

TIJDSCHRIFT VOOR AMSTERDAMS WOONBELEID

SLOOPT
DE KROTTEN

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – januari 2005 #18

**DE
CORPORATIE**
Verleden,
heden,
toekomst



inhoud



21 Woningnood: morgen wordt het beter

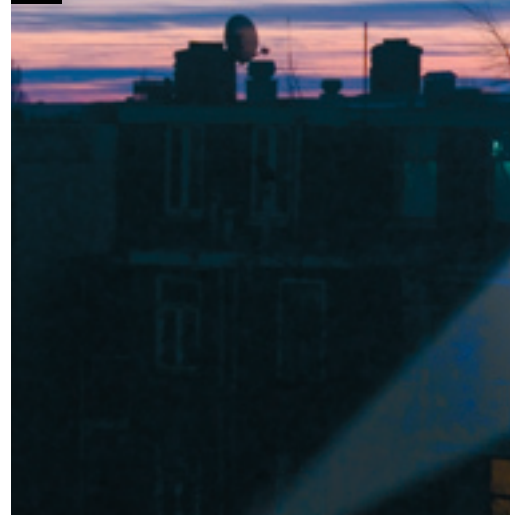
In het volgende nummer o.a.:

Woonmilieus

- Dynamiek van de stad:
populaire buurten komen en gaan
- Pleidooi voor differentiatie...
van woningtypen

*De grote vereenvoudiging Deel I:
de bouwvelop*

24 Tien jaar Zoeklicht: de moeizame strijd



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

NUL20

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

ABONNEE ADMINISTRATIE

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

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

Verantwoording cover: ontwerp gebaseerd op SDAP-verkiezings-affiche uit de jaren twintig; afkomstig uit het archief van uit Internationaal Instituut voor Sociale Geschiedenis.

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – januari 2005 #18

De Grote Vereenvoudiging

In de nazomer van 2004 kondigden wethouder Duco Stadig en 'zijn' bouwregisseur Arthur Verdellen De Grote Vereenvoudiging aan. De maoïstisch klinkende terminologie doet het ergste vrezzen, maar de gemeente meende kennelijk niet achter te kunnen blijven bij De Grote Beweging van het ministerie van VROM. Hoe moet je immers anders nog duidelijk maken dat het hier om een fundamentele koerswijziging gaat? Stadig heeft zich stellig voorgenomen voor het einde van zijn ambtsperiode de Amsterdamse procedures en regels bij de bouw van woningen ingrijpend te vereenvoedigen. Zijn hoop is dat vanaf 2006 de woningproductie op peil blijft zonder alle extra financiële smeermiddelen en energie van het Bureau Woningbouwregie.

Die fermheid zal nodig zijn, want vereenvoedigen blijkt in Nederland een van de meest complexe beleidsopgaven. Dat zal in Amsterdam ook blijken. Iedereen steunt in zijn algemeenheid het vereenvoedigen en versnellen van bouwprocedures, maar vervolgens gaan belanghebbenden morrelen aan onderdelen als hun invloed in gevaar komt. Het gevaar is niet denkbeeldig dat gaandeweg het proces het vereenvoedigingsprogramma volledig wordt uitgehold of beperkt blijft tot het kappen van wat dor hout. Daarbij blijft er nieuwe, vaak Europese, regelgeving over de stad heen komen. Dus je moet al je best doen aan de ene kant meer te winnen dan je aan de andere kant verliest. Bovendien zijn vertragingen vaak niet alleen het gevolg

van regels of onderhandelingsprocedures, maar ook van een bepaalde mentaliteit. Die moet mee veranderen.

De grote lijnen van De Grote Vereenvoudiging zijn deze: Amsterdam stopt met het formuleren van extra bouwweisen boven de wettelijk vastgelegde; de gemeente legt alleen doelen vast die ze zelf kan realiseren; het aantal toetsmomenten, onderhandelingsituaties en inspraakmomenten wordt sterk teruggebracht en wie betaalt, bepaalt. Ten slotte wordt het hele bouwproces lineair ingericht, waardoor alleen met partijen die op dat moment een rol hebben in het proces, wordt overlegd en onderhandeld. Daarna wordt het stokje overgedragen.

De gemeenteraad is na enig gemor akkoord gegaan met de uitgezette koers. Een aantal bevindingen is al omgezet in beleid maar de meeste voornemens zullen dit jaar moeten worden geconcretiseerd. We zullen in NUL20 dit proces met grote belangstelling volgen. Volgende keer Deel I: de bouwvelop.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur
fred@nul20.nl

Waarom is de corporatie op aarde?
Interview met professor Peter Boelhouwer



12

- 4 Gemeenschappelijke ruimte **Kort nieuws**
- 8 Eerste Verdieping:
De Corporatie - verleden, heden en toekomst
- 8 **Van sociale huisvesting tot vastgoedconcern**
- 12 **Prof. Boelhouwer wil verplichte visitatie voor corporaties**
- 18 **Is systeem huurdersvertegenwoordiging toekomstbestendig?**
- 21 **ZAV: krijgt handige Harry de vrije hand?**
- 21 Kort bestek **Bouwproductie in de lift**
- 23 Als ik het voor het zeggen had **Rob de Wildt**
- 24 Tweede verdieping **Tien jaar zoeklicht**
- 27 Derde verdieping **Ruimte op het water?**
- 30 Kort **Jurist Struiksma acht IJburg II nog altijd haalbaar**
- 32 Woonbarometer **Wie bouwt in 2004?**

tegen onrechtmatige bewoning



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

TEL: 020-693.7004
MAIL: 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:
Jan Smit, Rob de Wildt

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

FOTOGRAFIE Nico Boink
VORMGEVING Pieter Lesage
DRUK Drukkerij Stolwijk

Artikelen uit NUL20
worden gearchiveerd bij
nul20 Online: www.nul20.nl

ROA: 116 miljoen subsidie voor 43.000 woningen

Alle gemeenten in de regio Amsterdam kunnen een beroep doen op een rijksbijdrage voor woningbouw. Minister Dekker stelt voor de komende vijf jaar 116 miljoen euro beschikbaar. Daarvoor moeten 43 duizend woningen worden gebouwd, waarvan minimaal dertienduizend in de sociale huursector. In het verleden werd de rijksbijdrage alleen uitgekeerd aan de grote bouwgemeenten. Binnen het Regionaal Orgaan Amsterdam (ROA) is nu afgesproken het geld over alle gemeenten te verdelen. Wel ontvangen gebieden met grootschalige, stedelijke veranderingen een hogere bijdrage. De bijdrage voor een sociale huurwoning varieert van 6500 euro in kleine gemeenten tot elfduizend euro in belangrijke vernieuwingsgebieden en op grote nieuwbouwlocaties. De komende vier jaar moeten in de regio achtduizend woningen per jaar worden gebouwd. En in 2009 is de bouw van elfduizend woningen voorzien. Met ROA en de provincie Noord-Holland zijn verder afspraken gemaakt over een aanvullende woningbouwproductie om het woningtekort in Amsterdam en omstreken terug te brengen. De rijksbijdrage was al zeven jaar geleden toegezegd, maar in 2000 draaide het kabinet de kraan dicht. Na langdurige discussie heeft minister Dekker inmiddels de noodzaak van een rijksbijdrage erkend. Wel is het bedrag veel lager. Aanvankelijk zou het rijk bijna het dubbele bedrag op tafel leggen. De regio kan nog meer geld krijgen van minister Dekker. Maar dan moet één op de 25 woningen door een particuliere opdrachtgever worden gebouwd. Verder geeft het rijk de ROA-gemeenten 24 miljoen euro voor bodemsanering. De gemeente Amsterdam krijgt daarvan ruim tien miljoen euro. De regionale woningbouwafspraken is onderdeel van afspraken in totaal twintig stedelijke regio's. Om het woningtekort terug te brengen tot 1,5 procent in 2010 moeten in Nederland de komende jaren circa 445 duizend woningen worden gebouwd. [BP]

Restauratie woonhuis Anne Frank

Woningcorporatie Ymere restaureert het voormalige woonhuis van Anne Frank aan het Merwedeplein in de Amsterdamse Rivierenbuurt. De woning is in goed overleg overgenomen van de Merwede Group, de particuliere woningeigenaar die ook de helft van de restauratie financiert. De corporatie gaat de woning inrichten in de stijl van de jaren dertig. De Anne Frank Stichting levert daarvoor de gegevens.



Anne Frank, Merwedeplein 1941; copyright: AFF Basel/AFS Amsterdam

Ymere zegt de aankoop te hebben gedaan uit verbondenheid met de stad en haar bewoners. Op deze manier kan volgens de corporatie een bijdrage worden geleverd aan het behoud van het erfgoed van Anne Frank. De familie Frank woonde van 1933 tot juli 1942 aan het Merwedeplein. De woning zal in de toekomst worden gebruikt als onderkomen voor buitenlandse schrijvers die in hun eigen land niet vrij kunnen werken. [BP]

Geuzentuinen winnaar Zuiderkerkprijs 2004

Woningbouwproject Geuzentuinen van woningcorporatie Het Oosten en De Principaal heeft de Zuiderkerkprijs 2004 gewonnen. Het door FARO Architecten ontworpen complex werd verkozen boven blok 16 a op Haveneiland West en woningen bovenop een wijkcentrum in de Bijlmer.

Volgens de jury heeft Geuzentuinen een positieve uitstraling op de buurt. Het blok in stadsdeel Geuzenveld-Slotermeer sluit, zo valt te lezen in het juryrapport, op overtuigende wijze aan op de stedenbouwkundige context van de buurt. Materialisatie en detaillering zijn uitstekend. Tegelijkertijd voegt het complex een variëteit aan plattegronden toe, die in de omliggende gebieden met hun identieke woningen niet voorkomt. Door tal van inspringingen en sneden worden licht en lucht diep het blok ingevoerd en ontstaan interessante woningen, aldus de jury bestaande uit Albert Herder, Maurits Klaren en Harm Tilman.

De Nico Nijmeijerpluim 2004 is toegekend aan Smit's Bouwbedrijf (SBB) uit Beverwijk voor de razendsnelle ontwikkeling van tweehonderd grondgebonden woningen op het Steigereiland van IJburg. Tussen de allereerste presentatie van een andere aanpak en het slaan van de eerste paal december vorig jaar ligt minder dan twee jaar. De versnelling is onder meer behaald door gebruik van de zogeheten bouwenvelop. Traditioneel nemen de onderhandelingen over de residuele grondprijs veel tijd in beslag. SBB en Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam hebben dat anders gedaan. De grondprijs is bepaald aan de hand van een door Moerkerken en Broekzitter ontwikkeld rekenmodel. Beide partijen hadden zich



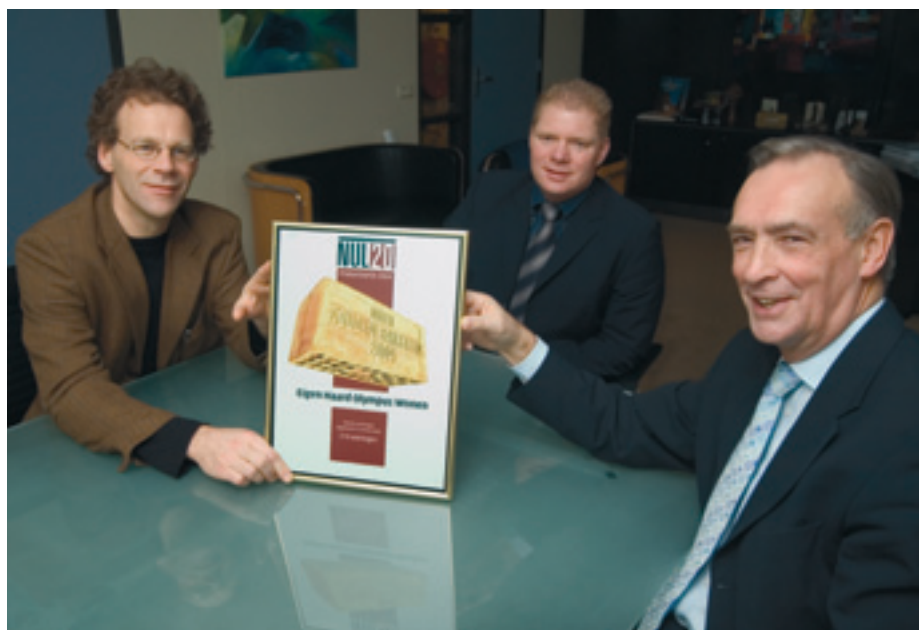
vooraf ertoe verplicht de uitkomst van die rekenexercitie te accepteren.

Een andere succesfactor was de aanwezigheid van slechts één opdrachtgever. SBB was verantwoordelijk voor bouwplan, levering van woningen en het vinden van een corporatie. Direct aan het begin werd met Zomers Buiten in een simpele overeenkomst een maximale prijs afgesproken.

Op het Steigereiland verrijzen in 2005 naar ontwerp van architectenbureau BBHDI17 koopwoningen – van kleingezinswoningen van ruim vijftig vierkante meter tot drive-in woningen van 130 vierkante meter –, een kinderdagverblijf, een zorgsteunpunt en 95 sociale huurwoningen. [BP]

Onderscheiding voor hoogste bouwproductie

Eigen Haard wint weer de NUL20 Gouden Baksteen



Uitreiking van de NUL20 Gouden Baksteen door NUL20-hoofdredacteur Fred van der Molen. Rechts directeur Jan Bolhoeve en in het midden Aad van Meel, manager projectontwikkeling van Eigen Haard.

Stichting Eigen Haard Olympus Wonen heeft ook de tweede NUL20 Gouden Baksteen gewonnen, een prijs voor de hoogste bouwproductie. Directeur Bolhoeve was blij verrast. Hij had niet gedacht dat Eigen Haard dit jaar wederom de meeste nieuwbouwwoningen zou opleveren, zeker gelet op de bouwproductie op IJburg. De grote aantallen worden in Amsterdam nog altijd door de corporaties geleverd. Eigen Haard Olympus Wonen leverde in 2004 319 woningen op, waarvan de meeste wederom in De Aker. Eigen Haard werkt daar samen met Het Oosten. Eigen Haard tekende voor tweederde daarvan, oftewel 258 woningen. De Key (Principaal) werd een goede tweede en Rochdale (Patrimonium, Delta Royal) derde. In 2005 zal Eigen Haard beduidend minder woningen opleveren, maar Bolhoeve kondigde al aan in 2006 weer in de race te zijn. Met de Gouden Baksteen wil NUL20 het belang van de 'aantallen' benadrukken, tegenover de vele architectuurprijzen die er zijn. Een forse nieuwbouwproductie is immers de enige manier om de vele problemen op de Amsterdamse woningmarkt te bestrijden. Het woningtekort is sinds het 'crisisjaar' 2000 nog nauwelijks teruggedrongen. In 2004 werden slechts 2233 woningen opgeleverd, flink minder dan in 2003. In 2004 lijkt wel een belangrijke

omslag bereikt. Het aantal woningen dat in aanbouw is genomen steeg met zestig procent tot 4940.

Bolhoeve merkt de nuttige invloed van de woningbouwregisseur en verwelkomt De Grote Vereenvoudiging. Hij waarschuwt wel dat daarmee het streven naar differentiatie niet het kind van de rekening moet worden. Hij wijst daarbij met name op de toepassing van de 'bouwvelop': "De gemeente moet wel eisen blijven stellen over het percentage sociale huurwoningen, niemand anders kan dat afdwingen."

Uitgangspunt bij de Gouden Baksteen zijn de daadwerkelijk opgeleverde woningen, zoals die worden geregistreerd in het Basisbestand woningproductie van het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Amsterdam. Het aanwijzen van de meest productieve opdrachtgever is nog niet zo eenvoudig, omdat corporaties en commerciële ontwikkelaars in wisselende collectieven projecten ontwikkelen. De woningen per collectief worden evenredig over het aantal participanten verdeeld, tenzij afwijkende eigendomsverhoudingen bekend zijn. Dat is bijvoorbeeld het geval bij de projecten van Eigen Haard en Het Oosten in De Aker. Eigen Haard is daar verantwoordelijk voor tweederde van de productie. Zie voor details de Barometer op de achterpagina. [FVDM]

Middeldure woningen in stadsregio

In de omgeving van Amsterdam moeten de komende tien jaar veel meer middeldure woningen worden gebouwd. Zo hebben de zestien gemeenten in de stadsregio met elkaar afgesproken. Deze woningen zijn nodig om de doorstroming te bevorderen, waardoor ook starters sneller een woning kunnen vinden. Volgens de Regionale Woonvisie is de kwetsbare positie van starters een van de belangrijkste problemen op de regionale woningmarkt. Zij zijn het meest gebaat bij het opvoeren van de woningbouwproductie. Door de nadruk te leggen op middeldure woningen kan de doorstroming verbeteren. Ook de stadsvernieuwing vraagt extra inspanningen. Verder pleiten de betrokken gemeenten voor meer variatie in woonmilieus. In het centrum van Amsterdam moet iets anders verrijzen dan in het landelijke Waterland of in de nieuwbouwwijken van de gemeente Haarlemmermeer.

"Woningzoekenden laten zich niet door gemeentegrenzen leiden. Bestuurders moeten de knelpunten op de woningmarkt dus ook in regionaal verband zien op te lossen. Iedereen moet kunnen vinden wat hij wil. Daarvoor is een dynamische woningmarkt met voldoende doorstroming van groot belang", aldus ROA-portefeuillehouder en burgemeester van Aalsmeer Joost Hoffscholte. [BP]

Subsidie voor 500 koopwoningen in middensegment

De gemeente Amsterdam subsidieert de bouw van maximaal vijfhonderd koopwoningen in het zogeheten middensegment. Het gaat om woningen die in 'maatschappelijk gebonden eigendom' worden verkocht. Voor die woningen berekent de gemeente de lage sociale grondprijs.

Bij maatschappelijk gebonden eigendom wordt de woning onder bepaalde voorwaarden gekocht. In deze Amsterdamse variant wordt de woning minstens tien procent onder de marktwaarde aangeboden. Daarbij geldt dat bij verkoop de oorspronkelijke aanbieder de woning terugkoopt. Corporatie of marktpartij en verkoper delen op dat moment winst of verlies. Vervolgens wordt de woning steeds opnieuw onder de marktwaarde aangeboden.

De eerste gesubsidieerde koopwoningen van maximaal 200 duizend euro komen eind 2006 op de markt. Het is nog niet duidelijk op welke plek. De bouw van woningen in maatschappelijk gebonden eigendom is bedacht door raadslid Bouwe Olij. De PvdA-fractie vindt het van groot belang dat Amsterdammers met een inkomen tussen 44 en 60 duizend euro - anderhalf tot tweemaal modaal - in de stad een nieuwbouwwoning kunnen kopen. [BP]

Bouwleges Zeeburg flink omlaag

Stadsdeel Zeeburg verlaagt de bouwleges. Onderzoek door ACAM Accountancy heeft uitgewezen dat het stadsdeel over 2004 meer leges heeft ontvangen dan de behandeling van bouwvergunningen heeft gekost. De kosten van een bouwvergunning voor een nieuwbouwhuis van 130 duizend euro gaan van 10.335 euro omlaag naar 3750 euro. De vergunning voor de aanbouw van een huis ter waarde van 45 duizend euro kost in 2005 nog maar 1575 euro. In 2004 was het tarief 3600 euro. Eerder publiceerde NUL20 een vergelijking waaruit bleek dat Zeeburg voor een nieuwbouwwoning drie tot vier keer zoveel leges rekende als de meeste andere stadsdelen. Ook bij andere typen bouwaanvragen berekende het stadsdeel toptarieven. Volgens ACAM heeft het stadsdeel bij de vaststelling van deze bouwleges niet onrechtmatig gehandeld. Wel zijn er rekenfouten gemaakt. De berekeningsmethodiek was gebaseerd op een erg voorzichtige raming van de verwachte vergunningsaanvragen. "De overheid moet de lasten voor de burger zo laag mogelijk houden. Met de verlaging van de leges tot onder vier procent van de bouwsom zet Zeeburg een belangrijke stap in de goede richting," aldus wethouder Jan Hoek. Het stadsdeel zal een deel van de in 2004 te veel ontvangen leges teruggeven aan de aanvragers van bouwvergunningen. Om welke bedragen het gaat moet nog worden beslist.

Mystery Guest

Velen zullen hem herkend hebben, maar voor andere lezers bleef het gissen wie de gastauteur van de opiniecolumn was in het vorige nummer. De naam ontbrak namelijk. Welnu. Het was de planoloog Jan Roncken, als zelfstandig adviseur verbonden aan ORKA Advies (www.orka-advies.nl). In de regio Amsterdam is Roncken



onder andere betrokken bij het structuurplan voor de Bijlmer en de actualisering van de Raamovereenkomst Woonruimteverdeling ROA. Hij is tevens veelgevraagd dagvoorzitter, onder andere van Nirov-congressen.

Dekker: 'meer nieuwbouw en verkoop graag'

Amsterdamse corporaties niet meer 'arm'

De Amsterdamse corporaties staan er financieel goed voor. Met uitzondering van de 'postbuscorporatie' Nieuw Amsterdam beschikken ze alle over voldoende weerstandsvermogen. Dat blijkt uit de prestatiebeoordeling 2003 van het ministerie van VROM. Een jaar eerder voldeden Het Oosten, De Key en Zomers Buiten nog niet aan de norm. Uit de index die het ministerie van VROM heeft samengesteld op basis van cijfers voor nieuwbouw, sloop en verkoop, komt Het Oosten van alle grootstedelijke (de G30) corporaties het beste uit de bus; de Alliantie (waarvan De Dageraad deel uitmaakt) staat op de vierde plaats. Minister Dekker deelt ook standjes uit. Een aantal woningcorporaties presteert onvoldoende: er worden te weinig woningen gebouwd en verkocht; bovendien schort het aan verantwoording.

NUL20 heeft de prestatiebeoordelingen opgevraagd bij het ministerie. Daarin valt te lezen dat De Alliantie in met name Amsterdam met 187 nieuwe woningen te weinig heeft gepresteerd. Ook Rochdale en Ymere hebben in 2003 te weinig woningen opgeleverd (beide minder dan zestig). Tenslotte wordt ook De Key kritisch toegesproken vanwege de weinig ambitieuze productie. Volgens de minister mag van al die

corporaties de komende jaren een hogere bouwproductie worden verwacht.

Rochdale, Eigen Haard Olympus Wonen, Ons Huis, de Alliantie en Ymere moeten voortaan meer informatie geven over de geleverde prestaties en voornemens. De minister berispt de Amsterdamse corporaties ook over het geringe aantal verkopen in 2003. Met name van Eigen Haard Olympus Wonen, Ons Huis en Far West verwacht zij de komende jaren aanmerkelijk hogere verkoopcijfers.

Dekker verwacht veel van de plannen voor vernieuwing in de Westelijke Tuinsteden. AWV zou voortvarend aan de stadsvernieuwingsplannen werken, maar volgens haar heeft dat in 2003 nog tot weinig aansprekende concrete resultaten geleid. Er zijn dat jaar slechts een kleine vijftig woningen gesloopt. Het verbaast haar verder dat Zomers Buiten de komende jaren in andere stedelijke vernieuwingsgebieden minder activiteiten zal ondernemen. Ook kapittelt zij Het Oosten over de plannen te participeren in de aanleg van een supersnel glasvezelnetwerk. Volgens de minister zijn dergelijke activiteiten niet het belang van de huisvesting. Het Oosten wordt verzocht af te zien van dit voornemen.

Jeruzalem niet vernieuwd

In Jeruzalem blijft alles bij het oude. Vernieuwing van de vroegere noodwoningen in stadsdeel Oost/Watergraafsmeer is van de baan. De Amsterdamse woningcorporaties De Key, Patrimonium en De Dageraad zijn niet bereid een tekort van 23 miljoen euro voor hun rekening te nemen. De afgelopen vier jaar hebben de betrokken corporaties, stadsdeel en buurtbewoners intensief met elkaar gesproken over de opzet van een buurt waar mensen nu en in de toekomst willen wonen. Atelier Quadrat en stedenbouwkundige Roy Bijhouwer ontwikkelden een masterplan om met respect voor de cultuurhistorische waarde een deel van de duplexwoningen te herstellen. Verder ging het plan uit van vernieuwing van het Willem Dreeshuis, inclusief de inrichting van een woonzorgzone en de bouw van een aantal nieuwbouwwoningen. Het stadsdeel betreurt het zeer dat het vernieuwingsplan niet doorgaat, maar de voorgenomen aanpak werd uiteindelijk veel te duur. De corporaties waren bereid bijna de helft van het tekort voor hun rekening te nemen, maar voor de rest viel geen financiering te vinden. Oost/Watergraafsmeer kan een dergelijk tekort niet dragen. De centrale stad is niet bereid subsidie te verlenen. Schrappen in het plan was voor stadsdeelwethouder Jelle Prins ook geen optie. Dan zouden er in Jeruzalem nauwelijks sociale huurwoningen overblijven. [BP]



De typerende wit betonnen huizen van Jeruzalem, onderdeel van de wijk Frankendaal in de Watergraafsmeer. De gemeente besloot eind jaren veertig vanwege de grote woningnood de aldaar geplande eengezinswoningen in eerste instantie gesplitst uit te voeren in een boven- en benedenwoning. Die tijdelijke oplossing bleek permanent. Ruim vijftig jaar later is nog maar een zeer klein deel van de 792 duplex-woningen samengevoegd

Herontwikkeling Zeeburgereiland zware opgave

De ombouw van het Zeeburgereiland tot woonwijk wordt voor de gemeente een zwaar en onvoorspelbaar project. Fysieke en juridische knelpunten hinderen de plannen. Ook zorgen vertragingen bij de aankoop van grond voor financiële tegenvallers. Een nieuwe bezuinigingsronde en een verdichtingslag in het woningprogramma hebben niet tot de gewenste budgettaire neutrale grondexploitatie geleid.

Op het strategisch gelegen eiland tussen Oostelijk Havengebied en IJburg moeten volgens het onlangs gepresenteerde Ontwikkelingsplan voor 2020 ongeveer 5500 huizen komen, waarvan 30 procent in de sociale huursector en 40 procent in de middensegment koopsector (max. 230 duizend euro). Na de sloop van de rioolwaterzuiveringsinstallatie kan eind 2007 met de bouw ervan worden begonnen. Negentig procent van de huizen zal gestapeld zijn waardoor een hoge woningdichtheid wordt gehaald van bijna 70 woningen per ha. Dit ligt tussen de dichtheid van het Oostelijk Havengebied en het Haveneiland op IJburg in. Door de groene bermen, bomenlanen en voortuinen zal de wijk wel minder stenig worden dan beide voorgaande wijken. Voor het parkeren



geldt verder een norm van 1,25 plaats per woning waarvan hooguit 0,5 plek per huis op straat. Naast de traditionele buurtvoorzieningen komt op het Zeeburgereiland ook ruimte voor bovenwijkse en grootstedelijke functies zoals middelbare scholen, enkele sportcomplexen, een tuincentrum/bouwmarkt, een P&R-terrein en een full-service jachthaven met 750 ligplaatsen en horeca.

Een belangrijk knelpunt in de herontwikkeling is de moeizame grondverwerving door het versnipperde eigendom op het eiland. Ook is de bodem erg slap en zit deze vol met lokale en regionale leidingen en kabels. De Aro en de lokale wegen zorgen verder voor veel geluidshinder en luchtverontreiniging, waar gezien recente uitspraken van de Raad van State een oplossing voor moet worden gevonden. Ook is het niet denkbeeldig dat vanuit Noord of Durgerdam juridische procedures worden aangespannen om de geplande hoogbouw bij de Oranjesluizen (80 m!) tegen te houden. Dat er ondanks het schrappen van enkele bruggen en een versoberde uitvoering van de waterkeringen nog een gat van 7,9 miljoen euro aan contante waarde in de grondexploitatie zit, is een flinke tegenvaller voor alle partijen. Eerder ging de gemeente nog uit van een budgettaire neutraal resultaat. [JB]

Volkstuinen mogen blijven, maar anders

Het college van B en W wil voldoende aanbod van volkstuinen in de stad waarborgen, maar het enorme grondbeslag van de tuinen kan alleen blijvend worden gegarandeerd als ze worden 'gemoderniseerd'. Meer mensen zouden van de tuinen moeten kunnen genieten door er te sporten, recreëren of van de natuur te genieten. De volkstuinen moeten kortom toegankelijker worden. Dit staat in de conceptnota 'Volkstuinen in Amsterdam' die het college heeft vrijgegeven voor inspraak. Binnen de gemeentegrenzen bevinden zich zo'n zesduizend volkstuinen verdeeld over 41 parken. Het overgrote deel ligt aan de stadsrand; de volkstuinen schuiven mee met de uitdijende stad.

Amsterdammers zijn dol hun volkstuin. Het aanbod wordt volledig benut en er zijn wachtlijsten met een gemiddelde wachttijd van twee tot drie jaar. Het college onderkent het grote belang van de volkstuinen, maar wil dat meer mensen ervan gebruik gaan maken. Daartoe dient elke volkstuinorganisatie een actieplan op te stellen waarin wordt aangegeven hoe de diverse 'moderniseringsthema's' in elk park worden ingevuld: het vergroten van toegankelijkheid, het uitbreiden van de activiteiten en voorzieningen op het tuinpark en de voorbeeldfunctie van natuur- en milieuvriendelijk tuinieren. Met vierjaarlijkse audits wil de gemeente gaan controleren of er daadwerkelijk iets verandert op de tuinen. De conceptnota is te downloaden bij de dienst Ruimtelijke Ordening:

www.dro.amsterdam.nl

Amstelveen krijgt geen herkansing

Minister Dekker hoeft geen nieuwe inspraakprocedure te beginnen over de Nota Ruimte. De gemeente Amstelveen heeft voldoende kansen gehad om de bezwaren tegen het vrijwaringsbeleid rond Schiphol kenbaar te maken, zo heeft de voorzieningenrechter in Den Haag in het kort geding tegen de staat uitgemaakt.

Volgens de rechter zijn de bouwbeperkingen rond Schiphol onderwerp geweest van uitvoerig bestuurlijk overleg. Amstelveen en de gemeenten Aalsmeer, Uithoorn en Haarlemmerliede hebben daar de wijziging in het kabinetsbeleid voldoende kunnen becommentariëren. Het alsnog openstellen van een formele inspraakronde zou daaraan niet veel toevoegen. Bovendien weegt het voeren van een nieuwe, vertragende inspraakprocedure niet op tegen het belang van snelle besluitvorming.

Het gemeentebestuur van Amstelveen is teleurgesteld over de uitspraak. Het vindt dat de overheid niet aan de wettelijke inspraak-eisen heeft voldaan. De gevolgen van het nieuwe vrijwaringsbeleid voor de omgeving van Schiphol zijn ingrijpend. Door het afkondigen van een zogeheten 20-kezone waarbinnen niet meer mag worden gebouwd, gaat er een streep door de plannen voor de bouw van 6500 woningen in de Legmeerpolder. [BP]

De corporatie: van sociale huisvester tot vastgoedconcern

Een duizendpoot in spaga

De eerste woningbouwverenigingen werden rond de vorige eeuwwisseling opgericht om verkrotting en woningnood te bestrijden. Die taakstelling is sindsdien flink gewijzigd. De laatste decennia zijn de corporaties omgevormd van zwaar gesubsidieerde volkshuisvesters tot vastgoedconcerns met maatschappelijke taken. Een kleine geschiedenis.

Janna van Veen

Rond de jaren twintig van de vorige eeuw telde Amsterdam ruim vijftig woningbouwverenigingen. Voor de bruto-opschieting van staatssecretaris Heerma begin jaren negentig, waren dat er nog ongeveer twintig. De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) heeft door verschillende fusies inmiddels nog maar veertien leden die samen ruim tweehonderdduizend woningen beheren. De Amsterdamse corporaties behoren daarmee tot de grootste in het land. Naast het beheer en de bouw van huur- en koopwoningen zijn de corporaties de afgelopen jaren vooral in de steden – en vaak noodgedwongen – steeds actiever geworden op het gebied van leefbaarheid. Maar hoe zijn die woningbouwverenigingen ook alweer ontstaan? Ruim honderd jaar geleden, wanneer blijkt dat verschillende goedbedoelde particuliere initiatieven om de erbarmelijke woonomstandigheden van de arbeiders te verbeteren geen soelaas bieden, neemt de overheid haar verantwoordelijkheid voor het volkshuisvestingsvraagstuk. De Woningwet van 1902 biedt de mogelijkheid om rijksvoorschotten en jaarlijkse bijdragen toe te kennen aan particuliere instellingen voor het bouwen van woningen die aan bepaalde kwaliteitseisen voldoen. Voorwaarde is wel dat die de instellingen een non-profit karakter en dat ze zich uitsluitend op de volkshuisvesting toelagen. Vooral vanuit de vakbeweging wordt van die mogelijkheid gebruik gemaakt. In 1922 telt Nederland meer dan dertienhonderd woning-

bouwverenigingen. De landelijke koepel is de Nationale Woningraad. Maar ook voor deze zogenoemde 'toegelaten instellingen' zijn er woningbouwverenigingen in Amsterdam, opgericht en bestuurd door sociaal voelende notabelen, zoals de Amsterdamse zakenlieden Christiaan Pieter van Eeghen en Joshua van Dijk. Zij richten in 1852 de Amsterdamse Vereeniging ten behoeve der Arbeidersklasse op. Andere verenigingen volgen al snel, zoals de Amsterdamsche Bouwmaatschappij Salerno (Vereeniging tot verbetering der huisvesting van Mingevoede Volksklasse) en Bouwmaatschappij Concordia. De laatste, opgericht in 1864, doet in 1917 haar hele bezit over aan de Gemeentelijke Woningdienst, het latere Woningbedrijf.

Onderzoek van de Amsterdamse Gezondheidscommissie in 1872 wijst echter uit dat er met de komst van deze verenigingen weliswaar nieuwe woningen bij komen, maar dat driekwart van de kelderwoningen in de stad onbewoonbaar verklaard moet worden. Deze bevinding leidt in 1875 tot de oprichting van de Amsterdamsche Vereeniging tot het bouwen van Arbeiderswoningen. De bouw van 774 zogenaamde rug-aan-rugwoningen in onder meer de Marnixstraat biedt echter geen soelaas voor de duizenden kelderbewoners: zij kunnen de huren van deze door de gemeente gefinancierde woningbouw bij lange na niet betalen. Van huurverlaging kan geen sprake zijn: een voorstel daartoe wordt als 'socialistisch' van de hand gewezen. Bovendien houdt grondspeculatie de bouw van nieuwe arbeiderswoningen tegen en wordt het slopen van krotten en sanering van sloppenwijken belemmerd door eindeloze procedures. Veel goedbedoelde initiatieven worden zo in de kiem gesmoord.

Bouw- en Woningtoezicht

De gemeentelijke dienst Bouw- en Woningtoezicht wordt al voor de Woningwet ingesteld. Rechtstreekse aanleiding: diverse panden in de stad storten spontaan in. Jan Willem Cornelis Tellegen, de latere burgemeester, leidt de dienst. In 1905 treedt ook de SDAP-er Arie Keppler toe. Dezelfde Keppler richt in 1906 woningbouwvereniging De Arbeiderswoning op met in het bestuur architect Berlage en Wibaut, de latere wethouder Volkshuisvesting. En in datzelfde jaar wordt ook de Coöperatieve Woningbouwvereniging Rochdale wettelijk toegelaten. In 1910 volgt de Algemeene Woningbouwvereniging. Het tempo waarin gebouwd wordt, ligt echter nog te laag naar de zin van de SDAP. Die stelt daarom de gemeente voor zelf ten minste tweeduizend voor de arbeiders betaalbare woningen te laten bouwen. Wibaut die inmiddels – het is 1914 – wethouder voor die partij is, verhoogt dat aantal zelfs tot 3500. De rijksoverheid en de gemeente zijn bereid te betalen. Het beheer wordt overgelaten aan woningbouwverenigingen die voldoen aan de neutraliteitseis. Dat zijn op dat moment zes woningbouwverenigingen: de Vereniging Amsterdams Bouwfonds, woningmaatschappij Oud Amsterdam, vereniging Amsterdam Over 't IJ, Bouwfonds Handwerkers Vrienden Kring en Vereniging de Arbeiderswoning. De ambitieuze bouwplannen worden door de Eerste Wereldoorlog opgeschort. Wel wordt in 1915 de Woningdienst opgericht met aan het hoofd Keppler. In 1917 ontstaat de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties; rond 1925 telt deze federatie maar liefst 58 leden. Vanaf het tot stand komen van de Woningwet tot 1940 worden in ons land ruim een miljoen woningwoningen gebouwd. De Tweede



Verkiezingsaffiche SDAP.

S.M. Miranda werd in 1911 in de gemeenteraad gekozen. Hij was van 1919 – met een tweetal korte onderbrekingen – tot 1939 wethouder in Amsterdam.



at

Wereldoorlog - waarin tachtigduizend woningen worden verwoest - en het gebrek aan materiaal en mankracht in de naoorlogse jaren werpt de volkshuisvesting ver terug. Pas midden jaren vijftig komt de bouwproductie ook in Amsterdam weer redelijk op gang. In deze jaren van de 'wederopbouw' trekt de landelijke overheid alles uit de kast om de bouwproductie op te stuwten. Eerste steenleggingen en heima-chines worden bijna vaste items in de wekelijkse Polygoon-journaals. In 1962 wordt de miljoenste naoorlogse nieuwbouwwoning opgeleverd, tien jaar later de tweede miljoen. In 1973 wordt het toppunt bereikt met de oplevering van ruim anderhalf miljoen woningen in een jaar tijd.

Basis voor verzelfstandiging

Eind jaren vijftig wordt de basis gelegd voor de verzelfstandiging van de woningcorporaties met de instelling van de Commissie De Roos. Deze moet onderzoeken of woningcorporaties niet zelfstandiger en met meer eigen verantwoordelijkheid kunnen functioneren. Dat valt kennelijk niet mee want het antwoord laat jaren op zich wachten. Als het eindrapport dan in 1964 verschijnt is de belangrijkste conclusie dat verzelfstandiging alleen mogelijk is indien corporaties reserves kunnen vormen. Lang niet alle corporaties zouden daartoe in staat zijn gezien de gesteldheid van hun woningbezit. De enige maatregel die volgt, is de oprichting van een centraal fonds voor minder bedeelde corporaties.

Begin jaren tachtig is volkshuisvesting geen politieke prioriteit meer. De geldkraan wordt langzaam dichtgedraaid. Geleidelijk aan worden geen rijksleningen meer verstrekt voor de verbetering van naoorlogse woningen. Vervolgens vervallen ook de leningen voor ver-



1909 De eerste woningwetbouw van Rochdale, hoek van Beuningen-/Fannius Scholtenstraat



1913 Pieter Aertszstraat hoek Tolstraat, oudste complex van de AWV



1918 Het bestuur van de Stichting Onze Woning



1923 Portiekwoningen Zaandammerplein, Gemeentelijke Woningdienst

Foto's bron: Internationaal Instituut voor Sociale geschiedenis en Woningcorporatie De Key; fotografen onbekend

betering van woningen van voor de oorlog. Bovendien komen rijks-garanties op kapitaalmarktleningen te vervallen. Veel corporaties nemen op dat moment al het heft in eigen hand door op grote schaal rijksleningen met een hoge rente af te kopen en tegen een lagere rente over te sluiten op de kapitaalmarkt.

Ondertussen is in Amsterdam de bouwproductie na een dieptepunt in 1978 weer enorm aangetrokken. In 1983 wordt een historisch hoogtepunt bereikt met de bouw van bijna negenduizend woningen in een jaar. De enorme productiestijging eind jaren zeventig wordt vooral op het conto geschreven van de daadkrachtige wethouder Jan - in-geluk-kun-je-niet-wonen - Schaefer die in 1978 terug naar de hoofdstad komt. Het nieuwe butgetterings-systeem van de overheid helpt hem. Het geeft ondernemende gemeenten veel meer vrijheid om de rijks-middelen aan te trekken voor specifieke woningbouwprojecten. In die periode halen Schaefer c.s voor nieuwbouw en woningverbetering ongeveer een half miljard gulden rijks-subsidie per jaar binnen. Daarnaast wordt jaarlijks nog eens tweehonderd miljoen gulden beschikbaar gesteld voor de stadsvernieuwing. In die jaren bepaalt de gemeente de woningproductie, waarbij de corporaties de uitvoering en het beheer in handen hebben.

Bruteringsoperatie

In 1989 verschijnt de nota 'Volkshuisvesting in de jaren negentig'. Deze nota van staatssecretaris Heerma leidt tot een revolutie in de volkshuisvesting. Het sluitstuk is medio jaren negentig de verzelfstandiging van de corporaties via een 'bruteringsoperatie'. De doelstelling is tweeledig. De rijksoverheid wil bezuinigen en het bouwen van woningen moet meer aan de marktsector worden overgelaten. Corpo-

'In een vochtig, vettig slop in Amsterdam bewoonden wij met z'n allen een vertrek. Het was een kamer waar de zon nooit doordrong; 's winters was het een grot vol nattigheid en kou en 's zomers werden we ziek van de klamme hitte. Er was niets dan een bedstee die een eind van de grond afstond, net als in een vissersschuit, en die in een boven- en onderhelft verdeeld was, zodat je als in een kast met planken lag. Vader en moeder sliepen beneden, een paar kinderen boven, de anderen op de grond waar 's avonds een strozak op gelegd werd. In een hoek een ton die het gezin tot plee diende, in de andere de vuile luiers en verder alle rommel die je in zo'n onderkomen huishouden kon verwachten. De rook van vaders pijp en de uitwasing van tien arme mensen maakte dat je in de kamer aan een stuk door naar lucht zat te happen.'

Uit: "Dagen van hoger en ellende" van Neel Doff

(geciteerd in '100 jaar woningwet')

foto: 1928, Kleersloot 2







raties moeten zich omvormen tot 'maatschappelijke ondernemingen'. De subsidiestromen – behalve die voor stadsvernieuwingsprojecten – worden geleidelijk aan drooggelegd. Ongeveer tweederde van de corporaties wordt gedwongen op de kapitaalmarkt herfinanciering aan te trekken. Om die herfinanciering betaalbaar te maken wordt het Waarborgfonds Sociale Woningbouw – tien jaar eerder ingesteld om garanties te verstrekken voor leningen voor woningverbetering en groot onderhoud – in 1994 uitgebreid.

Hoewel in Amsterdam in eerste instantie flinke weerstand bestaat tegen de voorgenomen verzelfstandiging van de corporaties, begint de gemeente schoorvoetend de marktsector te herontdekken. In het programmakkoord 1986-1990 en in het Volkshuisvestingsplan 1989-1993 wordt gesproken van 'een streven naar differentiatie in de woningbouw naar prijs, de grootte van de woning, wijze van financiering en woonomgeving'. Het bouwen van sociale huurwoningen blijft weliswaar prioriteit nummer één, maar de gemeente krijgt ook oog voor de behoeften van de meer kapitaalkrachtige Amsterdammer. Dat worden er ook steeds meer, want het gemiddelde inkomen stijgt in een decennium spectaculair.

Gemeente en corporaties hebben jaren nodig om te wennen aan hun nieuwe rollen. Dat blijkt wel uit de woorden van Art Klandermans, adjunct-directeur van de Dienst Wonen, in het boek '25 jaar wonen in Amsterdam, het verlangen naar de stad': "De verzelfstandiging van de corporaties heeft iets halfslachtigs: enerzijds zijn ze zelfstandige ondernemers, anderzijds worden ze nog steeds aangesproken op hun maatschappelijke taakstelling. Corporaties worden geacht hun eigen boontjes te doppen, maar

tegelijkertijd moeten ze aanzienlijke onrendabele investeringen voor hun rekening nemen, een gematigd huurbeleid voeren en zorgen voor huisvesting van sociaal zwakke groeperingen. Tegelijkertijd zijn afspraken nauwelijks afdwingbaar. De gemeente is afhankelijk van de goede wil van de corporaties. Instrumenten heeft de gemeente nauwelijks meer: geen financiële en geen juridische."

Dat beseffen landelijke politici ook keer op keer wanneer de snel groeiende vermogens van de corporaties de aandacht trekken. Regelmatig vraagt een kamerlid zich hardop af of die hele operatie wel verstandig is geweest. De overheid geeft veel minder geld uit aan volkshuisvesting, natuurlijk. En de corporatiesector heeft succesvol de slag gemaakt van 'overheidsvolgend' naar marktgeoriënteerd handelen. Dat ook. Maar het contrast tussen de ingezakte woningpro-

den sociale huurwoningen. Maar de rijkdom is ongelijk verdeeld. Corporaties in kleinere provinciesteden bulken soms van het geld, terwijl in de grote steden, waar de problemen op de woningmarkt onevenredig groot zijn, de corporaties veel minder rijk zijn.

Voor de moderne woningcorporatie is er altijd de dreiging in een spaagat te blijven steken. Aan de ene kant worden de organisaties er keer op keer aan herinnerd dat ze in de eerste plaats een maatschappelijke taak moeten vervullen. Aan de andere kant moeten ze net als andere professionele organisaties streven naar effectiviteit, rendement en tevreden klanten.

Nieuwe ideologie

Als er twijfel bestaat over hun maatschappelijke ambities, is het in het belang van corporaties zelf om zich beter te verantwoorden. Volgens bestuursvoorzitter Lex Pouw van

"Voor je het weet ontwikkelen de corporaties zich tot een soort NGO's"

ductie en de enorme stijging van de corporatievermogens is pijnlijk. Daarbij tonen de rijke landelijke corporaties zich ondanks alle matching-initiatieven nauwelijks bereid bij te dragen aan de vernieuwingsoperaties in de grote steden.

De ruim 550 corporaties in het land – met een totaal bezit van meer dan twee miljoen woningen – hebben in 2003 volgens cijfers van Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting een gezamenlijk vermogen van 36,9 miljard euro opgebouwd. Dat is een stijging van tien procent ten opzichte van het jaar daarvoor. De corporaties profiteren van de hoge huizenprijzen en de lage rentestand. Bovendien vergaren ze extra middelen door de verkoop van duizen-

Ymere heeft de corporatiewereld die discussie ook al jaren geleden opgepikt. Hij zei eerder in NUL20: "De ontwikkeling van de Aedex-benchmark is daar het resultaat van. Maar het is ingewikkeld. Vroeger was er een rechtstreekse relatie tussen maatschappelijke prioriteiten en exploitatiesubsidies. De keuzes waren toen eenduidig. Nu moet een corporatie die maatschappelijke doelstellingen na overleg met de gemeente zelf bepalen, terwijl de prioriteitsstelling in de politiek nogal eens verandert."

Lenny Vulperhorst van adviesbureau Anderson Elffers Felix hield recentelijk een pleidooi voor een nieuwe ideologie: "Veel corporaties hebben hun smalle traditionele taakopvatting verlaten: het behe-

ren van sociale huurwoningen voor groepen die zich niet zelfstandig op de woningmarkt kunnen reddden. Het zijn vastgoedconcerns geworden die zich inmiddels een tamelijk brede doelstelling hebben aangemeten. Daardoor zijn de scheidslijnen met andere organisaties en ondernemingen steeds moeilijker te trekken. Corporaties nemen gedeeltelijk publieke taken over: ze zijn actief in wijken en buurten, participeren in welzijn- en zorgvoorzieningen, zijn actief voor oudere bewoners en voor groepen die niet zelfstandig kunnen wonen, ze bouwen brede scholen die ze aan instellingen verhuren. Corporaties nemen ook taken van bouwers en ontwikkelaars over: ze realiseren koop- en dure huurwoningen."

Maar, zegt hij iets verder in zijn manifest 'Over lokaal ondernemerschap in de 21ste eeuw': "Corporaties missen structurele gronden om langjarig en consequent die taken te blijven uitvoeren. Voor je het weet, ontwikkelen ze zich tot een soort NGO's, non governmental organisations, die in alle brandhaarden tijdelijk actief zijn. Tijdelijk, want hun betrokkenheid is immers vrijwillig, afhankelijk van subjectieve bereidwilligheid en dus mede bepaald door individuele voorkeuren van directies."

Een nieuwe maatschappelijke missie moet volgens Vulperhorst worden gezocht in een emancipatoire taakopvatting: "Corporaties zouden de infrastructuur – huisvesting, onderwijs, sportvoorzieningen en buurt- en wijkvoorzieningen – moeten verzorgen om zo een nieuwe generatie die nu wordt gerekend tot de economische onderkant van de samenleving, een toekomst te geven." De corporatie kortom als duizend-dingen-doeckje van de samenleving. ■



Interview: prof. dr. Peter Boelhouwer wil verplichte visitatie voor corporaties

“Als er maar getoetst wordt”

De corporatiesector staat onder druk. De Kamer is een onderzoek gestart naar de rol van corporaties sinds de bruteringsoperatie. Het ministerie van VROM is bij 87 corporaties een onderzoek begonnen naar eventuele onrechtmatige handelingen. De beeldvorming is niet goed. Grotendeels ten onrechte, meent professor Peter Boelhouwer. Maar het schort wel aan het afleggen van verantwoording. Hij pleit daarom voor verplichte visitaties, net als in de academische wereld.

Bas Donker van Heel
en Fred van der Molen

Peter Boelhouwer is wetenschappelijk directeur van het Onderzoeksinstituut OTB (TU Delft) en directeur van het Centre for Sustainable Urban Areas (TU Delft). Hij is lid van de raad van toezicht van twee woningcorporaties.

Verder is hij hoofdredacteur van 'Journal of Housing and the Built Environment', lid van de VROM-raad en zit hij in het adviescomité van de 'European Journal of Housing Policy'. Daarnaast is hij vice-voorzitter van het European Network for Housing Research en bestuurslid van de landelijke onderzoeksschool NETHUR.

In 2003 gaven de Nederlandse corporaties 800 miljoen euro uit aan verliesgevende woningen voor de laagste inkomens. Dat is 22 procent van de totale investeringen. Aldus de Aedes. Tegelijk blijft het gezamenlijke corporatievermogen toenemen. In 2003 steeg dat volgens de rapportage van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting met tien procent tot een kleine 37 miljard. Worden de corporaties slapend rijk terwijl de woningnood toeneemt? Dat roept natuurlijk de vraag op van wie dat vermogen nu is. Of liever: van wie zijn de corporaties eigenlijk? Boelhouwer: “Dat is een heel inte-

ressante discussie. De bruteringsoperatie was het financiële sluitstuk van de verzelfstandiging die met de nota Heerma in 1990 is gestart. Dat heeft heel goed uitpakkt, niet alleen voor de overheid die van al die subsidies af was. Maar ook voor de corporaties, die zijn er mede door de lage rente heel goed uitgesprongen. Je ziet nu de laatste twee jaar heel veel herfinancieringen van leningen. Met de huidige rentestand kan het niet meer stuk. Maar het had ook anders kunnen uitpakken.”

“Laat één ding duidelijk zijn. Vanaf het moment dat de overheid de subsidies afschafte, waren de corporaties zelfstandig. Dat betekent dat de overheid geen greep in de kas kan doen, nu dat zo uitkomt. Iets anders is dat in de doelstelling van corporaties is besloten dat het vermogen wordt ingezet voor de volkshuisvesting. Dat is in het BBSH vastgelegd. En daar kun je met elkaar afspraken over maken. Omvat dat bijvoorbeeld ook leef-

baarheid en zorg? Sommige corporaties gaan daar heel ver in. Van origine blijft het natuurlijk maatschappelijk kapitaal wat je investeert. We praten niet over privé-ondernemingen. Checks and balances vanuit de overheid zullen blijven.”

Net is het ministerie van VROM een onderzoek gestart naar eventuele onrechtmatige handelingen bij 87 corporaties. De jaarverslagen geven volgens het ministerie onvoldoende inzicht in de prestaties en/of voornemens voor de komende jaren. Boelhouwer onderschrijft dat laatste: “De verantwoording is de afgelopen jaren mager geweest. Dat leidde tot veel kritiek en trok de aandacht van de politiek. Dat is wel terecht. Je moet je afwegingen zorgvuldig beargumenteren. Wat je nu ziet, is dat corporaties steeds rijker worden terwijl er allerlei maatschappelijke vraagstukken onopgelost blijven. Maar komt dat omdat die corporaties lambligdig zijn? Of zijn er

andere factoren in het spel? Als je kijkt naar nieuwbouw en herstructurering, dan ontbrak het niet aan plannen. Maar vergeet niet dat de overheid in 2000 heeft besloten om bijna geen sociale huurwoningen meer te bouwen. Maximaal tienduizend woningen per jaar, dan hebben we het eigenlijk alleen nog maar over vervangende nieuwbouw. Daar hebben corporaties zich maar aan te houden. Dus duurt het voordat er nieuwe plannen zijn ontwikkeld. Dan kun je niet de zwarte piet bij de corporaties leggen. Je kunt ze wel vragen op de actuele situatie in te spelen, maar dan moeten de gemeentes natuurlijk wel locaties beschikbaar stellen. En financieel haalbare plannen presenteren. Corporaties kunnen niet tot in het oneindige bijfinancieren. Wie betaalt dan de kosten van leefbaarheid? Of van de herstructurering? “

Visitatie

Corporaties hebben volgens Boelhouwer een slag moeten maken van uitvoeringskantoren van de overheid tot zelfstandige organisaties met een bedrijfsmatige structuur. “Die bedrijfsmatige impulsen zijn heel goed geweest, maar dat is doorgeslagen. Kijk eens naar het salaris van die corporatiedirecteuren. Datzelfde proces speelt zich overigens bij ziekenhuizen af en elders waar publieke organisaties zijn verzelfstandigd.” Volgens Boelhouwer komen veel corporaties alweer terug van het vastgoedondernemen sec. “Dat is toch ook niet interessant, alleen maar winst genereren. Financieel gezond beleid faciliteert de maatschappelijke taak. Uiteindelijk moeten de mensen voor de corporatie centraal staan.” Het werkterrein van de corporaties is behoorlijk uitgebreid. In de Nota

KAMER OOK VOOR VERPLICHTE VISITATIES?

Corporaties kunnen niet doen waar ze zin in hebben. Het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) bevat de regels waaraan woningcorporaties zich moeten houden. Het BBSH noemt zes prestatievelden: kwaliteit van de woningen, verhuur van de woningen, betrekken van bewoners bij beleid en beheer, financiële continuïteit, leefbaarheid en wonen en zorg. Verder geeft het BBSH regels over de verslaglegging en het toezicht op woningcorporaties.

Dit werkdomein is verankerd in de statuten van de corporaties. Daarnaast is er de AedesCode, die Aedes-leden bindt aan voorwaarden over de werkwijze van corporaties. Belanghouders kunnen het handelen van woningcorporaties ter toetsing voorleggen aan een onafhankelijke commissie. In 2002 is de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties opgericht. Namens de corporaties heeft Aedes het Nationaal Akkoord Wonen ondertekend: een stelsel van nationale afspraken over nieuwbouw en stedelijke vernieuwing. In Amsterdam maakt de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties centraal afspraken in meerjarige beleidsovereenkomsten.

Bovendien stelt de gemeente met corporaties afzonderlijke prestatiecontracten op.

Aedes heeft een eigen visitatiestelsel ontwikkeld om het maatschappelijk presteren van corporaties te meten. Dat is in de onafhankelijke stichting ‘Reaflex’ ondergebracht. Daarnaast is er een benchmark ingevoerd voor maatschappelijk rendement op vastgoed, de onafhankelijke vastgoedindex ‘Aedex’.

Boelhouwer stelt een verplichte visitatie voor met duidelijke sanctiemogelijkheden. Ook Tweede-Kamerlid Staf Depla (PvdA) is daarvoor: “Corporaties zijn van niemand meer. Bewoners, gemeenten en andere betrokkenen moeten meer zeggenschap krijgen over welke maatschappelijke prestaties corporaties leveren. En nakomen van afspraken moet niet vrijblijvend zijn. Dat kan alleen met echt onafhankelijke visitaties, waarbij het management en de Raad van Commissarissen zich verantwoorden en zelfs weggestuurd kunnen worden. Dit is urgent, want de prestaties van corporaties moeten beter.” De Kamerleden Depla en Bokhoven (CDA) zijn initiatiefnemer van een onderzoek naar de rol van corporaties sinds de bruteringsoperatie.

Wonen uit 2000 verbreedde VROM het werkdomein voor corporaties tot ‘wonen, woondiensten en woonmilieus’. Dat betekent dat corporaties grote vrijheid hebben om hun maatschappelijke doelen te kiezen. Moeten ze zoveel ruimte hebben?

“Juist”, begint Boelhouwer, “de problematiek in Amsterdam verschilt van die in Emmen, dat kun je niet vanuit een centraal punt, vanuit het Rijk aansturen. Iets anders is dat de overheid de controle helemaal uit handen heeft gegeven. Gemeentes zijn helemaal dramatisch. Bij steden als Amster-

niet vrijblijvend, zoals het nu gebeurt. Als ik met mijn vakgroep slecht presteer en een visitatiecommissie stelt dat vast, dan is het einde oefening. Corporaties zouden om te beginnen een ondernemingsplan moeten maken, gebaseerd op degelijke analyses van de problematiek in de regio. Dat moet je goed afstemmen met alle belangengroepen, welzijnsorganisaties, huurdersverenigingen, het onderwijs misschien en natuurlijk de gemeenten. Zet alles op een rij, maak een afweging en stop het in je ondernemingsplan. Maak het transparant. Er staat bijvoorbeeld

En dan zegt de minister doodleuk dat ze drie jaar hebben om iets anders te zoeken!

dam is het een ander verhaal, maar ik maak het mee dat gemeenten helemaal geen beleid hebben en dat je als corporatie aan de gemeente moet vragen wat ze willen. Het is de omgekeerde wereld. Mijn ervaring is dat corporaties graag willen investeren. De beeldvorming is juist andersom.

“Ook om die reden ben ik voorstander van een verplicht systeem van visitaties, zoals je dat ook in de academische wereld hebt. Dus

in dat gemeenten vragen om complexen te slopen, terwijl anderen willen dat je een nieuwe zorginstelling voor ze neerzet. De volgende vraagt weer om leefbaarheidsinvesteringen. En dat moet natuurlijk allemaal binnen je financiële kader passen. Een onafhankelijke commissie moet bepalen of die afweging op een goede manier heeft plaatsgevonden. De verantwoordelijkheid ligt bij de desbetreffende corporatie. Als het

maar getoetst wordt. Dan ga je implementeren en wordt eenmaal in pakweg zes jaar gevisitatieerd. In een *midtermreview* leg je je beleid tussentijds uit, minder algemeen dan in jaarverslagen. Hoe pakten je plannen uit? Zijn er nieuwe vraagstukken bijgekomen? Moet je die voorrang geven? Leg dat maar na zes jaar aan een onafhankelijke commissie voor. Die kan je beleid afzetten tegen dat van andere corporaties, investeringen checken. Je moet dan echt een goed verhaal hebben als corporatie. Ook ten overstaan van je *stakeholders*. Op basis van je evaluatie maak je dan een nieuw ondernemingsplan, een nieuwe start. Dat is een continu proces. Als blijkt dat het toezicht niet goed heeft gefunctioneerd, moet je de raad van commissarissen vervangen en misschien zelfs de directeur, of beide. Er moeten wel sancties verbonden zijn aan zo’n visitatiesysteem.“

Daklozen en studenten

Corporaties hoeven zich, aldus Boelhouwer, niet te beperken tot traditionele taken. De vrijheid om zelf een brede taakopvatting in te vullen is geen luxe, maar het enige alternatief voor centrale aan-



sturing. Met een goed functionerend visitatiesysteem – inclusief sancties – zou de sector financieel gezond kunnen blijven én aan haar maatschappelijke opgave kunnen voldoen.

Mijn ervaring is dat corporaties graag willen investeren. De beeldvorming is juist andersom.

“Waartoe zijn wij op aarde?”, denkt hij hardop. “Wat is onze missie? Corporaties zijn gestart als een soort emancipatiebeweging. Dat moet je weer terugbrengen. Geef mensen mogelijkheden om zich te ontwikkelen. Richt die extra taken op speciale groepen, empower ze. Dat kun je als corporatie niet alleen, maar je kunt het wel organiseren. Zorg voor een ketenbenadering, samen met welzijn, onderwijs, politie. In steden zijn corporaties eigenaar van een groot deel van het vastgoed en hebben ze de financiële middelen. Ze kunnen dus echt betekenis toevoegen aan ontwikkelingen in bepaalde buurten.

Neem de kamerverhuur in grote steden. Het is toch van de gekke dat louche figuren die in handen hebben. Dat is toch een corporatietaak? Dat geldt ook voor de opvang van daklozen.

Een tijdje geleden riepen corporaties alleen nog maar dat ze de huren omhoog wilden trekken, alles moest marktconform. Dat is zo'n fout signaal geweest! Nu zeggen ze dat ze die hogere huren niet nodig hebben om te kunnen functioneren...”

‘Geld is niet het probleem’

Is het vrijgeven van huren in dat opzicht echt nodig om nieuwbouw te financieren? Volgens Boelhouwer niet. “Het geld is niet het probleem. Dat slaat helemaal nergens op. Bovendien, de huren zijn echt hartstikke hoog in Nederland, his-

torisch en internationaal bekeken. Misschien is Amsterdam een uitzondering. Maar als je landelijk ziet wat mensen overhouden aan besteedbaar inkomen, dat is voor heel veel groepen minimaal. Als

de woonquote 26 procent is en je telt je vaste lasten erbij op... Inkomens staan toch al onder druk door bezuinigingen en andere prijsstijgingen. Vooral de middeninkomens, die worden het kind van de rekening. Die kunnen geen kant op, want kopen kan niet. En dan zegt de minister doodleuk dat ze drie jaar de tijd hebben om iets anders te zoeken! – Corporaties zullen hun verantwoordelijkheid moeten nemen. Hoewel ik mijn hand niet voor de hele sector in het vuur durf te steken.”

“We moeten niet vergeten dat de Nederlandse volkshuisvesting een goede uitgangspositie heeft. Al zijn er dan te weinig woningen, de kwaliteit is goed. In de VS hebben ze de hele sector afgeschaft nadat die totaal was gemarginaliseerd. In het Verenigd Koninkrijk was het ook een grote sector, maar daar is sterk geprivatiseerd. Huizen zijn verkocht en weggegeven. Meer dan een miljoen woningen. Wat overbleef kampt nu met stigmatisering. Je ziet segregatie en concentratie van problemen.

In Duitsland heeft men altijd het systeem gehad van sociale huurwoningen die na vijftien jaar tot twintig jaar particulier worden, als de exploitatiesubsidies aflopen. Daarmee faseer je de sociale voorraad vanzelf weg. En in Frankrijk, daar is men qua bouw zo de mist in gegaan. Verschrikkelijke dingen zie je daar, bijvoorbeeld rond Marseille. Daar is onze

segregatieproblematiek niks bij. Als we onszelf vergelijken met andere westerse landen staan we er gewoon heel goed voor. Dat we te weinig woningen hebben is wel een probleem...” ■



Maar in 2004 werden minder woningen opgeleverd

Woningproductie in de lift

Er wordt weer gebouwd in Amsterdam. Dit jaar zijn er 4940 woningen in aanbouw genomen, 60 procent meer dan in 2003. Veel lucht op de woningmarkt geeft dit op korte termijn niet, want deze woningen worden pas de komende jaren opgeleverd. In 2004 zijn er zelfs minder woningen opgeleverd dan in 2003. Bovendien wordt er in de vernieuwingsgebieden flink gesloopt. Voor studenten was 2004 een goed jaar. Eindelijk wordt er weer voor hen gebouwd. In 2004 kwamen er 1178 tijdelijke studenteneenheden bij.

Fred van der Molen

Details over de bouwproductie per stadsdeel op www.nul20.nl

Bron basisbestand OGA 12-2004

In december maakt wethouder Duco Stadij traditiegetrouw de productiecijfers bekend, gelijktijdig met de uitreiking van de Zuiderkerkprijs. De toon was ditmaal optimistisch. Zijn doelstelling om zestienduizend woningen in aanbouw te nemen tijdens deze collegeperiode lijkt ineens haalbaar. In

2005 moet dan de bouw van ruim 5200 woningen starten. Stadij heeft dit jaar nog de beschikking over extra financiële smeermiddelen en de inspanningen van het bureau Woningbouwregie. Zijn opvolger moet het waarschijnlijk zonder doen. De vele bouwprocedures moeten dan zo zijn vereenvoudigd dat de productie op eigen kracht op niveau blijft.

Er zijn in 2004 veel projecten gestart die na het inzakken van de markt zijn herontwikkeld. Woningen worden nu meer marktconform ontworpen, zoals de kopers ze graag zien. Op IJburg heeft het kleiner en minder luxe maken van de woningen goed gewerkt. De geplande woningen van 3,5 tot 4 ton euro waren onverkoopbaar. Volgens Cor de Jong, vastgoedadviseur van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA) lopen woningen tot drie ton daar nu uitstekend. "Dat was voor dat gebied in de eerste fase wel de grens, maar inmiddels groeit ook voor iets duurere woningen belangstelling."

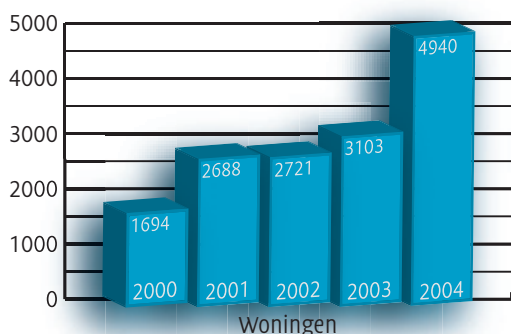
De grote bouwlocaties waren in 2004 Zuidoost, IJburg en Parkstad. De meeste woningen worden momenteel gebouwd in de westelijke tuinsteden. In de vier stadsdelen Geuzenveld-Slotermeer, Osdorp, Bos en Lommer en Sloterv./Overt.V. worden de meeste woningen in aanbouw genomen. De verkoopbaarheid van de woningen wisselt erg per locatie. De huizenverkoop van het project Meer en Oever bij de Sloterplas loopt als een trein, terwijl de voorverkoop in sommige andere gebieden van de westelijke tuinsteden, zoals Buurt 9, uitermate moeizaam verloopt. De Jong: "Het wisselt heel erg per locatie. Op moeilijke locaties lukt het soms alleen met stimuleringsmaatregelen om de bouw te laten starten." Woning-

bouwwerkgisseur Arthur Verdellen kan een aantal financiële instrumenten inzetten om ontwikkelaars over de streep te trekken en ze op voorraad te laten bouwen. Normaal gaan ontwikkelaars pas bouwen als 70 procent is verkocht. De gemeente kan het risico verminderen door een bijdrage per woning van 12.000 euro te geven. De Jong: "Dan moet er echt een serieus afzetprobleem zijn. Je ziet dan dat het in de meeste gevallen op zijn pootjes terecht komt als de woningen eenmaal klaar zijn." Mensen kunnen dan zien wat ze kopen. Een andere stimuleringsmaatregel is een subsidie van 15.000 euro per woning voor (tijdelijke) omzetting van koop naar huur. Voor beide maatregelen is in totaal 13,5 miljoen euro beschikbaar voor deze collegeperiode tot 2006. Het potje is nog niet leeg, zodat de gemeente ook dit jaar nog financiële smeermiddelen achter de hand heeft om vastgelopen projecten vlot te trekken. Dat neemt niet weg dat juist in Parkstad een fundamentele discussie op gang komt over de bouwprogramma's. Kennelijk wordt er onvoldoende gebouwd wat mensen willen. Dat de verdichtingsideologie zijn grenzen heeft bereikt, is ook het bestuur duidelijk geworden. Stadij: "binnen de ring kun je stedelijk bouwen, buiten de ring zullen we meer grondgebonden woningen moeten realiseren. Er moet meer differentiatie komen."

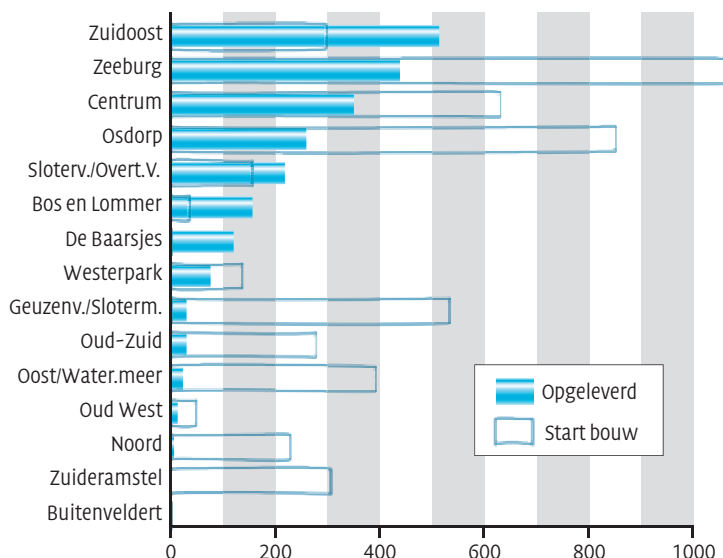
Middensegment

De stagnerende economie en het nieuwe realisme leiden ertoe dat er meer woningen voor het middensegment worden gebouwd. Dat vorig jaar alarmerende berichten naar buiten kwamen over het uiterst geringe aandeel middensegmentwoningen, blijkt op foutieve informatie te berusten. Alle

WONINGPRODUCTIE (START BOUW)



BOUWPRODUCTIE PER STADSDEEL IN 2004



woningen waarvan prijsinformatie ontbrak stonden als vrije-sectorwoningen geboekt bij de gemeente. Dat 'registratieprobleem' is nu grotendeels opgelost, waardoor de percentages er voor 2004 wat beter uitzien: 21,2 procent opgeleverd en 26,5 procent in aanbouw. Dat zijn voornamelijk koopwoningen. Omdat de vraag naar dure woningen is ingezakt, kan het aandeel middensegment in de periode 2003-2006 bij ongewijzigd beleid nog wel groeien naar 20'n 30 procent, aldus de 'Monitor Middensegment' van het

2004	Soc. Sector			Mid. Sector			Vrije Sector			Totaal
	Huur	Koop	%	Huur	Koop	%	Huur	Koop	%	
Opgeleverd	506	0	22,7	7	466	21,2	100	1154	56,2	2233
Start bouw	1718	0	34,8	276	1033	26,5	524	1389	38,7	4940

Sociale sector: huren onder 454 euro; middensegment: huren tussen 454 en 862 euro/ koop tussen 106.638 en 226.890 euro.
Bron basisbestand OGA 12-2004

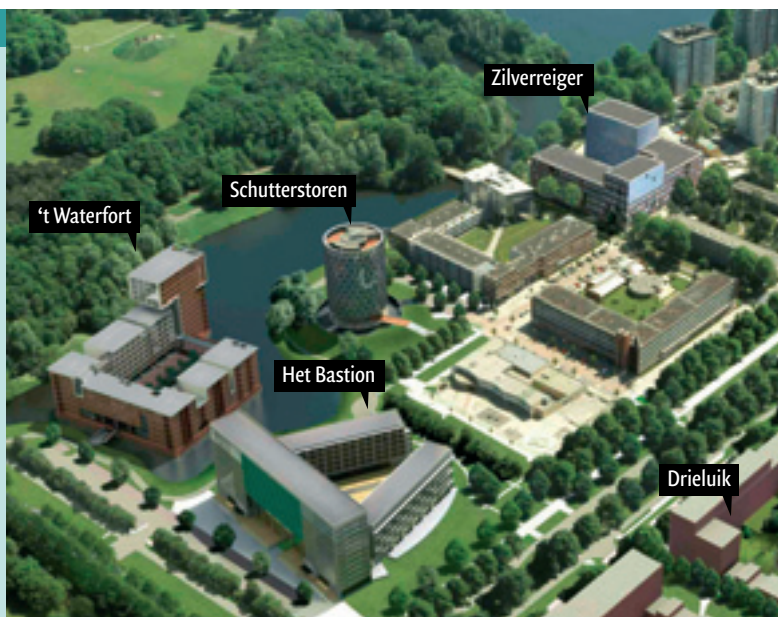
OGA. Dat klinkt heel anders dan de 12,8 procent die NUL20 vorig jaar meldde. Niettemin blijft het aanbod nog altijd uit de pas lopen met het aandeel Amsterdamse huishoudens met een middeninkomen. Een flinke inhaalactie lijkt

nog altijd nodig om de doelstelling van 40 procent uit het programakkoord te halen. Ook het aandeel sociale sector blijft al jaren achter bij de voorgenomen 30 procent. Vorig jaar en dit jaar schommelt het percentage opgeleverde

sociale-sectorwoningen rond de 23. De komende jaren gaat dat wel toenemen, met name dankzij de vernieuwing van Parkstad. De huidige bouwproductie aldaar ('in aanbouw genomen') bestaat uit 42 procent sociale sector. ■

MEER EN OEVER: DE LOCATIEFACTOR

Voor bijzondere woningen op bijzondere locaties zijn altijd kopers te vinden. De verkoop bij het project Meer en Oever loopt uitstekend. In december werd de eerste paal geslagen van de Schutterstoren. In enkele maanden tijd waren de meeste woningen verkocht. Het opmerkelijke cilindrische ontwerp, dat als het ware op een voetstuk is geplaatst, spreekt kennelijk tot de verbeelding. Het uitzicht en de groene woonomgeving bij de Sloterplas zullen ongetwijfeld ook een belangrijke rol hebben gespeeld. De Schutterstoren maakt deel uit van een aantal bijzonder vormgegeven appartementencomplexen. De bouw van het eerste complex – de Zilverreiger – is vrijwel afgerond. Circa 70 procent is verkocht. In januari 2005 nemen de eerste bewoners hun sleutel in ontvangst. Eind 2005 wordt Het Bastion opgeleverd, een complex huurwoningen dat door DeltaForte(AWV)/Proper Stok wordt neergezet. Voor de verkoop van appartementen in 't Waterfort werd op 4 december op feestelijke wijze het startschot gegeven. De bouw van dit complex huur- en koopwoningen start begin 2005, de oplevering wordt in de loop van 2006 verwacht. In totaal worden er vijf complexen gerealiseerd. www.meerenoever.nl



Is systeem huurdersvertegenwoordiging toekomstbestendig?

Een verplicht nummer

De wereld van veel huurders wordt op zijn kop gezet, met de beoogde liberalisering van het huurbeleid, met de verkoop van sociale huurwoningen en met de herstructurering. Toch neemt de behoefte om binnen een formeel kader mee te praten over huurzaken alleen maar af. Met name jongeren en allochtonen laten het afweten. Hoe moet het verder met het wettelijk verplichte overleg tussen corporatie en huurder?

Johan van der Tol

Toos Kloppenburg is een oudgediende in de strijd voor huurdersbelangen. Midden jaren negentig maakte ze de oprichting van de huurderskoepel van de Dageraad mee, en later de fusie van de koepel met de huurdersvertegenwoordigingen van corporaties in het Gooi, Almere en Amersfoort. Dat was toen de Dageraad opging in de Alliantie. Zonder slag of stoot ging het allemaal niet. De oprichting van de koepel ging gepaard met een rictingenstrijd tussen aanhangers van het actiemodel en die van het overlegmodel. De laatste, onder wie Kloppenburg, wonnen het pleit. De latere fusie van de koepels leid-

de tot een botsing van culturen. Zo vonden de huurders uit het Gooi het maar raar dat de Amsterdamers zoveel geld voor het overlegorgaan wilden uittrekken. Daar moesten de huurders immers voor opdraaien. Inmiddels is ook deze rimpel gladgestreken, maar wordt een ander probleem steeds nijpender: de representativiteit. Het probleem speelt bij meer corporaties. Die worden in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) verplicht tot periodiek overleg met 'de huurders', vertegenwoordigd

door aangesproken. "Terwijl ze nu en in de toekomst een belangrijk deel van de doelgroep van corporaties uitmaken", aldus Kloppenburg. "Het is jammer dat het voor velen niet zo zichtbaar is wat de koepels doen; er wordt in kleine stapjes resultaat geboekt." Koepels en bewonerscommissies doen inmiddels verwoede pogingen jongeren en allochtonen binnen te halen. Tegelijkertijd tekenen veteranen als Kloppenburg (56) nog weer een jaartje bij, ook als ze eigenlijk liever zouden stoppen.

Het Oosten wil niet op voorhand de buidel trekken en de koepel vrij spel geven

Woningcorporatie Het Oosten heeft vanaf oktober 2003 proefgedraaid met een openbare ledenraadsvergadering. De corporatie zag de ledenraad als forum waar de maatschappelijke taken van Het Oosten worden getoetst.

in huurderscommissies en -koepels. In deze overlegorganen zitten voornamelijk oudere, geboren en getogen Nederlanders, die zich vaak al vele jaren hebben ingezet voor huurderszaken. Jongeren en allochtonen voelen zich er niet

Iemand moet het toch doen. Peter Kramer, manager Woonruimte van Het Oosten, heeft veel respect voor de jarenlange inzet en de deskundigheid van de huurdersvertegenwoordigers. Maar Het Oosten maakt er geen geheim van dat het nu ook eens met andere bewoners wil praten. Kramer: "Tientallen jaren dezelfde mensen, dat is niet goed. Die termijnen moeten worden beperkt tot twee keer drie of vier jaar. En laat zo'n koepel of zo'n commissie desnoods maar eens helemaal leeglopen. Dan is dat tenminste een duidelijk signaal dat er iets anders moet gebeuren." Het standpunt van Het Oosten heeft afgelopen jaren tot wrijving geleid met de huurderskoepel Zicht op Het Oosten, die niets ziet in het verkorten van de termijn. Uiteindelijk is de corporatie zelf experimenten gestart om, in samenwerking met de Woonbond, allochtonen en jongeren te bereiken. Volgens Kramer had de huurderskoepel niet de mankracht om hieraan deel te nemen, net als het Amsterdams Steunpunt Wonen (ASW), dat Zicht op het Oosten





adviseert over bewonersparticipatie. Een projectvoorstel van de koepel over bewonersparticipatie werd niet door Het Oosten uitgevoerd. De ideeën van het ASW verschillen niet eens zoveel van die van Het Oosten en andere partijen. Zo zou het bewonersadvies veel meer ad hoc kunnen worden gegeven en ingewonnen, zegt ASW-adviseur Huub de Boer. “Meer rond thema’s of problemen die spelen in een buurt, of rond nieuwbouw- of vernieuwingsprojecten. Dat kan door middel van tijdelijke panels of een klankbordgroep, maar ook met een internetsite voor de buurt, of het samenbrengen van deskundigen in werkateliers.”

Hij erkent dat de opzet van de huurdersvertegenwoordiging na tien jaar niet helemaal meer voldoet. “Wat niet wil zeggen dat die geen functie meer heeft. Huurders hebben via de koepel een instrument om voor hun belangen op te komen als een verhuurder zijn werk niet goed doet. Dat varieert van een onderhoudsklacht die maar niet weggewerkt wordt, brieven die niet of niet goed beantwoord worden, foute servicekostenafrekeningen, problemen bij de oplevering van een woning en het niet betrekken van de bewoners bij de herinrichting van een tuin of een renovatie. Het zijn soms onderwerpen die veel tijd en uithoudingsvermogen vergen om in overleg met de corporatie tot goede oplossingen te komen. Veel huurders en bewonerscommissies weten de weg naar de koepel te vinden als zij een probleem hebben.” De koepel moet volgens De Boer en Kloppenburg blijven, omdat een corporatie nu eenmaal niet met zestig bewonerscommissies tegelijk kan overleggen. Een zwaar tegenwicht voor de corporaties is volgens hen nodig, juist nu er zoveel speelt in de Amsterdamse

volkshuisvesting, met de verkoop van sociale huurwoningen, de herstructurering en de beoogde liberalisering van het huurprijsbeleid. Om de deskundigheid, continuïteit en representativiteit van de koepels op peil te houden moeten de corporaties juist met meer geld over de brug komen, vindt De Boer. “Het verwerven van een bredere basis is tijdrovend en eist meer middelen, om bijvoorbeeld professionele ondersteuning in te schakelen.”

Het Oosten zegt bereid te zijn initiatieven van de koepel te steunen om meer mensen bij huurderszaken te betrekken. Maar het wil niet op voorhand de buidel trekken en de koepel vrij spel geven. Kramer: “Dan wordt het geld geïnvesteerd in professionele ondersteuning

Laat zo'n koepel desnoods maar eens helemaal leeglopen

voor de koepel en niet in die bewoners. In plaats daarvan zit je met vier of vijf huurdersvertegenwoordigers en een professional te praten over abstracte zaken.”

Vervreemding

Laurens Meerten heeft een duidelijke analyse van het probleem. Nu hij geen voorzitter meer is van de Huurdersvereniging Amsterdam (HA) en zijn werkterrein heeft in de luwte van het Lelystadse, hoeft hij zich wat minder tactisch uit te drukken. Om bewoners meer betrokken te krijgen, moet het huidige systeem van huurdersvertegenwoordiging via corporatiekoepels uiteindelijk op de helling, vindt Meerten.

De huidige betrokkenheid bij huurderszaken steekt schril af bij die van de jaren zeventig en tachtig, beaamt huuractie-veteraan

Meerten. Hij zoekt de oorzaak vooral in de gebondenheid van de huurdersvertegenwoordiging aan de corporatie. Bewoners beschouwen de huurderskoepels als een verlengstuk van de corporatie. “Ze hebben het idee dat daarin vooral lastig werk voor de corporaties wordt opgeknapt, dat veel huurderszaken al vastliggen en dat slechts over kleine marges kan worden onderhandeld. Als ze een groter terrein hebben om over te praten, bijvoorbeeld ook vuil en overlast in de buurt, dan zou dat veel meer motiveren.”

De huurdersvertegenwoordiging moet worden teruggebracht naar de wijken en buurten, net als in de jaren zeventig en tachtig, meent Meerten. Corporaties hebben vaak een heterogeen bezit, dat lastig bij-

een is te veggen in een huurderskoepel. Daarbij werkt de schaalvergroting en verzakelijking van corporaties vervreemdend. “Vroeger kon je nog wel eens bij een corporatiedirecteur binnenstappen als huurdersvertegenwoordiger, maar dat is nu anders. In de top zitten nu vooral financiële specialisten, en niet zozeer mensen die zich met bewonerszaken bezighouden. De afstand wordt ook fysiek groter. Zo hoorde ik van een vrouw uit Amsterdam-West dat ze helemaal naar Amersfoort moest voor onderhandelingen met de corporatie. Daar hadden ze geen idee waar ze woonde. Ik zeg niet dat corporaties niet mogen fuseren, maar hier moeten ze een oplossing voor bedenken. Bewonersconsulenten hebben vaak een te beperkt mandaat om grotere zaken te regelen.”

De voormalige HA-voorman wijst erop dat bestaande, op de wijk georiënteerde huurdersorganisaties, zoals die in Oud Zuid, Zuideramstel en Oost/Watergraafsmeer een veel betrokkener achterban hebben. Voortmijmerend over de mogelijke voordelen van een buurtgerichte benadering zegt hij dat deze uiteindelijk zou kunnen leiden tot een ‘CHO’, een collectieve huurovereenkomst. Daarvoor zouden op stedelijk niveau de kaders kunnen worden vastgesteld, terwijl het akkoord op wijkniveau met maatwerk wordt ingevuld.

Naast de organisatie van de huurdersinbreng, is ook de vorm waarin deze nu is gegoten weinig aansprekend voor bewoners, meent Meerten. Met name jongeren lopen niet warm voor het overlegmodel met zijn periodieke vergaderingen en bijbehorende papierwinkel. Ze zien dat er weinig concreet resultaat wordt geboekt, en dat sommige corporaties het overleg afwerken als een wettelijk verplicht nummer.

Met acties gericht op concrete zaken die in de buurt spelen, bereik je niet alleen jongeren maar ook allochtonen beter, stelt Meerten. “Die moet je dan wel vaak vertellen dat je hier je mond mag roeren als je iets gedaan wilt krijgen van de corporatie, stadsdeel of gemeente. Verder zijn migranten het niet gewend dat de overheid ook partij is in huurderszaken, en dat daar allerlei overleg over kan zijn.” Ondanks zijn kritiek benadrukt Meerten overigens dat de koepels via de HA een goede inbreng hebben gehad in het stedelijke overleg over de volkshuisvesting.

Zetje in de rug

Nu bewoners nauwelijks meer in actie komen, heeft Het Oosten besloten ze een zetje in de rug te geven. In samenwerking met de

Woonbond is de corporatie drie projecten begonnen om met name allochtonen meer bij hun woon- en leefomgeving te betrekken. Zo praatten bewoners in Nieuwendam-Noord in Amsterdam-Noord mee over de inrichting van de tuinen rondom de woningen en het ontwerp van een brede school. Het was een project met een hoog doelgehalte, vertelt Gerda van Galen, onderzoekster en adviseur van het Woonbond Kennis- en Adviescentrum. Niet te veel gepraat, maar aan het werk met ontwerpschetsen. De tijdspanne tussen planvorming en uitvoering is betrekkelijk kort, zodat de interesse van de bewoners kan worden vastgehouden. "Het gaat veelal om mensen van wie de huizen worden gesloopt of gerenoveerd. Maar dat kan soms nog tien jaar duren", vertelt Van Galen. "Als je ze daar nu al over laat meedenken, dan hou je

ze niet vast." Het project rond de brede school in Nieuwendam-Noord is inmiddels afgesloten. De bewoners hebben de ontwerpen gepresenteerd aan Het Oosten, het stadsdeel en andere betrokkenen. Afgesproken is er zeker iets mee te doen. Volgens Van Galen hebben dergelijke initiatieven elders verrassende resultaten opgeleverd. "Zo'n gebouw- of woningontwerp ziet er dan niet doorsnee uit en ook autochtonen zijn er tevreden over." Rond het complex de Sparrenhof in de Oosterparkbuurt lanceerden Het Oosten en de Woonbond een participatieproject met tijdelijke panels. Die werkgroepen bogen zich over problemen en ergenis-

jongeren lopen niet warm voor het overlegmodel met zijn periodieke vergaderingen en papierwinkel

sen in de buurt. Van Galen: "Als je goed werft kun je altijd mensen vin-



NUL20, nr 12, januari 2004 was grotendeels gewijd aan bewonersparticipatie. Op www.nul20.nl zijn deze artikelen zijn nog raad te plegen op onze website www.nul20.nl: de rubriek Archief, nummer 12.

VERLEIDEN
DE CO
TOEKOMST

den bij wie een bepaald onderwerp aanspreekt." Groepen bewoners, onder wie relatief veel Surinamers,

en jongeren hebben er hun zegje gedaan over welke voorzieningen zij het liefst willen hebben in de buurt. Ze zijn sindsdien serieuze overlegpartners voor Het Oosten. De gesprekken in de Geuzentuinen maakten duidelijk dat inspraak van migranten geen overbodige luxe is. Van buiten is het nieuwbouwcomplex architectonisch goed verzorgd, zegt Van Galen. Maar bij de indeling van de woningen is geen rekening gehouden met de wensen van de allochtone gebruikers. Die willen meestal geen open keuken. Velen van hen hebben na de oplevering zelf een muurtje gebouwd om de keuken dicht te maken. Van Galen: "Met als gevolg dat in sommige woningen de luchtafvoer voor de keuken in de huiskamer zit. Hier is echt een kans gemist. Terwijl ze wisten wie er zouden komen wonen, vooral geherhuisveste bewoners van de Colijnstraat." Verder blijken de lage muurtjes die om de tuintjes zijn gebouwd ideaal straatmeubilair voor hangjongeren, die bovendien hun rommel kwijt kunnen op die leuk ogende, laaghangende balkonnetjes. Het Oosten en de architect hebben inmiddels werk gemaakt van de klachten. De betreffende bewoners hebben volgens Van Galen de ervaring dat participatie werkt. ■

Marokkanen en Turken, hebben er inmiddels voor gezorgd dat de armetierige binnentuin en de openbare hallen een facelift krijgen en dat er een nieuw 'sleutelplan' is, waardoor niet meer Jan en alleman in alle gemeenschappelijke ruimtes kan komen.

In het complex de Geuzentuinen in Geuzenveld wilden Het Oosten en de Woonbond ook een participatieproject opzetten. Zonder vastomlijnd plan zijn ze op allochtone bewoners afgestapt, en brachten zo "een aardig clubje van bijna uitsluitend allochtone vrouwen" bijeen. Die besloten dat een feest een goede manier was om eerst een band te smeden tussen de bewoners van het pas gebouwde complex, onder wie veel geherhuisveste Geuzenvelders. Het vorig jaar juni gehouden feest bevatte veel leerzame elementen voor de bewoners. Zo deden twee allochtone Tweede-Kamerleden voor hoe je in een debat concessies kunt loskrijgen van stads-, stadsdeel- en corporatiebestuurders. Ook kinderen

BBSH

Het Besluit Beheer Sociale HuurSector dateert van 9 oktober 1992. In juli 2002 is het voor de laatste maal geactualiseerd. In dit besluit zijn regels voor corporaties vastgelegd. Paragraaf vier heeft betrekking op het betrekken van bewoners bij beleid en beheer. Daarin is onder meer vastgelegd:

- Een procedure voor het indienen en afhandelen van klachten en het functioneren van een klachtencommissie;
- Een verplicht regulier overleg met (vertegenwoordigers van) huurders met een frequentie van minimaal eens per jaar;
- Afspraken die het functioneren van een bewonerscommissie mogelijk maken;
- Een informatieplicht over onderwerpen van beleid en beheer die voor de huurders van wezenlijk belang kunnen zijn; welke dat zijn wordt uitputtend opgesomd.
- Adviesrecht huurders: corporaties dienen (vertegenwoordigers van) huurders op een zodanig tijdstip te informeren dat de zienswijze van bewoners nog van invloed kan zijn op vaststelling of wijziging van het (voorgenomen) beleid.

Overigens is in 1998 de Wet op het overleg huurders/verhuurders van kracht geworden. Deze wet, ook wel aangeduid als de 'Overlegwet', verschaft een wettelijke basis voor de inspraakrechten van huurders. De wet geeft huurdersorganisaties adviesrechten en faciliteiten en geldt voor alle sociale verhuurders en particuliere verhuurders die 100 of meer woningen bezitten. De volledige BBSH-tekst is te downloaden bij www.vrom.nl (sectie wetten en regels); de tekst van de overlegwet is te vinden bij overheid.nl: <http://wetten.overheid.nl/>

Dankzij de ZAV-wet hoeft de woning niet meer in oorspronkelijke staat opgeleverd

Krijgt handige Harry de vrije hand?

Het komt voor dat een woninginspecteur bij een mutatie een half uitgekomen woning aantreft ('het geld was op'), of stucwerk dat in alle ernst op een druipteengrot is geïnspireerd. Maar dat zijn uitzonderingen. Huurders richten woningen naar eigen smaak in, met zelfgekozen ruimtes, sanitair, vloeren, keukens. Corporaties zijn sinds 2003 volgens de wet gebonden die vrijheid toe te staan, en doen dat graag. "Mensen gaan toch hun eigen gang. Met wat randvoorwaarden komen we er prima uit." De gevolgen van de ZAV-regeling: zelf aangebrachte voorzieningen.

Bas Donker van Heel

De nieuwe wet (uit 2003) was in feite een legalisering van de gegroeide praktijk. Die was door de Woonbond al neergelegd in een 'Modelregeling ZAV'. Corporaties beschikten over dikke boekwerken met regels en afspraken. Zo ook De Key. Arthur Millenaar, manager stafafdeling: "Voordat die wet er kwam, wilden wij het al anders doen. Huurders

die dat willen passen hun woning namelijk toch wel aan. Dat kun je maar beter vergemakkelijken, en zelfs stimuleren, ja. Want het leidt ertoe dat mensen zich prettiger voelen in hun woning." Niettemin laat hij met een paar muisklikken zien wat er mis kan gaan als huurders al te voortvarend aan het klussen slaan. Iemand die er wat muren uitslaat en dan gaat brommen. "Maar", benadrukt hij, "dat zijn echt uitzonderingen. Daar

ging om voor de klant te denken. Dan kwam je vanzelf uit bij veilig en wit."

Voordelen van het nieuwe, inmiddels door de wet bevestigde beleid zijn evident: bewoners kunnen de woning naar eigen smaak inrichten. Dat kan leiden tot een sterkere binding. Je heft in dit opzicht het nadeel ten opzichte van een koopwoning op. Of huurders hun woning daardoor beter onderhouden weet Millenaar niet. "Dat is

De tijd dat de corporatie een aangebrachte groene wasbak verving door een witte is voorbij

Bij de oplevering komen corporaties verrassende staaltjes huisvlit tegen. Zeker sinds de nieuwe ZAV-regeling van kracht is, wordt er veel meer geaccepteerd. Een legitieme afwijzingsgrond is nog of de aanpassing de woning minder goed verhuurbaar maakt.

kun je je normen niet op baseren." Volgen wat digitale foto's van een felbeschilderd appartement. "Kijk, dit kun je een aspirant-huurder nog voorleggen. Als echt niemand het – om die reden – wil hebben kun je er altijd nog met de witwast overheen."

De tijd dat de corporatie een door een vertrokken huurder aangebrachte groene wasbak verving door een witte is voorbij. "Wij gaan niet over smaak", zegt Millenaar. "Vroeger hadden we meer de nei-

niet onze primaire motivatie", zegt hij.

Technische jongens

Verhuurmakelaar Kees Hoogendonk (De Key) inspecteert woningen bij huuropzegging. Het uur van de waarheid. "Soms moet je bij een eindinspectie om wat kleine aanpassingen vragen. Voor inbouwapparatuur gelden eisen, een metalen bad moet geaard zijn, soms is een gaskraan onbereikbaar geworden. Je ziet goede



ZAV-VOORWAARDEN

Corporaties voeren ondanks de wet eigen beleid. Zo hoeft je bij De Key niet van tevoren afspraken te maken over een ZAV. Bij Het Oosten daarentegen vul je eerst een formulier in. Geeft De Key zelden een vergoeding bij vertrek, Het Oosten heeft er een officiële tabel voor, met percentages voor jaarlijkse afschrijving.

Er mag veel binnen de woning. Voor de meeste corporaties is de bottom line dat de waarde van de woning niet achteruit gaat en de verhuurbaarheid niet wordt beperkt. Daarnaast moet de aanpassing voldoen aan normen van technische betrouwbaarheid en veiligheid. Daarbij moet de kans op overlast voor omwonenden niet toenemen. Wijzigingen aan de buitenkant zijn, normaal gesproken, niet toegestaan.

Huurders kunnen zelf klussen, een aannemer inhuren of aanpassingen laten uitvoeren door een onderhoudsteam van een corporatie (tegen kostprijs). Zittende huurders zien een eventuele puntenstijging volgens het woningwaarderingssysteem niet vertaald in een hogere huur. Dat geldt wel voor een eventuele volgende huurder.



ideeën die niet altijd goed zijn uitgevoerd. Eventuele te herstellen schade is uiteraard voor rekening van de huurder.”

Het komt voor dat huurders hun ‘voorzieningen’ meenemen naar de volgende woning. Dat kan,mits voor vervanging wordt gezorgd. “We accepteren geen kwaliteitsverlies”, zegt Hoogendonk. “De invloed van de ZAV-wet zal groeien, veel mensen gaan er nog van uit dat alles hetzelfde moet blijven..”

Een vraag die zich aandient: zijn er algemene normen te bedenken voor wat wel en niet kan? Hoe krijg je al je verhuurmakelaars op één lijn?

Millenaar weer: “Het nieuwe beleid vergt een andere manier van denken. Daarvoor hebben wij onze makelaars een lege woning laten inspecteren. Dan komen in eerste instantie veel verschillen in waardering aan het licht. Maar door steeds terug te gaan naar de basis-criteria, veiligheid en verhuurbaarheid, en die te bespreken aan de hand van dezelfde voorbeelden, kwamen we er uit. Dat technische jongens anders tegen iets aankijken, daar ontkom je niet aan. De weerstand binnen de organisatie bleek verwaarloosbaar, het enthousiasme was uiteindelijk groot”.

‘Niet betalen voor eigen terras’

Olga de Mey beschikt over een huurwoning van twee etages, waar ze al zestien jaar woont. Een oude wens was het aanleggen van een dakterras. Toen eenmaal het besef was doorgedrongen dat ze hier nog jaren zou wonen (“ik blijf zo lang ik trappen kan lopen”), hakte ze de knoop door. “Een stadsbewoner heeft een buitenplek nodig”, zegt ze. “Omdat ik een bouwvergunning via de corporatie aan moest vragen heb ik van tevoren toestemming gevraagd. De pui van de slaapkamer boven is eruit. Daar heb ik nu openslaande deuren. En een dakterras van 4 bij 5 meter.”

De Mey nam hiervoor zelf een aannemer in de hand. Na voltooiing kwam een inspecteur van De Key langs. “Dat ze akkoord gaan lijkt me vanzelfsprekend”, zegt ze, “ze hebben er toch voordeel bij? Ik zou het prettig vinden om een vergoeding te ontvangen, mocht ik hier weggaan, het heeft al met al zo’n vijfduizend euro gekost.”

Extra punten die de woning krijgt worden bijgeteld na vertrek van De Mey. “Ik ga geen 60 euro per maand betalen voor een terras dat ik zelf heb laten aanleggen”, zegt ze. Mensen die een ZAV aanvragen behoren vaak tot de nettere en meer

tevreden huurders, denkt verhuurmakelaar en ZAV-specialist Jeroen Muller (Het Oosten). “De helft van de huizen wordt uitgewoond, en het wordt er niet beter op. Bij eindinspecties schrik je soms.” Maar aan onaangekondigde inspecties doen ze niet bij Het Oosten. “Dat gebeurt alleen bij klachten, mensen hebben hun privacy. Je moet het anders aanpakken: goede folders over klussen, maar ook over het aanbieden van een onderhoudscontract, een soort APK of grote beurt voor woningen. Goede afspraken over ZAV zijn nodig, want er zijn huurders die een draagmuur verwijderen voor een andere indeling. Maar dat kunnen wij met het oog op volgende huurders niet toestaan.”

Het komt voor dat huurders afzien van een ZAV. Zoals Josee Kuijpers:

Olga de Mey beschikt met toestemming van de corporatie een dakterras van 4 bij 5 meter. Als een aanpassing tot waardevermeerdering leidt, zijn sommige corporaties bereid een deel van de kosten te vergoeden als de huurder de woning verlaat.

“Toen ik net in mijn woning zat wilde ik een binnentrap om de 2^e etage en de zolder te verbinden. Er is een aannemer van de corporatie langsgeweest, maar volgens hun richtlijnen werd die trap voor mij te duur en te groot. Ze vertelden nog: ‘U mag het ook zelf doen’. Maar nu ik eenmaal gesetteld ben is de trap buitenom geen probleem meer. Ik heb boven een werkruimte gemaakt en slaap er niet. Achteraf blij dat ik niet te voortvarend van start ben gegaan.” ■

HET OOSTEN GEEFT HUURDERS ‘DOE HET ZELF’-BOEK

Het Oosten heeft bij al haar huurders gratis een kloek klusboek huis-aan-huis bezorgd (350 pagina’s). Heldere foto’s en stap-voor-stap beschrijvingen helpen huurders om veel voorkomende klussen met een gerust hart te volbrengen. Van het aanpassen van een afvoerleiding tot het repareren van een rolluiklint, het staat er allemaal in. De corporatie gebruikt direct de kans om zijn huurders de nieuwe spelregels uit te leggen. Want lang niet iedereen weet al dat een woning niet meer in oorspronkelijke staat hoeft te worden teruggebracht. Veel investeringen zijn in het voordeel van de corporatie. Daarom geeft Het Oosten soms een deel van de gemaakte kosten terug. Niet alle corporaties doen dat.

als
ik

Rob de Wildt

Rob de Wildt is partner bij RIGO Research en Advies. Zijn werkterrein is onderzoek en advies op bouwkundig en bouweconomisch gebied.

Hij studeerde Bouwkunde aan de TU Delft (1979), met specialisatie in architectuur en bouweconomie. In het verleden was hij voorzitter van de Nederlandse Vereniging van Bouwkostenskundigen (NVBK), voorzitter van het Europese Comité van Bouweconomisten (CEEC) en voorzitter van de Europese Vereniging van Bouwdeskundigen (AEBC).

het
zeggen
had

Weg met de erfpacht

Als ik het voor het zeggen had ... zou ik heilige huisjes slopen en nieuwe huizen bouwen. Neem de erfpacht. De gemeente Amsterdam moet nu eindelijk dat enorme dode kapitaal eens vrijmaken voor investeringen in voorzieningen waar een groot tekort aan is zoals sporthallen, scholen, welzijn, monumentenherstel, ateliers, water, fonteinen en groen, gebouwd parkeren. Er zou eens in beeld kunnen worden gebracht hoeveel geld de gemeente in honderd jaar heeft gemist doordat ze haar kapitaal heeft vastgezet in grond. Vooral in de eerste zestig jaar is zoveel opbrengst misgelopen door niet te indexeren dat dit zelfs met de gretige grondprijzen van nu niet meer kan worden ingelopen. Rotterdam, Den Haag, Utrecht, Zaanstad en nu zelfs Leiden verkopen grond. Amsterdam is ongeveer de laatste gemeente die nog gelooft in het geluk dat de burger ontleent aan het steeds weer opnieuw betalen voor het grondgebruik. Dat geluk hadden we dan moeten terugvinden in de buitengewone kwaliteit van het wonen, de woonomgeving en de voorzieningen. Echter: de beste delen van de stad zijn grotendeels particulier eigendom.

De erfpachtopbrengsten gaan bovendien grotendeels op aan inefficiency. De stad houdt het trotse record van het hoogste aantal ambtenaren per inwoner. Ondertussen daalt de stad op de ranglijst van aantrekkelijke Europese steden, al zal dat niet alleen door de erfpacht komen. Het hoge aandeel van de erfpachtafkoop in de prijs van woningen wordt in Amsterdam een grotere tijdbom dan de vergrijzing. Veel eigenaren en kopers ontgaat het nog. Maar als na vijftig jaar een erfpachtcontract wordt vernieuwd, zou de te verwachten nieuwe afkoopsona na zo'n dertig jaar moeten gaan meetellen in de koopprijs. In de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw is nauwelijks gebouwd, dus dit probleem gaat voor het eerst spelen bij

de vele goedkope jaren tachtig woningen die destijds, bijvoorbeeld in Zuidoost, met relatief lage grondprijzen aan de man zijn gebracht. Deze woningen worden over tien jaar moeilijker verkoopbaar, zeker als dan ook de hypotheekrenteaftrek verder aan banden is gelegd. Herziening van de erfpacht heeft al eerder geleid tot gedwongen verhuizingen van een selecte groep bejaarden in de Apollobuurt. Die konden de woonkosten ineens niet meer opbrengen. Met de toename van het aandeel koopwoningen gaat dit verschijnsel de komende decennia verder om zich heen grijpen. Bewoners die indertijd geprofiteerd hebben van relatief goedkope grond komen later toch aan de beurt.

De onvoorspelbaarheid van de erfpachtherzieningen is een onaantrekkelijk element van de Amsterdamse woningmarkt. Niet dat de gemeente Amsterdam zich daar nu veel zorgen om maakt. Er is zoveel vraag naar woningen dat men zich tal van fundamentele vragen niet hoeft te stellen. Bijvoorbeeld wat er allemaal misloopt door het gebrek aan dynamiek in de stedelijke bebouwing. Zo blijft men doorgaan met de ontwikkeling van grote aantallen meerpersoons koopappartementen terwijl de verkoop stagneert. Zo blijft men op grote schaal investeren in de sociale huursector, terwijl Amsterdam met Rotterdam al veruit het hoogste aandeel sociale huurwoningen telt (ruim de helft).

Ik stel voor dat Amsterdam een prijs instelt voor de meest zorgzame ambtenaar. Weinig kans geef ik de ambtenaar die ervoor heeft gezorgd dat er voor het paleis op de Dam alleen achter een manshoge schutting kan worden geschaatst. En ook de ambtenaar die studenten laat wonen in meer dan duizend vierhoog gestapelde zeecontainers achter de Bijlmerbajes wordt niet genomineerd. Tijdelijke woningen zijn de nieuwe kleren van de volkshuisvestingskeizer. Wel zou ik de ambtenaar nomineren die let op de kwaliteit van de dijken waarachter de Amsterdammer woont. Of die liever tuindorpen maakt dan tuinsteden. En er moet een prijs komen voor de beste particuliere opdrachtgever van een Amsterdamse woning. Ingrijpende verbouw moet misschien meetellen, want in 2003 werden er welgeteld negen woningen door particulieren gebouwd. Niet zo vreemd als je al zo'n 250 duizend euro moet neerleggen voor alleen een kavel op IJburg en over vijftig jaar weer een bedrag tussen 1 en 2 miljoen euro. Die bedragen moeten natuurlijk fors naar beneden. En ook in andere stadsdelen moeten particuliere kavels worden uitgegeven, te koop of in eeuwigdurende erfpacht. ■



De moeizame strijd tegen onrechtmatige bewoning

Tien jaar Zoeklicht

Op misschien wel dertigduizend adressen in Amsterdam is sprake van onrechtmatige bewoning. Met project Zoeklicht wordt al tien jaar op bescheiden schaal geprobeerd woonfraude te bestrijden. Enige honderden huurovereenkomsten zijn sinds die tijd ontbonden. Het resultaat lijkt pover, maar interim-manager Hans van Zijl prijst zich gelukkig met de Amsterdamse corporaties die steeds vaker bereid zijn hun bestanden tegen het licht te houden. En landelijk is Amsterdam zelfs een lichtend voorbeeld.

Bert Pots

Wél een nieuwbouwwoning kopen, maar de sociale huurwoning niet opzeggen. Wél samenwonen, maar voor de zekerheid toch nog een vervangend huurhuis achter de hand houden. Of je een huurwoning nu onderverhuurt of leeg laat staan, het is allebei woonfraude of onrechtmatige bewoning. Aldus Hans van Zijl, interim-manager van het gemeentelijke project Zoeklicht. Het criterium is dat de huurder niet zijn hoofdverblijf heeft in de huurwoning. Woonfraude wordt volgens hem vaak gecombineerd met andere vormen van adresgebonden fraude. De huurder woont niet op het opgege-

ven adres maar bij een partner en krijgt daardoor onrechtmatig een hogere uitkering van de Sociale Dienst Amsterdam. Andere effecten kunnen zijn dat de huurder meer huursubsidie ontvangt, een lagere bijdrage betaalt voor kinderopvang of ten onrechte over een parkeervergunning beschikt. "We hebben wel eens uitgerekend dat bij volledige benutting van alle fraudemogelijkheden een voordeel van 25.000 euro per woonadres valt te behalen."

Of veel Amsterdammers daadwerkelijk zó gewiekt zijn, durft Van Zijl niet te zeggen. "We denken dat bij tien tot vijftien procent van de sociale huurwoningen enige vorm van fraude aan de orde is. Als we ook de particuliere verhuurders meetellen, dan worden zeker dertigduizend woningen niet volgens de regels bezet."

Het antwoord van de gemeente Amsterdam heet al tien jaar Zoeklicht. Vanaf begin dit jaar is sprake van een zelfstandige organisatie onder de naam Bureau Zoeklicht

met een formatie van negen personen. Zij werken samen met een aantal partners: alle Amsterdamse corporaties, de particuliere verhuurders, de Sociale Dienst Amsterdam en de Dienst Persoonsgegevens, de nieuwe naam voor Register Amsterdam. Een belangrijke activiteit sinds de oprichting in 1995 zijn de buurtonderzoeken. In ruim dertig buurtprojecten zijn negenduizend woningen bezocht. Enige honderden woningen zijn daardoor leeggekomen. De sociale dienst beëindigde een paar honderd uitkeringen en het Register heeft meer dan tweeduizend adressen op orde gebracht.

Indische Buurt

Afgelopen najaar is een buurtonderzoek gehouden in de Noord-Oostkwadrant van de Indische Buurt in stadsdeel Zeeburg. In de omgeving van de Molukkenstraat zijn op drieduizend woningen ruim driehonderd verdachte adressen gecontroleerd. De adressen zijn vooraf door Zoeklicht geselecteerd

na een vergelijking van diverse bestanden en het bijeenbrengen van de informatie die bij de verschillende partijen voorhanden is. "Een buurtonderzoek duurt gemiddeld drie weken. Het aantal te controleren adressen is niet zo groot, maar meer kan het uitvoerende team niet verwerken. Sommige adressen moeten wel vijf of tien keer worden bezocht, voordat duidelijk is op welke wijze en door wie de woning wordt gebruikt," aldus Van Zijl.

Het verzoek voor de actie kwam van het stadsdeelbestuur. Volgens stadsdeelvoorzitter Tjeerd Herrema, portefeuillehouder wonen, waren er signalen dat tal van woningen voor veel geld werden doorverhuurd. Bovendien was de laatste controle vier jaar daarvoor gehouden. Die actie leverde indertijd weinig op.

Herrema heeft met eigen ogen gezien hoe de controleteams te werk gaan. "Op een heel heldere manier wordt door de mensen die aanbellen naar de hoofdhuurder gevraagd. Er is sprake van een vrien-

delijke bejegening. Daarna blijkt vaak dat er niets aan de hand is. Vaak zijn verschillende bestanden niet met elkaar in overeenstemming. Maar soms is er wel degelijk iets aan de hand. Ik heb ook gezien dat mensen wegluchten zodra de controleur zich aandient."

Uit de eerste tussenrapportage blijkt dat bij 117 adressen geen aanwijzing is gevonden voor woonfraude.

'Laat de huurder bewijzen dat hij daar wel mag wonen'

Over de ruim tweehonderd andere adressen zijn dossiers samengesteld. In 79 woningen van Eigen Haard Olympus Wonen, De Dageraad en particuliere verhuurders is mogelijk sprake van onderhuur. Twee keer was sprake van illegale zolderbewoning en drie huishoudens blijken meerdere woningen te gebruiken. De Sociale Dienst Amsterdam heeft 26 adressen toegestuurd gekregen waar mogelijk sprake is van uitkeringsfraude. Ver-

der hebben de controleteams op 42 adressen - ondanks herhaalde pogingen - niemand thuisgetroffen.

Ook al gaat het om relatief weinig adressen; Van Zijl is gehecht aan het houden van buurtonderzoeken. Voor 2005 zijn nieuwe buurtonderzoeken voorzien in de stadsdelen Westerpark, Noord en Oost/Watergraafsmeer. "Een actie

wordt vooraf via advertenties aangekondigd. Alleen al de aankondiging is voor mensen reden de huur van hun woning te beëindigen. Bovendien gaat er een signaalwerking van uit. Onrechtmatige bewoning gaat niet zelden gepaard met overlast. Door onze acties maken we de buurt duidelijk daar iets aan te doen."

Het instrumentarium van Zoeklicht bestaat verder uit een -inmiddels

twee jaar oud - Meldpunt. Het afgelopen jaar werden zevenhonderd mogelijke gevallen van woonfraude aangemeld. De meeste meldingen komen van buurtbewoners die overlast ondervinden.

Verder wordt steeds meer tijd besteed aan trendonderzoeken en bestandsvergelijkingen. Van Zijl: "We zoeken naar nieuwe manieren om woonfraude aan het licht te brengen. Zo hebben we afgelopen jaar in het nieuwbouwgebied Park de Meer met behulp van informatie van het Kadaster een trendonderzoek gedaan naar de eigenaren van koopwoningen. De kopers zijn vergeleken met de bij ons bekende huurders. Dan ontstaat de indruk dat één op de tien kopers ook nog een huurwoning heeft. Of in al die gevallen sprake is van woonfraude moet nog nader worden bekeken. Komend jaar willen we twee nieuwe trendonderzoeken doen. Dan richten we ons onder meer op gehuwden en geregistreerde partners die niet op hetzelfde adres wonen. Ook willen we in stadsvernieuwingsgebieden adressen waar zich voor uitplaatsing veel mutaties voordoen nader analyseren."

Vaker bestandsvergelijking

Van recente datum is ook de bestandsvergelijking. In 2003 heeft de Dienst Wonen met de AWV - van oudsher een corporatie die actief woonfraude bestrijdt - een proef gedaan met bestandsvergelijking. De corporatie heeft haar bestand met huurders aangeleverd en dit is vergeleken met het bestand van houders van een huisvestingsvergunning van de Dienst Wonen. Uit de proef kwam een aantal adressen tevoorschijn waar de hoofdbewoner was vertrokken zonder huuropzegging. Die adressen zijn van nadere informatie voorzien en aan de verhuurder overgedragen. In een groot aantal



Foto: Karren Mulder

Buitendienst-inspecteur Rob Keissen.

gevallen bleek sprake te zijn van woonfraude.

Vanwege het succes zijn afgelopen jaar met de meeste corporaties dergelijke vergelijkingen uitgevoerd. In de eerste drie kwartalen van 2004 zijn 407 zaken doorgegeven. In het komende jaar staan vergelijkingen met grote particuliere huurders op het programma. Ook zal de vergelijking van de woonvergunningen met de corporatiewoningen tweemaal per jaar worden uitgevoerd. Het succes van Zoeklicht is in sterke mate afhankelijk van de steun van de corporaties. Volgens Van Zijl maken steeds meer corporaties tijd en geld vrij voor de strijd tegen woonfraude. Al blijven er onderlinge verschillen. AWV geldt als een koploper.

Ook Het Oosten heeft afgelopen jaar meer dan 120 huurovereenkomsten wegens huurfraude beëindigd. Taco Bouwmeester behandelt met een collega dergelijke zaken. "Wij hebben een eigen aanpak ontwikkeld. In 2002 heeft Het Oosten een generaal pardon gehad. Clandestiene huurders werden in staat gesteld hun huurovereenkomst in orde te maken. Daarna zijn we het zogeheten vlaggenproject begonnen. Zodra we een signaal krijgen over mogelijke onrechtmatige huur wordt een adres onderzocht. De informatie daarvoor kan het gevolg zijn van een activiteit van Zoeklicht, maar kan evengoed afkomstig zijn uit ons eigen bedrijfsproces. Signalen komen van klagende buurtbewoners of van één van onze huismeesters. Die kent zijn huurders goed. Hij kent dus ook de panden waar wat aan de hand is. Ook de financiële administratie levert informatie. Het valt op als voor één bepaald adres steeds iemand anders de huur komt betalen. Al die informatie wordt nu structureel geanalyseerd."

Bij andere corporaties ontstaat ook



meer belangstelling voor de structurele aanpak van woonfraude. Zo heeft De Key nog onlangs de interne procedure bij vermoedens van onderhuur aangescherpt. Elke melding wordt binnen tien dagen in behandeling genomen. Albert

'Wie alle fraudemogelijkheden benut kan tot 25.000 euro per woonadres behalen'

Schreven, directeur Wonen, denkt zo het aantal succesvolle zaken te kunnen vergroten. "Als een woning onrechtmatig wordt bewoond, moeten woningzoekenden langer wachten. Maar onderhuur is vooral ook erg slecht voor de leefbaarheid in een buurt. Onderhuurders staan nu eenmaal niet bekend als betrokken buurtbewoners", zo verklaart Schreven.

Betere samenwerking

De meeste corporaties geven dan wel een hogere prioriteit aan de bestrijding van woonfraude, maar Van Zijl houdt nog wat te wensen over. De samenwerking is zeker nog niet optimaal. De feitelijke beëindiging van een huurovereenkomst laat soms lang op zich wachten, zelfs als dossiers kant-en-klaar naar de verhuurder gaan. "Zoeklicht maakt een half jaar na een buurtonderzoek de balans op. We moeten dan altijd weer constateren dat een aantal zaken nog niet is afgerond. Corporaties hebben lang niet altijd voldoende capaciteit beschikbaar zaken slagvaardig af te han-

delen. Ze zijn druk met een fusie, willen ook aandacht besteden aan de bestrijding van overlast enz. Of ze zetten adressen in de wacht, bijvoorbeeld omdat iemand belooft snel terug te keren naar de woning." Yvonne van Veen, hoofd woonspecialisten van Eigen Haard Olympus Wonen kan zich niet voorstellen dat haar corporatie wordt bedoeld. Eigen Haard Olympus Wonen heeft bijvoorbeeld voor het buurtonderzoek in de Indische Buurt extra capaciteit beschikbaar gesteld. Wel heeft ze het gevoel dat de verwachtingen te hoog gespannen zijn. "Bij ons worden dergelijke zaken door

de medewerkers bewonerszaken afgehandeld. Zij staan voor lastige keuzes; ze moeten ook aandacht besteden aan de strijd tegen overlast. En een opzegging van een huurovereenkomst is lang niet altijd in een handomdraai af te handelen. Het zou goed zijn als iedereen zich beter de complexiteit van dergelijke processen zou realiseren." Van Veen pleit er ook voor buurtbewoners beter te informeren over de ingewikkeldheid van dergelijke kwesties. "De stap naar de rechter moet zorgvuldig gebeuren. Mensen die klagen moeten zich realiseren dat wij de problemen niet in tien dagen kunnen oplossen." Ook Herrema vindt de aanpak van illegaal wonen in de praktijk vaak nog te stroperig verlopen. De overheid kan daar volgens hem een bijdrage aan leveren door de regels te wijzigen. "Ik ben voorstander van de omkering van de bewijslast. Nu moet de gemeente aantonen dat iemand ergens niet woont. Laat de huurder bij een serieus vermoeden van onderhuur maar bewijzen dat hij daar mag wonen."

Verder is hij voorstander van de introductie van bestuurlijke boetes. Nu zijn er geen sancties, behalve dan dat de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt. "Verlang van de corporaties dat zij daadwerkelijk handhaven. Geef de gemeente de mogelijkheid boetes op te leggen als een woningstichting, particuliere verhuurder of huurder onrechtmatige bewoning toestaat. Het onderwerp, een rechtvaardige verdeling van de schaarse woonruimte, is er belangrijk genoeg voor." Van minister Dekker van VROM krijgt hij vooralsnog geen steun. Eind vorig jaar heeft zij het rapport *Bestrijding van onrechtmatige bewoning* naar de Tweede Kamer gestuurd. De VROM-inspectie heeft het beleid van dertien grote en middelgrote gemeenten onderzocht. De minister kiest niet voor wettelijke maatregelen; met uitzondering van de bestrijding van huisjesmelkers. Wel mag Amsterdam dienen als lichtend voorbeeld. Ze beveelt andere steden aan een meldpunt te creëren, een gemeentelijke coördinator te benoemen en prestatieafspraken te maken met corporaties. Verder is zij voorstander van een wijkgerichte aanpak van leefbaarheid, sociale en fiscale fraude, criminaliteit en overlast. Over de laatste suggestie heeft Hans van Zijl zijn twijfels. "Ik kan me goed voorstellen dat we de komende tijd binnen de gemeente de samenwerking uitbreiden. Wellicht is het haalbaar de Dienst Belastingen en de gegevens over de OZB bij ons werk te betrekken. Maar bij snelle groei is het risico groot dat de fraudeaanpak helemaal strandt. Elke partij heeft zijn eigen wensen of bijzondere cultuurgebonden werkwijze. In Amsterdam-Zuidoost is wel eens sprake geweest van een integrale fraudeaanpak met veel meer partners. Daar is helemaal niets van terecht gekomen." ■

Waterwijk IJburg opnieuw uitgesteld

Woonboten blijven bestuurders hoofdpijn bezorgen

Al dertig jaar probeert de gemeente met woonbooteigenaren afspraken te maken over hogere liggelden en nieuwe locaties. Sommige voorstellen strandden bij de rechter. Andere keren bezweken bestuurders onder de protesten van de waterbewoners. Vóór eind 2005 moet de projectgroep Wonen op het Water de bestuurlijke verwarring hebben opgelost. Maar de botenwereld is boos over de voorstellen voor een aanlegovereenkomst en nieuwe welstandscriteria.

Jaco Boer

In de zomer van 2002 wond Duco Stadig, wethouder Volkshuisvesting en Grondzaken, er in zijn 'bestuurlijk testament' woonbotenbeleid geen doekjes om. "Het woonbotenbeleid sleept zich al dertig jaar voort en vastgesteld beleid is in onvoldoende mate uitgevoerd." De bootbewoners hadden het waarschijnlijk niet beter kunnen for-

muleren. Al jaren vechten belangenorganisaties als de Landelijke Woonboten Organisatie (LWO) en het Waterig Amsterdams Front (WAF) tegen de "willekeur" en "algehele gekte" die zij op het water waarnemen. Omdat het beleid naar de stadsdelen is gedelegeerd, kunnen

Tevergeefs. De LWO signaleerde in 2002 tenminste vijftig punten van ongelijkheid die niet snel zullen veranderen, variërend van huursubsidie en rioolheffing tot regels voor verbouwingen en welstand. Ook Maarten Voster van de Dienst Binnenwaterbeheer Amsterdam (BBA) geeft toe dat

'Ook een drijvende woning is gewoon een woonboot'

voor het schip op de ene oever andere richtlijnen gelden dan voor de ark ertegenover. Iedere generatie bestuurders en ambtenaren probeert ook de regels voor bootbewoners gelijk te trekken met die voor mensen op de wal.

wonen op het water iets anders is dan een huis op de wal. "Heel veel regels en wetten die voor onroerende goederen gelden, gaan niet op voor een roerend goed als een boot. Persoonlijk vind ik die verschillen ook niet zo erg."

Drijvende woningen in Almere, onderdeel van het project 'Gewild Wonen'



Erfpacht afgeschoten

Om een einde te maken aan de chaos en verwarring in het woonbotenbeleid riepen in de zomer van 2002 Stadig en Bea Visser, directeur van de Dienst Binnenwaterbeheer Amsterdam, de projectgroep Wonen op het Water in het leven. Portefeuillehouders van enkele

stadsdelen, directeuren van stedelijke diensten en belangenorganisaties van woonbootbewoners gingen samen met Stadig op zoek naar oplossingen voor een aantal slepende kwesties. Met stip op nummer één stond de moeizame invoering van erfpacht voor woonboten. In de zomer van 2003 besloot Sta-

dig na gesprekken met zijn staf en de projectgroep de introductie van erfpacht op het water definitief af te blazen. “Het was juridisch onduidelijk of de regeling haalbaar was. Bovendien ontstaat er ook onduidelijkheid als je ligplaatsen met erfpacht en precario naast elkaar laat bestaan”, aldus Maarten Voster van

BBA en leider van de projectgroep. Het alternatief werd de aanlegovereenkomst, waarbij de al ingeboekte verdiensten op nieuwe ligplaatsen niet in gevaar kwamen. Voordat de eigenaar van een woonboot een ligplaatsvergunning krijgt, moet hij voortaan bij opbod een bedrag betalen om op die plek te mogen liggen. “In de botenwereld is het gangbaar dat nieuwe bewoners de bestaande ligplaats overnemen van de vertrekkende eigenaar en daarvoor een flink bedrag betalen. In feite zetten wij dat systeem voort met nieuwe ligplaatsen”, aldus Voster. “Het enige verschil is dat de nieuwe bewoner als eerste gebruiker dat bedrag aan het stadsdeel betaalt dat de ligplaats heeft aangelegd.”

120 nieuwe ligplaatsen
“Sleutelgeld” noemt Erik Blaauw, secretaris van de Landelijke Woon-

WATERWIJK IJBURG IN ZWAAR WEER

Steigereiland is de toegangspoort van IJburg vanaf de ringweg. Er wordt druk gebouwd. Het bouwprogramma, met relatief veel ruimte voor particulier initiatief (welstandsvrije bouw, particulier opdrachtgeverschap), is luid bejubeld en trekt internationaal de aandacht. Maar met het natte gedeelte, de drijvende woningen, wil het niet vlotten. Oorspronkelijk zouden er in 2004 al een kleine tweehonderd villa's en sociale huurwoningen op het water hebben moeten dobberen. Maar de bak naast de IJburglaan waarin ze hadden moeten liggen is op een kolossale hoogspanningsmast na leeg. Projectbureau IJburg verwacht op zijn vroegst pas eind 2005 met de verkoop van vrije waterkavels te kunnen beginnen. “We zijn er niet uitgekomen met de projectontwikkelaar van de Noordbuurt waar ook de parkeergarages voor de bewoners worden gebouwd”, deelt Iris van der Horst mee. Dat de markt voor dure woningen op dit moment niet erg mee zit is ook “een belangrijke overweging om geen haast te hebben met de plannen.” Eerder werd door het projectbureau al gerept van “lastige gesprekken” met Rijkswaterstaat, de provincie en het Hoogheemraadschap. Ook voor hen is dit project een noviteit. Zij stellen steeds nieuwe eisen aan de veiligheid of de waterkwaliteit op de locatie. Daardoor is er nog altijd geen

overeenstemming over zaken als het weghalen van baggerslib en het wel of niet open laten van de sluis in de dijk rond de bak.

De waterwijk wordt niet alleen later opgeleverd maar er komen ook minder drijvende woningen te liggen. In 2000 meende de gemeente er nog 202 drijvende huizen te kunnen realiseren. In mei 2002 had projectmanager Marlene Rienstra het in NUL20 nog over slechts 170 drijvende huizen. Zestig daarvan zouden door een projectontwikkelaar en een woningcorporatie worden gebouwd. Dat laatste getal is inmiddels iets naar beneden bijgesteld terwijl de ene na de andere corporatie zich uit het project heeft teruggetrokken. Het is dan ook de vraag of er wel sociale huurwoningen op het water komen. Toch was juist dit experiment met drijvende huurwoningen een belangrijke reden om erfpacht voor waterkavels in te voeren. Pas dan vielen de huizen onder het Bouwbesluit en de Woningwet en kon er huursubsidie worden aangevraagd. Hoewel deze betalingsvorm voor woonboten inmiddels is vervangen door een aanlegovereenkomst, houdt de gemeente voor de drijf-woningen op IJburg vast aan de erfpachting. Om juridische problemen te voorkomen was het daarvoor wel nodig om een aparte categorie woonboten in het leven te roepen: de

“waterwoning”. Deze deelt een aantal kenmerken met gewone arken maar door de combinatie van een aantal punten wijkt ze toch weer af van een ‘gewone’ boot waarvoor de aanlegovereenkomst geldt. Of deze redenering ook standhoudt bij de rechter wordt betwijfeld door de Landelijke Woonboten Organisatie. “Uit alle jurisprudentie tot nu toe blijkt dat alle drijvende woningen als woonboot worden beschouwd”, aldus LWO-secretaris Blaauw.

IJburg, Steigereiland. Met de geplande waterwijk in dit meertje wil het niet erg vlotten. De verkoop van waterkavels start op zijn vroegst eind 2005





Woonboten bij het Nieuwe Meer

boten Organisatie en actief binnen het Waterig Amsterdams Front, de aanlegovereenkomst zonder een spootje ironie. “Op de wal is het verboden om een geldbedrag te vragen voordat je een publiekrechtelijke vergunning verleent.” Hij vertrouwt ook de toezegging van de gemeente niet dat de aanlegovereenkomst alleen voor nieuwe ligplaatsen geldt. “De nieuwe locaties uit het voorstel aan de gemeenteraad – Houthavens en IJburg - zijn allemaal plekken die bedoeld zijn om verplaatste schepen neer te leggen. Linksom of rechtsom wil de overheid gewoon een deel van de waarde van de boten op tafel zien.”

Voster bestrijdt die opvatting en legt uit dat bewoners die naar een nieuwe ligplaats moeten verhuizen geen ‘sleutelgeld’ hoeven te betalen. “Als de verplaatsing zich binnen het stadsdeel afspeelt, verloopt de verhuizing voor iedereen met gesloten beurzen. Moet de boot naar een ander deel van de stad, dan betaalt het oude stadsdeel de kosten van de aanlegovereenkomst voor de nieuwe ligplaats. Bewoners hoeven dus alleen te betalen als er sprake is van een nieuwe boot op een nieuwe plek.” Voster begrijpt de tegenstand van woonbootorganisaties ook niet goed. “Met de aanlegovereenkomst

worden bewoners van nieuwe ligplaatsen gelijk behandeld met die van oude en is er een rem gekomen op het verplaatsen van schepen. Bovendien worden stadsdelen financieel geprikkeld om het aantal ligplaatsen uit te breiden. Wat wil je nog meer?” Dat de komst van meer ligplaatsen geen loze kreet is, blijkt volgens hem uit de lijst met ongeveer 150 potentiële nieuwe locaties die in samenwerking met de stads-

delen wordt opgesteld. “Het zal me niet verbazen als daarvan binnen een jaar of tien zeker 120 plaatsen gerealiseerd zijn.” Bij de uitbreiding ligt het accent op delen van de stad waar nog maar weinig boten liggen. In de binnenstad komt er in elk geval de komende jaren niets meer bij.

Blaauw laat zich ondanks het vooruitzicht op nieuwe ligplaatsen niet overtuigen van de noodzaak van de aanlegovereenkomst. “Het is een schande dat stadsdelen zich alleen door geldgewin geroepen zouden voelen nieuwe steigers aan te leggen. Dat is de redenering van een projectontwikkelaar maar de zorg voor goede en betaalbare huisvesting is gewoon een taak van de over-

heid. Alle kosten voor de aanleg van een nieuwe ligplaats kunnen ook gewoon in een hoger precario worden gestopt.”

“Generationaliseerde vooroordelen”

De aanlegovereenkomst is overigens niet het enige twistpunt tussen gemeente en woonbootbewoners. Terwijl de organisaties bakkeleien over de kosten van nieuwe

“Stadsdelen worden nu financieel geprikkeld het aantal ligplaatsen uit te breiden”

ligplaatsen, doemt het volgende conflict al weer op: welstandsbeleid voor boten. Veel stadsdelen hebben de schepen bewust buiten de discussie over nieuwe welstandsregels gelaten. Wettelijk is er ook geen verplichting om schoonheidsregels hiervoor op te stellen. Maar steeds meer walbewoners en bestuurders ergeren zich aan de ‘misbaksels’ die op sommige plaatsen het water ontsieren. De projectgroep heeft daarom vorig jaar een ‘gereedschapskist’ voor stadsdelen gemaakt om hen te helpen met het opstellen van logische toetsingscriteria.

In grote lijnen wordt daarbij dezelfde systematiek gehanteerd als op de wal. “Definieer per deelgebied

eerst de kenmerken waaraan je wilt vasthouden en kijk of en hoe woonboten daarin kunnen worden opgenomen. Bemoei je pas daarna met zaken als de goothoogte, de kleur of het type dak”, legt Voster uit. Politici moeten ook bepalen hoever ze willen gaan met het opleggen van schoonheidsregels. “Sommigen vinden al die verschillende bootjes en arken erg charmant. Maar anderen willen juist rust en eenheid op het water.”

Als het aan de bootbewoners ligt, zal het nog lang duren voordat er een einde komt aan hun bonte waterrijk. Blaauw zal zich tot het uiterste verzetten tegen vage welstandscriteria zoals in deze notitie. “Er is nergens sprake van enige onderbouwing, zodat ambtenaren dadelijk boten moeten toetsen aan generationaliseerde vooroordelen. Onlangs werd nog een schip op welstand afgekeurd, omdat er onder water een knik in de romp zat die niet authentiek was. Met deze notitie wordt de gekte alleen maar groter. Nu sta je soms al bij de Raad van State voor een raam van plexiglas dat een centimeter dikker is dan is toegestaan.”

Het steekt hem bovendien dat de gemeente op hetzelfde moment weigert om apart beleid voor historische schepen in te voeren. In het verleden heeft de gemeenteraad dit wel toegezegd maar van die beloften is niets terechtgekomen. “Volgens Stadig kost dat te veel mankracht en geld. Maar dat is onzin. Monumentensubsidies zijn vaak al tien jaar van tevoren vergeven. Dus daarvan zullen we niet veel kunnen profiteren. Hou gewoon een paar kleine werfjes voor woonboten open zodat we zelf aan de schepen kunnen klussen. Het zou ook al veel schelen als de woonbootbewoners eens een keer met rust worden gelaten. Maar dat is blijkbaar te veel gevraagd.” ■

Jurist Struiksmā acht IJburg II nog altijd haalbaar

‘Kinderachtige argumentatie’

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft een streep gehaald door het bestemmingsplan voor de tweede fase van IJburg. Toch twijfelt prof. J. Struiksmā, bijzonder hoogleraar ruimtelijk bestuursrecht aan de Vrije Universiteit van Amsterdam, niet aan de haalbaarheid van het woningbouwprogramma. Wel kan de gemeente Amsterdam maar beter net doen alsof IJburg in de gewraakte ‘speciale beschermingszone’ ligt. Anders dreigt het nieuwe bestemmingsplan opnieuw te sneuvelen.

Bert Pots
Jan Struiksmā kan zich de teleurstelling over de vernietiging van het bestemmingsplan voor de tweede fase van IJburg goed voorstellen. Volgens hem gaat het om twee zaken. “Het is voor de Afdeling bestuursrechtspraak niet duidelijk geworden waar het plangebied de speciale beschermingszone indringt. De mensen die ik daarover heb gesproken vinden dat een kinderachtig en ongeloofwaardig argument. Iedereen die de kaart van IJburg over de kaart van de beschermingszone in het IJmeer legt, ziet in één oogopslag dat zich alleen op de zuidoostelijke punt van het Strandeiland een overschrijding voordoet. Bij de aanwijzing van de beschermingszone

heeft de staatssecretaris van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit in de juridisch bindende toelichting gezegd dat IJburg zich hoe dan ook buiten het beschermde gebied bevindt, maar dat gaat de Afdeling veel te ver.”

Het andere punt gaat over de juridische vormgeving. “Naar de mening van de Afdeling zou IJburg op allerlei manieren kunnen worden uitgewerkt. In het onderzoek naar de significante gevolgen van de aanleg van de woongebieden moet daar van meet af aan rekening mee worden gehouden. Dat is een beetje een wonderlijk argument. Met respect voor de uitspraak; dit komt op mij enigszins gezocht voor. Uit de plannen kan de eilandenstructuur duidelijk worden afgeleid.”

Naar zijn mening is er iets anders aan de hand. “Ik denk de hele tijd dat argumenten zijn gezocht om deze zaak opnieuw door de gemeente te laten behandelen, zodat de Afdeling straks alsnog naar het hoofdargument kan kijken. Het belangrijkste argument is nog nooit bij de rechter aan de

orde geweest. Bij de aanwijzing van de beschermingszone is op economische gronden rekening gehouden met de ligging van IJburg. Kijk je naar de tekst van de Vogelrichtlijn en Europese jurisprudentie dan is een dergelijke afweging niet toegelaten. Bij de aanwijzing mag alleen rekening worden gehouden met ornithologische aspecten, niet met economische belangen. Dat is al vele jaren bekend.”

Vogel- en Habitatrichtlijn

Hij ontleent die verwachting onder meer aan een verwijzing in de uitspraak naar een kwestie in Volendam. In een procedure over de aanleg van een jachthaven buiten de speciale beschermingszone in het Markermeer heeft de Raad van State uitgemaakt dat in het plangebied het regime van de Vogel- en Habitatrichtlijn gewoon van kracht is.

Waarom heeft de rechter daar nog nooit iets over gezegd? “Heel simpel. De rechter spreekt zich niet uit over zaken die niet naar voren worden gebracht. In de door Hiswa en Recron gevoerde beroepsprocedure tegen de aanwijzing van de beschermingszone een paar jaar geleden ging het alleen om de aanwijzing als zodanig. Dat een hap uit het IJmeer ontbrak, was voor hen geen punt van discussie. De gemeente Amsterdam heeft zich daar uiteraard ook niet druk om gemaakt. Maar bij een nieuwe procedure over het bestemmingsplan zou dat argument wel heel goed een rol kunnen gaan spelen.”

Rijk en gemeente zouden daar, zo meent Struiksmā, op een reële manier op moeten reageren. “Het zou doodzonde zijn als de bouw van IJburg niet door kan gaan. Dus moet voorkomen worden dat het bestemmingsplan opnieuw sneuvelt. Het zou verstandig zijn als de

AMSTERDAM VERSUS RAAD VAN STATE

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft de afgelopen jaren diverse keren bezwaren tegen bestemmingsplannen van de gemeente Amsterdam gegrond verklaard.

Houthavens – juli 2003: De plannen voor 950 woningen op acht wooneilanden in het IJ en een nabijgelegen bedrijventerrein van 70.000 vierkante meter voldoen niet. De Raad valt vooral over de hogere en onzorgvuldig vastgestelde geluidsgrenzen. Die garanderen geen goed woonklimaat en zouden onredelijk veel geluidsbeperkende maatregelen van nabijgelegen bedrijven vergen.

IJ-dock – december 2003: De Raad vernietigt het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van het IJ-dock ten westen van het Centraal Station. Bezwaren van buurtbewoners tegen bouwhoogte en volume worden gehonoreerd.

Binnengasthuisterrein – februari 2004: De bouw van een nieuwe universiteitsbibliotheek wordt geblokkeerd.

Volgens de Raad tast het bouwplan het historische Binnengasthuisterrein en daarmee het beschermd stadsgezicht aan.

Stationseiland – juni 2004: De Raad van State schorst het bestemmingsplan Stationseiland op grond van twijfel over de toekomstige luchtkwaliteit rond de monden van de autotunnel achter het CS. Provincie en gemeente accepteren ten onrechte overschrijding van de normen. De zaak is aangespannen door Fortis Vastgoed die vreest dat haar parkeergarage aan de voorzijde van het station slechter bereikbaar wordt. De uitspraak in de bodemprocedure volgt begin 2005.

Gershwin – november 2004: Het bestemmingsplan voor een deel van de Zuidas wordt geschorst vanwege twijfel over de kwaliteit van een onderzoek naar de luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan voor hetzelfde gebied sneuvelde enkele jaren eerder ook al. Toen werden bezwaren tegen de gehanteerde parkeernorm gehonoreerd.



Professor Jan Struiksma: “Voor IJburg gaat het er nu om een bestemmingsplan te maken dat met alle waarborgen is omkleed.”

lijk om alle regelgeving en relevante jurisprudentie goed in de gaten te houden.” Struiksma maakt de gemeente dan ook geen zware verwijten. Evenmin heeft hij de indruk dat Amsterdam het maken van het bestemmingsplan niet serieus heeft genomen. “Het maken van bestemmingsplannen wordt steeds moeilijker. Er zijn steeds meer onderwerpen waar aandacht aan moet worden geschonken. Dat is vaak het gevolg van Europese regelgeving. Die regelgeving is vaak algemeen van aard en heel rigide geformuleerd. Vervolgens is het zeer de vraag hoe je dat op een correcte manier moet doorvoeren in wetgeving in eigen land. Nog ingewikkelder is het vervolgens te bedenken wat daarvan precies de gevolgen zijn voor lagere overheden.”

Na de uitspraak heeft wethouder Stadig gepleit voor een beperking van de mogelijkheden om te procederen en een aanpassing van de Wet op Ruimtelijke Ordening. “Ik weet niet waar de wethouder dan aan denkt. Er wordt wel nagedacht over een beperking van het recht om beroep in te stellen tegen bestemmingsplannen. Alleen belanghebbenden zouden dan nog bezwaar mogen maken. Maar dat maakt niet zoveel uit. In de praktijk voeren vrijwel alleen belanghebbenden procedures. Ook heeft hij de suggestie gedaan gemeenten gemakkelijker in staat te stellen bestemmingsplannen te repareren, nadat de Afdeling een omisatie heeft vastgesteld. Dat past niet in de manier waarop de bestuursrechtspraak nu functioneert. Mocht een wetswijziging juridisch gezien al haalbaar zijn; een wijziging duurt zo lang dat Amsterdam daar niets aan heeft. Voor IJburg gaat het er nu om een bestemmingsplan te maken dat met alle waarborgen is omkleed.” ■

gemeente bij het ministerie een nieuwe aanwijzing vraagt. Vooruitlopend wordt zo compleet mogelijk onderzoek gedaan naar de effecten van de aanleg van IJburg op de speciale beschermingszone, inclusief een plan voor compenserende maatregelen en alles wat daar bij hoort.”

Volgens Luuk Hamer, advocaat van de Vereniging tot behoud van het IJsselmeer, is het einde van IJburg II voor meer dan de helft zeker.

Ook vakgenoten van Struiksma betwijfelen de haalbaarheid van het woningbouwprogramma. Hij schaarst zich echter niet aan hun zijde.

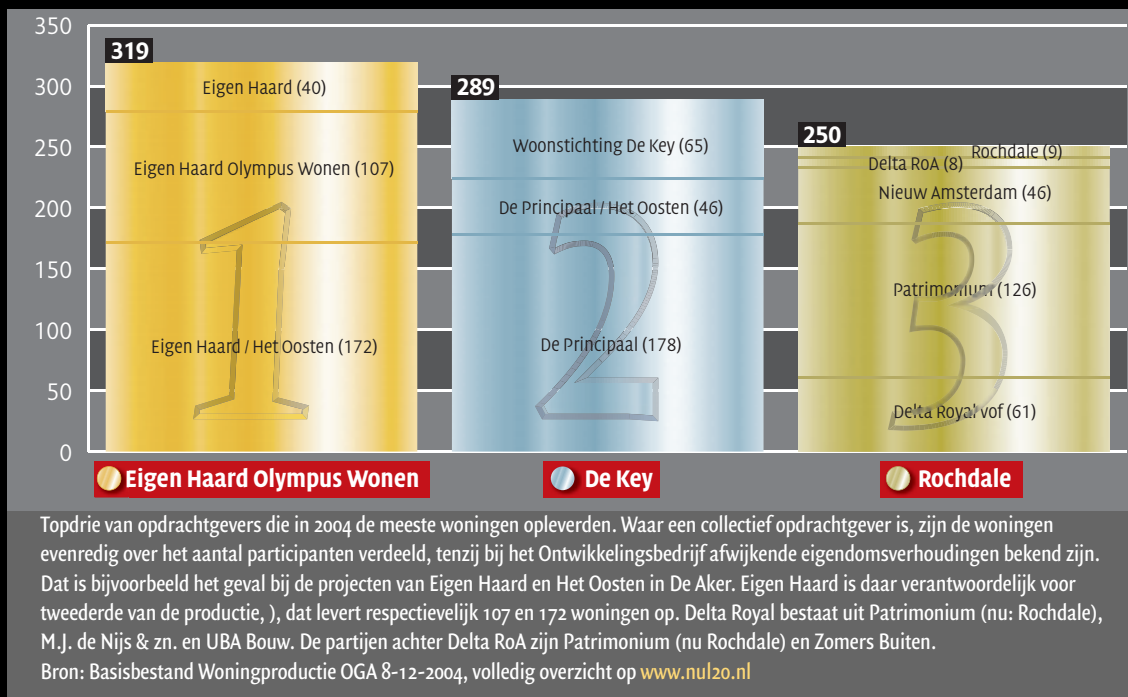
“De bouw van de 9500 woningen is binnen de wettelijke vereisten haalbaar. Het maatschappelijke belang staat buiten kijf, als maar voldoende compensatie wordt geboden. Het mooie is dat de gemeente daar bij de keuze voor de eilandenstructuur ook al reke-

ning mee heeft gehouden. De eilanden worden aangelegd om de inbreuk op de natuurwaarden zo gering mogelijk te laten zijn. Daar gaat al een compenserend effect van uit.”

Leermoment?

Wat kan de gemeente leren van deze gang van zaken? “Het is in langdurige planprocessen, de ontwikkeling van IJburg beslaat misschien wel twintig jaar, heel moei-

2004: wie bouwt in Amsterdam?



In de bouwwereld en woonsector staat men alweer enige tijd met beide benen op de grond. De hoogconjunctuur eind jaren negentig leidde tot ambitieuze stedenbouwkundige programma's, maar de wal keerde het schip. Een overaanbod aan plannen, stapeling van eisen en toenemende complexiteit droegen bij aan de afnemende productie en langere doorlooptijden. De nieuwe woningnood herinnerde ons eraan dat kwantiteit ook een kwaliteit is. Het is een slingerbeweging. Sinds enkele jaren vindt bijna elke belangenpartij dat 'bouwen, bouwen, bouwen' de beste manier is om de vele problemen op de woningmarkt in Amsterdam te bestrijden. Maar de omslag gaat, zoals alles in de bouwwereld, langzaam. In 2003 bleef de teller steken op 2409 opgeleverde woningen, vorig jaar op 2233. Pas aan de aantallen woningen die in 2004 in aanbouw zijn genomen, kun je zien dat de productie echt in de lift zit.

Om de urgentie van de woningproductie te accentueren besloot NUL20 vorig jaar om naast de vele bestaande architectuurprijzen jaarlijks de 'Gouden Baksteen' uit te reiken aan de opdrachtgever die jaarlijks de meeste woningen realiseert. Dat is nog niet zo eenvoudig, omdat corporaties en commerciële ontwikkelaars in wisselende collectieven projecten ontwikkelen. Zo heb je op IJburg bijvoorbeeld de Groepen Waterstad 1, 2 en 3. Bij potentiële winnaars heeft NUL20 deze verbanden in samenwerking met het Ontwikkelingsbedrijf Amsterdam minutieus uitgeplozen.

De grote aantallen worden in Amsterdam nog altijd door de corporaties geleverd. De productiefste opdrachtgever was dezelfde als in 2003: de NUL20 Gouden Baksteen gaat wederom naar de Stichting Eigen Haard Olympus Wonen. Zij leverde in 2004 319 woningen op, waarvan de meeste wederom in De Aker. Eigen Haard

werkt daar samen met Het Oosten. In totaal leverde de combi daar 258 woningen op. Eigen Haard tekende voor tweederde daarvan. De Key (Principaal) werd tweede en Rochdale (Patrimonium, Delta Royal) derde.

Meer dan de helft (53%) van de totale productie in 2004 bestond uit vrije sector woningen. Eenvijfde daarvan bestond uit huurwoningen. Het merendeel van deze huurwoningen staat aan het Balboaplein (Westerweelschool) in De Baarsjes, een project van Het Oosten en De Principaal. In de sociale sector worden uitsluitend huurwoningen opgeleverd, in het middensegment bijna uitsluitend koopwoningen.

Fred van der Molen

Met dank aan Jan Smit van het Ontwikkelingsbedrijf Amsterdam

Zie pag 16 voor meer informatie over de bouwproductie 2004



Eigen Haard Olympus Wonen

Stichting Eigen Haard Olympus Wonen levert in 2004 de meeste woningen op en ontvangt daarom voor de tweede maal in successie de NUL20 Gouden Baksteen