



Extramuralisering wonen krijgt er een zorg bij

Is er ruimte voor
nieuwe huurconstructies?





8

Extramuralisering:
meer aangepaste woningen nodig

DOSSIER
EXTRAMURALISERING

Elk stadsdeel zijn eigen welstandsbeleid.
Vooruitgang?

26

- 4 Gemeenschappelijke ruimte **Kort nieuws**
- 8 Eerste Verdieping: **Extramuralisering**
- 8 *Klassiek verzorgingshuis wordt centrum woonzorgzone*
- 11 *De praktijk: wonen krijgt er een zorg bij*
- 14 *De comeback van de woongroep*
- 17 Als ik het voor het zeggen had **Hans Zwarts**
- 18 Tweede Verdieping **Huurbescherming - het laatste taboe**
- 21 Zoeken op buurtcombinatie **Buurt met de langste woonduur**
- 22 Amsterdam in Beeld **Wonen en werken in Vreugdehof**
- 24 Het interview **Duco Stadig tien jaar wethouder**
- 26 Derde verdieping **Stadsdelen stellen eigen welstandsregels op**
- 29 Forum **Corporaties kunnen beter gewone bedrijven worden**
- 31 Domweg gelukkig *op de Koninginneweg* **Max Pam**
- 32 Woonbarometer **Kan Amsterdam ouderen straks nog huisvesten?**



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.

Cover: met dank aan C. Smits,
geportretteerd in zijn eigen huis.
Foto: Nico Boink

ABONNEE ADMINISTRATIE

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

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

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – mei 2004 #14



18

Zijn campuscontracten voorbode van flexibeler huurbescherming?



De actuele Agenda staat online! Voor een overzicht van manifestaties en congressen in de sector: www.nul20.nl/agenda.html

Wonen krijgt er een zorg bij

Ook de volkshuisvesting is trendgevoelig. Neem de studentenhuishuisvesting. Die is min of meer afgeschaft medio jaren tachtig onder het motto dat studenten gewone mensen zijn. Dus waarom speciale huisvesting? Inmiddels kijken we daar heel anders tegen aan. Amsterdam Kennisstad! De status van studentenstad wordt nu gekoesterd. Het is een troef van de stad waarin moet worden geïnvesteerd. Dus wordt er weer speciaal voor studenten gebouwd. Tot en met 2006 komen er 1400 permanente en 2500 tijdelijke wooneenheden voor studenten bij. Moderschap van voortschrijdend inzicht? Ongetwijfeld start over enkele jaren de discussie weer waarom andere jongeren niet in studentenwoningen mogen wonen.

Met ouderenhuisvesting dringt een andere trend zich op: de extramuralisering. Speciale zorginstellingen worden de komende jaren zoveel mogelijk gesloten. De idee is thuis zorg op maat aan te bieden waardoor ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Dat vraagt om combinaties van wonen en zorg die nu maar mondjesmaat bestaan in de stad. Dat vraagt ook om een aanpassing

van de woningvoorraad in de stad, want het grootste deel van de Amsterdamse woningen is niet erg aantrekkelijk en zelfs ongeschikt voor ouderen. Er zijn bijvoorbeeld heel weinig woningen met liften. De complexe bouwopgave van de Amsterdamse corporaties en ontwikkelaars krijgt er nog een dimensie bij. De consequenties van de extramuralisering. In dit nummer van NUL20.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur
fred@nul20.nl

In het volgende nummer o.a.:

- Hoe leefbaar is Amsterdam?
- Wonen op IJburg

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 Post

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

AAN DIT NUMMER WERKTEN MEE:
Jaap van Gelder, Hans van Harten,
Max Pam, Anton van der Vlist,
Hans Zwarts

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

HA komt met alternatief huurbeleid

De bezuiniging op de huursubsidie moet ongedaan worden gemaakt. Zo schrijft de Huurdersvereniging Amsterdam in een voorstel voor een nieuw landelijk huurbeleid. Het geld daarvoor wordt gevonden door corporaties een speciale heffing op te leggen. In ruil daarvoor zouden zij voor een deel van de woningvoorraad meer vrijheid moeten krijgen. Volgens de Huurdersvereniging drukt de bezuiniging op de individuele huursubsidie te zwaar op de laagste inkomens. Het rijk zal die bezuiniging niet ongedaan maken. Corporaties moeten uitkomst bieden. De heffing bij verhuurders kan worden gebaseerd op hun maatschappelijke prestaties. Corporaties die een groter aandeel van hun woningen aan lagere inkomens verhuren en die actief investeren in nieuwbouwproductie, zorg en leefbaarheid zouden minder hoeven bij te dragen dan niet actieve verhuurders.

Aan de andere kant kunnen met corporaties afspraken worden gemaakt over verruiming aan de bovenkant en verhoging van de liberalisatiegrens tot achthonderd à negenhonderd euro. Volgens de Huurdersvereniging ontbreekt het juist in Amsterdam op aantrekkelijke locaties aan een reëel segment middeldure huurwoningen.

Dergelijke afspraken zijn alleen mogelijk als er lokaal voldoende aanbod is voor bewoners met inkomens tot de ziekenfondsgrens. Corporaties hoeven daarbij niet meer woningen dan nodig beschikbaar te houden. Met dit voorstel levert de Huurdersvereniging Amsterdam een eigen bijdrage aan de plannen van minister Dekker nog voor de zomer tot een nieuw huurbeleid te komen. De minister wil verhuurders vanaf 2005 de ruimte geven de huren jaarlijks sterk te verhogen.

De Woonbond maakt zich grote zorgen over het rijksbeleid. Na de bezuinigingen op de huursubsidie dreigen huurders ook de komende jaren het kind van de rekening te worden. Bovendien is voor de korte termijn in Amsterdam geen sprake van gematigd huurbeleid, zo heeft de Woonbond vastgesteld. De afgelopen weken stond de telefoon bij het meldpunt "De (on)betaalbaarheid van het huren" roodgloeiend. Minister Dekker heeft bij verhuurders aangedrongen op een huurverhoging van 2,9 procent, maar de gemiddelde huurverhoging in Amsterdam bedraagt dit jaar 3,2 procent. [BP]

B O U W E N

Start woningbouw Zuidas

Ook op de Zuidas is de bouw van (de eerste) woningen gestart. Het gaat om het project Eurocenter in het deelproject Vivaldi. Er worden circa 80 appartementen (vrije sector huur) gebouwd. Het overige programma bestaat uit 24.000 m² kantoorruimte en 1.000 m² voorzieningen.



Impressie project Eurocenter

Nieuw Grunder

Woonmaatschappij Zomers Buiten en Stadsdeel Amsterdam Zuidoost hebben de afspraken rond voor Nieuw Grunder in Zuidoost. In het kader van de vernieuwing van de Bijlmermeer wordt tussen mei 2005 en april 2007 de nieuwe woonwijk 'Nieuw Grunder' gerealiseerd. Het gaat om 403 woningen; Zomers Buiten bouwt 331 sociale huurwoningen: appartementen en eengezinswoningen. De overige 72 woningen

worden door Woningstichting Rochdale gebouwd. Nieuw Grunder bestaat uit drie deelgebieden: de dreefbebouwing, het middengebied en de appartementen. De appartementen vormen aan de westkant de begrenzing tussen de nieuwe wijk en het Bijlmermuseum (flat Grubbehoef). Pattynama Ahaus Architectuur en Roelf Steenhuis Architecten verzorgen het ontwerp van de nieuwe woonwijk.

'Containerwoning niet dé oplossing'

Het onderbrengen van ernstige overlastveroorzakers in containerwoningen is niet dé oplossing, zo zegt directeur Hans van Harten van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. Wel constateert hij dat het maatschappelijke draagvlak voor dergelijke projecten groeit.

De AFWC wil niet specifiek reageren op het voorstel van een raads werkgroep in Noord om probleemgezinnen buiten de bewoonde wereld te huisvesten. Zij gaat eerst met leden overleggen hoe zij de situatie in Amsterdam-Noord beoordelen. De aanbevelingen van de werkgroep uit de deelraad worden daarbij betrokken.

Vorig jaar heeft de federatie al een pleidooi gehouden voor een meer doeltreffende aanpak van chronische overlastsituaties. De zorg is nu vooral gericht op overlastveroorzakers en minder op de omwonenden die de ernstige hinder ontvangen. Overlast kan dan soms jaren duren.

Volgens Van Harten zijn er verschillende oplossingen mogelijk. Omwonenden hebben recht op intensief beheer door corporaties en stadsdelen, in samenwerking met politie, justitie en zorgorganisaties. Asociale huurders moeten sneller kunnen worden aangepakt. De huidige procedure van uitzetting via de rechter duurt lang en de bewijslast is zwaar. Bovendien komt het nu nog te vaak voor dat mensen die zijn uitgezet, elders in de stad weer opdruiken. Hier is meer coördinatie gewenst.

Soms valt er volgens hem niet aan te ontkomen ernstige overlastveroorzakers, bijvoorbeeld mensen met zware psychiatrische problemen of junks, op straffe van ontruiming onder te brengen in projecten met begeleid wonen op plaatsen waar anderen er zo min mogelijk last van hebben. Of, als het om andere groepen gaat, in projecten met goed politietoezicht.

Woningruil wordt makkelijker

De Woningruiler, een gratis service van WoningNet, is uitgebreid. Geïnteresseerden kunnen nu zoeken op wijkniveau, op maximale huurprijs en op vloeroppervlak. Bovendien kan de site nu een ruil



van twee naar één woning aan en omgekeerd. Advertenties kunnen met foto worden geplaatst. Met deze uitbrei-

ding van WoningNet is het woningruilprogramma van de Dienst Wonen opgeheven.

Splitsingsbeleid wordt voortgezet

Het splitsingsbeleid voor de particuliere huursector wordt bijna ongewijzigd met een jaar verlengd.

In 2002 gaf de gemeenteraad toestemming om negentienduizend goedkope particuliere huurwoningen in vier jaarlijkse porties te splitsen en te verkopen. Het splitsings- en verkoopproces is langzamer op gang gekomen dan gehoopt. In het eerste jaar (oktober 2002-2003) zijn 4100 aanvragen in behandeling genomen. De complexe procedures kosten nogal wat tijd, concludeert de Dienst Wonen in een evaluatie. Bovendien bestond er bij eigenaren in sommige stadsdelen veel onzekerheid of men wel in aanmerking kwam. Daarbij zijn er forse kosten met splitsen gemoeid. Een andere drempel is dat een aantal stadsdelen het splitsingsbeleid vrijwel uitsluitend inzet om woningen te verbeteren of om meer grote woningen te krijgen. "Stadsdelen gaan erg verschillend om met de uitvoering van het splitsingsbeleid," constateert de Dienst Wonen. De dienst beveelt enkele kleine aanpassingen van de beleidsregels aan: het halveren van het aantal categorieën woningen van zes naar drie; het afschaffen van vergunningsplicht voor het wijzigen van de bestemming van zolder of bergruimte en het verschuiven van de jaarlijkse startdatum tot na de zomer: van 1 juli naar 1 september. Aanbevolen wordt bovendien om huurders beter en eerder voor te lichten. Splitsen geeft bij bewoners nodeloos veel onzekerheid. De Dienst Wonen neemt zich voor leegstand

actiever te monitoren. Bos en Lommer krijgt toestemming om zijn hele quota splitsingsvergunningen in één keer uit te geven. Op deze wijze wil het stadsdeel de transformatie van zijn woningvoorraad versnellen.

Stadsdeel De Baarsjes is zo'n stadsdeel dat het splitsingsbeleid gebruikt om meer grote woningen te verkrijgen. Henk van Waveren, stadsdeelvoorzitter en portefeuillehouder Wonen en Werken, benadrukt dat het stadsdeel zeer veel kleine oude huurwoningen heeft. "We werken hard aan differentiatie. Dat doen we mede door te splitsen en samen te voegen. We hebben geconstateerd dat splitsen in de categorie samenvoegen traag verloopt. De onzekere economie speelt een rol. Samenvoegen kost eigenaren meer tijd en geld. Bovendien worden samengevoegde woningen vaak te groot en daarmee moeilijk afzetbaar." De Baarsje heeft het beleid daarom nu versoepeld. De splitsingsquota worden niet meer per buurt opgedeeld; bovendien wordt de 'samenvoeggrens' verlaagd, waardoor ook het bijtrekken van een zolder als samenvoeging kan tellen.

Splitsing en verkoop leidt tot tijdelijke leegstand. De 'doorlooptijden' van te verkopen woningen zijn de afgelopen jaren opgelopen. Een appartement staat nu gemiddeld 82 dagen te koop (bron: NVM, 3e kwartaal 2003). Het is niet zo dat de vraag naar appartementen zakt. In 2003 zijn er volgens de NVM meer appartementen verkocht dan in 2002.

[FVDM]

Tram 10 rijdt naar KNSM-eiland

De bewoners van het KNSM-eiland kunnen nu ook met de tram naar de stad. Begin mei werd het nieuwe tracé van tram 10 in gebruik genomen. Bewoners van de Sarphatistraat en Czaar Peterstraat hebben zich lang verzet tegen de komst van de tram.

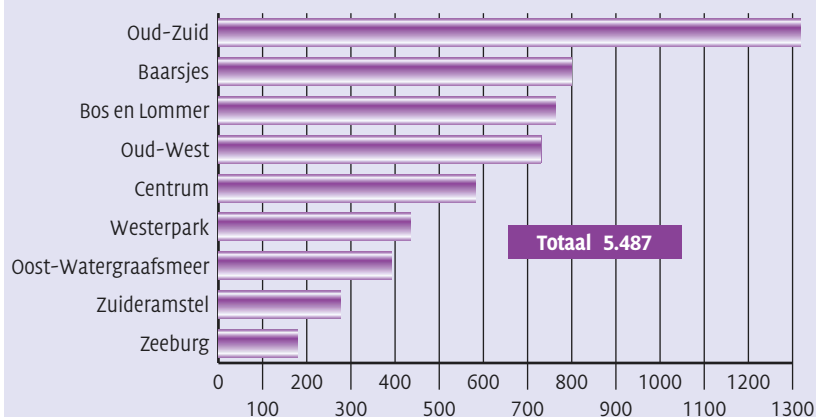


Verdubbeling subsidie wibo's en miva's

De gemeenteraad heeft besloten de verdubbeling van de subsidie voor wibo's en miva's te laten gelden voor de gehele stad. Daarmee wordt de nieuwe regeling uitgebreid naar de vernieuwingsgebieden. De commissie Stimuleringsfonds wilde deze gebieden uitsluiten, omdat daar in de bouwplannen al rekening is gehouden met een bepaald percentage doelgroepwoningen. Hogere subsidiëring van wibo's en miva's zou in deze gebieden leiden tot een verlaagde subsidie voor andere activiteiten. Dat zou tot vertraging kunnen leiden. De gemeenteraad heeft nu besloten de extra kosten niet te betalen uit de erfpacht, maar uit de opbrengsten van de KTA (Kabeltelevisie Amsterdam).

De nieuwe subsidiebedragen komen op 23 duizend euro per wibo en 32 duizend euro per miva en gelden met terugwerkende kracht per 1 september 2003. Wibo staat voor 'wonen in beschermde omgeving'. Deze woningen zijn vooral bedoeld voor ouderen. Miva betekent 'woningen voor minder validen'. Deze woningen zijn rolstoelgeschikt.

SPLITSINGSQUOTA SEPTEMBER 2003-2004



Noord tempert ambities

Amsterdam-Noord heeft de plannen voor het centrumgebied ingrijpend versoberd. “De menselijke maat is terug in ons centrumplan,” aldus wethouder Kees Diepeveen. Volgens hem is nu de tijd van uitvoering aangebroken.

Tien jaar al werkt Noord aan plannen voor een aantrekkelijk stadshart. Aan de poort van de stad zou een reusachtig kantoorgebouw verrijzen. Het winkelcentrum moest deels worden afgebroken en in de richting van het beginpunt van de toekomstige Noord/Zuidlijn opnieuw worden opgebouwd. En er was ruimte voor een sportpaleis, een vestiging van Ikea, nog meer kantoren en duizenden nieuwe woningen.

Die ambitieuze plannen hebben plaatsgemaakt voor een meer realistische aanpak. Nog steeds is er plek voor meer dan drieduizend nieuwe woningen. Maar dan wel in lagere bouwblokken en met meer variatie. Het stadsdeelbestuur blijft optimistisch over de haalbaarheid van de Amsterdam Dome, een door het Finse JHC Holding te bouwen sport- annex poppaleis.

Maar grootschalige kantorenbouw is de komende jaren niet aan de orde. Mogelijk volgt een bouwpaauze van acht jaar of langer. Er zal ver-



volgens geen sprake zijn van nieuwe kantoren van reusachtige afmetingen. Het winkelcentrum mag op de oude plek blijven staan. Een vestiging van woonwarenhuis Ikea is van de baan. En het stadsdeel gaat onder geen beding over tot bebouwing van het groene gebied aan de buitenzijde van ringweg Ato.

Aan de basis van de nieuwe aanpak ligt een wijziging in de bestuurlijke verhoudingen. PvdA en D66 hebben het pluche moeten loslaten ten gunste van een coalitie van Leefbaar Noord en GroenLinks met VVD en CDA. GroenLinks-

wethouder Kees Diepeveen kreeg daarbij de portefeuille Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu in handen. Ook coördineert hij de stadsuitbreiding in het centrum en langs de Noordelijke IJ-oever. “Het centrum wordt minder hoog, minder groots, maar is wel veel beter haalbaar. Projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties vinden de plannen aantrekkelijk. De centrale stad, toch degene die de plannen uiteindelijk financieel mogelijk maakt, heeft de jongste opzet van ons centrumplan van een positief oordeel voorzien.”

Diepeveen had niet de tijd een nieuw plan te maken. In 2012 is de Noord/Zuidlijn met het beginpunt in het centrumgebied een feit. Er heeft zich volgens hem een belangrijke omslag voorgedaan. “Zeker tot 2002 had het stadsdeel grote ambities. Dat niet alleen. Het stadsdeel dacht ook: we kunnen het wel alleen. Het huidige college wil niet meer alleen optrekken. De samenwerking met de gemeente Amsterdam in de coalitie Noordwaarts verloopt steeds beter. Langs die weg kunnen we een verleden van veel geld investeren in het maken van plannen maar weinig uitvoeren, achter ons laten.” [BP]

30%-norm blijft moeilijke horde

Sinds de liberalisatie van de woningmarkt heeft de gemeente vastgelegd dat minimaal 30 procent van de woningproductie in de sociale sector moet plaatsvinden. Eerst gold deze norm per project en per stadsdeel, maar inmiddels wordt gemeten over de hele stad. Dat geeft corporaties en ontwikkelaars meer flexibiliteit.

Maar de 30-procentnorm blijkt een moeilijk te nemen hindernis. Sinds 1998 wordt de minimumnorm al niet meer gehaald. En ook het verwachte aandeel sociale huur in het planaanbod 2003-2006 ligt met 28,1 procent onder de doelstelling. Bij tal van projecten, waaronder die op de Zuidas, staat namelijk het aandeel sociale woningbouw om financiële redenen onder druk.

De gemeenteraad heeft daarom wethouder Stadig verzocht uiteen te zetten hoe hij zijn doelstelling toch denkt te realiseren. Uit de notitie ‘Hoe 30% sociale huurwoningen te realiseren’ wordt duidelijk dat hij daarvoor fors inzet op studentenhuisvesting. Tot en met 2006 moeten er 1400 permanente en 2500 tijdelijke wooneenheden voor studenten bijkomen. De afgelopen jaren is er nauwelijks gebouwd voor

studenten. Daarnaast wordt in de Westelijke Tuinsteden, met het oog op de herhuisvesting van stadsvernieuwingsurgente, gepoogd de bouw van sociale huurwoningen naar voren te halen. Tenslotte vinden gesprekken met omliggende gemeenten plaats om na te gaan hoe daar een deel van de Amsterdamse

Jaar oplevering	Sociaal [%]	Midden [%]	Vrij [%]	Aantal TOTAAL
1994	60,3	31,5	8,2	5.259
1995	42,8	18,4	38,1	4.338
1996	44,3	7,8	46,8	2.336
1997	42,2	19,2	38,6	4.283
1998	20,5	28,1	51,1	5.492
1999	28,2	15,1	56,5	5.077
2000	29,0	18,5	52	2.234
2001	25,3	2,4	72,4	2.378
2002	24,4	8,2	67,3	2.615
2003	23,4	3,7	72,9	2.409
				36.421

Bron: OGA Basisbestand

Het middensegment bestond in 2003 uit huurwoningen van 454 tot 862 euro; en koopwoningen van 106.638 tot 226.890 euro.

sociale woningbouw kan worden gerealiseerd.

Duidelijk is dat elke stimuleringsmaatregel direct veel geld kost. Tijdelijke omzetting van koop naar sociale huur kost de gemeente zo’n dertigduizend euro per woning aan verminderde grondopbrengst. Het Ontwikkelingsbedrijf (OGA) wijst er in de notitie op dat de totale productie belangrijker is dan het halen van de 30-procentnorm. Het OGA waarschuwt dat het afdwingen van die norm niet de doorgang van projecten moet belemmeren. Daar is niemand bij gebaat. Elke nieuwbouwwoning leidt tot betere doorstroming en vermindering van de stagnatie. Ook bij bouwprojecten waarbij complexen met grote koopwoningen worden omgezet in meer kleinere eenheden, dient volgens de OGA niet te worden vastgehouden aan de afgesproken norm: het absolute aantal sociale huurwoningen vermindert immers niet. De toewijding aan de 30-procentnorm leidt de aandacht van de groep die de geringste slaagkans heeft op de Amsterdamse woningmarkt: het middensegment. De afgelopen drie jaren werden voor hen met 5,5 % de minste woningen opgeleverd.



Joop van den Ende presenteerde de plannen voor zijn Muziektheater, gepland tegenover het station Rai. Het moet het 'het sluitstuk van de Zuidas' worden.

Amsterdam snijdt in bouwplannen

De gemeente Amsterdam gaat drastisch snijden in de bouwplannen voor de komende zes jaar. Verslechterende economische omstandigheden hebben een zorgelijke financiële situatie veroorzaakt, aldus het college. Alleen de Zuidas ontspringt de dans.

Wethouder Stadig van Stedelijke Ontwikkeling wil dat de aandacht alleen nog uitgaat naar de meest noodzakelijke en meest kansrijke projecten. Tot 2010 wordt er nog gewerkt aan de komst van maximaal 46 duizend woningen en hooguit 900 duizend vierkante meter kantoren, waarvan bijna een derde in het topsegment. Ook wil het college de kantorenleegstand verminderen. Nu staat twintig procent leeg. Vooral door minder courante kantoren in de binnenstad geschikt te maken voor wonen of andere functies, moet de geringe belangstelling voor nieuwe kantoren op andere plekken in de stad worden opgevijseld.

Het college schetst voor de komende vier jaar een somber financieel beeld. Het Vereveningsfonds voor de uitvoering van ruimtelijke projecten biedt slechts geringe financiële ruimte. Bovendien kampt de stad door bezuinigingen van het Rijk met een snel slinkend budget

voor vernieuwing van oude wijken. Nieuwe plannen met een negatief exploitatiesaldo zullen uiterst kritisch worden bekeken. Stadsdelen en projectorganisaties worden verder opgeroepen de kosten te beperken en opbrengsten te optimaliseren. Lopende plannen worden versoerd. Hiervoor worden nog tien specifieke projecten aangewezen.

Beknibbelen op de ontwikkeling van de Zuidas is nadrukkelijk niet aan orde. Amsterdam wil aldaar de vraag in het topsegment beantwoorden. Aantasting van de formule zou volgens de gemeente alleen maar leiden tot hevige concurrentie met andere woongebieden in stad en regio.

Verder komt Amsterdam honderden miljoenen te kort bij de ontwikkeling van infrastructurele projecten. Verkeerswethouder Van der Horst focust zich voor de komende tien jaar op de aanleg van de Noord/Zuidlijn, inclusief plannen voor doortrekking naar Schiphol, de bouw van de Tweede Coentunnel, de aanleg van de bijbehorende Westrandweg en de verbetering van de ontsluiting van IJburg.

In het najaar wordt het Programma Ruimtelijke Investerings 2004 definitief vastgesteld. [BP]

Eén virtueel loket voor studenten

Studentenhuisvester Intermezzo en Woonstichting De Key hebben nu één virtueel loket voor studenten die een kamer zoeken: www.StudentenWoningWeb.nl. Beide huisvesters zijn samen de grootste aanbieder van studenteneenheden (bijna 8.000) in de regio Amsterdam. Ze hopen dat ook andere woningcorporaties hun woonruimte via het nieuwe loket gaan aanbieden. Het aanbod bestaat uit de reguliere studentenwoonruimte en woningen die tijdelijk worden verhuurd bij renovatie en stadsvernieuwing.

Studenten kunnen overigens niet meer terecht bij het Amsterdams Steunpunt Wonen. Dat heeft besloten met zijn kamerbureau te stoppen. De reden is dat er nauwelijks nog aanbod is van betaalbare kamers in de particuliere sector. De prijs/prestatieverhouding is daar volgens het ASW volkomen zoek.



Vergoeding verhuiskosten naar 5000 euro

Huurders van woningcorporaties die hedgeswongen moeten verhuizen wegens sloop of ingrijpende woningverbetering krijgen straks een verhuiskostenvergoeding van minimaal vijfduizend euro. Dat blijkt uit een brief van minister Dekker van VROM aan de Tweede Kamer. De regeling wordt opgenomen in het Besluit beheer sociale-huursector (BBSH). De regeling zal naar verwachting pas medio 2005 in werking treden. Aedes, de landelijke koepel van corporaties, pleit voor een erkenning van bestaande lokale afspraken. Aedes-directeur Boerenfijn: 'Een landelijke verhuiskostenregeling is een voorbeeld van regelgeving oude stijl. Dergelijke normerende regelgeving is een gemiste kans.' Dekker stelt dat reeds gemaakte afspraken tussen woningcorporaties en huurdersorganisaties kunnen blijven gelden, mits de ondergrens van vijfduizend euro wordt gerespecteerd.

Negentig procent ouderen zal toch in een normale woning moeten blijven

Klassiek verzorgingshuis wordt cen

De ouderen van de toekomst wonen zo lang mogelijk zelfstandig en krijgen zorg op maat. Alleen in de laatste fase van het leven, als het echt niet anders kan, is er intensieve verpleeghuiszorg. Dat is de heersende denkrichting in het ouderenbeleid. Corporaties en zorgaanbieders staan in Amsterdam voor een aanzienlijke opgave. Want de bestaande woningvoorraad heeft onvoldoende kwaliteit. En zorg op maat is lang niet overal verkrijgbaar.

Bert Pots

Wethouder Hannah Belliot gaf eind april het startsein voor de bouw van wat het modernste woonzorgcentrum van Amsterdam moet worden. Met de herbouw van het Leo Polakhuis aan de rand van Osdorp ontstaat een bijzondere combinatie van woonvormen. Het complex van Woonzorg Nederland zal bestaan uit 72 zelfstandige huurwoningen, twaalf groepswoningen voor dementerenden, een verpleeghotel, een hospice, een centrum voor dagbehandeling en een verzorgingshuis. Zorgaanbieder Antaris levert zorg- en dienstverlening op maat. Naast de verschillende woonvormen biedt het Leo Polakhuis vanaf de opening in 2006 wijkfaciliteiten. Hiertoe wordt met steun van de gemeente Amsterdam een ontmoetingscentrum gerealiseerd. Om de integratie tussen jong en oud te bevorderen, is in het complex een kinderdagverblijf opgenomen.

Voor Wim Bakker, consultant woonconcepten bij Woonzorg

Nederland, de grootste landelijke organisatie voor seniorenhuisvesting, is het Leo Polakhuis een goed voorbeeld van de nieuwe aanpak: "Het klassieke verzorgingshuis van weleer wordt omgebouwd tot het middelpunt van een woonzorgzone. De ontwikkeling nam zeven jaar in beslag, maar er ontstaat een dienstencentrum voor de wijk in combinatie met zelfstandige woningen in een aparte woontoren. Daarnaast zijn er speciale woningen voor groepen van zes dementerenden in de

komst. Vaak zijn mensen dan al de zeventig gepasseerd", aldus Bakker.

In Amsterdam wonen nu ruim 150 duizend 55-plussers. Meer dan veertigduizend inwoners zijn 75 jaar of ouder. Over ruim tien jaar ligt het aantal 55-plussers boven de 180 duizend. Het aantal 75-plussers zal dan zijn gedaald naar 35 duizend. Onder hen bevindt zich een grote groep Alzheimer-patiënten. Zorgaanbieders menen dat rond die tijd voor vier tot vijf procent van de tota-

Zestigplussers zijn absoluut niet bezig met de laatste stap in hun wooncarrière

laagbouw. Er blijven verder plaatsen beschikbaar voor mensen die intensieve lichamelijke zorg nodig hebben en er zijn mogelijkheden voor tijdelijk verblijf."

Woonzorg Nederland spreekt consequent over senioren. "Wij doen projecten voor mensen vanaf 55-plus. Iemand van die leeftijd laat zich nog niet aanduiden als een oudere. Vijftig- en zestigplussers zijn absoluut niet bezig met de laatste stap in hun wooncarrière. Pas als zich een plotselinge gebeurtenis voordoet – de ziekte van Alzheimer zich openbaart, een oudere zijn heup breekt of als de partner overlijdt – worden mensen gedwongen na te denken over hun toe-

le bevolking een speciale zorgvoorziening beschikbaar moet zijn. Voor Amsterdam komt dat al gauw neer op tienduizend woonruimten met intensieve zorg en vijftien tot twintigduizend aangepaste of aanpasbare zelfstandige woningen. Nu nog kent Amsterdam meer dan zeventigduizend plekken in verzorgings- en verpleeghuizen. Maar dat aantal zal drastisch afnemen want de overheid koerst aan op een forse vermindering van intramurale zorginstellingen. Plaatsen in verouderde verzorgingshuizen worden vervangen door 'woningen in een beschermde omgeving'.

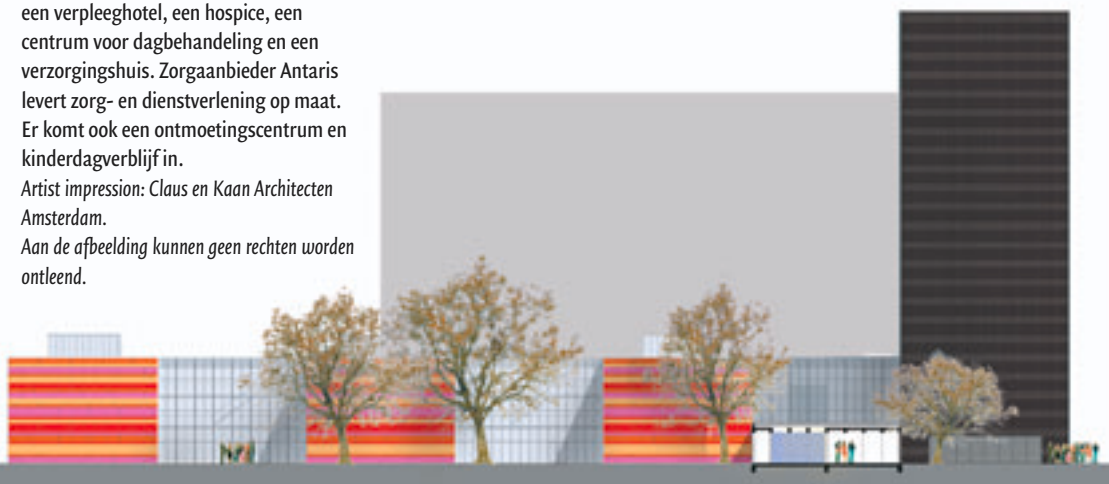
Hoe groot het huisvestingsprobleem tegen die tijd zal zijn, durft ook Wim Bakker niet te zeggen. "Corporaties, zorgaanbieders en beleidsmakers hebben beseft van de demografische ontwikkeling. Het is alleen onduidelijk in welke mate het een probleem zal vormen. Sommige wetenschappers waarschuwen voor een alarmerende ontwikkeling. Aan de andere kant geldt: de mens wordt ouder en de intensieve zorg schuift mee met de leeftijd. Veel mensen hebben alleen in de laatste twee of drie jaar van hun leven intensieve zorg nodig. Een ding is duidelijk: we kunnen niet

DOSSIER
EXTRAMURALISERING

Schets van het Leo Polakhuis aan de rand van Osdorp. Het complex van Woonzorg Nederland gaat bestaan uit 72 zelfstandige huurwoningen, twaalf groepswoningen voor dementerenden, een verpleeghotel, een hospice, een centrum voor dagbehandeling en een verzorgingshuis. Zorgaanbieder Antaris levert zorg- en dienstverlening op maat. Er komt ook een ontmoetingscentrum en kinderdagverblijf in.

Artist impression: Claus en Kaan Architecten Amsterdam.

Aan de afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend.



trum woonzorgzone

alle ouderen onderbrengen in specifiek voor hen ontworpen woningen. Negentig procent zal toch in een gewone woning moeten verblijven.”

Maar juist daar, zegt Marinus Knulst, accountmanager nieuwbouw van de Amsterdamse corporatie de Dageraad, wringt de schoen. “Er mankeert veel aan de bestaande voorraad. Voor bijzondere groepen, zoals ouderen, zijn de traditionele portiek-etagewoningen niet geschikt. En in veel

“Voor ouderenwoningen is de ligging van bijzonder belang. Het complex moet in de buurt liggen van openbaar vervoer en winkelvoorzieningen. Ook is de beschikbaarheid van zorgvoorzieningen, dan wel een toekomstig zorgsteunpunt van toenemend belang. Vervolgens deinzen wij niet terug voor de extra kosten.”

In Amsterdam gaat de bouw van een gewone sociale huurwoning gepaard met een grote onrendabele last. Knulst omschrijft het tekort

‘Een zorgwoning levert een tekort in het kwadraat op’

gevallen kunnen deze woningen ook niet geschikt worden gemaakt. Wij doen ons best met het weghalen van drempels en het plaatsen van hoge wc-potten. Maar een krappe woning van amper vijftig vierkante meter is simpelweg niet geschikt te maken voor rolstoelgebruik of het verlenen van intensieve zorg. Evenmin vormt de gewone nieuwbouw van recente datum een ideaal antwoord op de toenemende vergrijzing. Stedelijk wordt slechts een kwart aanpasbaar gebouwd.”

Alleen nieuwbouw biedt soelaas

Speciale nieuwbouw kan ouderen wel soelaas bieden. De Dageraad heeft al jaren geleden de keuze gemaakt, dat in de nieuwbouwproductie een zwaar accent moet worden gelegd op bijzondere groepen: ouderen, gehandicapten en grote gezinnen. De helft van de nieuwbouwproductie richt zich op die groepen. Dankzij deze aangepaste woningen kunnen ouderen en gehandicapten langer zelfstandig blijven wonen.

De keuze of een bepaalde locatie geschikt is voor nieuwbouw voor ouderen is volgens Knulst afhankelijk van de omstandigheden.

op een zorgwoning als ‘een formidabel tekort in het kwadraat’. “Ten opzichte van gewone woningen zijn er nogal wat meerkosten. Een goede uitrusting, meer verkeersruimte, een royale ontsluiting, geconditioneerde galerijen en de bouw van meerdere liften hebben hun prijs. Aan de andere kant willen wij niet afwijken van de goed doordachte kwaliteitseisen voor wibo-woningen. Dan zouden we woningen bouwen waar we uiteindelijk geen plezier van hebben.”

De Dageraad ontwikkelt op dit moment ouderenwoningen boven het wijkwinkelcentrum van Haveneiland West op IJburg. Plannen zijn in maak voor het Westerdokseiland en in de Pijp. Niet zo lang geleden is een complex van 35 wibo-woningen in de Schinkelbuurt opgeleverd, waarvan veertien geschikt voor rolstoelgebruikers. Dat complex sluit goed aan op wat de Dageraad graag wil. In de buurt bevinden zich een zorgvoorziening voor lichamelijk gehandicapten en een verzorgingshuis. In de nabijheid wordt nog een zorgsteunpunt voor ouderen ontwikkeld.

De keuze voor sociale huurwoningen voor ouderen hangt samen met de woningbouwgeschiedenis in



Amsterdam. Woonzorg Nederland bouwt bijvoorbeeld op andere plekken in het land veelvuldig complexen voor koopkrachtige ouderen. Daar kan in Amsterdam geen sprake van zijn. “Amsterdamse ouderen worden wat langzamer rijk. Vermogensvorming verloopt vaak via de eigen woning. In Amsterdam hebben we simpelweg een klein eigenwoningbezit. Er worden in onze stad meer koopwoningen gebouwd, maar die komen voor het grootste deel in het bezit van dertigers en veertigers. Het daar gestalde vermogen komt pas over tientallen jaren vrij. Daar hebben de ouderen van vandaag en morgen weinig aan,” aldus Knulst.

Wonen en zorg

Zorginstellingen en corporaties zoeken elkaar schoorvoetend, maar steeds vaker op. Vaak kleinschalig, maar ook grootschalig zoals in de in de Westelijke Tuinsteden. Parallel aan de corporaties hebben vijf zorgaanbieders, waaronder de

ouderenzorgorganisatie Antaris, daar hun krachten gebundeld. Behalve Far West is er Care West. Met zorg vernieuwen is het motto. “Allereerst willen we zorgen voor aanpasbare woningen. Het aantal levensloopbestendige woningen, goed toegankelijk, met brede deuren en ruime badkamers, moet toenemen. We bepleiten in dat verband het gebruik van Woonkeur (zie kader, BP). Op papier is inmiddels sprake van een positieve ontwikkeling. Zo gaat AWV in de Kolenkitbuurt bij voorkeur Woonkeurwoningen bouwen. Andere corporaties denken daar nog over na. Verder hebben we in ons werkgebied behoefte aan zesduizend speciale woningen voor de kleine groep die intensieve zorg behoeft. Maar het nieuwbouwprogramma staat onder grote druk. Van de nieuwe woningen wordt immers maar dertig procent in de sociale sector gebouwd,” zo verklaart Bert Runhaar, seniorprojectmanager van Care West.



In april heeft Care West met corporatie Far West een samenwerkingsovereenkomst gesloten over de ontwikkeling van zorgvriendelijke wijken: flexibel en aanpasbaar, gevarieerd, geschikt en gemengd. Het gaat niet alleen om de bouw van zorgwoningen. Far West is ook bereid in elf gebieden een netwerk van dienstencentra en zorgsteunpunten te realiseren.

“Voor de partners in Care West zijn vijftienhonderd mensen werkzaam in de Westelijke Tuinsteden. Als we een groot deel van die mensen wijkgericht kunnen laten werken, dan ontstaat een geweldige impuls voor het verlenen van zorg op maat. Maar die overstap kan pas worden gemaakt, als we kleinschalige zorgsteunpunten bouwen. De moderne variant op het vroegere kantoor van de wijkverpleging kan bijvoorbeeld worden gebouwd in combinatie met een gezondheidscentrum. Het gaat ons daarbij niet om aparte gebouwen. Juist niet. De voorziening moet een onopvallend onderdeel vormen van de gevelwand.” Zorgsteunpunten in combinatie met een gezondheidscentrum en een welzijnsgebouw zijn in ontwikkeling in Osdorp en in Slotervaart. Verder hebben zorgaanbieders financiële middelen beschikbaar voor de ontwikkeling van dienstencentra. “Wij kunnen bij een

groep van tachtig klanten een voorziening van vijfhonderd vierkante meter financieren. Maar dat kan niet tegen de prijs van een bedrijfspand. Met Far West bestaat nu overeen-

iedereen welkom is. “Het kan de gedaante aannemen van een grand café. Het gaat ons om levendige plekken met een speciaal zorgprogramma voor ouderen, maar ook

De mens wordt ouder en de intensieve zorg schuift mee met de leeftijd

stemming over de ontwikkeling van dergelijk sociaal-maatschappelijk onroerend goed tegen een gematigd rendement.”

Runhaar omschrijft de dienstencentra als ontmoetingspunten waar

met activiteiten voor gewone buurtbewoners. Tabitha heeft al het dienstencentrum Maarten Luther aan het Meer en Oeverpad. De locatie is niet optimaal, maar het loopt er storm. Woningbouwvereniging Het

Verpleeghuis Wittenberg, één van de zorginstellingen in het Centrum die op de nominatie staat op termijn gesloten te worden. De zorginstelling participeert in de woonservicezone in de Czaar Peterbuurt.

Oosten en Antaris hebben het dienstencentrum Joannes De Deo in Osdorp Midden-Noord gebouwd. En er is zelfs een dienstencentrum in ontwikkeling midden op het Delflandplein.”

Aparte aandacht geeft Care West aan het openbare domein. “Het gaat ons om een integrale aanpak van het maaiveld. Senioren zijn de kritische consumenten. Zij onderkennen als eerste last van dingen, waar eigenlijk iedereen hinder van heeft. Dat betekent een veilige openbare ruimte zonder overbodige stoepen en trappen, veilige oversteekplaatsen, toegankelijke speelterreinen waar ouderen met hun kleinkinderen kunnen spelen. Noem het maar op. Ik vind dat Amsterdam daar nog niet veel van terecht brengt. Het lijkt wel of bij inrichtingsplannen de toegankelijkheid wordt vergeten. Stadsdelen zouden een ander uitgangspunt moeten nemen: comfort voor iedereen. Een gebied moet altijd toegankelijk zijn, tenzij het echt niet mogelijk is.” ■

DOMOTICA

Bij de zorg voor ouderen kan moderne technologie een helpende hand bieden. Aan toepassingsmogelijkheden geen gebrek: draadloze alarmsystemen, die bewoners in geval van nood in staat stellen direct contact te zoeken met het zorgsteunpunt; automatische brandmelding; voordeuren die op afstand kunnen worden geopend; bewegingsmelders die waarschuwen als er in huis al langere tijd niemand meer heeft bewogen; camera's om na een alarmering op afstand een controle uit te voeren. Op tal van plaatsen in Amsterdam wordt momenteel geëxperimenteerd met deze 'domotica', de toepassing van hi-tech elektronica in het huishouden. Zo voert corporatie Zomers Buiten een proef uit in het seniorencomplex Het Twiske en de bijbehorende aanleunwoningen in Amsterdam-Noord. Bewoners kunnen daarbij op een gebruiksvriendelijke manier via webcam en computer communiceren met familie, vrienden, zorginstellingen en dienstverleners. Care West doet de komende twee jaar in honderd verschillende woningen een pilot om te beproeven

op welke wijze domotica een rol kan spelen in verlengen van het zelfstandig wonen.

Ook bij Woonzorg Nederland is de techniek sterk in ontwikkeling. Wim Bakker: “In het Leo Polakhuis wordt in nauwe samenwerking met Antaris domotica ontwikkeld om dementerende ouderen een eigen leefcirkel te geven. Niet voor iedereen hoeft de deur op slot. Afhankelijk van het persoonlijke profiel kunnen mensen over een groter of kleiner leefgebied beschikken. De techniek maakt detectie mogelijk.”

De techniek speelt bovendien een rol bij de beheersing van de zorgkosten in de voor dementerenden geschikte kleinschalige groepswoonings. “Kleinschalige groepswoonings is eigenlijk niet te betalen. De techniek kan het onderscheid maken of bij een bepaalde gebeurtenis ingrijpen nodig is. Daarmee krijgen de bewoners meer privacy. En het is mogelijk met minder personeel toch een voor dementerenden waardevolle woonvorm te realiseren.”

Extramuralisering in de praktijk: IJburg, Zuidwest Kwadrant en Czaar Peterbuurt

Wonen krijgt er een zorg bij

Hulpbehoevende ouderen en gehandicapten moeten meer mogelijkheden krijgen om zelfstandig te wonen. Dat is een taak waarvoor de volkshuisvestingssector zich de komende jaren gesteld ziet. Er wordt in Amsterdam inmiddels druk geëxperimenteerd met zorgwoningen en 'woonzorgzones'. De plannenmakers van IJburg waren er al mee bezig lang voordat het door 'Den Haag' werd opgelegd.

Johan van der Tol

IJburg is een van de voortrekkers op het gebied van wonen en zorg - in Amsterdam, maar ook landelijk. Het nieuw gewonnen land biedt volop ruimte voor woningen die geschikt zijn voor zorgbehoevende ouderen en gehandicapten. Oud-projectleider Vincent Kompier gaf bij een eerdere werkgever, onderzoeksbureau Reijndorp, het concept wonen en zorg gestalte. Bij het Projectbureau IJburg mocht hij het idee vervolgens vanaf eind jaren negentig uitwerken. Ruim voordat de extramuralisering eind 2001

DOSSIER
EXTRAMURALISERING

In een gerenoveerd blok aan de kop van de Czaar Peterstraat zijn vier groepswoningen voor in totaal 24 dementerende ouderen opgenomen.



vanuit het BBSH (Besluit Beheer Sociale-Huursector) werd opgelegd. "Het belangrijkste motief was vergroting van de keuzevrijheid van bewoners. Met in het achterhoofd natuurlijk de vergrijzing, de tendens om langer zelfstandig te wonen en de 'onthospitalisering' van gehandicapten en andere zorgbehoevenden."

Kompier's opvolger bij het Projectbureau IJburg, Guus Besselink, vertelt over het wonen-en-zorgprogramma in de nieuwe wijk. Maar liefst zestig procent van de achttienduizend woningen wordt aanpasbaar of 'levensloopbestendig' gebouwd. Deze woningen zijn met simpele ingrepen geschikt te maken voor ouderen en rolstoelgebruikers (zie ook kader over typen zorgwoningen). Vijf procent van de woningen op IJburg is direct aangepast voor speciale doelgroepen, bijvoorbeeld rolstoelgebruikers of verstandelijk gehandicapten die in een groepswoning of geclusterd rond een steunpunt wonen. De meeste aanpasbare woningen kunnen uiteindelijk ook bij een cluster of bij een groepswoning worden getrokken. De woningen voor de doelgroepen liggen binnen een straal van 200 meter rond een steunpunt, van waaruit dag en nacht tal van vormen van medische en sociale hulp kunnen worden geboden. Het eerste van de in totaal zes steunpunten die op Haveneiland West, Haveneiland Oost en Steigereiland komen, wordt in de tweede helft van dit jaar opgeleverd. Ook op de andere eilanden zullen steunpunten komen. Er is bewust voor gekozen geen verpleeg- of verzorgingstehuis op IJburg neer te zetten. Maar het bouwprogramma maakt de vestiging van een dergelijke instelling wel mogelijk, mocht er uiteindelijk toch behoefte aan bestaan.

Het fijnmazige woon-zorg-concept verschilt van voorzieningen in andere vinx-locaties als Leidse Rijn, vertelt Kompier. Daar is gekozen is voor het samenballen van zorgfuncties in een grote klomp, inclusief verpleeg- en verzorgingshuizen. De opzet van wonen en zorg op IJburg heeft een standaard gezet voor projecten elders in de stad. Ondertussen volgt hij volgens Kompier een "stille revolutie", waarin ouderen en gehandicapten steeds meer tussen jongere en meer valide mensen komen te wonen.

Er is op IJburg driftig geschrapt in kwaliteits- en milieu-eisen, omdat het allemaal simpeler en goedkoper moest. Maar de eis dat 60 procent aanpasbaar moet zijn, heeft tot dusver alle versoberingwoede overleefd. Dat tekent het belang dat er aan wordt gehecht. Daarbij moet gezegd dat het slechts om een fractie van de aanneemsom gaat, met bestekaanpassingen als bredere deuren en deuropeningen, andere draairichtingen van deuren, iets groter bemeten verkeersruimten en stopcontacten en schakelaars die niet helemaal in de hoek van de kamer zitten. "Maar je moet er wel bovenop zitten; soms blijft een aannemer per ongeluk vasthouden aan traditionele uitvoeringen", aldus Besselink. Maar bevorder je zo niet dat IJburg over pakweg 25 jaar een grijze enclave zal zijn?

Kompier denkt dat de toekomstige bevolking in leeftijdsopbouw inderdaad vergelijkbaar zal zijn met het huidige Buitenveldert, of Watergraafsmeer. Niet zozeer door die aanpasbaarheid, maar door het type huizen dat er wordt neergezet: veel koop- en duurdere huur. Dit bovensegment wordt doorgaans gekenmerkt door een langere bewoning, net als in Buitenveldert of de Watergraafsmeer.

DOELGROEPWONINGEN

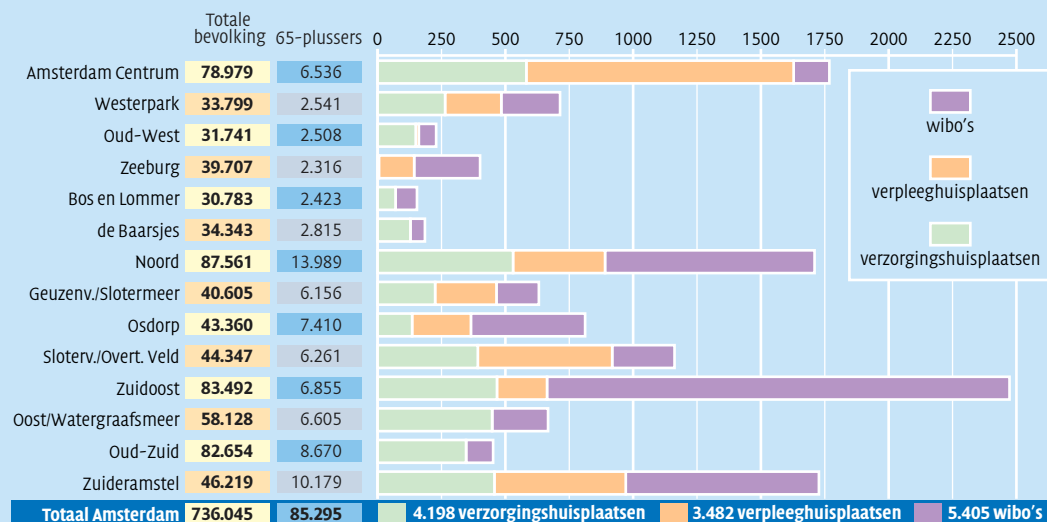
De Dienst Wonen heeft vorig jaar een inventarisatie gemaakt van de bestaande voorraad zorgwoningen in Amsterdam.

WONINGEN VOOR OUDEREN

Bijna een derde van alle Amsterdamse verpleeghuisplaatsen is in Stadsdeel Centrum te vinden, terwijl slechts 7,7 procent van de 65-plussers er woont. Centrum telt ook relatief veel verzorgingshuisplaatsen. Een deel van deze plaatsen staat de komende jaren op de nominatie verplaatst te worden naar elders of te verdwijnen. Het centrum heeft nu zeer weinig capaciteit deze bewoners op te vangen. Er zijn nauwelijks wibo's. Omdat het vrijwel niet mogelijk is in de bestaande voorraad ouderwoningen te realiseren, is het aannemelijk dat deze doelgroep bij praktisch elk nieuwbouwproject op de prioriteitenlijst komt.

Reeds vergrijsde stadsdelen als Noord en Zuideramstel zijn redelijk tot ruim voorzien in zelfstandige woningen voor ouderen. Hetzelfde geldt voor Zuidoost. Ondanks de jonge bevolking herbergt dat stadsdeel eenderde van alle wibo-woningen in de stad. Samen met Zuideramstel is dit het enige stadsdeel dat nu al over meer wibo's beschikt dan in 2015 nodig is volgens het landelijke model van het IWZ (Innovatieprogramma Wonen en Zorg).

Bronnen: dienst Onderzoek & Statistiek; Dienst Wonen: Extramuralisering- Bouwen aan een verzorgde stad, juli 2003



WONINGEN VOOR MENSEN MET EEN HANDICAP

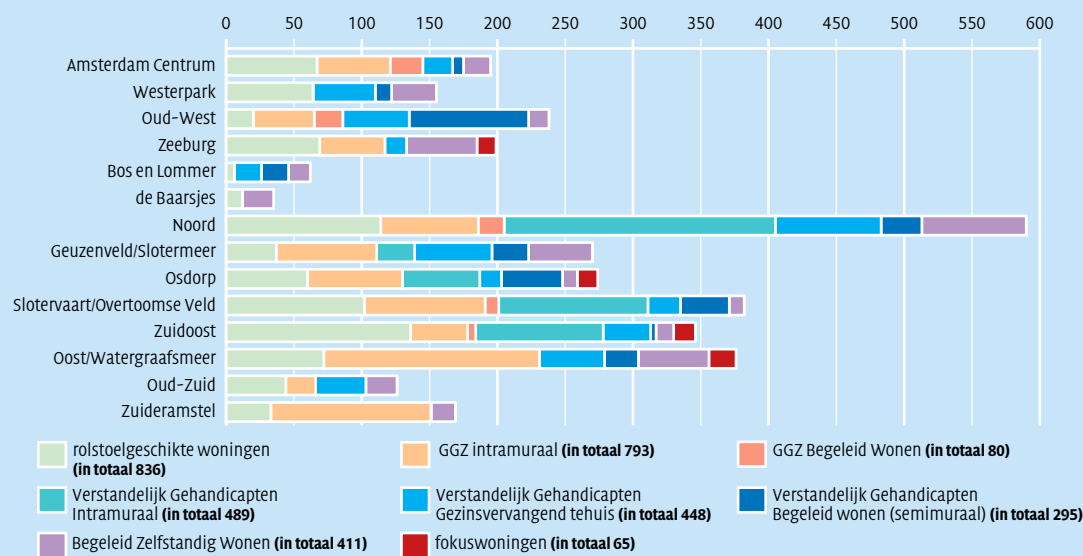
Onder een overzicht van alle woningen of 'plaatsen' voor mensen met een handicap, maar niet specifiek voor ouderen.

De inventarisatie van de Dienst Wonen is niet helemaal volledig; zo ontbreken de huisvestingsplaatsen van GGZ-instelling 'De Meren' in Watergraafsmeer en Zuidoost.

Noord, Zuidoost en Slotervaart hebben in bijna alle categorieën van deze 'doelgroepwoningen' een groot aanbod. Daar staan bijvoorbeeld de meeste 'rolstoelgeschikte' woningen, dwz. woningen die officieel dat predikaat hebben'. Daarnaast is er nog een voorraad van ongeveer 2.300 woningen in Am-

sterdam die zo zijn aangepast dat de meeste rolstoelgebruikers er goed in kunnen wonen. Bos en Lommer en de Baarsjes bieden rolstoelgebruikers de minste keus. Als stadsdelen weinig kleinschalige en zelfstandige woonvormen hebben, betekent dit niet dat ze geen inspanningen doen op dit gebied. Gemeente en stadsdelen zijn sterk afhankelijk van de bestaande woningvoorraad, en kunnen slechts op een deel daarvan sturen.

Bronnen: dienst Onderzoek & Statistiek; Dienst Wonen: Extramuralisering- Bouwen aan een verzorgde stad, juli 2003



Overigens is de belangstelling van 55-plussers voor de eerste huizen op IJburg nog niet groot, ondanks de levensloopbestendigheid. Ouderen zijn meestal geen pioniers. De verwachting is dat IJburg, net als het Oostelijk Havengebied, in een later stadium wel aantrekkelijk wordt voor bijvoorbeeld terugkerende Amsterdammers die 'uit de kinderen' zijn.

Bepaalde houdbaarheid

Stadsdeel Osdorp heeft door de herstructurering ook ruimte voor nieuwe initiatieven op het gebied van wonen en zorg. Overigens is Osdorp in verhouding tot andere stadsdelen al redelijk goed voorzien van zelfstandige woningen voor ouderen die afhankelijk zijn van zorg en dienstverlening (zie grafiek 1). In het herstructureringsgebied Zuidwest Kwadrant realiseert de Algemene Woningbouw Vereniging 150 woningen rondom een paramedische praktijk, waaronder 24 wibo's, 25 miva's (minder-valide-woningen) en een groepswooning voor gehandicapten. Een deel van de woningen wordt aanpasbaar gebouwd. Vooruitlopend op toekomstige domotica-toepassingen worden bij wijze van proef loze leidingen aangelegd. Deze 'themativering' rond zorg is een uitvloeisel van een min of meer toevallig contact met zorginstelling Care-West. De AWV heeft nog geen uitgekristalliseerde visie op extramuralisering, zo bekende directeur Gerard Andriessen op een bijeenkomst van de Dienst Wonen over Wonen met dienstverlening en zorg. Maar ze is daar wel mee bezig. De corporatie heeft naast bejaardenhuizen ook al langere tijd wibo-woningen en groepswooningen voor dementerenden in beheer. Naast het Zuidwest Kwadrant experimenteert de AWV ook in een project aan het

DOSSIER EXTRAMURALISERING



Ananasplein in Noord met zorgwoningen. Hierbij is ze in zee gegaan met een andere zorgverlener, Fontis. Vanwege de spreiding van haar bezit, wil de AWV geen exclusieve relatie aangaan met een zorginstelling. Duidelijk voor Anderiesen is dat de sectoren zeer verschillende talen spreken. En dat ze een verschillend tijdsperspectief hebben: waar corporaties een halve eeuw vooruitkijken, hebben zorgconcepten vaak een beperktere houdbaarheid. “Met dat gegeven moet je iets doen”, aldus Anderiesen.

De woonservicebuurt

Stadsdeel Centrum telt relatief weinig ouderen, maar het heeft veel plaatsen in verzorgings- en verpleeghuizen (zie grafiek 1). Het is lastig deze plaatsen te vervangen door zelfstandige woningen en kleinschalige voorzieningen. Er is weinig ruimte voor het bouwen van aangepaste en aanpasbare woningen. Het rolstoelgeschikt maken van de bestaande voorraad is vrijwel ondoenlijk; de woningen zijn te krap, de trappen te steil. Toch zijn hier en daar nog plekken te vinden waar ouderen en gehandicapten aan hun trekken kunnen komen. Bijvoorbeeld in de Czaar Peterbuurt. Woonstichting De Key

ontwikkelt hier in samenwerking met Tabitha en het stadsdeel centrum een ‘woonservicebuurt’. Het concept lijkt sterk op dat van IJburg: geclusterde woningen en woongroepen voor doelgroepen op korte afstand van een steunpunt. Alleen wordt hier niet 60 procent, maar eenderde van alle woningen aanpasbaar gemaakt. Het gaat ook om wat kleinere woningen, vanaf zo’n 70 vierkante meter. De eerste resultaten laten zich nu al zien. In een gerenoveerd blok aan de kop van de Czaar Peterstraat, worden rond deze tijd vier groepswohnungen voor in totaal 24 dementerende ouderen in gebruik genomen. De oplevering van veertig geclusterde wibo-woningen in het nieuwe gebouw de Sporenboog op het Funen-terrein staat voor september gepland. Het is de bedoeling dat in 2007 aan het begin van de straat, op de plaats waar nu de zogenoemde Dubbel-tjespanden staan, een dienstencentrum wordt gebouwd. In hetzelfde gebouw komen naast wibo’s ook weer groepswohnungen voor dementerende ouderen en mogelijk verstandelijk gehandicapten. Het dienstencentrum zal door verpleeginstelling Tabitha worden geëxploiteerd. Ze zoekt daarbij samenwerking met wel-

zijnsinstellingen en stichting IJlanden, die zich toelegt op het zelfstandig laten wonen van verstandelijk gehandicapten en dementerende ouderen. “Met dit aantal dementerende ouderen lijkt voor ons de maximumbelasting voor deze buurt bereikt”, aldus Bart Geerink, procesmanager van De Key. “Want dat is nog onduidelijk: in hoeverre de buurt deze mensen accepteert.”

Geerink benadrukt dat De Key een duidelijke visie heeft op het geschikt maken van de stad voor zelfstandig wonende ouderen en gehandicapten. De woonservicebuurt rond de Czaar Peterstraat komt niet toevallig tot stand. Het is in lijn met het Lekker Leven-aanbod, waarin de corporatie uiteenlopende diensten levert aan haar bewoners, van belastingadvies tot een pedicure aan huis. “Een vraag van Tabitha om zelfstandige kleinschalige woonruimte voor zijn bewoners, bracht ons ertoe dit project te starten”.

De beoogde sloop van de Dubbel-tjespanden stuit op verzet van de stadsdeelraad. Die pleit voor gedeeltelijk behoud van het woonblok. De Key heeft beloofd nog eens te kijken of een deel kan blijven staan, maar weet nu al dat renovatie onrendabel is. Volledige sloop lijkt onvermijdelijk.

Het dienstencentrum moet geen saai buurthuis voor ouderen worden, maar een levendig middelpunt van de buurt, liefst met een supermarkt en horeca nabij. “Het zou mooi zijn als de verstandelijk gehandicapten uit de groepswohnungen in een restaurant bij het steunpunt kunnen werken”, zo mijmert Geerink. Dat zou het top punt van integratie zijn: niet alleen wonen, maar ook werken onder ‘gewone’ mensen. Niet bij een weggestopte sociale werkvoorziening buiten de stad. ■

WOORDENBOEK OUDERHUISVESTING

AANPASBAAR BOUWEN Zodanig woningontwerp dat voorzieningen voor gehandicapten - traplift, aangepaste badkamer - zonder veel kosten kunnen worden toegevoegd.

DIENSTENCENTRUM Wijkvoorziening waar senioren én andere buurtgenoten elkaar kunnen ontmoeten. Het centrum kan ook onderdak bieden aan specifieke zorgvoorzieningen

DOMOTICA Hightech oplossingen voor meer comfort en veiligheid in huis.

EXTRAMURALISERING Het verplaatsen van de hulpverlening buiten de muren van de klassieke zorginstellingen. Mensen blijven langer zelfstandig wonen en krijgen thuis zorg op maat.

GECLUSTERDE WONINGEN Minimaal vier volwaardige zelfstandige woningen gegroepeerd aan een galerij, trap, stoep of gemeenschappelijke ruimte. Aanpasbaar of rolstoelgeschikt gebouwd.

GROEPSWONING Gezamenlijk verblijf voor een kleine groep bewoners met onzelfstandige woningen en gemeenschappelijke voorzieningen.

MIVA Zie rolstoelwoning

ROLSTOELWONING Woning geschikt voor rolstoelgebruik: royale gangen en deuren, een hoofdslaapkamer van voldoende afmetingen en een grote badkamer. Ook wel miva-woning (minder valide) genoemd.

WIBO Wonen in een beschermde omgeving: geclusterde woningen, ruim opgezet, goed toegankelijk en ‘aanpasbaar’ gebouwd. Er kan intensieve zorg in de woning worden verleend.

WOONKEUR Certificaat voor nieuwbouwwoningen met voldoende woontechnische kwaliteit: hoog niveau aan gebruikskwaliteit, inbraaken sociale veiligheid, valveiligheid, toegankelijkheid en flexibiliteit.

WOONZORGZONE Zorgconcept waar voorzieningen van allerlei aard, van sociale ontmoetingsplek tot intensieve verpleeghuiszorg, bij elkaar zijn gebracht. Inmiddels al herdoopt tot ‘woonservicezone’.

ZORGSTEUNPUNT Wijkgebonden post van waaruit zorgaanbieders zelfstandig wonende ouderen de gewenste dienst verlenen.

Hit uit jaren zeventig nu populair bij ouderen en gehandicapten

De comeback van de woongroep

Hoeveel woongroepen Amsterdam telt is onbekend. De verscheidenheid is bovendien groot, van wel drie tot soms wel dertig (on-)zelfstandige woningen, met daarbij een gemeenschappelijke ruimte. Ook de bewoners verschillen. In de jaren zeventig waren het vooral jongeren (vaak studenten) en jonge gezinnen die voor een alternatieve woonvorm kozen. De laatste jaren kiezen steeds meer ouderen en mensen met een handicap voor een leven in een woongemeenschap. Nieuwe projecten hebben een ding gemeen: de initiatiefnemers moeten een lange adem hebben.

Janna van Veen

Meer info:

Landelijke Vereniging Groepswonen van

Ouderen: www.lvgo.nl

ASW, ouderenpagina:

www.steunpuntwonen.nl/asw/ouderen.htm

Anand Joti: www.anandjoti.nl

Woongroepen horen bij de jaren zeventig. Dat was dan ook de tijd dat de Woongroepenvereniging Amsterdam het licht zag. “Veel mensen hadden toen behoefte aan meer gemeenschappelijkheid in het wonen. Er zat naast de behoefte aan gezelligheid bij veel mensen ook idealisme achter. De vrouwenemancipatie speelde een rol, maar ook een groeiend milieubewustzijn. De gedachte was bovendien dat groepswonen goed was voor de zelfontplooiing.” Aan het woord is Ada Bolder, medeoprichtster van de vereniging. Wie in Amsterdam iets wil weten over woongroepen komt vroeg of laat bij haar terecht. Ze is nu werkzaam

“Sinds ze hier wonen bloeien ze helemaal op”

bij het Amsterdams Steunpunt Wonen, de organisatie waarin de woongroepenvereniging in 1988 na een fusie opging.

Woongroepen kregen eind jaren zeventig een officiële status, inclusief het cruciale coöptatierecht: Dankzij dat recht mocht de woongroep buiten de distributieregels om zelf een nieuwe medebewoner selecteren. Via vrienden of soms een heuse sollicitatie kon je een plaatsje in een woongroep verwerken.

Een woongroep starten was een heel ander verhaal. Veel groepen zijn begonnen via het kraken van een pand, maar er zijn er ook altijd

geweest die zich een pand aanschaffen – al dan niet na een kraakperiode. Vanaf eind jaren zeventig zorgden buurtwerkgroepen van de Woongroepenvereniging er bovendien voor dat er nieuwe groepswoonruimten werden gebouwd in stadsvernieuwingswijken. Zo kwamen vanaf 1980 tientallen Centraal-Wonenprojecten tot stand. Met de erkenning kwamen de regels. In 1981 werd de ‘toewijzingsregeling voor woongroepen’ vastgesteld en in 1982 volgde een besluit over oppervlakenormen. Vanaf dat moment kon de woonruimtezoekende woongroep zich ook inschrijven bij de gemeente. Er ontstond al snel een lange wachtlijst. Bolder: “Maar daar heeft de gemeente nooit iets mee gedaan en er is ook nooit beleid geweest om voor woongroepen op voorraad te bouwen.”

De registratie – en daarmee ook de wachtlijst – is al lang weer afgeschaft. De woongroep verdween van de agenda. De afgelopen vijftien jaar hebben corporaties nauwelijks meer voor woongroepen gebouwd. “Er wordt absoluut geen prioriteit aan gegeven, terwijl wij nog mappen vol hebben met mensen die graag een woongroep willen starten”, sombert Bolder.

Wat corporaties de afgelopen vijftien jaar wél hebben gedaan, is bouwen voor woongroepen van ouderen. Daarbij gaat het om zelfstandige woningen met een gemeenschappelijke ruimte. Halverwege de jaren tachtig klopte voor het eerst een oudere bij het ASW aan met de wens om samen met leeftijdsgenoten een woongroep te starten. Binnen een paar jaar was de eerste woongroep van ouderen in Amsterdam een feit. Inmiddels zijn er ongeveer vijftig van in de stad gerealiseerd. Oudere bewoners blijken deze combinatie van privacy, veiligheid en gezelligheid in toe-

nemende mate te waarderen.

Bolder: “Steeds meer ouderen kiezen ervoor om zelfstandig te blijven wonen. De corporaties gaan in op die vraag. Wel duurt het soms jaren voor een project is gerealiseerd. En dat geldt eigenlijk voor alle groepen die gemeenschappelijke woonruimte zoeken: je moet heel erg veel geduld hebben.”

Hindoestaanse ouderen

Geduld. Dat moesten ook de initiatiefnemers van de woongroep voor hindoestaanse senioren, Anand Joti, hebben. André Bhola is een van de oprichters van deze woongroep in Amsterdam-Zuidoost. In 1989 werden de eerste plannen gesmeed. Maar het duurde bijna tien jaar voor het project met 24 sociale huurwoningen was gerealiseerd. Nadat het stadsdeel na jaren een definitieve locatie had aangewezen, gingen omwonenden dwarsliggen. Bhola: “We moesten tot aan de Hoge Raad procederen. De omwonenden maakten bijvoorbeeld bezwaar tegen de bebouwing, omdat ze dan minder zonlicht zouden hebben. Van het oorspronkelijke ontwerp is toen een woonlaag afgehaald. Maar op de achtergrond speelde dat ze geen concentratie van een bepaalde bevolkingsgroep in hun buurt wilden.”

Volgens Bhola ontstond Anand Joti vanuit de herinnering aan de manier waarop men in Suriname samenleefde. “Toen de meeste Surinamers besloten in Nederland te blijven, ontstond het idee om een eigen plek te creëren voor onze oude dag. De creolen hadden in Zuidoost al een eigen woongroep en in Den Haag was een hindoestaanse woongroep. We zijn bij verschillende projecten gaan kijken en hebben het Amsterdams Steunpunt Wonen te hulp geroepen voor de realisering.”

DOSSIER
EXTRAMURALISERING



Er is gekozen voor de huidige bouwwijze – ieder zijn eigen voorkeur op een- of tweehoog rond een gemeenschappelijke ruimte – omdat de toekomstige bewoners graag wat privacy wilden. Er is overwogen een tempel in de gemeenschapsruimte te vestigen, maar volgens Bhola is uiteindelijk toch besloten de religie niet zo prominent aanwezig te laten zijn. “Er wordt alleen aan religie gedaan in informatieve zin. Zo leest de heer Triloki (secretaris van Anand Joti, JvV) regelmatig voor uit de Ramayanä. En een tempel heeft ook praktische bezwaren. Je moet een plek hebben om vuuroffers te brengen bijvoorbeeld. Daarvoor gaan we naar de tempel in de buurt.”

Er zijn bijna dagelijks activiteiten in de gemeenschapsruimte, voor zowel de woongroepbewoners als voor buurtbewoners. Er wordt yoga beoefend, er vinden koorrepetities plaats, er worden spel-

tjes gedaan en er wordt gedanst en gefeest. Ook is er een vaste wandelgroep van vier mannen die zomer en winter dagelijks om kwart voor zes 's morgens vertrekt voor een verkwikkende wandeling. Een groepje vrouwen wandelt een paar maal per week aan het eind van de middag. Dat gebeurt met name om de conditie op peil te houden omdat hindoestanen volgens Bhola meer risico lopen op hart- en vaatziekten en diabetes. De bewoners kunnen via Anand Joti Welcare uitgebreid voorlichting krijgen hoe zij die risico's kunnen verminderen.

Onderlinge hulp

De jongste bewoner van Anand Joti is 55 jaar, de oudste 85. In totaal zijn er acht echtparen, de rest van de bewoners is alleenstaand. Tot Bhola's teleurstelling onttrekt bijna de helft van de bewoners zich aan de gemeenschappelijke activiteiten. “Je kunt mensen niet dwin-

gen om mee te doen met bijvoorbeeld een dansavond of een andere activiteit. Wel moet iedereen – voor zover ze dat kunnen – meehelpen met het schoonhouden van de openbare ruimten. Maar er zijn altijd een paar mensen die zich opeens niet lekker voelen als ze aan de beurt zijn om schoon te maken. Daar ontstaan wel eens conflicten over. Maar over het algemeen wonen we hier in harmonie met elkaar.”

Veel van de bewoners hebben huishulp, maar ook onderling wordt hulp en geestelijke steun geboden als dat nodig is. Zo is vandaag het thee-uurtje in de gemeenschapsruimte afgelast, omdat de moeder van een van de bewoners is overleden en iedereen zich klaarmaakt om naar de crematie te gaan. In dit soort situaties is de woongroep heel hecht. Dat ondervond ook Iwan Kathusing toen zijn vader vorig jaar in Suriname overleed. “Tot het moment dat ik daar-

Lichaamsbeweging bij Anand Joti, een woongroep voor hindoestaanse senioren.

heen ging voor de crematie zat de gemeenschapsruimte iedere dag vol met mensen die hun steun kwamen betuigen. Dat is een van de prettige dingen van het leven in een woongroep.”

Wanneer een woning leeg komt, worden belangstellenden door het bestuur opgeroepen voor een gesprek. De woongroep is niet gebonden aan de regels van Woningnet. Ze mag zelf een nieuwe bewoner voordragen aan de verhuurder, de AWV. Aspirantbewoners moeten een lijst met vragen beantwoorden. Volgens secretaris Bisnath Triloki worden er ook elders inlichtingen ingewonnen over een nieuwe bewoner. “Je wilt weten wie je binnenhaalt. Wanneer iemand bijvoorbeeld een probleemdrinker is, kan dat moeilijkheden opleveren. En mocht het echt zo zijn dat we geen oudere

DOSSIER
EXTRAMURALISERING

hindoestaan kunnen vinden voor een leeggekomen woning, dan verhuurt de woningcorporatie deze aan iemand anders. Maar dat was tot nu toe niet nodig. Er komen overigens mensen uit het hele land op de woongroep af. Sommigen verkommerden helemaal, maar zodra ze hier wonen bloeien ze op.”

Woongroepen gehandicapten
Ongeveer acht jaar geleden werd Bolder gebeld door een lichamelijke gehandicapte vrouw met de vraag of er ook zelfstandige woongroepen voor mensen met een handicap bestonden. De vrouw woonde in een instelling, maar was de betutteling beu. Samen met de Stichting Gehandicapten Overleg Amsterdam peilde het ASW of er onder mensen met een lichamelijke handicap behoefte was aan vormen van gemeenschappelijk wonen. Bolder: “We schreven iedereen aan die op de gemeentelijke wachtlijst stond voor een aangepaste woning. Er was een geweldige respons. Met al die belangstellenden zijn we aan het werk gegaan om aangepaste groepswoonruimte gerealiseerd te krijgen. Maar ook dat bleek een lange en moeizame weg. In al die jaren is er maar één woongroepproject gerealiseerd.”

Dit betreft woongroep Dunya in de Indische buurt. Deze bestaat uit vier gezinnen met één of meer meervoudig complex gehandicapte kinderen. Al in 1996 werden de eerste plannen gemaakt, maar pas vorig jaar konden de bewoners hun nieuwe woningen betrekken. Bolder: “Toen we uiteindelijk op het Timorplein een locatie hadden gevonden die geschikt was voor rolstoelgebruikers, is ervoor gekozen om die plek te bestemmen voor grote gezinnen met gehandicapte kinderen. De wachttijd voor

grote aangepaste woningen is namelijk het langst.” Dat het uiteindelijk Marokkaanse gezinnen zijn geworden komt doordat een van de bewoners, de heer Echaikh, vanaf het begin bij de plannen betrokken was. Bolder: “Hij was de enige ouder met een ernstig gehandicapt kind die niet opgaf, ook toen het zo lang duurde. Onder andere via contacten die hij en zijn vrouw hadden, meldden zich ook andere Marokkaanse gezinnen aan.”

Het complex bestaat uit vier aangepaste woningen op de begane grond en een gemeenschappelijke ruimte. De ouders, die voordien bijna allemaal een etagewoning

water hun al aan de lippen staat. In het geval van gehandicapte kinderen bijvoorbeeld pas op het moment dat ze een zwaarder wordend kind de trap niet meer op kunnen dragen. Dan is het heel frustrerend wanneer het zo lang duurt voor er een oplossing komt.” Op dit moment begeleidt het ASW twaalf van dergelijke groepen. Een van die groepen bestaat uit vrouwen met een verstandelijke handicap van rond de veertig jaar. Zes jaar geleden namen hun ouders het initiatief voor een woongroep, omdat het hun te zwaar werd om zelf de zorg voor hun dochters te dragen. Er werd een locatie gevonden langs de Aro. Maar woning-

waarop een zorgindicatie is afgegeven.

Bolder: “De ouders van deze zes vrouwen zijn naar het stadsdeel en projectbureau IJburg gestapt, omdat de dochters elkaar al kennen van het dagactiviteitencentrum en graag samen willen wonen. Met deze manier van toewijzen was de kans groot dat ze op verschillende locaties terecht zouden komen. Omdat zowel ouders als dochters dat niet willen, zijn we op zoek gegaan naar een corporatie die voor hen wilde bouwen. Veel corporaties wilden dat niet, omdat bouwen op IJburg toch al duur is en ze al relatief veel aangepaste woonruimte moeten bouwen. Gelukkig heeft Woonstichting de Key nu in samenspraak met de groep een mooi bouwplan ontwikkeld. Maar het is nog steeds totaal onzeker wanneer de bouw eindelijk kan beginnen.”

De prognose is dat de komende vijf tot tien jaar het aantal instellingsbedden voor ouderen en gehandicapten in Amsterdam wordt gehalveerd. Hierdoor zal de vraag naar zelfstandige, al of niet geclusterde huisvesting voor mensen met een handicap steeds meer toenemen. Ada Bolder benadrukt echter dat het niet alleen een kwestie van huisvesting is. “Het is minstens zo belangrijk dat de openbare ruimte en de voorzieningen in de wijk fysiek en sociaal toegankelijk zijn voor deze nieuwe groepen bewoners. Bewonersorganisaties moeten niet alleen aandacht hebben voor betaalbare woningen en een schone woonomgeving, maar zich ook druk maken om die toegankelijkheid en om een goede dienstverlening. Mensen die zorg nodig hebben, kunnen zich zo handhaven en blijven deelnemen aan het maatschappelijk leven. Het stadsdeel moet daar de regie over voeren.” ■

De jongste bewoner van Anand Joti is 55, de oudste 85 jaar

hadden, zijn zeer gelukkig met deze oplossing. Bolder: “De ouders, maar ook de kinderen hebben veel steun aan elkaar. Het is een uniek project, waarvan ik hoop dat er nog meer gerealiseerd zullen worden. Los van deze woongroepvorm is er een groot tekort aan rolstoelgeschikte woonruimte. Ik ken het voorbeeld van een gezin met zeven kinderen waarvan er vier zwaar gehandicapt zijn. Dit gezin woont in een veel te kleine woning. En zo zijn er veel schrijnende gevallen in de stad.”

Het duurt jaren...

Volgens Bolder zijn er nog te veel knelpunten die een snelle realisatie van woongroepprojecten voor gehandicapten in de weg staan. Het duurt vaak jaren voor een geschikte locatie wordt gevonden en dan is er meestal nog een lange aanlooptijd voor er daadwerkelijk gebouwd gaat worden. Bolder: “Dat vergt heel veel van mensen die het vaak toch al zwaar hebben. Meestal komen ouders bij ons wanneer het

corporatie de Dageraad die de groepswoonruimte gaat bouwen, stuitte op zware eisen voor geluidsisolatie, een heel hoge grondprijs en een bouwbesluit dat werd veranderd, waardoor het plan weer aangepast moest worden. Nu lijken de problemen eindelijk opgelost en het is de bedoeling dat de groepswoonruimte voor deze vrouwen over een jaar klaar is.

Een andere groep van zes jonge vrouwen met lichamelijke en verstandelijke handicaps heeft aangegeven graag op IJburg te willen wonen. In 1999 werd hun toegezegd dat ze in de nieuwe wijk terecht konden in geclusterde, aangepaste wooneenheden met een gemeenschappelijke ruimte. Hun eigen specifieke bouwkundig programma van eisen werd echter in de planning vergeten. En voor de clusters van aangepaste wooneenheden die wel voor IJburg gepland zijn, gaat een speciale toewijzingsregeling gelden. Hierbij geldt niet het coöptatierecht als criterium voor toewijzing, maar de datum

als ik het voor het zeggen had

Meer aandacht voor economische dimensie woningmarkt!

Hans Zwarts

De Heer Zwarts is voorzitter Kamer van Koophandel Amsterdam. Het rapport 'Thuis in de Noordvleugel' dat de KvK recent presenteerde maakte veel los. Zeker nadat Het Parool de strekking samenvatte onder de kop 'Rijken erin, armen eruit.

Als ik het voor het zeggen had, dan richt het volkshuisvestingsbeleid zich meer op economische doelstellingen.

Bemoeienis van het bedrijfsleven met het volkshuisvestingsbeleid is niet onomstreden, zo bleek recent in het Parool. Journalisten en brieven-schrijvers getuigden van hun zorg voor de positie van lagere inkomensgroepen op de Amsterdamse woningmarkt. Ik begrijp hun zorgen, maar een sterke economie zorgt voor welvaart en werkgelegenheid en is daarmee dé voorwaarde voor een krachtig sociaal beleid en voldoende aanbod van sociale huurwoningen. Ik zie vier opgaven voor een doelmatiger volkshuisvestingsbeleid. We moeten meer woningen bouwen, op de juiste locaties, in aansprekende kwaliteiten en de verdeling van de huidige woningvoorraad moet beter.

Laat ik met het eerste beginnen: meer woningbouw. De regio heeft in economische zin behoefte aan tenminste 8.000 woningen per jaar. In mijn optiek kunnen deze woningen deels op het zogenaamde oude land worden gerealiseerd. Maar liever niet op bedrijventerreinen en binnen de 20KE-zone van Schiphol. Doen we dat wel, dan stokt de economische groei en zijn die woningen überhaupt niet meer nodig.

Almere is dé oplossing voor het gebrek aan locaties op het oude land. Daar is ruimte om grootschalig en kwalitatief hoogwaardig woningen te bouwen. Hiervoor is dan wel een vergroting van de capaciteit van de huidige toevoerwegen nodig en de IJmeerverbinding: een gecombineerde spoor- en wegverbinding door het IJmeer.

Het tweede verbeterpunt is de samenstelling van de woningvoorraad. De huidige Amsterdamse woningvoorraad weerspiegelt in belangrijke mate haar industriële verleden. Veel woningen zijn klein, zitten in de sociale huursector en zijn afgestemd op de lagere inkomensgroepen. De werkgelegenheid in Amsterdam is inmiddels nogal veranderd. De dienstverlening domineert met een sterke vraag naar middelbaar en

hoogopgeleide kenniswerkers. Voor dit personeel zijn weinig geschikte en aantrekkelijke woningen voorradig, zeker als die mensen een gezin willen vormen. De resultaten van dit deficit zijn elke dag zichtbaar: het wegennet staat vol en de treinen puilen uit. In Hoofddorp is de situatie omgekeerd. Eengezinswoningen maken de dienst uit en sociale huurwoningen zijn een schaars goed. Werkgevers daar hebben vooral problemen met het werven van laaggeschoold personeel. De oplossing ligt voor de hand: Als we op regionaal niveau zorgen voor meer diversiteit, dan is iedereen daarbij gebaat. Werknemers kunnen dichterbij hun werk wonen, werkgevers vinden het personeel waar ze behoefte aan hebben. Een simpel idee en als iedereen meewerkt nog uitvoerbaar ook.

Ook een betere verdeling van de bestaande woningvoorraad kan bijdragen aan een dynamischer economie. In Amsterdam bezetten huishoudens die daar qua inkomen in feite geen recht op hebben veertig procent van alle sociale huurwoningen. Tot voor kort konden deze huishoudens wellicht niet anders, omdat er geen geschikte woningen voorradig waren. Maar de laatste jaren zijn er meer koopwoningen gebouwd en komen er nog genoeg bij. Nu blijkt dat de beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen op zich niet voldoende is om deze mensen uit hun te goedkope huurwoning te lokken. Dit probleem moet op twee niveaus worden aangepakt:

De nieuwe koopwoningen moeten meer waar voor hun geld bieden om te concurreren met te goedkope sociale huurwoningen. Dus lagere dichtheden, meer parkeerplaatsen en meer buitenruimte. Dit kan als de gemeente haar grondprijzen matigt. Deze huishoudens mogen ook wel een duwtje in de rug krijgen. Ze bezetten immers woningen die hard nodig zijn voor jonge werkmigranten van buiten de regio. Willen we de arbeidsmarkt flexibel houden dan moeten we nieuw talent, ook als het nog niet veel verdient een kans geven om in de stad te wonen.

Met ons rapport 'Thuis in de Noordvleugel' maken we duidelijk dat er een belangrijke economische dimensie zit aan de woningmarkt. Deze dimensie bleef tot nu toe onderbelicht. Nu de werkloosheid weer hard oploopt is het meer dan ooit nodig alles op alles te zetten om de noodzakelijke 8.000 woningen te realiseren – stimulators voor de regionale economie – en daarmee de grondslagen te leggen voor een volgend economische bloeiperiode. Ik denk dat een ruime, aantrekkelijke en flexibele regionale woningvoorraad daar onlosmakelijk onderdeel van is. ■



Is er ruimte voor nieuwe huurconstructies?

Huurbescherming: het laatste

Uitzendconstructies en arbeidscontracten voor bepaalde tijd zijn inmiddels volledig geaccepteerd, maar tijdelijke verhuur ligt moeilijk in Nederland. De huurbescherming is heilig sinds de Woningwet van 1901. Toch is er wel iets aan het veranderen. Campuscontracten voor studentenappartementen zijn in opmars. En de maximale termijn voor tijdelijke verhuur bij sloop of renovatie wordt binnenkort verlengd. Gaat zelfs het heilige huisje van de huurbescherming op de schop?

Bas Donker van Heel

Huurcontracten voor bepaalde tijd worden nog dagelijks afgesloten. Door onnozele verhuurders die beter zouden moeten weten. Want als de overeengekomen termijn is

verstreken, kan een huurder bijna altijd via de kantonrechter huurbescherming afdwingen. De huurder heeft namelijk een ijzersterke bescherming in Nederland. Er bestaan wel rechtsgeldige tijdelijke huurovereenkomsten, maar dat zijn uitzonderingen op de regel. Als je bijvoorbeeld alvast een huis koopt in een stad waar je over, pakweg, een jaar wilt gaan werken, mag je in de tussentijd het huis tijdelijk verhuren. Of je gaat voor je werk een jaar naar het buitenland. Een tijdelijke huurder moet dan weer plaatsmaken als je terugkomt. En een derde mogelijkheid: de huurder gaat zelf voor een jaar naar het buitenland en heeft zijn woning dus een tijd niet nodig. Dan mag de verhuurder – meestal op verzoek van de huurder – het huis zolang aan een ander verhuren. (In al deze geval-

men. In Delft besliste de eerste kantonrechter al in het voordeel van de verhuurder. En ook in de Tweede Kamer is de zaak aan het schuiven. Zo diende de uit de vastgoedwereld afkomstige vice-fractievoorzitter van de LPF, Gerard van As, een motie in om de mogelijkheid van tijdelijke verhuur onder de Leegstandswet te verruimen. Maar hij ging verder. Hij verzocht de minister van VROM ook met een voorstel te komen om de ‘gewone’ huurbescherming in het Burgerlijk Wetboek aan te passen. Het ministerie kan er nog geen mededelingen over doen. Maar dat de huurbescherming na een eeuw überhaupt aan de orde wordt gesteld, is een teken aan de wand.

Passchier Veeffkind, bestuurslid van de ASVA, ziet de bui al hangen. Bij een stad als Amsterdam

Het ‘campuscontract’ kan een voorbode zijn van een verschuiving in rechtsposities

len is een ontruimingsbeding in het contract nodig.) Maar dan houden de mogelijkheden, even afgezien van de Leegstandswet, wel zo’n beetje op.

Toch wordt er getornd aan de huurbescherming. Verhuurders willen meer flexibiliteit. En ook voor woningzoekenden is er soms iets te winnen: een tijdelijke woning is beter dan geen woning. Het ‘campuscontract’ zou wel eens een voorbode kunnen zijn van een verschuiving in de rechtsposities. De zaak ligt op papier simpel: als je een woonvoorziening runt voor studenten, dan volgt daaruit dat afgestudeerden, met hun goede maatschappelijke vooruitzichten, er niet langer thuishoren. Huur gekoppeld aan studieduur, plus een korte overgangperiode om door te stro-

past het begrip doorstromen immers al jaren niet meer, en de vooruitzichten zijn somber. De notitie over campuscontracten van minister Dekker gaat er desondanks van uit dat je binnen een half jaar een andere woning kunt vinden als je je studie hebt afgerond. De twee Amsterdamse studentenhuusvesters De Key en Intermezzo bieden al contracten aan die zijn gekoppeld aan studieduur. “Maar waarheen moeten we doorstromen?”, zegt Veeffkind. “Meer bouwen is de enige oplossing. In de tussentijd is het redelijker om de huurtermijn van een studentenappartement te koppelen aan de minimale wachttijd voor een starterswoning.” Dat is ook één van de aanbevelingen uit een notitie over studentenhuusvesting van de fractie van Amster-



taboe

dam Anders/De Groenen. Met een toenemende wachttijd of uitsluitend het perspectief van een containerwoning tussen Bijlmerbajes en Hells-Angelsclubhuis is een tijdelijke woning in een sloop- of renovatiepand voor studenten nog niet eens de slechtste keuze.

Leegstandswet

Volgens de nu geldende Leegstandswet mogen sloop- en renovatiepanden voor twee jaar tijdelijk worden verhuurd, met de mogelijkheid van een verlenging voor één jaar. Corporaties maken er dankbaar gebruik van, en tijdelijke huurders zijn snel gevonden. Probleem is dat de realisatie van herstructureringsplannen vaak meer tijd vergt. Om die reden diende het eerder genoemde kamerlid Van As zijn motie in, met als strekking dat de periode met nog twee jaar moet kunnen worden verlengd. Vijf jaar tijdelijke verhuur dus. Maar ook dan komt er een eind aan de huurperiode en dat zal na vijf jaar nog gecompliceerder zijn dan na drie. En het kan nu al aardig uit de hand lopen, ondervond verhuurder Ymere bij de veelbesproken Berlageblokken. Vestigingsmanager-Oost Eric van Kaam: "Wij hadden zelf gekozen voor sloop, maar dat kwam er door de monumentenlobby niet doorheen. Op die manier heb je aan drie jaar niet genoeg. Omdat de plattegrond van de woningen nu behouden moet blijven, kiezen we voor een blok onzelfstandige studentenwoningen, een blok sociale koopwoningen met een prijs rond de ton en een blok sociale huur. Doelgroepen zijn studenten en jongeren."

Tot zover de nieuwste plannen. Ondertussen ging volgens de bewoners de afgelopen jaren "alles mis wat er mis kan gaan

MENINGEN OVER TIJDELIJKE VERHUUR

"De Woonbond is tegen aanpassing van het Burgerlijk Wetboek als dat leidt tot minder huurbescherming. De kans is groot dat er van zo'n verruiming oneigenlijk gebruik wordt gemaakt door verhuurders. Voor doelgroepen als studenten of gehandicapten mag je een uitzondering maken, maar alleen als er knelpunten zijn."
Maria van Veen, directeur

"Wie ziet er toe op de verdeling van tijdelijke contracten in het kader van de Leegstandswet? En waarom krijgt iemand na drie jaar tijdelijk huren geen vast contract als de woning gewoon blijft staan?"
Abraham Vega, oprichter bewonerscommissie Berlageblokken

"Leegstand en tijdelijke verhuur, het dient om afbraak van sociale huisvesting mogelijk te maken. Onder het mom van 'leefbaarheid' worden buurten ontwricht. Ja, en dan kun je er gemakkelijk studenten in zetten. Woonlasten worden domweg opgeschroefd om geld te genereren. Met de behoefte van bewoners wordt geen rekening gehouden. Als die tegen zijn, zegt een stadsdeelbestuurder in West gewoon dat het draagvlak verruimd moet worden!"
Hugo Gietelink, politiek-econoom en fulltime activist voor 'Stop Afbraak Sociale Huisvesting'
"Je moet geen gezinnen zetten in een woning die tijdelijk

wordt verhuurd. Studenten, jongeren, vooruit, maar geen ouders met kinderen. Die gaan naar school, krijgen een hechte band met een buurt. Doe je dat toch, dan ben je mijns inziens als verhuurder ook verantwoordelijk. Misschien moeten we er vanuit de politiek voor zorgen dat die tijdelijke woningen niet aan gezinnen kunnen worden verhuurd."
Hansje Kalt, fractievoorzitter Amsterdam Anders/De Groenen

"Langdurige leegstand is overbodig en onnodig. En kraken kun je beter helpen voorkomen als gemeenten op dit punt een actiever beleid gaan voeren. Vorderen is er niet meer bij, iedereen zit stil, wacht op elkaar. Maar je hebt als gemeente een verantwoordelijkheid voor de diverse doelgroepen zoals studenten, werkende jongeren, ouderen en zelfs de daklozen. Er dient door de gemeenten een actief volkshuisvestingsbeleid gevoerd te worden. Dit betekent dat er bij de ontwikkeling van de nieuwbouwplannen differentiatie plaatsvindt, zodat er woonruimte is voor de diverse doelgroepen. Daarnaast zullen gemeenten ook creatief moeten zijn bij de aanwending van leegstaande (bedrijfs)panden, die desnoods tijdelijk zouden kunnen worden aangewend voor woonruimte."
- Gerard van As, vice-fractievoorzitter van de LPF.

met tijdelijke verhuur". De rode draad in hun bevindingen is de kwetsbare positie van de bewoners. Als er geen duidelijke controle plaatsvindt, kan tijdelijke verhuur kennelijk leiden tot illegale woningbemiddeling, hoge sleutelgelden en regelrechte fraude. Daar bleken zelfs twee corporatiemedewerkers bij betrokken. Ymere heeft die inmiddels ontslagen.

"Tijdelijke verhuur blijkt een vak apart", concludeert Van Kaam. "Wij gaan daar een unit voor optuigen. Het probleem is dat huurders met een tijdgebonden contract hun bewoning toch als permanent gaan zien. Als je bij het verstrijken van die drie jaar een constructie (gebruikersovereenkomst, nvdr) aanbiedt als anti-kraakmaatregel, schrikt men. Om die reden wil ik alleen

nog maar studenten of alleenstaande jongeren in dergelijke panden. Je moet ze in beweging houden, zorgen dat ze zich niet gaan hechten, het tijdelijk karakter benadrukken."

Onzekerheid

In het voorkomen van leegstand kan iedereen zich vinden. Maar de ontwikkelingen rond de Berlageblokken tonen aan dat tijdelijke verhuur tot grote problemen kan leiden. De verstoorde verhouding tussen verhuurder en bewoners cumuleerde daar in een massale buurtactie toen een gegeven moment een huishouden met kinderen werd ontruimd. Ymere benadrukt dat deze ontruiming niets te maken met de tijdelijke verhuur, maar gewoon met een huurachterstand. De betreffende huurster en bewonersgroepen

betwisten dit. Hoe het ook zij: het gezin werd boegbeeld van een actie tegen 'het misbruik van woningzoekenden'.

Dit alles leidt tot brede media-aandacht en politieke bemoeienis. Het gezin krijgt weer een dak boven het hoofd. Op verzoek van de raadscommissie start de Dienst Wonen een onderzoek. Na analyse van een aantal casussen volgen gele en rode kaarten. De kaders voor tijdelijke verhuur worden opnieuw omlind. Theo Schuller, hoofd van de afdeling vergunningen en handhaving van de Dienst Wonen: "De meeste vergunningen voor de Berlageblokken zijn verstrekt en nu werkt Ymere met gebruikersovereenkomsten. De rechter moet beslissen of er een vast huurcontract in zit. Huurders moeten altijd kunnen zien dat het om tij-

delijke verhuur gaat. Gelukkig zit er een nieuwe manager (van Ymere, nvdr), die oog heeft voor de psychologische kant van de zaak, en voor goede communicatie.”

Dit voorbeeld toont aan hoe complex tijdelijke verhuur snel kan worden. Tijdelijke huurders hebben weliswaar een woning, maar ze blijven voor een lange periode in een kwetsbare, onzekere positie hangen. Wat als de termijn straks op vijf jaar komt? Schuller: “De corporaties vergissen zich als ze denken dat het om vijf jaar generiek gaat. Uitgangspunt blijft twee jaar, maar dan met de mogelijkheid drie keer een jaar te verlengen. De verruiming is bedoeld om vertraging aan de achterkant van het proces op te vangen.”

“Een bouwplan moet gewoon reëel zijn en anders moet de Dienst Wonen geen vergunning afgeven voor tijdelijke verhuur, vindt Fred Gersteling van de Huurdersvereniging Amsterdam. “De oorspronkelijke doelstelling raakt uit zicht en deze wildgroei aan tijdelijke constructies dient de huurders niet. Tijdelijke verhuur dient om dichtgetimmerde panden tegen te gaan. Maar als bouwprojecten steeds maar worden uitgesteld, ontstaat bij huurders het idee dat ze er regulier zitten. Dat verschijnsel van hechting vind ik normaal.”

Hij is niet de enige. Er gaan daarom steeds meer stemmen op die tijdelijke verhuur te bestemmen voor studenten of algemener jongeren, in ieder geval niet voor gezinnen.

Toetsing vooraf?

“Ontruimen, een echt contract of een gebruikerscontract.” Dat zijn volgens advocate Six de enige mogelijkheden die een verhuurder ter beschikking staan als de maximale termijn van een tijdelij-



ke verhuurovereenkomst in het kader van Leegstandswet verloopt. “Bij een gebruikerscontract mogen bewoners geen vergoeding betalen en dat betekent dat ze dan geen huurbescherming hebben. Voor de verhuurder betekent dat een derving van inkomsten.”

Six is sinds 1976 als advocaat gespecialiseerd in huurrecht, eerst met een gemengde praktijk, inmiddels hoofdzakelijk optredend voor verhuurders. “Tijdelijke verhuur bestaat eigenlijk niet in Nederland, tenminste als we vakantiehuisjes en hotelkamers buiten beschouwing laten. Maar een campuscontract voor studenten moet kunnen. Vergeet ook niet de situatie bij gehandicaptenwoningen. Een partner behoort na het overlijden van de gehandicapte bewoner een andere woning te zoeken.”

“Het is niet goed denkbaar in Nederland dat je huurders over-

levert aan de nukken van verhuurders. In uiterste gevallen kan zich een situatie voordoen waarin een beroep op huurbescherming niet ‘redelijk en billijk is’, maar die toetsing vindt achteraf plaats en geldt alleen voor schrijnende gevallen. Meestal krijgt de huurder bescherming. Ik zou me voor kunnen stellen dat je tijdelijke contracten afsluit met een rech-

Bewoners van de Berlageblokken doen verhaal bij het stadsdeel Zeeburg. Voorzitter Tjeerd Herrema ziet alleen een bemiddelende taak voor zichzelf weggelegd.

terlijke toetsing vóóraf.” Maar zover is het niet. De woningwet lijkt vooralsnog redelijk ongeschonden zijn tweede eeuw in te gaan. ■

ZES RECHTSGELDIGE REDENEN OM DE HUUR OP TE ZEGGEN

1. De huurder misdraagt zich.
2. Er staat een ontruimingsbeding in een contract voor bepaalde tijd.
3. De verhuurder heeft de woning dringend nodig voor eigen gebruik.
4. De huurder weigert een redelijk aanbod voor een nieuw contract voor dezelfde woonruimte (hierbij mag het niet alleen gaan over de huurprijs, tenzij het een woning in de vrije sector betreft).
5. Een bestemmingsplan is veranderd en de verhuurder past de bestemming van de woning aan.
6. Voor hospitakamerbewoners: de belangen van huurder en verhuurder sporen niet meer. (Een hospita of hospes heeft 9 maanden de tijd om een huurcontract op te zeggen. Daarna wordt het ingewikkelder.)

Bron: *Huurdersrecht, 180 vragen en antwoorden over rechten en plichten van huurders. Uitgegeven door de Nederlandse Woonbond.*



Buurt met de langste woonduur

Boven hen raast het autoverkeer op de ringweg A10. En bij oostenwind worden ze 's nachts soms uit hun slaap gehouden door afremmende en optrekkende treinen, vooral in de zomer als de ramen openstaan. Maar voor de tachtig bewoners van het stadsdorpje is dat geen reden om te vertrekken.

Johan van der Tol

Boven hen raast het autoverkeer op de ringweg A10. En bij oostenwind worden ze 's nachts soms uit hun slaap gehouden door afremmende en optrekkende treinen, vooral in de zomer als de ramen openstaan. Maar voor de tachtig bewoners van het stadsdorpje is dat geen reden om te vertrekken. Integendeel: Sloterdijk, oftewel buurtcombinatie H36, kent met 17 jaar de langste gemiddelde woonduur van Amsterdam. Dat wil zeggen: op de bewoners van buurt P75 (Spieringhorn) na. Die lieten 26 jaar in de statistieken bijschrijven, maar zijn slechts met zijn tweeën, dus tellen niet.

“Veel mensen hebben hun ‘roots’ hier liggen. Ook velen in de nieuwbouw hebben een binding met het dorp, via familie of op een andere manier”, zo legt bewoner Kees van den Horn uit. Hijzelf is op het dorp geboren, in 1955, kort na de aanleg van het spoorwegstation Sloterdijk, dat alweer heeft plaatsgemaakt voor een nieuwe halteplaats iets verder naar het westen. Voor de aanleg van

het oude station, op de plek waar een eens het dorpsplein was, en later voor de A10, werd een groot deel van het dorp gesloopt. Velen zijn in Geuzenveld/Slotermeer gaan wonen, maar ook in Halfweg en Zwanenburg. Van den Horn verhuisde op zijn twaalfde ook naar Zwanenburg, maar keerde zo'n acht jaar later weer terug. Eerst in het huis van Oma Bakker, “dat nu onder het spoortalud ligt”. Daarna in zijn huidige dijkwoning.

Waar hij als kind met goed weer van uit zijn huis de rook van de Hoogovens kon zien, wordt zijn uitzicht nu beperkt door de dijk van de A10 en de hoge gebouwen die aan de andere kant van de snelweg zijn verzezen, zoals het kantoor van de Belastingdienst. “Dat gebouw geeft een behoorlijke schittering”, aldus Van den Horn. “Soms schijnt de zon van drie kanten de huiskamer binnen. En je kunt je geen beter windorgel voorstellen dan de parkeergarage van dat gebouw. Die is afgewerkt met geperforeerd staal, en fluit echt, dag en nacht.”

Volgens de officiële gegevens van de dienst Onderzoek en Statistiek zijn de 44 overgebleven woningen zijn niet ouder dan 95 jaar. Maar dat klopt niet, weet Van den Horn. “Er

staan hier huizen die eeuwenoud zijn; kijk maar naar de gevelstenen. Dat zijn nu monumenten. Van mijn huis bestaat een foto van eind negentiende eeuw. Die late datering heeft zeker te maken met de verouderingsaftrek.” Het bouwjaar van een twaalfstal huizen in de bocht van de dijk is minder omstreden. Duidelijk de jaren-tachtig-nieuwbouw uit de statistieken. Van bijna de helft van de huizen op Sloterdijk is de bewoner eigenaar; veertien worden er verhuurd door Het Oosten. De dijkhuizen hebben tuintjes en achterommetjes.

Zo'n twaalf jaar geleden was er het plan om ook langs dit stuk van de A10 geluidsschermen aan te brengen, vertelt bewoner Hepke Bloemkolk. Gefinancierd uit de bouw van iets “hotelachtigs” in een ongebruikt hoekje. De doorgaande Sloterdijkkerweg, beneden aan de dijk, zou worden afgesloten. “Het dorp zou een soort meent krijgen en daar zag ik wel wat in”, aldus Bloemkolk. Maar de plannen, en daarmee de geluidsschermen, gingen niet door. “De een wil geen grassprietje krenken, de ander wil de weg behouden. Daar maken we natuurlijk zelf ook gebruik van.”

Er wonen te weinig mensen om dure geluidsschermen neer te zetten, zegt Joek Vierveyzer, een andere bewoner. “Maar langs de A10-Noord staan ze langs weilanden, voor de koeien.” Bloemkolk weet niet of hij de vermindering van het snelweglawaai wel vindt opwegen tegen de aanblik van zeven meter hoge schermen. Net als de andere bewoners neemt hij het constante snelweggeruis en andere ongemakken voor lief. Van den Horn: “de meeste mensen hier houden van dit stukje overgebleven Sloterdijk rond de oude Petruskerk, zo simpel is het”. Sloterdijk is het bewijs dat milieubelaste plekken leefbaar kunnen zijn. Als er maar wat tegenover staat. ■





Wonen en werken in Vreugdehof





*Met dank aan het personeel en bewoners
van verpleeg -en
revalidatiecentrum Vreugdehof*



AMSTERDAM IN BEELD

Duco Stadig, tien jaar wethouder van ruimtelijke ordening en volkshuisvesting

“Zelfs de aanpak van de stroperigheid

Toen Duco Stadig kwam, was de tijd voorbij dat de gemeente de bouwopdrachten versterkte. Amsterdamse bestuurders moesten leren omgaan met de markt en de verzelfstandigde corporaties. Omgekeerd ook trouwens. De krapte op de woningmarkt is na tien jaar onverminderd groot. Ook de komende jaren zal daar, zo vreest de wethouder, geen verandering in komen.

Bert Pots, Fred van der Molen

De transformatie van het Oostelijk Havengebied tot woongebied, de herstructurering van Zuidoost, de opbouw van IJburg en de Zuidas. Aan ambitieuze projecten ontbrak het niet in het decennium Stadig. Hij voelt zichzelf het meest verbonden met wat er in Zuidoost tot stand is gebracht. De wethouder heeft een lange geschiedenis met het gebied. Bijna dertig jaar geleden kwam hij er al als secretaris van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. De stinkende catacomben van Ganzenhoef staan hem

nog levendig voor de geest. “In de jaren zeventig openbaarden zich de eerste problemen met leegstand. Indertijd heb ik een bijdrage geleverd aan het nadenken over de toekomst van de Bijlmer en het samengaan van de woningcorporaties. Dat was allemaal voor mijn wethouderschap. Daarna kwam het gedoe met de financiering, de problemen bij de ontruiming van de eerste flat en het optuigen van de projectorganisatie. Ik ben er altijd blijven terugkomen. Veel mensen weten helemaal niet hoe het gebied er nu voorstaat. Het is ons gelukt het desolate doorgangshuis te veranderen in een aantrekkelijk woongebied voor de middenklasse. Bewoners van Zuidoost kunnen een wooncarrière maken. Dat is een belangrijk resultaat.”

Ook ergens spijt van? “Ja, de VaRastrook, de aanpak van de Valken-

burgerstraat en de nieuwbouw van de Filmacademie. Het blijft jammer dat we begin jaren negentig niet hebben gekozen voor de bouw van een tunnel van het Mr.Visserplein naar de IJ-tunnel. Toen ontbrak het ons aan voldoende geld. Een paar jaar later waren de midelen wel beschikbaar. Als we dat hadden geweten, hadden we die tunnel gebouwd. Ook het gebouw van de Filmacademie aan het begin van dezelfde straat is niet gelukkig. De gevel bevalt niet. De ingang is onzichtbaar. Ook daar speelde gebrek aan geld een rol. Een groot deel van het budget ging naar de binnenkant. Om studenten daar hun werk te laten doen is een hoge mate van geluidsisolatie noodzakelijk. Architect Koen van Velzen ontbrak het vervolgens aan voldoende budget voor de buitenkant.”



De Bijlmer :

“Het is ons gelukt het desolate doorgangshuis te veranderen in een aantrekkelijk woongebied”

verloopt stroperig”

Meer markt

In de jaren zeventig en tachtig werden in Amsterdam nagenoeg alleen woningen in de sociale huursector gebouwd. Daarna, vooral in de periode Stadig, ging het roer om. De marktsector ging steeds meer bouwen. Meer koopwoningen dus. Waar sociaal-democratische huisvesters eind jaren zeventig niet dood gevonden wilden worden naast een projectontwikkelaar, ging de gemeente nu steeds meer in zee met marktpartijen. Bovendien verkregen de corporaties een zelfstandige positie.

“Mijn voorganger Louis Genet ontdekte al dat er meer mensen in de stad zijn, dan alleen inwoners met een laag inkomen. Hij wilde meer duurdere woningen in de stad bouwen. Dat was politiek niet eenvoudig. Maar toen ik aantrad was die omslag al gemaakt. Daarna kwam de tijd van blijven herhalen dat de rollen zijn gewijzigd. De

corporaties onderling. Dan zeggen de Amsterdamse corporaties dat ze niks nodig hebben. Maar waarom wordt er dan zoveel over klein geld gezeurd?”

De nieuwe rolverdeling heeft volgens hem ook positieve uitkomsten. “Met Rochdale heb ik onlangs een deal gesloten over de bouw van 2400 studentenwoningen op verschillende locaties in de stad. Zij krijgen van de gemeente een subsidie van 2500 euro per woning, meer niet. Een symbolisch bedrag. De corporatie moet er veel geld bij leggen. Dat weten ze heel goed. De bouw wordt zonder morren door hen afgehandeld. Een dergelijke heldere manier van met elkaar omgaan, moeten we verder ontwikkelen. Maar nog niet alle corporaties zijn die overtuiging toegegaan.”

Gewone burgers blijven ondertussen de overheid aanspreken als de partij die de volkshuisvesting moet regelen. “Het is een kwestie van

zien hoe de evaluatie van het programakoord uitvalt. Ik ben nog steeds optimistisch over de uitkomst. Maar hoe de getallen ook precies zullen zijn; het is veel belangrijker ons af te vragen of we alles hebben gedaan om de bouwstroom te bevorderen.”

Stroperig

De afgelopen twee jaar heeft hij zich nadrukkelijk ingespannen om de stroperigheid in de gemeentelijke besluitvorming te verminderen. “Maar ook de aanpak van de stroperigheid verloopt stroperig. Een voorbeeld. Amsterdam heeft een basiskwaliteit gedefinieerd. Maar het duurt geruime tijd voordat de werkvloer zich die eigen heeft gemaakt. Ambtenaren die jarenlang hun best hebben gedaan allerlei extra eisen te formuleren, gedragen zich niet ineens anders. Nog steeds duiken energienormen op strenger dan in het Bouwbesluit. Dan grijpen we stevig in.”

Als het om stroperigheid gaat, verwacht hij ook meer van Den Haag. “Het Rijk heeft wel aangekondigd regels te schrappen, maar de uitwerking verloopt uiterst langzaam. De kans is vervolgens groot dat het dood hout betreft. Het is zeer de vraag of de Rijksoverheid toekomt aan het schrappen van zaken waar we echt last van hebben. Ik merk in ieder geval nog niet dat alles veel sneller gaat. Bovendien worden we in de tussentijd al weer opgezadeld met nieuwe regels. Vooral vanuit Europa. Hoe verder men van de praktijk staat, hoe gemakkelijker gaat men over tot het uitvaardigen van richtlijnen. Dat proces baart me echt zorgen.”

Voor de rest van zijn bestuursperiode heeft Stadig evenmin een opbeurende boodschap. Door het stagneren van de gronduitgifte voor de bouw van kantoren zal de ruimtelijke sector de komende

jaren niet over veel geld kunnen beschikken. Nieuwe plannen mogen geen exploitatietekort vertonen. Lopende plannen worden kritisch tegen het licht gehouden. “Het gaat erom de komende jaren geen domme dingen te doen. Voor mij geldt dat het verbeteren van de structuur belangrijker is dan het aankleden en verfraaien van de openbare ruimte. Het creëren van een goede verkeersafwikkeling is belangrijker dan de aanschaf van extra mooie straatstenen, bomen en bankjes. De inrichting van de openbare ruimte kunnen we in betere tijden alsnog relatief gemakkelijk verbeteren. De vernieuwing van de woningvoorraad in de Westelijke Tuinsteden gaat nu even boven Monumentenzorg. Daar is de laatste dertig jaar al een enorme slag gemaakt.”

Kostbare vernieuwingsoperaties blijven mogelijk. “We hebben het Shell-terrein aangekocht. Ik twijfel niet aan de grote kansen voor het gebied. Er komen prachtige appartementen, soms met uitzicht op het IJ. Alle auto’s verdwijnen in parkeergarages. De binnenstad ligt via de pont onder handbereik. Wie zou dat niet willen? Maar ondanks de voor Amsterdam extreem dichte bebouwing, kost het de gemeente wel dertig miljoen euro. Een dergelijk tekort kunnen we ons niet nog eens permitteren.”

Geen goedkope locaties meer
Het Shell-terrein is volgens Stadig de voorloper van een kostbare periode. “Denk niet dat het bij de ontwikkeling van toekomstige bouwlocaties anders zal gaan. In Noord en in binnenstedelijk gebied gaat het zonder uitzondering om dure, moeilijke locaties. De grondopbrengsten zullen bovendien lager zijn dan in het verleden. Dan is de omslag naar een negatieve grondexploitatie snel gemaakt.

“Buiten de stad bouwen is langzamerhand net zo duur als binnenstedelijke verdichting”

overheid bouwt niet meer. Maar na tien jaar moet ik concluderen dat nog steeds niet alle partijen er naar handelen.”

Die kritiek treft corporaties. “Corporaties die werk hebben gemaakt van de verkoop van de bestaande woningvoorraad beschikken over het geld dingen te doen. Toch blijft de neiging bestaan bij de gemeente langs te gaan voor een bijdrage. Steeds opnieuw. Of om bij mij te zeuren om lagere grondprijzen. Dat is niet het gedrag dat ik van een goede opdrachtgever verwacht. Het brengt me ook in een lastige positie. Ik probeer de Tweede Kamer ervan te overtuigen dat werk moet worden gemaakt van de verevening van vermogens tussen cor-

uitleggen en opvoeden. De gemeenteraad begrijpt wel dat de gemeente niet meer bouwt. Aan de andere kant is het ook niet zo dat de gemeente niet meer meedoet. We doen aan stedenbouw. We maken de plek beschikbaar. We moeten alle procedures regelen. Bij het programma van eisen houdt de gemeente zich tegenwoordig meer in. Maar daarna is het wel weer de gemeente die vergunningen verleent. Alleen de investeringsbeslissing ligt bij een ander.” Bij het begin van de huidige bestuursperiode beloofde Stadig de stad de bouw van zestien duizend nieuwe woningen voor 2006. Het ziet er steeds minder naar uit dat dat gaat lukken. “We zullen

Stadsdelen stellen eigen welstandsregels op

Vooroorlogs Amsterdam gaat

Wel of geen homovlaggen in het centrum? Het tumult over deze kwestie was de voorbode van een wijziging in het welstandsbeleid. Vanaf 1 juli gaan stadsdelen daar zelf over. Dat levert veertien verschillende welstandsnota's op. Tussen de nota's zitten grote verschillen, maar binnen de ringweg draait - tot verdriet van de welstandscommissie - alles om behoud van de bestaande stad.

Jaco Boer

Woensdagavond kwart voor tien. Wethouder Els Iping van stadsdeel Centrum steekt opgelucht haar duimen de lucht in. "Toppie jongens". De voorzitter van de raadscommissie Bouwen en Wonen heeft net geconcludeerd dat de meeste leden kunnen instemmen met de nieuwe welstandsnota en de veelbekritiseerde reclamerichtlijnen. Twee dagen later kijkt Iping in haar kamer op het stadhuis tevreden op het raadsdebat terug. "Eindelijk ging het weer over de schoonheidsregels voor daken en gevels in de binnenstad. En niet over de steigerdoeken, hotelvlaggen of de 'gehyppte' regenboogvlag van de homohoreca. "Ik heb de emoties over dat laatste onderwerp onderschat", constateert ze achteraf. Met de bereikte compromissen over deze heikele punten kan ze goed leven. Dus mag de homovlag voor-

taan elke dag aan de gevel wapperen en kunnen hotels met een pui van maximaal twintig meter breed twee landenvlaggen uithangen. "De kern van de nota is dat nieuwe bouwplannen zich naar de bijzondere kwaliteiten van de binnenstad voegen. En dat staat nog altijd overeind."

Iping is niet de enige stadsdeelwethouder die eigen welstandsregels moest opstellen en door de deelraad heen loodsen. In alle vijftien stadsdelen hebben de portefeuillehouders wonen en ruimtelijke ordening dezelfde opdracht meegekregen van de gemeenteraad. Het was de nieuwe Woningwet die in 2003 alle gemeenten verplichtte om binnen anderhalf jaar een eigen beleidsnota met concrete welstandseisen vast te stellen. Amsterdam had sinds 1999 al een beleidsnota over dit onderwerp in de kast liggen. Maar de gemeenteraad besloot in 2001 dat de stadsdelen zelf welstandsregels moesten maken. Centrum is het eerste stadsdeel waar de operatie achter de rug is. Bij de meeste anderen wordt nog druk gewerkt aan de nieuwe regels, maar wordt de deadline van 1 juli hoogstwaarschijnlijk niet gehaald. Dat is belangrijk, want na die datum mogen stadsdelen zonder beleidsplan aangevraagde vergunningen niet meer op welstand toetsen. Dan kan het in theorie zomaar gebeuren dat tussen de oude baksteengevels van Berlage een betonnen 'doos' van Rem Koolhaas wordt gebouwd.

Veertien verschillende nota's
Om het welstandsbeleid van de verschillende stadsdelen niet al te ver uit elkaar te laten lopen, heeft de centrale stad haar oude welstandsrapport enkele jaren geleden omgewerkt tot een kadernota. Alle bijzonderheden van gebieden die

Daarom hebben we ook na 2010 behoefte aan subsidies van het Rijk."

Ook buiten de stad zijn geen voordelige plekken voorhanden. "Buiten de stad bouwen is langzamerhand net zo duur als binnenstedelijke verdichting. In de Nota Ruimte krijgt Schiphol alle ruimte. De Haarlemmermeer gaat deels op slot. De bebouwing van de Legmeerpolder onder Amstelveen wordt onmogelijk. Bij Alphen a/d Rijn kan nog in flinke aantallen worden gebouwd, maar dan moet een kassengebied worden verplaatst. Die kassen kunnen een plaats krijgen nabij de luchthaven, maar daar moeten weer goed renderende boeren worden uitgekocht. Dat moet allemaal worden betaald uit de opbrengsten van de woningbouw. Dat gaat niet lukken. Bovendien moet dan de infrastructuur tussen Alphen a/d Rijn en Schiphol worden verbeterd. Dwars door het Groene Hart."

Stadig is zeer bezorgd over de consequenties van de Nota Ruimte. "Op de Noordvleugelconferentie hebben we de afspraak gemaakt 150 duizend nieuwe woningen te bouwen. Dat aantal hebben we echt nodig. Maar we dreigen tienduizenden woningen te verliezen door de beperkingen in de Haarlemmermeer, het schrappen van de Legmeerpolder en de keuze van een scenario met een lage druk op de ruimte in Almere. Dan zal in Amsterdam de woningnood voortduren. Zo simpel is het."

De strijd om meer woningen zal na 2006 niet meer de taak van Duco Stadig zijn. "De stedelijke ontwikkeling heb ik dan wel zo'n beetje gehad. Mocht ik in het openbaar bestuur actief blijven, dan graag met een andere portefeuille. De beslissing daarover heb ik nog niet genomen." ■

VER-VAN-MIJN-BEDSHOW

Burgers meer duidelijkheid geven over wat zij wel en niet aan hun woning mogen vertimmeren. Dat is kort gezegd de achterliggende reden geweest om stadsdelen een eigen welstandsnota te laten schrijven. Met zo'n gevoelig liggend onderwerp zou je denken dat bewoners ook massaal naar de informatie- en inspraakavonden komen om tegen de nieuwe verboden te protesteren. Niets is minder waar. "We hebben met advertenties en buurtkranten geprobeerd om zoveel mogelijk mensen naar onze informatieavonden te lokken. Maar op de drie bijeenkomsten is in totaal een man of vijftien af gekomen", vertelt Gijs Vorstman van Zuideramstel. De andere stadsdelen hebben soortgelijke ervaringen, waarbij Osdorp en de Baarsjes de kroon spannen met nul personen. Voor Ellen van Kessel in Oud-West was de miezerige opkomst reden om geen informatie-avond maar een inloopspreekuur te organiseren. "Mensen met concrete bouwplannen kunnen we meteen vertellen of ze binnen de regels blijven. Ik ben ook bang dat een algemene toelichting op de nota eerder vragen oproept dan antwoorden geeft."

onder de kaasstolp



stedenbouwkundig bij elkaar horen, zijn daarin omschreven en op waarde geschat. Ook heeft een groepje bevlogen ambtenaren verschillende bijeenkomsten georganiseerd om meer eenheid te krijgen in de opbouw van de nota's en het gebruik van allerlei begrippen. Maar wie de oogst aan conceptnota's bekijkt, moet concluderen dat dit is mislukt. Ieder rapport ziet er in allerlei opzichten weer anders uit.

Op het eerste gezicht lijkt het niet zo erg dat stadsdelen als Centrum en Oud-West gedetailleerde reclamerichtlijnen in hun nota opnemen, waar andere als Zuideramstel genoeg nemen met vermelding in de Algemeen Plaatselijke Verordening. Dat in de Rivierenbuurt en Buitenveldert abstracte richtlijnen

voor deelgebieden worden aangevuld met concretere stijlcriteria, valt ook nog te billijken. Hoewel de welstandscommissie in haar reactie niet blij was met weer een nieuwe categorie welstandseisen. Maar lastig wordt het als de ambtenaren van Noord onder 'objectcriteria' iets heel anders verstaan dan hun collega's in Centrum. Bij de eersten

gaat het om schoonheidsregels voor afwijkende panden als boerderijen, winkelcentra of woonwagens. Aan de overzijde van het IJ zijn het de belangrijkste welstandseisen die aan gevels en daken van alle panden worden gesteld.

Stadsdeelwethouder Kees Diepeveen in Noord ligt niet wakker van de verschillen. "Burgers die willen verbouwen zijn alleen geïnteresseerd in de regels van het stadsdeel waarin ze wonen." Professionele gebruikers als architecten en ontwikkelaars zijn volgens hem ook wel gewend om met verschillen om te gaan. Paul Jongen, secretaris van

Nieuwbouw aan het Meerhuizenplein waarbij aansluiting is gezocht bij de panden in de stijl van de Amsterdamse School.

toch zelf moeten schrijven. Hoewel het voor de stadsdelen ook goed is geweest dat ze zich een keer zo intensief in het onderwerp hebben verdiept."

Behouden of vernieuwen
Als het om de inhoud van de welstandsregels gaat, zijn er tussen de nota's gelukkig ook veel overeenkomsten. Vooral de stadsdelen binnen de ringweg zitten in hun verlangen naar behoud van de bestaande gevels en daken vaak op één lijn. Volgens beleidsambtenaar Ellen van Kessel, die verantwoordelijk is voor de welstandsnota van

"Misschien hadden we de nota's toch zelf moeten schrijven"

de gemeentelijke welstandscommissie en hoofd van het stedelijk bureau Welstandszaken, is minder enthousiast over het gebrek aan eenheid. Hij heeft achteraf een dubbel gevoel over de hele operatie. "Misschien hadden we de nota's

Oud-West, heeft die eensgezindheid te maken met de eerder verschenen welstandsnota voor de negentiende-eeuwse ring. “Stadsdelen als Westerpark, Zeeburg, Oost/Watergraafsmeer en wijzelf hebben enkele jaren geleden alle buurten uit die periode al in kaart gebracht en op schoonheid laten beoordelen.” Eerder gebeurde hetzelfde met de gordel ’20-’40, vertelt Gijs Vorstman van stadsdeel Zuidoost. “Maar we hebben in de nieuwste versie de criteria voor dakterrassen en andere opbouwen in de Rivierenbuurt aangescherpt. Voortaan mag ook het profiel van een pand aan de achterkant niet worden verstoord.”

Met de nieuwe welstandsnota’s worden karakteristieke gebouwen en buurten beter beschermd tegen onzorgvuldige verbouwingen of lelijke nieuwbouw. Maar krijgen architecten nog wel voldoende ruimte om afwijkende ontwerpen te maken en nieuwe tradities te laten ontstaan? De welstandscommissie maakt zich in ieder geval zorgen over dit punt. “Architecten moeten ook binnen de ringweg de monumenten van morgen kunnen maken”, stelt Paul Jongen. Nu wordt naar zijn smaak de deur veel te wijd opengezet voor lelijke reconstructies. Vooral in de binnenstad groeit het aantal “slappe aftreksels” van oude en waardevolle bouwstijlen. “Behoudzucht is prima, maar met historiserend bouwen sla je de plank helemaal mis.”

Het pand dat bioscoop Alhambra vervangt aan de Weteringschans vindt Jongen een goed voorbeeld van hoe het dus niet moet. “Eén van de commissieleden heeft er samen met de architect nog de ergste mistanden uitgehaald. Maar de armoe straalt je bij de onderpui nog altijd tegemoet.” Over het ontwerp van Liesbeth van der Pol aan het Meerhuizenplein in de Rivierenbuurt is



hij juist erg tevreden. Daar is naar zijn idee op een intelligente manier aansluiting gezocht bij de omringende panden in de stijl van de Amsterdamse School.

Ad hoc schoonheidsregels

Van historiserende bouwplannen hebben ze in Zuidoost, Noord en de Westelijke Tuinsteden weinig last. Ontwikkelaars en burgers kunnen over het algemeen maar weinig waardering opbrengen voor de moderne architectuur van de naoorlogse woonwijken. Door de grootschalige sloop- en nieuwbouwplannen veranderen deze stadsdelen de komende jaren sowieso ingrijpend van gezicht. In de meeste welstandsnota’s is dan ook wel aandacht voor de bijzondere bouwgeschiedenis van de wijk, maar is de zucht naar behoud van bestaande stijlen niet zo groot

als bij de collega’s in de oudere stadsdelen.

Neem Noord. Of een ontwikkelaar bij de vernieuwing van Nieuwendam-Noord dadelijk rekening moet houden met de schoonheid van de bestaande gebouwen en pleinen, hangt volgens Kees Diepeveen af van het stedenbouwkundig programma van eisen. “De bestaande

Dit pand dat de bioscoop Alhambra vervangt aan de Weteringschans is “een goed voorbeeld van hoe het dus niet moet”, aldus Paul Jongen, secretaris van de gemeentelijke welstandscommissie en hoofd van het stedelijk bureau Welstands zaken: “Behoudzucht is prima, maar met historiserend bouwen sla je de plank helemaal mis.”

kwaliteiten van een locatie kunnen wel een inspiratiebron voor de ontwerpers vormen. Maar de welstandseisen worden in dit soort gebieden opnieuw geformuleerd.” Ook bij grootstedelijke vernieuwingsgebieden als de Zuidas of de Zuidelijke IJ-oever, waar de centrale stad de dienst uitmaakt, worden ad hoc schoonheidsregels op maat opgesteld zonder beperkende regels vooraf. Het wordt daardoor lastig om te voorspellen hoe de stad er met de nieuwe welstandsregels over vijf jaar uit zal zien. Sowieso zal het even duren voordat bewoners iets van de nieuwe eisen zullen merken. Een winkel- of huiseigenaar zal niet elk jaar zijn gevel willen veranderen en alleen dan komt de welstandscommissie in actie. Wie ook nog weet dat er in de binnenstad maar drie ambtenaren zijn om de nieuwe reclameregels te handhaven en dat het aanschrijven van ondernemers eindeloze procedures oplevert, beseft dat de nieuwe regels geen garantie zijn op een mooi stadsgezicht. ■

ANGST VOOR VERTRAGINGEN

Het zit Bureau Woningbouwregie niet helemaal lekker dat de stadsdelen van de gemeenteraad eigen welstandsregels moesten opstellen. De angst voor extra vertragingen bij bouwprojecten is groot. Dit voorjaar vroeg Arthur Verdellen alle portefeuillehouders nog of hij rekening moest houden met nieuwe beperkende welstandsregels. Het antwoord is geruststellend. Verschillende stadsdelen benadrukken dat de nieuwe regels ‘geen dictaat’ vormen. Van nieuw beleid is in veel gevallen ook geen sprake. Goede bouwers vinden het volgens stadsdeelbestuurder Els Iping juist prettig als er van tevoren duidelijke welstandsregels zijn. “Omdat we over grote projecten met de buurt overleggen, wordt de kans op bewonersverzet en vertragingen alleen maar kleiner. En juist die goede bouwers willen we hebben in de binnenstad.”

Naar een nieuwe (financiële) ordening in de volkshuisvesting

“We zijn bezig een bijna failliet systeem te hervormen”

De afgelopen maanden is veelvuldig gesproken over het toekomstige huurbeleid. Het kernpunt van wat ‘De Grote Beweging’ is gaan heten, is dat (sociale) verhuurders meer marktconforme huren mogen introduceren, in ruil waarvoor zij meebetalen aan bezuinigingen op de huursubsidie om de laagste inkomensgroepen te ontzien. VROM, Aedes, de Woonbond en vele corporaties hebben vele varianten doorgerekend om de gewenste combinatie ‘meer huurverhoging/minder huursubsidie-uitgaven’ te kunnen realiseren, maar zijn daarbij steeds vastgelopen. Dat roept de vraag op of wel over de juiste thema’s wordt gesproken. Erger nog: proberen we niet een achterhaald, bijna failliet systeem te hervormen. En zo ja: wordt het dan niet hoog tijd een fundamentele discussie over dit systeem te gaan voeren?

Jaap van Gelder en
Anton van der Vlist

Anton van der Vlist is
directeur Beleid van de
Vestia Groep, Jaap van
Gelder is algemeen directeur
van Woonstichting De Key.
Dit artikel is geschreven op
persoonlijke titel.



In een brief van 12 oktober 2000 gericht aan toenmalig staatssecretaris Remkes heeft De Vernieuwde Stad (een discussieplatform van de Alliantie, De Key, Mitros, Vestia, De Woonplaats, Ymere en – sinds kort - Woonzorg Nederland) gepleit voor een gedeeltelijk nieuwe financiële ordening. Een van de voorstellen was de invoering bij corporaties van vennootschapsbelasting, overdrachtsbelasting en desnoods vermogensbelasting onder gelijktijdige mogelijkheden voor investeringsaftrek. Daarbij werd bepleit om de inkomsten uit deze generieke belastingheffing te bestemmen voor stedelijke vernieuwing. Kwam die voorzet wellicht te vroeg, nu lijkt een fundamentele wijziging in de financiële ordening van de volkshuisvesting slechts een kwestie van tijd. Deze bijdrage is een voorzichtige poging de thema’s die aan de orde (kunnen) zijn te benoemen en in een toekomstgericht perspectief te plaatsen, met als doel het op gang brengen van een principiële discussie over een nieuwe ordening.

De inkomstenkant van de woningcorporaties kent feitelijk maar twee elementen: huur en woningverkoop. De huurinkomsten - veruit de belangrijkste component - zijn aan alle kanten gereguleerd (Huurprijzenwet, huurbescherming, woningwaarderingssysteem, overleg met huurders, convenanten met partijen, etc.). Meer ruimte is hier gewenst om ongewenste prijs/kwaliteitsverhoudingen te corrigeren of om op marktontwikkelingen in te spelen. Echter, elke verruiming van het huurbeleid heeft consequenties voor huurders (zullen deels meer moeten betalen) en daarmee ook voor het rijk (huursubsidievolume neemt

toe). Het meest voor de hand ligt de ontkoppeling van huurbeleid en huursubsidie en het zoeken van aansluiting met de ‘reguliere’ wereld: zo bijzonder is de sector Volkshuisvesting nu ook weer niet.

Allereerst moet het huurbeleid drastisch veranderen. De zogenaamde kernvoorraad, het etiketteren van woningen voor bepaalde inkomensgroepen, is inflexibel en leidt tot verstarring. Een echte keuze voor het subject (de mens) in plaats van het object (de steen) is niet woningen merken als sociale huur, maar het burgers mogelijk maken te wonen, ongeacht het feitelijk gewenste huurniveau. Als wij mensen echte keuzevrijheid willen geven bij het zoeken naar een woning staan nieuwe kernbegrippen centraal, zoals slaagkansen en woonlastenquota. Dat kan alleen met (fiscale) inkomensondersteuning in combinatie met prestatieafspraken met corporaties (zoals per buurt de afspraak dat een bepaald percentage van de bewoners een inkomen onder de ziekenfondsgrens moet hebben, ongeacht de woning die zij bewonen). Er is echter nog een tweede consequentie: als de huren straks werkelijk een reflectie zijn van de kwaliteit van de woningen en daarmee ook de exploitatie van een deel van de corporatieportefeuille winstgevend wordt, is het logisch dat de corporaties fiscaal worden behandeld als normale bedrijven en dus vennootschapsbelasting gaan betalen.

In de rubriek FORUM publiceren we ingezonden opiniërende bijdragen.

Wilt u reageren op deze mening? Ga naar ons discussieforum op www.nul20.nl

Forum

Hogere huren leiden tot hogere winsten en daarmee tot (hogere) vennootschapsbelastingopbrengsten.

Huursubsidie

Vervolgens moeten wij bereid zijn de huursubsidie in haar huidige hoedanigheid ter discussie te stellen. Feitelijk is huursubsidie een inkomensondersteunend instrument van de rijksoverheid om de woonlasten betaalbaar te houden. Ze is daarmee vergelijkbaar met de hypotheekrenteaftrek. Dan zou huursubsidie eigenlijk niet een volkshuisvestelijk instrument moeten zijn dat voortdurend blootstaat aan oneigenlijke beleidsdiscussies en Zalmnormen, maar in plaats daarvan onder een belastingmaatregel moeten vallen. Staatssecretaris Wijn lijkt dan ook voornemens (op termijn) dit soort inkomensondersteunende subsidie-instrumenten onder te brengen in één (belasting)regime onder verantwoordelijkheid van het Ministerie van Financiën.

De voordelen van zo'n nieuwe benadering zijn evident:

- de jaarlijkse huurverhogingsdiscussie wordt niet belast met de gevolgen voor huursubsidie en dus voor de begroting van het ministerie van Volkshuisvesting;
- wel vindt periodiek een brede discussie plaats over inkomensondersteunende belastingmaatregelen voor de laagste inkomensgroepen (zoals die ook over hypotheekrenteaftrek gevoerd zou moeten of kunnen worden);
- meer huurverhoging levert hogere (vennootschaps)belastingopbrengsten op waarmee hogere inkomensondersteu-

nende maatregelen kunnen worden betaald;

- huursubsidie wordt door de Europese Commissie als een verkapte vorm van staatssteun gezien, dus het stoppen daarmee is gunstig;
- fiscalisering van de huursubsidie kan ook leiden tot het opheffen van de armoedeval;
- discussies over matching van taken en middelen binnen de corporatiesector zijn niet meer nodig, omdat 'rijke' corporaties meebetalen via belasting;
- het rendement op de in eerdere periodes (vóór de brutering) door corporaties ontvangen vermogenssteun wordt wegbelast, tenzij het vermogen productief wordt aangewend;
- door te investeren kunnen corporaties vennootschapsbelasting vermijden, waar tegenover staat dat het rijk BTW-inkomsten en inkomstenbelasting krijgt; kortom, een stimulans om te investeren.

Daarmee zouden de inkomstenkant van de staat (vennootschapsbelasting) en de uitgavenkant (inkomensondersteunende belastingmaatregelen) weliswaar in één en dezelfde hand komen, maar niet leiden tot oneigenlijke discussies over de onderlinge koppeling. Immers, vennootschapsbelasting is een algemene belasting die voor alle ondernemingen geldt, terwijl de inkomensondersteunende maatregelen deel uitmaken van een bredere inzet dan alleen de volkshuisvesting. En minister Zalm kan nog steeds zijn aan VROM opgelegde bezuiniging binnenhalen: uitgaande van een jaarlijkse groei van het weerstandsvermogen van corporaties van op dit moment 1 miljard euro zou hij een

extra vennootschapsbelastingopbrengst van circa 350 miljoen euro op jaarbasis kunnen verwachten.

De verdeling over corporaties zal beduidend verschillen en daarmee automatisch tot een vorm van ook door de politiek gewenste verevening leiden. Corporaties met grote stedelijke vernieuwingsopgaven en/of beperkte compensatiemogelijkheden in het huurbeleid zullen geen of nauwelijks vennootschapsbelasting hoeven af te dragen. Corporaties zonder opgave en met een redelijk huurverhogingsbeleid betalen daarentegen vennootschapsbelasting over hun 'winst'. Uiteraard zal dit leiden tot 'duikgedrag', maar een redelijke doelmatigheids- en rechtmatigheidstoets op hoofdlijnen zou hier soelaas kunnen bieden.

Natuurlijk zijn hiermee niet alle vragen beantwoord. Zo zal een periodieke inkomensstoets nodig zijn, niet vanwege het inkomen zelf, want dat wordt via de fiscus geregeld, maar om te kijken of niet te veel arme mensen rijk zijn geworden en dus de prestatieafpraak wordt geschonden. Ook moet worden bepaald tot welk inkomen een maximum-woonquote geldt (en welk maximum dan?), te bereiken via de fiscus, en wat daar onder valt (huur, servicekosten, gemeentelijke belastingen en heffingen, etc.). Belangrijk is echter dat wij het eerst over de hoofdlijnen van een nieuwe ordening eens kunnen worden. Moet de nieuwe ordening er uit zien zoals wij hier beschrijven? Natuurlijk niet, maar onze denkrichting schept wel duidelijkheid. Corporaties worden zo enerzijds gewone bedrijven, die prijs en kwaliteit en vraag en aanbod op

elkaar afstemmen, investeren, winst maken en belasting betalen. Anderzijds blijven het maatschappelijke ondernemingen, die prestatieafspraken maken over het huisvesten van lage inkomens en kwetsbare groepen, leefbaarheid, etc. en accepteren dat dit de winst drukt. Zij hebben dus andere rendementsmaatstaven en blijven bereid ook daar afspraken over te maken. Daaraan verandert een stelselwijziging niets. Wij zien uit naar de discussie.

Reacties zijn welkom via het Forum op onze website
www.nul20.nl

Lees daar ook de volledige reactie van Hans van Harten, directeur AFWC (op persoonlijke titel):

Enkele punten daaruit:

- Het pleidooi voor fiscalisering van huursubsidie heeft wel wat. Dan zijn we af van die vervelende discussies over alweer een bezuiniging op de huursubsidie. Maar komt de huursubsidie bij Zalm wel in een veilige haven? Dat hypotheekrenteaftrek en huursubsidie met elkaar in verband worden gebracht vind ik terecht. Maar voelt de politiek daar wel voor?
- Moeten corporaties als gewone bedrijven worden behandeld? Corporaties die veel investeren hebben geen last van de fiscus. En de dreiging van het betalen van vennootschapsbelasting is een mooie extra stok achter de deur om te investeren. Maar een nadeel is dat betaalde belasting in de schatkist beland. Er moeten wel garanties komen dat het geld voor het wonen wordt ingezet.



Domweg gelukkig,

Estafette column met reflecties
op het stedelijk leven.
Van J.C. Bloem naar Max Pam

Max Pam is journalist en publicist. Onlangs
verscheen van zijn hand *Het ravijn*, over zijn
ervaringen na een hersenbloeding.

op de Koninginneweg.

Ben ik ooit domweg gelukkig geweest op de Koninginneweg? Moeilijk te zeggen, want het zit niet zo in mijn karakter om domweg gelukkig te zijn. Tegenwoordig woon ik op de Koninginneweg, waar ik jaren geleden een huis heb gekocht. Een huurder kocht een huis. Van geldzaken heb ik weinig verstand, maar dat is per ongeluk een verstandige beslissing geweest. Soms zit ik in mijn tuin – “op het zuiden en eigen grond, mijnheer!” - en ik ben gelukkig.

Op één jaar na, toen ik in Utrecht studeerde, heb ik in Amsterdam gewoond. Dat waren niet altijd huizen waar ik gelukkig was. Ik ben geboren in de Christiaan de Wetstraat in Amsterdam-Oost. Die Christiaan de Wet was een generaal uit de Boerenoorlog, dus misschien niet meteen iemand om trots op te zijn. Ik herinner mij een donkere opgang met stenen treden. Ik herinner mij ook het zijkamertje waar ik sliep, en in de huiskamer de kerstboom die door een onvoorzichtigheid van mijn vader in de brand vloog. Het was de tijd van de opbouw en van de huiselijke gezelligheid.

Vele jaren later ben ik met een filmploeg nog eens gaan kijken naar mijn geboortehuis. Toen de cameraman wilde gaan draaien, werden wij door de bewoner met een mes bedreigd, vermoedelijk omdat hij daar illegaal zat. Dat was niet echt gezellig. Het was de eerste keer dat ik mij afvroeg of er misschien iets mis was met de multiculturele samenleving.

Toen mijn vader een vaste baan kreeg, verhuisden wij naar een grotere woning op de Ceintuurbaan, aan de rand van de Pijp. In die volksbuurt voelde ik mij als kind erg thuis. Soms stepte ik domweg gelukkig door de Gerard Doustraat. Maar mijn ouders hoorden met lede oren aan dat ik plat Amsterdams begon te praten en deden mij op de Dalton-school in de Jan van Eyckstraat, achter de Apollolaan. Een echte kakbuurt, waar ik mij een stuk minder gelukkig voelde.

Weer wilden mijn ouders hogerop en het moet in 1958 zijn geweest dat wij opnieuw verhuisden, van de Ceintuurbaan naar de Anton Waldorpstraat in Nieuw-West. In die tijd waren de flats in de Westelijke Tuinsteden het modernste van het modernste. Wij hadden op de derde verdieping zelfs een stortkoker, waar je de vuilniszak in flikkerde, die dan met donderend geraas naar beneden viel, om met een plof neer te komen in een container. Een prachtig modern woord: container. Bijna nog moderner dan ‘flat’. Soms was ik er domweg gelukkig als ik op het opgespoten land speelde. Er waren ook kuilen met ongebluste kalk, waar je ouders je erg voor waarschuwden. Nieuw-West was het gebied voor pioniers!

Maar toen moest ik het huis uit: te groot geworden. Ik moest op eigen benen staan. Ik zie ze nog voor me: de studentenkamers in de Den Texstraat, waar ik nooit gelukkig werd, omdat de huisbaas met een bijl achter me aanzat. Weer later, toen ik mijn eerste geld ging verdienen, kregen mijn eerste vriendin en ik een flat toegewezen in de Bijlmermeer. Het was de tijd dat vriendinnen korte rokjes aantrokken om de ambtenaar van het CBH gunstig te stemmen. In de bijenkorf Koningshoef, woonden wij zeer naar onze zin, tot een buurman van acht hoog naar beneden sprong.

Er waren scheidingen, ik kreeg nieuwe vriendinnen en ging terug naar de stad: Czaar Peterstraat, Rozengracht, Oude Schans, Jan Luyckenstraat, Van Eeghenstraat. Net als mijn ouders klom ik omhoog op de maatschappelijke ladder. En nu woon ik op de Koninginneweg. Dat klinkt misschien niet zo deftig als Koningslaan of Kaiserallee, maar een vleugje voornaamheid zit er toch wel in. Het huis is gebouwd in 1904, ik ben in het bezit van de originele blauwdrukken. Het is helemaal van ons. Hier kan niemand ons met een mes bedreigen en naar beneden springen is er ook niet bij. Van binnen hebben wij het inmiddels helemaal opgeknapt. Het liefst zouden wij nu de buitenkant laten schoonmaken en restaureren, zoals de burens hebben gedaan. Maar als ik langs hun huis loop, zie ik de vers gekalkte graffiti, die mij domweg ongelukkig maakt. Dat schoonmaken moet bij ons maar weer een jaartje wachten. ■

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.*

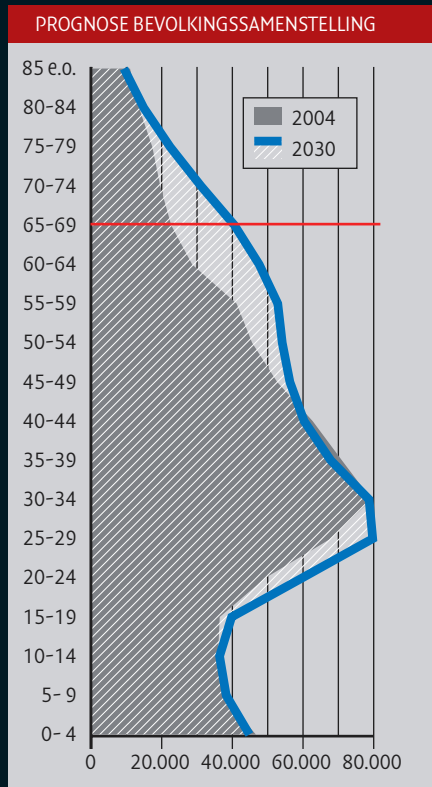
*Alles is veel voor wie niet veel verwacht.
Het leven houdt zijn wonderen verborgen
Tot het ze, opeens, toont in hun hoge staat.*

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

Kan Amsterdam ouderen straks nog huisvesten?

Heeft Amsterdam voldoende woningen voor ouderen? Er is in de overspannen woningmarkt tekort aan alles, dus ook aan aangepaste woningen. De meeste ouderen wonen trouwens in normale woningen. Dat zal in de toekomst ook zo zijn. De behoefte aan aangepaste huisvesting schuift mee met de stijging van de gemiddelde leeftijd.

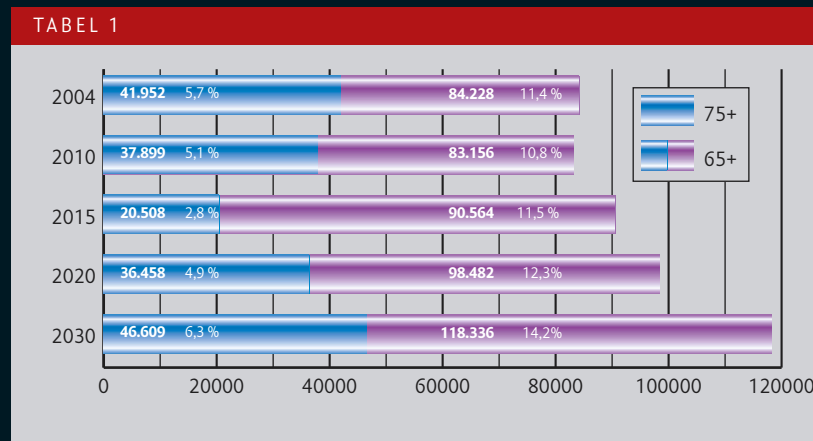
Of de behoefte aan 'zorgwoningen' voor ouderen fors gaat toenemen, hangt af van de demografische ontwikkeling en de extramuraliseringstrend.



Bron: DRO/O+S 2004

Allereerst de vergrijzing. Nederland vergrijst, maar Amsterdam vooralsnog niet. De bevolking van de studentenstad piekt tussen de 30 en 35; vanaf 30 jaar begint de trek de stad uit.

Als dat zo blijft neemt het netto aandeel ouderen tot 2010 niet toe en ligt het percentage 65-plussers in 2015 op hetzelfde niveau als nu. Er wonen dan vijfduizend 65-plussers meer in de stad dan nu, maar minder dan de helft van het huidige aantal 75-plussers, niet echt een grijze golf dus. Pas na 2015 slaat de vergrijzing echt toe in Amsterdam



Bron: DRO/O+S 2004

HOEVEEL ZELFSTANDIGE ZORGWONINGEN ZIJN ER NODIG IN 2015?

Type instelling/woning	Huidig aanbod	Extramuralisering scenario's 2015		
		Maximaal	Behoudend	Minimaal
INTRAMURAAL				
Verpleeghuizen	3.050	2.100	2.800	3.100
verzorgingshuizen	4.200		1.750	2.300
overig intramuraal	1.750	950	1.800	2.250
TOTAAL	9.000	3.050	6.350	7.650
EXTRAMURAAL/AANPASBAAR				
groepswohnungen + geclusterde woningen bij multif. centrum	500	4.200	2.550	2.100
rolstoelgeschikt/aangepast	3.200	4.750	3.950	3.750
aanpasbaar - geclusterd (wibo)	5.400	5.250	6.700	6.950
Aanpasbaar individueel	6.000	9.650	6.550	5.300
TOTAAL	15.100	23.850	19.750	18.100
gewone woningen	371.000	399.200	400.000	400.350
TOTAAL	395.100	426.100	426.100	426.100

In de minimale variant wordt rekening gehouden met allerlei beperkingen, zoals een stokkende vraag, te hoog oplopende kosten van spreiding van zorg en stagnerende nieuwbouw. Ook in dit scenario loopt het aantal verzorgingshuisplaatsen sterk terug, vanwege de afnemende vraag.

Bron: Dienst Wonen: Extramuralisering- Bouwen aan een verzorgde stad, juli 2003

Dan de extramuralisering. In de maximale schattingen verdwijnt meer dan zestig procent van het aantal plaatsen in zorginstellingen (intramuraal). In opdracht van de Dienst Wonen maakte Rigo een schatting hoeveel zelfstandige zorgwoningen er in Amsterdam in 2015 nodig zijn. Dat is tot op grote hoogte koffiedik kijken, want er zijn tal van moeilijk voorspelbare factoren. Aangekondigde aanpassingen in AWBZ en huursubsidie maken het voor ouderen bijvoorbeeld momenteel weer ongunstiger thuis te blijven wonen.

Vandaar drie scenario's. Het scenario van maximale extramuralisering gaat ervan uit dat de meeste, zonet alle zorgbehoevende zelfstandig tussen andere bevolkingsgroepen wonen. Volgens dit scenario staat ons een verzorgingshuisloos tijdperk te wachten.