

TIJDSCHRIFT VOOR AMSTERDAMS WOONBELEID

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – maart 2004 #13



Retour Rotterdam

Leren van een stad in problemen

- 4 Gemeenschappelijke ruimte
Kort nieuws
- 8 Eerste verdieping **Retour Rotterdam**
- 8 **Stedelijke vernieuwing in Rotterdam**
- 11 **Corporaties: niet spreiden maar verleiden**
- 16 **Interview: Freek Salm, omzien in verwondering**
- 17 Kort Bestek **Tien mythes rond hoogbouw**
- 19 Als ik het voor het zeggen had **Marlies Rohmer**
- 20 Tweede verdieping **Behoeftte voorzieningen vaak verkeerd ingeschat**
- 23 Kort Bestek **Worstelen met de rugstreppad**
- 24 Derde Verdieping **Woningverdeling: schipperen tussen keuzevrijheid en sturing**
- 27 Forum **Delflandplein: stedelijke vernieuwers papegaaien elkaar na**
- 28 Op Stap naar ... **De Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling**
- 30 Forum **Juist nu is bewonersondersteuning nodig**
- 31 Domweg gelukkig **Noraly Beyer**
- 32 Woonbarometer **Wonen in Amsterdam/Wonen in Rotterdam**



8

Retour Rotterdam
Leren van een stad in
problemen



20

Opening van buslijn
326 naar IJburg in
november 2002. Vaak
moeten
nieuwbouwbewoners
jaren op openbaar
vervoer wachten.
Visies op het plannen
van voorzieningen.

Verantwoording cover:
Het burgemeesterdebat, Ivo
Opstelten versus Job Cohen.
30 januari 2004 in Rotterdam.
Organisatie NRC Handelsblad.
Foto: Nico Boink

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

Het verdriet van Rotterdam

Men zei het niet hardop, maar tot begin jaren negentig was menig Amsterdams ambtenaar en politicus regelmatig stinkend jaloers op Rotterdam. Het drugsbeleid, de metro, de stadsvernieuwing, de vernieuwende architectuur, de kop van Zuid! Alles leek daar sneller en beter te gebeuren dan in Amsterdam.

Maar wat ging er mis? Rotterdam blijkt ineens bovenaan alle slechte lijstjes te staan. En nog vreemder: Rotterdamse politici en bestuurders lijken er geen genoeg van te krijgen dat te accentueren. Ongetwijfeld om 'dingen in gang te zetten', 'prioriteiten helder te krijgen', 'draagvlak te verwerven om het roer om te gooien'. Maar corporaties en ontwikkelaars vrezen inmiddels dat de voortdurende imagoschade leidt tot een negatieve spiraal. Wie koopt straks nog de woningen die in het kader van differentiatiebeleid in de bedreigde wijken worden gebouwd?

"Wij zijn Rotterdam niet", hoor je hier in Amsterdam vaak. Dat is ook zo, concluderen we in dit nummer op basis van een uitputtende vergelijking van cijfermateriaal. Amsterdam staat er op vele fronten veel beter voor. Maar we hebben ook veel gemeen. Amsterdam heeft ook een groot en groeiend aantal allochtonen en 'kansarmen' – wat helaas vaak hetzelfde is. Niet minder dan de helft van de Marokkaanse en Turkse jongeren heeft volstrekt onvoldoende opleiding voor de arbeidsmarkt.

De Rotterdamse worsteling laat Am-

sterdam niet onberoerd. Kan het ook hier gebeuren, de 'witte vlucht' de stad uit, de verpaupering van wijken? Wat zijn de verschillen en overeenkomsten tussen beide steden? Kunnen we iets leren van de wijze waarop Rotterdam nu de problemen te lijf gaat?

Met deze vragen gingen de NUL20-journalisten op stap met een retourtje Rotterdam.

Als ramptoerist kwamen ze bedrogen uit. Geen 'no go areas', wel verwaarloosde wijken die deden denken aan de Amsterdamse Indische Buurt of de Staatsliedenbuurt jaren zeventig. Met dit verschil dat krakers ontbreken: eens dichtgetimmerd, blijft dichtgetimmerd. Duizenden woningen staan in Rotterdam jarenlang dichtgespijkerd te wachten op sloop of renovatie. De stedelijke vernieuwing is ergens blijven steken.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur
fred@nul20.nl

In het volgende nummer o.a.:

- Woonzorgzone of kneusjeszone: naar een ouderenhuisvesting nieuwe stijl
- Het laatste taboe: huurbescherming



17 Tien mythes rond hoogbouw



24

Woningverdeling.
Is loten eerlijker?

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:
Noraly Beyer,
Tjerk Dalhuizen,
Mevr. C.H. Peters-van Amersfoort
en Marlies Rohmer

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

Regels belemmeren ontwikkeling lelijke eendjes

Zeker tweederde deel van de stad is milieubelast. Voor 66 procent van het Amsterdamse grondgebied gelden scherpere regels voor nieuwbouw vanwege lawaai, stank en veiligheidsrisico's van verkeer en industrie, of als gevolg van bodemverontreiniging. Dat is lastig voor een stad die de komende decennia vijftigduizend woningen wil bouwen. Maar voor bureau *S333 architecture + urbanism* vormt deze milieubelasting juist een uitdaging. In samenwerking met de dienst Ruimtelijke Ordening en de dienst Milieu en Bouwtoezicht stelde S333 het rapport *Waste Space* op, over de kansen van milieubelaste gebieden.

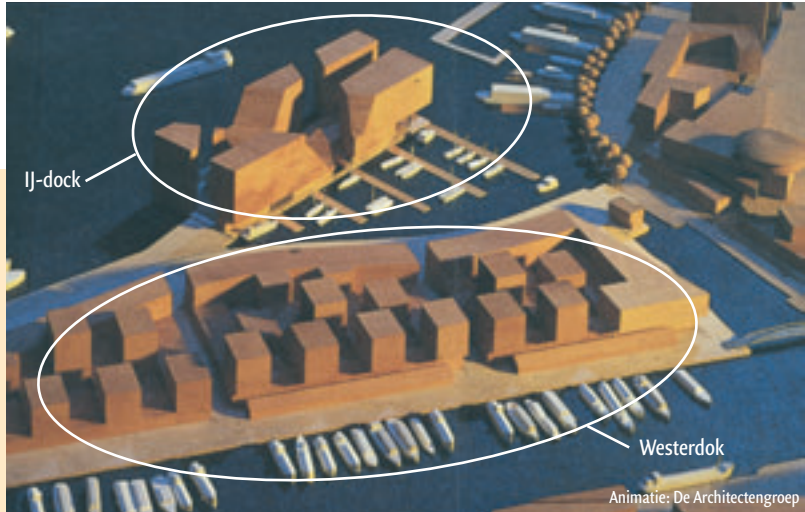
In het rapport zijn 46 milieubelaste potentiële ontwikkellocaties in kaart gebracht. Het aspect stank is daarbij overigens buiten beschouwing gelaten, omdat dat moeilijk meetbaar blijkt. Wel is de nog de maximale bouwhoogte in verband met de aanvliegeroutes van Schiphol en de zendlijnen van KPN als beperking meegenomen.

De schrijvers opperen ideeën voor een betere benutting van deze gebieden, vaak de 'lelijke eendjes' van de stad. Ze geven voor drie concrete locaties een mogelijke invulling: het Cornelis Douwes-terrein, het Storkterrein en de Nieuwe Meer. Onder het motto 'milieubelasting schept kansen' brengen ze van mogelijkheden over het voetlicht, van het gefaseerd ontwikkelen van een gebied, te beginnen met woningen en voorzieningen op grote schepen (Douwesterrein) tot het plaatsen van luidruchtige horeca onder een spoor (Storkterrein) en het versterken van de recreatieve functie van een gebied (Nieuwe Meer).

Volgens het rapport is milieubelasting nu vaak een 'sluitstuk' in het ontwerpproces. Pas in een laatste fase wordt er aandacht aan besteed, bijvoorbeeld met het aanbrengen van een 'dove gevel'. De schrijvers geven overigens geen voorbeelden van projecten die hierdoor minder geslaagd zouden zijn. Zelf zien ze veel in het bieden van compensatie voor eventuele overlast, bijvoorbeeld door het toevoegen van meer groen en het bouwen van grotere woningen.

De auteurs pleiten voor een soepeler toepassing van regels. In *Waste Space* laten ze zien dat voor elke plek een eigen oplossing kan worden bedacht; generieke voorschriften zijn daarbij een belemmering. Bovendien ervaren bewoners de milieubelasting vaak anders dan de regels doen geloven. Veel Amsterdammers wonen immers al in milieubelast gebied, zonder dat ze zich dat allemaal even sterk realiseren. [JVDT]

Waste Space, ISBN 90-806012-2-5. Voor €15,- verkrijgbaar bij de dienst Ruimtelijk Ordening en bij de Zuiderkerk (ook te bestellen via zuiderkerk@dro.amsterdam.nl).



Westerdok OK, IJ-dock niet

De Raad van State vertraagt de ontwikkeling van het IJ-dock ten westen van het Centraal Station. Het bestemmingsplan voor dat deel van het Westerdokseiland is onlangs vernietigd, omdat er onvoldoende duidelijkheid bestaat over het zicht op het IJ in de toekomst.

Woonveste, William Properties en de Rijksgebouwendienst hebben grootste plannen voor de zuidelijke oever van het IJ. Vier gebouwen moeten 'als een ijsschots uit het water' oprijzen. De plannen voorzien in de bouw van 30.000 m2 kantoren, 70 appartementen, een hotel met bijna 300 kamers, winkels en de aanleg van een jachthaven. De nieuwbouw van maximaal 46 meter hoogte komt op de plaats van het Koloniaal Etablissement.

De Raad van State komt met de vernietiging van het bestemmingsplan tegemoet aan de bezwaren van buurtbewoners en de Bond Heemschut. De bond vreest dat het kolossale gebouw het zicht op het IJ

ernstig zal aantasten. Minder massieve bouwvolumes passen volgens hen beter bij de historie van het gebied. Ook vinden ze het contrast met het beschermde stadsgezicht te groot. Zij begrijpen evenmin waarom het Koloniaal Etablissement zou moeten verdwijnen.

Handhaving van het huidige onderkomen van het Korps Landelijke Politiediensten is echter niet waarschijnlijk. Volgens de gemeente Amsterdam kan met een nadere uitwerking van het bestemmingsplan aan de bezwaren van de Raad van State tegemoet worden gekomen. Daarna lijkt de weg vrij om de oorspronkelijke plannen alsnog te realiseren.

Voor de rest van de plannen voor het Westerdokseiland zijn er geen belemmeringen meer. In de loop van dit jaar wordt gestart met de bouw van negenhonderd woningen. Ook komen er zestig ligplaatsen voor woonboten. [BP]

Milieubeweging voor behoud IJ-meer

De toekomst van het IJ-meer verdient veel meer aandacht. In de discussie over de toekomstige ontsluiting van Almere dreigt de natuur het onderspit te delven, zo vreest Nico Papineau Salm, voorzitter van Milieucentrum Amsterdam en directeur van Milieufederatie Utrecht.

Vorig jaar nog formuleerden overheden en milieubeweging in *De Uitweg* een gezamenlijke oplossing voor zowel uitbreiding van wegen als verantwoorde natuurontwikkeling. De bestaande infrastructuur tussen Amsterdam en Amsterdam zou kunnen worden verbeterd, inclusief een verbreding van de Gaasperdammerweg. "De inkt van dat gezamenlijke voorstel was nauwelijks opgedroogd of Almere concludeert dat die oplossing onvoldoende soelaas biedt. Er moet ook een verbinding door het IJ-meer worden aangelegd. Dat gaat me veel te snel."

Salm vreest dat de plannen voor een kilometerslange brug een eigen leven gaan leiden. Onlangs merkte hij dat al bij de presentatie van Ymere, de nieuwe woningbouwcorporatie waar Woningbedrijf

Amsterdam onderdeel van uitmaakt. De directie gaat er nu al vanuit dat die brug er komt. "Door verschuiving van de aandacht naar het mobiliteitsvraagstuk, dreigt de natuur in het vergeetboek te raken. Met verloedering van het IJ-meer tot gevolg."

Juist de dreigende verloedering baart hem zorgen. "Nu geniet het IJ-meer nog de bescherming volgens de Vogelrichtlijn. Maar als we geen aandacht aan het gebied besteden, dan holt de natuur onherroepelijk achteruit. Het gevaar bestaat dat dan niet meer wordt voldaan aan de criteria voor bescherming. Juist dan ontstaat voor hen die willen bouwen vrij spel." Hij pleit er daarom voor snel de plannen van *De Uitweg* ter hand te nemen. Die voorzien juist in versterking van natuur en recreatie rond het IJ-meer.

Salm herinnert bovendien wethouder Stadig aan toezeggingen uit het verleden. Bij de aanleg van IJburg is de harde afspraak gemaakt dat het IJ-meer niet verder wordt aangetast. De gemeente Amsterdam kan die keuze niet zomaar loslaten. [BP]

Corporaties brengen koopwoningen terug in verhuur

Een aantal woningcorporaties heeft de afgelopen maanden tientallen huurwoningen die te koop waren gezet, terug in de verhuur gebracht. De woningen stonden soms langer dan een jaar leeg. Behalve dat het economisch tij tegenzit, zijn de woningen niet altijd even aantrekkelijk voor potentiële kopers.

In september vorig jaar werden elf gerenoveerde woningen van woningcorporatie Rochdale in de Staatsliedenbuurt gekraakt. Deze huurwoningen zouden in de verkoop gaan, maar onder meer door het uitblijven van een splitsingsvergunning stonden ze langer dan een jaar leeg. Drie van de elf gekraakte woningen in de Van der Hoopstraat worden binnenkort weer verhuurd.

Volgens Rochdale-woordvoerder Pim Krommenhoek een uitzonderlijke situatie. "Over het algemeen zijn onze huurwoningen bin-

nen een paar maanden verkocht. Voor de woningen in de Van der Hoopstraat duurde het echter veel langer dan gebruikelijk voor er een splitsingsvergunning werd afgegeven. We konden dus eenvoudig niet tot verkoop over gaan."

Onder druk van de kraakbeweging worden nu drie woningen terug gebracht in de sociale huursector. De overige acht moeten binnen een half jaar verkocht zijn. "Als ze dan nog leeg staan moeten we overwegen ook die woningen terug te brengen in de huursector, maar ik verwacht niet dat dat nodig is," aldus Krommenhoek.

Jan Willemse van woningstichting De Key meldt dat dit jaar ongeveer 26 koopwoningen die ruim een jaar leeg stonden, weer terug zijn gebracht in de verhuur. Dertien woningen zijn op de reguliere huurmarkt terecht gekomen. De rest wordt tijdelijk verhuurd. Dat de woningen niet verkocht zijn heeft volgens Willemse meer te maken met bijvoorbeeld een onaantrekkelijke ligging dan met een algemene stagnatie op de verkoopmarkt. "Vorig jaar heeft De Key 370 huurwoningen verkocht, waarvan negentig aan de zittende huurders. Dat is geen slechte score. Eind vorig jaar is echter afgesproken dat woningen na driehonderd dagen leegstand tegen het licht worden gehouden en eventueel terug in de verhuur gaan."

ASW-directeur Eef Meijerman concludeert dat corporaties hun verkoopprijzen eens moeten laten zakken als er niet verkocht wordt. "Dat is dan weer goed voor de lage middeninkomens en het kooprijksniveau in Amsterdam in het algemeen."

Er is geen duidelijk zicht op de leegstand van koopwoningen van woningcorporaties. Huurdersvereniging Amsterdam kondigde vorig jaar aan een meldpunt leegstand te willen starten. Volgens Bastiaan van Perlo bleek dat organisatorisch onmogelijk. "Maar de problematiek wordt inmiddels wel steeds meer aan de kaak gesteld, ook door de politiek. Ik denk ook dat een lokale aanpak efficiënter werkt, zoals in het geval van de Staatsliedenbuurt." [JVV]

Stadig eist toch woningen op sportpark Middenmeer

Watergraafsmeer is unaniem tegen de bebouwing van sportpark Middenmeer Noord. "De sportvelden zijn van het grootste belang voor de buurt. Eigenlijk gaat het om de laatste sportvelden binnen de ring. Bovendien willen onze bewoners niet dat het groen wordt aangetast", aldus VVD-deelraadslid Dennis Straat. Hij spreekt namens de gehele deelraad. De deelraadpolitici zijn uitzonderlijk eensgezind. Alle acht partijen hebben in hun verkiezingsprogramma opgenomen dat de sportvelden behouden moeten blijven.

De deelraad heeft serieus naar andere woningbouwlocaties gezocht, maar er is in de buurt hooguit plek te vinden voor maximaal driehonderd woningen. Het verzet van het stadsdeel brengt wethouder Duco Stadig in problemen. Aan de rand van Oost/Watergraafsmeer wordt het Science Park ontwikkeld. Nieuwbouw voor de faculteit natuurwetenschappen van de Universiteit van Amsterdam, uitbreiding van bestaande laboratoria en de bouw van nieuwe kantoren is door de provincie Noord-Holland toegestaan onder de voorwaarde dat het openbaar

Abuis

De tabel Bouwproductie per stadsdeel op pagina 5 van het vorige nummer bevatte fouten. Van enkele stadsdelen waren de aantallen verwisseld. Hierbij de juiste gegevens.

Bouwproductie per stadsdeel		
	Opgeleverd	start bouw
Zeeburg	766	1292
Osdorp	542	365
Bos en Lommer	242	354
Centrum	213	282
Zuidoost	157	193
Geuzenv./Sloterm.	141	152
Noord	101	118
Oud-Zuid	82	101
Sloterv./Overt.V.	70	92
Westerpark	62	72
Oud West	15	41
Oost/Water.meer	15	40
Zuideramstel.	3	1
West.Havengebied	0	0
Oud West	0	0
Buitenveldert	0	0
Totaal 2003	2409	3103

Bron: OGA, December 2003



vervoer wordt verbeterd. Bij de Kruislaan moet daarom een nieuw treinstation verrijzen. ProRail is daartoe alleen bereid als zich voldoende nieuwe reizigers aandienen. Volgens de rekenmethode van ProRail is daarvoor de bouw van 650 woningen op het sportpark nodig. De gemeente zegt geen geld beschikbaar te hebben voor een andere oplossing, zoals de aanleg van een tramlijn. Stadig overweegt een aanwijzing. Vooral nog krijgt de wethouder daarvoor de steun van de collegepartijen. "Het stadsdeel is er niet in geslaagd alternatieven aan te dragen. Mijn advies zal zijn het sportpark te bebouwen", aldus VVD-raadslid John Goring. Voor de zomer valt het besluit. [BP]

Laat studentenhuysvesting onder 30%-norm vallen

Studentenhuysvesting is weer hip. Het leidde in Amsterdam zelfs tot een heuse concurrentieslag tussen corporaties. En ook stadsdelen lijken elkaar inmiddels af te troeven in het binnenhalen van studenten. Betrokkenen verwonderen zich over die plotselinge aandacht. Zoveel groter is de kamernood immers niet geworden.

Op een Platformbijeekomst Woningbouwregie worden bij studentikoze straalkacheltjes (die de Zuiderkerk eind februari behaaglijk moeten maken) wat redenen voor de plotselinge 'hype' genoemd. Studenten verlevendigen de stad en het zijn de kenniswerkers van morgen die Amsterdam moet aantrekken en vasthouden. Een andere reden blijft wat impliciet. Nu het ontwikkelen van bouwlocaties wat moeilijker gaat en de kantorenmarkt op zijn gat ligt, komen studenten in beeld als flexibeler en betrekkelijk goedkoop te huysvesten doelgroep.

Kees Diepeveen, portefeuillehouder Volkshuysvesting in Amsterdam-Noord, noemt ze 'pioniers en wegbereiders' bij de ontwikkeling van zijn stadsdeel. Daarbij heeft Noord ze nodig om de eenzijdige bevolkingssamenstelling te doorbreken. Het stadsdeel heeft zojuist het groene licht gegeven voor de realisering van 375 studentenwoningen op het voormalige NDSM-terrein en staat ook niet meer afwijzend tegenover een studentenboot aan de noordelijke IJ-oever. Aan de andere kant van het IJ, in de Houthaven, komt al zo'n schip, naast de tijdelijke studentenwoningen die er zijn gepland. Ruud Bleijerveld, adviseur studentenhuysvesting van de UvA, VU en Hogeschool van Amsterdam, is blij dat er na al die jaren eindelijk gehoor wordt gegeven aan de roep om meer studentenwoningen. Want de Amsterdamse corporaties hebben daar tot voor kort niet veel werk van gemaakt. Bleijerveld zet echter vraagtekens bij

het tijdelijke karakter en de locaties - op een grotendeels verlaten werf of tegenover het clubhuis van de Hell's Angels in Watergraafsmeer. "Als er geen aandacht is voor de sociale aspecten, dan hoeft er maar iets te gebeuren en niemand wil er wonen." Hij vindt dat er ook op dure locaties als IJburg structurele studentenhuysvesting moet komen. "Als universiteit vinden we dat dit ten koste mag gaan van die 30 procent sociale huur."

Directeur Gerard Anderiesen van corporatie AWV noemt het 'niet van deze tijd' dat er geen tijdelijke huurcontracten kunnen worden gesloten. Hij onderschrijft het idee van Diepeveen voor creëren van 'zwerfcontracten', waarmee studenten langere tijd onder de pannen zijn, maar wel van het ene naar het andere adres trekken. De studenten zouden zo de leegstand kunnen opvullen die bijvoorbeeld ontstaat bij de verkoop van corporatiewoningen. [JVD]

Nieuw tuindorp in Noord

Amsterdam-Noord gaat na jaren van groot-schalige planvorming ook daadwerkelijk bouwen, en wel in De Bongerd. Binnenkort start de verkoop van de eerste nieuwbouwwoningen voor 'het stedelijke tuindorp van de 21ste eeuw'. Uiteindelijk zullen op het voormalige volkstuintencomplex ten noorden van het NDSM-terrein 1600 koop- en huurwoningen verrijzen.

De Bongerd krijgt volgens projectleider Maarten Linnenkamp een bijzonder karakter. Door de grote afwisseling in woningtypes krijgt de wijk een sterk gemengd karakter. De meeste woningen zijn te vinden in zogeheten urban villa's; bouwblokken van twee tot acht woningen onder één kap. Deze woningen hebben een eigen tuin. Langs het water van Zijkanaal I komen appartementengebouwen. Dertig procent van de nieuwbouw bestaat uit sociale huurwoningen.

Het stedenbouwkundige plan voor het nieuwe tuindorp werd al jaren geleden gemaakt door architect Rudy Uytenga. Maar de bouw kwam almaar niet van de grond. "De Bongerd onderscheidt zich niet van andere plekken in Nederland. Vanwege verslechterende marktomstandigheden de afgelopen tijd is het bouwplan ingrijpend versimpeld. Aanvankelijk zouden er 1700 woningen komen. Maar dat is teveel om vol-

doende kwaliteit te bieden. Ook zou voor tachtig procent van de auto's een inpandig parkeerplek worden gebouwd. Die ruimte kunnen de woningen niet missen. Bovendien is inpandig parkeren duur. Parkeren vindt daarom plaats op straat," aldus Linnenkamp.

De bouw van de wijk ligt in handen van Ont-

wikkelingscombinatie De Bongerd, een samenwerkingsverband van BAM-HBG, BNG, bouwbedrijf Van der Leij en de Amsterdamse corporaties Eigen Haard/Olympus. Het definitieve ontwerp voor de eerste fase van driehonderd woningen is afgerond. Voor de eerste 103 woningen is een bouwaanvraag ingediend. [BP]



Kwart meer koopwoningen in vier jaar

In vier jaar tijd is het aantal koopwoningen in Amsterdam met 25 procent toegenomen. Dat is vooral het gevolg van de bouw van nieuwe woningen en de verkoop van sociale huurwoningen. Tussen 2001 en mei 2003 stegen de huren met tien procent. Ook het gemiddelde inkomen van de Amsterdamse huishoudens steeg in die periode. Het aantal goedkope huurwoningen is min of meer gelijk gebleven.

Dit zijn uitkomsten van het tweejaarlijks onderzoek

Wonen in Amsterdam (WIA) dat in opdracht van de Dienst Wonen, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en twaalf van de veertien stadsdelen wordt uitgevoerd door de Dienst Onderzoek en Statistiek (O+S).

Het percentage koopwoningen in Amsterdam ligt op dit moment op 21,3 procent van de totale voorraad. Een toename van achtduizend woningen sinds 2001. Wanneer deze lijn doorzet komt het aandeel koopwoningen volgens het Bureau O+S in 2010 op ongeveer 28 procent, 7 procent lager dan het streefpercentage. In de meeste stadsdelen steeg het aandeel koopwoningen, behalve in Noord. De grootste stijgers zijn Bos en Lommer en De Baarsjes. Hoewel het eigen woningbezit daar verdubbelde, hebben beide stadsdelen nog altijd het kleinste percentage koopwoningen.

Het aantal huurwoningen dat deel uitmaakt van de kernvoorraad+ is de afgelopen jaren ongeveer gelijk gebleven, 61 procent van het totaal. Hoewel

er minder woningen zijn met een huur onder de 364 euro (de kernvoorraad) is het aandeel grote woningen met een huur tussen de 364 en 440 euro toegenomen. Die toename wordt echter veroorzaakt door een aanpassing van de definitie van de kernvoorraad+.

Ook de zogeheten overmaat - het aantal woningen in de kernvoorraad+ in relatie tot het aantal huishoudens van de (primaire) doelgroep - steeg door deze aanpassing. In 2003 is de overmaat 79 procent, bijna 100.000 wo-

Percentage koopwoningen per stadsdeel			
	1999	2003	Toename
Noord	17	17	0,0
Geuzenv./Sloterm.	16	17	6,3
Sloterv./Overt. v.	24	26	8,3
Zuideramstel	22	24	9,1
Centrum	26	31	19,2
Osdorp	22	27	22,7
Oud-Zuid	19	24	26,3
Oost/Water.meer	14	18	28,6
Zuidoost	13	17	30,8
Oud-West	16	21	31,3
Westerpark	11	15	36,4
Zeeburg	16	22	37,5
Bos en Lommer	8	12	50,0
De Baarsjes	10	15	50,0t
Amsterdam totaal	17	21,3	25,3

bron: WIA-rapport, Dienst Wonen 30-01-2004

Zie ook het taartdiagram met de verdeling van de Amsterdamse woningvoorraad op pagina 32.

ningen. Volgens de oude definitie van de kernvoorraad+ zou de overmaat iets zijn afgenomen tot 86.500 woningen. Het aantal huishoudens uit de primaire doelgroep (alleenstaanden tot netto € 1090,- p.m. en meerpersoonshuishoudens tot € 1540) daalde tot 35 procent. Wel zijn er grote verschillen tussen verschillende bevolkingsgroepen. Tweeverdieners zonder kinderen gingen er in inkomen het meest op vooruit. Van alle etnische groepen zijn de Marokkanen het armste. 65 Procent van de Marokkaanse huishoudens behoort tot de primaire doelgroep.

[JVV/FVDM]

Besluit sloop flats Delflandplein uitgesteld

De leden van bewonerscommissie Delflandplein zijn zeer teleurgesteld over het uitblijven van een besluit door stadsdeelraad Slotervaart/Overtoomse Veld over het lot van hun woning. De bewoners pleiten al anderhalf jaar voor behoud van twee flats die op de nominatie staan om gesloopt te worden. De deelraadsleden namen ook geen besluit over een alternatief ontwerp van architectenbureau Studio 2X, waarbij de flats gespaard blijven.



Dezelfde raadsleden die onlangs nog een budget toekenden aan de bewonerscommissie om een alternatief plan voor hun flats door een architect te laten doorberekenen, spraken zich tijdens een raadsvergadering op elf februari niet uit over datzelfde plan. Far West werkt al twee jaar aan een ontwikkelingsplan voor het plein, waarbij de flats gesloopt worden. De bewoners zijn daar mordicus tegen. De flats zijn eigendom van de Duitse investeringsmaatschappij International Real Estate. Far West voert al geruime tijd gesprekken over overname. De investeringsmaatschappij is dan ook niet blij met het bewonersverzet. In een gesprek met de maatschappij werd de bewoners voorgehouden dat ze de belangen schaden van het bedrijf. International Real Estate liet bovendien weten niets te zien in het alternatieve ontwerp. Overigens zal het, mede vanwege problemen met de grondexploitatie, nog zeker tot de zomer duren voordat Far West zijn plannen op tafel legt. Secretaris van de bewonerscommissie, Adri Tognetti: "Wij moesten binnen een maand met een alternatief komen en dat is door keihard werken gelukt. We zijn dus op zijn zachts gezegd teleurgesteld over het uitblijven van een besluit van de stadsdeelraad."

Het alternatieve ontwerp bestaat onder meer uit het optoppen van de flats met twee woonlagen en het opknappen van de plint waarin winkels zijn gevestigd. Volgens Adri Tognetti laat de fundering zelfs toe de flats met vier lagen te verhogen. Hoewel volgens Tognetti een meerderheid van de raadsleden wel iets zagen in hun alternatief, nam de deelraad geen besluit omdat het eerst het ontwikkelingsplan van Far West wil afwachten.

De bewonerscommissie heeft al aangekondigd eventuele sloop tot aan de Hoge Raad aan te zullen vechten.[JVV]

“De toon is anders maar van echte beleidswijzigingen is geen sprake”

Stedelijke vernieuw

Rotterdam ontdoet zich van de slechtste buurten. Met de opkomst van Leefbaar Rotterdam gaat ook de bouwproductie omhoog. Maar hoeveel nieuw aanbod kan de woningmarkt verwerken? De oplossing moet komen van intelligente vraagsturing. Met de gemeente als belangrijkste regisseur lukt dat volgens Marien de Langen, directeur stedelijke vernieuwing, heel goed.

Bert Pots

Uit de Dahliastraat in de vooroorlogse wijk Bloemhof in deelgemeente Feijenoord is het leven al jaren geleden vertrokken. De kleine woninkjes zijn dichtgetimmerd. De daken zullen de eerste voorjaarsstorm waarschijnlijk niet meer doorstaan. Uiteindelijk komen de slopers, zoals pal om de hoek al is gebeurd. In de Jasmijnstraat herinneren alleen nog de kale resten van fundamenteën aan wat ooit een gezellig wijkje was. Niets wijst erop dat de stad al aan herstructurering denkt.

Ir. Marien de Langen, directeur stedelijke vernieuwing bij de dienst stedenbouw, wonen en verkeer (dS+V) van de gemeente Rotterdam kent de bewuste plek niet persoonlijk. Maar het verrast hem niet. Rotterdam kent meer van dergelijke verlaten buurtjes. Er zal ongetwijfeld een nieuwbouwplan bestaan, maar dat kan om een of

andere reden nog niet worden gerealiseerd. In het noordelijke deel van de stad, in de wijk Bospolder, hebben in het recente verleden straten wel tien jaar dichtgetimmerd en al staan wachten op betere tijden. Na grootschalige sloop zijn daar kortgeleden de eerste nieuwe koop en duurdere huurwoningen gerealiseerd. Uiteindelijk wordt in Bospolder een totaal andere stad gebouwd.

Op het eerste gezicht verschilt Rotterdam niet veel van Amsterdam. De bevolkingssamenstelling is vergelijkbaar. In beide steden is bijna veertig procent van de bevolking van allochtone afkomst. De woningvoorraad heeft globaal dezelfde samenstelling. Ruim de helft van de beschikbare woningen valt in het goedkoopste segment. Het percentage eigen woningbezit ligt iets hoger. De particuliere verhuurmarkt is in Rotterdam slechts een paar procent kleiner. Verder zijn er wat minder dure huur en iets meer goedkope koopwoningen.

Wel verschilt de economische structuur sterk. Volgens analyses van de Universiteit van Amsterdam is de Rotterdamse economie nog



AMSTERDAM VERSUS ROTTERDAM - FEITEN EN CIJFERS

Is Amsterdam zo anders dan

De worsteling in Rotterdam laat Amsterdam niet onberoerd.

De angst voor 'The Rotterdam Syndrome' was al eens aanleiding voor een ambtswoninggesprek waar ambtenaren en politici onder leiding van de burgemeester discussieerden over de probleemwijken in Amsterdam.

Volgens onderzoek vindt tweederde van de West-Europese bevolking dat de grens aan de opvang van immigranten is bereikt. Veel allochtonen vinden volgens SCP-onderzoek zelf ook dat er al teveel immigranten zijn.

Waar ligt de grens bij het absorptievermogen van de grote steden?

Woning in Rotterdam

steeds sterk verbonden met haven en industrie. Het cultureel/creatieve complex speelt er ondanks investeringen in het verleden een bescheiden rol.

Niet op de laatste plaats zijn de inwoners van Rotterdam veel armer en slechter opgeleid dan inwoners van Amsterdam. “Er zit veel minder investeringskracht in de Rotterdamse samenleving. Dat is voor tachtig procent van de verschillen de verklaring,” aldus De Langen.

Hij kent Amsterdam goed. Nog niet zo lang geleden vervulde De Langen zijn appartement in het Oostelijk Havengebied voor een woning in Rotterdam. Ook is hij commissaris bij woonstichting De Key. “Onze vertrekpositie is zo anders. Beide steden hebben hun vooroorlogse gebieden vlak buiten het stadshart. Maar de herstructurering van Amsterdamse wijken als de Pijp, Oud-West of de Staatsliedenbuurt is al zoveel verder gevorderd dan de omvorming van onze vooroorlogse wijken. Plaatselijke

omstandigheden bevorderen dat. Als het inkomen hoger ligt, dan lukt de noodzakelijke verandering veel gemakkelijker.”

Ook wijst hij op een andere bestuurlijke cultuur. “Rotterdam is de stad van de wederopbouw. Daarna kwam de stadsvernieuwing. Beide operaties werden

Rotterdamers verdienen minder en zijn slechter opgeleid

nadrukkelijk door de overheid geleid. In Rotterdam is iedereen gewend dat bij vernieuwingsoperaties de overheid voorop gaat. Een Amsterdammer staat meer los van de overheid. Bovendien is de druk op de markt veel groter. Als daar gebouwen leegstaan, dan is er altijd wel iemand geïnteresseerd daar iets van te maken.”

Politieke aardverschuiving

Rotterdam heeft in 2002 een politieke aardverschuiving meegemaakt. Leefbaar Rotterdam vdrong de PvdA van het bestuurlijke pluche. Het nieuwe college maakt zich nadrukkelijk sterk voor een veilige en schone stad. In het eind vorig jaar verschenen actie-

programma ‘Rotterdam zet door; op weg naar een stad in balans’ gaat het op de eerste plaats om het beperken van de vestiging van kansarmen. “Het college introduceert een andere politieke cultuur. De toonzetting is anders. De problemen in de vooroorlogse wijken, vooral in het zuiden van de stad, krijgen een

zwaar accent. Maar van een echte beleidswijziging op het terrein van bouwen en wonen in de stad is geen sprake,” zegt ir. André Ouweland, onderzoeker bij OTB TU Delft.

Ouweland woont al bijna dertig jaar in Rotterdam. Hij ondersteunde bewoners ten tijde van de stadsvernieuwing in de wijk Crooswijk en was in de jaren negentig bij de gemeente Rotterdam betrokken bij het volkshuisvestingsbeleid. Tegenwoordig doet hij veel onderzoek naar de voortgang van de grote herstructureringsoperaties. “Het vorige college kwam al met de boodschap dat er in de stad veel meer middeldure en dure koop- en huurwoningen moesten

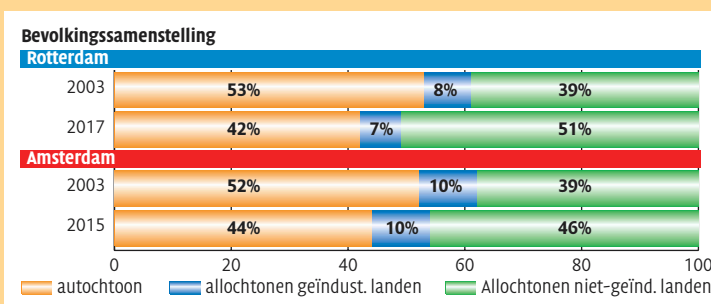
worden gebouwd. Alleen in buitenwijken was er nog reden goedkope woningen te realiseren. Het huidige college heeft dat uitgangspunt aangescherpt. Er worden helemaal geen goedkope woningen meer gebouwd. Een paar uitzonderingen daargelaten. Dan gaat het bijvoorbeeld om ouderenhuisvesting en de bouw van woningen voor grote gezinnen. En in herstructureringsgebieden mogen alleen nieuwe sociale woningen worden gebouwd, als dat voor het vernieuwingsproces absoluut noodzakelijk is. Uiteindelijk is het verschil met het bouwprogramma van het vorige college heel gering.”

Wel weet wethouder Marco Pastors betere productiecijfers te halen. In 2001 en 2002 daalde de woningbouwproductie tot even boven de duizend woningen. Het afgelopen jaar is de bouw van maar liefst drieduizend woningen begonnen. De Langen heeft daar een verklaring voor. “Het college heeft zich nadrukkelijk uitgesproken voor een hogere bouwproductie. Er is een bouwcoördinator aangesteld. Corporaties zijn bereid harde productieafspraken te maken. Bovendien zijn er

Rotterdam?

“Wij zijn Rotterdam niet”, hoor je hier vaak. Dat is ook zo. Hier geen jarenlang dichtgespijkerde huizenrijen. Amsterdam is nog altijd ‘the place to be’. En ook: Amsterdam is een creatieve stad met veel economisch potentieel, waar buitenlandse bedrijven zich graag vestigen.

Rotterdam en Amsterdam hebben ongeveer eenzelfde percentage allochtonen. Maar voor Rotterdam wordt een sterkere groei van allochtonen uit niet-geïndustrialiseerde landen voorzien.



Bronnen: Centrum voor Onderzoek en Statistiek (COS), Rotterdam, dienst Onderzoek & Statistiek (O&S), Amsterdam



plannen in overvloed. Daarmee onderscheiden we ons overigens niet van andere steden. Voldoende planaanbod is nergens het probleem. De plek is evenmin het struikelblok. Het gaat erom de productie daadwerkelijk op gang te krijgen.”

De Langen beseft maar al te goed dat deze nieuwbouwproductie op de totale stad nauwelijks effect heeft. Rotterdam moet die sterke vernieuwingsbeweging voor een periode van zeker tien jaar zien vol te houden. “Lange tijd verlieten mensen met hogere inkomens de stad. Door voor hen massaal eengezinswoningen te bouwen proberen we die trend te keren. Ik heb het nog niet over het terughalen van hen die vertrokken zijn. Dan zouden we ons zelf overschreeuwen.”

dS+V heeft het keurig uitgerekend. Er zijn veertigduizend goedkope huurwoningen meer dan de omvang van de doelgroep noodzakelijk maakt. Omgekeerd zijn er veertigduizend mensen die niet in de sociale huur thuishoren. Dat is ook de groep die de stad verlaat, omdat ze niet het product van hun gading kunnen vinden.

Niet alle heil van koopwoningen

Het nieuwbouwprogramma richt zich op een zeer bescheiden stads-

AMSTERDAM OVER ROTTERDAM

Het belangrijkste verschil is de particuliere huurwoningmarkt, zo zegt Art Klandermans van de Dienst Wonen in Amsterdam. Amsterdam kent een groot aantal particuliere huurwoningen, maar de stad kent niet het verschijnsel van probleemconcentraties. “Dat heeft alles te maken met de economische ontwikkeling van de Zuidvleugel. Rotterdam is afhankelijk van de industriële economie. In Amsterdam is veel meer een diensteneconomie ontstaan. Dat circuit blijkt voor veel mensen kansrijker.”

Tweede reden is dat steden met een historische binnenstad het altijd beter doen. Aantrekkelijk voor toeristen, expats of mensen met een sterke culturele interesse. Rotterdam slaagt er onvoldoende in impulsen te halen uit de investeringen in culturele voorzieningen. Een derde element heeft te maken met spanningen op de woningmarkt. In Amsterdam komt leegstand in afwachting van herstructureringsoperaties niet voor. “Een

paar jaar geleden was het in Rotterdam mogelijk binnen een maand een woning te krijgen. Dat is in Amsterdam nergens het geval”, aldus Klandermans.

Ook Klandermans wordt wel een beetje treurig van sommige delen van de Westelijke Tuinsteden of Noord. Maar er is geen sprake van vreselijke verloedering. In Amsterdam functioneren alle wijken.

Een ander verschil heeft betrekking op de klassieke stadsvernieuwingsoperaties. “Het verbaast me dat de vernieuwing zich richt op de vooroorlogse wijken in Rotterdam. Wat is er tijdens de stadsvernieuwing niet gelukt? Wij hoeven aan onze vooroorlogse wijken nog maar weinig te doen.”

Wat er ook aan de hand is, heeft volgens hem weinig te maken met de feitelijke verschillen, maar meer met de toon. “Het lijkt wel of Rotterdam op zoveel mogelijk slechte lijstjes wil staan.”

uitleg, de transformatie van oude haventerreinen naar woongebieden, het afronden van de oude stadsvernieuwing, zoals in de wijk Bloemhof en grootschalige sloop en nieuwbouw in naoorlogse wijken als Hoogvliet, Pendrecht en Zuidwijk aan de zuidkant van de stad.

voor Rotterdamse prijzen. Niet meer dan tweehonderdduizend euro.

Kan de markt zoveel nieuw aanbod verwerken? Ouwehand: “De markt is lastig, maar er zijn goede kansen om een ontwikkeling als in Zuidwijk ook op andere

Aan het aantal kansrijken dat zich voor de stad wil laten strikken, zit volgens hem wel een limiet. “De binding met de stad wordt vluchtiger, zo heeft mijn collega Marco van der Land vastgesteld. Binding is een mentale kwestie. Mensen kunnen die binding ook hebben als ze buiten de stad wonen. Dat betekent dat ze niet automatisch voor de stad kiezen. Laat staan dat zij zich zullen inzetten voor de wijk. De nieuwe middenklasse is niet zonder meer het cement voor de samenleving. Al wordt dat in het beleid nog wel vaak aangemenen.”

Persoonlijk hoeft voor hem ook niet alle heil te komen van koop- en dure huurwoningen. Ouwehand verwijst naar de grootscheepse herstructurering van de

“Het lijkt wel of Rotterdam op zoveel mogelijk slechte lijstjes wil staan”

Het kindvriendelijke De Horsten in Zuidwijk mag dienen als positief voorbeeld. Bijna negenhonderd woningen zijn daar gesloopt en vervangen door eengezinswoningen met een tuin en een beperkt aantal appartementengebouwen. Ook het stratenplan is overhoop gehaald. Er is gebouwd

plekken in de stad te realiseren. Veel wijken worden door slechts één corporatie beheerd. Die hoeft zich niet eerst in allerlei bochten te wringen om tot een daadkrachtige aanpak te komen. Vaak zijn er alleen maar onderhandelingen met de gemeente nodig.”

AMSTERDAM VERSUS ROTTERDAM - FEITEN EN CIJFERS

Als we naar de besteedbare inkomens per huishouden kijken, dan is er niet veel verschil. Maar Rotterdamse huishoudens zijn over het algemeen wat groter, en dat maakt uit. Zo bezien zijn Rotterdammers armer dan Amsterdammers. Rotterdam heeft bovendien een relatief hogere werkloosheid en lagere arbeidsparticipatie.

Inkomen				
Inkomen, in 2000 in %	Rotterdam		Amsterdam	
Hoge inkomens, > € 31.000	20	(23)	20	(28)
Midden, € 20.100 - 31.000	25	(26)	24	(25)
Laag, < € 20.100	55	(51)	55	(47)

Bron: COS.

Gewogen naar huishoudensamenstelling (tussen haakjes) zijn Rotterdammers armer dan Amsterdammers.

Beroepsbevolking en arbeidsparticipatie				
	Rotterdam		Amsterdam	
Werkzaam	245.000		357.000	
Werkloos	19.000	(7%)	19.000	(5%)
Totaal beroepsbevolking	264.000		376.000	
Niet-beroepsbevolking	141.000		158.000	
Totale bevolking 15-64 jaar	405.000		534.000	
Arbeidsparticipatie (netto)	61%		67%	

Bron: dienst Onderzoek & Statistiek.

Rotterdam heeft een hogere werkloosheid en de arbeidsparticipatie is er lager.



Duizenden woningen staan in Rotterdam jarenlang dichtgespijkerd te wachten op renovatie of sloop.

vooorlogse wijk Nieuw Crooswijk. Het Woningbedrijf Rotterdam wil samen met Proper Stok en Era Bouw binnen vijftien jaar 1800 van de 2100 woningen slopen. Woonblokken worden naar een uitdagend plan van Adriaan Geuze vervangen door afzonderlijke woningen. “Er komt een aanzienlijk deel sociale huur; dat is noodzakelijk om de herstructurering op gang te brengen. Het heeft het woningbedrijf heel wat tijd gekost de gemeente ervan te overtuigen dat die 450 woningen moeten worden gebouwd.”

Ook De Langen heeft zijn zorgen over de afhankelijkheid van marktwerking. De oplossing moet komen van intelligente vraagsturing. Met de gemeente in een belangrijke regisseursrol. “We maken onderscheid in de woningmarkt. Voor verschillende deelcategorieën proberen we de opna-

mecapaciteit te bepalen. In de tuinsteden, langs de rivieroevers en in de oude stadsvernieuwingswijken ontstaan geheel verschillende woonmilieus. Vervolgens speelt de gemeente voor verkeersagent. Als we alle rivierlocaties tegelijk in de verkoop zouden doen, dan ontstaat onderlinge concurrentie. Als we doseren, dan groeit de kans dat we de afzonderlijke projecten kun-

nen realiseren. De betrokken corporaties en de marktpartijen steunen onze aanpak; ook al wordt hun eigen plan door ons naar achteren gekieperd.”

Verder houdt de gemeente het verkooptempo nauwkeurig in de gaten. Van de huidige bouwstroom moeten maandelijks honderd

woningen worden verkocht. De verkoop moet volgens De Langen nog wel iets omhoog, maar de situatie is niet zorgelijk. Zijn dienst houdt daarbij nadrukkelijk in de gaten wat wel of niet verkoopt. “De markt is kritisch. Zo hebben we onlangs gemerkt dat de stadswoning over vier bouwlagen geen belangstelling ondervindt. Te smal en met teveel trappen. Terwijl een

brede stadswoning van drie bouwlagen wel verkoopt. We hebben corporaties en ontwikkelaars geadviseerd hun plannen te wijzigen.”

Imagoschade

Tegenover woongebieden die geleidelijk veranderen, staan oude

“Er zijn veertigduizend goedkope huurwoningen meer dan noodzakelijk”

De cijfers bevestigen het cliché: Rotterdam moet het meer van noeste arbeid hebben. De erfenis van de wereldhaven. Amsterdam is een grotere commerciële dienstverlener (handel, financieel, zakelijk en horeca). Door zijn haven is Rotterdam weer ‘groot’ in de subcategorie vervoer en communicatie. Maar daarin gaat het slechts om ‘slechts’ 39 duizend banen (tegen 34 duizend voor Amsterdam).

Banen werknemers naar bedrijfstak				
	Rotterdam		Amsterdam	
Industrie en bouwnijverheid	51,2	15%	40,2	8%
Commerciële dienstverlening	178,8	53%	283,9	60%
Niet-commerciële dienstverlening	108,4	32%	151,6	32%
Totaal	339,1	100%	476,2	100%

Bron O&S, aantallen x1000, per 31-12-2001.

stadswijken waar de vernieuwing niet snel genoeg verloopt. Bestuurder Dominic Schrijer (PvdA) van deelgemeente Charlois slaat onophoudelijk de trom over instroom van kansarmen, overbewoning in de particuliere huursector en overlast. De Langen: “Bouwbeleid biedt geen soelaas voor de korte termijn. Er zijn andere maatregelen nodig om de leefbaarheid te verbeteren. Aan de andere kant heeft erkenning van de problemen in de oude wijken er wel toe geleid, dat de aankoop van particulier bezit weer op de agenda staat. Door controle over het onroerend goed kunnen we wijken beter laten functioneren. De gemeente houdt de woningen niet, maar verkoopt ze door aan corporaties. Na verbetering komen de woningen terecht bij bonafide partners. Langs die weg hebben bewoners van de Tarwewijk voor een gunstige prijs een goede woning kunnen verwerven. De buurt vaart er wel bij.”

Het zijn onder meer de corporaties die steeds vaker vragen om terughoudendheid bij het positioneren van Rotterdam als onaan-trekkelijke stad. Ouwehand. “We kunnen jarenlang ons energie besteden aan het verkondigen van het slechte nieuws. Het is ook belangrijk dat we laten zien in welke wijken het goed gaat. Wethouder Pastors zal dat gedeeltelijk beamen. Maar de wethouder zal ook zeggen: onderzoekers hebben geen besef van de problemen in de stad. Maar de reputatie van een gebied doet ertoe. Mensen willen trots kunnen zijn op hun wijk. Daar dient de gemeente meer aandacht voor te hebben.” ■

Corporaties vrezen vooral imago-schade van Rotterdamse flinkheid

Niet spreiden maar verleiden

Vooralsnog komt er geen 'hek' om Rotterdam om kansarmen te weren. Maar wat kan er dan wel worden gedaan om de eenzijdige bevolkingssamenstelling in Rotterdamse aandachtswijken te doorbreken? En wat kunnen de corporaties doen? Weren mag niet. Wel mogen ze de kansen van anderen vergroten.

Johan van der Tol

“Goed dat deze discussie is gestart, want je kunt deze problemen niet negeren”, klinkt het welwillend op het kantoor van Maaskoepel richting gemeentebestuur. Even later in het gesprek geeft Dries Ouwerkerk, directeur van de Rotterdamse corporatiekoepel, aan dat hij helemaal niet zo blij is met het debat over een kansarmen-, dan wel allochtonenstop. “Die discussie heeft toch wel een nare undertoon.” Ook een ander Rotterdams corporatiekopstuk, Vestia-directeur Anton van der Vlist, hekelt de wijze waarop de nieuwe harde lijn vanaf de Coolingsingel wordt uitgezet. “Die doet het imago van de stad geen goed.” En: “Ze (het gemeentebestuur, jvdt) gebruiken cijfers als die in hun straatje passen, andere getallen negeren ze.” Maar een tweede corporatiedirecteur, Martien Kromwijk van WoonbronMaasoevers, benadrukt dat er ook veel overeenstemming over het beleid is tussen het college en de corporaties. Hij verwerpt het beeld van het ‘hek om Rotterdam’, dat in het debat is ontstaan.

Maaskoepel heeft het allemaal eens op een rijtje gezet nadat de discussie eind vorig jaar in alle hevigheid losbarstte: waar hebben we het over, en wat zouden de corporaties eraan kunnen doen? Het bleek dat van de zeventuizend woningtoewijzingen door corporaties van afgelopen jaar er zo'n vierhonderd naar de bedoelde groep gingen: mensen van buiten

men in de particuliere sector. De huisbazen zijn vaak buitenlanders die misbruik maken van de nood van hun landgenoten.” Ook in Rotterdam moet de strijd tegen de illegale onderhuur worden verhevigd. “Maar dan nog ben je bezig met het verplaatsen van problemen”, zegt Van der Vlist. “De kans is groot dat een uitgezette illegale onderhuurder een straat verderop

Berucht zijn in Rotterdam de 'matraswoningen'

die minder dan 120 procent van het minimumloon verdienen. Ouwerkerk: “En daar zitten dan ook studenten bij die aan de Erasmus Universiteit studeren. En asielzoekers die een verblijfsstatus hebben gekregen. Dat zijn mensen die keurig een procedure hebben doorlopen, waarin ze in orde zijn bevonden om hier te mogen wonen. Wij willen graag voldoen aan de taak om ons deel van deze asielzoekers te huisvesten. Het gaat vaak om beter opgeleide mensen, zeker niet om probleemveroorzakers.”

“Aan de voordeur is alles keurig geregeld in Rotterdam”, zegt Van der Vlist van Vestia. “Maar via de achterdeur is een illegaal circuit ontstaan, waarin nieuwkomers onderhuren bij familie of kennissen, of voor veel geld terecht-

opnieuw onderdak vindt, of dat hij op straat komt te staan, met alle overlast van dien.”

Souterrain van de woningmarkt

Berucht in Rotterdam zijn de zogenoemde matraswoningen. Buitenlanders die hier illegaal verblijven, betalen honderden euro's per maand voor een woonruimte die ze moeten delen met lotgenoten. Door de illegaliteit zijn precieze aantallen van deze panden niet te geven, maar duidelijk is wel dat Rotterdam er meer heeft dan de andere grote steden. “Het is van oudsher een arbeidersstad, die grote aantrekkingskracht uitoefent op mensen die hier laaggeschoolde arbeid hopen te verrichten”, aldus Van der Vlist. De matraswo-



AMSTERDAM VERSUS ROTTERDAM - FEITEN EN CIJFERS

Het potentieel aan hoogopgeleide 'kenniswerkers' is veel groter in Amsterdam. Liefst 37% heeft HBO of wetenschappelijk onderwijs gevolgd.

Opleidingsniveau	Rotterdam	Amsterdam
Geen of lagere school:	18 %	13 %
LBO/MAVO/VMBO	33 %	24 %
HAVO/MBO/VWO	24 %	24 %
HBO/WO	23 %	37 %
Anders	2 %	2 %

Bron: Stand van het Wonen, Rotterdam 2003, Gemeente Rotterdam (op grond van WBO 2002)
Amsterdammers hebben hogere opleiding

Maar willen die hier ook blijven wonen? En, zoals Paul Scheffer het in zijn essay voor de SEV-conferentie Transforama 2004 formuleerde: staat ook Amsterdam niet voor een aanmerkelijk probleem om de beroepsbevolking aan te laten sluiten op de vereisten van de kenniseconomie waar Amsterdam op moet draaien? Dreigt er niet een groeiende tweedeling tussen hen die wel en hen die niet kunnen aanpakken? Niet minder dan de helft van de Marokkaanse en Turkse jongeren heeft volstrekt onvoldoende opleiding voor de arbeidsmarkt.

en



In jaren negentig opgeknapte wijk in Spangen



ningen worden aangepakt in het 'hotspot-beleid' waarin gemeente en corporaties samenwerken. Onteigenen is juridisch lastig, maar met aanschrijvingen en boetes op grond van de pensionverordening lukt het de gemeente eigenaren ertoe te brengen te stoppen met deze praktijk en het pand te verkopen. Van der Vlist: "Als ze het leven zuur wordt gemaakt, zijn eigenaren vaak bereid hun pand te verkopen. Daarbij hebben deze mensen na een jaar hun winst al gepakt." Corporaties treden bij aankoop in de plaats van de gemeente. Ze knappen de panden op voor de verkoop of nieuwe verhuur.

Maar dan is weer de vraag: wat doen we met de bewoners? Om te voorkomen dat die in een andere matraswoning of op straat belanden, ontwikkelt de Rotterdamse volkshuisvestingssector een nieuw

woonsegment: het souterrain van de woningmarkt. Het gaat om pensionachtige, voor de doelgroep betaalbare woonruimte. Dé oplossing, zou je denken, ware het niet dat hierbij soms sprake is van huisvesting van illegalen, en dat mag weer niet.

Regionale opvang

Al voordat de Commissie-Blok met een aanbeveling hierover kwam, overlegde Rotterdam met de buurgemeenten over spreiding van kansarmere bewoners. De Vestia Groep (zeventigduizend woningen) is bovenregionaal actief en weet uit ervaringen in de regio Den Haag dat daarmee goede resultaten kunnen worden bereikt. Daar is zes jaar geleden voor de hele regio een toewijzingquotum van 70 procent voor de BBSH-doelgroep afgesproken. Voordien was dat 80 procent in Den Haag, ter-

wijl in de buurgemeenten aanzienlijk lagere quota golden. Nu werken Den Haag en de regio als communicerende vaten, waarbij de regio meer mensen met lagere inkomens opneemt en de stad minder. In Zoetermeer is door dat beleid inmiddels een betrekkelijk grote allochtone gemeenschap ontstaan van tegen de vijfduizend mensen, onder wie drieduizend Antillianen. De gemeente Zoetermeer krabt zich overigens nu wel achter de oren of ze wel door moeten gaan met het opnemen van minder rijke Hagenaars.

Maar de regio Rotterdam is niet vergelijkbaar met die van Den Haag (en ook niet met de Amsterdamse regio). De ambtenarenstad Den Haag is een stuk rijker en langs de Maas zijn er drie gebieden waar de grotestadsproblematiek speelt: naast Rotterdam ook Schiedam en Vlaardingen. De regio

heeft veel minder opvangcapaciteit. In Den Haag hebben de buurgemeenten bij elkaar evenveel corporatiewoningen als de stad, zo'n tachtigduizend. Maar in Rotterdam staan 200 duizend van de 240 duizend sociale huurwoningen in de drie stedelijke kernen. "Binnen de volkshuisvestingssector zijn we het met de buurgemeenten eens over een regionale woningmarkt, meer sociale woningbouw in de regio en de bouw van meer middeldure en dure woningen in de stad", zegt Van der Vlist. "Alleen vinden wethouders in de randgemeenten het vaak moeilijk aan de bevolking te verkopen dat mensen van buiten evenveel kans hebben als starters en andere woningzoekenden uit de eigen gemeente. Maar ook Rotterdam werkt tegen: als budgethouder zou het herstructureringsgeld van het ISV naar de regio moeten laten vloeien



en. Maar het houdt de hand op de knip.”

Juist vanwege de noodzaak van een regionale woningmarkt, was die 120-procentnorm een onzalig idee, vertelt Maaskoepel-directeur Dries Ouwerkerk. “Voor de herhuisvesting van stadsvernieuingsurgenten hebben we de regio hard nodig. We hebben geen behoefte aan nieuwe hekken om gemeenten. De problemen zouden flink verergeren als alle gemeenten dat gaan doen.” Volgens Van der Vlist voelt Vestia zelfs een averechts effect van de discussie over de kansarmenstop. De corporatie heeft maar liefst 350 woningen in aanbouw genomen in de stad – “we moesten immers opschieten van de gemeente” – maar daarvan zijn er tweehonderd niet verkocht. Dat ligt natuurlijk aan de recessie, erkent Van der Vlist, maar ook aan het veel te negatieve beeld dat van de stad is geschetst. “Kopers investeren niet in een huis als ze geen vertrouwen in de omgeving hebben.”

“Er wordt nu erg gelet op de huidige in- en uitstroom”, zegt Ou-

werkerk. “Maar misschien moeten we dezelfde beleidsmatige aandacht richten op de mensen die nu opgroeien in Rotterdam. Dat zijn meest laaggeschoolden; ze halen hooguit vmbo of mbo, als ze die opleiding al afmaken. Maar het zijn de buschauffeurs, bejaardenverzorgsters en de loodgieters van morgen. Ze vormen niet het cement, maar het beton van de samenleving. Die ‘gewone’ Rotterdammers komen straks op de woningmarkt. Het zijn geen rijke mensen en daar moeten we in de

woningvoorraad rekening mee houden. Ik denk dat een heel groot deel van de bestaande voorraad voor die groep geschikt zou zijn. Misschien moeten we daarom wel wat minder slopen en duurdere huizen terugzetten. Het is in ieder geval een illusie dat we de Rotterdammers terugkrijgen die zich lang en breed in West-Brabant heb-

ben gevestigd.” Vestia oriënteert zich nu ook op bouwen in het goedkopere segment, zo rond de 150 duizend euro. “Maar het blijft lastig. Als straks de economie weer aantrekt, is er weer meer behoefte aan kwaliteit en hebben we misschien te goedkoop gebouwd”, aldus Van der Vlist.

Messen en pistolen

Voor de buitenwacht lijkt het soms of hele deelgemeenten als Charlois tot ‘no go areas’ zijn verworpen. Maar de corporatiekopstuk-

Hij ziet wel wat in een selectieve toepassing van de 120-procentnorm. “Dat mag ook 100 procent of minder zijn. De zwaarst belaste buurten zien dan even vooral bewoners binnenkomen die een minder groot beroep doen op de plaatselijke ondersteuningsmachine. Die buurten kunnen daarmee even op krachten komen.” Ouwerkerk wil ingrijpen vooralsnog beperken tot complexniveau. Hoe dat precies zou moeten, weet hij ook niet. “In ieder geval moeten we fouten uit het verleden voorkomen. Zoals die twee gezinnen uit de Oranjeboomstraat die als burens in een nieuwbouwcomplex werden gezet, terwijl ze elkaar op hun oude adres al met messen en pistolen achterna zaten. Verder zou je bijvoorbeeld, als in een complex al drie verslaafden wonen, moeten zeggen: een vierde is teveel.” Maar dat vereist kennis van anteceden-ten en dossiers van woningzoekenden; moet de corporatie een verlengstuk van politie en maatschappelijk werk worden? Ouwerkerk: “Vroeger had je maatschappelijk werkers, die hadden dat

*Er zijn helemaal geen ‘no go areas’ .
De problemen beperken zich tot
buurten en complexen*

ken benadrukken dat de problemen beperkt blijven tot buurten. Op dat niveau zou je eventueel in de toewijzing moeten ingrijpen, niet met algemene maatregelen voor wijken, laat staan de hele stad. Kromwijk: “Het weren van mensen is in strijd met de Grondwet, maar je kunt wel de slaagkansen voor andere groepen vergroten.”





soort kennis in hun vingertoppen. Met het aanbodmodel hebben we dat kind met het badwater weggegooid. Eigenlijk zou je op een aantal complexen die huisbaasverantwoordelijkheid weer moeten nemen. Daar kan je niet echte criteria voor ontwikkelen, daar moet je weer sociale deskundigheid voor hebben.” Ook Van der Vlist is van mening dat corporaties meer maatschappelijke kennis in huis moeten halen, met name voor het souterrain van de woningmarktprogramma.

In plaats van meer regels, verwachten de corporaties juist veel van het niet of veel minder sturen van de woningmarkt. Halsreikend zien ze uit naar de nieuwe huisvestingsverordening, waarin vanaf 1 juli voor 80 procent van de woningen geen passendheidscriteria meer gelden. De overige 20 procent gaat naar voorrangskandidaten, of wordt ingezet voor sturing in probleemgebieden. Kromwijk: “Als je stuurt op inkomen, weet je zeker dat je alle mensen met een lager inkomen en kansarmen bij elkaar zet. Wij bieden de consument ten minste de vrijheid zelf te kiezen waar hij gaat wonen.” Bij WoonbronMaasoevers (45 duizend woningen) loopt sinds een jaar een experiment waarbij passendheidscriteria en woonduur niet meer tellen bij de toewijzing.

Het leidt inderdaad tot meer spreiding, waarbij mensen met een bovenmodaal inkomen in armere wijken gaan wonen en andersom: beneden-modaal in betere buurten. De huren van de betreffende woningen worden respectievelijk opgetrokken naar maximaal redelijk of ze worden juist verlaagd (zie ook het artikel over experimenten bij de woonruimteverdeling). Overigens moet hier ook weer niet heel erg veel van worden verwacht. Ook

Rotterdam heeft een betrekkelijk lage mutatiegraad, van 8 procent (in Amsterdam is dat 6 procent; in Rotterdam wordt meer gebouwd). En de meeste woningzoekenden kiezen voor woonlasten die overeenstemmen met hun inkomen.

Niet spreiden maar verleiden
Waar Woonbron kiest voor loten en spelen met huurmargin, wijst Vestia soms bewust scheef toe om meer koopkracht in armere buur-

ten te krijgen. “Wij spreken ook niet van spreiden, maar verleiden”, aldus Van der Vlist. Om de binding met het complex of de buurt te vergroten, worden meerdere proeven gehouden met een leefstijlbenaдерing. WoonbronMaasoevers doet dit over de hele linie; Vestia in het Peperklip-complex. Er wordt druk geëxperimenteerd in Rotterdam.

En Amsterdam? Dat stond in het Rotterdamse spreidingsdebat wat zelfgenoegzaam aan de kant. Decennia differentiatiebeleid en de succesvolle herstructurering van de Bijlmer werden Rotterdam als voorbeeld gesteld. Maar Amsterdam en Rotterdam verschillen sociaal-economisch en vooral demografisch ook weer niet zoveel. Misschien dat Rotterdam over niet al te lange tijd de hoofdstad weer kan adviseren over de heilzame werking van een vrijere woningmarkt. ■



Freek Salm: ervaringen van een ras-Amsterdammer in Rotterdam

“Opstelten is alleen maar van

Ex-stadsdeelvoorzitter en ex-wallenmanager Freek Salm was twee jaar werkzaam in Rotterdam. Hij adviseerde bij de aanpak van de Rotterdamse tippelzone. In augustus 2002 vertrok hij. Gedesillusioneerd. Opstelten bleek alleen maar geïnteresseerd in repressie. Salm had het wel gehad met Rotterdam. Omgekeerd ook trouwens. Een Amsterdammer in Rotterdam. Omzien in verwondering.

Fred van der Molen

Rotterdam. De haven. Stadsvernieuwing. Jaap van der Ploeg!

“Ja, tot begin jaren negentig was ik regelmatig stinkend jaloers op Rotterdam. Op gebied van drugsbeleid lagen ze bijvoorbeeld in de jaren zeventig mijlen voor op Amsterdam. De methadonbus is een Rotterdamse uitvinding. Op stadsvernieuwingsgebied gebeurde er van alles. En dan de Kop van Zuid. Onze IJ-boulevard plannen gingen in 1991 onderuit, maar de Kop van Zuid ging wel door. We baalden. Maar achteraf ben ik blij dat het hier niet is doorgegaan. De zakelijke wereld is er ook in Rotterdam nauwelijks op af gekomen. Het zijn vooral overheidsgebouwen. Het geld van Rotterdam is in zijn algemeenheid teveel in grote projecten gaan zitten.

“De stadsvernieuwing is blijven steken. Ze hebben daar meer dan tweeduizend woningen die al langer dan zes jaar zijn dichtgetimmerd. Er staan heel mooie wijken, maar die wijken zijn niet aan elkaar

gevlochten. Er is veel diffuse open ruimte, ook al door die afgescheiden trambanen en de vele spoorlijnen naar de havens. Rotterdam is goed in PR. Er worden ook fantastische ideeën ontwikkeld. Maar in het verleden zag je toch vaak dat ze na het glossy paper en het symposium over de schutting van de samenleving werden gegooid. En twee jaar later werd dan met verbazing geconstateerd dat het niet werkte.

“Peper heeft desastreuze gevolgen gehad voor de stad. De man opereerde bij de gratie van wantrouwen en conspiratie. Hij organiseerde het altijd zo dat hij van drie plekken zijn advies kon krijgen. Er heerst mede daardoor een ontzettende competentiestrijd tussen de diensten. Dat was vroeger in Amsterdam ook zo. Het kapotmaken van de macht van de diensten was één van de belangrijkste redenen voor de decentralisatie in stadsdelen.

“In Amsterdam hebben de stadsdelen de stadsvernieuwing overgenomen. Dat is in Rotterdam niet gebeurd. Die deelgemeenten in Rotterdam zijn vlees noch vis. Ze moeten gedwongen inkopen bij de centrale diensten. Hoe kan je dan een eigen beleid voeren? Schaf die deelgemeenten af of maak er volwassen stadsdelen van. Ik pleit voor het laatste. Dorpse problemen hebben recht op dorpspolitiek.”

Mengen moet

Salm weet alles van dorpspolitiek. Van 1990 tot 1995 was hij stadsdeelvoorzitter van de Baarsjes, tot hij struikelde over de hoogte van de bouwkosten van het stadsdeeltkantoor. In 1991 haalde hij als ‘racist’ de voorpagina’s met zijn voorstel om allochtonen te spreiden. Salm: “Ik was voor een quota-regeling. Ik zag hele blokken

heel snel van kleur verschieten als tussen de 40 en 60 procent van niet-Nederlandse afkomst was. Binnen één of twee jaar was het dan helemaal zwart. Ik vond dat geen gewenste ontwikkeling, maar heel correct Nederland viel over me heen. Het plan verdween snel van tafel. Ja, ik heb wel eens een déjà-vu gevoel, de laatste jaren.

“Ik geloof heilig in het mengen van bevolkingsgroepen. Als je als kind, zoals in sommige wijken in Den Haag en Rotterdam, niemand meer tegenkomt die normaal zijn brood verdient, dan krijg je een gemankeerde opvoeding. Ik heb voor Spangen voorgesteld de zaak op slot te gooien en eisen te stellen aan nieuwe bewoners. Gedwongen spreiding is niet nodig. De mutatiegraad is zo hoog dat je via instroombeleid heel veel kunt doen. Op langere termijn moet je het woningaanbod differentiëren, meer koopwoningen, meer dure huur.”

PvdA-er Salm was als stadsdeelvoorzitter een vroege pleitbezorger van de verkoop van huurwoningen. “Dat was begin jaren negentig nog vloeken in de kerk in mijn partij. De PvdA had net een eind weten te maken aan de wildgroei van splitsingen en verkoop van niet-opgeknapt woningen. Ze zagen Salm komen. En Groen-Links leidde het verzet met vragen als ‘zijn kopers betere mensen dan huurders?’. Dat was de sfeer. Maar we hebben in de Baarsjes toch doorgezet: splitsen, samenvoegen en verkoop. Ik denk achteraf dat we de wijk daarmee gered hebben. Er is een redelijke mix ontstaan. We hadden een overmaat aan goedkope huurwoningen en ontzettend veel passanten in de buurt. Daar heb je als gemeenschap geen barst aan. Je wilt mensen die hun wooncarrière maken in de wijk.”



Freek Salm op het Mercatorplein: “De Noordwand is allemaal koopwoning geworden. In andere delen van de Baarsjes is een redelijke mix ontstaan. Splitsen, samenvoegen en verkoop. Ik denk achteraf dat we de wijk daarmee gered hebben.”



meppen”

Achter de gevels kijken Stadsvernieuwing is volgens Salm ook in Rotterdam de hefboom om wijken aan te pakken. “Het geeft de gemeente de gelegenheid om achter de gevels te komen. Je moet in bedreigde wijken de eigenaren en de bewoners in kaart brengen. In Rotterdam zijn tienduizenden woningen van grote particuliere verhuurders. Daar heb je helemaal geen zicht op wat er gebeurt. Het is één grote illegaliteit. In 40% van de gevallen wonen er niet de mensen die je verwacht dat er wonen. We mogen blij zijn in Amsterdam met zoveel corporatiebezit. Had Rotterdam maar net zo’n agressive kraakbeweging gehad als Amsterdam, denk ik wel eens. Die

heeft er in Amsterdam toch voor gezorgd dat de Tabaks, de Kronenbergs en de Lüskes niet veel speelruimte hebben gekregen.

“Bij stadsvernieuwing moet je gelijktijdig de criminaliteit aanpakken en de leefbaarheid waarborgen. Drugspanden sluiten, verdachte koffiehuisen dichttimmeren, schoonmaakacties per straat organiseren. Dat soort dingen. De buurt moet er geloof in krijgen. We hebben destijds in de Baarsjes een hele serie kleine maatregelen genomen om de leefbaarheid te vergroten. Dat was soms op het kinderachtige af. Maar de onveiligheidsgevoelens zakten in twee jaar wel van 58 naar 27 procent en de verhuisbehoef-

te halveerde. Maar ik moet wel zeggen dat in mijn tijd de stadsvernieuwingsmiljoenen meehielpen. Je kon nog eenvoudig een extra blok meepakken en onder het mom van stadsvernieuwing verdachte drugspanden onteigenen en onwillige eigenaren uitkopen.”

Beperkt houdbaar

Salm kwam in 2000 naar Rotterdam om de overlast van de tipelzone aan de Keileweg te bestrijden. Maar al spoedig bleek dat het bestuur de zone gewoon wilde ontmantelen. Salm zette in op een alternatief, meldde dat ook de omgeving moest worden aangepakt, anders had het geen zin. “Je

jaagt die meiden anders alleen maar de drugspanden in.” De samenwerking met de Rotterdamse gemeentelijke diensten ging steeds stroever verlopen. Uiteindelijk bleek Opstelten volgens Salm alleen maar geïnteresseerd in repressie. “Hij is alleen maar van meppen. Hij wilde de heroïnehoeren liefst allemaal in een inrichting onderbrengen. Ik stapte op uit gewetensnood. Het blijven wel mensen. Maar mijn draagvlak brokkelde ook af. Mijn intuïtieve werkwijze vonden mijn opdrachtgevers niet altijd even transparant. Ik zou eigenlijk voor een halfjaar komen. Na twee jaar was mijn houdbaarheidsdatum ver overschreden.” ■

Tien mythes over hoogbouw

Het kan verkeren. Tot in de jaren negentig waren woontorens ‘not done’ in Amsterdam. De eerste ‘wolkenkrabber’ van Staal uit 1932 leek lang direct de laatste. Begin jaren negentig werd het ambitieuze plan voor de Larmagatoren van 200 meter nog finaal afgeschoten. Maar er is een duidelijke kentering. Komt het door de woningnood? De toegenomen populariteit van het stedelijk leven? Wie zal het zeggen. Gaandeweg is de bouwhoogte in Amsterdam al opgekropen naar negen bouwlagen en verspreid in de stad staan er inmiddels torens tot 65 meter. Momenteel is bij Arcam de expositie ‘Wat heet hoog’ te zien; kort daarvoor publiceerde het Ontwikkelingsbedrijf Amsterdam de studie ‘Wonen in de wolken, Handboek woontorens in Amsterdam’. Is Amsterdam rijp voor echte wolkenkrabbers? Laten we eerst wat mythes uit de weg ruimen.

Fred van der Molen

Alle gegevens in dit artikel zijn ontleend aan ‘Wonen in de wolken, handboek woontorens in Amsterdam’, een uitgave van het Ontwikkelingsbedrijf en de Dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente Amsterdam

1. De slappe Amsterdamse bodem is ongeschikt voor wolkenkrabbers

Nee. Heien moet je toch al in Amsterdam. Bij hoogbouw moeten de palen gewoon nog wat die-

per de grond in worden geramd. De fundering van gebouwen hoger dan zestig meter moet in de tweede of derde zandlaag worden verankerd. De meeste bestaande hoogbouw rust op de tweede zandlaag, zo’n twintig meter onder NAP. Alleen De Nederlandsche Bank en de torens bij het Amstelstation zijn op een diepere zandlaag gefundeerd. Soms moeten de bouwers heel diep: voor de woontorens in het project Wester IJ-dock bijvoorbeeld tot zestig meter diep. Het kan dus, maar heeft zijn prijs.

2. Met hoogbouw kan geen hogere dichtheid worden gehaald dan met laagbouw

Dat fabeltje leeft al sinds de jaren dertig. Er zijn inderdaad tal van

studies verschenen waarin werd ‘aangetoond’ dat je rond flats zoveel ruimte en groen nodig had dat het netto ruimtebeslag even groot was als bij laagbouw. Maar wel eens in New York of Hong Kong geweest? De FSI oftewel ‘floor space index’ hangt erg af van de plek waar je hoogbouw neerzet en het type bewoners dat je voor ogen hebt.

3. In hoogbouw is het anoniem en geïsoleerd wonen

Dat kan. Je kunt je heel goed op je eigen domein terugtrekken. En niemand zal op tachtig meter hoogte naar binnen gluren. Maar er zijn ook bijzondere ontmoetingsplekken te creëren. In de Rotterdamse Hoge Heren zijn er bij-

voorbeeld gemeenschappelijke voorzieningen als een sauna, fitness-, lounge- en logeerruimtes. En wat te denken van de 'liftgesprekken'? Volgens een bewoonster van de Hoge Heren is de lift 'de meest bezochte sociale ruimte' van de omgeving.

4. Hoogbouw levert een onaantrekkelijke straatomgeving op

Dat is vaak het geval maar hoeft niet. De oplossing zit in het ontwerp van 'de plint', de schakel tussen toren en omgeving. Architect Staal heeft het in de jaren dertig met 'De Wolkenkrabber' in de Vrijheidslaan al aangeven hoe het moest. Je hoeft op de begane grond geen parkeergarages en opbergboxen te bouwen.

5. Hoogbouw is alleen aantrekkelijk voor jongeren

Waarom niet juist voor ouderen? Je hebt uitzicht, geen trappen en door de hoge woondichtheid waarschijnlijk ook veel voorzieningen dichtbij.

6. De maximale hoogte wordt in Amsterdam beperkt door de ondergrond

Nee, eerder door Schiphol (aanvliegroutes) en de KPN (straalpaden). Voor een groot deel van de stad geldt daardoor een maximale bouwhoogte van 150 meter, voor het zuidwestelijke deel 45 meter.

7. Hoogbouw is bij uitstek geschikt voor sociale huurwoningen.

Nee, juist helemaal niet. Dat denken we wellicht door de Bijlmer en die treurige buitenwijken in zuidelijker landen. Maar alle recente torencomplexen in Nederland bevatten juist duurdere woningen.

Het eventuele gemis van een tuin wordt daar gecompenseerd door extra comfort. Bovendien kan hoogbouw anders niet uit. Zie acht.

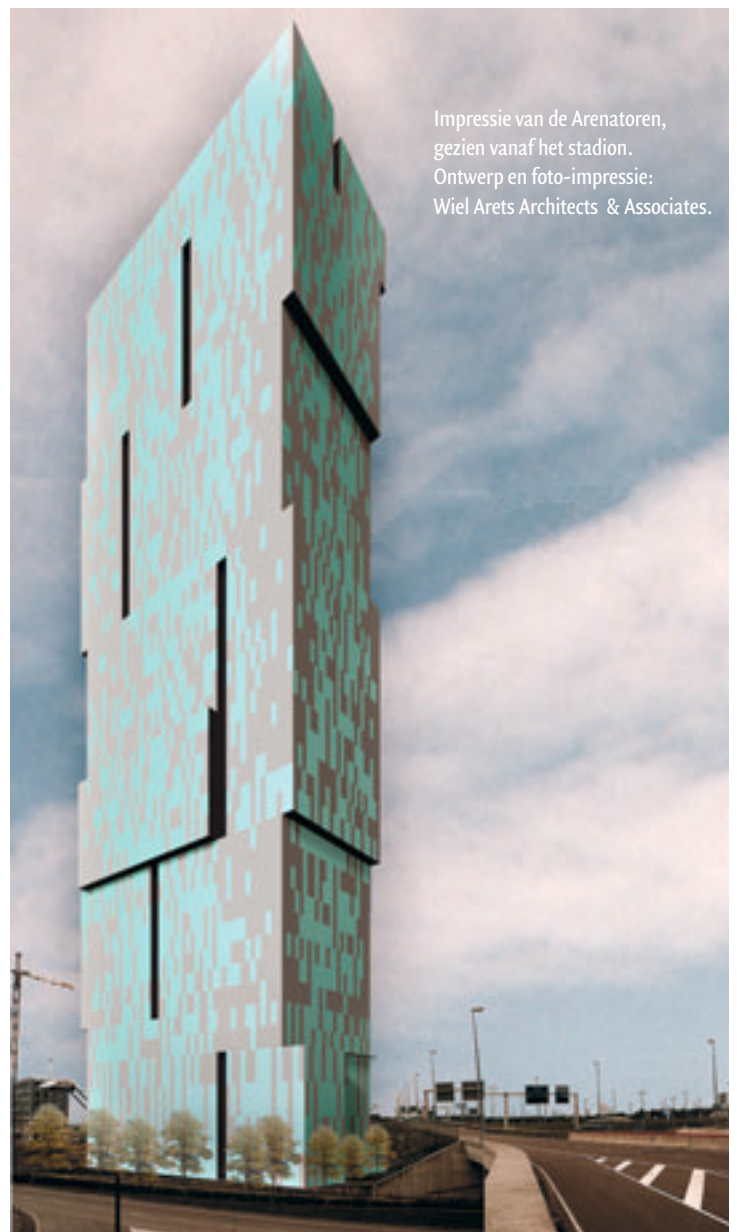
8. Hoogbouw is goedkoper dan laagbouw

Nee, je gebruikt weliswaar relatief weinig grond voor woontorens, maar de bouwtechnische eisen en randvoorwaarden hebben grote financiële consequenties. Er zijn bijvoorbeeld tal van extra technische en veiligheidsvoorzieningen nodig: waterdrukinstallaties, kranen met stroombegrenzers, sprinklerinstallaties (vanaf honderd meter), hemelwaterafvoeren, waterleidingen en radiatoren die meer druk kunnen weerstaan, extra brandweerliften (vanaf 70 meter), stabiliteitswanden, enzovoort, enzovoort.

Het is dus niet: hoe hoger, hoe goedkoper, maar precies omgekeerd: hoe hoger, hoe duurder. De investeringskosten per vierkante meter van een gebouw van 150 meter zijn maar liefst 50 procent hoger dan van een toren van 50 meter. Maar ook een toren van 50 meter is al 10 procent duurder dan gestapelde bouw tot vijf bouwlagen.

9. De beste plek voor hoogbouw is aan de periferie

Nee. Wie aan de rand van de stad wil wonen, zal meestal de voorkeur geven aan laagbouw. Hoogbouw is vooral aantrekkelijk voor degenen die in een hoogstedelijke omgeving willen wonen, vlakbij de plekken waar het allemaal gebeurt. Dat is de binnenstad. Maar ja, de eerste plannenmaker die de historische binnenstad wil verwoesten met woontorens, moet zich nog melden. De beste plek is daarom de Noordelijke IJ-oever: toch nog zeer dicht bij het centrum en bij



Impressie van de Arenatoren, gezien vanaf het stadion. Ontwerp en foto-impressie: Wiel Arets Architects & Associates.

belangrijke infrastructuur, en ook een schitterend uitzicht. Last but not least: torens zitten daar niemand in de weg. Op de tweede plaats komt waarschijnlijk de Zuidas, gevolgd door Overamstel: ook nog dicht bij de binnenstad en bovenop de uitvalswegen (weg en spoor). Verder uit het centrum wordt hoogbouw minder aantrekkelijk. De bouw blijft kostbaar, terwijl de huizen minder opbrengen.

10. Aan hoogbouw kan de gemeente lekker veel verdienen

Een jammerlijke vergissing. Dat geldt wel voor kantoortorens maar niet voor woontorens. Er wordt weliswaar veel vierkante meter

woonruimte op weinig grond opgeleverd, maar de kosten zijn te hoog. Grondprijzen worden in Amsterdam 'residueel' bepaald: ze zijn grosso modo gelijk aan het verschil tussen de marktwaarde en de stichtingskosten. We hebben al vastgesteld dat de bouwkosten per vierkante meter bij woontorens veel hoger zijn. In de periferie zullen de stichtingskosten al gauw de marktwaarde benaderen of die zelfs overstijgen. Alleen op heel gewilde plekken zal het Ontwikkelingsbedrijf kunnen cashen. Maar in het algemeen valt er voor de gemeente niet veel te verdienen aan hoogbouw. De gemeente zal dat moeten accepteren, anders wordt het nooit wat. ■

als ik het voor het zeggen had Van België naar Luxemburg

Marlies Rohmer

Architecte Marlies Rohmer doet naast architectuur ook veel stedenbouwkundig werk.

Ze is supervisor over een deel van de Westelijke Tuinsteden en voorzitter van de Welstand, Commissie II.

Recentelijk won ze de nationale en internationale scholenbouwprijs met een scholencomplex in Wateringse Veld.

Ze is eigenaar van het Architectenbureau Marlies Rohmer

Zie www.rohmer.nl

Als ik het voor het zeggen had dan zou ik zorgen, dat degene die het voor het zeggen had het ook werkelijk voor het zeggen had. Weg met het poldermodel, lang leve de dictatuur. Nou ja, bij wijze van spreken.

Deze 'dictator' zou verordonneren dat de stadsdelen meteen worden afgeschaft.

Voor vuil ophalen, trouwen, paspoorten, rijbewijzen en al die zaken waar de burger vooral niet te ver voor moet reizen, c.q. te lang voor moet wachten, zijn servicepunten in de 'voormalige' stadsdelen prima. Maar ruimtelijke ordening, bouwen en wonen, inrichting van de openbare ruimte en de plantsoendienst zijn geen taken die gedecentraliseerd hadden mogen worden.

De dictator zou eisen dat terstond één centrale sterke dienst stedenbouw, inrichting van de openbare ruimte en architectuur wordt opgericht.

Bij zo'n dienst is het zo interessant om te werken dat die dus heel goede medewerkers aantrekt. Deze dienst zou met visie en beleid aan Amsterdam werken, aan Amsterdam als één geheel, als één bruisende stad.

In de Westelijke Tuinsteden zouden geen woningen van tachtig vierkante meter gesloopt worden, die we in IJburg nu juist gaan bouwen. En als we de stad in rijden via de Baarsjes en Oud-West, zouden we niet meer het gevoel hebben dat we de grens van België naar Luxemburg passeren. Lantarenpalen, parkeerpaaltjes, stoeptegels, afvalbakken en andere zaken, die het aanzicht van de openbare ruimte bepalen, zullen langs die route één idee uitstralen.

Langs de invalswegen, waar je tenslotte een beetje het gevoel moet hebben dat je een echte stad binnenrijdt, zouden de winkeliers verplicht worden om minimaal twee vierkante meter lichtreclame op hun winkels te hangen in plaats van de retro-sierletters, die de trend zijn in de huidige reclamenota's. Die zijn prima voor de zijstraten.

De dictator zou dicteren, dat ogenblikkelijk het schrijven van de vijftien verschillende welstandsnota's voor de vijftien verschillende stadsdelen gestaakt wordt.

Deze verschillende welstandsnota's, die elk met een andere indeling en een andere inhoud eerder een labyrint voor de burger vormen dan de beoogde helderheid bewerkstelligen, leiden in het ergste geval straks nog tot vijftien verschillende welstandscommissies (waar halen we alleen al alle architecten vandaan?).

Hij zou initiëren dat het welstandsbeleid integraal over de stad gaat, en niet alleen over architectuur maar ook over stedenbouw. Want, zou hij zeggen: "goede stedenbouw is met slechte architectuur niet eenvoudig te verpesten.

Maar andersom kan goede architectuur slechte stedenbouw nooit redden".



De dictator zou afdwingen dat er voor grote stadsuitbreidingen en herstructurerings, zoals die van de Westelijke Tuinsteden, een 'mentaliteitsplan' wordt geschreven.

Het mentaliteitsplan zou ingaan op de vraag: voor wie ga je bouwen? Het zou voorwaarden scheppen voor sociale, maatschappelijke en culturele ontwikkelingen en trends. Het plan zou bijvoorbeeld brede stoepen aanbevelen die ruimte bieden voor de noodzakelijke lichaamsbeweging van de steeds dikker wordende jeugd. Want werkende moeders hebben geen tijd meer om met de chipsetende en tv-kijkende generatie naar speelplaatsen te gaan. En de *backbench generation* mag alleen nog onder het toezicht oog van de, door paranoia bevangen, ouders spelen.

Het plan zou ruimte geven aan de dagelijkse markt, waar allochtone en autochtone bewoners graag heengaan, en die nu om de één of andere reden uit het stadsbeeld verdwijnt ten gunste van het monopolie van de supermarkt van Albert Heijn en het bijbehorende financiële gewin van de gemeente.

Het plan zou ook voorzien in een zone vóór de woning, die het verandagevoel versterkt zodat er collectiviteit en interactie ontstaat tussen bewoners. Niet onbelangrijk na de gebeurtenissen van 11 september.

Dit alles zou de dictator stampvoetend en briesend bewerkstelligen en iedereen zou ademloos naar hem luisteren en meteen doen wat hij zei.

Lang leve het poldermodel ... ■

IJburg wil fouten uit verleden vermijden

Behoeftte aan voorzieningen vaak

Al bij de eerste planning van een nieuwe woonwijk wordt vastgelegd hoeveel wijkpikken, bus- en tramlijnen, schoollokalen en winkels er nodig zijn. Op basis van prognoses. Maar de werkelijkheid laat zich kennelijk slecht voorspellen, want het gaat nog altijd anders dan stedenbouwkundigen hebben bedacht. Zo bleken in het Oostelijk Havengebied de onderwijsvoorzieningen niet berekend op het aantal kinderen dat de wijk ging bevolken. Daar is van geleerd. Op IJburg wordt flexibel gebouwd. "Je moet de plannen voor zo'n nieuwe wijk loskoppelen van de waan van de dag".



Janna van Veen

De lege bussen die vanaf november 2002 om het kwartier tussen Centraal Station en het nog bijna onbewoonde IJburg pendelden wekten hilariteit op. De noodschool die op het Haveneiland-West startte met drie leerlingen kreeg zelfs nationale aandacht. En dat terwijl Amsterdam met deze voortvarende aanpak juist wilde breken met een aanpak die bewoners van veel nieuwbouwlocaties frustrereert: dat het vaak jaren duurt voordat er goede wegen, openbaar vervoer, voldoende winkels, scholen en andere voorzieningen zijn. Projectmanager Igor Roovers van Projectbureau IJburg: "We hebben de ontwikkelingen in het Oostelijk Havengebied, Nieuw Sloten en de Aker op de voet gevolgd en geleerd van de problemen die daar ontstonden. Daar werd bijvoorbeeld bij de planning te weinig rekening

gehouden met onverwachte maatschappelijke en economische ontwikkelingen."

De bewoners van Nieuw Sloten kunnen erover meepraten. Al jaren wordt daar gesleept met noodlokalen om alle kinderen onderdak te bieden. Neem Bas Raaijmakers en zijn vriendin. Ze wonen acht jaar in deze wijk en hebben inmiddels drie kinderen. Dochter Tessa is al een keer verhuisd van een noodlokaal van openbare school de Zeven-sprong naar een definitief onderkomen, waar inmiddels ook de jongste de peuterklas bezoekt. De Zeven-sprong wordt momenteel echter weer verbouwd en uitgebreid. Het middelste kind bezoekt nu een noodschool buiten de buurt.

Bas: "We balen daar wel van want je bent langer onderweg om de kinderen op school af te zetten voor je naar je werk gaat. Bovendien was

Nina, die voor het eerst naar de basisschool ging, teleurgesteld dat ze niet bij haar zus en broertje op dezelfde school kwam te zitten. Ook kan ik me voorstellen dat de kinderen die wel op de Zeven-sprong zijn gebleven last hebben van de bouwwerkzaamheden. Het is op alle fronten dus al jaren onrustig."

Portefeuillehouder Harro Hoogerwerf van stadsdeel Slotervaart/Overtoomse Veld erkent de problemen: "Van begin af aan schoot de onderwijscapaciteit tekort. Dat komt onder meer doordat de prognoses van O&S (dienst Onderzoek & Statistiek, red.) niet adequaat bleken. Er werden veel meer kinderen geboren dan gedacht." Onder invloed van het gunstig economisch tij kochten veel meer starters dan gepland daar een huis. Hoogerwerf vervolgt: "Dit heeft er toe geleid dat de drie scholen in de

verkeerd ingeschat

wijk moesten uitbreiden en er twee noodgebouwen met in totaal 25 lokalen bij zijn geplaatst. Verder komt er een multifunctioneel gebouw voor de resterende ruimtebehoefte. Maar voor het eerst in de tien jaar dat de wijk officieel is opgeleverd, is het aantal leerlingen oktober vorig jaar gedaald. Als die trend doorzet kunnen we de noodlokalen over enkele jaren misschien weer opheffen. We verwachten hoe dan ook de onderwijscapaciteit in 2005 op orde te hebben.”



Croissanterie en traiteur

In het Oostelijk Havengebied doen zich dezelfde problemen voor als in Nieuw Sloten. Volgens de stadsdeelvoorzitter van Zeeburg, Tjeerd Herrema, is de afstemming tussen wonen en voorzieningen ‘op z’n zachts gezegd tekort geschoten’. “In het Oostelijk Havengebied is uitgegaan van stedelijke bebouwing. Dus geen blokken eengezinswoningen, maar vooral veel appartementen. Dan verwacht je niet dat er opeens veel mensen met kinderen in zo’n wijk komen wonen. We hebben nu ondervonden dat het heel erg moeilijk is om de zaken terug te draaien als alles eenmaal vast ligt in de planning.” Met veel hangen en wurgen zijn er ruim dertig schoollokalen in de wijk bijgebouwd en de plannen voor de start van een tweede openbare school zijn inmiddels goedgekeurd. Een heel dure, maar wel effectieve oplossing was het transformeren van kantoorgebouw de Schijf aan de Oostelijke Handelskade tot schoolgebouw. Daarin huist nu de Piet Heinschool. In een dossier over het Oostelijk Havengebied in Het Parool in 2002 klaagden bewoners bovendien steen en been over het schamele winkelaanbod in de nieuwe wijk. Het ontbreken van luxere kleine

winkels als een croissanterie of traiteur bleek een doorn in het oog van menig eilandbewoner. Inmiddels is de zo gewenste traiteur er. In september opende Oceaan Deli aan de C. Van Eesterenlaan zijn deuren. Dit kon pas nadat de beschermconstructie voor de winkeliers van winkelcentrum Brazilië na vijf jaar was komen te vervallen.

Volgens Herrema is het niet meer dan billijk dat pionierende winke-

liers de eerste jaren worden beschermd tegen concurrentie. “Maar nu is het iedereen vrij om een winkel te beginnen, voor zover het bestemmingsplan dit toelaat. Er wordt bovendien een Distributie Planologisch Onderzoek gehouden waaruit moet blijken of er in de bestemmingsplannen meer ruimte gemaakt moet worden voor winkelfaciliteiten. Maar uiteindelijk is het natuurlijk de markt die bepaalt of er nieuwe winkels bijkomen en of er ondernemers zijn die een dergelijk risico willen nemen.”

Volgens Herrema zal de komst van het restaurant van de Britse tv-kok

Jamie Oliver en het Lloydhotel de wijk meer schwing geven. Bovendien is de financiering van een drijvende bioscoop zo goed als rond. Wie er tot dusver zeer bekaaid afkomen in het Oostelijk Havengebied zijn jongeren vanaf twaalf jaar. En hun aantal zal de komende jaren flink toenemen. Het plan om drijvende speelkooien op pontons te bouwen lijkt Herrema niet de juiste oplossing. Wel heeft de raad uitgesproken dat er een

In Nieuw Sloten wordt al jaren gesleept met noodlokalen

onderzoek moet komen naar uitbreiding van de voorzieningen voor jongeren.

Flexibel bouwen

Bij de ontwikkeling van IJburg vormen de voorzieningen een prominent onderdeel van het planproces. Roovers: “Er zijn al in een heel vroeg stadium beleidskeuzes gemaakt voor voorzieningen. Zo werd de komst van een middelbare school belangrijk gevonden. Bovendien is er een nautisch programma vastgesteld dat onder meer voorziet in een jachthaven.” Toch is tussen de vaststelling van de nota van uitgangspunten in

1996 en 2002 het zogenoemde niet-wonenprogramma reeds verdubbeld. Dit komt onder meer door nieuwe inzichten in de bevolkingssamenstelling, het besluit meer arbeidsplaatsen in de wijk te creëren en niet in de laatste plaats door maatschappelijke en economische ontwikkelingen. In eerste instantie werd er van uitgegaan dat er hooguit twaalf basisscholen nodig waren. Inmiddels is klassenverkleining een trend geworden en is er een nieuwe bevolkingsprognose gemaakt tot 2035 waaruit blijkt dat er minimaal vijftien basisscholen moeten komen in de wijk.

Het aantal vierkante meters kinderopvang is bovendien ruim verdubbeld ten opzichte van de eerste plannen. Er wordt gesproken over de komst van een tweede middelbare school. Ook komen er meer ligplaatsen in de jachthaven, omdat uit een enquête bleek dat het toekomstig botenbezit veel hoger uitpakt dan gepland. Er is inmiddels al een restaurant geopend en een huisarts houdt twee dagen per week spreekuur voor de ongeveer zeshonderd IJburg-pioniers. Het aantal inwoners zal zich eind dit jaar vermoedelijk verdubbeld hebben.

Er zijn speciale modellen voor het berekenen van bijvoorbeeld het aantal benodigde leerlingplaatsen of het aantal winkels in een nieuwe wijk. Roovers: “Er is een concept, maar afhankelijk van de economische en maatschappelijke ontwikkelingen kijk je voortdurend of de gegevens op hoofdlijnen nog kloppen. Zo kan opeens het aantal geboorten stijgen. Door strak te monitoren word je daar niet door verrast.”

Desondanks kan het mis gaan. “Daarom bouwen we op IJburg scholen met een extra stevige fundering, waarop probleemloos nóg

een laag gebouwd kan worden. Ook houden we ruimte vrij voor extra voorzieningen en wordt er multifunctioneel gebouwd. Je kunt bijvoorbeeld van bepaalde woningen eenvoudig een bedrijfsruimte maken en andersom.”

De projectmanager vervolgt: “We gaan er van uit dat we voor honderd jaar bouwen. Dan moet je niet, als het economisch even slechter gaat, meteen alle kantoor- en bedrijfsruimte schappen. Waar je wel voor moet zorgen – en dat moet dan ook op voorhand worden vastgelegd in het bestemmingsplan – is dat je die kantoorruimte bijvoorbeeld ook tijdelijk kan verhuren als studentenhuisvesting. Je moet de plannen voor zo’n wijk loskoppelen van de waan van de dag. Nu is het idee van verzorgingstehuizen achterhaald en is voor IJburg gekozen voor een modern concept van zorg en samenleven. Maar stel dat daar over tien jaar hele andere inzichten over zijn. Zorg dan dat er ruimte is voor een dergelijke voorziening.”

Roovers spreekt in termen van troefkaarten. “Amsterdam ontbeert een goede jachthaven. Door een jachthaven op IJburg te bouwen, maak je de stad aantrekkelijker. Een andere troefkaart die we gaan uitspelen is een cluster van vrijetijdsvoorzieningen op het Zeeburgereiland. Je kunt daar wel alleen een bioscoop bouwen, maar je maakt zo’n gebied veel aantrekkelijker als je er ook een zwembad en een fitnessruimte bijbouwt.”

Wachtlister kinderopvang

Projectbureau IJburg wil op korte termijn de monitoring verbeteren door bewoners meer bij de ontwikkeling van de wijk te betrekken, bijvoorbeeld via de website. Er is al een actieve bewonersvereniging die sinds eind vorig jaar



overleg voert met onder anderen wethouder Jan Hoek van Zeeburg. Jeroen Overweel is secretaris van bewonersvereniging IJburg. Jeroen verhuisde drie maanden geleden met zijn vriendin en dochtertje van twee jaar, van drie hoog op de Ceintuurbaan naar een koopwoning op het Grote Rieteland. Hij vindt het heel belangrijk dat er nu al overleg wordt gevoerd met het stadsdeel. “Navraag leerde dat wij als bewoners niets te zeggen hebben over de ontwikkeling van de eilanden die nu nog onbewoond zijn. Maar dat is natuurlijk onzin want het moet uiteindelijk een grote wijk worden. Wat het overleg moeilijk maakt zijn de vele verschillende partijen die bij de ontwikkeling van het gebied betrokken zijn. Het enige dat we kunnen doen is onze wensen op het bordje van de wethouder leggen in de hoop dat het bij de juiste instanties terecht komt.”

Een heikel punt voor de bewonersvereniging is de verkeerssituatie. “Er wordt veel te hard gereden op de IJburglaan en de oversteekplaats ligt ook nog eens heel ongunstig ten opzichte van de noodschool. Ook zijn er smalle straatjes zonder trottoir, waar je zo vanuit je huisdeur de rijweg oploopt. Verder is er nu al een wachtlister voor de tijdelijke kinderopvang. Er wordt gesproken over een oplossing in de zomer en we hebben er op aangedrongen dat die er ook komt.”

Een ander belangrijk onderwerp

voor de bewonersvereniging is – nu al – het ontbreken van een voorziening voor twaalf jaar en ouder. Overweel: “Die jongens en meisjes gaan in de stad naar school, maar komen na schooltijd terug in een wijk waar helemaal niets te doen is. Wij hebben het stadsdeel gevraagd of het huisje dat architect Piet Hein Eek bouwde voor de Floriade en dat naar IJburg is verplaatst, onder meer gebruikt kan worden als jongerencentrum. Er hoeft alleen maar gas en licht te worden aangelegd.”

Volgens portefeuillehouder IJburg Jan Hoek is er aandacht voor het aantal plaatsen in de kinderopvang en kinderspeelplaatsen, maar zullen de meeste voorzieningen voorlopig van tijdelijke aard blijven. “Er wordt niet langer volgens de oorspronkelijke planning gebouwd, maar op die plek waar een projectontwikkelaar zijn vinger legt. Dat maakt het lastig om definitieve voorzieningen te plannen. Maar we houden voortdurend een vinger aan de pols en grijpen tijdig in om problemen te voorkomen.”

De IJburg-bewoners moeten zich momenteel behelpen met een kleine noodsupermarkt. Wanneer het Diemerpark een jaar geleden was geopend, zoals in de planning lag, was er ook een ontsluiting geweest naar het nieuwe winkelcomplex op het Maxisterrein in Diemen. Jan Hoek wil geen harde datum noemen wanneer het Diemerpark – dat bovendien een groene oase

In augustus 2003 startte de eerste basisschool op IJburg in een noodgebouw met drie leerlingen. Het definitieve gebouw komt aan het Joris Ivens Plein op Haveneiland West.

vormt in de bouwwoestijn – nu echt geopend wordt.

De ongunstige economische ontwikkeling leidt behalve tot stagnatie in de woningbouw, ook tot een vertraging van anderhalf jaar bij de bouw van het winkelcentrum door ING-Real Estate op het Centrumereiland. Er zijn inmiddels wel huurcontracten afgesloten met winkelketens als Albert Heijn, Blokker en Vomar, een drogisterij en een bloemist, een snackbar en een Chinees restaurant. De afdeling Research & Concepts doet momenteel een marktonderzoek naar de overige branchering. Verwacht wordt dat het winkelcentrum in het eerste kwartaal van 2006 wordt geopend.

Een woordvoerder van ING verwacht niet dat de economische situatie zal leiden tot leegstand in het winkelcentrum, dat in totaal ruim vijfduizend vierkante meter beslaat. “De keus die inmiddels gemaakt is om minder dure woningen te bouwen zal weinig veranderen aan het winkelaanbod. Wij denken dat IJburg hoe dan ook *the place to be* wordt en vrezende leegstand. Misschien dat de huidige ontwikkelingen alleen voor de keuze van branchering enig verschil zal maken.” ■

Handleiding moet projectleiders door Flora- en faunawet loodsen

Worstelen met de rugstreepad

Met de Flora- en faunawet hebben Amsterdamse bouwers er een probleem bij gekregen. Actievoerders benutten regelmatig beschermde dier- en plantensoorten om een project stil te leggen. Of het beestje of de plant veel voorkomt in Nederland is daarbij onbelangrijk. Ook is er geen verschil tussen bouwen in de stad of een natuurgebied. De dienst Ruimtelijke Ordening schreef een handleiding om projectleiders te behoeden voor alle valkuilen van de wet.

Jaco Boer

We moeten hem niet verkeerd begrijpen: Jan Straub van het gemeentelijk ingenieursbureau geniet ook van de natuur. Maar het zit hem wel dwars hoe de rugstreepad en vlemuis zijn 'misbruikt' om de plannen voor zijn Sciencepark te vertragen. Sinds 2002 is zijn projectteam in een juridisch gevecht gewikkeld met de stichting Hou 't Sciencepark Groen, die onder aanvoering van Brenda van der Kleij tegen elke kap- of bouwvergunning protesteert. Zo werd tot drie keer toe een ontheffing op de Flora- en faunawet voor de kap van enkele bomen langs een ontsluitingsweg bij de rechter aangehouden. Vleermuizen zouden de stammen als slaapplaats gebruiken, hoewel de dieren er nog nooit waren aangetroffen. Ook de aanwezigheid van de rugstreepad heeft de actiegroep nooit kunnen bewijzen, maar dat was ook niet

nodig. Volgens de rechter was het de taak van de gemeente om aan te tonen dat de pad er niet voorkwam. "Absurd", oordeelt Straub. "Biologen tellen alleen de beestjes die er wél voorkomen. Dat de wet geen verschil maakt tussen bouwen in een stad of een natuurgebied vind ik ook heel slecht."

Straub is niet de enige die ontvreden is over de nieuwe Flora- en faunawet die sinds 2002 talloze zeldzame Europese dier- en plantensoorten tegen uitsterven moet beschermen. Onlangs stuurde het college van B en W een lijstje met de tien grootste hindernissen bij bouwplannen naar minister Dekker in Den Haag. De gewraakte wet stond daarbij op de vierde plaats en bood volgens de gemeente te ruime mogelijkheden om bouwprocessen stil te leggen. Alleen al het vermoeden dat een nog niet aangetroffen soort op de bouwplaats zou kunnen worden gevonden is voldoende om de heima-chines het zwijgen op te leggen. Ook zou de lijst met beschermde soorten langer zijn dan op grond van de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn nodig is.

Woningbouwregisseur Arthur Verdellen is blij met de hartenkreet richting Den Haag, maar verwacht voorlopig geen reactie. "We zullen met de wet moeten leren leven. Ook al is het raar dat we een veel voorkomend beestje als de rugstreepad moeten behandelen als een uitstervende soort omdat hij in de rest van Europa zeldzaam is." Het kan nog gekker: de rugstreepad is dol op bouwterreinen met opgespoten zand en ondiepe plassen. Ook tijdens de bouw moet een aannemer er dus voor oppassen dat hij het niet al te aantrekkelijk maakt voor zo'n dier."

Verzachten of vervangen
Om projectleiders op dit soort val-

TOP 5 'DWARSLIGGERS' IN AMSTERDAM

1. rugstreepad
2. rivierdonderpad
3. vlemuis
4. gierzwaluw
5. ringslang

kuilen te wijzen heeft de dienst Ruimtelijke Ordening afgelopen maand een handleiding gepresenteerd met tips en een uitleg van de regels. Samensteller Geert Timmermans is er van overtuigd dat met consequente aandacht voor de wet in alle fasen van het Plaberum (het Amsterdamse planstelsel) er weinig mis kan gaan bij de rechter. "Als je een aantasting niet kunt voorkomen, moet je van tevoren verzachtende maatregelen nemen of een vervangend leefgebied creëren. Dan kun je een plotseling opduikende rugstreepad ook gemakkelijker naar een andere plek overbrengen. Dat we vanaf dit jaar bepaalde soorten en hun leefgebied actief gaan beschermen maakt voor een rechter ook veel uit." ■

Dit is hem nu. De in bouwkringen gevreesde rugstreepad oftewel *Bufo calamita*. Het is een echte pionier die zich thuis voelt op zandige en schaars begroeide spuitvelden en bouwterrein. Het is één van de tien dieren van de Habitatrichtlijn die in Amsterdam voorkomen.

Foto: Martin Melchers



De schubvaren (*Ceterach officinarium*) is één van de tientallen Amsterdamse plantensoorten die in het kader van de Flora- en faunawet zijn beschermd. Hij is in Nederland zeer zeldzaam.

Foto: Martin Melchers.

Corporaties en gemeenten experimenteren met alternatieve woonruimteverdeling

Schipperen tussen keuzevrijheid

Wie in Amsterdam een sociale huurwoning wil betrekken moet niet te veel geld verdienen en vooral veel geduld hebben. De inkomenstoets en het woonduurcriterium zijn hier nog heilig. Maar het kan anders. Elders in het land loot men gewoon, of nemen geïnteresseerden een 'optie' op hun droomwoning en wachten af. Zijn ook in de regio Amsterdam dergelijke alternatieven mogelijk? Wie wint daarbij en wie verliest? Wat zijn de effecten op de samenstelling van de wijken? Een rondje Nederland.

Jaco Boer
Vijfjaar lang had Josha Veenker (24) uit IJmuiden naar een woning gezocht. Maar eind november was het eindelijk raak. Twee maanden na de introductie van het 'winkel- en optiemodel' trok ze bij de verloting van een vierkamerappartement aan het langste eind. Tot haar opluchting werd er niet meer gekeken naar haar inkomen en het aantal personen in het huishouden. Als alleenstaande had ze deze woning anders nooit gekregen. De opties die ze eerder op vijf andere 'woningclusters' had genomen kan ze rustig door

laten lopen. Over een aantal jaren krijgt ze daardoor een nog mooier huis aangeboden. "Eindelijk hoef je als jongere niet meer zes jaar te wachten voordat je een kans maakt", aldus een blije Josha. Over twee jaar beslissen corporaties en gemeente of het experiment in vast beleid wordt omgezet.

Velsen is niet de enige gemeente waar wordt geëxperimenteerd met een andere woonruimteverdeling. Van het Friese Smallingerland tot Rotterdam worden voorheen heilige toewijzingscriteria als huishoudengrootte, inkomen en

Oneerlijke criteria

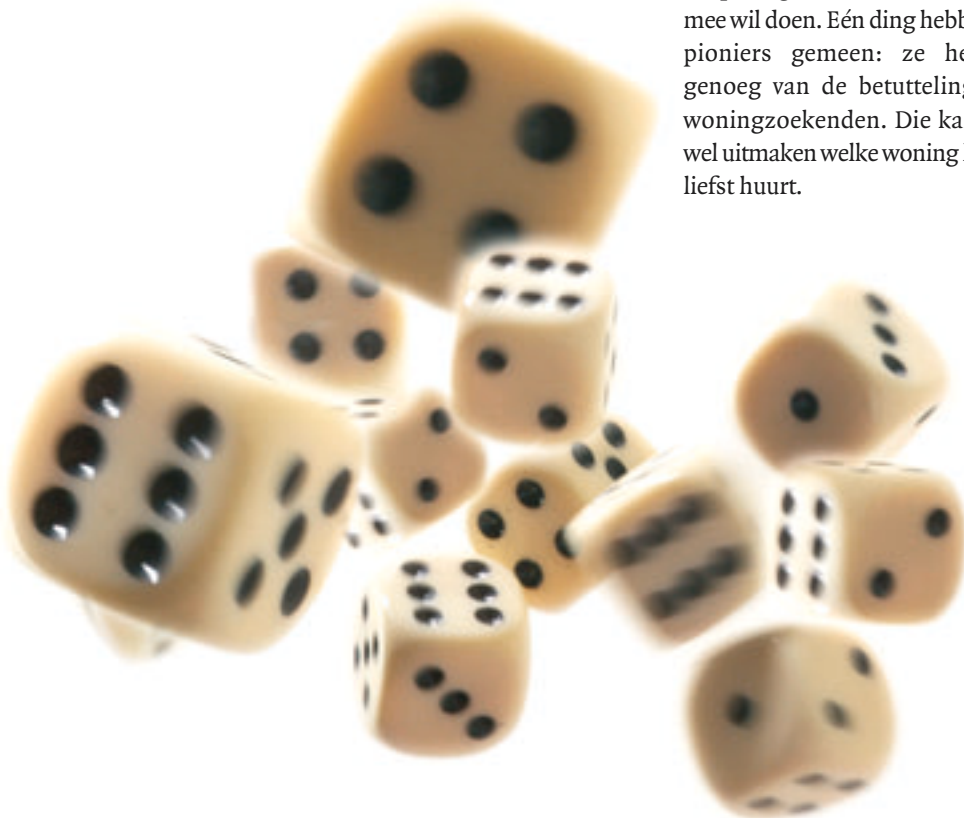
Een van de eersten die hun woningen niet meer op basis van huishoudengrootte, inkomen of woonduur toewezen was Johan Heese van woningcorporatie Smallingerland. "Mensen wisten in het vorige systeem nooit wanneer ze aan de beurt waren. Bovendien werden woningen vaak geweigerd, omdat ze niet aansloten bij hun wensen." Dat moest anders kunnen, dacht Heese. Dat de woningmarkt in de Friese gemeente halverwege de jaren negentig ontspannen was, gaf een extra

"Hoe rechtvaardig is het om een starter jaren te laten wachten"

woon-/inschrijvingsduur losgelaten. Bij de ene corporatie moeten woningzoekenden opties nemen op een woning naar keuze terwijl de andere aanbieder zijn huizen simpelweg verloot aan iedereen die mee wil doen. Eén ding hebben de pioniers gemeen: ze hebben genoeg van de betutteling van woningzoekenden. Die kan zelf wel uitmaken welke woning hij het liefst huurt.

stimulans aan de zoektocht naar alternatieve verdelingsmodellen. "We kwamen erachter dat eigenlijk elk bestaand criterium oneerlijke kanten had. Hoe rechtvaardig is het bijvoorbeeld om een starter met een korte inschrijvingsduur langer te laten wachten dan een doorstromer die al jaren bij ons in een goede woning zit en naar een nog beter huis zoekt?"

Uiteindelijk vond Heese maar één criterium dat onder alle omstandigheden viel te verdedigen: achteraan sluiten in de rij voor de woning die je wenst. Vanaf 1996 konden woningzoekenden zich daarom inschrijven op verschillende woningclusters en was het optiemodel geboren. Alleen complexen met bijzondere voorzieningen voor ouderen en gehandicapten werden van het systeem uitgesloten. Ook bleef de voorrangsgeregeling voor (medisch) urgenten behouden. Tot enkele jaren geleden zorgde het model voor minder weigeringen en tevreden bewoners. Maar ook in Smallingerland is de markt krapper geworden en lopen de wacht-



en sturing

tijden op. Heese overweegt daarom een limiet aan het aantal opties te stellen. "Voor bejaardenwoningen is tien jaar wachten nog aanvaardbaar, maar voor een studentenkamer is het onzinnig. Dan vertel ik mensen liever dat ik hen niet kan helpen dan te suggereren dat ze een goede kans maken, zoals in het aanbodmodel gebeurt."

KAN:
experiment met bijwerking
De echte doorbraak in de discussie over een andere woningruimteverdeling ontstond in het ver-

totale huursubsidiebijdrage stabiel bleef.

Inmiddels is in de regio de toets op inkomens- en huishoudengrootte definitief uit de toewijzing geschrapt. Toch blijkt uit de eerste jaarevaluatie van het nieuwe model dat de verdringing van lagere inkomens in Nijmegen aanmerkelijk groter is dan tijdens het experiment. Zo kwam in 2002 40 procent van de goedkoopste woningen (ongeveer 500-600 huizen) terecht bij huishoudens die buiten de doelgroep van sociale huurwoningen vallen (inkomen boven

wijl vroeger de helft van de vrijgekomen woningen bij deze groep terecht kwam, was dat in 2002 gedaald tot hooguit 30 procent. Doorstromers hadden massaal geprofiteerd van het besluit om inschrijvingsduur te vervangen door woonduur.

Elle van de Wall, beleidsmedewerker wonen bij de gemeente Nijmegen, erkent de problemen met starters en minima. "Afgelopen zomer is het model aangepast en kunnen doorstromers van buiten de regio alleen nog op basis van inschrijvingsduur meedoen aan het systeem. Starters uit het KAN-gebied maakten daardoor meer kans op een woning." Voor de minima komt er nog een tweede wijziging aan, omdat zij in het nieuwe model extra veel last hebben van de krappe woningmarkt. Eerder werd al geregeld dat zij voorrang krijgen bij het toewijzen van nieuwe sociale huurwoningen in Vinexlocatie de Waalsprong.

Ook kunnen corporaties bij leefbaarheidsproblemen in moeilijke wijken woningen buiten het systeem om toewijzen. Woningzoekenden hebben in Nijmegen met het nieuwe model dus wel meer keuzevrijheid gekregen, maar veel negatieve bijwerkingen zijn alleen op te lossen met flinke ingrepen in het systeem.

Dobbelen om een huis

Aan één ding heeft ook het nieuwe verdelingsmodel in Nijmegen geen einde kunnen maken: in 2002 werden nog altijd twee van de drie aangeboden woningen door inschrijvers geweigerd. Volgens sommigen valt dit probleem alleen op te lossen door afschaffing van het woonduurcriterium. Wie een lange wachttijd heeft opgebouwd, bedenkt zich immers wel twee keer voordat hij zijn rechten verzilverd. Martien Kromwijk van woningcorporatie WoonbronMaasoevers kan zich daar wel in vinden. Al was

Loslaten inkomenscriterium leidt tot meer menging

delijkte en veel grotere KAN-gebied (Knooppunt Arnhem Nijmegen). De bestuurders durfden het niet aan woonduur als criterium af te schaffen, maar wel werd onder begeleiding van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) tien maanden lang de helft van de woningen aangeboden zonder toets op inkomen en grootte van het huishouden. Bij de andere helft van de huizen werd zoals gebruikelijk wél een relatie tussen huur en inkomen en tussen gezinsgrootte en aantal kamers gelegd. Uit enquêtes bleek dat bewoners het experiment prachtig vonden. Het aantal reacties op experimenteerhuizen was ook tweemaal zo hoog als op de controlewoningen. Vooral alleenstaanden profiteerden ervan: eindelijk konden ze in een groter huis gaan wonen. Sommige huurders met hogere inkomens gingen goedkoper wonen, terwijl ook een enkel huishouden met een laag inkomen duurder ging wonen. Het effect was meer menging in de wijken zonder fysiek ingrijpen. Het Rijk stelde opgelucht vast dat de

€ 1308 voor eenpersoonshuishouden tot 55 jr). Dat is tweemaal zoveel als in de tijd van het oude verdelingsmodel. Ook de slaagkansen voor starters zijn in Nijmegen veel kleiner geworden. Ter-

WIE EXPERIMENTEERT MET WAT?

Na het experiment in het KAN-gebied zijn corporaties en gemeenten driftig aan het experimenteren geslagen met andere vormen van woonruimteverdeling. Overal in het land worden nieuwe modellen uitgetest die op lokaal niveau vaak op kleine onderdelen van elkaar verschillen. Een overzicht:

Lotingmodel:

Rotterdam: WoonbronMaasoevers (sinds voorjaar 2003; in combinatie met variabel huur-/kooprijzenstelsel)
Velsen: alle corporaties (sinds najaar 2003; in combinatie met optiemodel)
Achterhoek en Twente: De Woonplaats (sinds 2000 in Enschede en vanaf begin 2003 in de regio), Domijn (sinds begin 2002 in Enschede)

Dordrecht: Woondrecht (sinds begin 2004; in combinatie met toewijzing op leefstijl)

Doetinchem: Sité Wonen (sinds voorjaar 2003; in combinatie met variabel huur-/kooprijzenstelsel)

Optiemodel:

Velsen (zie lotingsmodel)
Smallingerland: WCP Smallingerland (sinds 1996)
Heemskerk/Beverwijk/Uitgeest: alle corporaties (sinds begin 2003)
Breda: alle corporaties (sinds begin 2003)

Aanbodmodel zonder toets op inkomen en gezinsgrootte:
KAN-gebied: alle corporaties (sinds 2002)
Rotterdamse regio: alle corporaties (vanaf juli 2004)

Utrechtse regio: waarschijnlijk alle corporaties, eventueel in combinatie met lotingsmodel (vanaf 2004)

Toewijzing op basis van leef-/woonstijl:

Dordrecht (zie lotingsmodel)
Amsterdam/ROA: Ymere; kleinschalig experiment in maart/april 2004

Diverse experimenten:

Amsterdam: alle corporaties; waarschijnlijk experiment met woonstrippenkaart (datum onbekend)
Amsterdam (Bos en Lommer): alle corporaties; afschaffen inkomenstoets tot maart 2008
Hilversum: Patio; waarschijnlijk experiment met veilen van huurwoningen bij opbod (datum onbekend)

het voor hem niet de belangrijkste reden om woonduur als verdelingscriterium af te schaffen. “We wilden vooral de keuzevrijheid voor woningzoekenden en slaagkansen van jongeren vergroten. Vroeger hadden doorstromers vier keer zoveel kans op een woning dan een starter. Daar hebben we met ons lotingsmodel een einde aan gemaakt.”

Sinds 1 maart van vorig jaar kan iedere woningzoekende meeloten om een huis van Woonbron, ongeacht inkomen, gezinsgrootte of opgebouwde wachttijd. Om bezorgdheid over verdringing van lagere inkomens weg te nemen sprak de corporatie met de gemeente af dat tweederde van het bezit bij de doelgroep terecht zal komen. Ook krijgen mensen met een urgentieverklaring rechtstreeks een woning toegewezen en hebben grote gezinnen voorrang op vijfkamerwoningen. In ieder geval heeft het experiment in de Rotterdamse wijken al voor meer menging van inkomensgroepen geleid. Ook zijn de kansen op een woning voor jongeren en midden-groepen veel groter geworden.

Vooralsnog is WoonbronMaasoevers de enige corporatie die in Rotterdam is overgegaan op een lotingsmodel. De andere schaffen wel per 1 juli de toets op inkomenshoogte en gezinsgrootte af, maar blijven voorlopig nog op woon- en inschrijvingsduur toewijzen. Kromwijk vindt dat prima. “Elk model heeft zijn voordelen voor een bepaalde groep.” De corporatie blijft voorlopig ook de enige die zijn woningzoekenden na loting zelf laat kiezen onder welke voorwaarden er wordt gehuurd of gekocht. Naast een inkomensafhankelijke huurprijs kan de huur voor vijf of tien jaar worden vastgezet, terwijl bij koop een gewone variant en een MGE-optie (Maat-

schappelijk Gebonden Eigendom) met 25 procent korting op de verkoopprijs bestaan. Over vijf jaar moet het hele bezit op deze manier in de aanbieding worden gedaan.

Amsterdam wil niet overstag
Alle toewijzingscriteria afschaffen en verloten; iets voor Amsterdam? Directeur Hans van Harten van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties ziet het er voorlopig niet van komen. “Vorig jaar hebben we in ROA-verband

juist afgesproken om woningen op basis van woonduur te blijven verdelen. Woningzoekenden met veel wachtjaren zijn vaak doorstromers die voor een lange verhuisketen zorgen en daarmee ook starters helpen. Aan de andere kant leidt het geduld van doorstromers tot veel weigeringen. Maar het tekort aan passend aanbod is daar natuurlijk ook schuldig aan.”

Afgelopen zomer zijn in de hoofdstad wel de toewijzings-eisen aan inkomen en huishoudengrootte versoepeld. Met succes volgens Van Harten. “De eerste resultaten laten zien dat de extra vrijheid niet ten koste is gegaan van de lagere inkomens of grote gezinnen. Maar ik denk niet dat we op korte termijn de passendheidscriteria helemaal zullen loslaten.”

Bos en Lommer heeft toestemming gekregen voor een afwijkende aanpak: vier jaar lang wordt de helft van vrijkomende huurwoningen ook aan hogere inkomens beschikbaar gesteld. Via advertenties en mailings hoopt stadsdeelvoorzitter Hans Luiten vooral middengroepen als onderwijzers en politieagenten te verleiden naar het stadsdeel te komen.

Ook gaat er waarschijnlijk nog een experiment met woonstrip-penkaarten komen na de succesvol verlopen simulatiespellen met politici en corporatiedirecteuren. De AFWC is enthousiast en wil nog dit voorjaar binnen ROA-verband het idee van Dageraad-directeur Rob Donniger in de praktijk uit-

Elk model heeft voordelen voor een bepaalde groep

proberen. Langzaam lijkt dus ook de hoofdstad op te schuiven naar een woonruimteverdeling waarin woningzoekenden meer keuzevrijheid hebben. Het gaat niet zo snel als in Rotterdam of Nijmegen, maar er zit beweging in de zaak.

Vrijheid of selectie?

Maar er is alweer een tegenbeweging onder invloed van de groeiende zorg om de leefbaarheid in bepaalde wijken. Om concentraties van ‘probleemgevallen’ tegen te gaan zou daarom juist de keuzevrijheid van woningzoekenden, althans van sommige, moeten worden beperkt. Maar dat betekent dat woningcorporaties weer ouderwets in de toewijzing van huurwoningen ingrijpen.

De woningcorporatie Woondrecht probeert sinds begin dit jaar in Dordrecht niet zozeer te spreiden als wel huurders met ongeveer dezelfde leefstijl bij elkaar te plaatsen. Dat zou de leefbaarheid al een stuk verhogen. Woondrecht wijst nu toe op leefstijl. Voor een woning ingelote kandidaten moeten een enquête invullen met vragen over hun leefgewoonten. De uitkomsten worden vergeleken met de

leefstijlen in omliggende huurwoningen en leiden bij botsende ‘normen en waarden’ tot een afwijzing.

Wie liegt over zijn leefstijl kan achteraf ook op ontbinding van het huurcontract rekenen. “Het lijkt misschien streng, maar het aanbodmodel leidde bij ons tot grote leefbaarheidsproblemen en klachten van zittende huurders over nieuwkomers. Dan moet je als corporatie iets doen”, licht Dick Reijnders van Woondrecht toe.

Welke stroming het uiteindelijk gaat winnen – meer keuzevrijheid of strenge selectie – valt nog niet te zeggen. Maar het taboe op coöptatie en sturing is in ieder geval weg. Dat geldt niet alleen voor de Maasstad met zijn ‘nieuwe politiek’ maar ook voor de hoofdstad. Nog deze maand gaat de kersverse woningcorporatie Ymere honderd woningen in verschillende complexen toewijzen op basis van iemands woonstijl. Smart Agent Company bedacht de vragen die de woningzoekende moet invullen na reactie op de verzameladvertentie bij Woningnet. Vestigingsmanager Erik van Kaan van rayon Oost bezweert dat er niet wordt geselecteerd op etniciteit, inkomen en het al of niet hebben van kinderen. “Maar sommige complexen zijn voor bijvoorbeeld gezinnen nu eenmaal minder geschikt.” Uiteindelijk wil de organisatie – net als WoonbronMaasoevers – veel gericht voor bepaalde leef- of woonstijlen gaan bouwen. “Mensen moeten bewust voor een locatie gaan kiezen en niet een woning selecteren omdat die lekker groot en toevallig beschikbaar is.” ■



Delflandplein: stedelijke vernieuwers papegaaien elkaar na

Het artikel in het januari-nummer van NUL20 met als titel Wil de kalkoen meepraten over het kerstmenu? trok mijn bijzondere aandacht. Ik vind de opmerkingen en de toon van de heer Thielen, directeur van Far West, evenals van de heer Goring, gemeenteraadslid voor de VVD, beledigend voor de bewoners en de bewonerscommissies; er spreekt ronduit minachting uit voor de minder draagkrachtigen. De heer Thielen doet in het artikel ook regelmatig de waarheid geweld aan.

Het participatieproces bij stedelijke vernieuwing is geen eenvoudige zaak en inmiddels is ook gebleken dat in de Delflandpleinbuurt de afgesproken regels niet goed zijn nagekomen.

Jaren geleden is bij de bewoners

bewoners en andere belanghebbenden om de problemen gezamenlijk te definiëren en oplossingen aan te dragen. Besluitvorming vindt plaats door de stadsdeelraad en eigenaars na advies van bewoners en belanghebbenden, waarbij van het advies afwijkende besluitvorming wordt beargumenteerd.”

Door deze opzet waren bewoners vaak eerder op de hoogte van de voorgenomen plannen dan de politici van ons stadsdeel Slotervaart/Overtoomse Veld.

In het artikel haalt de heer Thielen twee dingen door elkaar, namelijk het Delflandplein en de Noordstrook, die grenst aan de Heemstedestraat. De bewoners van het Delflandplein kwamen met een alternatief bouwplan en de bewoners van de Noordstrook wilden een referendum.

Na twee informatieavonden voor de Noordstrook op 28 en 29 oktober 2003, was er grote onrust en paniek en eisten de bewoners actie. Dit heeft de bewonerscommissie gedaan in de vorm van een referendum. De opkomst was enorm. Het gaat hier om 270 te slopen woningen; 185 personen kwamen hun stem voor of tegen sloop uitbrengen. Van hen waren er 158 tegen sloop en 27 voor. Bewoners hebben de informatieavonden als heel bedreigend ervaren, omdat er geen herhuisvestingsplan is en hun dus geen perspectief geboden kan worden. Onder het motto 'we zullen wel zien' denkt Far West, gesteund door Parkstad, zijn gang te kunnen gaan, desnoods met geweld: het bulldozermodel!

Dit is een rustige, vriendelijke buurt, die een prijs zou moeten ontvangen als integratiemodel. Integratie is immers niet alleen

een technische zaak, zoals inburgeringscursussen en taalonderwijs, maar ook en vooral een zaak van fatsoenlijk omgaan met elkaar. De laatste vijf jaar gaat het hier prima.

Met Kerstmis stond bij ons geen kalkoen op tafel, maar een Marokkaanse buurvrouw had samen met mijn dochter een heerlijke gevarieerde maaltijd klaargemaakt voor twaalf personen. Zelf ging ze na haar kookprestaties weer naar beneden met haar vier kindertjes, ze is nog niet zover dat ze zich tussen de mannelijke en vrouwelijke gasten begeeft, maar dat is een groeiproces. Stedelijke vernieuwers verdiepen zich echter niet in sociale processen, zij hebben maar één doelstelling, namelijk de bevolkingssamenstelling moet anders en dit papegaait nu iedereen elkaar na.

In de Delflandpleinbuurt wordt door bewoners al jarenlang gewerkt aan een beter leefklimaat. Verhuurder Far West/De Key weigert al acht jaar enig groot en structureel onderhoud te verrichten en goed en adequaat beheer in te zetten. Hoe laat je een buurt gericht verpauperen? Het antwoord op die vraag lijkt me niet moeilijk.

Maar hoe herhuisvest je mensen, ook met grote gezinnen, als er nauwelijks woningaanbod is? De woningmarkt in Amsterdam zit immers op slot.

Kortom, laat de heer Thielen met Far West eerst eens gaan bouwen en daarna pas weer gaan slopen.

Hoogachtend,

C.H. Peters-van Amersfoort
(voorzitter Bewonerscommissie Noordstrook en Heemstedestraat)
Woonstichting De Key



van de Delflandpleinbuurt het open-planproces gepresenteerd; dit was nog voordat de heer Thielen naar Amsterdam kwam. Een definitie van dit open-planproces luidt als volgt:

“Open-planproces houdt in het systematisch, vanaf het beginpunt, organiseren van interactie tussen beleidsmakers, eigenaars,

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

Op Stap naar de Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling

Afmijnen, plokken, gunnen

Waar malafide onroerend-goedhandelaren ook een poot aan de grond krijgen, niet in Amsterdam. Gecontroleerd bieden op panden die executoriaal worden verkocht, is op de Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling zo goed als onmogelijk. "Daarvoor is de sociale controle te groot", meent directeur Didi van den Elsaker. Een avondje gunnen, plokken en afmijnen.

Bas Donker van Heel

Meer informatie op www.mva-makelaars.nl

Maandagavond 16 februari, 18.00 uur. Er hangt een geanimeerde stemming in Park Plaza aan het Rokin. Het imponerende interieur van de voormalige schuilkerk vormt vanavond het decor van de Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling. Onder de kansel staat nu de bok, waar afslagers, notarissen en directie-makelaars het rumoer van honderden belangstellenden moeten zien te overstemmen. Want ze zijn weer in groten getale opgekomen. De veteranen van de huizenhandel in krijtstreep, de jonge makelaars, soms ook in krijtstreep, dames in mantelpak en nog veel meer volk: kopers, verkopers, kijkers, gemeentemedewerkers, corporatiemedewerkers, aanhang. En er wordt gepaft. De rook van tientallen sigaretten en sigaren kringelt eindeloos omhoog naar de nok van de zaal. Gesprek van de avond is – opvallend genoeg – niet de publicatie in De Volkskrant over een kongsi van geslepen onroerend-goedhandelaren die de markt manipuleert.

Wat je wel om je heen hoort zijn termen als: 'knokploeg', 'splitsen' (vaak in combinatie met 'stadsdeel'), 'berging', 'vijfsterrenhotel' of 'marmeren tegels'. De vraag of bedoelde groep van zo'n vijftig malafide veilingbezoekers wellicht ook in Amsterdam uit is op het voordelig binnenhalen van executiepanden, speelt niet. Want wie zouden dat dan moeten zijn? Die twee forse kale heren? Dat groepje snelle mannen met hun skybox-uitstraling? Die kerel met zijn leren jas, slordig dichtgeknoopte overhemd en gouden ketting? Of die keurige dame met haar heen-en-weer schietende ogen? Nee, hier wordt gewoon geveild, zoals het hoort. Ons kent ons.

Gemakkelijk verdiend

"Wat mag ik horen", zet de afslager even na zessen in, als blijkt dat

op één procent van de opbrengst, is mooi meegenomen. Het bedrag loopt al gauw in de duizenden euro's en veel hoeft er niet voor te doen. De kans dat je als voorlopige koper tegen je zin aan een pand blijft hangen is namelijk zeer gering. Maar het is weleens vorgekomen dat iemand die slecht op de hoogte was bleef zitten met een molen waarvan de bestemming kort daarvoor was gewijzigd.

De plokpenning dient nog een ander doel dan het bedanken van opbidders. Het bedrag beoogt een indicatie van de marktprijs te zijn. Dat daar een element van bluff in kan zitten, mag niet verbazen. Kenners laten zich niet van de wijs brengen, maar er zijn natuurlijk mensen die minder goed zijn ingewijd.

Als de formaliteiten na het opbod aan de bok zijn afgehandeld (vast-

"Die hoge prijzen in Amsterdam hebben we aan de PvdA te danken"

het grote beeldscherm het na vertwijfelde pogingen echt niet wil doen. Het opbieden is begonnen, de eerste ronde van het verkoopproces. Geroutineerd gaan de habitués op jacht naar de plokpenning, die wacht op de provisionele koper. Die premie, gesteld

stellen van identiteit en eventueel bankgarantie) begint de tweede ronde: de afslag. De afslager begint nu vanaf een bedrag dat flink hoger is dan het geboden bedrag naar beneden te tellen. De vaste telsystematiek biedt aspirant-kopers met stalen zenuwen alle gelegenheid



hun 'mijn' uit te stellen tot een bedrag dicht boven het opbod. Zeg trouwens nooit 'ja' of 'hier', want evenmin als bij bingo levert je dat op de veiling een prijs op. Particulieren die tegen de ervaren makelaars een kans willen maken, doen er goed aan hun eigen MVA-makelaar mee te nemen. De kans op ongecontroleerd bieden (de zogenaamde 'veilingpsychose') wordt zo weggenomen. Als particulier zelf verkopen kan ook. Maar het kost tijd en geld, vanwege de mededelingsplicht die nogal wat onderzoek met zich meebrengt. Wie het aan een directie-makelaar (verkoper in opdracht) overlaat verdient meteen 25% van de veilingkosten terug.

Terug naar Park Plaza. In geen tijd is – terwijl het geroezemoes onafgebroken en ongestoord doorgaat – het wekelijkse veilingboekje doorgenomen en veranderen tien panden van eigenaar. Tonnen gaan over tafel alsof het niets is.

Executie

Ook deze week zaten er executoriale verkopen bij. En het worden er meer. Van den Elsaker: "We hebben dat uit eigen ervaring kunnen vaststellen. Tot 2002 werd 80 procent vrijwillig geveild. Toen kwam de omslag. De verhouding ligt nu op 60-40 procent. Hui-



zenkopers hebben soms hele stevige hypotheeken genomen en als er dan iets gebeurt, ziekte, ontslag, een scheiding, kan je in de problemen komen. Dat is triest, maar het maakt voor ons niet uit. We bieden deze mensen namelijk een veilinghuis waar ze de kans krijgen een goede prijs te maken. In Amsterdam is het een stuk beter georganiseerd dan elders." Dat brengt ons bij de Volkskrant-publicatie van halverwege februari. Doordat een groep handelaren onderling prijsafspraken zou maken en andere bieders zou intimideren, zijn ze in staat executiependen voordelig te verwerven. De verkoper blijft daardoor met een grotere restschuld zitten. "Ik weet nog niet of die afspraken en lijsten met bankrekeningnummers betrekking hebben op

de premies of op iets anders. Maar in Amsterdam krijgt bedoelde kongsi geen poot aan de grond omdat de honderden aanwezigen voornamelijk bestaan uit deskundigen op de onroerend goedmarkt. Ook door hun numerieke meerderheid zullen ze zich door niemand onder druk laten zetten", reageert Van den Elsaker. "Zo komt op de Amsterdamse veiling altijd de reële marktwaarde tot stand. Een situatie zoals de Volkskrant die schetst leidt inderdaad tot een nadeel voor debiteuren. Ik vind het overigens mede een verantwoordelijkheid van de veilende bank om voor een juiste gang van zaken te zorgen." De praktijken van de malafide kongsi zouden er al toe hebben geleid dat banken meebieden op de veiling om de prijs op te drij-

ven. Dat kan niet de bedoeling zijn. Wat weet Van den Elsaker van prijsafspraken en intimidatie?

"Het gebeurt. Ik heb het in het Gooi zelf weleens waargenomen. Als de zaal niet vol is, krijgt zo'n groepje de kans om druk te zetten. Je hoort verhalen. In Groningen werd een aspirant-koper fysiek geïntimideerd in de trant van 'houd je bek' of 'we weten je buiten te vinden'. Maar die bieder heeft toen tijdens de veiling de notaris gewaarschuwd en die liet de intimiderende man meteen verwijderen. Dat is de manier. Een van de afslagers van vanavond komt uit Haarlem. Hij vertelde me dat ze daar iemand op de veiling door de zaal laten lopen om intimidatie de kop in te kunnen drukken. Ik had het trouwens wel prettig gevonden als de Volkskrant meteen namen had genoemd." Over de huizenprijzen in Amsterdam maakt de MVA zich, bij monde van opnieuw Van den Elsaker, geen zorgen: "Met een landelijk gezien krankzinnig laag percentage eigen-huizenbezit blijven de prijzen vanzelf hoog. Het aanbod van corporaties dat nu op de markt komt is onvoldoende om een prijsdaling te forceren. Die hoge prijzen, en het scheefwonen, in Amsterdam hebben we aan de PvdA te danken." ■

DE EERSTE AMSTERDAMSE ONROEREND GOED VEILING

Dateert al van midden negentiende eeuw. Bestaat als BV sinds 1992. Ongeveer dertig maal per jaar vindt de veiling plaats in Park Plaza, Rokin 78. De Amsterdamse veiling doorloopt het complete proces van opbod en afslag op één avond. Dat is uniek in Nederland. De veiling is openbaar, particulieren, c.q. niet-makelaars mogen meebieden.

Gemiddeld liggen de opbrengsten van de veiling hoger dan in de onderhandse markt. Opdrachtgevers betalen de veilingkosten volgens een vast, degressief tariefstelsel (0,6 procent in de laagste regionen van de opbrengst, 0,25 procent in de hogere).

Vorig jaar werd voor 90 miljoen euro geveild. Zodra de veilingborden op het te verkopen huis hangen, kunnen belangstellenden iedere dinsdag- en donderdagmiddag tussen 14 en 16 uur de te veilen panden bezichtigen. Daarvoor is vier weken uitgetrokken. Overigens is het bij executoriale veiling niet vanzelfsprekend dat huidige bewoners het pand openstellen.

De regionale beroepsorganisatie MVA (Makelaarsvereniging Amsterdam), waarbij zo'n 450 makelaars zijn aangesloten, is nauw met de veiling verbonden. Directeur is, sinds twaalf jaar, Didi van den Elsaker, tevens directeur van de MVA.



Juist nu is bewonersondersteuning nodig

Tjerk Dalhuisen

Dalhuisen is medewerker van de backoffice huurteams

Het gaat slecht met de bewonersondersteuning in Amsterdam. Steeds meer stadsdelen halen er een streep door, net terwijl de stad bezig is met een ingrijpende transformatie van de woningvoorraad. Dankzij een last-minute motie is de bewonersconsulent in de Rivierenbuurt nog voor een jaar gered. Maar in Oud-West moeten bewoners het al jaren roeien zonder ondersteuning. In De Baarsjes dreigt met de sloop van het wijkcentrum ook de volkshuisvestingsmedewerker te verdwijnen. Westerpark heeft net een snoeioperatie op de wijkcentra aangekondigd. In het Centrum is weinig

bestuurders bieden bewoners de ondersteuning waar ze recht op hebben. Soms zal de transformatie daardoor net iets minder snel verlopen. Maar is dat erg? Wat is belangrijker? Snelle differentiatie van de woningvoorraad met gefrusteerde bewoners? Of een transformatie die de steun heeft van de buurt?

Waarom ondersteuning nodig is, maakt de aanpak van projectontwikkelaar Gerard Bakker in de Henrick de Keijserstraat in de Pijp duidelijk. Oude mensen liggen daar wakker vanwege dreigementen over gedwongen verhuizing. Eén uitgangspunt moet voorop staan: gedwongen verhuizingen zijn uit den boze. Dwang is in strijd met fundamentele mensenrechten, het is een ontoelaatbare aantasting van de persoonlijke levenssfeer. Mensen hechten aan hun huis en omgeving, aan de herinneringen. Zelfs de dreiging van dwang tast het woongenot al enorm aan. Huurders hebben recht op terugkeer in hun woning, ook na een ingrijpende opknappbeurt. Gelukkig luistert het stadsdeel naar de bewoners en werkt het nu op een andere manier samen met de projectontwikkelaar. Gelukkig ook krijgen de bewoners in Oud-Zuid professionele ondersteuning en is er een juridisch fonds. Jammer alleen dat de Dienst Wonen veel te vroeg leegstandswetvergunningen uitdeelt, waardoor ze de eigenaar helpt om de zittende bewoners langzaam uit te roken. Tijdelijke vergunningen zouden pas aan de orde moeten zijn als de bouwplannen concreet zijn en gedragen worden.

Ook als een eigenaar bewoners weg wil hebben vanwege renovatie en verkoop, kunnen belangen tegenstellingen vaak in gesprekken worden opgelost. Niet alle bewoners willen namelijk hetzelfde

de. Een deel zal met een redelijke verhuisvergoeding wel willen verhuizen, andere zullen willen kopen of een hogere huur betalen voor een betere woning. Ja, en een deel wil alleen uitvoering van achterstallig onderhoud. Met goede ondersteuning zal een arrangement ontstaan, dat bewoners tevreden stelt, de gewenste woningdifferentiatie dient en op langere termijn ook het rendement voor de eigenaar verzekert.

Een voorbeeld daarvan zagen we onlangs in de Gerard Brandtstraat in Oud-West, waar een projectontwikkelaar verwaarloosde woningen opkocht. Het stadsdeel maakte de fout samen met de eigenaar de bewoners te vertellen dat ze weg moesten. Gelukkig kwam het niet zo ver. Dankzij interventie van het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag zijn stadsdeel en eigenaar overstag gegaan. Vier huishoudens keren terug in een betaalbare huurwoning, de andere vijftien heeft de ontwikkelaar vrij gekregen voor de verkoop. Merkwaardig was alleen dat een stedelijk meldpunt dit moest regelen. Oud-West hoort natuurlijk zelf te beschikken over onafhankelijke bewonersondersteuning. ■

Gedwongen verhuizingen zijn in strijd met fundamentele mensenrechten

ondersteuning, terwijl de betaalbare voorraad daar snel afneemt. Positieve uitzondering is het stadsdeel Oud Zuid dat juist extra middelen uittrekt voor het versterken van de ondersteuning.

De goedkope woningvoorraad staat onder druk in Amsterdam. Huren stijgen rap en gestaag wordt gesplitst, verkocht, samengevoegd en vernieuwd. De druk op de bewoners is sterk toegenomen en recht hebben blijkt in de praktijk heel iets anders dan recht krijgen. Huurteams bieden steun tegen te hoge huren en achterstallig onderhoud, maar hebben niet de capaciteit om bewoners te ondersteunen bij onderhandelingen over ingrepen in de woning. Bewoners hebben daarom juist nu behoefte aan deskundige ondersteuning om professionele verhuurders en ontwikkelaars weerwoord te kunnen bieden. Maar in plaats daarvan snijden veel stadsdelen er juist in. Dat is niet verstandig. Slimme

AWV ook in Paramaribo

In Op Stap bezochten we het vorige nummer een corporatieproject in Paramaribo. Abusievelijk vergaten we de AWV als betrokken Nederlandse organisatie te melden naast Het Oosten en de Stedelijke Woningdienst (nu: Dienst Wonen). Bij deze.



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



Domweg gelukkig,

Estafette column met reflecties
op het stedelijk leven.

Van J.C Bloem naar Noraly Beyer

Noraly Beyer is nieuwslezeres bij het NOS
Journaal en presentatrice bij de
Wereldomroep

in Gein 4.

Ik woon in de laatste straat van Amsterdam, bij de grens van de provincies Noord-Holland en Utrecht. Aan de voorkant van mijn rijtjeshuis is een parkeerplein en een klimrek, aan de achterkant ligt het schilderij dat Holland heet; polders, sloten, koeien en molens.

Vanachter mijn zolderraam waan ik me wel eens grootgrondbezitter. Het land dat ik kan overzien is weids en uitgestrekt. Vlak voor me, in het midden, een grote speelwei, afgebakend door een fietspad, een ruiterspad en een sloot. Daarachter lange, brede weilanden. Rechts ingesloten door de De Hoge Dijk en links door de Gaasperzoom, twee natuurrecreatiegebieden die in alle jaargetijden mooi zijn. Aan de horizon gaat het landschap een beetje omhoog in een kartelrand van boomtoppen, de toren van Abcoude en de molens langs het riviertje Gein. De luchten zijn meestal laag, soms dreigend grauw, soms doorschijnend of helder blauw met een enorme hoeveelheid witte wolken.

De polder achter mijn huis was op zijn allermooist op een zomerdag in 1999. Dat weet ik nog zo precies omdat er toen, in de maand augustus, midden op de dag een zonsverduistering was. Het toeval wilde dat iedereen in mijn buurt op vakantie was, al dan niet op zoek naar de totale zonsverduistering elders in Europa. Ik had het land tussen Abcoude en Gaasperdam voor mezelf en toen de maan voor de zon schoof leek het alsof het spektakel alleen voor mij werd opgevoerd. De hemel kreeg een ander licht en het werd helemaal stil. Zelfs de wolken bewogen niet meer. Die hadden zich kort daarvoor nog met een groot gebaar laten opjagen voordat ze in een zilvergrijze deken bleven hangen boven het gras. Vogels die nog net waren opgevlogen trokken een korte schaduw achter zich aan. En die ene poes die nog buiten was, had het nakijken.

De herinnering aan de natuur achter mijn huis tijdens die gedeeltelijke zonsverduistering is altijd goed voor mijn strijd lust wanneer ik weer eens lees of hoor dat het Geingebied bedreigd wordt door oprukkend trein- en autoverkeer. Ooit heeft iemand bedacht dat er een snellere verbinding moet komen tussen de A6 en de A9, tussen Almere en Schiphol, en dat het Geingebied daarvoor moet wijken. Vanaf toen zijn de rapen gaar. Want of het nou om een brug over het Gein of een tunnel onder het hele gebied gaat, het is dan zo goed als zeker gedaan met de rust en de schoonheid van het landschap en ook met mijn ongeschonden uitzicht.

Drie jaar geleden dacht ik dat het al zover was. Bij terugkeer van een vakantie zag ik tot mijn schrik dat de speelwei achter mijn huis was opgebroken, alsof er een mol van voorwereldlijke afmetingen tekeer was gegaan. Ik kreeg ogenblikkelijk angstige visioenen van nieuwe bebouwing en werd bij voorbaat al benauwd van het idee dat ik dan zou willen verhuizen. Mijn burens stelden me gerust. Als ik de folders in mijn brievenbus had gelezen, had ik geweten dat er een ecologische verbindingzone werd aangelegd tussen de Hoge Dijk en de Gaasperzoom, zodat planten en dieren zich gemakkelijker kunnen verplaatsen.

Het gevaar dat ik van achteren op korte afstand ingesloten wordt door nieuwe huizen is nu definitief geweken. Maar wat is definitief? De plannen om het Geingebied te doorkruisen met meer treinen en nog meer auto's zijn niet van de baan. Maar Holland zou Holland niet zijn als er geen actiegroepen, natuur- en milieuverenigingen zouden ontstaan om het op te nemen voor het landschap van Gein en Hoge Dijk. Er zijn nu meer dan twaalf organisaties actief in het verzet tegen de aantasting van deze natuur. Tot nu toe met redelijk succes. Het Geingebied heeft de reputatie van een van de fraaiste Hollandse landschappen. Ook ik wil dat graag zo houden. Ik houd van deze plek op de rand van de stad, ingeklemd tussen het multiculti-leven van Amsterdam-Zuidoost en de open ruimte van de Hollandse polder. ■

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.*

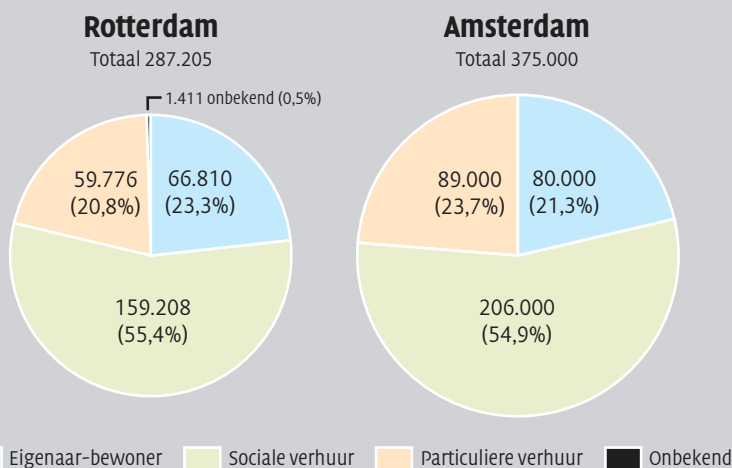
*Alles is veel voor wie niet veel verwacht.
Het leven houdt zijn wonderen verborgen
Tot het ze, opeens, toont in hun hoge staat.*

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

Wonen in Rotterdam / Wonen in Amsterdam

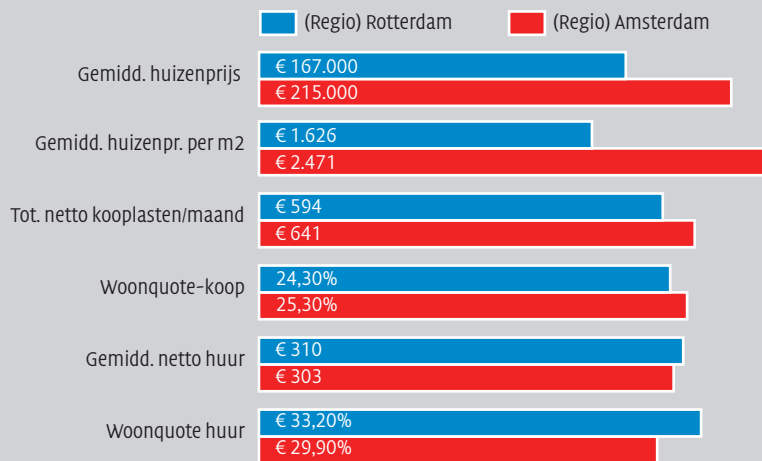
Het imago van Rotterdam wordt niet meer bepaald door de Erasmusbrug of de Kop van Zuid, maar door dichtgetimmerde huizenrijen, verloederde en slecht onderhouden wijken. De Amsterdamse rampoerist treft evenwel geen 'no go areas', maar wel verwaarloosde wijken die doen denken aan de Amsterdamse Indische Buurt of de Staatsliedenbuurt jaren zeventig. Met dit verschil dat krakers ontbreken: eens dichtgetimmerd, blijft dichtgetimmerd. Er zijn namelijk woningen zat in Rotterdam, de wachttijden zijn minimaal. Rotterdam kent net als Amsterdam een flinke 'overmaat' aan goedkope huurwoningen gelet op de doelgroep: zo'n 40 duizend stuks oftewel een kwart van het totaal.

TABEL 1. WONINGVOORRAAD NAAR EIGENDOMSVERHOUDING



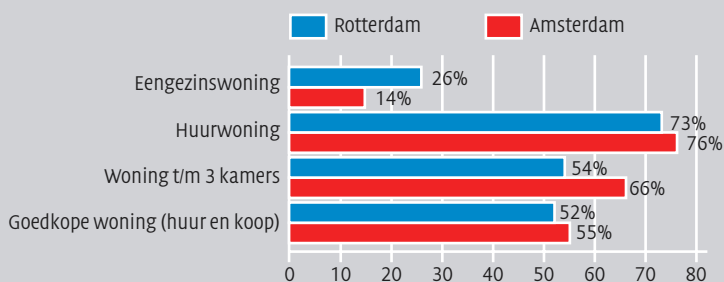
Bronnen: Centrum voor Onderzoek en Statistiek (COS), Rotterdam. Wonen in Amsterdam 2003

TABEL 2. HUIZENPRIJZEN EN WOONLASTEN



Bron: NVM, Woningbehoefte Onderzoek 2002 (WBO 2002), ijkpunt huizenprijzen 4e kwartaal 2003; huur- en woonquotes van 2002

TABEL 3: WONINGTYPEN



Bron: Stand van het Wonen, Rotterdam 2003, Gemeente Rotterdam. Wonen in Amsterdam 2003

Rotterdam kent net als Amsterdam een flinke 'overmaat' aan goedkope huurwoningen gelet op de doelgroep: zo'n 40 duizend stuks oftewel een kwart van het totaal. Het percentage sociale huisvesting in de twee steden ontloopt elkaar overigens weinig. Amsterdam heeft een iets grotere particuliere huursector, Rotterdam telt meer eigenaar-bewoners.

Huizen zijn relatief goedkoop in Rotterdam. Een koophuis is per vierkante meter een derde goedkoper dan in de hoofdstad. Rotterdamers geven gemiddeld per maand vijftig euro minder aan 'kooplasten' uit dan Amsterdammers, maar ze verdienen ook minder. Ze geven daardoor ongeveer een zelfde percentage van hun inkomen uit aan woonlasten (namelijk een kwart, tabel 2: 'de woonquote-koop'). De gemiddelde huur ligt daarentegen iets hoger in Rotterdam en drukt een stuk zwaarder op het inkomen (de 'woonquote-huur').

Rotterdam telt aanzienlijk meer rijtjeshuizen. Een ruime meerderheid van de Amsterdammers woont in een gestapelde woning met niet meer dan drie kamers. ■