voor de aanplant van bomen. Woningopzichteressen kozen de gezinnen die in aanmerking kwamen voor een ‘controlewoning’. Overigens bedankte ongeveer de helft van de gezinnen in

de jaren twintig en dertig voor de geboden service. De slechte roep speelde zeker een rol. De te betalen ‘verblijfsvergoeding’ (het ging immers om een tehuis) was te vergelijken met de huur van een eenvoudige arbeiderswoning. Veel controlehuizen stonden dus leeg. Degenen die er wel op gingen waren er vaak niet best aan toe (huurschuld, alcoholverslaving, ziekte, enz.). Bij aankomst werden hun schamele bezittingen volgens de regels ontsmet.

Asterdorp werd in 1940 ontruimd om plaats te maken voor slachtoffers van het bombardement op Rotterdam. Inmiddels staat alleen het poortgebouw (ook hier was slechts één doorgang) nog overeind. De rest werd in 1955 afgebroken. Zeeburgerdorp ging in 1944 tegen de grond. In de jaren vijftig kwamen in Geuzenveld en Slotermeer niettemin opnieuw afgelegen complexen voor asociale gezinnen, toen ‘onmaatschappelijken’ geheten. Onmaatschappelijk gedrag gold als besmettelijk. Ditmaal was het aan de woningbouwverenigingen om de gezinnen te begeleiden. Sociaal of kerkelijk werkers hielden toezicht op de bewoners. In 1981 verloren de complexen hun speciale status.

De Burgemeester van Leeuwenlaan ligt in zo’n voormalig complex of A-buurt.

ten-intake en registratiesysteem die niet uitwisselbaar zijn. Het is pure laksheid. Na een zucht: “Dat typisch Amsterdamse eilanddenken in combinatie met die eenzijdige zorginvalshoek leidt er toe dat

gedupeerden in deze stad onvoldoende serieus worden genomen. Er verhuizen meer omwonenden gedwongen door overlastsituaties dan veroorzakers daarvan. En veroorzakers kunnen rustig naar een

ander stadsdeel verhuizen, want er is toch niemand die het in de gaten houdt. Tien jaar na de komst van het eerste meldpunt extreme overlast is er nog steeds geen stedelijke afstemming.”

Woonschool nieuwe stijl

In Amsterdam vinden per jaar ongeveer 150 ontruimingen op basis van overlast plaats. Maar wat gebeurt er dan met die ontruimde huurders? Die duiken weer op in de particuliere sector, een passantenhotel van HVO of... bij een andere corporatie.

“Mijn voorstel is”, gaat Kluit hardop denkend verder, “om een soort laatste-kanswoningen te realiseren. Maar dan bij elkaar en op een plek waar omwonenden er geen last van kunnen ondervinden. Je zou daarvoor in ieder stadsdeel een plek van circa tien woningen

ming met zorginstellingen en buurtregisseurs vraagt al veel tijd, maar het verzamelen van onderstekende verklaringen vraagt nog veel meer: geduld, tact, incasseringsvermogen. Overigens hebben ook corporatiemedewerkers regelmatig te maken met intimidatie, of erger.

Een paar uitspraken:

“Ik vind de woonschool een stap terug, stigmatiserend en een bewijs van onvermogen. Maar ik ben wel benieuwd hoe men dit nu precies gaat uitwerken.” – Iris Heldoorn, 1^e medewerker verhuur (Zomers Buiten).

“Dit is heel verleidelijk voor corporaties, we lopen hier tenslotte

“Gedupeerden worden in deze stad onvoldoende serieus genomen”

kunnen aanwijzen. Natuurlijk onder goede begeleiding van een portier, de politie en gezinscoaches. Mijn primaire zorg betreft de gedupeerden, niet de overlastveroorzakers. Bij goed gedrag kunnen ze weer terug naar een reguliere woning, maar de rest blijft daar. Ik geef toe dat hier een repressief element in zit. Maar we moeten niet vergeten dat er gewoon asociale mensen zijn die zich van niemand iets aantrekken. Dat is dertig jaar lang ontkend. Ik ben ervan overtuigd dat we een moderne vorm van de woonschool nodig hebben. Alles is beter dan de huidige onverschilligheid”

Bij de corporaties is het idee van Kluit inmiddels bekend. In eerste instantie vond het weinig weerklank. Maar een rondvraag langs afdelingen die klachten behandelen leert dat op zijn minst sprake is van enige ambivalentie. Op die afdelingen zijn medewerkers full-time met de dossiers van extreme overlastbezorgers bezig. Afstem-

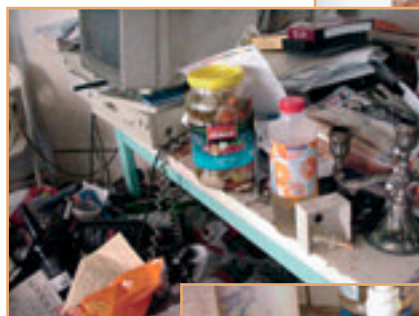
tegaan, maar wij richten ons allereerst op de mensen die zorg nodig hebben. Het is een maatschappelijk probleem dat hulpverlening niet verplicht is.” – Mette Vernooij, hoofd sociaal beheer (Rochdale).

“Je kunt de eigen verantwoordelijkheid van mensen niet zomaar overnemen. Dat kan alleen in het geval van, bijvoorbeeld, psychisch gestoorde junks. Als de woonschool een semi-penitentiair karakter krijgt moet de politiek erover beslissen.” – Janeek Janmaat, manager juridische service en public affairs (Het Oosten).

“Het probleem is bekend. Maar we zijn er nog niet uit. Je kunt niet zomaar wat roepen.” – Sven van der Burg, afdeling Communicatie (de Dageraad).

“Een woonschool gaat te ver, er zijn in Amsterdam maar een paar van dit soort families. Maar ik ben voor begeleid wonen onder dwang, voor het opvoeden van huurders. Het geitenwollensokkentijdperk is echt voorbij.” – Hester van Buren,

Interieur van een ontruimde woning van corporatie AWW



hoofd sociaal beheer (Algemene Woningbouwvereniging).

“Waarom niet? Het is een vorm van begeleid wonen. Maar onder voorwaarden: niet teveel gezinnen en hele goede begeleiding.” – Pim Krommenhoek (Patrimonium).

Een kamp in Kampen

Wat in het grote Amsterdam een heet hangijzer is, blijkt in Kampen al heel gewoon. Sinds twaalf jaar bestaat daar op een afgelegen terrein een plek voor onhandelbare huurders. Het gaat om vier containerwoningen waarin acht mensen leven, onder wie een gezin met volwassen kinderen. Het initiatief ging uit van de PvdA en de huidige wethouder Volkshuisvesting Jan Wieten (eveneens PvdA) is nog steeds enthousiast. “Het werkt! De gemeente zorgt voor de grond, de corporatie voor de wooneenheden. Het gaat om mensen met vuistdikke dossiers, die niet in een

normale woonomgeving passen. Deels zijn het verslaafden. Als we deze plek niet hadden georganiseerd waren deze mensen op straat beland.”

Kampen streeft er wel naar nieuwe aanwas te voorkomen. En er zijn randvoorwaarden voor zo'n verzameling aso-units. Een project als dit moet je in relatieve stilte realiseren, intensief begeleiden, kleinschalig houden en op de lange termijn zekerstellen.

Zou het werken in Amsterdam? Wieten: “Kleinschaligheid is echt een voorwaarde, je kunt geen honderd asociale bij elkaar stoppen, dan wordt het onbeheersbaar. Bovendien speelt in Amsterdam nog de allochtonenproblematiek mee. Dus ik doe daar geen uitspraak over. Maar je moet andere huurders beschermen tegen asociale en tegelijkertijd voorkomen dat die mensen op straat komen te staan.” ■

Op stap met ...

de studenten van Echtenstein

In de jaren negentig is er al eens mee geëxperimenteerd: het tijdelijk huisvesten van studenten in Bijlmerloopflats. Toen werden de afgedankte bankstellen over het balkon gekieperd. Woningstichting Patrimonium denkt dat het met de gespecialiseerde studentenhuisvester DUWO beter gaat lukken.

Johan van der Tol

In het begin was het onwennig, maar na enkele bezoeken weet Mirjam Colijn feilloos haar weg te vinden naar en in de flat Echtenstein in de Bijlmer. In gestaag tempo doorkruist de technisch beheerder van de studentenhuisvester DUWO het gebouw. We maken een inspectieronde langs woningen die in gereedheid zijn gebracht voor tijdelijke huisvesting van studenten.

“De meeste flats zijn in grote lijnen door Patrimonium op orde gebracht”, vertelt Mirjam als we in een hol klinkende tweekamerwoning staan. Alleen het behang herinnert nog aan eerdere bewoners; voor de rest is het appartement tot op het beton kaal gestript. “Een enkele keer moet de schoonmaak er nog eens doorheen.” Kakkerlakken is ze inderdaad wel eens tegengekomen, maar gelukkig alleen dode.

Naast kale woningen inspecteert Mirjam in Echtenstein ook appar-

tementen die door de toekomstige gebruikers ‘bewoonbaar’ zijn gemaakt. Dat wil zeggen dat er minimaal vloerbedekking is gelegd en er gordijnen zijn opgehangen, een eis die Patrimonium stelt voor het tijdelijk gebruik van de woning. Op de derde verdieping zijn we er getuige van hoe dat bewoonbaar

terecht kunnen, maar daarover zijn geen garanties gegeven.

Daan vertelt dat hij via een internet-advertentie van DUWO op Echtenstein werd geattendeerd. Hij heeft Maurits als huisgenoot erbij gezocht. Omdat het om een vierkamerwoning gaat, moet er nog een derde bewoner bij komen. Die

‘Als ze zien dat het goed gaat, zullen ze hier permanent studenten laten wonen’

maken in zijn werk gaat. Maurits Hendriks (23) en Daan van Oene (19), beide tweedejaarsstudent aan de Theaterschool, zijn met een opgetrommelde vriend druk in de weer met een rol kamerbreed tapijt, die over de woonkamer en drie slaapkamers wordt verdeeld. Een grote investering was het niet. “Zo’n honderd euro, we hebben gewoon het allergeoedkoopste genomen dat er was.” Daarbij ligt de vloerbedekking los en kan die zo worden meegenomen als ze de flat uiterlijk in juni volgend jaar moeten hebben verlaten vanwege de sloop. De kans bestaat dat ze dan opnieuw in een Bijlmerflat

mogen Daan en Maurits zelf uitzoeken, zoals gebruikelijk op de studenteneenheden van DUWO. Het lijkt ze geen probleem een geschikt persoon te vinden; kamer-nood zat.

Barbecue staat klaar

Bang zijn ze niet voor de Bijlmer. Daan: “Ik heb een paar maanden bij een hospita in Gein gewoond. Dus ik ken Zuidoost al. Dit is wel leuk hier; gewoon een eigen plek.” Maurits komt direct vanuit het ouderlijk huis in Zoetermeer en kende alle slechte verhalen over de Bijlmer. “Maar na eigen onderzoek lijkt het me allemaal wel meevalen. Het is hier lekker groen; de barbecue staat klaar.”

De groene omgeving en de rust worden ook geroemd door Asaf Elisha (30), student aan de Rietveldacademie. “Je hoort hier alleen het geluid van spelende kinderen”, aldus de uit Israël afkomstige Asaf. Samen met drie landgenoten deelt hij een driekamerwoning die is gestoffeerd met een bonte verzameling gebruikte kleden en tapijten. We hebben bij hem aangebeld om te vragen hoe het bevalt. “Als ik dit niet had gehad, had ik hier niet kunnen blijven en mijn studie niet kunnen volgen. Ergens anders in Amsterdam moet ik honderden euro’s betalen voor een kamer, terwijl dat hier maar 125 euro is.” De

DUWO: VAN NIEUWKOMER TOT GROTE SPELER

Opeens was ze er in Amsterdam: Stichting DUWO. Gevestigde studentenhuisvesters als Intermezzo en De Key lieten zich dit voorjaar door de corporatie uit Delft verrassen bij de bieding voor de bouw van tijdelijke studentenwoningen op de voormalige NDSM-werf in Noord. Binnengehaald door Patrimonium en de Universiteit van Amsterdam is DUWO inmiddels een toegelaten instelling in de regio Amsterdam. De werkwijze van de corporatie spreekt kennelijk veel mensen hier aan, want directeur Jan Benschop wordt geregeld geattendeerd op een leegstaand, of-komend gebouw, met de vraag of het niet geschikt zou kunnen worden gemaakt voor studentenhuisvesting. “Er is bij wijze van spreken geen gebouw in de Wibautstraat dat ons niet is aangeboden.”

Voorlopig komt aan de hoofdstedelijke opmars van DUWO geen eind. Vorige maand kreeg ze van de UvA de

opdracht tot de bouw van zevenhonderd woningen op het Science Park in de Watergraafsmeer. Verder wordt de samenwerking met Patrimonium, dat per 1 januari fuseert met Rochdale, geïntensiveerd. De fusiepartners hebben besloten dat ze op termijn 5 procent van hun woningbestand, zo’n tweeduizend eenheden, gaan bestemmen voor studentenhuisvesting. DUWO gaat het beheer van deze eenheden verzorgen, waarmee ze gelijk een grote speler wordt op de Amsterdamse markt. De corporatie heeft al bijna tienduizend woningen voor studenten, jongeren en kleine huishoudens in Delft en Den Haag. De van oorsprong Delftse corporatie heeft de afgelopen jaren haar vleugels geleidelijk uitgeslagen naar het noorden: eerst Den Haag, toen Leiden en nu Amsterdam. Het kantoor in de Spinozastraat, dat deze maand wordt geopend, moet een stedelijk loket voor studentenhuisvesting worden.



studenten van Echtenstein betalen geen huur maar een gebruiksvergoeding, onder meer voor water, verwarming en elektriciteit. De vergoeding bedraagt 125 tot 135 euro per persoon per maand, afhankelijk van de grootte van de woning. Volgens Asaf kan de Bijlmer een oplossing betekenen voor een groot deel van de kamernood in Amsterdam. "Als ze zien dat het goed gaat, zullen ze hier permanent studenten laten wonen", zegt hij vol overtuiging. En hij lijkt gelijk te krijgen. DUWO en Patrimonium bestuderen nu de mogelijkheden om blijvend studenten onder te brengen in kopse kanten van honingraatflats die na de vernieuwingsoperatie blijven staan. Volgens DUWO-directeur Jan Benschop is dat een goede plek voor studentenhuysvesting, dichtbij Hogeschool INHolland Diemen en het nieuwe onderkomen van de HES bij het Bijlmerplein, dat op 1

januari wordt geopend. Bang dat het misgaat zoals in de jaren negentig is Benschop niet. Daarvoor is de Bijlmer teveel veranderd. Met een nette gezinswijk in de buurt is de kans op losgeslagen studenten klein, meent hij. Het lijkt erop dat vooral studenten in kunstzinnige vakken de weg naar Echtenstein hebben gevonden. De laatste woning die we bezoeken wordt zo te zien betrokken door een percussionist; op het blinkend nieuwe roze vinyl met marmmerprint staan ingepakte trommels en een marimba te wachten op terugkeer van de bespeler. "Dit mag eigenlijk niet", zegt Mirjam. "Hij had zich eerst bij ons moeten melden, voordat hij zijn spullen hier neerzette." Omdat het huis al in gebruik is genomen, werken we deze laatste woningcontrole nog sneller af dan de voorgaande. Na anderhalf uur zit de hele inspectie erop. Alle negen

woningen op het programma van vanmiddag zijn goedgekeurd; een veelvoud daarvan aan studenten is blij gemaakt. ■

De uit Israël afkomstige Asaf Elisha deelt zijn driekamerwoning met drie landgenoten

AANGEKLEED EN PRIJZIGER: CUSTOMIZING

Naast DUWO heeft Patrimonium ook een andere organisatie ingeschakeld voor de tijdelijke bewoning van de sloopflats in de Bijlmer. Het woningbureau Customizing verhuurt de woningen gemeubileerd en 'als nieuw geverfd'. De klanten zijn vooral bedrijven, die hun werknemers in de woningen onderbrengen. De prijzen waarmee Customizing op internet adverteert, beginnen bij 1.150 euro voor een tweekamerwoning. Het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag en het Amsterdams Steunpunt Wonen spreken van "asociaal hoge huren", die bovendien in strijd zijn met de regel dat bij tijdelijke verhuur de huurprijs wordt vastgesteld op hooguit 80 procent van maximaal redelijk.

Mede-directeur Fred Blom van de firma Customizing stelt dat alles binnen de regels van de wet gebeurt. Hij benadrukt dat zijn bedrijf door Patrimonium is ingeschakeld om de leefbaarheid tijdens de vernieuwing te bevorderen. "We zijn geen ordinaire huisjesmelkers. Die woningen richten we tot en met de theelepeltjes in. Daarnaast hebben we er een huismeester en een 24-uursdienst. Die investeringen moeten we in hooguit achttien maanden terugverdienen. De mogelijkheid tot studentenhuysvesting hebben we overigens zelf aangekaart bij Patrimonium. Want met onze verhuur halen we de bezettingsgraad niet die nodig is om de leefbaarheid te garanderen."

... lang leve de woningbouwvereniging

De woningcorporatie is

Sinds de verzelfstandiging en de daaropvolgende schaalvergroting is de afstand tussen corporatie en klant gegroeid. Weten corporaties nog wel wat er leeft bij hun (potentiële) klanten en hebben zij daar een boodschap aan? De duidelijke doelgroep van vroeger bestaat niet meer. Volgens Jurgen Hoogendoorn spelen corporaties niet alert in op die heterogene vragersmarkt. Er is daarom weer ruimte voor kleine, betrokken woningbouwverenigingen, ook in Amsterdam.

Jurgen Hoogendoorn

Jurgen werkt bij het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam. Dit artikel is een bewerking van een paper voor de Nirov-Discussiedagen (september 2003). Het is op persoonlijke titel geschreven.

Sinds de corporaties eind vorige eeuw verzelfstandigden (de 'bruteringsoperatie') heeft zich in de sector een ongekende schaalvergroting voorgedaan. Corporaties met 40 duizend verhuurbare eenheden zijn geen uitzondering meer. Dit vindt zijn weerslag in de overhead van de organisaties en de salariëring van het management. Diverse corporatiedirecteuren verdienen volgens publicaties in Intermediair en NRC al meer dan onze minister-president.

Een ander gevolg van de verzelfstandiging is dat corporaties zich in de praktijk meer zijn gaan concentreren op hun financiële prestaties dan hun maatschappelijke. Er is een sterke neiging financië-

le risico's te mijden, óók als de doelgroep of de situatie daarom vraagt. Typerend is dat de sector – ondanks alle schaalvergroting – tot het uiterste talmt met het invoeren van een methode om vermogensoverschotten intern te verevenen. Terwijl de corporaties landelijk steeds rijker werden, zakte de nieuwbouwproductie in en konden grootstedelijke corporaties hun forse opgaven uit geldgebrek onvoldoende uitvoeren.

De vragers roeren zich

De relatie tussen de corporatie en zijn huurders is door al deze ontwikkelingen verzakelijkt. Veelzeggend is dat de meeste corporaties hun verenigingsstructuur – met een grote zeggenschap voor de leden (huurders) – hebben ingewisseld voor een stichtingsvorm.

Maar er is meer. De grotere afstand maakt dat corporaties hun (potentiële) klanten slechter kennen en mogelijkheden laten liggen. Ook, en misschien wel juist, in een tijd van grote schaarste

eisen in de Amsterdamse praktijk steeds meer groepen aandacht, omdat corporaties niet in hun specifieke wensen voorzien. Opvallend is dat die wensen en eisen veelal bij de lokale overheid worden neergelegd en niet bij de corporaties. Kennelijk zijn die groepen niet in staat door te dringen tot het corporatiemanagement en hebben de corporaties niet de juiste antennes om de behoeften van hun steeds heterogenere doelgroep te peilen.

Zo vraagt in 1998 de culturele avant-garde van krakers, kunstenaars en culturele ondernemers aan de gemeente om "een constructief vestigingsbeleid voor deze doelgroep van jonge cultureel-economische aanwas in plaats van voortdurende ontruiming, continue inkomensderving en sociale uitsluiting". De gemeente formuleert als antwoord 'het broedplaatsenbeleid'. Met 28 miljoen euro aan subsidies worden in relatief korte tijd negenhonderd ateliers en werkplekken in woonwerkkultuurpanden gerealiseerd.

Dan de studenten. Sinds jaren wijzen studenten en onderwijsinstellingen op het structurele tekort aan woonruimte voor studenten. Er gebeurde lang niets. Nu zijn er ineens allerlei noodplannen, maar de aandacht voor deze groep was bij corporaties – en trouwens ook bij de overheid – volledig wegge-

zakt. Voor kleine (startende) ondernemers wordt het steeds moeilijker een betaalbare locatie in de stad te vinden. Dat wordt er niet makkelijker op als corporaties de huren voor nog bestaande goedkope bedrijfsruimten (en woningen) op 'marktniveau' willen brengen (zoals o.a. bleek rond het Fort van Sjakoo). Wrang daarbij is wel dat het hier vaak panden betreft

Ledenvergadering van Het Oosten. Deze woningcorporatie is een vereniging met een gekozen ledenraad. Het Oosten gaat een jaar experimenteren met een openbare ledenraadsvergaderingen. Elk lid is dus 'in principe' welkom.



dood

die in de jaren zeventig en tachtig met overheidsgeld grondig zijn opgeknapt en met lage huren (voor woningen en bedrijfseenheden) aan de corporaties zijn overgedragen. Naar schatting betreft dit circa drieduizend bedrijfseenheden/winkelruimten en negenduizend woningen.

De behoefte aan kleinschalige bedrijfsruimte is enorm. De Dienst Economische Zaken heeft daarom het initiatief genomen om samen met woningbouwvereniging het Oosten een vennootschap op te richten die bedrijfsverzamelgebouwen in met name woonwijken gaat ontwikkelen en beheren. Ook daar stelt de gemeente subsidies beschikbaar.

Niches

Wie zullen de volgende groep van vragers vormen? Zullen allochtone/islamitische stadgenoten nog eens hun eigen woningbouwverenigingen oprichten, omdat ze zich onvoldoende bediend voelen worden door de woningbouwcorporaties?

Het punt is dat de volkshuisvestingssector traditioneel in termen van inkomen en gezinsgrootte denkt, terwijl de vragersmarkt veel sterker gesegmenteerd is geraakt. Als de grote corporaties deze 'niches' niet willen of kunnen bedienen, zullen er nieuwe woonorganisaties ontstaan die zich richten op de belangen van specifieke groepen. En waarom niet? Zo zijn de corporaties ooit ook begonnen. Er is behoefte aan en ruimte voor betrokken en toegewijde woonverenigingen die via een volstrekt andere werkwijze – namelijk van onderaf in plaats van topdown – hun doelgroepen bedienen. Dat dit ook nu nog tot successen kan leiden, blijkt uit de volgende (niet-Amsterdamse) praktijkvoorbeelden.

Zo is er de kleine en jonge woningbouwvereniging Gelderland (WBVG). Deze vereniging werd in 1983 opgericht door jongerenorganisaties en krakersgroepen. De vereniging richt zich op mensen met een laag inkomen, die willen wonen met gemeenschappelijke voorzieningen en die bereid zijn zelf een aantal beheertaken uit te

voeren. Als voorwaarde wordt gesteld dat de huurders zich organiseren in woonverenigingen en dat zij bewust kiezen voor een alternatieve woonvorm (groeps-wonen, woongemeenschappen, diverse woonwerkvormen etc.). Het delegeren van beheertaken en de bijbehorende verantwoordelijkheden aan woonverenigingen heeft tot gevolg dat de WBVG kan volstaan met een minimale organisatie. Aangestuurd door een driehoofdig bestuur spitsen de activiteiten van het werkapparaat zich toe op optimalisering van het beheer, uitvoering van het onderhoud, begeleiding van zelfbeheer en zelfwerkzaamheid en het ontwikkelen van nieuwe projecten. Bij de WBVG zijn negentien panden 'aangesloten' in Arnhem, Wageningen, Doetinchem, Zutphen en Nijmegen. Het gaat in een groot aantal gevallen om voormalige kraakpanden (zoals een klooster en een hotel) waarin naast woongroepen (210 woningen) ook ateliers, werkruimtes, oefenruimtes, kroegen, alternatieve winkels, theaters en dergelijke gehuisvest zijn.

Carex is een Groningse organisatie die mensen helpt met specifieke huisvestingswensen en die niet

door een woningcorporatie kunnen worden geholpen (omdat ze bijvoorbeeld niet lang genoeg op een wachtlijst staan). Carex maakt gebruik van de dynamiek van het vastgoed; dat wil zeggen (tijdelijke) leegstand. Aan de aanbodkant wordt er samengewerkt met o.a. de gemeente Groningen en de Rijksuniversiteit Groningen. Deze

Zullen Islamitische stadgenoten nog eens hun eigen woningbouwverenigingen oprichten?

en andere instellingen geven leegstaande panden in bruikleen aan Carex. Hierdoor beschikt Carex over gemiddeld drie-, vierhonderd panden. Aan de vraagkant werkt Carex vooral voor mensen en instellingen met een beperkte draagkracht; (buitenlandse) studenten, asielzoekers(-gezinnen), kunstenaars, mensen in echtscheiding, non-profitorganisaties (studentenverenigingen) en startende bedrijven (Koeriersbedrijf, Russische winkel, Afrikaanse Muziekwerkplaats). Carex werkt daarbij nauw samen met diverse hulpverleningsinstanties. Dat deze aanpak werkt, blijkt in de stad Groningen; de langdurige leegstand is vrijwel uit het straatbeeld verdwenen.

Studentenhuisvester DUWO kennen we inmiddels in Amsterdam. DUWO is actief in de regio Delft en Den Haag en beheert een ruime tienduizend woningen. De vraag naar gespecialiseerde studentenhuisvesting komt niet alleen van de studenten maar ook van de universiteiten en hogescholen. DUWO werkt dan ook nauw samen met deze instituties. Studenten worden door corporaties vaak als een eenduidige doelgroep beschouwd. DUWO han-

In de rubriek FORUM publiceren we ingezonden opiniërende bijdragen. Wilt u reageren op deze mening? Ga naar ons discussieforum op www.nul20.nl

teert daarentegen verschillende klantgroepen: starters (eerstejaars en jongeren die uit huis gaan), doorstarters (ouderejaars en werkende jongeren), doorstromers (afgestudeerden en kleine huishoudens) en buitenlandse studenten en gasten. In deze verdeling zit een hele 'wooncarrière' besloten, een begrip dat een centrale plaats in het beleid van DUWO inneemt. Een bijzondere positie neemt de Short Stay Housing in. Het hoger en wetenschappelijk onderwijs wordt internationaler. Steeds meer buitenlanders komen als student, docent of gast een tijdje naar Nederland. Soms zelfs voor langere tijd. Bij deze groeiende doelgroep bestaat een grote vraag naar specifieke woonruimte: volledig gestoffeerde en ingerichte kamers en zelfstandige woningen op geringe afstand van centrum, onderwijsinstellingen en bedrijven.

Krijgt Amsterdam het ook weer?

De trend is nog altijd naar schaalvergroting, maar er is in Amsterdam ook behoefte aan toegewijde nichehuisvesters. De huidige grote en logge corporaties laten te veel mogelijkheden liggen. Het toelaten van corporaties van buiten Amsterdam kan de zaak al wat opschudden. Het is dan ook een goede zaak dat op initiatief van de Universiteit van Amsterdam het bovengenoemde DUWO nu ook in Amsterdam actief wordt. Verder zal het oprichten van toegewijde organisaties vooral vanaf onderaf moeten gebeuren. De oprichting van de organisaties als de Vrije Ruimte (zie www.vrijeruimte.nl) en het voorstellen om een nieuwe krachtige atelierstichting op te richten zijn daar hoopgevende voorbeelden van. ■

Gemeente stelt investeringsprioriteiten definitief vast

Meer aandacht voor minder plannen

In Noord wel het Shell-terrein, maar niet het centrumgebied en de rest van de Noordelijke IJ-oever. IJburg moet het voorlopig doen zonder Strandeiland en Buiteneiland, en de vernieuwing van de Westelijke Tuinsteden wordt flink uitgesmeerd. Dat zijn enkele consequenties van de Nota Investeringsprioriteiten die de gemeente in september heeft vastgesteld. Onder het motto 'Meer aandacht voor minder plannen' wordt vooral meer realisme gebracht in de planvorming tot 2010.

Bert Pots

Na een intensieve consultatieperiode langs stadsdelen en projectgroepen heeft het college de definitieve 'investeringsprioriteiten' op het gebied van stedelijke ontwikkeling tot 2010 vastgesteld. Bouwplannen voor 35 duizend woningen gaan in de ijskast, of beter: schuiven door tot na 2010. Tenzij marktpartijen kans zien ze te bouwen zonder financiële steun van de centrale stad. De bedoeling van het college is overigens om niet minder, maar juist meer woningen te bouwen: 'meer aandacht voor minder plannen' is het leitmotiv. De nu geplande productie van veertigduizend wonin-

verschuift de aandacht. Op het Shell-terrein kunnen tot 2010 twaalfhonderd woningen verrijzen en dat gaat ten koste van de rest van de Noordelijke IJ-oever en het centrumgebied. In Noord verschuift de helft van de voorgenomen productie van zesduizend woningen naar een later moment.

Ook over de stadsvernieuwingsgebieden daalt een nieuw realisme neer. De vernieuwing van de Westelijke Tuinsteden wordt uitgesmeerd. De voorgenomen productie wordt met dertig procent neerwaarts bijgesteld naar ruim achtduizend woningen. De resterende vierduizend woningen komen pas na 2010. Naast uitstel, is er ook sprake van versnelling. In Parkstad maakt het project Jan van Galensportpark kans op vervroegde realisering. Het college heeft bedacht dat niet alleen kantoren maar ook studentenflats als lawaaischerm voor de achterliggende woningen kunnen dienen. Die zijn momenteel beter te verhuren dan kantoren.

De gewijzigde planning heeft geen gevolgen voor het college-akkoord. Wethouder Stadig acht de bouw van zestienduizend woningen tot en met 2006 nog steeds mogelijk. Voor grote en kleine projecten met in totaal 18.500 woningen is het 'point of no return' inmiddels gepasseerd.



Rijdende trein

Het college toont zich bezorgd over het blijvende overschot aan plannen voor kantoren. Er is weliswaar sprake van uitstel van kantoorbouw aan de Oude Haagseweg en de tweede fase Riekerpolder, maar in het basis- en middensegment is een uitbreiding met een kleine miljoen vierkante meter niet meer te keren, terwijl er al een overschot van 276 duizend vierkante meter kantoorvloer is. In het topsegment wordt bovendien nog eens 185.500 vierkante meter gerealiseerd. Aanscherping van het huidige uitgiftebeleid is daarom noodzakelijk. Bij alle plannen voor kantoorontwikkeling waarover nog geen definitieve afspraken zijn gemaakt met klanten of ontwikkelaars, wordt terughoudend gereageerd. De gemeente verleent geen medewerking aan bouwen voor de markt. En er worden alleen uitwerkingsplannen gemaakt, wanneer er klanten komen die zich nergens anders in de Amsterdamse regio willen vestigen.

Het aangepaste investeringsprogramma maakt ook duidelijk dat de centrale stad voor een groot aantal infrastructurele projecten nog de nodige dekking moet zien te vinden. In het bijzonder voor IJburg. In de financiering van de tweede fase van de IJ-tram, de aansluiting van het eilandrijk op A1/Ag en de doortrekking van de Zuidtang is nog niet voorzien.

De vertraging van de gronduitgifte en dalende grondopbrengsten hebben ingrijpende gevolgen voor de financiële positie van het Ontwikkelingsbedrijf. De opbrengsten kunnen 278 miljoen euro lager uitvallen dan eerder aangenomen. Dat zal gemeentebreed voelbaar zijn. ■

"... teveel plannen en te weinig uitvoering", wethouder Duc Stadig

Bouw van nog 1 miljoen vierkante meter kantoor niet meer te stoppen

gen is overigens - gelet op de huidige productiecijfers - nog altijd zeer ambitieus. Daarbij worden er nog bouwplannen voor twaalfduizend woningen extra in reserve gehouden, om tegenvallers, zoals die zich nu al aftekenen bij de Houthavens, op te vangen. Voor al die plannen geldt dat de centrale stad de stadsdelen en projectorganisaties zal aanspreken op tijdige uitwerking en uitvoering.

Woningbouwprojecten die snel productie kunnen opleveren gaan voor. Zo is er extra aandacht voor de ontwikkeling van het Zeeburgereiland. Op IJburg verschuift de aanleg van Strandeiland en Buiteneiland en wordt de ontwikkeling van het Midden- en Centrumeiland vertraagd. Ook in stadsdeel Noord



Domweg gelukkig,

Estafette column met reflecties
op het stedelijk leven.

Van J.C Bloem naar Hans van Pinxteren

Van Pinxteren is dichter-vertaler
Hij publiceerde acht bundels met gedichten
en prozagedichten.

Voor zijn vertalingen uit het Frans,
van o.a. Gustave Flaubert
(waarvan Madame Bovary)
en Michel de Montaigne (de Essais)
ontving hij in 1980 de Martinus
Nijhoffprijs en in 2001 de Dr. Elly Jafféprijs.

... aan de Herengracht.

Ik ben geboren in de Rivierenbuurt en heb er mijn jeugd doorgebracht. Amsterdam heeft mij veel gegeven. Ik heb hier mijn liefste gevonden. Toen ze een baan kreeg in Groningen, zijn we verhuisd. Destijds zei ik wel eens dat het me alleen nog aantrekkelijk leek naar Amsterdam terug te keren als ik een grachtenpand kon kopen. Dat was natuurlijk een grapje, want het is al heel wat als een literairvertaler het hoofd boven water kan houden. We waren dan ook de koning te rijk toen we achttien kilometer buiten Groningen, aan de rand van het dorp Stedum, een betaalbaar landarbeidershuisje vonden. Het uitzicht was kilometers ver: over weiden waar traag de zwart en roodbonte koeien graasden, en over velden geel van koolzaad. In Stedum heb ik de stille leren kennen. Mijn passie voor het vertalen kon hier gedijen. De vertaling die ik er maakte van Flauberts Madame Bovary, werd tot mijn verbazing een bescheiden bestseller.

Maar op den duur bleek mijn vrouw meer een stadsmens te zijn dan ik. Door de lange winters in het noorden, met veel grauwe dagen van regen en nevel, begon ze het leven daar naargeestig te vinden; ze kreeg heimwee naar Amsterdam. Na dertien jaar keerden we naar onze geboortestad terug. En, o wonder, dankzij de royalties voor mijn Madame Bovaryvertaling konden we ons de prijzen op de woningmarkt waren toen nog niet zo exorbitant een cascoappartement aan de Herengracht veroorloven. Aan de rand van de Jordaan, met uitzicht over het daklandschap van de binnenstad.

Aanvankelijk kon ik het geraas van de stad bijna niet meer verdragen. Ook nu nog zijn er momenten dat ik naar de stilte terugverlang. Als er een rondvaartboot door de gracht vaart met een gezelschap dat muziek op discosterkte afdraait, zodat het geluid tegen de muren van de huizen opdavert; of als er een zware vrachtwagen in volle vaart komt langs denderen, zodat het huis tot in zijn voegen siddert. Maar mettertijd stel ik mij gelatener op tegenover dit soort ongemakken. Want het wonen in de binnenstad heeft ook enorme voordelen. Ik hoef 's avonds na het eten maar een straatje om te lopen om in de bioscoop verderop een mooie film te zien, of op de fiets te stappen voor een uitvoering in het Hollandfestival. En al die antiquariaten of stalletjes met boeken op de Noordermarkt, waar je de prachtigste vondsten doet.

Te genieten valt er hier dus genoeg, maar 'domweg gelukkig' zijn? In deze tijd is dat volgens mij hoogstens weggelegd voor een enkel gezelschap uit de provincie dat de bloemetjes komt buitenzetten. Een paar straten verderop hangt in het raam van een bar een plakkaat met de mededeling dat je daar voor tien euro in drie uur zo veel bier getapt krijgt als je maar op kunt. Als ik dat lees, bekruipt mij een gevoel van bevreemding. En ik ga maar liever niet ter plaatse kijken tot hoeveel uitbundigheid een zo langgerekt 'happy hour' aanleiding geeft. Ik deel al genoeg in de vreugde als het gezelschap na zijn bezoek aan de bar langs komt wankelen en met een uit volle borst gezongen 'Geef mij maar Amsterdam' mij er luidruchtig aan herinnert in welke bevoorrechte positie ik mij hier bevind.

Domweg gelukkig ben ik dus maar liever niet. Wel heb ik van de Franse schrijver Montaigne geleerd dat je niet alleen het recht maar ook de opdracht hebt gelukkig te worden. Ik geef Bloem dan ook volkomen gelijk dat het geluk overal is te vinden: ook in Amsterdam gebeuren wonderen genoeg. Bijvoorbeeld als de Joegoslavische accordeonist, zichzelf begeleidend op zijn instrument, zacht begint te zingen op de boekenmarkt op het Spui; een lied dat spreekt van zijn heimwee naar het land dat hij verlaten heeft. Of zondags vroeg als ik in de herfst langs de grachten wandel en het water zo ingetogen spiegelt van het door de bomen wevend licht: dan adem ik een atmosfeer van eeuwen terug.

Om zulke ogenblikken neem ik alle ruis die voor de rest bij de grote stad hoort op de koop toe. ■

GEDICHT VAN J.C. BLOEM

*Natuur is voor tevredenen 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.*

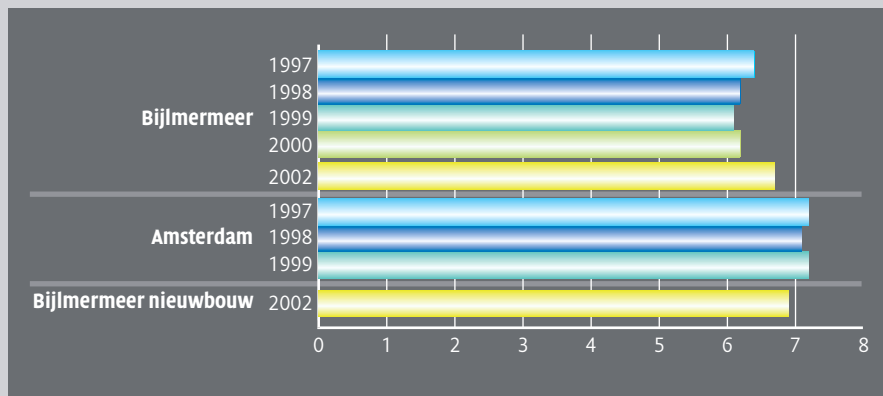
*Dit heb ik mijzelve overdacht,
Verregend, op een miezerige morgen,
Domweg gelukkig, in de Dapperstraat.*

Bijlmer: zorgenkind wordt middenmotor

De Bijlmermeer, begin jaren negentig het zorgenkind van de stad, kun je nauwelijks meer een achterstandsgebied noemen. Niet tenminste als je afgaat op de uitkomsten van de zogenoemde Bijlmer Monitor. Zo ligt de tevredenheid over de sociale kwaliteit boven het Amsterdams gemiddelde en klagen Bijlmerbewoners minder dan de gemiddelde Amsterdammer over de verloedering in de buurt. Ook op het gebied van verkeersveiligheid en onderwijs scoort de Bijlmer gelijk of hoger dan gemiddeld. Indicaties voor de gestegen populariteit zijn verder dat bewoners inmiddels minder snel hun biezen pakken, dat het aantal respondenten op vrijkomende woningen stijgt en de woonduur gestaag toeneemt (maar nog wel onder het stedelijk gemiddelde ligt). En niet onbelangrijk: de beeldvorming over de Bijlmer wordt minder negatief.

Het onderzoek voor de Bijlmer Monitor wordt sinds 1997 jaarlijks uitgevoerd. Er worden zowel statistische als enquêtegegevens gebruikt. Sinds 2002 kan er voor het eerst onderscheid worden gemaakt tussen vernieuwde gebieden (zowel nieuwbouw als renovatie) en nog te vernieuwen gebied. De vernieuwers kunnen opgelucht adem halen: de vernieuwde gebieden scoren beter.

RAPPORTCIJFER WOON- EN LEEFKLIMAAT IN EIGEN BUURT

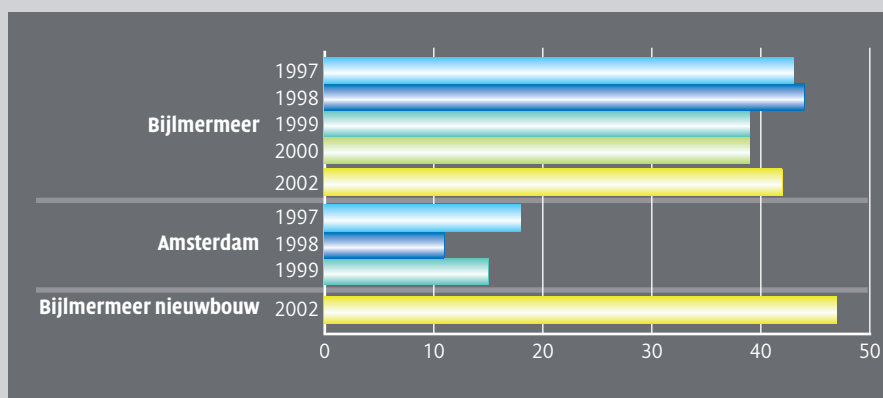


Bewoners van de nieuwbouw geven in 2002 een wat hoger rapportcijfer voor het woon- en leefklimaat dan de overige bewoners. Bijlmerbewoners oordelen in 2002 positiever over hun buurt dan in 1997, maar het cijfer ligt nog wel onder het stedelijk gemiddelde (van 1999; vanaf 2000 is geen vergelijking met de hele stad meer mogelijk, omdat de stedelijke Leefbaarheidsmonitor sindsdien van een andere vragenlijst gebruik maakt).

Bron: bewonersenquête; Bijlmer Monitor 2002, DSP-Groep.

Met de drugsoverlast en onveiligheidsgevoelens gaat het ondertussen niet goed. De Bijlmer Monitor rapporteert dat de overlast weliswaar niet toeneemt, maar daarmee ook niet afneemt. Bijna de helft van de bewoners zegt er last van te hebben. Dat is driemaal zo hoog als het stedelijk gemiddelde. Door de sloop van flatgebouwen en parkeergarages is het drugsprobleem zichtbaarder geworden, waardoor de gevoelens van onveiligheid zijn toegenomen.

KOMT DRUGSOVERLAST VAAK VOOR? (in%)



De drugsoverlast is sinds 1997 niet afgenomen en ligt op een veel hoger niveau dan in de stad. Opvallend is dat bewoners in het vernieuwde gedeelte vaker aangeven overlast te hebben dan de overige Bijlmerbewoners.

Bron: bewonersenquête; Bijlmer Monitor 2002, DSP-Groep.

Het stadsdeel heeft de aanpak van de drugs- en onveiligheidsproblematiek inmiddels tot topprioriteit verklaard. Het zit stadsdeelvoorzitter Elvira Sweet sindsdien niet mee: de nieuwe regering moet niets hebben van gecontroleerde heroïneverstrekking, op afkickprogramma's wordt gekort en de opening van een derde gebruikersruimte ontmoet veel tegenstand.

