

TIJDSCHRIFT VOOR AMSTERDAMS WOONBELEID

# NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – september 2004 #16



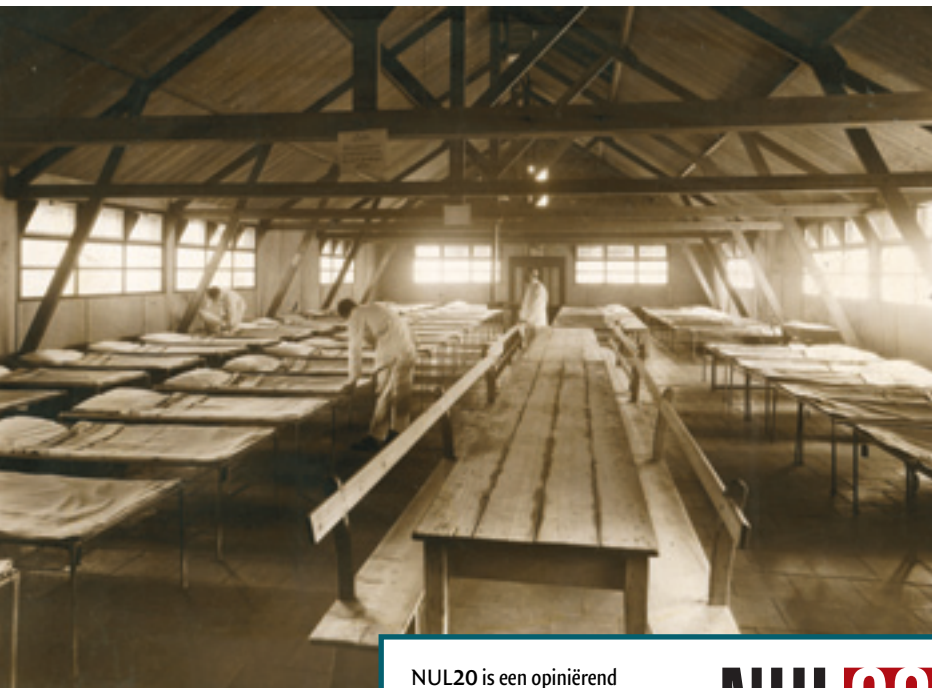
## Amsterdam creatieve kennisstad Consequenties voor de woningmarkt

**Nieuwe cijfers: verkoop corporatiewoningen trekt niet echt aan**



# houden

- 4 Gemeenschappelijke ruimte **Kort nieuws**
- 8 Eerste Verdieping: **Amsterdam als creatieve kennisstad**
  - 8 **Sako Musterd: 'Amsterdam moet profiteren van bijna ideale uitgangspositie'**
  - 11 **Studentenhuusvesting eindelijk vlot getrokken**
  - 14 **Ruimte voor talent? Wat vindt de Amsterdamse politiek**
  - 16 **Creativo's in de verdrukking**
- 19 Als ik het voor het zeggen had **Menno Maas**
- 20 Amsterdam in Beeld **Cultuur in de steigers**
- 22 Kort bestek **Grote projectontwikkelaars doen niet in kleine bedrijfsruimtes**
- 24 Kort bestek **Verkoop corporatiewoningen trekt niet echt aan**
- 26 Tweede Verdieping **Honderd jaar hulp voor onbehuisden**
  - "Wat is toch de oorzaak van hun diepen val"**
  - Interview met Jaap Fransman, algemeen-directeur HVO-Querido**
  - 750 tienermoeders zonder woning**
- 31 Domweg gelukkig **aan de Amsteldijk Fleur Jurgens**
- 32 Woonbarometer **Verkoop corporatiewoningen**



## 26 Honderd jaar hulp voor onbehuisden



## 14 Van kernvoorraad naar kennisvoorraad. Een non-discussie?

Coverontwerp: Pieter Lesage

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

# NUL20


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

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

# NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – september 2004 #18



Het merk Amsterdam:  
'de creatieve kennisstad'

8

## Van kernvoorraad naar kennisvoorraad?

'Armen de stad uit, rijken erin', kopte het Parool in maart boven een artikel waarin de toekomstvisie van de Amsterdamse Kamer van Koophandel werd besproken. De toon was gezet. Toen dezelfde week een gemeentelijke conceptstudie uitlekte over het schenken van meer aandacht aan kenniswerkers en creatieven, brak het voorspelbare tumult los. Jan met de Pet moet toch ook in Amsterdam kunnen wonen?

Natuurlijk, maar laten we even naar de feiten kijken. De Amsterdamse volkshuisvesting heeft zich vanaf de oorlog geconcentreerd op de bouw van betaalbare huurwoningen. Het resultaat is dat Amsterdam een stad is met relatief lage huren (gemiddeld 309 euro) en zeer weinig koopwoningen (21%). Feit is dat een steeds kleiner percentage inwoners 'recht' heeft op die goedkope huurwoningen: de beoogde doelgroep slinkt. Amsterdam is geen industrie- en havenstad meer; het grootste deel van de ongeschoolde arbeid die daarbij hoorde is verdwenen. Amsterdammers zijn de laatste decennia veel meer gaan verdienen, terwijl de woningvoorraad daaraan onvoldoende is aangepast.

Dat is vooral een probleem voor de middeninkomens, kenniswerker of niet. Vanwege hun inkomen komen ze niet in aanmerking voor een corporatiewoning, terwijl ze op de 'vrije markt' vrijwel kansloos zijn: koophuizen zijn onbetaalbaar en het aanbod aan 'betere' huurwoningen is minimaal. Iedereen heeft last van de woningnood in Amsterdam,

maar middeninkomens hebben de minste kansen. Noodgedwongen trekken er nog meer de stad uit dan voorheen. Het college heeft de notitie 'Ruimte voor talent' nu vrijgegeven zonder zelf een inhoudelijk standpunt in te nemen. Wie de tegenstelde visies van de collegepartijen in dit nummer leest, begrijpt waarom. Niettemin gebeurt er van alles. Er wordt bijvoorbeeld weer druk gebouwd voor studenten. Ontwikkelaars en gemeente zijn bovendien al jaren bezig met een inhaaloperatie om de woningvoorraad aan te passen aan de veranderende bevolking. Maar gaat nog steeds erg langzaam, met name door de minimale nieuwbouwproductie voor het middensegment (3,7% in 2003 door de corporaties). De huidige tendens is voorlopig nog deze: Jan Modaal de stad uit.



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

In het volgende nummer o.a.:

- Het nieuwe huurbeleid: consequenties voor de Amsterdamse woningmarkt
- Geld: van jacuzzi tot huisuitzetting



Creativo's in de verdrinking? 16

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

TEL: 020-693.7004  
MAIL: [redactie@nul20.nl](mailto:redactie@nul20.nl)  
ADRES: Mr. Arntzeniusweg 20-2  
1098 GP Amsterdam

REDACTIE:  
Bas Donker van Heel  
Jaco Boer

Janna van Veen  
Johan van der Tol (eindredactie)  
Bert Pots

AAN DIT NUMMER WERKTEN MEE:  
Fleur Jurgens, Menno Maas,  
Sako Musterd, Iris Westerterp

REDACTIERAAD:  
Arian Boersma (Dienst Wonen)  
André Buys (Rigo Research)  
Frank Kuipers (HA)  
Michaela Hanssen (ASW)  
Jan Willem Kluit (AWV)  
Jeroen Montauban (Dienst Wonen)  
Judith de Jong (stadsdeel Oud-West)

FOTOGRAFIE Nico Boink  
VORMGEVING Pieter Lesage  
DRUK Drukkerij Stolwijk

Artikelen uit NUL20  
worden gearchiveerd bij  
nul20 Online: [www.nul20.nl](http://www.nul20.nl)

## Criminele panden in Indische Buurt aangepakt

Het misbruik van woningen voor criminele activiteiten in de Indische Buurt is door de inzet van het Van Traa-team de afgelopen jaren afgenomen. Dat blijkt uit het eindrapport van het project dat tussen 2001 en 2003 in de veelgeplaagde buurt zijn beslag had. Het accent lag daarbij op het aanpakken van dubieuze horecazaken, drugspanden en belwinkels. Recentelijk werden ook negen illegale pensions voor Bulgaren ontruimd. De cijfers in het eindrapport spreken klare taal. Zo werden door de inzet van het Van Traa-team in de afgelopen jaren vijf van de zestien dubieuze horecazaken gesloten en kregen er zes een nieuwe eigenaar. Zes drugspanden gingen vorig jaar op slot; acht panden moeten nog worden aangepakt. Voor de belhuizen, waar veel mis bleek te zijn, is verder een 'uitsterfregeling' gekomen. Nieuwe vestigingen zijn door aanpassing van het bestemmingsplan onmogelijk gemaakt. Met woningcorporaties is bovendien afgesproken dat zij voortaan meteen het huurcontract opzeggen van panden waar de politie misbruik voor criminele doelen constateert.

Hoewel het aantal criminele panden daalt en ook het aantal aangiften in 2003 voor het derde achtereenvolgende jaar omlaag is gegaan, voelen veel inwoners van de Indische Buurt zich nog niet veiliger. Volgens het Jaarplan Veiligheid, dat naar de deelraad is gestuurd, ligt het veiligheidsgevoel van de buurtbewoners nog onder het stedelijk gemiddelde. Ook in het Leefbaarheidsonderzoek 2003 van de AFWC en de Dienst Wonen dat deze maand uitkomt, bleken bewoners van de Indische Buurt erg negatief over de criminaliteit in hun buurt te oordelen. NUL20 publiceerde de belangrijkste uitkomsten van dat onderzoek in het vorige nummer. Inwoners in het westelijk deel van de wijk gaven op dit onderdeel hun woonomgeving een rapportcijfer van 4,7. Met een actieplan tegen huiselijk geweld en het stijgend aantal woninginbraken hoopt het stadsdeelbestuur iets aan de veiligheidsbeleving van de bewoners te gaan doen. [JB]

Uitsterfregeling voor belhuizen...



## Eerste woonzorgproject op IJburg in de aanbidding

Op IJburg worden deze maand de eerste woonzorgwoningen aangeboden. Het beloofde 'wonen zonder scheidslijnen' begint daarmee gestalte te krijgen in de wijk. Het complex 't Hofje bestaat uit 34 'levensloopbestendige' woningen. Alle woningen kunnen vrij eenvoudig worden aangepast aan een bewoner met verstandelijke of lichamelijke beperkingen. Drie ervan zijn direct al afgestemd op minder validen. De woningen zijn gegroepeerd rondom een binnenterrein en hebben een gezamenlijk dakterras. In het gebouw is een buurtsteunpunt gevestigd, van waaruit een huisarts, verpleegkundige en anderen ervoor zorgen dat iedereen in 't Hofje zelfstandig kan blijven wonen. Het steunpunt levert ook diensten aan de omliggende buurt.

Het woonzorgcomplex is gerealiseerd door corporatie PWV Wonen en het Consortium, een samenwerkingsverband van vier Amsterdamse zorgaanbieders. Adviesbureau Quintis fungeerde als bindmiddel voor de twee partners uit de woon- en zorgsector.

De belangstelling voor het project is groot. Nog voor het via WoningNet wordt aangeboden, zijn er al driehonderd reacties binnengekomen, aldus Annelies Barnard van Quintis. "'t Hofje is een eigentijds concept dat goed aansluit bij de wensen van de huidige ouderen", aldus Barnard. Maar het complex zal niet alleen door ouderen worden gevuld. Een fors aandeel van jongeren en validen moet zorgen voor een 'gezonde' mix. [JVDI]

## De Key en AWW gaan gehandicapten huisvesten

Corporaties De Key en AWW streven ernaar om in 2008 elk minstens 20 procent van de cliënten van zorgverlener IJlanden huisvesten. De IJlanden is een organisatie die zorg en ondersteuning biedt aan verstandelijk gehandicapte kinderen en volwassenen in de regio Amsterdam. De afspraak komt er op neer dat de corporaties elk zo'n 550 verstandelijk gehandicapten onderdak gaan bieden.

De toenemende samenwerking tussen de woon- en zorgsectoren is zowel een reactie op de komende vergrijzing als op de wens van ouderen en gehandicapten om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen. Voor de zorgsector betekent de 'extramuralisatie' dat de hulp vanuit tehuizen naar de buurten moet worden gebracht, door middel van steunpunten in 'woonzorgzones'. De corporaties worden geacht te gaan zorgen voor meer woningen waarin ouderen en gehandicapten 'uit de voeten' kunnen. Sinds 2002 is deze taak officieel als 'prestatieveld' vastgelegd in de BBSH. De twee corporaties zijn niet helemaal onbekend met de zorgsector. Zo bezit AWW al vijf bejaar-

denhuizen en zijn beide betrokken bij verscheidene nieuwe woonzorgprojecten in de stad.

Op een symposium dat beide corporaties en de IJlanden recent organiseerden voorspelden verschillende sprekers dat de zorgsector de komende jaren een omslag te wachten staat die te vergelijken is met de verzelfstandigingsoperatie in corporatieland in de jaren negentig. Die omslag zou worden versterkt door de Wet Maatschappelijke Ondersteuning, waarmee in 2006 taken uit de AWBZ naar de gemeenten worden overgeheveld. Angst voor wildwesttaferelen, waarbij de woon-, zorg- en welzijnsectoren zich bij elkaar invecchten, werd door andere aanwezigen weggewuifd. Intramurale zorg blijft voorlopig nodig, zo stelden ze, en na 1 januari 2006 zal niet opeens alles anders zijn. Bovendien is er nog veel te doen bij het realiseren van woningen die voor ouderen en gehandicapten geschikt zijn. AWW-directeur Gerard Anderiesen: "Ik denk dat we nog maar halverwege zijn bij het geschikt maken van onze voorraad. Driekwart bestaat uit portiek-etagewoningen." [JVDI]

# Beter met de bus naar Science Park

Het toekomstige Science Park Amsterdam is uitstekend bereikbaar met de bus. Bouw van NS-station Watergraafsmeer kan achterwege blijven, zo meent het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost/Watergraafsmeer. Daarmee vervalt volgens het bestuur ook de noodzaak van woningbouw op sportpark Middenmeer-Noord.

Volgens het stadsdeel kan wethouder Stadig niet rekenen. Vanaf medio 2005 zal buslijn 67 acht maal per uur het Science Park verbinden met het Amstelstation (binnen 10 minuten) en het Muiderpoortstation (binnen 5 minuten). Bovendien zorgt lijn 15 vanaf de Valentijnkade voor een snelle verbinding met beide stations. Met beide buslijnen wordt ruim voldaan aan de bereikbaarheidsnorm.

Stadig weerspreekt deze redenering. Alleen met de bouw van een treinstation zou goed aan die norm worden voldaan. NS Prorail vraagt voor een station echter een garantie van duizend instappers per dag. Daartoe wil

Stadig een compacte woonwijk met 650 woningen nabij het station bouwen op de sportvelden bij de Jaap Edenbaan. Maximaal verdwijnen er acht sportvelden.

Voor het stadsdeel en zeven sportverenigingen is het wegvallen van de sportvelden niks minder dan een ramp. Dan houdt voetbalvereniging TOS (375 leden; de helft jeugdleden) op te bestaan, verwacht voorzitter R. Franssen. "De vereniging is al vaker verhuisd. We kunnen onze jeugdleden niet meenemen naar een plek ver buiten de stad." Volgens hem deugt de redenering van het college dat de overblijvende velden intensiever kunnen worden gebruikt, ook niet. Het zit vol: "Sportwedstrijden worden in het weekeinde gehouden. Per dag zijn er hooguit drie à vier wedstrijden. In theorie kan er vaker op doorde-weekse avonden worden gespeeld, maar de KNVB komt echt niet met een andere indeling omdat Stadig dat wil." Bovendien zijn er elke avond trainingen op de velden.

Een alternatieve locatie voor sportvelden of woningen lijkt niet voorhanden. Het college heeft op verzoek van de gemeenteraad onderzocht of de Jaap Edenbaan zou kunnen worden verplaatst. De kosten blijken te hoog. Stadig blijft dan ook onverminderd bij zijn voornemen Middenmeer-Noord en Voorland voor een periode van tien jaar tot grootstedelijk gebied te verklaren. Daarmee haalt hij de beslissing bij het stadsdeel, dat unaniem tegen is, weg.

Het Rijk zal eind volgend jaar over de bouw van het station beslissen. Mocht het besluit negatief uitvallen, dan wordt de aanwijzing tot grootstedelijk gebied teruggedraaid. De sportvelden kunnen dan gespaard blijven, mits het stadsdeel een andere plek voor woningbouw aanwijst. [BP]



Sportpark Middenmeer-Noord, zaterdag 4 september. Seizoensstart

## GS wil vrije vestiging in Noord-Holland

De inwoners van Noord-Holland moeten zich overal in de provincie kunnen inschrijven voor een sociale huurwoning, zo schrijven Gedeputeerde Staten in de begroting voor het jaar 2005. Het provinciebestuur wil met alle gemeenten afspraken maken over wijziging van de plaatselijke woonruimteverdeling. Een nieuwe schaalgrootte in de woonruimteverdeling kan volgens de provincie de positie van zwakke groepen op de woningmarkt versterken. "Er zijn lange wachtlijsten. Starters en ouderen komen op sommige plekken niet of slechts met grote moeite aan een passende woning. Door het gebied te vergroten kan er op de woningmarkt meer beweging ontstaan," aldus een woordvoerder.

Volgens de provincie vindt ook het ministerie van VROM dat de toegankelijkheid van de woningmarkt moet toenemen. GS willen de samenwerking 'goedschiks' tot stand brengen. Mochten gemeenten niet meewerken, dan meent het provinciebestuur met de Woonruimtetwet in de hand de verandering te kunnen afdwingen. De gemeente Amsterdam wil niet inhoudelijk reageren op het voorstel. Wel benadrukt wethouder Stadig dat woonruimteverdeling een verantwoordelijkheid is van de gemeente. Amsterdam werkt binnen WoningNet al regionaal. Bovendien is er momenteel overleg gaande om het 'afvallige' Almere weer in het ROA op te nemen. Almere heeft te kennen gegeven de samenwerking met de gemeenten in de regio Amsterdam te willen versterken. Bovendien vergroten corporaties hun werkterrein. Het Woningbedrijf Amsterdam heeft zich dit jaar na een fusie met een corporatie in Almere gevormd tot Ymere. [BP]

## Geen erfpacht, wel aanlegovereenkomst

Erfpacht voor ligplaatsen bleek een brug te ver, maar met de nieuwe 'aanlegovereenkomst' kunnen stadsdelen toch nog wat verdienen aan waterbewoners. Althans, voorzover het om nieuwe ligplaatsen gaat. De woonbootbewoner gaat de economische waarde van de ligplaats betalen. Voor waterliefhebbers met minder inkomen komt een 'sociale aanlegovereenkomst', die in systematiek veel lijkt op de Amsterdamse Middensegment Hypotheek-regeling. Projectleider Maarten Vorster van de Dienst Binnenwaterbeheer verwacht prijzen tussen de 80.000 en 130.000 euro. Er staan nieuwe ligplaatsen op IJburg en in de Houthavens gepland. Vorster verwacht dat de aanlegovereenkomst stadsdelen met andere ogen naar hun lege kaden laat kijken. "Maar om echt grote aantallen zal het niet gaan". Vorster sprak op een bijeenkomst van het Bureau Woningbouwregie. Op 13 oktober komt het voorstel in de gemeenteraad. [BP]

## HA strijdt tegen plannen Dekker ‘Voor 100.000 woningen huurprijzen vrij’

Volgens de Huurdersvereniging Amsterdam (HA) heeft het voorgestelde nieuwe huurbeleid van minister Dekker van VROM rampzalige gevolgen voor Amsterdamse huurders. De minister wil de woningnood bestrijden door meer marktwerking in de huursector te creëren. Daartoe wil ze de huurprijzbescherming voor veel woningen afschaffen en de hoogte van de huur laten bepalen door de markt. Volgens Fred Gersteling van de HA betekent dit dat in Amsterdam voor honderdduizend woningen extra de huurprijzbescherming wordt afgeschaft.

Voor deze woningen zijn er dan geen regels meer voor de maximale huur. Het huidige woningwaarderingstelsel ('puntenstelsel') gaat op de helling. De WOZ-waarde (ongeveer de verkoopprijs) van de woning speelt in de plannen van Dekker een doorslaggevende rol bij het vaststellen van de maximale huur. Voor Amsterdam opent dit de deur voor forse huurverhogingen.

Dekker stelt als voorwaarde aan corporaties dat ze meer gaan investeren in nieuwbouw en een deel van de kosten van de huursubsidie (250 miljoen euro vanaf 2006) op zich gaan nemen.

De Huurdersvereniging Amsterdam is onder het motto 'Stop de Huurontploffing' met een lobbycampagne gestart. Begin juli bezocht zij met een delegatie van huurders een aantal Amsterdamse corporaties en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC); eind augustus ontving wethouder Stadig bezoek van de HA. Hij nam daarbij de eerste actiekaart "Stop de Huurontploffing!" in ontvangst.

Stadig deelt de zorgen van de HA. "Het is goed dat de huurders zich laten horen. We hebben niet altijd bezwaar tegen hogere huren, als de betaalbaarheid voor lagere inkomens maar wordt verzekerd. Dat kan het beste via de huursubsidie." Een groot bezwaar van de huidige plannen vindt Stadig dat niet gegarandeerd is dat de extra huuroverblijfsen worden geïnvesteerd in volkshuisvesting. "Met de Amsterdamse corporaties verwacht ik daarover nog wel afspraken te kunnen maken, maar particuliere verhuurders en sommige corporaties in den lande zullen er gewoon hun reserves mee aanvullen." Stadig wijst ook op het gevaar van toenemende segregatie als de huur wordt opgehangen aan de WOZ-waarde.

Volgens Johan Conijn van Rigo Research kan de minister niet onderbouwen dat het lage huurniveau in Nederland de nieuwbouwproductie remt. In een artikel in Tijdschrift voor Volkshuisvesting wijst hij op het gezonde rendement dat corporaties en ontwikkelaars boeken op hun verhuuractiviteiten. Hij waarschuwt bovendien met klem voor de branchevervaging die optreedt als corporaties een deel van de huursubsidie gaan betalen: "inkomensbeleid is een verantwoordelijkheid van de overheid". [FVDM]

## Nu al zorgen over te veel studentenwoningen

Het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA) en studentenunie ASVA maken zich zorgen over mogelijke leegstand onder de ruim 2500 tijdelijke studentenwoningen die vóór april 2005 in de stad worden gebouwd. Vooral de studentenbond is bang dat het animo bij politici en corporaties voor de bouw van permanente

voor studentenhuisvesting was niet aanwezig tijdens het debat.

Adjunct-directeur Bob van der Zande van het OGA probeerde tijdens de discussie-middag ook het beeld weg te nemen dat de gemeente zich alleen op de bouw van tijdelijke studentenwoningen richt: "Er zijn afspraken gemaakt met stadsdelen en cor-



De Houthavens. Tijdelijke studentenhuisvesting in voormalig asielzoekerscentrum

woningen afneemt als tijdelijke eenheden leeg blijven. Dat bleek tijdens een recent debat over structurele oplossingen voor het Amsterdamse kamertekort dat door het Amsterdams Steunpunt Wonen werd georganiseerd.

Beide partijen bleken niet alleen bang te zijn voor het grote aantal tijdelijke woningen dat in korte tijd wordt toegevoegd. Ook over het monofunctionele karakter van deze complexen, de afgelegen locaties en de onzekerheid over de komst van voorzieningen maken ze zich zorgen. Verschillende malen werd daarbij op de plannen van stichting Keetwonen gewezen die aan de Wenckebachweg vóór april 2005 elfhonderd containerwoningen wil neerzetten. Eerder was ook studentenhuisvester Intermezzo bij de ontwikkeling betrokken. Maar na onenigheid over onder meer de huurprijzen en de fasering besloot deze partij uit het initiatief te stappen. Het is onduidelijk of en hoe stichting Keetwonen de plannen verder wil ontwikkelen. De nieuwe partij op de markt

corporaties om binnen twee tot drie jaar meer dan tweeduizend permanente studentenwoningen aan de markt toe te voegen." Ook streeft de gemeente er volgens hem naar studentenhuisvesting in toekomstige prestatieafspraken met afzonderlijke corporaties op te nemen.

Studenten vrezen de nieuwe campuscontracten. Ze willen dat er eerst extra starterswoningen komen voordat er campuscontracten worden ingevoerd. "In plaats van de aankomende student staat anders dadelijk de afgestudeerde student op straat", aldus Kim Toering van de Landelijke Studenten Vakbond. De twee Amsterdamse universiteiten vinden het juist prima als studenten worden verplicht om na de studie hun kamer te verlaten. "Als je woningen speciaal voor studenten reserveert, moet je ook de uitstroom goed regelen", reageerde Astrid Eijkelestam van de Vrije Universiteit. [B]

Meer nieuws over studentenhuisvesting elders in dit nummer (pag 11)

## Zeeburg onderzoekt hoogte bouwleges

WAT KOST EEN BOUWVERGUNNING?			
	A	B	C
Zeeburg	€ 10.335	€ 3.617	€ 397
Centrum	€ 4.380	€ 1.399	€ 405
Zuideramstel	€ 2.925	€ 1.013	€ 225
Noord	€ 2.800	€ 540	€ 120
Oud Zuid	€ 2.795	€ 978	€ 260
Zuidoost	€ 2.548	€ 441	€ 98
Oud-West	€ 2.439	€ 853	€ 272
Bos en Lommer	€ 2.431	€ 851	€ 187
Geuzenveld/Slotermeer	€ 2.340	€ 729	€ 90
Oost/Watergraafsmeer	€ 2.337	€ 818	€ 179
Westerpark	€ 2.137	€ 769	€ 83
De Baarsjes	€ 2.067	€ 723	€ 159
Slotervaart/Ovrrts. Veld	€ 2.000	€ 700	€ 153
Osdorp	€ 1.950	€ 341	€ 185

A: nieuwbouwhuis twv. € 130.000  
 B: aanbouw aan huis twv. € 45.000  
 C: dakkapel twv. € 10.000

Stadsdeel Zeeburg laat de gemeentelijke accountantsdienst onderzoek doen naar de stijging van de bouwleges. De kosten voor een bouwvergunning zijn in het stadsdeel het afgelopen jaar met 412 procent gestegen. Een bouwvergunning voor een nieuwbouwhuis kost er 10.350 euro. Volgens stadsdeelwethouder Tjeerd Herrema heeft zijn deelraad vorig jaar besloten de bouwleges kostendekkend te maken. De raad wilde er niet langer op toeleggen. Maar nu blijken de Zeeburgse tarieven ook landelijk gezien extreem hoog geworden. De Vereniging Eigen Huis heeft de bouwleges van twintig kleine en grote gemeenten met elkaar vergeleken. Zeeburg is met afstand de duurste. Ook binnen Amsterdam verschillen de bouwleges sterk. Zeeburg vraagt voor een nieuwbouwwoning drie tot vier keer zoveel als de meeste andere stadsdelen. Ook voor een aanbouw kun je beter niet in Zeeburg wonen. In ons rekenvoorbeeld is Zeeburg vijf keer duurder dan De

Baarsjes en tien keer zo duur als Osdorp. De leges voor een dakkapel aan de voorkant varieert van 83 euro in Westerpark en 120 euro in Noord tot 405 euro in Centrum. Zeeburg moet hier stadsdeel Centrum voor laten gaan.

Gemeenteraadsleden hebben kritisch gereageerd op de grote verschillen. De SP stelt voor de legesheffing te centraliseren. Ook de VVD is ongelukkig met de verschillen. De tarieven moeten volgens de liberalen onderdeel uitmaken van de komende evaluatie van de stadsdelen.

Wethouder Stadig acht ingrijpen echter niet mogelijk. Volgens zijn woordvoerder zijn de tariefverschillen de logische uitkomst van het met de stadsdelen afgesloten bestuursakkoord. De afgifte van bouwvergunningen is gedecentraliseerd. Het is aan de stadsdeelraden zelf om de tarieven vast te stellen. De norm is dat ze kostendekkend zijn. [BP]

## Berlage-blokken voor studenten en jongeren

De veelbesproken bouwblokken van architect H.P. Berlage aan het Javaplein in stadsdeel Zeeburg worden geschikt gemaakt voor bewoning door jongeren en studenten. Woningcorporatie Ymere verwacht dat restauratie en renovatie van de bijna negentig jaar oude woningen eind 2005 zal zijn voltooid. Architectenbureau Hoogeveen uit Amstelveen brengt in de entrees, de trappenhuisen, de toegangen tot de binnentuinen en de tuinhokjes de subtiele details van Berlage terug. De bijzonderheden in Berlages ontwerp zijn bij een renovatie in de jaren zeventig goeddeels verloren gegaan. De woningen worden aangepast aan hedendaagse eisen, maar ze blijven klein; gemiddeld veertig vierkante meter. Lange tijd meende Yme-

re de woningen te kunnen samenvoegen, maar dat blijkt niet goed inpasbaar in de structuur. Vanwege de bescheiden oppervlakte ligt volgens de corporatie dan een bestemming voor jongeren en studenten voor de hand. Zij kunnen bovendien een positieve bijdrage leveren aan de verbetering van de Indische Buurt. Om de operatie financieel haalbaar te maken, worden de woningen van één van de drie gebouwen voor een prijs van veelal minder dan honderdduizend euro per woning verkocht. Ymere verwacht daarvoor veel belangstelling van ouders die een woning voor hun kind willen aanschaffen. Eén bouwblok wordt geschikt gemaakt voor verhuur per kamer en de woningen in het kleinste gebouw behouden de status van huurwoning.

Ymere wacht nog op de definitieve monumentenvergunning. Zeeburg heeft in afwijking van het advies van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg toestemming verleend voor totale vervanging van ramen en kozijnen. Tegen die keuze is vervolgens door monumentenbeschermers bezwaar aangetekend. [BP]

## 'Stadsdelen traineren woningsplitsing'

Sommige stadsdelen houden al te gemakkelijk splitsing van woningen tegen. Zo meent de VVD-fractie in de gemeenteraad. De afgifte van de vergunningen moet daarom uniform worden. Verder pleiten de liberale raadsleden voor de instelling van een beroepscommissie. Voor de VVD is splitsing van particuliere huurwoningen een belangrijk middel om het eigenwoningbezit te bevorderen en daarmee middeninkomens voor de stad te behouden. Maar volgens raadslid John Goring verloopt de splitsing van particuliere huurwoningen veel te traag. In 2002 heeft de gemeenteraad ingestemd met de splitsing van negentienduizend woningen in vier jaar. Dat aantal wordt in het huidige tempo niet gehaald.

De VVD legt de schuld bij de stadsdelen. Zij hanteren niet altijd dezelfde regels, zijn traag en soms onnodig streng in hun beoordeling. Eerder constateerde ook het college dat in sommige stadsdelen weinig animo bestaat bij te dragen aan deze transformatie van de particuliere woningvoorraad.

Goring wil een beroepscommissie waar eigenaren kunnen klagen over de afwijzing van hun aanvraag. Deze commissie zou corrigerend optreden moeten kunnen optreden. Hij verwacht dat stadsdelen daardoor nauwkeuriger zullen omgaan met de aanvragen en meer vergunningen zullen afgeven. Bovendien zou de helderheid en rechtszekerheid van het stelsel toenemen. [BP]



Musterd: 'Amsterdam moet profiteren van bijna ideale uitgangspositie'

# Voorbij de creatieve kennis

*Hoogleraar Sako Musterd betoogt in dit essay dat Amsterdam zich met recht het label internationale creatieve culturele kennisstad mag toe-eigenen. De hoofdstad heeft zelfs het juiste profiel – zowel economisch, cultureel, fysiek als wat bevolkingssamenstelling betreft – om nog meer creatief en innovatief talent voor de groeisectoren van de economie aan zich te binden dan ze nu al doet. Amsterdam moet nu zijn kans grijpen om de daarbij behorende 'control'-functies aan zich te binden. Maar dan moet de stad wel dringend wat doen aan de belabberde woningmarkt.*

Sako Musterd

Prof. Dr. Musterd is hoogleraar Stadsgeografie, Afdeling Geografie, Planologie en Internationale Ontwikkelingsstudies van de Universiteit van Amsterdam

Veel meer informatie over dit onderwerp op onze website: [www.nul20.nl](http://www.nul20.nl)

**E**lke stad probeert welvaart en welzijn voor haar bewoners te bereiken. Steden hebben daarbij vanouds de functie om zich als centrum van cultuur te profileren. Maar daarnaast is het welvaartsstreven in ons type samenleving verbonden aan steeds weer nieuwe vormen van economische activiteit met perspectief. Toen de landbouw nog domineerde, profileerden veel steden zich daarom niet alleen als centrum van cultuur, maar ook als centrum van handel. Na de industriële revolutie kwamen talloze nieuwe vormen van productie op en veel steden prezen zich gelukkig om een gedeelte van deze industrie aan zich te binden. Ook dat bood, naast de culturele en handelsfunctie, nieuwe mogelijkheden voor welvaarts-groei. Inmiddels zijn we in de westerse wereld in weer een volgende fase beland. Veel industrie wordt naar de lagelonenlanden gezogen. De handelsfunctie en cultuur zijn nog

steeds gewichtige pijlers van de stedelijke economie en ook bepaalde kennisintensieve en kapitaalintensieve industrie dragen bij aan de welvaart.

Maar het zwaartepunt van nieuwe welvaartsvorming ligt nu toch vooral in de ontwikkeling van innovatieve vormen van zakelijke, financiële en persoonlijke dienstverlening en in de ontwikkeling van nieuwe technologie en producten in de sfeer van informatie-uitwisseling en communicatie. Echter, ook bij deze nieuwe vormen van economische activiteit geldt dat de productie dikwijls al kort na de innovatieve fase doorgeschoven wordt naar gebieden die goedkopere arbeid kunnen leveren en die dikwijls ook minder regelgeving kennen. Dat impliceert dat er in steden in onze omgeving steeds meer druk ontstaat om zich

van adverteren, productie van tv-programma's, enzovoorts. De beschikbaarheid in steden van veel en gevarieerde kennis en van een open, divers, creatief en innovatief klimaat worden hierbij als basiscondities beschouwd. Kennis, creativiteit en innovatiecapaciteit zijn dus onmisbare eigenschappen die steden in onze omgeving moeten bezitten, willen ze kunnen aanhaken bij de actuele economische dynamiek.

Het historische pad

Maar dat is nog niet genoeg. Tegelijkertijd speelt ook de historisch gegroeide stedelijke constellatie een belangrijke rol. Hoe ziet de stad eruit en hoe heeft deze zich ontwikkeld? Hoe ziet de beschikbare 'talent-pool' eruit? Welke materiële en immateriële infrastructuur is aanwezig en wat voor

*'Vooral de matig functionerende stedelijke woningmarkt vormt een bottleneck'*

als centra van continue innovatie te ontwikkelen. Die innovatie betreft zoals gezegd niet alleen de technologie en niet alleen informatie en communicatie, maar in feite alle vormen van internationaal te verhandelen productie, inclusief productie van financiële diensten, ontwerpen, manieren

typen economische complexen hebben zich ontwikkeld? De nieuwe economische activiteiten vergen de beschikbaarheid van bepaald talent dat voldoende kennis, creativiteit en innovatief vermogen bezit om de snelle vernieuwingen te bewerkstelligen. Een fraaie mix van zulk talent komt







# stad

echter niet zomaar in elke stad tot stand. Men kan en moet er vanzelfsprekend nu aan werken om de condities te scheppen om zulk talent aan te trekken; maar er is ook sprake van een grote afhankelijkheid van de wisselende attractiviteit en kenmerken van de stad uit het verleden. De fysieke, sociale, culturele en economische structuur zijn over een lange periode ontwikkeld en hebben daardoor een zekere eigenheid gekregen. Dat geldt ook voor de verzameling van soms diep gewortelde stedelijke instituties. De historisch gegroeide stedelijke structuren zijn dan ook zelden gemakkelijk te kopiëren; en ze zijn evenmin gemakkelijk ongedaan te maken. Men spreekt hier over 'padafhankelijkheid'. Stedelijke structuren bieden daarom op een bepaald moment in de tijd soms wel, maar soms ook juist niet het vereiste profiel om optimaal te profiteren van de actuele dynamiek. De uitgangspositie om de gewenste economische activiteit en het bijbehorende talent aan te trekken kan werken als een stimulans, maar ook een blok aan het been zijn.

## Amsterdam

Waar staat Amsterdam in dit verband? Heeft deze stad een goede of een slechte uitgangspositie om

in te spelen op actuele stedelijke en economische veranderingen? Steekt de stad gunstig of ongunstig af bij andere West-Europese steden? Aan welke condities moet nog worden gewerkt?

Amsterdam heeft het geschikte profiel – zowel economisch, cultureel, fysiek als wat bevolkings-samenstelling betreft – om nog meer creatief en innovatief talent voor de groeisectoren van de economie aan zich te binden dan ze nu al doet. Op basis van een aantal – internationaal vergelijkende

*'Tal van Europese stadsbestuurders zouden maar wat graag over de eigenschappen van Amsterdam beschikken'*

– onderzoeken die door de auteur en zijn instituut zijn uitgevoerd, kan worden beweerd dat Amsterdam uitstekende papieren heeft om zijn positie in de West-Europese of zelfs bredere economie verder uit te bouwen. Tal van bestuurders van grote steden in Europa zouden maar wat graag een flink aantal eigenschappen van Amsterdam bezitten om daarmee hun positie te versterken.

De stad heeft een imago van openheid en tolerantie; beide worden beschouwd als essentiële voorwaarden voor de ontwikkeling van

een creatief klimaat. Amsterdam wordt tevens gekenmerkt door een sterke internationale positie, niet alleen als toeristenstad of door haar sleutelpositie in het internationale luchtverkeer, maar ook door de omvangrijke bevolking afkomstig uit een groot aantal verschillende delen van de wereld. Daarbij is het aandeel van tien procent van de bevolking dat afkomstig is uit andere rijke landen indicatief voor de sterke inbedding in de netwerken van de meest welvarende economieën (ter vergelij-

king, in een stad als Barcelona gaat het om minder dan twee procent). Amsterdam heeft bovendien een aanzienlijke kennisinfrastructuur. Eveneens tien procent van de bevolking betreft studenten in het hoger onderwijs, terwijl de stad daarnaast grote internationale kennis ontwikkelende bedrijven aan zich heeft weten te binden.

Van groot belang is dat Amsterdam het vereiste stedelijke profiel heeft ontwikkeld om de actuele ontwikkelingen de ruimte te geven. Sommige steden, zoals Liverpool en Luik, hebben een eenzijdig eco-

nomisch en sociaal profiel ontwikkeld en hoewel dat eens voor grote welvaart zorgde, is het nu voor deze steden bijzonder moeilijk om in een ander sociaal en economisch klimaat terecht te komen. In mildere vorm heeft ook een stad als Rotterdam daar last van. Voor Amsterdam ligt dat anders. Deze stad heeft zich veel minder dan de genoemde steden uitsluitend op de industrie en haven gestort toen dat de leidende economische activiteiten waren. De destijds trage realisering van goede (water-)verbindingen met het Duitse achterland – het economisch zwaartepunt van Europa – heeft er mede toe geleid dat Amsterdam nooit zo'n sterk industrieel profiel verwierf als Rotterdam. De handelsfunctie, de financiële sector en verzekeringen, gedeeltelijk al geworteld in de Gouden Eeuw, bleven daardoor relatief sterk. Het hierdoor ontstane gecombineerde profiel maakte de overgang naar de hedendaagse stedelijke economie veel gemakkelijker dan in Rotterdam. Thans is in Amsterdam minder dan tien procent van de werkgelegenheid in de industrie en bouw te vinden.

De verschillen in economische structuur worden weerspiegeld in verschillen qua bevolkingsprofiel. Het Amsterdamse profiel lijkt veel





beter te passen bij de groeisectoren van de economie waarin communicatie, cultuur, creativiteit en kennis vereist zijn, dan in veel andere steden het geval is. Dat geldt ook in vergelijking met de dikwijls zo gevreesde concurrenten, zoals Barcelona en München. Die steden ondervinden net als Rotterdam onmiskenbaar meer hinder van hun sterkere industriële verleden vergeleken met Amsterdam. Het relatief geringe stempel van de industrie en het rijke koloniale verleden, die Amsterdam ook in fysiek opzicht een unieke en niet gemakkelijk te kopiëren structuur hebben opgeleverd, en het opgebouwde imago rond openheid en tolerantie en daarnaast haar internationale positie en de gegroeide sociale en culturele structuur, hebben de stad aantrekkelijk gemaakt als vestigingsplaats voor jong talent. Dat wordt algemeen beschouwd als een sleutelgegeven in de ontwikkeling van creatieve kennissteden.

#### Vereiste condities

Amsterdam heeft thans een zeer sterke positie om de groeisectoren van de economie en het bijbehorende talent aan zich te binden. Die positie lijkt minstens zo goed als die van een stad als München en zeker als die van Barcelona. Laatstgenoemde stad heeft feitelijk een aantal eigenschappen (een zwaarder industrieel stempel met bijbehorende beroepsstructuur en een zwakkere internationale positie) die haar plaats ten opzichte van Amsterdam niet sterker maakt. Toch lijkt Barcelona zich met meer

zelfvertrouwen te profileren dan Amsterdam. Barcelona hanteert daarbij overigens een interessante strategie. Omvangrijke stedelijke vernieuwing wordt gerealiseerd aan de hand van zeer grootschalige, maar tijdelijke, evenementen. De stedelijke spin-off van deze evenementen is evenwel blijvend. Amsterdam reageert veel terughoudender. Vanwege haar sterkere uitgangspositie kan de stad dat een tijdje volhouden, maar het is de vraag of dat verstandig is. In Amsterdam lijkt vooral de matig functionerende stedelijke woningmarkt een bottleneck te vormen. Er is een onbalans tussen vraag en aanbod. Die onbalans komt ook in de andere zich profilerende internationale kennissteden zoals Barcelona, Londen, Milaan, München en Parijs naar voren, maar daar vinden dikwijls correcties plaats in de private sector. Dat heeft overigens niet altijd positieve resultaten tot gevolg, hetgeen hier en daar weer optreden van de lokale overheid vereist (zoals het voorzien in voldoende betaalbare woonruimte voor politieagenten en verpleegsters in centraal Londen), maar een aantal negatieve effecten lijken er wel degelijk mee te worden gereduceerd.

In Amsterdam is sprake van een enorme druk op bepaalde gedeelten van de woningmarkt. De effecten daarvan zijn negatief. Exorbitante prijsstijging en scheidwonen in of illegale onderverhuur van sociale huurwoningen zijn het gevolg. De haperende doorstroming, thans vijf procentpunten lager dan in het begin van de jaren

negentig, is er eveneens mee verbonden; deze leidt tot ongewenst vluchtgedrag naar andere gemeenten. De stokkende doorstroming lijkt overigens niet zozeer veroorzaakt te worden door een algemeen gebrek aan nieuwbouw; eerder lijkt er sprake van een inadequate woningmarktstructuur, waarin bepaalde cruciale schakels in potentiële verhuisketens ontbreken. Er is een omvangrijke onderkant van de woningmarkt en een duidelijke bovenkant; maar is er wel voldoende tussenin te vinden? Beleid gericht op het op gang brengen van de doorstroming via de ontwikkeling van woningen en woonmilieus die corresponderen met de ontbrekende schakels in de doorstroomketens dient prioriteit te krijgen. Daarbij moet men zich realiseren dat elk procentpuntverhoging van de verhuismobiliteit hetzelfde effect heeft als het bouwen van vierduizend nieuwbouwwoningen. Het op gang brengen van de doorstroming zal tal van positieve sociale effecten genereren, omdat elke bevolkingscategorie die zich een beetje verbetert dat kan materialiseren in een betere woonsituatie; omdat de prijsdruk zal afnemen; omdat de scheefwonen en illegaal onderverhuren zullen verminderen; omdat sociale huurwoningen uiteindelijk vaker bewoond zullen worden door mensen die het echt nodig hebben. En uiteraard omdat een goed functionerende woningmarkt een cruciale factor is bij het aantrekken van nieuw 'talent voor de creatieve kennisstad'.

#### Vorbij de creatieve kennisstad

Als Amsterdam, met zijn vrijwel optimale uitgangssituatie om te profiteren van de actuele mondiale economische dynamiek, zich werkelijk ambitieus en met zelfvertrouwen opstelt, dan is het zelfs niet uitgesloten dat de stad voorbij de creatieve kennisstad kan reiken. Westerse steden hebben feitelijk geen andere keuze dan zich als creatieve kennisstad te ontwikkelen. Het lijkt het enig overgebleven profiel met perspectief. Amsterdam hoeft zich hier niet aan de zijlijn op te stellen. Maar er is meer. Sommige steden ontwikkelen zich tevens als 'spin in het web' van de wereldeconomie. Hier vestigen zich de 'control-centres' van het internationale bedrijfsleven. Dat kiest bij voorkeur voor een politiek en sociaal stabiele omgeving waar men brede keuze heeft uit alle mogelijke diensten voor consumenten en producenten, waar gerelateerde innovatieve technologie te vinden is, en waar het prettig vertoeven is, zowel zakelijk als privé. Algemeen wordt gesteld dat New York, Londen en Tokio de belangrijkste *global control centres* zijn, maar er zijn ook centra van het tweede echelon. De gedachte is dat flinke steden in rijke landen de beste condities hebben om zich als regionale *control centres* op te werpen, met name als ze de vereiste gevarieerde infrastructuur en internationale inbedding hebben. Amsterdam lijkt aan veel eisen te voldoen. Wat let de stad? ■

Ontwikkeling studentenwoningen eindelijk vlotgetrokken

# Studentenhuisvesting is hot

*Er is veel veranderd sinds twee jaar geleden een studentenboot strandde op een zandbank van Amsterdamse mitsen en maren. Studentenhuisvesting staat nu hoog op de agenda en de ontwikkeling van studentenonderkomens lijkt vlot getrokken. Projecten volop, met voormalige asielzoekersunits, containerwoningen en – alsnog – de komst van een studentenschip met de veelbelovende naam Rochdale One. En er lijkt zelfs sprake van een gezonde concurrentie tussen huisvesters.*

Johan van der Tol



**B**ij de Projectgroep Studentenhuisvesting van het Ontwikkelingsbedrijf zijn ze af en toe de tel kwijt. Volgens de laatste stand worden de komende twee jaar ruim drieduizend studentenwoningen opgeleverd. Maar dat kan morgen weer anders zijn, want studentenhuisvesting is hot. Er is veel veranderd sinds twee jongemannen in 2002 voorstelden studentenwo-

*‘Wachttijden van 4,5 jaar gelden alleen voor populaire locaties’*

ningen op een oud vrachtschip te realiseren, in navolging van de roemruchte Caledonia in de jaren zestig. De twee kregen van de betrokken corporaties, De Key en de Dageraad, een zak geld mee als beloning voor hun idee, maar het werd niet uitgevoerd. Het beoogde schip werd te groot bevonden voor onze wereldhaven.

Een jaar later was daar plotseling DUWO. De van oorsprong Delftse corporatie ging aan de haal met de opdracht van Amsterdam-Noord

om honderden tijdelijke studentenwoningen neer te zetten op de voormalige NDSM-werf. Tot verdriet van de combinaties Intermezzo/Stichting Keetwonen en De Key/de Dageraad, die lang dachten dat ze de enigen in de race waren. DUWO was volgens velen via een achterdeur de Amsterdamse markt opgekomen. Ze was geen erkende instelling in de regio, maar kon hier toch actief worden dankzij een samenwerkingsverband met het toenmalige Patrimonium, nu Rochdale.

Het binnenhalen van DUWO werd sterk gestimuleerd door Ruud Bleijerveld, adviseur studentenhuisvesting van de colleges van bestuur van UvA, VU en de HvA. Tot zo'n twintig jaar geleden hadden de universiteiten hun eigen bezit aan studentenkamers. Maar dat ging in de jaren tachtig over naar de corporaties De Key en Intermezzo. De universiteit moest geen huisvester spelen en een aparte status voor studentenhuisvesting was niet nodig, zo was de gedachte. Die overheveling heeft niet goed uitgepakt, concludeert Bleijerveld. De kamernood is sindsdien alleen maar toegenomen, vooral als gevolg van gebrekkige doorstroming; sommige studentencomplexen hadden zelfs bewoners van VUT-leeftijd en ouder. Verder maakte de fiscus het hospita's (met uitkering) onaan-

trekkelijk te verhuren en de studiefinanciering het 'uitwonende' studenten moeilijk illegaal onder te huren. Bovendien zorgt de 'upgrading' van wijken als de Pijp er voor dat betaalbare zolderkamertjes plaatsmaken voor chique 'lofts'. Dat het Amsterdamse hoger onderwijs dit studiejaar weer meer in trek is, kan te maken met betere vooruitzichten op de woningmarkt. Afgelopen jaren verloor het in ieder geval relatief marktaandeel door de kamernood, stelt Bleijerveld. Opvallend veel jongeren uit de kop van Noord-Holland lieten bijvoorbeeld ineens Amsterdam links liggen. Kortom: Amsterdam had dringend behoefte aan een gespecialiseerde huisvester als DUWO, die louter het belang van studenten voor ogen heeft. "De Key heeft het vroegere bezit van de universiteit goed beheerd, maar heeft vrijwel niets gedaan aan verdere ontwikkeling", luidde in februari het scherpe oordeel van Bleijerveld. Een half jaar later stelt hij tevreden vast dat ook De Key van zijn plaats is gekomen. Met onder meer tijdelijke woningen in de Houthavens levert de corporatie een aanzienlijke bijdrage aan het terugdringen van de woningnood onder studenten.

## HAT-eenheden

"We waren al bezig met nieuwe projecten voordat DUWO hier actief was", beklemtoont Key-directeur Jaap van Gelder. Hij wijst daarbij op de betrokkenheid twee jaar geleden bij het studentenschip dat er niet kwam. Het NDSM-project moest daar een alternatief voor zijn. "De kritiek dat we weinig nieuwe studentenwoningen bouwden is misschien terecht voor de jaren '80. Maar toen werden werkende jongeren door de politiek gezien als aandachtsgroep, niet studenten, want die zouden later toch veel geld gaan verdienen. We hebben toen in

De thuishaven van de Rochdale One is de Houthavens. De omgebouwde boot bevat 194 studentenkamers. De huur is ongeveer 145 euro.



## DE PROJECTEN

Het is de bedoeling dat tot en met het voorjaar van 2005 tegen de 2600 tijdelijke woningen voor studenten worden opgeleverd. DUWO zet op de voormalige NDSM-werf in Noord in twee fasen 380 containerwoningen neer. De eerste eenheden zijn inmiddels geplaatst. De aanvangshuur voor deze woningen bedraagt 250 euro per maand.

Ook aan de Wenckebachweg in Oost/Watergraafsmeer gaat het om omgebouwde containers. De woningen zouden er al hebben moeten staan, maar het plan heeft vertraging opgelopen door het uiteengaan van Stichting Keetwonen en Intermezzo. Een woning gaat ook hier ongeveer 250 euro kosten.

In de Houthavens ontwikkelt De Principaal/De Key 715

woningen in cabines. Eind augustus werden de uitgangspunten nog uitgewerkt. Rochdale brengt op deze locatie 192 onzelfstandige eenheden onder in voormalige asielzoekersunits van het Centraal Orgaan Opvang Asielzoekers (COA). Op het omgebouwde cruiseschip Rochdale One komen 194 kamers. De aanvangshuur van een kamer in een COA-unit bedraagt 195 euro per maand en op het cruiseschip ongeveer 145 euro.

De tijdelijke huisvesting is beperkt tot vijf jaar. De centrale stad heeft voor 2200 van deze eenheden de inspanningsverplichting op zich genomen om na vijf jaar eventueel naar een andere locatie te zoeken. Mede door deze verplichting zijn de mogelijkheden voor verdere uitbreiding van het aantal tijdelijke plaatsen beperkt.

## Tijdelijke projecten

Project	Stadsdeel	Ontwikkelaar/ Corporatie	Aantal eenheden	Start bouw	Eind oplevering
NDSM-terrein	Noord	DUWO/Rochdale/AWV	77 (1e fase)	25 juni 2004	september 2004
NDSM-terrein	Noord	DUWO/Rochdale/AWV	308 (2e fase)	oktober 2004	februari 2005
Wenckebachweg	Oost/Watergraafsmeer	Keetwonen	1100	september 2004	april 2005
Houthavens	Westerpark	De Key	715	september 2004	april 2005
Houthavens	Westerpark	DUWO/Rochdale/AWV	192	17 juni 2004	september 2004
Houthavens (cruiseschip)	Westerpark	Rochdale	194	augustus 2004	september 2004
<b>Totaal</b>			<b>2586</b>		

De permanente nieuwbouw/verbouwprojecten komen met 1375 van de 1625 woningen vooral voor rekening voor de combinatie DUWO/Rochdale/AWV. De woningen worden uiteindelijk beheerd door DUWO. Het samenwerkings-

verband heeft zich bovendien vastgelegd voor 2007 te starten met de bouw van nog achthonderd studentenwoningen. Daarnaast gisten er in de stad plannen voor nog eens vijfhonderd eenheden.

## Nieuwbouw/verbouw

Project	Stadsdeel	Ontwikkelaar/ Corporatie	Aantal eenheden	Start bouw	Eind oplevering
Het Funen	Centrum	De Key	50	Gestart	eind 2004
De Eenhoorn	Oost/Watergraafsmeer	DUWO/Rochdale/AWV	276	2005	2006
De Kam (Science Park)	Oost/Watergraafsmeer	DUWO/Rochdale/AW	599	2005	2007
Echtenstein	Zuidoost	DUWO/Rochdale/AWV	250	2005	2006
Dennerode	Zuidoost	DUWO/Rochdale/AWV	250	2006	2008
Sportparkstad	Bos en Lommer	Bouwfonds/Ymere	200	2005	2006
<b>Totaal</b>			<b>1625</b>		

Bron: Projectgroep Studentenhuisvesting, OGA

het kader van het Schaefer-beleid veel HAT-eenheden voor jongeren gerealiseerd. Vanaf de jaren negentig zijn we wel weer voor studenten gaan bouwen, met de grotere aandacht die er kwam voor Amsterdam als kennisstad. We hebben honderden zogenoemde short stay-eenheden neergezet voor buitenlandse studenten. In overleg met de uni-

versiteit." Die wilde deze woningen graag hebben, omdat buitenlandse studenten goed zijn voor het imago en geld in het laatje brengen. Magda Rensburg van de Projectgroep Studentenhuisvesting bevestigt de inspanningen van De Key. "Maar het is een investering met betrekkelijk weinig risico's", zo tekent ze aan. De universiteit garan-

deert dat huur, ook als er even geen huurders zijn. En ze draagt bij aan de stoffering van de woningen. Voor deze volledig ingerichte woningen kunnen hogere huren worden gevraagd.

"Bleijerveld brengt het handig", zegt Van Gelder, "maar wij geloven niet dat er zeven- tot achtduizend studenten op zoek zijn naar een

kamer. Volgens ons zijn het er maar twee- of drieduizend. De wachttijd is lastig absoluut te maken en heeft bovendien alles te maken met kieskeurigheid van studenten. Het hangt af van het moment waarop en waar je kijkt. In het voorjaar, als de piek van augustus tot oktober voorbij is, bedraagt de wachttijd voor kamers in de periferie maar drie tot vier maanden. Genoemde wachttijden van 4,5 jaar gelden voor populaire locaties. Volgens ons was er geen nieuwe studentenhuisvesting en concurrentie nodig om het probleem aan te pakken."

Ondertussen is DUWO, in samenwerking met Rochdale en de AWV, betrokken bij tal van projecten in de stad (zie kader). DUWO is voortvarend en creatief. Waar Amsterdamse corporaties openlijk belijden dat ze hun hand niet willen ophouden bij rijke branchegenoten in het land, is voor DUWO collegiale financiering, oftewel 'matching', de gewoonste zaak van de wereld. "Die financiering kan uiteenlopende vormen aannemen, variërend van goedkope leningen tot het eigendom van complexen die wij vervolgens gaan beheren", aldus DUWO-directeur Benschop. "Dat maakt ons niet uit, als die woningen er maar komen." Ook hij noemt het een vergissing van Amsterdam om geen onderscheid meer te maken tussen studentenhuisvesting en de gewone voorraad. "Alle andere onderwijssteden in Nederland hielden vast aan de aparte categorie. Alleen Amsterdam niet. Maar je neemt Center Parcs toch ook niet op in je gewone voorraad. Dan komt er geen vakantie-ganger meer in."

## Labelen

Dat inzicht maakt school. De bestanden van De Key en Ymere zijn inmiddels doorgelicht op woningen die voor studenten geschikt zijn.



Binnen het Amsterdams Volkshuisvestingsoverleg, het AVO, is de idee besproken een bepaald deel van de sociale voorraad als studentenwoning te labelen. De Key voelt hier veel voor. Maar de Huurdersvereniging Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties willen daar niet aan beginnen zonder dat er een duidelijk beeld is van het aantal woningzoekenden en de woonwensen van studenten. Dit najaar wordt daarom een uitgebreid woonwensenonderzoek gehouden onder studenten.

In afwachting daarvan lijkt er nu een zekere pas op de plaats te worden gemaakt, na de enorme spurt in aanloop tot dit studiejaar. Tekenend is het besluit van Intermezzo om zich

terug te trekken uit het containerwoningenproject aan de Wenckebachweg. Die beslissing was weliswaar mede een gevolg van de slechte financiële positie van de corporatie. Maar volgens interim-directeur Frans van Eindhoven speelden ook onzekere exploitatieverwachtingen een rol. Hoe ziet de markt eruit als er zoveel van deze woningen worden opgeleverd? Zijn ze goed te beheren en wat gebeurt er verder nog met de huursubsidie? Verscheidene stadsdelen leken met elkaar te wedijveren bij het binnenhalen van tijdelijke eenheden. In een oekaze heeft wethouder Stadig er bij de portefeuillehouders bouwen en wonen in de stadsdelen op aangedrongen voorlopig geen plannen meer te maken voor tijdelijke woningbouw voor studenten op plekken die korter dan tien jaar beschikbaar zijn. Aan de tijdelijke projecten zijn vaak financiële garanties verbonden of een inspanningsverplichting voor de gemeente om een nieuwe locatie te zoeken als na

vijf jaar de vergunning niet wordt verlengd. De stad heeft een dergelijke verplichting al op zich genomen voor 2.200 eenheden van het huidige contingent, en ze wil niet straks voor een onmogelijke opgave worden gesteld.

In de strijd om het marktaandeel die na de komst van DUWO losbarstte, is Intermezzo tot de conclusie gekomen dat het te klein is om projecten met enige omvang op te zetten in de regio. De corporatie fuseert per 1 januari met DUWO. In de concurrentiestrijd is naast marktaandeel de gunst van de gemeente van belang - en de miljoenensubsidies die ze in het vooruitzicht stelt voor het realiseren van studentenhuisvesting. Hierbij boekte DUWO dit jaar opnieuw een overwinning op gevestigde corporaties. In een alliantie met Rochdale en de AWV haalde het een cheque van 6 miljoen euro binnen voor de realisatie van 2400 permanente studentenwoningen, start bouw voor 2007. De bodem van de eenmalige subsidiepot van

Rochdale heeft deze zomer voormalige asielzoekersunits verplaatst naar de Houthavens. Dat levert 192 onzelfstandige eenheden voor studenten op. De huur is 195 euro.

10,7 miljoen euro komt daarmee akelig in zicht.

Volgens de Projectgroep Studentenhuisvesting is kinnesinde over de komst van DUWO er de oorzaak van dat bij De Key geen animo meer is voor gezamenlijk overleg tussen betrokken corporaties en de gemeente. Rensburg en Bleijerveld zijn blij met de tijdelijke voorzieningen die worden ontwikkeld. Maar ze waarschuwen dat er ook snel permanente oplossingen moeten komen, om over vijftien jaar niet opnieuw in de problemen te raken. Volgens Bleijerveld moeten ook op IJburg studentenwoningen worden gebouwd. Dat moet dan maar ten koste gaan van andere groepen die aangewezen zijn op sociale woningbouw. Rensburg: "Feit is dat studentenhuisvesting tot nu toe wordt aangepakt als een volkshuisvestingsprobleem. Als de politiek daadwerkelijk Amsterdam ook als kennisstad op de kaart wil zetten, dan moet ze de keuze maken om studentenhuisvesting meer prioriteit te geven." ■

DUWO zet op de voormalige NDSM-werf in Noord in twee fasen 380 containerwoningen neer. De eerste 77 eenheden zijn inmiddels geplaatst. De huur is 250 euro.

#### CAMPUS- EN ZWERFCONTRACTEN

Studenten worden ook tijdelijk ondergebracht in te slopen of te renoveren woningen. De maximumduur van tijdelijke bewoning wordt waarschijnlijk verruimd van drie naar vijf jaar. Van stadsdeelwethouder Kees Diepeveen is het idee voor deze categorie 'zwerfcontracten' in te voeren. Huisvesting is dan gegarandeerd tijdens de studieperiode, maar de student moet wel bereid zijn om af en toe zijn biezen te pakken om met de stadsvernieuwing mee te verhuizen. Om de doorstroming in de reguliere studentenhuisvesting te bevorderen heeft De Key, in navolging van DUWO, campuscontracten ingevoerd, die aflopen kort nadat de studie is beëindigd.





# Ruimte voor talent

## Politieke splijtzwam of non-discussie?

### D'66: van kernvoorraad naar kennisvoorraad

Als Amsterdam het meer en meer moet hebben van creatieve en innovatieve kenniswerkers, is de vraag waar al dat talent moet wonen. Ivar Manuel maakt van de door hem aangedragen oplossing niet het best bewaarde geheim van het stadhuis. Het is mede op aandringen van D66 dat de nota 'Ruimte voor talent' in de raad aan de orde komt. 'Van kernvoorraad naar kennisvoorraad' is de leus en veel te raden laat die niet. Manuel: "De woningvoorraad is in Amsterdam scheefgegroeid, starters en gezinnen komen er nauwelijks meer tussen. Die mensen, en dan praat ik met name over kenniswerkers, willen een goede, betaalbare woning in de buurt van het centrum. Dan praat je dus over de negentiende-eeuwse gordel en niet over het verre westen."

Hij tekent op een velletje papier zo'n typisch pand met vier etages en zolder. "Kijk, van de twee onderste etages maak je een gezinswoning. Die hebben dan meteen een tuin. De verdieping daarboven blijft een sociale huurwoning. Dan kan je de etage daarboven weer samenvoegen met de zolder, waardoor een woning voor een hoogopgeleide starter ontstaat, die daar aan huis kan werken. Of je bouwt de zolder om tot studentenkamers"

Na renovatie ontstaan zo verschillende soorten woningen, huur en koop. Het idee is volgens Manuel zo sterk dat alleen politieke onwil uitvoering nog tegenhoudt. "De linkse partijen houden vast aan de kernvoorraad en aan de 30% sociale huur bij nieuwbouw overal in de stad. Op IJburg werkt dat goed, maar niet bij bestaande bouw. Daar is juist die overmaat aan sociale huurwoningen. De praktijk geeft ons gelijk. Wij stellen bovendien dat jonge kenniswerkers een impuls voor buurten zijn, niet alleen voor de stad als geheel. De leefbaarheid neemt toe. Je krijgt andere winkels, andere scholen." Het woningbestand, betoogt hij, is een instrument om de bevolkingssamenstelling te sturen. Dat vraagt om openlijke politieke keuzes.

Ivar Manuel (D66)



*"De woningvoorraad in Amsterdam is scheefgegroeid"*

### Groenlinks: zorgen voor instroom

Dat kennis een steeds belangrijker productiefactor wordt, daar kan Maarten van Poelgeest zich wel in vinden. We zijn immers bezig met de overgang naar een diensteneconomie, waarin kenniswerkers overigens maar 25% van de arbeidsmarkt vormen. "We zullen straks ook nog zo'n 40% lager opgeleide mensen hebben. Die spelen ook een rol in de diensteneconomie, maar wel tegen steeds flexibeler voorwaarden. Dat kan nog een aardige sociale kwestie worden."

Ook op de woningmarkt blijft het dringen. Met het voor Amsterdam kenmerkende hoge percentage aan één- en tweepersoonshuishoudens is de druk hoog. Voor gezinnen is welbeschouwd geen plaats. Van Poelgeest zit daar niet echt mee: "Je moet domweg kiezen en je kunt Waterland niet volbouwen. Wij zien de stad als emancipatiemachine. Mensen komen de stad in, ontwikkelen zich hier, beginnen een carrière. Vervolgens zoeken ze een plek buiten de stad omdat hier geen ruimte voor ze is. De gemeentegrens is niet heilig, gebruik de regio."

Zelf wil Van Poelgeest met zijn driepersoons-huishouden graag in de stad blijven wonen. "Al zie je wel om je heen dat mensen na de geboorte van hun tweede kind vertrekken."

Toch is ook de toekomst van de kleinere huishoudens allerminst zeker. "Een derde van de sociale voorraad is in particuliere handen. Ik voorzie dat die binnen vijftien jaar overgaat naar de vrije sector. Er is dus helemaal geen sprake van een overmaat van de kernvoorraad. De instroom stukt nu en Amsterdam dreigt een stad van gearriveerden te worden."

En het corporatiebezit? "Dat bestand heb je nodig om de emancipatiemachine draaiende te houden. Ja, er zitten scheefwoners tussen, maar je gaat als je eerste baan hebt toch niet meteen verhuizen?"

De zogenaamde middeninkomens komen er evenmin tussen. Een snelle zoektocht op Funda leert Van Poelgeest dat je voor zo'n 130 duizend euro een flatappartement ver buiten het centrum kunt krijgen. Maar lang is het lijstje aanbiedingen niet.

*"Corporatiebezit is nodig om emancipatiemachine draaiende te houden"*



Maarten van Poelgeest (GroenLinks)

De uitgelekte ambtelijke notitie 'Ruimte voor talent' zorgde dit voorjaar voor de nodige deining in de hoofdstad. Het college heeft de notitie nu vrijgegeven zonder zelf een inhoudelijk standpunt in te nemen. Op 1 september discussieerde de Raad erover. NUL20 peilde vooraf de meningen. Wat betekent 'ruimte voor talent' voor de woningvoorraad?

## VVD: voorrang voor jong talent

Volgens Goring is Amsterdam nog niet klaar voor de kenniseconomie. De woningmarkt bijvoorbeeld vormt een obstakel. Voor middeninkomens is geen ruimte, niet op de huur- en al evenmin op de koopmarkt. "Het splitsingsbeleid mag van ons ruimhartiger, met name voor particulieren. Stadsdelen moeten minder traineren." Samenvoegen is niet noodzakelijk, zegt hij, maar ook niet ongewenst. "Het gaat om de prijs die eruit voortvloeit. Als die ertoe leidt dat alleen topinkomens profiteren schiet het zijn doel voorbij."

Maar ook de instroom moet aangepakt. Amsterdam dreigt zijn positie als belangrijkste universiteitsstad te verliezen als studenten hier geen woonruimte kunnen vinden. Goring schreef er een raadsnotitie ('Woonruimte voor talent') over. Conclusie: stel een percentage van de woningvoorraad ter beschikking aan studenten. "We moeten niet alleen constateren maar ook handelen. De corporaties willen wel. Ik sprak drie directeuren die zonder uitzondering beweren dat er zat kleine woningen zijn die geschikt zijn voor studenten. Dat is in drie à vier jaar te realiseren."

Dat betekent wel dat andere woningzoekenden langer mogen wachten.

Goring: "Maar dat zeggen we nu toch tegen studenten? Ik durf het best te zeggen hoor. De middengroepen die naar de polder moeten krijgen toch niet anders te horen dan dat er in Amsterdam geen plek voor ze is?"

Goring heeft een oplossing: verlaag die 30% sociale woningbouw naar hooguit 20%. "Ik vind die verhalen over een eenzijdige samenstelling van de bevolking als we niet overall sociale woningen neerzetten gezeur. Niet doorslaan in die differentiatiegedachte. Bewoners van de Apollobuurt zijn niet ongelukkig door het ontbreken van sociale woningbouw daar. Evenmin zijn bewoners van sociale woningen ongelukkig omdat ze niet in de Apollobuurt wonen. Ook de vrees dat méér koopwoningen leidt tot etnische segregatie deelt Goring niet: "Integendeel, ik zie steeds vaker dat allochtonen een woning kopen en daarvoor een kwaliteit krijgen die de huurmarkt nooit kan bieden."

*"Huidige woningmarkt is obstakel voor Amsterdamse kenniseconomie"*



John Goring  
(VVD)

## PvdA: rijken niet subsidiëren

"Er staat helemaal niets nieuws in dit stuk, het is populistische prietpraat", zet Bouwe Olij in. "Ik ben niet tegen een creatieve stad, maar wel als dit een verkapte aanval op het woningbouwbeleid is."

Olij is voorstander van de compacte stad, waar je arm inkomt en waar je als het je beter gaat weer uit vertrekt. De emancipatiegedachte. Later komen je kinderen de stad dan weer in. "Zestig procent van de woningen is hier nu nog betaalbaar, laten we dat zo houden. Splitsen is niet de oplossing, omdat het tot veel duurere woningen leidt. Bovendien komt de bouwproductie weer op gang. Als je vierduizend woningen per jaar bouwt mag je dat met een factor vier vermenigvuldigen. Dat zijn zestien duizend mutaties." Nog even geduld dus en de doorstroming komt weer op gang. Ondertussen begint de verstopte woningmarkt voor bepaalde groepen, zoals de veelgeroemde kenniswerkers in spe, de studenten, wel nijpend te worden.

"Maar daar worden toch containerwoningen voor gerealiseerd? Ik zie niets in een percentage woningen voor studenten, want we hebben al zoveel voorrangindicaties. Een gewone Amsterdammer moet ook een kans op een woning hebben."

En gezinnen? "Daar kunnen we nooit helemaal aan tegemoetkomen, tenzij het Rijk weer subsidies invoert. Ik persoonlijk betreur het dat de objectsubsidies en de premie A-, B- en C-woningen zijn afgeschaft. Ondertussen mogen huizenbezitters wel mooi hun rente aftrekken." Toch is Olij zeker niet tegen differentiatie. Als stadsdeelwethouder begon hij er zelf in de jaren tachtig al mee, tegen de politieke stroom in. Olij: "Dit soort ontwikkelingen heeft een lange looptijd. Toen Genet zijn nota 'Wonen naar wens' schreef was het tij al aan het keren. Stadig gaat verder met die lijn. Waar ik geen vrede mee heb is dat het CDA en de VVD de rijken willen subsidiëren door aan de grondprijs voor koopwoningen te morrelen."

*"De nota 'Ruimte voor Talent' is populistische prietpraat"*



Bouwe Olij (PvdA)

Utrecht weet creatieven beter vast te houden dankzij ruimer woningaanbod

# Creativo's in de verdrukking?

*Amsterdam heeft qua voorzieningenniveau alles in zich om creatieve stad nummer een te zijn. Het is echter niet de hoofdstad, maar de gemeente Utrecht die het hoogste aantal creatieven telt. Stagnatie op de woningmarkt en trage realisatie van nieuwe woonwerkplanden maken het lastig om de creatieve klasse aan de stad te binden. Het smeden van allianties tussen bedrijfsleven en creatieve sector moet het tij keren. Maar bovenal moet de stad toegankelijker worden voor het middensegment.*

Janna van Veen

In navolging van het programmakkoord 2002-2006 verscheen dit voorjaar de nota 'Amsterdam, ruimte voor talent'. Hierin zijn de knelpunten vastgelegd die de ontwikkeling van de stad bedreigen. Een van die knelpunten is de slechte toegankelijkheid van de stad voor nieuw talent, waar de creatieve klasse een belangrijk onderdeel van uitmaakt. Volgens Frits Huffnagel, VVD-wethouder Economische Zaken en Financiën, is de aanwezigheid van een flink potentieel aan creatievelingen onontbeerlijk voor een gezonde economie.

Huffnagel: "Dat de creatieve klasse van groot belang voor de stad is, blijkt wel uit het feit dat de drie speerpunten van citymarketing 'creativiteit, innovatie en handelsgeest' zijn. De stad heeft gelukkig al veel bedrijven binnengehaald op het gebied van architectuur, mode en design. Zo is bijvoorbeeld onlangs nog het hoofdkantoor van Mexx in de stad gevestigd. Volgens

## Club van Amsterdam

Een groep vertegenwoordigers van Amsterdamse culturele en economische instellingen startte begin dit jaar de Club van Amsterdam, een stichting in oprichting met inmiddels 130 leden. Met financiële steun van onder meer de gemeente, de Kamer van Koophandel en Stichting Doen is een pilot opgezet van twee jaar. Hoofd-

*Broedplaatsen: "Wat we in elk geval niet meer willen is alleen met de subsidiepot zwaaien"*

de directeur is dat besluit vooral genomen omdat Amsterdam een 'cool' imago heeft."

Belangrijkste bottleneck bij het binnenhalen en binnenhouden van de creatieve klasse is volgens de wethouder het gebrek aan woningen voor het middensegment. "Tot 2006 moeten we ons houden aan het collegeprogramma, waarin is vastgelegd dat er dertig procent sociale woningbouw moet worden gepleegd. Ik voorspel dat daar een kentering in komt na de volgende verkiezingen. Wat dat betreft zijn de dogma's tegenwoordig wat minder scherp."

Hoewel Amsterdam zegt groot belang te hechten aan de aanwezigheid van een creatieve klasse, is onlangs flink gesneden in het budget van onder meer de podiumkunsten. Huffnagel: "Het zijn nu eenmaal financieel wat mindere tijden en er moet op veel fronten bezuinigd worden. Maar als je kijkt naar Rotterdam, dan valt het hier nog wel mee wat betreft de bezuiniging op de culturele sector. Amsterdam zal er alles aan moeten doen om zijn aantrekkelijke imago te behouden. De creatieve klasse kijkt namelijk eerst waar het leuk wonen is. Werk komt op de tweede plaats."

doel is om creatieven en ondernemers via een netwerkcircuit samen te brengen. Peik Suyling van de stichting Young Designers is een van de initiatiefnemers. "Het is altijd heel moeilijk geweest voor creatieven om de zakelijke wereld te bereiken en andersom. Wij willen die groepen samenbrengen. Het belangrijkste doel is om werk te genereren. Dat kun je doen door de relatie tussen creatief en ondernemend potentieel in Amsterdam en de regio steviger aan te halen." Maar wie zijn nou eigenlijk die creatieven? Daphne Pappers, medecoördinator van de club: "Het criterium is dat iemand een creatief beroep uitoefent en dat kan variëren van beeldend kunstenaar tot ICT-er. Maar belangrijker dan dat is de bereidheid om over je eigen grenzen heen te kijken en die van anderen te verkennen. Door deze kruisbestuiving ontstaan nieuwe ideeën waarmee de stad vorm gegeven kan worden en waardoor ook de economie nieuwe impulsen krijgt."

De eerste bijeenkomst werd in juni gehouden in Club 11, het trendy café-restaurant op de hoogste verdieping van het voormalige TPG-gebouw. Op die bijeenkomst sprak onder anderen Maarten Pel, senior beleidsmedewerker strategie en innovatie



Sinds augustus 1988 is in het voormalig legerdepot aan de Oude Haagseweg de kunstenaarsgemeenschap Nieuw & Meer gehuisvest. Het complex ligt op een landtong tussen het Nieuwe Meer en de Ringvaart van de Haarlemmermeer. Het totale terreinoppervlak beslaat 37.000 m<sup>2</sup>, waarvan 9600 m<sup>2</sup> is bebouwd.





van woningcorporatie de Alliantie waar de Dageraad deel van uitmaakt. Volgens Pel moeten corporaties meer netwerken. "Ik merk dat bij andere partijen vaak misvattingen bestaan over de taak van woningcorporaties. We zijn allang meer dan alleen woningdistributeur. Corporaties hebben eigen opvattingen over de vormgeving en de algehele ontwikkeling van de stad en willen daar graag over meepraten. Het ontbreekt ze echter vaak aan goede netwerken, waardoor veel zaken onder de oppervlakte blijven."

Pel denkt dat de bijeenkomsten van de Club van Amsterdam vruchten af kunnen werpen. "Door te praten met mensen uit andere bedrijfstakken, uit de creatieve hoek en met beleidsmakers krijg je nieuwe inzichten waarmee je je voordeel kunt doen op het gebied van stedelijke ontwikkeling. In plaats van sloop zou je bijvoorbeeld een flat in een achterstandswijk in handen kunnen geven van kunstenaars om te zien hoe dat zich ontwikkelt. Maar eerst en vooral moet Amsterdam toegankelijker worden. Dat kun je bereiken door een alternatief te bedenken voor die eeuwige wachtlijsten voor onder meer woningen, kinderopvang en parkeervergunningen."

#### Lokale werkgelegenheid

In praktisch alle recente publicaties over dit onderwerp wordt verwezen naar de Amerikaan Richard Florida, de schrijver van 'The rise of the creative class'. Een van Florida's stokpaardjes is dat niet zozeer hoogopgeleiden de motor zijn achter de moderne economie, maar een veel bredere groep die creatief is en innovatieve ideeën heeft. Die creatieve klasse laat zich in haar woonplaatskeuze niet alleen leiden door de plek van het werk, maar vooral door de aanwezigheid van een historisch karakter en een groot cultu-



Aan de noordelijke IJ-oeveren ligt het NDSM-terrein, de moeder aller broedplaatsen. Stichting Kinetisch Noord wil de 30.000 vierkante meter scheepswerf loodsen omtoveren tot een culturele verzamelplaats van ongekende allure. Inmiddels is twintigduizend vierkante meter dak van de Docklandshal vernieuwd.

reel en culinair aanbod. In het kort komt het er op neer dat de aanwezigheid van een groot potentieel creatieven de werkgelegenheid bevordert en dus de economie versterkt. Veel gemeentebestuurders, ook in

dat de Nederlands steden veel dicht bij elkaar liggen en veel mensen in de ene stad werken en in de andere wonen. Wel blijkt uit het onderzoek dat in Nederlandse steden met een grote creatieve klasse, meer groei

***Frits Huffnagel: "Tot 2006 moeten we ons nog houden aan dertig procent sociale woningbouw. Ik voorspel dat daarna een kentering komt."***

Amsterdam, hebben de theorieën van Florida inmiddels omarmd. Volgens de ruimtelijk/economische onderzoekers Gerard Marlet en Clemens van Woerkens moeten die bestuurders er echter voor waken kostbaar stedelijk beleid te baseren op Florida's theorie. In de nieuwste Atlas voor Gemeenten doen Marlet en Van Woerkens een voorzichtige eerste poging de creatieve klasse van Nederland te construeren. Een van de conclusies is dat de Amerikaanse situatie niet te vergelijken is met de Nederlandse, alleen al om het feit

is van de lokale werkgelegenheid. Volgens cijfers uit de Atlas voor Gemeenten behoort in Utrecht 33 procent van de beroepsbevolking tot de creatieve klasse, gevolgd door Leiden en Nijmegen. In Amsterdam, dat wat voorzieningenniveau betreft voldoet aan alle voorwaarden om creatieve stad nummer een te zijn, behoort slechts 27 procent van de beroepsbevolking tot diezelfde klasse. In totaal gaat het in de hoofdstad om ongeveer 90 duizend mensen met een creatief beroep. Dat aantal is de afgelopen jaren iets gedaald.

Volgens Clemens van Woerkens slaagt Utrecht er vooral beter dan Amsterdam in om creatieven aan zich te binden en vast te houden vanwege het grotere woningaanbod. Van Woerkens: "Die groep, die volgens onze definitie varieert van arme kunstenaars tot ICT-managers, wil heel graag in Amsterdam wonen, maar dat is op dit moment zo goed als onmogelijk. Dat de steden een aantrekkelijke woonplaats willen zijn voor creatieven is zo gek nog niet, maar de hamvraag is hoe ze die groepen aan zich kunnen binden. In elk geval niet door te snijden in de budgetten voor podiumkunsten zoals Amsterdam nu doet. Want naast een gevarieerd woningaanbod zijn juist dat soort voorzieningen – en ook de bereikbaarheid daarvan – heel belangrijk om bepaalde groepen aan de stad te binden."

#### Vastgoedkunsten

Een van de manieren waarmee de gemeente probeert een culturele

exodus te voorkomen, is via het creëren van zogeheten broedplaatsen. Tientallen miljoenen euro's subsidie zijn inmiddels gestoken in het broedplaatsbeleid dat in 2000 van start ging. Sindsdien zijn er ongeveer vierhonderd betaalbare ateliers bijgekomen. Door gebrek aan beschikbare panden zijn er echter minder woon/werkpanden gerealiseerd dan bij aanvang werd verwacht. En ook de combinatie van wonen en werken is er bij de meeste projecten bij ingeschoten, omdat deze combinatie in strijd was met bestemmingsplannen.

Maar volgens Jaap Schoufour, projectleider van Broedplaats Amsterdam, biedt de vastgoedmarkt momenteel weer meer mogelijkheden voor nieuwe initiatieven. "Bovendien gaan we ons als projectgroep veel meer richten op bemiddeling tussen de kunstenaars en de vastgoedwereld. We krijgen dus meer een ondersteunende taak. Het hoofddoel blijft echter overeind: het toevoegen van betaalbare atelierruimte aan de stad."

Het aanbieden van expertise wordt een van de hoofdtaken van het projectbureau. Schoufour: "We willen de kunstenaarswereld aansporen om groepsgewijs de vastgoedmarkt op te gaan. Daarvoor willen we een cursus Vastgoedkunsten opzetten. Is er een pand gevonden en overeenstemming bereikt, dan kunnen de toekomstige gebruikers altijd nog aankloppen voor subsidie. Zo is het bijvoorbeeld ook gegaan met de groep kunstenaars die werkruimte had in de voormalige GVB-hallen in de Kinkerbuurt, maar daar in januari uit moest. Zij zijn met steun uit het broedplaatsbudget verhuisd naar een nieuw pand in de Elektronstraat. Wat we in elk geval niet meer willen is alleen met de subsidiepot zwaaien. Dat leidt vaak tot teleurstellingen." Komend najaar besluit de gemeenteraad of



de volgende vijf jaar 2,8 miljoen euro per jaar beschikbaar komt voor het broedplaatsbeleid. Schoufour verwacht dat eind 2005 in totaal 35 locaties met meer dan duizend werkruimten gerealiseerd zijn.

#### Uiterst moeizaam

De oogappel van het broedplaatsbeleid is de ontwikkeling van het NDSM-terrein in Noord. Deze culturele werkplaats van dertigduizend vierkante meter is het grootste en duurste project van Broedplaats Amsterdam. De verbouwing van de enorme loodsen verloopt, ondanks de miljoenen euro's subsidie, door eindeloze vergunningprocedures uiterst moeizaam. Het Projectmanagementbureau heeft vorig jaar het plan van aanpak van stichting Kinetisch Noord goedgekeurd. En inmiddels is twintigduizend vierkante meter dak van de Docklandshal vernieuwd. Maar daarmee is nog maar een fractie van de werkzaamheden verricht. In totaal behelst het plan tien afzonderlijke bouwprojecten.

Eva de Klerk is een van de initiatiefnemers van Kinetisch Noord. "We hebben op dit moment genoeg subsidie om bijna driekwart van de bouwprojecten te kunnen financieren. Maar we hebben vooral nog alleen voor de Oostvleugel – waar onder meer theaterwerkplaatsen komen – een bouwvergunning gekregen. Daar hebben we twee jaar op moeten wachten, omdat het plan volgens

de brandweer niet aan de veiligheidseisen voldeed."

Het wrange is volgens De Klerk dat de stichting vorig jaar een aanmoedigingsprijs van het ministerie van VROM ontving, juist omdat het plan niet past in de huidige regelgeving. "Het is heel dubbel; aan de ene kant word je overladen met subsidies en zelfs een prijs, aan de andere kant word je beknot in de uitvoering van je plannen. Dat werkt allemaal erg demotiverend. En zolang de gebouwen niet klaar zijn, kunnen we niets organiseren en komt er ook geen geld binnen."

Op dit moment wordt er een monumentenstatus aangevraagd voor de voormalige scheepswerf. De grootste ambitie is om uiteindelijk ook woningen voor kunstenaars op het terrein te kunnen bouwen. De Klerk: "Het zou heel mooi zijn als de stichting straks opdrachtgever kan zijn voor de bouw van woningen. Maar dan zouden er eigenlijk twee nieuwe wetten moeten komen. Een wet die in alle gevallen de combinatie wonen en werken mogelijk maakt en een wet die er in voorziet dat je op vervuilde grond mag bouwen en wonen want het NDSM-terrein is zwaar vervuild, maar grondsanering is onbetaalbaar."

#### Nieuwe initiatieven

Dat de stedelijke ontwikkeling in al zijn facetten van belang wordt geacht voor de creatieve klasse blijkt uit twee initiatieven. Na de zomer organiseert de Club van Amsterdam

Pakhuis De Zwijger aan de IJhaven wordt verbouwd tot cultuurpakhuis. De gemeente trekt 6,3 miljoen euro uit voor de niet gedekte stichtingskosten. In De Zwijger komen behalve drie theaterzalen, een café-restaurant, ruimtes voor uitzendingen en media-opleidingen ook 1500 vierkante meter voor broedplaatsen. In 2006 moet het klaar zijn.

een nieuwe bijeenkomst waarbij de nadruk zal liggen op de ontmoeting tussen projectontwikkelaars en creatieven. Peik Suyling: "Het doel van die bijeenkomst is om ideeën voor nieuwe allianties tussen ondernemers – waaronder projectontwikkelaars – en creatieven een stap verder te brengen."

Collectief de Nachtwacht, dat vorig jaar werd opgericht 'ter emancipatie van de stedelijke nacht', komt in het najaar met een website waar creatieven wegwijs worden gemaakt in de wereld van de projectontwikkeling. Anne Hemker van de Nachtwacht (tevens een van de sprekers op de bijeenkomst van de Club van Amsterdam): "Er is in het recente verleden heel onzorgvuldig omgesprongen met vrijplaatsen die er waren in de stad, terwijl juist die plekken heel belangrijk zijn om samen initiatieven te ontplooiën. Er zijn echter nog genoeg panden van projectontwikkelaars die als tijdelijke vrijplaats kunnen worden ingericht. Die twee groepen moeten elkaar echter wel kunnen vinden. Dat hopen we met de website te bereiken." ■

als  
ik  
het  
voor  
het  
zeggen  
had

Menno Maas  
Algemeen directeur AMVEST

## Samenwerken moet!

**A**ls ik het voor het zeggen had zouden (ontwikkelende) institutionele beleggers en woningcorporaties meer en beter met elkaar samenwerken bij de stedelijke herstructurering. Dat moet! Niet alleen vanwege de complexiteit en enorme omvang van deze opgave, maar vooral omdat hun kwaliteiten en bijdrage zeer complementair aan elkaar zijn. Maar om dit succesvol te laten zijn, moet wel eerst aan een aantal randvoorwaarden worden voldaan. Anders blijft het tobben.

Waarom het nu natuurlijke bondgenoten zijn? De focus van de bouwopgave verschuift het komende decennium steeds meer van de stadsrand af het stedelijk gebied in (trouwens, als ik het voor het zeggen had dan zou ik de Legmeerpolder én Bovenkerkerpolder aanwijzen als nieuwe bouwlocaties teneinde de woningvraag in Amsterdam beter te kunnen opvangen). Beide partijen moeten en willen graag investeren in de stad; ze hebben bovendien gemeen dat ze een vergelijkbaar langjarig perspectief hebben op hun investeringen daar.

Maar er is meer: de corporatie heeft het bezit, de ontwikkelende belegger investeringscapaciteit. Dat roept om samenwerking. Als beleggers zouden participeren in wijkontwikkelingsmaatschappijen kan ook het bezit van de corporatie liquide worden gemaakt. De belegger brengt ontwikkelingskennis en risicomanagement in, de corporaties ervaring met (wijk)beheer. De belegger kent de markt van duurdere (huur)woningen en de marketing daarvan, de corporatie weet wat de buurtbewoners willen en kent de lokale politiek. Kortom, allemaal benodigdheden voor een succesvolle stedelijke herstructurering. Samen sterk.



Maar wel als eerst aan een paar belangrijke randvoorwaarden is voldaan. Er moet bijvoorbeeld een eind komen aan het huidige hybride karakter van woningcorporaties. Laten ze eens een principiële keuze maken: óf prioriteit geven aan hun sociaal-maatschappelijke taak, het product 'wonen' leveren aan hun

doelgroep en leefbare wijken creëren, óf prioriteit geven aan rendement en zich definitief omvormen tot een commercieel vastgoedfonds. Nu hinkt men in corporatieland op twee gedachten en dat blijft knellen. Het is juist die ambivalentie die enerzijds heeft geleid tot een gebrek aan *sense of urgency* wat er moet gebeuren in de steden, en anderzijds het ontbreken van ingebouwde prikkels voor efficiency en effectiviteit, en verantwoordingsmechanismen voor geleverde prestaties. Kortom, de sector zal snel haar wezensvraag moeten beantwoorden.

Het proces van stedelijke herstructurering kan bovendien veel succesvoller verlopen als ook gemeente en stadsdelen hun vertrouwde rollen eens bijstellen. Zo moet de gemeente marktpartijen durven kiezen die goed bij de ontwikkelingsopgave passen en niet die per se de hoogste grondopbrengst beloven. Die komen toch vaak gedurende het proces op veel zaken terug, wat tot vertraging leidt. Een danspartner kies je toch ook omdat die goed kan dansen in plaats van de dikte van z'n portemonnee? Dat de stad altijd de voorkeur geeft aan woningcorporaties, leidt niet per se tot gepassioneerde dansen. Partijen moeten elkaars concurrentie voelen. Ook om goed te kunnen samenwerken. Een gelijk *level playing field* is evenzeer noodzakelijk.

En dan natuurlijk. Als ik het voor het zeggen had, zou ik iets doen aan de mismatch tussen centrale stad en stadsdelen. Stedelijke (her)ontwikkeling is een centraal-stedelijke taak, daar maak je de keuze: waar ontwikkel je wat met wie, welke prioriteiten, hoe optimaliseer je de stedelijke infrastructuur. Wat heeft het bijvoorbeeld voor zin een Noord/Zuidlijn te bouwen als stadsdelen hun ontwikkelingen niet langs die lijn laten plaatsvinden? Ook ontwikkelingen rond de stadsdeelgrenzen kunnen beter centraal afgestemd worden. Dus centraal wat moet, decentraal wat kan, met name het contact met de burger voor allerlei zaken.

Tot slot. Ook wij als beleggers kunnen beter. Risico's durven dragen, empathie voor de lokale situatie, langjarige betrokkenheid en commitment, transparantie van doelstellingen en dergelijke.

Kortom, samenwerken loont, maar wel met een grondigeerschikking van belangrijke bakens. ■



RIJKSMUSEUM  
HEROPENING VOLLEDIGE MUSEUM 2008 || WWW.RIJKSMUSEUM.NL

CULTUUR IN



HET NIEUWE MUZIEKGEBOUW/BIMHUIS AAN HET IJ  
OPENING 2005 || WWW.MUZIEKGEBOUW.NL



# DE STEIGERS

THEATER CARRÉ

HEROPENING NOVEMBER 2004 || [WWW.CARRE.NL](http://WWW.CARRE.NL) || [WWW.THEATERCARRE.NL](http://WWW.THEATERCARRE.NL)



STEDELIJK MUSEUM

HEROPENING EIND 2007/BEGIN 2008, HET MUSEUM IS TIJDELIJK GEVESTIGD IN HET VOORMALIG TPG-GEBOUW || [WWW.STEDELIIJK.NL](http://WWW.STEDELIIJK.NL)

Grote projectontwikkelaars doen niet in kleine bedrijfsruimtes

# Gevraagd: betaalbare werkplek binnen

*Amsterdam is populair als vestigingsplaats voor kleinschalige en creatieve bedrijven. Maar de vraag naar betaalbare werkruimte is veel groter dan het aanbod.*

*Projectontwikkelaars en corporaties proberen met nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen en kantoorruimtes in plinten het jaarlijkse tekort van ruim zestigduizend vierkante meter te verminderen. Maar voor veel starters zijn de marktconforme huren en afgelegen locaties een probleem.*

Jaco Boer

**A**nderhalf jaar geleden kon landschapsarchitect Berno Strootman met zijn bedrijfje naar een prachtig gelegen werkplek in het Oostelijk Havengebied verhuizen. Hij had in 2002 aan de keukentafel een nieuw ontwerp-bureau opgericht. Maar met de komst van een extra medewerker was het thuis te krap geworden. Een rondje langs makelaars had weinig opgeleverd. Maar de website van bemiddelingsbureau Renaval bracht hem in contact met huurders van een bedrijfsruimte die met hun onderneming stopten. Hij kon het lopende huurcontract overnemen en had daardoor vlakbij zijn woning plotseling een werkplek van 53 vierkante meter gevonden. "Met 160 euro per vierkante meter op jaarbasis was het wel een stuk duurder dan ik had

gehoopt. Maar ik wilde graag in deze buurt zitten." Nadat het bedrijf afgelopen zomer tot zeven medewerkers was uitgegroeid ging Strootman weer op zoek naar een grotere ruimte. Hij had geluk: zijn buurman vertrok. Vanaf juni kon hij de werkruimte overnemen. Met 106 vierkante meter kan hij weer even vooruit.

Niet iedere ondernemer heeft evenveel mazzel als Strootman. De vraag naar kleinschalige en betaalbare werkruimten is in Amsterdam veel groter dan het aanbod. Volgens een recent onderzoek van de dienst O&S zou er tot 2006 jaarlijks tussen de 61 duizend en 74 duizend vierkante meter aan bedrijfsruimte bij moeten komen, waarvan vijftigduizend in plinten

op 176 euro per vierkante meter per jaar. Ook de locatie is belangrijk. Zo is de (netto) behoefte aan kleinschalige bedrijfsruimten in het centrum en Oud Zuid met respectievelijk 13.735 tot 16.639 vierkante meter en 10.287 tot 12.442 vierkante meter het grootst. Beide stadsdelen hebben nu al veruit het grootste aanbod aan werkplekken tussen de 50 en 100 vierkante meter. Ook blijkt uit het onderzoek dat helft van de ondernemers het liefst blijft zitten in het stadsdeel waar ze nu al zitten. De afgelopen jaren zijn er wel nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen en kantoorruimtes in plinten van nieuwbouwwoningen opgeleverd. Maar het aantal staat niet in verhouding tot de vraag. Bovendien liggen met name de verzamelgebouwen vaak

## Huffnagel initieert nog een tweede publiek-private ontwikkelaar voor kleinschalige bedrijfsruimten

van woningen en twintigduizend in bedrijfsverzamelgebouwen. De cijfers zijn voorzichtige schattingen. Hoe groot de vraag en het aanbod werkelijk zijn, weet niemand. Naar ruimten onder de vijfhonderd vierkante meter wordt in de vastgoedwereld niet gekeken. Makelaars en grote projectontwikkelaars verdienen aan deze kleine kantoorruimtes en werkplaatsen zo weinig dat zij ook amper actief zijn op deze markt.

Toch geeft het onderzoek van O&S een aardige indruk van de eisen die kleine ondernemers aan hun werkruimte stellen. Zo zoekt de helft van de ondervraagde bedrijven een werkplek onder de honderd vierkante meter waarbij de categorie 50 tot 100 vierkante meter het populairst is. Gemiddeld is de groep bereid om daarvoor maximaal 860 euro per maand exclusief servicekosten te betalen. Dat komt neer

op plekken waar de kleine bedrijven niet willen zitten – buiten of tegen de ringweg. Ruimten in populaire buurten zijn door hun marktconforme huren vaak weer te duur voor beginnende ondernemers. Volgens bemiddelaar in bedrijfsruimte Renaval wordt voor sommige panden in de negentiende-eeuwse wijken al 200 euro per vierkante meter per jaar gevraagd. Alleen in Oost en Noord is het huurniveau nog redelijk betaalbaar voor starters en ligt het onder het eerder genoemde gemiddelde 176 euro per vierkante meter per jaar.

## Gemeente wordt ontwikkelaar

Het grote tekort aan kleinschalige en betaalbare bedrijfsruimte is wethouder van Economische Zaken Frits Huffnagel een doorn in het oog. Vorig jaar richtte hij daarom

### BEHOEFTE BEDRIJFSRUIMTE

Waar is de behoefte aan kleinschalige bedrijfsruimten (vraag minus vrijkomend aanbod) het grootst?

Stadsdeel	behoefte bedrijfsruimte in m <sup>2</sup> per jaar
Centrum	13.735 - 16.639
Oud Zuid	10.287 - 12.442
Noord	4.853 - 5.839
Zuideramstel	4.717 - 5.697
Zuidoost	3.978 - 4.856
Oost/Watergraafmeer	3.969 - 4.810
Oud-West	3.465 - 4.207
Sloterv.-Overt.se Veld	2.788 - 3.420
Westerpark	2.772 - 3.378
Zeeburg	2.664 - 3.236
Osdorp	1.950 - 2.348
De Baarsjes	1.865 - 2.269
Westpoort	1.837 - 2.235
Geuzenveld/Slotermeer	1.277 - 1.537
Bos en Lommer	1.213 - 1.472

Bron: Kleinschalig Vastgoed; onderzoek naar voorraad en behoefte aan kleinschalige bedrijfsruimten in Amsterdam, dienst O&S, 2004.

# de ring

met woningcorporatie Het Oosten een nieuw bedrijf op - de Amsterdamse Compagnie - die met een startsubsidie van 2,2 miljoen euro jaarlijks minimaal achtduizend vierkante meter moet gaan ontwikkelen. Door aarzelingen op het ministerie van VROM kon Het Oosten pas enkele maanden geleden met de eerste projecten beginnen. Inmiddels heeft Huffnagel besloten om nog een tweede publiek-private ontwikkelaar in het leven te roepen, met Eigen Haard Olympus Wonen en projectontwikkelaar Mainland, die elk 400 miljoen euro in de onderneming stoppen. "Per jaar is er zeker 60 duizend vierkante meter nodig terwijl ik met de Amsterdamse Compagnie hooguit achtduizend vierkante meter kan ontwikkelen. Dan is een tweede partij geen overbodige luxe", aldus zijn motivatie. Toch hoopt hij als rechtgeaarde liberaal dat uiteindelijk de markt het ontwikkelen van kleinschalige bedrijfsruimten zelf oppakt. Een derde PPS-bedrijf zit er naar zijn idee voorlopig niet in.

Dat de grote projectontwikkelaars dit marktsegment laten liggen is op zich niet vreemd. Door de lage huren is het rendement op de investering laag, terwijl de risico's van leegstand door het grote aandeel starters hoger is dan normaal. Toch zijn er ook gespecialiseerde projectontwikkelaars die zich weinig aantrekken van deze condities. Dat de risico's te groot zouden zijn om succesvol te kunnen investeren spreken zij tegen. "Het is een specifieke markt die je goed moet kennen", aldus Brian Abraham van Cocon Vastgoed Management BV. "In ons ondernemerscentrum aan het WG-plein hebben we met huurprijzen tussen 140 en 170 euro per vierkante meter een goede mix tussen gevestigde en startende bedrijven kunnen realiseren." Ook



Bert Heine van Kleinschalig Vastgoed Amsterdam, waarin onder andere de woningcorporaties Ymere en De Key participeren, laat zich niet van de wijs brengen. "Veel beleggers stellen hoge eisen aan projecten van grote ontwikkelaars. Maar kleinere vastgoedbedrijven zijn flexibeler en durven ook voor eigen risico te ontwikkelen zonder een huurcontract op zak."

## Investeren in leefbaarheid

De commerciële projectontwikkelaars richten zich in hun investeringen vooral op het ontwikkelen van bedrijfsverzamelgebouwen door nieuwbouw of herbestemming van oude scholen of loodsen. Maar volgens de cijfers van O&S is de behoefte aan werkplekken in woningplinten bij kleine ondernemers veel groter. Het zijn dan ook de corporaties die een belangrijke rol spelen in het aanbieden van bedrijfsruimten aan deze groep. Sommige zoals Het Oosten en Eigen Haard Olympus Wonen investeren actief in deze markt om de leefbaarheid van een wijk te verbeteren en de ontwik-

keling van een buurt te sturen. "Het maakt voor een straat veel uit of er een advocatenkantoor of een coffeeshop in de plint komt", aldus Brigit Gerritse van Het Oosten. Woningstichting De Key die veel plinten verhuurt in de Dapper-, Spaarndammer- en Swammerdambuurt ontwikkelt alleen nieuwe bedrijfsruimte in een plint als het bestemmingsplan dat op die bepaalde locatie voorschrijft. Voor woningcorporatie Ymere is niet zozeer het gemeentelijk beleid richtinggevend maar telt vooral de vraag van ondernemers naar dit soort ruimten op een bepaalde plek. "In het centrum kun je op iedere straathoek nieuwe bedrijfsruimten in plinten opleveren. Maar voor IJburg is dat geen haalbare kaart, ook al worden we er wel actief.", legt directeur projectontwikkeling Emile Spek uit.

Ook voor corporaties is de ontwikkeling van kleinschalige bedrijfsruimten meestal geen lucratieve investering. Zonder subsidie van de gemeente (die kan oplopen tot 225 euro per vierkante meter) is de onrendabele top op

In de Pijp zijn nog veel relatief veel kleine kantoren en bedrijfsruimtes op straatniveau. De vraag naar betaalbare werkplekken blijft er niettemin groot.

nieuwe werkruimten in plinten te hoog. De meeste corporaties proberen dan ook op populaire locaties als het centrum, Oud Zuid of delen van de Pijp marktconforme huren te vragen. Zo moet een ondernemer in het luxe appartementencomplex Boston aan de Oostelijke Handelskade dadelijk op jaarbasis 190 euro per vierkante meter aan Het Oosten betalen. Waar dit soort prijzen (nog) niet haalbaar zijn, moet de lage huur op één of andere manier gecompenseerd worden. Charles ten Have van Eigen Haard Olympus Wonen denkt daarbij bijvoorbeeld aan de verkoop van extra woningen. "Wij vinden het uit maatschappelijk oogpunt belangrijk om in kleinschalige werkplekken te investeren. Maar ook onze afdeling wordt afgerekend op zijn bijdrage aan het bedrijfsresultaat. Het is geen liefdewerk-oudpapier." ■

Verkoop corporatiewoningen: rustig maar gestaag

# Zittende huurders kopen wel

In 2002 werd besloten tot de verkoop van een kleine dertigduizend sociale huurwoningen. Het eigenwoningbezit in Amsterdam zou mede daardoor aanzwellen van 18 procent naar 35 procent in 2010. Dat moest meer variatie geven in de uiterst eenzijdige woningvoorraad van de hoofdstad. Bijkomend voordeel: de verkoop verschaft corporaties de middelen in nieuwbouw te investeren. De verkoop kwam moeizaam op gang. Inmiddels gaat het wat vlotter, maar medio 2004 is nog altijd slechts 13 procent van het beschikbare quotum verkocht.

Fred van der Molen

Zie ook Barometer op pagina 32.

Zie voor meer informatie onze website. De cijfers uit dit artikel zijn ontleend aan de 'Evaluatie van het Convenant Verkoop sociale huurwoningen 2002-2007' die binnenkort in het Amsterdams Volkshuisvestingsoverleg wordt besproken.

In maart 2002 sloten de gemeente Amsterdam, vertegenwoordigers van de stadsdelen, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam een historisch akkoord: corporaties mochten 28.575 woningen gaan verkopen. In het zogeheten 'Convenant verkoop sociale huurwoningen 2002-2007' werden wel allerlei randvoorwaarden en waarborgen vastgelegd, zoals een goed polderoverleg betaamt. Zo moet 50 procent van de te verkopen woningen bereikbaar zijn voor

middeninkomens, zijn quota per stadsdeel vastgesteld, moeten de te splitsen woningen aan kwaliteitseisen voldoen en houden corporaties zich aan de beleidsvisie van elk stadsdeel.

Niet alle corporaties waren blij met deze nieuwe rol. Zo hielden AWV, Zomers Buiten en PWV Wonen zich (aanvankelijk) liever bij hun traditionele kerntaken. "PWV Wonen zal zich primair blijven concentreren op het bouwen, instandhouden en beheren van woningen. (...). Wij hechten op dit moment echter meer waarde aan uitbreiding dan inkrimping van ons woningbezit", staat het ferm in het mission statement van PWV Wonen. De corporatie moet nog altijd haar eerste woning verkopen, al heeft ze inmiddels wel honderden huizen gesplitst.

Etagewoningen kunnen pas worden verkocht als splitsing in appartementsrechten heeft plaatsgevonden. Corporaties mogen ongelimiteerd splitsen om een flinke splitsingsvijver te creëren. Iris Westerterp van de Dienst Wonen: "Onder deze marktomstandigheden heeft een corporatie gemiddeld zes gesplitste woningen nodig om één woning te verkopen." Met het splitsen zit de vaart er goed in: van 4.400 gesplitste woningen in 2002 naar ruim tienduizend splitsingen erbij in 2003. Dit jaar nemen de corporaties vooralsnog wat gas terug. Dat geldt met name voor de big sellers De Key en Het Oosten. Bij De Key staat de splitsingsteller in 2004 na een half jaar op een schamele zestien, tegenover 2351 over heel 2003. Bij Het Oosten halveerde het aantal. "Dat is bewust beleid", bevestigt Ad Schellingerhout, hoofdverkoop huurwoningen van Het Oosten. "Onze splitsingsvijver heeft voldoende omvang. We streven ernaar jaarlijks zo'n 350 woningen

te verkopen. Het is geen uitverkoop. We willen ongeveer net zoveel verkopen als bezit verwerven of nieuwbouw neerzetten. Zo blijft het treintje rijden."

Ook De Key voelt zich comfortabel bij zijn voorraad gesplitste woningen. Hoofdverkoop Jan Willemse: "Bij de start hebben we echt een actie gevoerd om veel te splitsen. Nu gaan we heel selectief te werk. Maar het voornemen is toch wel zo'n 250 splitsingen te realiseren dit jaar.

Zomers Buiten en AWV zijn nu juist bezig met een grote inhaalactie. Zomers Buiten creëerde in de eerste helft van 2004 maar liefst 428 gesplitste rechten tegenover nul in 2002 én 2003. AWV heeft ook het roer drastisch omgegooid: niets in 2002, 252 in 2003 en maar liefst 1020 splitsingen in het eerste half jaar van 2004.

## Verkoop

Maar splitsen is nog niet verkopen. Partijen die vrezen voor de 'uitverkoop' van sociale huurwoningen kunnen gerust zijn. In aantallen schiet het niet echt op. Onder het vorige convenant werden in vier jaar 1478 woningen verkocht. Onder het huidige convenant verkochten de corporaties in tweeënhalf jaar bijna 2.200 woningen. De totale verkoopbalans medio 2004 is ruim 3.600 woningen oftewel 13% van het verkoopquotum.

Willen de corporaties niet meer verkopen of kunnen ze niet?

Vorig jaar september werden in NUL20 tal van redenen opgesomd waarom de verkopen achterblijven bij de doelstellingen: bureaucratische beletselen, afhoudende, voorzichtige en/of onwennige opstelling van sommige stadsdelen en corporaties, tegenzittende marktomstandigheden, de grote kloof tussen huur en maandelijks hypotheeklasten.

TABEL 1 GESPLITSTE RECHTEN MET BESTEMMING WONEN

Corporaties	2002	2003	1e helft 2004	Totaal
Het Oosten	1804	3100	751	5655
De Key	1565	2351	16	3932
Ymere*	418	1488	950	2856
Dageraad	175	1199	164	1538
Eigen Haard Olympus Wonen	331	394	741	1466
Rochdale**	110	891	367	1368
AWV	0	252	1020	1272
Zomers Buiten	0	0	428	428
PWV	1	236	174	411
Nieuw Amsterdam***	0	176	0	176
Intermezzo	3		0	3
<b>Totaal</b>	<b>4407</b>	<b>10087</b>	<b>4611</b>	<b>19105</b>

\* Ymere is per 1 januari 2004 ontstaan uit de fusie van het Woningbedrijf en woningcorporatie Almere

\*\* Rochdale is ontstaan uit een fusie tussen Rochdale, Patrimonium en Nieuw Amsterdam

\*\*\* De verkochte woningen in de Bijlmermeer door Nieuw Amsterdam is apart vermeld

Bron: Ontwikkelingsbedrijf, afdeling splitsen, bureau erfpacht. Opgenomen in Evaluatie van het Convenant Verkoop sociale huurwoningen 2002-2007.



# woningen

Duidelijk is dat de ene corporatie veel meer verkoopt dan de andere. Dat heeft met prioriteitsstelling te maken. Verkoop is meestal geen doel op zich, maar een element van de bedrijfsstrategie, waarin spreiding van risico's, groei, fusies, vermogenspositie en nieuwbouwplannen evenzeer een rol spelen. Voor de ene corporatie is verkoop kortom belangrijker dan voor de andere, al kun je vaststellen dat het aantal corporaties dat actieve verkoop volledig afwijst, decimeert.

Duidelijk is ook dat de ene corporatie veel bedrevener in verkoop is dan de andere. Topverkopers zijn De Key en Het Oosten, zowel in absolute als relatieve zin. In de tweede convenantperiode tot 1 juni 2004 verkocht De Key 624 woningen. Dit jaar verwacht Willemse zo'n 450 woningen van de hand te doen. Hij schrijft het succes van zijn afdeling toe aan de interne organisatie van de verkoop. De Key houdt bijna het volledige verkoopproces in eigen hand. Alle expertise is in huis. Alleen het laatste stapje – de bezichtiging en het opstellen van het koopcontract – wordt aan een makelaar uitbesteed. Het Oosten doet ook het makelen zelf. Het heeft een eigen interne makelaardij opgetuigd en geïntegreerd in de organisatie. Vorig jaar verkocht het Het Oosten zo 350 woningen, dit jaar vlot het minder.

Onmiskenbaar is de kloof tussen lage huren en hoge huizenprijzen in Amsterdam een belemmering voor het eigenwoningbezit. Daar waar die kloof kleiner is, zoals in Noord en Zuidoost, wordt veel meer verkocht. De kooprijzen liggen er substantieel lager dan in de oude stad, terwijl de huren daar gemiddeld hoger liggen. Maar er zijn nog andere redenen waarom corporaties daar veel

meer verkopen. Deze stadsdelen hebben de hoogste verkoopquota en de woningen zijn er gemiddeld beter. Last but not least is er voor naoorlogse woningen geen publiekrechtelijke splitsingsvergunning nodig. Dat is eenvoudiger en goedkoper. De voorkeur voor verkoop van het naoorlogse bezit zien we ook terug in de vooroorlogse stadsdelen. Begrijpelijk, want de voorinvesteringen voor het splitsen van oudere woningen zijn vaak pittig. Het is een optelsom van leges, kosten fundering, casco en asbestonderzoek, en ten slotte onderhoudskosten. (Fred: wellicht weet Jeroen frissen van de federatie of corporaties zich meer gaan richten op de vooroorlogse woningen).

## Zittende huurders

De aanname dat je in Amsterdam niet aan zittende huurders de eigen woning kunt verkopen vanwege de lage huren, klopt niet. Uit de recentste cijfers blijkt dat 29 procent van de corporatiewoningen aan zittende huurders wordt verkocht. Het Oosten verkocht in 2003 zelfs bijna de helft aan zittende huurders.

“Dat hangt natuurlijk ook af van je

bezit”, relativeert hoofdverkoop Ad Schellingerhout van Het Oosten. We hebben bijvoorbeeld een groot aantal eengezinswoningen in Noord verkocht. Dat is een schaars goed.”

Maar het heeft volgens hem ook te maken met het feit dat Het Oosten het hele verkoopproces in eigen hand houdt en daartoe strakke procedures heeft ontwikkeld. “We kunnen daarom snel problemen onderkennen, meer maatwerk leveren. Als verkoop uitblijft gaan alle registers open. Is de prijs wel goed? Moet er nog iets aan het onderhoud gebeuren?” Kort op de bal spelen kortom. Dat Het Oosten ook na verkoop de controle houdt over het onderhoud via een meerderheidsbelang in de verenigingen van eigenaren, stelt volgens Schellingerhout veel potentiële kopers gerust. Met prijzen wordt niet echt gestunt. Zittende huurders krijgen

bij Het Oosten 10 procent korting op de vraagprijs; De Key neemt bij zittende huurders de ‘kosten koper’ voor zijn rekening, wat volgens Willemse zo'n 7,5 procent scheelt.

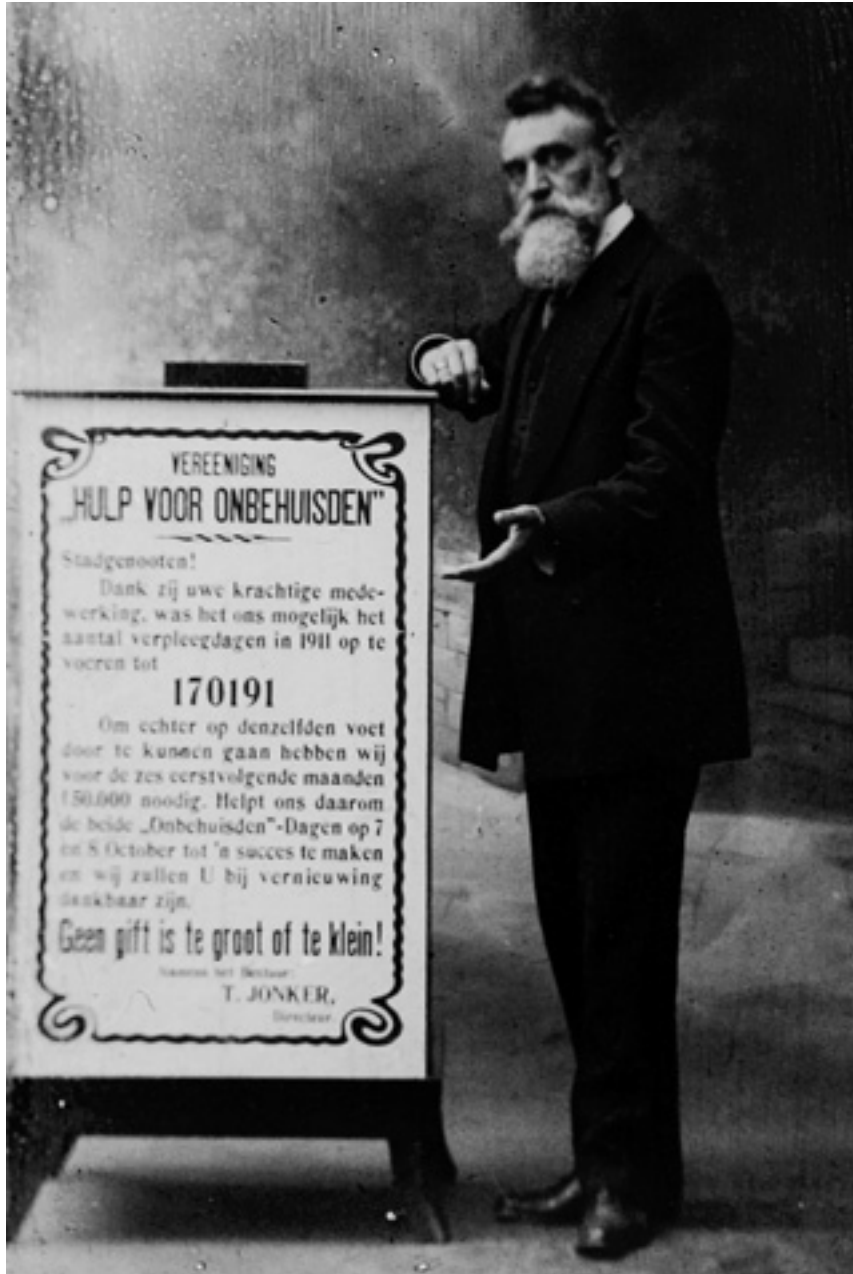
Dat in de populaire stadsdelen Centrum, Oud Zuid en Oud-West relatief weinig zittende huurders kopen, hangt ongetwijfeld samen met de forse prijzen daar. Relatief veel corporatiewoningen gaan voor 160 duizend euro of meer van de hand. Dat is voor middeninkomens niet meer betaalbaar. Volgens afspraak uit het tweede convenant zou minstens de helft van de te koop aangeboden woningen daartoe onder dat bedrag moeten liggen. Dat lukt niet in die drie stadsdelen, maar wel voor de stad als geheel. De Dienst Wonen berekent in een recente evaluatie dat 68 procent van alle corporatiewoningen voor minder dan 160 duizend euro is verkocht en zelfs 46 procent voor minder dan 140 duizend. ■

TABEL 2. TOTALE VERKOOP IN 2E CONVENANT PERIODE

	corporatie- bezit 01-2004	2e convenant periode: 04-2002 t/m 05-2004		
	Woningen	Gesplitst	Verkocht	% verkocht
Het Oosten	12736	5655	553	4,3 %
De Key	24599	3932	675	2,7 %
De Dageraad	18708	1538	229	1,2 %
Nieuw Amsterdam	8946	176	67	0,7 %
Zomers Buiten	37448	2856	267	0,7 %
Ymere	9501	428	47	0,5 %
Rochdale	22257	1368	94	0,4 %
AWV	17524	1272	58	0,3 %
Eigen Haard Ol. Wonen	37194	1466	120	0,3 %
Intermezzo	9826	3	0	0,0 %
PWV Wonen	864	411	0	0,0 %
Far West	3848	-	-	-
Woonzorg	1531	-	-	-
	<b>204982</b>	<b>19105</b>	<b>2110</b>	<b>1,0 %</b>

Bron: corporatiebezit: AFWC jaarboek;

Bron: Ontwikkelingsbedrijf, afdeling splitsen, bureau erfpacht. Opgenomen in de evaluatie van het Convenant Verkoop sociale huurwoningen 2002-2007



# Honderd jaar

Interview: Jaap Fransman, algemeen-directeur HVO-Querido  
 “De samenleving duldt de

*De gemeente Amsterdam heeft de afgelopen jaren veel geld geïnvesteerd in gebouwen en verbetering van voorzieningen voor daklozen. Voor meer cliënten is zorg uit de AWBZ beschikbaar. Toch maakt algemeen-directeur Jaap Fransman van HVO-Querido zich zorgen over de mate waarin zijn organisatie bescherming en zorg kan bieden. “Ook in onze organisatie hebben we verwaarlozing van mensen.”*

Bert Pots

**D**e oude heroïnespuiter uit de jaren zestig en zeventig is er niet meer. Ook de echte alcoholistische zwerver verdwijnt uit het straatbeeld. Maar HVO-Querido is volgens algemeen-directeur Fransman ook na honderd jaar onverminderd noodzakelijk. Nieuwe probleemgroepen nemen de plaats in van oude: “Elke tijd heeft mensen die op een of andere manier uit de boot vallen. Tegenwoordig worden we geconfronteerd met jongeren die van alles gebruiken. Niet zelden zitten

Hvo-oprichter Tjitte Jonker

## “Wat is dan toch de oorzaak van hun diepen val?”

De oprichting van de HVO is onbedoeld aan het Leger des Heils te danken. Heilssoldaat Tjitte Jonker wilde in 1898 trouwen met heilssoldate Johanna Cornelia Clauzer. Daar wilde het Leger des Heils niets van weten. Daarop verruilden beiden het Heilsleger. Een nieuw goed doel was snel gevonden: het logement met gaarkeuken Toevlucht voor Onbehuisden van jonkheer Tindal aan de Zwanenburgwal. Na moeilijkheden met het bestuur begonnen ze in 1903 met een aantal personeelsleden een eigen opvang voor vrouwen en kinderen. Tjitte Jonker wist vervolgens in 1904 een groep welgestelde Amsterdamse burgers te interesseren voor de oprichting van de neutrale vereniging Hulp voor Onbehuisden, oftewel HVO. Jonker wilde een plek creëren waar daklozen de nacht konden doorbrengen zonder

daarvoor eerst te hoeven werken. Hij huurde met financiële steun van J.H. van Eeghen en C.W. Janssen een pand aan de Haarlemmer Houttuinen voor de opvang van mannen en een pand aan de Bloemgracht voor de opvang van vrouwen en kinderen. In 1904 telde HVO al 31.665 verpleegdagen. De behoefte was kennelijk enorm.

Het gemeentebestuur en de Commissie voor de Gasthuizen van het Burgerlijk Armenbestuur stelde vervolgens voorjaar 1905 het enorme Oude Buiten Gasthuis – het Oude Pesthuys uit 1630 – beschikbaar voor een gulden per jaar. Dit oude ziekenhuis aan de Tweede Constantijn Huygensstraat stond toen al meer dan tien jaar leeg. HVO draaide wel zelf op voor de kosten van “het herstellen der privaten, het aanleggen der kunstlicht, gas, petroleum, elek-

tricieit en waterleiding” en de strijd tegen de ratten.

Zo geschiedde. Men richtte meerdere asielen en internaten in, vrouwen en mannen werden bovendien zorgvuldig gescheiden. In het nachtsiel werden ‘de verpleegden’ gereinigd, van een nachthemd en gratis maaltijd en bed voorzien. ‘s Ochtends moest men dan weer verdwijnen.

Wie langduriger opvang nodig had, mocht hopen op een plaats in het internaat. Hier werden de daklozen geholpen bij het zoeken van onderdak en werk. Als tegenprestatie moesten de mannen bij particulieren en bedrijven kleren, meubelen en ander spullen ophalen en de goederen in de eigen werkinrichting sorteren. Daarnaast werden er mannen als werkracht uitbesteed. In het Vrouweninternaat was er geen werkinrichting, maar de vrouwen moesten wel

meewerken in de huishouding.

Daar liggen ze dan

Na een avondwandeling door het Oude Buiten Gasthuis schreef Jonker in het huisorgaan: “Daar liggen ze dan, moe van het zwerven door de straten van onze groote stad.(...) Zwarte schapen van de kudde. Wat is dan toch de oorzaak van hun diepen val? Heeft het hun misschien aan leiding in hunne jeugd ontbroken of waren ze erfelijk met verschillende gebreken belast? (...) Wij kunnen lang denken over de oorzaken hunner ellende, maar dat verbeteret hun toestand nu niet. Nu moet er gehandeld worden, want zij kunnen niet altijd blijven zwerven.”

En handelen deed het echtpaar Jonker. Met de opkomst van de Reclassering en de Kinderbescherming was Jonker druk met de

# ar hulp voor onbehuisden

de laatste jaren minder”

Jaap Fransman



ze boordevol agressie. De maatschappij vraagt van ons hen zorg en bescherming te bieden. Dat gebeurt uit een sociaal gevoel, maar het is ook een kwestie van afnemende tolerantie. De samenleving duldt de laatste jaren minder overlast.”

Wat staat op de voorgrond: zorg en bescherming voor zeer kwetsbare mensen of eigenbelang? Als democratisch wordt besloten dat mensen van straat moeten worden gehaald, dan zal zijn instelling zich nooit afzijdig houden. Al waarschuwt Fransman voor te hoge verwachtingen. “Politici hebben vaak de neiging snel resultaten te willen zien, maar we hebben het over populaties waarmee dat heel moeilijk te bereiken valt. Ook als we daar veel tijd en energie insteken, dan nog mogen we geen al te hoge verwachtingen hebben.”

Fransman is een kleine vijfjaar directeur van HVO-Querido. Bij zijn aantreden trof hij tal van verwaarloosde voorzieningen aan. Afgeleefde gebouwen. Verouderde accommodaties zonder comfort en privacy voor de bewoners. En soms weinig, veel te weinig personeel. “De afgelopen jaren is er door de gemeente fors geïnvesteerd in verbetering van gebouwen en voorzieningen. Vorige maand nog hebben wij in de Boerhaavestraat een nieuw passantenhotel in gebruik genomen. Het heeft lang geduurd, maar de voormalige Openbare basisschool der eerste klasse nr. 104 is onder supervisie van architect Henk Spreeuwenberg fraai verbouwd. Daardoor kunnen we mensen die voor een beperk-

oprichting van nieuwe instellingen, waaronder een Observatiehuis voor tachtig criminele jongens aan de Vosmaerstraat en afzonderlijke voogdij-instellingen voor jongens en meisjes. Ook opende hij een logement in de Warmoesstraat waar goedkope overnachtingen en maaltijden werden

aangeboden.

In 1921 overleed het echtpaar Jonker. In de jaren dertig vertrokken de daklozen uit het bouwvallige Oude Pesthuys naar gebouwen op verschillende plekken in de stad. Op de Weesperzijde 110 kwam het mannenasiel. Vrouwen en kinderen vonden onder-



dak in oude schoolgebouwen aan de Roggeveenstraat en de Van Neckstraat. Geen van deze gebouwen was eigenlijk geschikt, maar geld voor grote verbouwingen was er niet. Tijdens de Tweede Wereldoorlog nam de verwaarlozing van de onderkomens vervolgens alleen maar toe.

Na de oorlog steekt de HVO zijn energie tientallen jaren in het verbeteren van zijn voorzieningen. In dezelfde periode moet de organisatie zich aanpassen aan de veranderende maatschappij. De overheid gaat zich meer en meer met het leven van burgers bemoeien. Welzijnswerk doet zijn intrede. En dan is er de Bijstandwet die de cliëntèle in ieder geval enige financiële zekerheid biedt. Maar nog altijd is er een instelling nodig die - net als bij de oprichting in 1904 - zich ten doel stelt om “aan hen die van huisvesting verstoken zijn tijdelijk onderkomen en zoo mogelijk verdere hulp te verlenen tot het voorzien in eigen onderhoud”.

## HVO-QUERIDO ANNO 2004

HVO-Querido is gespecialiseerd in dienstverlening aan en huisvesting van mensen met psycho-sociale, psychiatrische en/of maatschappelijke problemen. Vorig jaar hebben ruim 2500 cliënten enige vorm van hulp ontvangen. Voor hen krijgt HVO-Querido bijdragen uit de AWBZ en van de gemeente Amsterdam. De omzet bedroeg in 2003 35 miljoen euro.

De organisatie beschikt over bijna veertig vestigingen verspreid over de stad. De sector maatschappelijke opvang biedt dak- en thuislozenzorg die tegemoet komt aan de wensen en mogelijkheden van een gevarieerde doelgroep. Om mensen een waardig bestaan te geven exploiteert HVO een veelheid aan opvangmogelijkheden, zoals een passantenverblijf, een passantenhotel, internaten, sociale pensions, mogelijkheden voor drugsopvang en gebruikersruimtes. Ook zijn er speciale voorzieningen voor de opvang van vrouwen en kinderen.

De sector begeleidt en beschermt wonen biedt huisvesting in combinatie met professionele ondersteuning en dagbesteding aan mensen die (nog) niet zelfstandig kunnen wonen. Sommigen hebben een ernstige en veelal langdurige psychiatrische of psychosociale problematiek; anderen hebben nooit geleerd om zelfstandig een huishouding te voeren. Het aanbod varieert van 24-uurs opvang en het beschikbaar stellen van panden voor beschermd wonen in kleine groepen tot individuele woonbegeleiding en activiteiten in dagcentra.





“Liever de hele dag in de tram dan in de regen”

## 750 tienermoeders zonder woning

*Er moeten er zo'n 750 zijn in Amsterdam. Tienermoeders zonder vaste verblijfplaats die met hun kind van adres naar adres. Meer dan eens belanden de jonge moeders in de criminaliteit of prostitutie. Het is een categorie daklozen die overal tussen wal en schip lijkt te vallen. Hun problemen staan bovendien niet al te hoog op de politieke agenda.*

Bas Donker van Heel

MOEMK hoopt binnenkort een opvanghuis voor tien jonge moeders te openen aan de Wibautstraat.

Financiële bijdragen zijn welkom.

Meer informatie:

Mi Oso es Mi Kas 020-6005340

**H**et komt voor dat Lexia (15) met haar zoon Kenneth (1) de hele dag in de tram zit. Dan zijn ze tenminste binnen als het regent. 's Avonds moet ze beslissen: bij een 'vriendje' of een kennissje logeren, buiten blijven, de anonieme opvang van HVO of toch maar eens terug bij haar oudtante. Maar die stelt strenge eisen. Kenneth kent al veel adressen en mensen. Het zal zeker nog een paar jaar duren voor hij een eigen plek krijgt, met vaste regels en gewoonten. Als Lexia, wanneer ze

eenmaal oud genoeg is, al een voorrangindicatie krijgt van de Dienst Wonen én een uitkering om de huur en andere vaste lasten te betalen. Om over de gemaakte schulden maar te zwijgen.

Er moeten er zo'n 750 zijn in Amsterdam. Tienermoeders als Lexia die geen woning hebben, en geen inkomsten. Ze zwerven van adres naar adres. Voor een logeerpartij moeten meestal concessies worden gedaan. Meer dan eens belanden de jonge moeders in de criminaliteit of prostitutie. Nog eens naar schatting 750 wonen met hun kind in bij familie, met vallen en opstaan. De meesten van hen wonen of verblijven in Amsterdam Zuidoost, en het probleem lijkt zich grotendeels aan

het zicht van de centrale stad te onttrekken. Stadsdeelvoorzitter Elvira Sweet kent het probleem en is ermee bezig. Maar dat kost tijd. Een werkgelegenheidsproject voor tienermoeders in samenwerking met Mi Oso es Mi Kas (MOEMK), PaVem en stadsdeel Zuidoost en Woman@work, is onlangs van start gegaan. Contact met corporaties over huisvesting is er wel, waarbij het stadsdeel in voorkomende gevallen een huurgarantie afgeeft.

De nieuwe wethouder van de centrale stad, Ahmed Aboutaleb, is eveneens bereid een dossier op te bouwen. Het eerste gesprek met vertegenwoordigers van welzijnsinstelling Mi Oso es Mi Kas is achter de rug. Toezeggingen zijn voorsnog niet gedaan.

## Regels, regels...

Horace Augustuszoon, sinds drie jaar coördinator van MOEMK, en haar pedagogisch medewerke Marjorie Toppin, weten er alles van. Dagelijks komen de moeders en hun kinderen langs in de huiskamer of op het inloopspreekuur. Natuurlijk biedt MOEMK hulp in de vorm van opvoedcursussen of oppasprojecten, maar vaker zijn ze bezig heel Nederland af te belten voor opvangadressen. "Dat lukt lang niet altijd", zegt Horace, "want er zijn maar een paar honderd opvangplekken voor ongeveer drieduizend dakloze jongeren in Nederland."

Voor tienermoeders ligt de zaak extra gecompliceerd. Moeders onder de achttien kunnen niet terecht in de hulpverlening voor jongeren (ze hebben tenslotte een kind), noch bij die voor volwassenen (ze zijn tenslotte te jong). Er bestaan regels als: 'Je kunt bij ons terecht als je zeven maanden zwanger bent.' Wie korter zwanger is moet wachten. Er zijn ook instanties die een kind bij de moeder weghalen. "Ze vallen tussen de wal en het schip, en dus zwerven ze. Ze krijgen nooit rust, en hun kinderen natuurlijk ook niet. Sommigen van hen zijn echt suïcidaal, omdat hun situatie zo uitzichtloos lijkt. Het is eigenlijk wonderbaarlijk hoe ze zich weten te redden zonder vaste plek en zonder geld." Aldus Augustuszoon. De moeders zelf willen liever niets zeggen. En als ze dat doen, dan anoniem.

Goedwillende vrijwilligers met een vrije kamer bieden geen oplossing. Toppin: "De meisjes hebben gecompliceerde problemen en daarom hebben ze professionele hulp nodig. Vaak zijn ze afkomstig uit éénoudergezinnen. Hun zelfbeeld is slecht. We moeten ze echt leren om initia-

tief te nemen en vertrouwen te hebben. Gelukkig leren ze ook een netwerk

"Dit jaar hebben al meer dan 70 moeders een beroep op de hulpverlening van Mi Oso gedaan. Het aantal tienerzwangerschappen moet omlaag en daarom is ons preventieprogramma een van onze belangrijkste pijlers, zegt Augustuszoon tot slot.

## Woonatelier

Dat huisvesting sec niet voldoet onderschrijven alle betrokkenen. Er is opvoedingsondersteuning nodig, oppas, hulp bij scholing en opleiding. En geld om van te leven. Wonen 'met zorg' dus, zoals je dat ook voor hulpbehoevende ouderen hebt. Roswitha Pudlat, van het werkteam Stede-

lijke Belangenorganisaties van de Amsterdams Steunpunt Wonen, benadrukt dat nog eens: "Er zijn veel jongeren bij die geen eigen netwerk hebben. Denk maar aan Marokkaanse tienermoeders die door hun familie zijn verstoten. De vaders van de kinderen zijn meestal niet in beeld, anders zouden ze het samen nog kunnen redden." Geen gewone woningzoekenden dus, maar jongeren die in de termen van Pudlat 'empowered' moeten worden. Daartoe wil zij met haar collega Christien Kop, die in contact staat met de doelgroep, een 'woonatelier' in het leven roepen. Pudlat: "We willen de moeders uit hun milieu halen en dan onder begeleiding laten zoeken naar aanknopingspunten, de negatieve spiraal doorbreken." Een subsidie voor het project moet nog worden aangevraagd. Begin sep-

tember begint het overleg met de Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling.

"Ik wil benadrukken dat we er met onderdak niet zijn", zegt Pudlat. "Naast voorrang bij de Dienst Wonen, waarmee overigens een goede verstandhouding bestaat, hebben we ook behoefte aan betaalbare kinderopvang, kinderbijslag voor moeders die jonger zijn dan 18 en steun bij scholing. Bovenal hebben de moeders behoefte aan duidelijkheid!"

## 'Geen truc!'

Dat de problemen van tienermoeders niet al te hoog op de politieke agenda staan ligt niet alleen aan de relatieve onzichtbaarheid. "Partijen als de VVD en het CDA hebben een houding van

## Tienermoeders staan niet hoog op politieke agenda

'eigen schuld, dikke bult'", stelt PvdA-raadslid Amma Asante (portefeuilles jeugdbeleid, diversiteit en grotestedenbeleid) vast. Maar ook bij de voorganger van haar eigen wethouder vond ze geen gehoor.

Asante groeide zelf in de Bijlmer op en zag daar al de jonge moeders. "Als ik met mijn veel jongere zusjes en broertje rondliep voelde ik de blikken. Ik kan me best verplaatsen in de gevoelens van tienermoeders."

Zes jaar geleden legde ze contact met Mi Oso en Mi Kas, wat nog niet zo eenvoudig was, want de moeders zijn wantrouwend. Er is al veel gepraat, met welzijnswerkers, politici en journalisten, maar blijvende resultaten heeft het nog niet opgeleverd. "Het zijn meisjes die het thuis niet gemakkelijk hadden; geen geld, geen liefde. Ze zijn onzeker en zoeken

het bij een vriendje en dat vriendje wil zonder condoom vrijen. Soms worden ze bewust zwanger in een poging zo'n jongen aan zich te binden."

Ze schreef een raadsnotitie over het probleem, waarin ze ook de al genoemde oplossingen aandragt. De notitie zal nog dit derde kwartaal in het college aan de orde komen. "Ik verwacht een positief advies aan de raad", zegt Asante welgemoed, "het gaat tenslotte om een beheersbare groep. Er staan slooppanden jaren leeg, daar moet een begeleide woonvorm voor jonge, wat labiele meisjes in komen."

Dat zwangerschap een methode is om eerder voor een woning in aanmerking te komen, gelooft ze niet. "Dan ken je de problemen van deze moeders niet. In de VS proberen ze jonge moeders inderdaad af te schrikken door geen of nauwelijks voorzieningen op te tuigen. Maar denk ook eens aan de maatschappelijke kosten als je deze groep, en hun kinderen, niet helpt."

Ze gaat verder. "Ik zeg tegen de moeders: doe zelfje verhaal. Alles wat in de raadsnotitie staat komt van hen."

Asante is erin geslaagd de moeders mee te krijgen naar een raadscommissievergadering in het stadhuis. "Dan zie je dat de reacties bij een directe confrontatie 180 graden kunnen draaien."

Eerst de politiek, straks de corporaties. "Ik zit zelf in een klankbordgroep van Woonstichting De Key", zegt ze, "de urgentie van dit probleem wordt nog onvoldoende onderkend. Er is gewoon geen beleid voor." ■

(Het verhaal van Lexia en Kenneth is opgebouwd uit verklaringen van jonge moeders die anoniem willen blijven.)



## Domweg gelukkig,

Estafette column met reflecties  
op het stedelijk leven.  
Van J.C. Bloem naar Fleur Jurgens.

Fleur Jurgens is redacteur van HP/De Tijd.

## aan de Amsteldijk.

Hoewel. Meestal is het moeder die er het eerst over begint. Was zij ooit volmaakt gelukkig op de bovenetage met balkon, nu er een paar koters zijn, wil zij ineens verhuizen naar een huis met een tuintje. De kinderen moeten toch kunnen rennen, ravotten, hutten bouwen, kikkers vangen, vindt zij. En met de overvaarde van het huis behoort een leuk villaatje buiten de stad ineens tot de mogelijkheden. Nooit gedacht, maar zo ging het ook bij ons. We wonen in een riant bovenhuis aan de Amsteldijk in de Pijp. Niets mis mee. We hebben een schitterend uitzicht over de Amstel. Maar die verkeersader voor de deur is toch wel een doorn in het oog. De natuurkennis van mijn driejarige dochter gaat niet veel verder dan het woord "hondenpoep", wanneer we ons heil in het dichtstbijzijnde parkje zoeken.

En er zijn meer stadse ergernissen die mij de laatste maanden geregeld naar makelaarswebsite Funda hebben doen surfen. Zo weigerde de gemeentelijke Commissie van Welstand, die het monumentale karakter van de stad moet waarborgen, ons onlangs een bouwvergunning voor een extra babykamer op ons dak. De geplande dakkamer - die je vanaf de straat niet eens had kunnen zien - zou het 'daklandschap' ernstig aantasten, oordeelde de commissie. Dat ons huis wordt omringd door bouwkundige gedrochten uit de jaren zeventig en daken met gammele dakterrassen, deed niets af aan die onwrikbare beslissing. En aan eerdere goedkeuringen door de commissie voor veel drastischer verbouwingen - de ramen in ons monumentale torentje, de glazen wand in de voorgevel - konden we geen enkel recht ontlenen.

Ook een ander staaltje van gemeentelijke bevoogding hebben mijn dagdromen over een stolpje buiten Amsterdam aangewakkerd. Toen ik mijn dochter wilde inschrijven op de 'witte' Montessorischool aan de overkant van de Amstel pal tegenover ons huis, kreeg ik te horen dat ze daar niet welkom was vanwege het gemeentelijke postcodebeleid: de school behoort tot stadsdeel Oost/Watergraafsmeer. Wij hebben slechts de keuze tussen een 'grijze' school - met veertig tot zeventig procent allochtone achterstandsleerlingen -, of de geheel 'zwarte' scholen om de hoek. Moeders aan het schoolhek spreken er nauwelijks een woord Nederlands en Dikkie Dik is er verkrijgbaar in het Turks. Niet bepaald stimulerende omgevingen voor de intellectuele ontwikkeling van onze dochter, vind ik. Maar wat heb je te willen in een stad waar inmiddels de helft (49 procent) van alle basisschoolleerlingen in de categorie 'allochtone achterstandsleerling' valt en tweederde van de schoolgaande jeugd allochtoon is? Verhuizen lijkt de enige optie.

Amsterdam is in verval. Dat valt me op nu ik met mijn pasgeboren zoon over straat loop. Elke auto lijkt te hard te rijden, elke vuilnisbak overvol, elke voorbijganger een schizofreen met babyhaat. Op het zebrapad worden we geschept door assertieve fietsers. En in de tram staat niemand voor ons op, behalve dan de alcoholist die mijn zuigeling zonodig moet aanraken met zijn rouwgerande nagels. Als jonge moeder in Amsterdam voel je je een leeuwin-met-welp in de jungle.

Voor al de Van Woustraat, waar wij onze dagelijkse boodschappen doen, raakt steeds meer verloederd. Het wemelt er hangjongeren, daklozen, junks en criminelen. In de voormalige winkelpanden zetelen obscure reisbureautjes, telefooneerkantoorjes, coffeshops, en tijdelijke outletshops. Onze videotheek is het afgelopen jaar twee keer gewapend overvallen. En het houten speeltoestel, waar mijn dochter graag vanaf glijdt, is onlangs afgebrand.

Het oversteken van deze poel des verderfs met boodschappentassen en twee kinderen onder de arm vereist heel wat lichamelijke souplesse. Voor je het weet word je gesandwichd tussen een tram en een corrupte taxi.

Maar de stad verlaten? Laatst zijn we eens gaan kijken naar droomhuizen in Heemstede en Jisp. Waar de burenen je tot vervelens toe groeten, waar de aardappelen nog stipt om zes uur op tafel staan. Waar geen buitenlander te bekennen is, behalve de plaatselijke Chinees die bami met boerenkoolsmaak serveert. Het is er kindvriendelijk en er gebeurt helemaal nooit wat. Reistijd in de spits: anderhalf uur.

Geef mij dan toch maar Amsterdam. ■

### 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.*

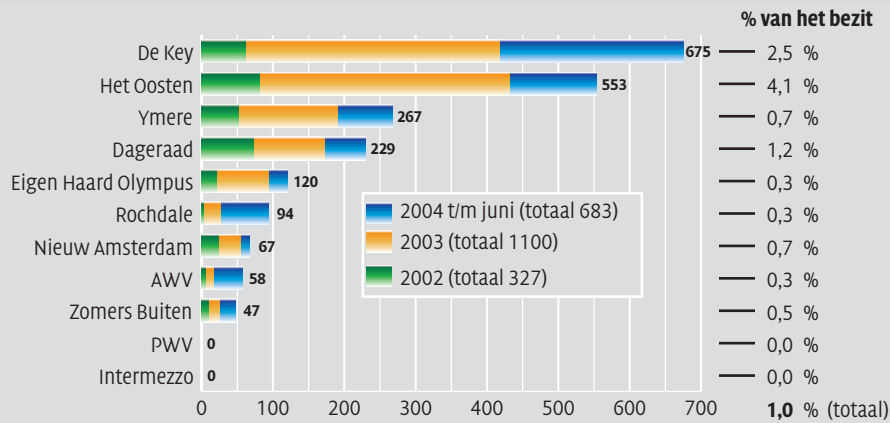
*Alles is veel voor wie niet veel verwacht.  
Het leven houdt zijn wonderen verborgen  
Tot het ze, opeens, toont in hun hoge staat.*

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

# Versnelling verkoop corporatiewoningen blijft uit

In 2002 hebben diverse volkshuisvestingspartijen zich achter het voornemen geschaard een kleine dertigduizend corporatiewoningen te verkopen voor 2010. Dit om het lage aandeel eigenwoningbezit in Amsterdam te verhogen. Eigenlijk moeten er dit jaar minstens vierduizend corporatiewoningen verkocht worden om nog in de buurt van deze doelstelling te komen, maar met 1200 houdt het waarschijnlijk wel op.

## WIE VERKOOPT?



% van het bezit

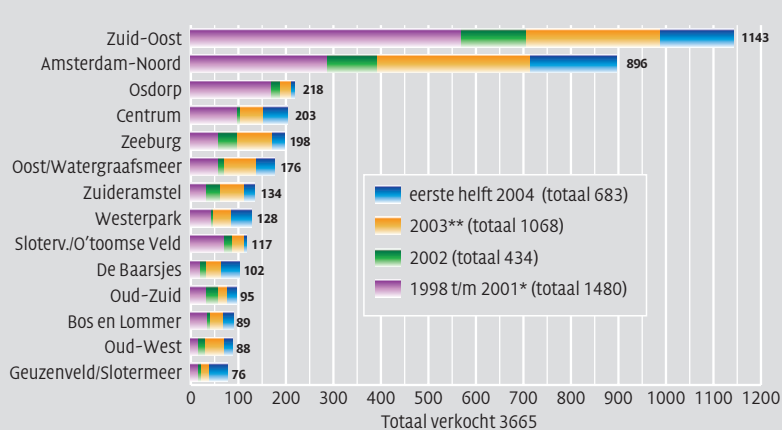
- 2,5 %
- 4,1 %
- 0,7 %
- 1,2 %
- 0,3 %
- 0,3 %
- 0,7 %
- 0,3 %
- 0,5 %
- 0,0 %
- 0,0 %

De Key en Het Oosten blijven de topverkopers, hoewel Het Oosten in 2004 flink terugvalt. AWV, Rochdale en Zomers Buiten zijn bezig met een inhaalslag. Dat blijkt overigens nog sterker uit het aantal splitsingen. De grootste corporaties (Ymere en Eigen Haard) verkopen relatief weinig. Het kleine PWV Wonen wil liever groeien dan verkopen.

\* Vanaf 1 april 2002 (start werken volgens 2e convenant) heeft het OGA gegevens per corporatie bijgehouden.

Bron: Ontwikkelingsbedrijf, afdeling splitsen, bureau erfpacht

## WAAR?



\* 1e convenant-periode  
 \*\* 33 verkochte woningen met bouwjaar na 1998 zijn niet meegeteld

## VOOR HOEEVEEL?

Stadsdeel	< € 140000	€140.000 - €160.000	boven € 160.000
Centrum	29 %	13 %	59 %
Westerpark	42 %	25 %	33 %
Oud-West	6 %	36 %	58 %
Zeeburg	31 %	23 %	46 %
De Baarsjes	53 %	32 %	15 %
Oost/Watergraafsmeer	30 %	26 %	44 %
Oud-Zuid	0 %	13 %	87 %
Zuideramstel	17 %	49 %	34 %
Bos en Lommer	90 %	8 %	3 %
Geuzenveld/Slotermeer	55 %	30 %	15 %
Sloterv./O'toomse Veld	11 %	14 %	75 %
Osdorp	51 %	24 %	24 %
Amsterdam-Noord	59 %	22 %	19 %
Zuid-Oost	53 %	15 %	31 %
<b>Totaal in %</b>	<b>46 %</b>	<b>22 %</b>	<b>32 %</b>

In het 2e convenant verkoop sociale huurwoningen is afgesproken dat meer dan de helft van de te verkopen woningen bereikbaar blijft voor het middensegment. Dat zou corresponderen met een maximale koopsom van 160 duizend euro. Aan die doelstelling wordt voldaan. 68 procent is goedkoper; 46 procent is zelfs goedkoper dan 140 duizend euro. Maar in de populaire stadsdelen Centrum, Oud-West en Oud Zuid verkopen ook de corporaties vooral dure woningen.

Bronnen: Gegevens verkoop: Ontwikkelingsbedrijf, afdeling splitsen, bureau erfpacht, o8-2004; gegevens corporatiebezit: AFWC o1-2004