

# NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – maart 2005 #19



## De dynamiek van Amsterdamse woonmilieus

**Kloof tussen arme en rijke buurten groeit  
Welke buurten komen op, welke glijden af?**

**Huurders en kopers: gemengd beheer is complex**



**25** Bouwvelop of krimpfolie?  
De Grote Vereenvoudiging Deel I



**20** Tegenstellingen tussen huurders en kopers kunnen flink oplopen

**8** Veranderende woonmilieus: de dynamiek van de stad



inhoud

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

**NUL20**

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

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

# NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – maart 2005 #19



28

De buurt: guur oord of kuuroord?  
Essay van Jan Wilem Duyvendak

- 4 Gemeenschappelijke ruimte **Kort nieuws**
- 8 Eerste verdieping **Woonmilieus**
  - 8 **Kloof tussen arme en rijke woonmilieus groeit**
  - 11 **Amsterdam in tien woonmilieus**
  - 14 **Bouw eens wat anders**
- 13 Als ik het voor het zeggen had **Jan van der Moolen**
- 17 Kort bestek **De kaartenmakers van Amsterdam**
- 18 Amsterdam in Beeld **Locatie Amsterdam**
- 20 Tweede verdieping **Gemengd (is) complex**
- 22 Kort bestek **Wonen in een wagen**
- 25 Derde verdieping **De Grote Vereenvoudiging (I)**  
**De bouwenvelop, een wonderinstrument?**
- 28 Vierde verdieping **De buurt: guur oord of kuuroord?**
- 30 Forum **Eef Meijerman: Verplicht nummer? Kom op zeg**
- 31 Forum **Erfpacht, helemaal zo gek nog niet**
- 32 Woonbarometer  
**Hoeveel woningen komen er nu echt bij in Amsterdam?**

In het volgende nummer o.a.:

De as Almere-Amsterdam:  
- Dubbelstad in wording?  
- Wat wil Almere met het IJmeer?

## Waar is toch de dakpan gebleven?

**N**ee maar, een puntdak! Op IJburg! Nog net had ik tegen mijn metgezel gesomberd dat het silhouet van de IJburgse architectuur zelfs in het prachtige sneeuwlandschap op een verzameling blokkendozen leek, toen we het om de hoek in aanbouw zagen. Een puntdak. Het mag dus wel. Of had de architectuurpolitie even niet opgelet?

Voor de oppervlakkige beschouwer die ik ben, lijkt veel nieuwbouw in Amsterdam op elkaar. Een keur van architecten heeft aan de hoofdstraat van IJburg gebouwen ontworpen, maar pas van dichtbij en vooral aan de achterkant zie je de verschillen. Dat is voor één wijk niet erg, maar dat ook elders in de stad vergelijkbare complexe gebouwen met dito kleur- en materiaalgebruik worden gebouwd, begint langzamerhand wel op te vallen.

Nu geldt ongetwijfeld voor elke bouwperiode dat de overeenkomsten groter zijn dan de verschillen. De variaties bij de zeventiende-eeuwse grachten of de negentiende-eeuwse gordel zijn ook beperkt. De vigerende bouwstijl is de resultante van financiële mogelijkheden, beschikbare materialen, heersende bouwtechnieken en de mode van de dag. Bovendien zetten stedenbouwkundigen bij gebiedsontwikkeling de grote lijnen uit en dat is maar goed ook. Je moet er

niet aan denken dat elke architect zich op elk pand volledig zou kunnen uitleven.

Maar toch. Er lijkt bij een groot deel van de nieuwe uitleg, of het nu in Parkstad, IJburg of in het centrum is, sprake van een grote mate van eenvormigheid. Zouden stadsdelen zich met hun bouwprogramma's niet juist van elkaar moeten onderscheiden?

Wordt die eenvormigheid opgedrongen door strikte bouwprogramma's die hoge dichtheden en functiemenging dicteren? Volgen architecten soms al te slaafs de mode van de dag? Bemoeien stedenbouwkundigen zich teveel met uitvoeringsdetails? Of is dit allemaal onzin?

We legden deze vragen voor aan een architect, een stedenbouwkundige en een ontwikkelaar. In dit nummer van NUL20.



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

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

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

REDACTIE:  
Bas Donker van Heel  
Jaco Boer  
Janna van Veen  
Johan van der Tol (eindredactie)  
Bert Pots

AAN DIT NUMMER WERKTEN MEE:  
Jan van der Moolen,  
Johan van Zanten (Studio Noord)  
Katrien Mulder

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

FOTOGRAFIE Nico Boink  
VORMGEVING Pieter Lesage  
DRUK Drukkerij Stolwijk

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

# Aantal bezwaren tegen WOZ-taxatie valt mee

Alle 368 duizend Amsterdamse huishoudens hebben de aanslag van de onroerendezaakbelasting (OZB) binnen. Deze is gebaseerd op de WOZ-taxatie, die gemiddeld met 45 procent is gestegen ten opzichte van vier jaar terug. Tot een stortvloed van bezwaarschriften heeft dit niet geleid. Volgens de Dienst Belastingen is het aantal bezwaren beduidend lager dan vier jaar terug. De gemiddelde belastingopbrengst mag overigens niet stijgen door de hogere WOZ-waarde. De tarieven zijn dan ook volgens de Amsterdamse belastingdienst met een vergelijkbaar percentage verlaagd. Staatssecretaris Wijn verlaagt tevens het tarief van het eigen-woningforfait van 0,85 naar 0,6 procent van de WOZ-waarde.

In de nieuwe taxatie is de enorme waardestijging van de woningen van de afgelopen jaren verwerkt. De nieuwe WOZ-waarde is gelijk aan de geschatte woningwaarde per 1 januari 2003, de vorige die van 1999. Gerealiseerde verkoopprijzen van vergelijkbare woningen worden als referentie gebruikt. De WOZ-waarde

is onder andere ijkpunt voor de gemeentelijke onroerendezaakbelasting voor eigenaren en huurders. Vereniging Eigen Huis schatte eerder de gemiddelde verhoging in Amsterdam op 59 procent. Woordvoester Betty den Exter Blokland van de Dienst Belastingen houdt het zelf op 45 procent. Ter compensatie van deze stijging hebben gemeenten, waaronder Amsterdam, hun tarieven verlaagd.

In sommige populaire buurten zijn de WOZ-waarden echter veel meer dan vijftig procent gestegen. Ook bereiken ons berichten van eigenaren dat hun nieuwe WOZ-waarde ver ligt boven in de buurt gerealiseerde verkoopprijzen. In dat geval is het indienen van een bezwaarschrift de logische weg. Den Exter Blokland meldt dat het aantal bezwaarschriften tot dusver veel lager is dan vier jaar terug. Op 4 maart waren er zeventuizend bezwaarschriften op 368 duizend aanslagen, minder dan twee procent. Vier jaar terug protesteerde meer dan tien procent. De bezwaartermijn is overigens nog lang niet voor iedereen verlopen, dus het aantal zal nog oplopen.

Zeker als het aan de Huurdersvereniging Amsterdam (HA) en de Woonbond ligt. De HA roept namelijk alle Amsterdamse huurders op protest aan te tekenen tegen de WOZ-beschikking: "Bezwaar maken tegen de WOZ-waarde kan u een lagere huurverhoging opleveren en is ook een krachtig protest tegen de plannen van Dekker." Deze actie is gericht tegen Dekkers plannen om de maximale huur te koppelen aan de WOZ-waarde. HA en woonbond hebben een standaard bezwaarschrift op het internet gezet.

De Dienst Belastingen is niet blij met de actie omdat zij niets te maken heeft met de huurhoogte. Den Exter Blokland: "Al jaren wordt de OZB gebaseerd op de WOZ. Daar verandert niets aan. Huurders zijn bij ons aan het verkeerde adres. Laten ze vooral protesteren, maar wel bij minister Dekker." Ze verwacht niet dat de Dienst Belastingen in problemen komt door de actie. "Bezwaar aantekenen gaat via een standaardformulier. We kunnen daardoor snel schiften welke realistisch zijn en welke niet."

[FVDM]

## Imca Vastgoed koopt kantorencomplex ABN Amro



Een deel van het voormalige kantorencomplex van ABN Amro aan de Vijzelstraat krijgt een woonbestemming, zo heeft Imca Vastgoed verklaard. Volgens de nieuwe eigenaar leent het complex zich goed voor de ombouw naar nieuwe functies. Het kantoorgebouw aan de Vijzelstraat krijgt op de begane grond winkelruimte. Op de hoger gelegen etages komen woningen of kantoren. Vijzelhof II, een voormalige knopenfabriek aan de Nieuwe Looierstraat, zal onderdak bieden aan studentenwoningen. En de vroegere wevershuisjes aan de Noorderstraat krijgen hun woonbestemming terug.

Imca Vastgoed moet voor de herbestemming nog toestemming krijgen van stadsdeel Centrum. Makelaars en vastgoedontwikkelaars hebben de afgelopen maanden veelvuldig gepleit voor de ombouw van verouderde kantoren naar woningen. Het stadsdeel reageerde terughoudend. Voor de leefbaarheid van de binnenstad zou het nodig zijn de bestaande kantoren te handhaven.

Het zogeheten Vijzelhof-complex was tot de zomer van 2003 in gebruik als concernhuisvesting en heeft een totale oppervlakte van 8500 vierkante meter over drie gebouwen. [BP]

## 44% sociale nieuwbouw nodig voor aangepaste woningen

Om zorgbehoevenden langer thuis te laten wonen zijn tot 2015 jaarlijks 525 extra aangepaste woningen nodig, zo is berekend door Rigo ('Woonzorgarrangementen 2015'). Dat zou bij een jaarproductie van twaalfhonderd sociale-sectorwoningen (op totaal vierduizend) gaan om 44% van de sociale nieuwbouwwoningen. Het gaat dan om woningen met zorg op afroep of 24-uurs toezicht, woningen voor rolstoelgebruikers en woningen voor senioren die een beschermde omgeving willen of nodig hebben. Honderden professionals uit de wereld van het wonen, de zorg en de dienstverlening bogen zich op de conferentie 'Beter Thuis' (25 januari, Beurs van Berlage) over de vraag hoe deze vermaatschappelijking van de zorg vorm te geven. "Het toekomstperspectief is duidelijk. Nu moeten we kijken hoe we daar komen," vatte Dineke ten Hoorn Boer, directeur van de Dienst Maatschap-

die op veel punten achterblijft bij het Nederlandse gemiddelde. Het gaat nu om een andere doelgroep, maar wordt de 'community care' door de zorgsector ook ditmaal niet te royaal ingeboekt? Bovendien dreigt, zo gaat hij verder, de fundamentele vraag naar de zin van autonomie van cliënten naar de achtergrond te verdwijnen, omdat de sector zich blind staart op 'hoe'-vragen. In een plenaire discussie over de werelden van wonen en zorg wijst Hans van Harten (directeur AFWC) erop dat corporaties soms veel werk hebben aan bewoners met een GGZ-achtergrond. Hij pleit ervoor van de extramuralisering geen geloofsartikel met een vast tijdpad te maken. "Kijk wat mogelijk is in de praktijk en pas het tempo daarop aan", zo zegt hij. En verder: "Corporaties stapelen stenen en doen dat marktconform. Het is niet onze taak om onrendabel in zorg te investeren."



Foto: Karlien Mulder

Forumdiscussie bij de conferentie Beter Thuis onder leiding van voormalig staatssecretaris Hans Simons

pelijke Ontwikkeling en voorzitter van de Stedelijke Stuurgroep in haar welkomstwoord het doel van de conferentie samen.

Maar inleider Jan Willem Duyvendak, hoogleraar sociologie (UvA), is zover nog niet. Hij blijkt er niet bij voorbaat van overtuigd dat de 'vermaatschappelijking van de zorg' zo'n goed idee is: "Hoe staat het met de verdraagzaamheid en leefbaarheid in die gewone buurten? Is de wijk een kuuroord of een guur oord?"

Van de GGZ-doelgroep die eerder 'gewoon' in de wijk is komen wonen, is volgens hem bekend dat

Wethouder Stedelijke Ontwikkeling Duco Stadig sluit zich daarbij aan: "Het is ook geen taak van de gemeente."

Waarop Eric Spee, voorzitter van de SGOA, namens de zorgafnemers opmerkt: "Niemand voelt zich verantwoordelijk voor financiering en exploitatierisico's." Harry Moeskops, Raad van Bestuur van Fontis, tot slot: "Dragen zorgaanbieders het risico voor de exploitatie van zorgarrangementen straks alleen?" [BDVH]

De gehele inleiding van Duyvendak is te lezen in dit nummer op pagina 28.

## Steeds meer alleenstaanden

In Amsterdam wonen al heel veel singles, maar er zullen er de komende decennia nog veel bijkomen. Dat valt af te leiden uit voorspellingen van het CBS. De komende dertig jaar neemt het aantal alleenstaanden toe met een miljoen tot 3,5 miljoen. Velen daarvan zullen in een stedelijke omgeving willen wonen. De afgelopen dertig jaar kwamen er al 1,5 miljoen bij. Deze ontwikkeling zou consequenties moeten hebben voor de woningbouwprogramma's. Het aantal huishoudens stijgt bijvoorbeeld tot 2035 van 7,1 naar 8,2 miljoen.

## Woningbouw op terrein kruitfabriek

De gemeenteraad van Muiden geeft zich gewonnen. Het terrein van de voormalige kruitfabriek mag worden bebouwd met 1350 woningen en 100.000 vierkante meter kantoren. Een meerderheid van CDA, VVD, D66 en Fractie Hoetmer heeft vorige maand ingestemd met rigoureuze uitbreiding van het dorp aan de Vecht.

De bebouwing van het KNSF-terrein ten westen van Muiden heeft de plaatselijke politiek de afgelopen jaren sterk verdeeld. Vorige zomer nog werd het college naar huis gestuurd, maar VVD-wethouder Mackay heeft een raadsmeerderheid ervan weten te overtuigen dat uitbreiding uiteindelijk onontkoombaar is. Met grootschalige woningbouw moet de sanering van het zwaar verontreinigde fabrieksterrein worden betaald.

Aankankelijk zouden er 1700 woningen worden gebouwd. Dat aantal is onder druk van Mackay teruggebracht tot 1350, waarvan 150 goedkopere woningen. De bouw van nog eens 125 dure woningen is mogelijk, maar dan wordt het kantorenprogramma met een kwart verminderd. Verder zal KNSF Vastgoed participeren in de uitbreiding van de jachthaven.

Bebouwing van het KNSF-terrein is gekoppeld aan de bebouwing van de Bloemendalerpolder en woningbouw in Weesp. In totaal verrijzen er 4500 woningen. De komende maanden wordt met behulp van een provinciaal bouwmeester in een gezamenlijk ontwerpatelier een structuurvisie voor het totale gebied ontwikkeld. Tweederde deel van het gebied moet groen blijven.[BP]



## Alternatief voor sloop

Bewoners van de hofjes nabij de Burgemeester Roëllstraat in Amsterdam-Geuzenveld zijn eensgezind tegen de sloop van hun huurwoningen. Nieuwbouw is evengoed mogelijk aan de rand van het nabijgelegen Eendrachtspark, zo blijkt uit een alternatief bewonersplan.

De 56 eengezinswoningen in Buurt 5 in Geuzenveld-Slotermeer zijn genomineerd voor sloop om van het noordelijke deel van de Burgemeester Roëllstraat een dichtbebouwde stadsstraat te maken. De bewoners plaatsen grote vraagtekens bij die vernieuwing. Hun eengezinswoningen zijn tien jaar geleden grondig gerenoveerd. Er is geen sprake van fysieke of sociale verloedering, maar toch moeten hun woningen tegen de vlakte om plaats te maken voor 175 extra woningen en 4000 vierkante meter bedrijfsruimte.

Om stadsdeel Geuzenveld-Slotermeer op andere gedachten te brengen, hebben zij de hulp ingeroepen van de Amsterdamse architect Hein de Haan. Volgens hem is sloop een verkeerde keuze. "De langs hoven gebouwde woningen zijn karakteristiek voor de Westelijke Tuinsteden. Het zou zonde zijn als bij grootschalige vernieuwing van de buurt – sloop van tweederde van de woningvoorraad – helemaal niets van de oorspronkelijke structuur overblijft." Bovendien verwerpt hij de gedachte van de noodzaak van een stadsstraat. In de buurt is volgens hem voldoende ruimte voorhanden om de gewenste verdichting alsnog te bereiken. Zo zouden aan de rand van het Eendrachtspark bescheiden woontorens met bedrijfsruimte kunnen worden gebouwd. [BP]

## Invallen bij bemiddelingsbureaus: honderden woningen 'terug'

Binnenkort komen honderden onderverhuurde woningen weer terug in het reguliere bestand. Dat is het gevolg van invallen die politie en justitie op 8 en 9 februari deden bij negen illegale kamerbemiddelingsbureaus. Daarbij zijn acht malafide bemiddelaars gearresteerd en onder meer verdovende middelen, auto's, een vuurwapen en 15.000 euro aan contanten in beslag genomen. De actie gebeurde in samenwerking met de Dienst Wonen, de Dienst Werk en Inkomen (de Sociale Dienst), het UWV en de Belastingdienst. De verdachten zijn inmiddels weer op vrije voeten. Exacte aantallen woningen waren begin deze maand nog niet bekendgemaakt, lopende het onderzoek waarbij administraties van de bemiddelaars werden doorgewerkt. Deze bestaan vaak uit niet meer dan aantekeningen in een zakagenda, met voornaam, adres, telefoonnummer en een bedrag in euro's. Volgens een eerdere tussenstand zou het gaan om 350 woningen, waarvan zeker honderd van corporaties. Een van de bemiddelaars zou hebben gefraudeerd met maar liefst tweehonderd woningen. Na het onderzoek worden de betrokken eigenaren van de woningen ingelicht en besluit het Openbaar Ministerie over eventuele vervolging. De onderverhuur levert de officiële huurders en de bemiddelaars flink wat op; ze vragen vaak een veelvoud van de oorspronkelijke huren. "We hadden het vermoeden dat deze praktijken ook allerlei

criminele figuren aantrekken. Het is goed dat de gemeente nu het signaal afgeeft dat ze dit niet langer tolereert", aldus Pim de Ruiter van de Dienst Wonen.

De afdeling Handhaving van de Dienst Wonen beschikt zelf ook over middelen om malafide bemiddelingsbureaus aan te pakken. Ze kan zelfs een dwangsom opleggen van maximaal 10.000 euro. Maar de dienst heeft niet de mogelijkheid bemiddelaars op te sporen die zich verschuilen achter 0900- en 06-telefoonnummers op internet. Ofschoon veel onderhuurders op straat komen te staan, zijn ook de medewerkers van het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag blij met de actie. Het Meldpunt krijgt geregeld klachten van onderhuurders die ontdekken dat ze veel te veel betalen voor de woning. En met de actie komen weer huurwoningen beschikbaar voor de lange rij wachtenden, zegt Gert Jan Bakker: "Het levert veel resultaat op, vooral in vergelijking met Zoeklicht, waarbij in vele duizenden onderzoeken maar enkele onderverhuurde woningen worden opgespoord." De actie wordt nog geëvalueerd, maar als het aan de Dienst Wonen ligt, komt er een vervolg. Afgelopen najaar is een illegale bemiddelaarster in een proefproces tot een voorwaardelijke taakstraf van 150 uur veroordeeld. De vrouw, die pas enkele maanden zo'n 45 adressen beheerde, is in beroep gegaan. [JVD/T]

### Berkenstede



Begin maart is de bouw gestart van het tweede deel van woonzorgcentrum Berkenstede in Diemen. Het centrum gaat uit vier met elkaar verbonden torens bestaan. Naast zelfstandige woningen zijn ook tijdelijk verblijf en dagopvang mogelijk. Eigenaar De Key verhuurt drie torens aan Verenigde Amstelhuizen. Eén toren wordt direct door De Key verhuurd. De eerste woontoren is vorig jaar al opgeleverd. Hierin bevinden zich dertig sociale huur- en negentien vrije sectorwoningen. Alle woningen zijn inmiddels verhuurd. In het voorjaar van 2007 wordt gestart met de bouw van de laatste woontoren. Het totale project zal in 2008 gereed zijn.



## Gemengde stad; dure stad

Aan de bouw van sociale woningen op het dok van de Zuidas hangt een bijzonder prijskaartje. De in Amsterdam gebruikelijke dertig procent sociale huurwoningen is alleen mogelijk als de gemeente 66 miljoen euro extra betaalt. De beslissing daarover hoeft pas over tien jaar te worden genomen.

De ondergrondse aanleg van gestapelde wegen en sporen gevolgd door de bouw van negenduizend woningen, een miljoen vierkante meter kantoren en 350.000 vierkante meter voorzieningen is in principe haalbaar, zo hebben Rijk en gemeente eind februari in bestuurlijk overleg uitgemaakt. Daarbij is alleen aan de flanken van het dok voorzien in sociale woningbouw.

Het Rijk betaalt 500 miljoen euro voor wegen en sporen. De gemeente draagt 400 miljoen bij

afkomstig uit de grondopbrengsten naast het dok. En verschillende publieke partijen zijn waarschijnlijk bereid het resterende miljard te leveren. ABN Amro, ING, Rabobank, ABP en BNG hebben al hun belangstelling kenbaar gemaakt.

Het komend jaar moet blijken of particuliere investeerders daadwerkelijk vertrouwen hebben in het project en of de veiling van de eerste helft van de grondposities voldoende oplevert. Kwartiermaker Jan Doets, oud-topman van ING Real Estate, is inmiddels begonnen aan het definitief bouwkundig ontwerp, de voorbereiding van de gezamenlijke onderneming en de opstelling van de procedure voor de selectie van de toekomstige aandeelhouders. In 2006 valt vervolgens het definitieve besluit. [BP]

## Nieuwe dorpen in Waterland

In Waterland moeten de komende vijftien jaar nieuwe dorpen en gehuchten een kans krijgen. Kleinschalige nieuwbouw valt te verkiezen boven de aanleg van standaard nieuwbouwwijken. Zo adviseert Landscape Architects for SALE (La4sale) in een onderzoek naar toekomstige woningbouwlocaties.

Het Amsterdamse landschapsarchitectenbureau heeft op verzoek van de provincie Noord-Holland bekeken waar tot 2020 woningen kunnen worden gebouwd, zonder dat het landschap ernstig wordt aangetast. Volgens het jongste streekplan moeten er zesduizend nieuwe woningen worden gebouwd. Het merendeel daarvan is voorzien aan de randen van Edam-Volendam (Zuidpolder), Purmerend (De Purmer-Zuid) en Zuid-oostbeemster. De rest van de uitbreiding moet binnen bestaande bebouwing worden gevonden. La4sale ziet mogelijkheden voor bijna tienduizend woningen, maar staat een andere aanpak voor. De klakkeloze aanwijzing van nieuwbouwwijken met enige honderden woningen kan beter achterwege blijven. Voor het landschap is

het verstandiger verder te bouwen op de manier waarop dorpen en steden de afgelopen honderden jaren zijn ontstaan. Daarbij is het zaak nieuwbouw zoveel mogelijk uit te voeren in de stijl van het al aanwezige dorp.

Als voorbeeld mag dienen polder De Purmer. Bestaande gehuchten en lint- en kruispuntdorpjes kunnen in de bestaande stijl worden uitgebreid of verlengd. Ook zouden nieuwe dorpen en gehuchten mogen ontstaan. Hetzelfde geldt volgens La4sale voor dorpen in de gemeente Waterland, Landsmeer, Beemster en Zeevang.

In Waterland leven grote bezwaren tegen de komst van nieuwe dorpen. Voormalig rijksbouwmeester Tjeerd Dijkstra vreest een teloorgang van oude cultuurhistorische waarden. Hij wil dat zijn plan voor een nieuwe stad met 36.000 woningen in combinatie met grootschalige waterberging in de Purmer opnieuw wordt bekeken. Een stichting onder voorzitterschap van oud-minister Margreet de Boer gaat onderzoeken of met Purmer-Meer aan de woningbehoefte kan worden voldaan. [BP]

## Extra woningbouw Tollensstraat

Rochdale bouwt 334 woningen bij de voormalige tramremise aan de Tollensstraat in Oud-West, bijna honderd meer dan waarvan in eerdere plannen sprake was. Opvallend onderdeel is een woontoren van twaalf verdiepingen, meteen een van de hoogste gebouwen van het stadsdeel. De ontwikkeling van de bouwplannen is in handen van projectontwikkelaar Delta Forte. Er is volgens de jongste plannen ruimte voor 21 WBO-woningen, veertien miva-woningen, een kleine zestig studentenwoningen en ruim tweehonderd koopwoningen in de vrije sector. De woningen worden gebouwd op de daken van de nieuwe ondergrondse stadsdeelwerf en de parkeergarage. Het stadsdeel moet nog wel instemmen met de bouw van de woontoren.

Woningbouw wordt gecombineerd met culturele voorzieningen. De Stichting Culturele Hoofdstad Amsterdam investeert 36 miljoen euro om van de voormalige GVB-werkplaats een grootschalig uitgaanscentrum met twee theaters, een poppodium, een jazzclub en een bioscoop met acht zalen te maken. Verder is er in het complex ruimte voor een bibliotheek en een sportschool. [BP]

## Groeiende belangstelling AMH-woning

In 2004 hebben 248 huishoudens met een middeninkomen voor de aankoop van een nieuwbouwwoning gebruik gemaakt van de Amsterdamse Middensegment Hypotheek. Dat is een toename van ongeveer honderd huishoudens ten opzichte van een jaar eerder. Amsterdammers in uitvoerende functies krijgen voorrang bij de toewijzing van een AMH-woning. Van de 248 huishoudens die een AMH hebben gekregen, behoren er 46 die tot de doelgroepen zorg, onderwijs en politie en brandweer. De gemeente Amsterdam wil zo het personeelstekort binnen deze specifieke doelgroepen terugdringen. Tot en met 2006 worden jaarlijks maximaal vijfhonderd AMH-woningen met een gemiddelde oppervlakte van tussen 80 en 120 vierkante meter gebouwd. Op dit moment zijn nog 450 woningen te koop in projecten waarvan de voorverkoop onlangs is begonnen.

Amsterdam ondersteunt met de Amsterdamse Middensegment Hypotheek (AMH) huishoudens met een middeninkomen tussen € 20.420,- en € 40.840,-. Door een aflossingsvrij leningdeel met een zeer lage rente kunnen middeninkomens een duurdere woning kopen, zonder dat dit tot hogere lasten leidt. [BP]

"Een wijk kan snel bergafwaarts gaan"

# Kloof tussen arme en rijke woonmilieus groeit

*Steden veranderen continu. Er wordt gebouwd, gesloopt en geherstructureerd; sommige buurten komen op, andere glijden af. Vanouds proberen gemeente en corporaties deze ontwikkelingen te sturen of in ieder geval te beïnvloeden. Dit om verloedering en segregatie te voorkomen. Maar hoeveel macht hebben zij eigenlijk (nog) om in te grijpen in de eigen dynamiek van de stad?*

Jaco Boer

**W**ie in een fotoboek over Amsterdam in de jaren zestig bladert, kan zijn ogen bijna niet geloven. Tussen prachtige opnamen van opgeknapte pandjes staan foto's van vervallen gebouwen waar al jaren geen geld meer in is gestoken. Veel huizen worden door boomstam-

*"Toen ik jong was, mocht ik van mijn moeder onder geen beding naar de Jordaan"*

men gestut om te voorkomen dat ze instorten. En etalages van winkels zijn dichtgespijkerd terwijl in de gevelwanden hier en daar flinke gaten gapen. Is dit de buurt waar dertig jaar later wordt geklaagd over onbetaalbare huizenprijzen?

Het blijft wonderlijk hoe ingrijpend de binnenstad in relatief korte tijd is veranderd. Waar is dat vandaan gekomen? "Goeie vraag", antwoordt Wim Ostendorf, sociaal geograaf bij de Universiteit van Amsterdam. "Er zijn heel veel factoren die voor veranderingen zorgen. Allereerst heb je te maken met de maatschappelijke dynamiek. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de toegenomen welvaart en de verandering van de bevolking waardoor de vraag naar woningen enorm is veranderd. Traditionele gezinnen zijn de stad uitgetrokken en hun plek is opgevuld door immigranten en jonge één- en tweepersoonshuishoudens." Maar ook de voortdurende verbouwing van de stad zorgt voor veel dynamiek. "Gebouwen worden gesloopt en vernieuwd, waarbij Amsterdam lange tijd heeft geweigerd om te bouwen voor de hogere inkomens. Die konden zichzelf wel redden en werden daardoor de stad uitge-

dreven. Nu probeert de gemeente die groep weer binnen te halen, maar de woningvoorraad laat zich niet zo snel veranderen. Er is nog altijd een flink tekort aan grote woningen met een redelijke prijs", aldus Ostendorf.

Samenhangend met die veranderingen in de stad zijn bewoners ook anders gaan denken over hoe leuk of gevaarlijk sommige buurten zijn. "Toen ik jong was, mocht ik van mijn moeder onder geen beding naar de Jordaan. Dat was een poel van ellende, net als de andere centrale stadsdelen. Rond de jaren tachtig is dat beeld totaal omgeslagen en raakten dit soort buurten helemaal in. Hetzelfde gebeurt op dit moment in delen van de negentiende-eeuwse gordel, waar een enorme 'upgrading' plaatsvindt."

Woningbezit als scheidslijn  
Dat wijken als de Pijp en Oud-West 'in' zijn geraakt, klinkt onderzoe-



## DALER: INDISCHE BUURT OOST



ker Kees Dignum van de Dienst Wonen bekend in de oren. Afgelopen najaar rondde hij – net als in 2001 – een onderzoek af naar woonmilieus en dynamiek in de stad (zie kader). Van sommige buurten zag hij de waardering en sociaal-economische positie verbeteren. Andere gingen er juist op achteruit. Een belangrijke conclusie van zijn studie was dat de verschillen tussen de woonmilieus in 2003 ten opzichte van twee jaar eerder waren toegenomen. “Het rijkste woonmilieu – ‘welgesteld stedelijk’- wordt steeds welvarender, terwijl de armoede in het woonmilieu aan de onderkant – ‘transitiemilieu’ nog altijd groeit.” Een paar variabelen blijken veel invloed op deze ontwikkeling te hebben. Zo blijken buurten die het meest zijn afgeleden ook de plekken te zijn waar het aandeel (kansarme) allochtonen bovengemiddeld is gestegen en de werkloosheid minder snel is gedaald dan in de rest van de stad. “Denk aan het noordoostelijk deel van de Indische Buurt of sommige randen van de vernieuwde Bijlmer. Maar ook Landlust in Bos en Lommer, Osdorp-Noord en het noordelijk deel van Overtoomse Veld doen het in 2003 slechter dan twee jaar eerder”, aldus Dignum. Voor veranderingen in het woningbezit geldt juist het omgekeerde. “Buurten die het sterkst zijn opgekomen, zijn de milieus waar het eigenwoningbezit het meest is toegenomen, zoals het centrummilieu en de negentiende-eeuwse wijken in de centrumrand. Wijkjes met veel corporatiebezit kennen de minste dynamiek.”

Overigens verwacht Dignum dat over tien jaar de verschillen tussen woonmilieus weer kleiner zullen zijn. “Grote delen van de Westelijke Tuinsteden, Zuidoost en Noord zijn tegen 2015 ingrijpend

Op de woonmilieukaart van 2001 was buurt G32 nog paars gekleurd: ze had alle kenmerken van een stadsvernieuwingswijkje met overwegend sociale huurwoningen. Er woonden veel kleine allochtone huishoudens met lage inkomens en dito opleiding die wel naar een andere plek wilden verhuizen, maar daar te weinig geld voor hadden. In 2003 veranderde dat: de mutatiegraad schoot omhoog. Goed nieuws voor de verhuizers wellicht, maar niet voor de buurt. De nieuwkomers hebben over het algemeen een nog lagere opleiding en minder kansen op een baan en een redelijk inkomen. De voorgaande jaren is het aantal werklozen en bijstandsontvangers in de buurt wel gedaald, maar de rest van Amsterdam profiteerde nog harder van de economisch vette jaren. Op de woonmilieukaart 2003 is de buurt dan ook afgeleden naar het ‘transitiemilieu’- het armste en minst aantrekkelijke milieu van de stad. Onverwacht komt deze classificatie natuurlijk niet. Driekwart jaar geleden werd uit het onderzoek ‘Wonen in Amsterdam’ al duidelijk dat het niet goed gaat met de Indische Buurt. Samen met Overtoomse Veld had het westelijk deel van de wijk de twijfelachtige eer om door zijn bewoners als minst leefbare buurt van de stad te worden

verbeterd, terwijl ik voor de wijken binnen de ringweg geen dramatische veranderingen verwacht. Hoogstens breidt de zone voor hoogopgeleide creatieve huishoudens zich nog iets uit. ”Wel zal de stad over tien jaar nog altijd buurten kennen die wegzakken en nodig opgeknapt moeten worden. Dignum denkt daarbij vooral aan plekken waar nu al de eerste sig-

uitgeroepen. En woningcorporatie De Dageraad zag de mutatiegraad van haar bezit in de noordoosthoek van de wijk in de afgelopen jaren met meer dan 50 procent omhoog gaan. Voor het noordwestkwadrant – de ‘oude’ Indische Buurt – heeft het stadsdeel met allerlei partijen al een ambitieus vernieuwingsplan afgesproken. Maar voor de noordoosthoek liggen volgens een voorlichter van het stadsdeel nog geen projecten op de plank. De Dageraad, die ook intensief bij het opknappen van het noordwestkwadrant is betrokken, wil in ieder geval vrijkomende woningen in haar complexen aan de Boeroestraat en Makassarstraat zoveel mogelijk verkopen om de buurt er bovenop te helpen. “Alleen de aangepaste woningen en een enkele groeps woning langs de Javastraat houden we uit strategische overwegingen in ons bestand”, meldt gebiedsontwikkelaar Hillegien Meyer. Ook Eigen Haard Olympus Wonen overweegt meer verkoop van haar huurwoningen in de buurt. Toch zal het niet gemakkelijk worden om de weinig aansprekende jaren zeventig en tachtig gevels te slijten aan starters. Oude pandjes met karakteristieke gevels vindt deze groep nu eenmaal leuker. En aan de overkant van de Javastraat staan er daarvan in het noordwestkwadrant nog genoeg. [JB]

gaan krijgen. Zelfs de jongste wijken in de stadsrand moeten op hun tellen passen. “In de Aker en Nieuw-Sloten zijn de bewoners nog wel te spreken over hun woningen, maar de toch al matige waardering voor de woonomgeving is er snel aan het dalen. En iedereen weet dat het met een wijk snel bergafwaarts gaat als niemand er meer van houdt.”

## Macht en onmacht

Maar als nu al duidelijk is welke wijken over een tijdje dreigen af te glijden, dan zouden stadsdelen en corporaties toch beter nu kunnen proberen bij te sturen dan over twintig jaar de volgende stedelijke vernieuwingsoperatie uit te rollen? Wim Ostendorf: "Op de maatschappelijke dynamiek hebben ze weinig invloed. Economische en culturele veranderingen laten zich niet door lokale partijen sturen. Maar in het woningaanbod kan nog flink worden gestuurd, ondanks alle verhalen over de tucht van de markt."

Dat stadsdelen of gemeentelijke diensten niet altijd gebruik willen maken van hun bevoegdheden, is een andere kwestie. "Onderhuur wordt bijvoorbeeld wel bestreden, maar er is een zekere aarzeling om

andere buurten vertrekt, verhuizen de problemen vaak met hen mee." Joop de Haan, directeur van het projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer, beaamt dat de gemeente nog voldoende mogelijkheden

worden geregeld, op sociaal gebied veel moeilijker is te realiseren. Toch heeft hij in zijn vorige baan in de Spaarndammerbuurt goede ervaringen opgedaan met het verkleinen van de kloof tussen bewoners en maatschappelijke instanties. "Bij de herstructurering hebben we niet alleen de woonwensen van mensen geïnventariseerd, maar ook hun behoefte aan zaken als schuldhulpverlening of extra scholing. Die benadering zou ik graag in de Bijlmer willen toepassen. Bewoners krijgen nu wel iemand op bezoek om over nieu-

## *In delen van de negentiende-eeuwse gordel vindt een enorme 'upgrading' plaats*

als een Big Brother in de levenssfeer van mensen in te grijpen. Bovendien blijft het lastig om met fysieke maatregelen onderliggende sociale problemen op te lossen. Waar ingrijpend wordt gesloopt en een deel van de bewoners naar

heeft om een buurt ingrijpend te vernieuwen. Onder zijn leiding worden duizenden flatwoningen gesloopt en vervangen door nieuwe huizen in de koop- en huursector. Ook erkent hij volmondig dat wat met stenen dwingend kan

### STIJGER: CZAAR PETERBUURT

Het is nog niet zo lang geleden dat de Czaar Peterstraat (buurt A94) werd gemeden door iedereen die er niets te zoeken had. In de lange eentonige straat die nergens heen leek te gaan, stonden verpauperde huurwoningen naast leegstaande winkels. In de cafés was het een komen en gaan van onduidelijke types, en heroïnehoortjes pikten soms op straat nog een laatste klantje op. Geen plek waar je tien jaar later twee euroton voor een etage van vijftig vierkante meter zou moeten betalen. Maar dat is anno 2005 wel de realiteit. Tel daar de dramatische daling van het aandeel werklozen en mensen die slechts kort in de buurt wonen bij op en het is niet vreemd dat de Czaar Peterbuurt in het onderzoek van de Dienst Wonen opklimt van 'transitiemilieu' naar het rustiger en rijker 'centrumrandmilieu'.

Hoewel de eerste sloop- en nieuwbouwprojecten dateren van eind jaren tachtig, is pas ver in de jaren negentig de grauwsluier definitief van de Czaar Peterstraat getrokken. Het toenmalige Eigen Haard bouwde een gloednieuw huurwoningencomplex, terwijl in de straatjes erachter de eerste koopwoningen verzezen en oude bedrijfspanden werden omgebouwd tot zorgvoorzieningen. Het afgelopen jaar kwamen de veranderingen in een stroomversnelling. Op de noordelijke kop van de straat werden bestaande panden ingrijpend gerenoveerd en verkocht, terwijl Eigen Haard Olympus Wonen twee nieuwe complexen opleverde met zestig nieuwe koopappartementen en enkele

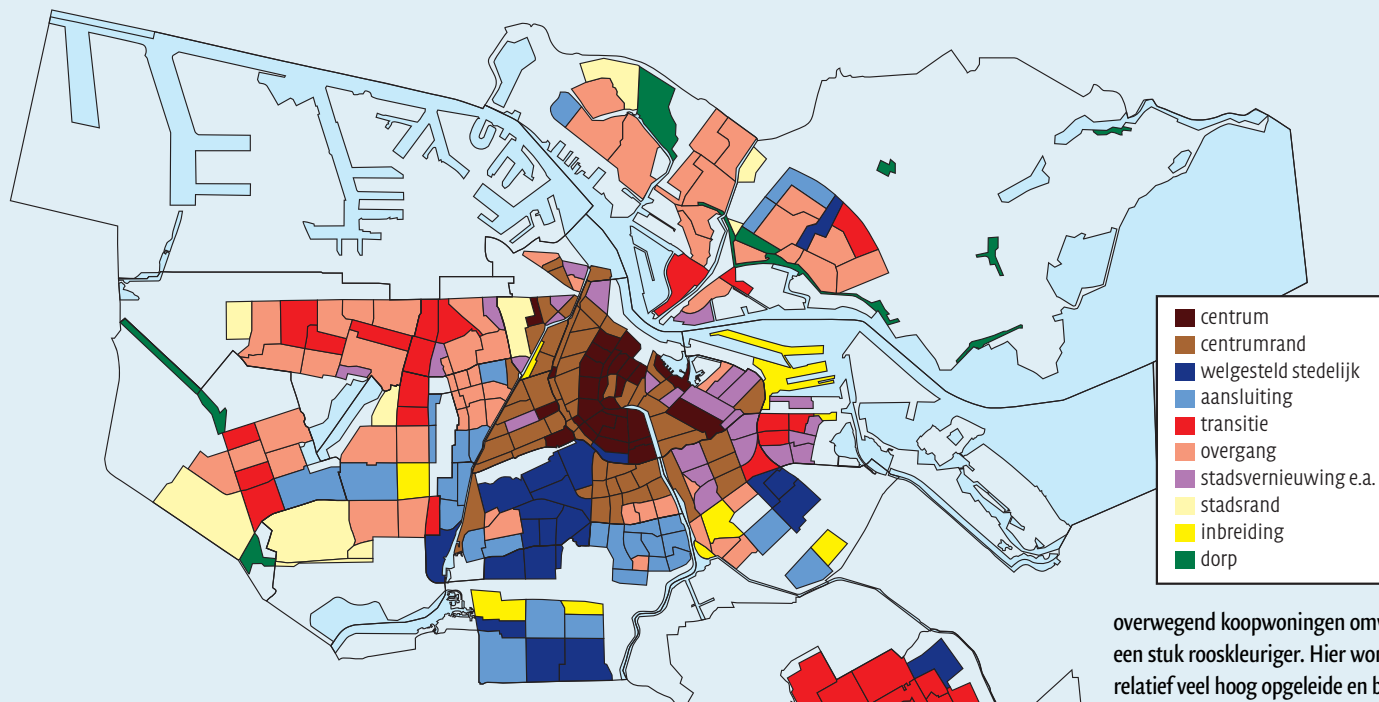


huurwoningen. De door bewoners bekritiseerde aanleg van tramlijn 10 haalde de buurt wel uit zijn isolement en maakte van de Czaar Peterstraat een verbindende schakel tussen de binnenstad en het Oostelijk Havengebied. Met de komst van de Theaterfabriek op het voormalige Stork-terrein werd de buurt zelfs bij niet-Amsterdammers op de kaart gezet.

Willemijn Verhoeven van stadsdeel Centrum waarschuwt dat er nog wel veel plannen moeten worden uitgevoerd. "De straat ziet er nu netjes uit, maar eind dit jaar of begin volgend jaar wordt er

wel weer een blok gesloopt om aangepaste woningen en een dienstencentrum voor ouderen te bouwen. Ook komt er op de kop nog een appartementencomplex voor senioren met in de plint een supermarkt en bibliotheek. Verder werken we aan de terugkeer van bedrijfjes en winkels om de straat een beetje levendiger te maken. En is Eigen Haard bezig met een haalbaarheidsstudie om enkele blokken te renoveren en woningen samen te voegen. Maar het is goed om te zien dat de vooruitgang van de buurt nu al wordt opgemerkt in dit onderzoek." [JB]

AMSTERDAM IN TIEN WOONMILIEUS

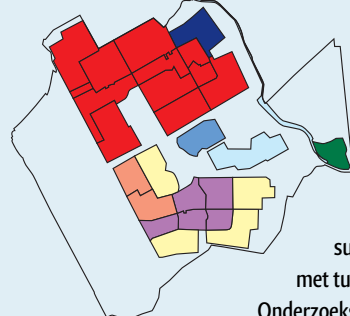


Afgelopen jaar deed Kees Dignum van de Dienst Wonen onderzoek naar woonmilieus in Amsterdam. Daarin werden – net als in 2001 – op buurtniveau gegevens over de woningvoorraad gekoppeld aan kenmerken van de leefomgeving en bewoners. Op die manier ontstond ‘een typologie van tien sociaal-fysieke marktcombinaties’. Aan de bovenkant van de markt zit het woonmilieu dat Dignum ‘welgesteld stedelijk’ noemt. Het omvat grote delen van Oud-Zuid en Zuideramstel; er wonen relatief veel goed verdienende Nederlanders en andere westerlingen in ruime huizen. Dit laatste is het belangrijkste verschil met het eveneens welvarende ‘centrummilieu’ dat grofweg de grachtengordel en delen van het middeleeuwse centrum omvat. De hoge prijzen voor de relatief kleine woningen zorgen hier voor veel verhuizingen en er staan ook meer particuliere huurwoningen dan in het welgesteld stedelijk milieu.

Terwijl het centrummilieu ook relatief veel eigenwoningbezit heeft, is dat in het aangrenzende ‘centrumrandmilieu’ en ‘aansluitingsmilieu’ veel minder het geval. Corporaties hebben er zo’n 40% van de woningen in handen en ook particuliere verhuurders zijn ruim vertegenwoordigd. Het centrumrandmilieu, dat vooral in de binnenstad en delen van de 19e eeuwse gordel (Oud-West, De Pijp) voorkomt, heeft ook een hoog aandeel kleine woningen en dus jonge één- en tweepersoonshuishoudens. In het ‘aansluitingsmilieu’ dat in de rest van Oud Zuid en Zuideramstel plus enkele kleinere buurten voorkomt, zijn de woningen gemiddeld genomen groter. Ook wonen er – net als in het welgesteld stedelijk milieu – relatief veel 50-plussers en is het aandeel etnische minderheden er laag. Grote delen van Zuidoost, een dozijn buurten in Nieuw-West plus een handvol wijkjes in Noord en het vooroorlogse Oost typeert Dignum als een ‘transitiemilieu’. Het is het armste en meest gekleurde woonmilieu met een hoge dichtheid van corporatiewoningen. Er wordt mede vanwege de stedelijke vernieuwing veel verhuisd en er is geen pioniersgeneratie (meer) die de neergaande sociaal-economische spiraal kan vertragen zoals in het ‘overgangsmilieu’ wél gebeurt. In deze laatste categorie, waar grote stukken van Noord en Nieuw-West plus enkele delen van de Baarsjes en de Watergraafsmeer onder vallen, wonen behalve een groeiende groep allochtone gezinnen nog veel oudere autochtone stellen en éénpersoonshuishoudens. Ook het ‘stadsvernieuwingmilieu’ ligt qua welvaartsniveau duidelijk onder het stadsgemiddelde en ligt verspreid in buurten die in de jaren tachtig ingrijpend zijn verbeterd. In de sociale huurwoningen wonen de wat kleinere en vaak allochtone huishoudens.

De positie van het ‘inbreidingsmilieu’, dat de jongste nieuwbouwwijken met

overwegend koopwoningen omvat, is een stuk rooskleuriger. Hier wonen relatief veel hoog opgeleide en beter verdienende personen. Een nog groter aandeel koopwoningen vinden we in het ‘stadsrandmilieu’ en het ‘dorpse milieu’. Van alle woonmilieus samen hebben deze buurten nog de meeste suburbane trekjes: veel laagbouw woningen met tuin.



Onderzoeksbureau Motivaction heeft zijn leefstijltypologieën en waardenoriëntaties op het

woonmilieuonderzoek losgelaten. De uitkomsten daarvan bevestigen in grote lijnen het beeld dat eerder van de buurten en hun inwoners is geschetst. Zo blijken in het welgesteld stedelijk milieu en het centrummilieu vooral individualistische ‘kosmopolieten’ te wonen die een behoefte aan zelfontwikkeling combineren met een hang naar luxe en materiële rijkdom. De bewoners hechten veel waarde aan de buurt en pronken graag met hun (monumentale) woning. Bovendien stellen ze levendige straten en uitgaansgelegenheden erg op prijs.

Het laatste geldt ook voor de ‘postmoderne hedonisten’ die oververtegenwoordigd zijn in het centrumrandmilieu. Maar anders dan de kosmopolieten vindt deze groep status of maatschappelijk erkenning onbelangrijk. Alles draait om het opdoen van nieuwe ervaringen. Het is ook een groep die het prima vindt om met andere bewoners en culturen een woningcomplex te delen. Die tolerantie is bij de ‘moderne burgerij’ en de ‘gemaksgereïenteerden’ ver te zoeken. Zij zijn veel traditioneler ingesteld en moeten weinig van allochtonen hebben. Toch komt deze groep juist veel voor in het transitiemilieu en delen van het overgangsmilieu waar ook veel etnische minderheden wonen. Deze andere culturen ontbreken juist weer in het dorpsmilieu waar zowel ‘nieuw conservatieven’ als ‘postmaterialisten’ zich thuis voelen. Al geeft de eerste groep vooral hoog op van de sociale controle en is het de postmaterialisten vooral te doen om de rust.

Tenslotte komen de postmodernisten ook weer voor in het stadsrandmilieu en de inbreidings- en aansluitingsmilieus waar eveneens veel kosmopolieten, postmoderne hedonisten en ‘opwaartsmobielen’ wonen. Deze laatste drie groepen delen een hedonistische en statusgerichte levensinstelling en hadden het liefst in het centrum of de centrumrand gewoond. Maar hun inkomen is nog te laag of er is simpelweg geen geschikte woning te vinden. De groep hecht namelijk ook aan een kindvriendelijke omgeving en is gecharmeerd van de architectonische kwaliteit van de nieuwbouw in hun wijk.

we huisvesting te praten, maar we kunnen hem of haar nog geen pakket aan sociaal-maatschappelijke hulp aanbieden.” Als die persoonlijke begeleiding dan ook nog over stadsdeelgrenzen heen zou kunnen stappen, kan de sociale positie van een bewoner duurzaam worden verbeterd. “We laten mensen op dit moment nog veel te gemakkelijk los.”

### Locatie boven woning

Ook corporaties laten sociale problemen liever niet op hun beloop. “Tussen fysiek en sociaal beleid zitten geen waterdichte schotten”,

aldus Rogier Noyon, hoofd Markt en Innovatie van woningcorporatie Het Oosten. Bij grote herstructureringsprojecten wordt daarom niet alleen in woningen maar ook in buurthuizen en groepsruimten geïnvesteerd. “Tien jaar geleden hebben we in de Mercatorpleinbuurt enkele woningen omgebouwd tot sociaal-culturele ruimten voor migranten. We betalen er ook mee aan evenementen en stimuleren kunstzinnige initiatieven. Voor alle partijen is het belangrijk dat bewoners weer trots op hun buurt kunnen zijn.”

Om vroegtijdig in te kunnen spelen op veranderingen in buurten, heeft Het Oosten de afgelopen jaren een verfijnd systeem opgezet waarin de ontwikkelingen in negentig gebieden op de voet worden gevolgd. Belangrijke indicatoren in deze databank zijn niet alleen harde statistieken over de bewonersopbouw of economische waardeontwikkeling, maar ook enquêteresultaten over buurtbeleving en een inschatting van het vermogen om toekomstige veranderingen aan te kunnen. Als daaraan ook nog informatie over het ruimtelijk-economisch profiel van de

buurt en over de plannen van andere partijen wordt toegevoegd, kan Het Oosten een gedegen beslissing over buurtinvesteringen nemen. “Als je het goed doet kun je op het juiste moment actief worden en veel geld verdienen. Het prettige daarvan is dat we tegelijk een buurt er weer helemaal bovenop helpen.” In een traditioneel voorraadbeleid waar alleen naar de kenmerken van de woning wordt gekeken, gelooft Noyon niet meer. “Een tweekamerwoning op de Groenburgwal is een fantastisch product om te verhuren of verkopen maar voor Nieuw-Sloten is het niets.” ■

### AL JAREN STABIEL: DE APOLLOBUURT

Zet je de gegevens op een rij, dan is het beeld snel duidelijk. In de Apollobuurt (V49) is het kennelijk goed wonen. De gemiddelde woonduur ligt boven de tien jaar. De meeste woningen zijn gebouwd voor de Tweede Wereldoorlog, als onderdeel van Berlaages Plan Zuid. Het zijn overwegend grote woningen, merendeels in handen van particulieren. Sociale verhuur komt hier nauwelijks voor. Eenderde van de huishoudens heeft een maandinkomen van 3200 euro of meer. Nog eens eenderde van de huishoudens geeft geen informatie over het inkomen. Uit leefbaarheidsonderzoek blijkt dat de bewoners zeer tevreden zijn over hun woning en woonomgeving. De parkeerdruk is laag en men voelt zich veilig, 79 procent geeft aan niet te willen verhuizen. Bijna tweederde van de bevolking zegt zich te willen inzetten voor de leefbaarheid van de buurt. Neel Struijk van Bergen is zo iemand. Ze bezoekt relevante vergaderingen in het stadsdeelgebouw en trekt zonnig aan de bel als een aangekondigd dakterras de fraaie architectuur bedreigt. Ze woont al 46 jaar in hetzelfde huis, aan de Beethovenstraat. “Het is een prettige woonbuurt met gerieflijke huizen, op loopafstand van het Concertgebouw en de schouwburg. Vroeger was het wel rustiger, tegenwoordig hebben we wat overlast van rondhangende scholieren. Bovendien worden veel huurappartementen verkocht en dan krijg je toch een ander soort mensen terug. Ook het verschijnsel van de hennepzolder heeft hier zijn intrede gedaan.”

Al zijn er klachten over de versobering van het winkelaanbod, het gebrek aan prullenbakken en de ‘verkantoring’, in grote lijnen overheerst tevredenheid. “Wij blijven hier, al zijn we in de zeventig en tachtig. Die trappen die we lopen zien we als een goede oefening.”

Emile Jaensch, wijkwethouder voor de buurt: “Het is een homogene buurt, nieuwelingen vallen echt op. Door het geringe verloop en de relatief hoge huren zie je er weinig bewoners uit niet-westerse landen. Mensen die er eenmaal wonen zijn zeer alert op behoud van het stratenplan of groene corridors. Je kunt dan denken aan een beschermd stadsgezicht, maar dat heeft een effect op de huren. Het lijkt een hele rijke buurt, maar door de stijgende huizenmarkt zien veel mensen, ook gepensioneerden, zich geconfronteerd met erfpachtsommen tot wel 10.000 euro



per jaar. Dat relativeert. Verder is het vooruitdenken over de organisatie van wonen en zorg voor met name senioren die in de buurt willen blijven, geen luxe probleem.” [BDvH]

# als ik het voor het zeggen had

# Herstel de balans

Jan van der Moolen

Jan van der Moolen is directeur van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (www.cfv.nl)

**A**ls ik het voor het zeggen had... zou ik niet elk probleem in de corporatiesector willen oplossen met nieuwe (pseudo-)regelgeving: aanpassing BBSH, bestuursakkoorden, prestatieafspraken. De daarin besloten ambitie is omgekeerd evenredig aan de slagvaardigheid. Het is een zinloze vlucht naar voren. Het taalgebruik wordt steeds fraaiër en omfloerster, maar feit is dat we nog niet eens goed in staat zijn de bestaande opgave van woningcorporaties goed te duiden: wat verwacht de samenleving van corporaties na de verzelfstandiging? Het gevolg is veel imagoschade voor en positieospel van alle betrokkenen. En dat alles leidt niet tot een beter aanbod voor de doelgroepen van de corporaties.

Er zitten drie fundamentele 'weeffouten' in ons huidige systeem: de woonconsument heeft geen marktmacht, de verhouding gemeente/corporatie is uit balans en de kwaliteit van het interne toezicht is niet gewaarborgd.

Woningcorporaties zijn onderdeel van het maatschappelijk middenveld en vormen een belangrijke sleutel voor de woonkwaliteit in onze samenleving. Het rijk heeft daartoe 'prestatievelden' vastgelegd in het Besluit Beheer Sociale Huursector. Maar het centrale karakter daarvan verhindert aanpassing aan regionale of lokale wensen of noden. Bovendien lijken gemeenten en corporaties ook niet in staat zichzelf op maat gesneden normen op te leggen. Dat betekent in de praktijk dat de sociale taak, het maatschappelijk rendement, de publieke verankering, het maatschappelijk ondernemerschap (of welke fraaie term ook) niet beoordeeld of gemeten kan worden.



Tegelijkertijd wordt er gepleit voor meer ondernemerschap, meer marktwerking, minder regeldruk, toetsing en beoordeling in eigen kring en zelfs een aparte juridische vormgeving. Alsof dit alles zou leiden tot meer bouw, meer herstructurering, voordeel voor de woonconsument of minder lastendruk.

De oplossing van de problemen op de woningmarkt zit niet in de ordening van corporaties tussen markt en overheid, maar is vooral een sturingsvraagstuk. Het rijk heeft zichzelf op afstand geplaatst. Sinds 1989 claimt het rijk te sturen via investeringen, maar contingentering, financiering en subsidiëring zijn gaandeweg grotendeels afgeschaft. Corporaties worden nu dus aangesproken op hun eigen verantwoordelijkheid. Ze moeten daarom zelf afwegen of investeringen in hun woningbezit en dienstverlening wenselijk en mogelijk zijn. Die afweging raakt direct de huurders. Maar heeft die huurder ook de macht van een normale consument? Kan hij met 'zijn voeten' kiezen voor iets anders als hij niet tevreden is? Neen, van echte marktwerking is geen sprake. De huurder heeft huurbescherming en een zekere mate van prijsbescherming. Maar als er voor marktwerking wordt gepleit, zou allereerst naar de positie van de consument moeten worden gekeken: een vertaling naar huurprijsbeleid of kwaliteitsbeleid. De woonconsument is uiteindelijk niet geïnteresseerd in de structuur van de corporatie, wel in de kwaliteit van de dienstverlening en de woonproducten.

De kwaliteit van het corporatiebezit raakt de kwaliteit van de stad. Het is van belang dat de corporatie als eigenaar de waarde van haar woningbezit goed op peil houdt, maar ook dat corporaties bij grotere ingrepen hun medeverantwoordelijkheid voor het hele proces nemen. Zeker bij omvangrijk bezit in wijken heeft de corporatie bij de huidige marginalisering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid vanzelfsprekend (?) de functie van 'gebiedsregisseur' te vervullen.

Beide aspecten komen nu niet goed uit de verf. Bovendien lopen belangen niet altijd parallel. Met de prestatieafspraken wordt een 'netwerksamenleving' gebouwd, maar zonder adequate meting en toetsing van wat maatschappelijk wordt gewenst en zonder sanctionering. Als de resultaten tegenvallen, krijgen de corporaties de zwarte piet toegeschoven en – wat erger is – neemt het vertrouwen van mensen in achterstandswijken in zowel overheid als woningcorporaties verder af.

Maatschappelijk presteren, de relatie met de gemeente en versterken van de consumentenrol zijn thema's waar de corporatiesector prioriteit aan moet geven. Intern toezicht blijkt niet het sterkste punt van corporaties. Toch is dit nodig. De maatschappelijke prestaties van corporaties zullen niet vanzelf toenemen door meer ondernemerschap, meer marktwerking en het creëren van een juridische modaliteit in het Burgerlijk Wetboek. Dat zijn vluchten naar voren. Corporaties hebben geen gebrek aan manoeuvreerruimte; ze verantwoordden eerder gebrekkig hoe ze de huidige ruimte gebruiken.

“Er is een zeker ongenoegen over wat we de afgelopen jaren hebben gedaan”

# Bouw eens wat anders

*Sterk op elkaar gelijkende bouwblokken lijken het nieuwe Amsterdam te domineren. Waarom bouwen we niet vaker eens wat anders? Architect Felix Claus, architect/stedenbouwkundige Tjeerd Dijkstra en ontwikkelaar Fer Felder over de rijkdom aan bouwvormen, de schoonheid van baksteen en het grote gevaar van gezochte oplossingen. Een gevarieerder beeld laat zich niet bedenken.*

Bert Pots **“V**oor een oppervlakkige beschouwer zal het zo zijn dat alle nieuwbouw in Amsterdam sterk op elkaar lijkt,” zo meent architect prof. ir. Felix Claus (Claus en Kaan Architecten Amsterdam). “Van dichterbij beke-

*Claus: ‘Op enig moment worden we doodziek van al die bakstenen’*

ken zijn er wel degelijk verschillen; maar hoe belangrijk zijn die verschillen? Eigenlijk is er niets bijzonders aan de hand. In elke perio-

de zijn de overeenkomsten groter dan de verschillen. Dat geldt voor muziek, film en dus ook voor architectuur.”

Hij verwijst naar de stadsvernieuwing uit de jaren tachtig. De bouwblokken uit die tijd vertonen in kleur en materiaalgebruik sterke overeenkomsten. Woningen zoals in de Czaar Peterstraat zijn op vele plekken in het land te vinden. En in de Amsterdamse woonstraten van de jaren negentig, zoals op de schiereilanden Borneo en Sporenburg, overheerst donker baksteen. Voorschrift van de stedenbouwkundige. “Pas na hevig verzet, kregen we van Adriaan Geuze toestemming voor het gebruik van slechts drie verschillende stenen. Hij had daar ook wel goede redenen voor. In de periode daarvoor was er te veel geëxperimenteerd met materialen.”

## Gelijkvormigheid

Het mooiste voorbeeld van gelijkvormigheid is volgens hem de zeventiende-eeuwse grachtengordel. In de oude binnenstad is de gelijkvormigheid sterker dan in welke nieuwbouwwijk ook. “Met uitzondering van de Gouden Bocht zijn de oorspronkelijke panden eigenlijk allemaal hetzelfde: vergelijkbare programma’s, identieke constructies en een gevel met drie ramen. Een groot deel van die gelijkvormigheid is ook gemakkelijk te verklaren. Alles heeft te maken met de financiële mogelijkheden of de constructie. Het ontbrak veel mensen aan het geld om een kunstenaar in te huren. Alleen kooplieden en de oude adel waren daartoe in staat. En in dat geval ziet zo’n pand er direct heel anders uit. En een breedte van vier tot zes meter is evenmin verwonderlijk. Dat hangt samen

## GEBOUWD



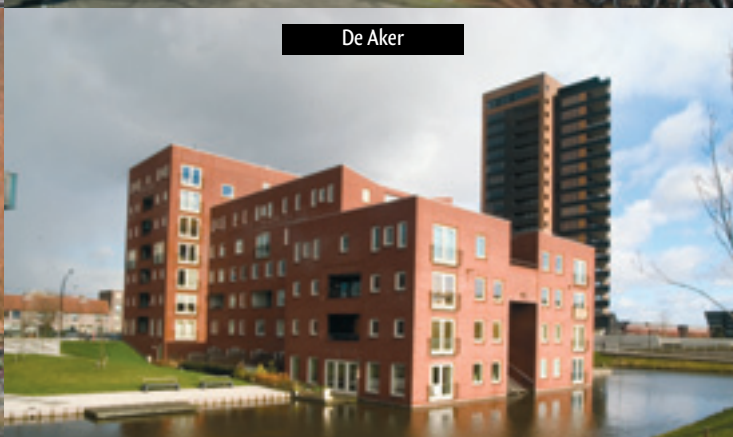
IJburg



Westerpark



Zuidoost



De Aker

met de lengte van de toen voor de constructie noodzakelijke balken.” En die rust is voor Claus ook helemaal niet verkeerd. “Een stad met veel rood baksteen is helemaal niet erg. Bakstenen blijven mooi. Verouderen prachtig. Er was wel een Duitser voor nodig om ons de baksteen te laten herontdekken. Kolhoff keek naar het Amsterdam van Berlage en ontwierp voor het KNSM-eiland in donker baksteen woongebouw Piraeus. Ik heb wel eens met een Spaanse architect een wandeling gemaakt over het Java-eiland. Witte gebouwen passen bij het licht van de Middellandse Zee en bij ons licht past een donkere steen. Daar moeten we ons niet tegen willen verzetten.” Hij moet er ook niet aan denken als alle architecten zich zouden willen uitleven. “Op elke hoek in Nederland is wel een architect bezig. Geen enkel land heeft zo’n grote architectendichtheid als ons land. Als die allemaal hun best zouden doen geniaal te zijn, dan zou dat een ramp zijn. Als we honderden jaren geleden van de grachtengordel een soort van Kattenbroek (Vinx-wijk nabij Amersfoort) hadden gemaakt, dan was er van onze binnenstad allang niets meer over gebleven. Laten we maar rustig aan doen.” Claus maakte samen met architect Frits van Dongen en stedenbouwkundige Ton Schaap het stedenbouwkundig plan voor het Haven-eiland en de Rieteilanden. Hun ontwerp beperkt zich bewust tot het zorgvuldig en precies vormgeven van de openbare ruimte. Kwaliteit moet ontstaan door de eigenschappen van het programma en door de locatie maximaal zichtbaar te maken. Ofwel een “manifest voor het gewone”.

### Ongenoegen

Toch hangt er iets in de lucht in Amsterdam, constateert Fer Fel-



der, directeur van De Principaal en oud-regiodirecteur Noord-Holland van ontwikkelaar AM Wonen. “Er is een zeker ongenoegen over wat we de afgelopen jaren hebben gedaan. Ik merk dat niet zozeer bij onze klanten, maar wel bij de professionals.” De beleving dat in de nieuwste uitleg de eenvormigheid overheerst, wordt naar zijn idee veroorzaakt door de veelal complexe gebouwen die her en der op IJburg en in de Westelijke Tuinsteden verrijzen. “Ik probeer al langere tijd te ontdekken wat er aan de hand is. Misschien ligt het aan de problemen die we hebben met het lezen van die gebouwen. Veel nieuwe woongebouwen kennen een erg ingewikkeld programma. Grondgebonden woningen worden gecombineerd met appartementen en werkruimtes. Aan de buitenkant zijn die afzonderlijke onderdelen niet als zodanig herkenbaar. Ook De Principaal maakt dergelijke ingewikkelde gebouwen. Neem onze nieuwbouw aan de Geuzenbaan: het is uitgelopen op een demonstratie van wat er allemaal in een relatief klein gebied mogelijk is. Maar daardoor ontstaat bij de toeschouwer grote verwarring. Die onduidelijkheid leidt tot het idee dat al die gebou-

wen op elkaar lijken, terwijl er in werkelijkheid sprake is van een grote rijkdom aan vormen.” Felder pleit daarom voor vereenvoudiging van woningbouwcomplexen. “We moeten weer herkenbare woningen bieden. Een koper moet een zekere leefstijl herkennen en zien waar de overgangen liggen tussen privé en collectieve ruimte. Als we de herkenbaarheid vergroten, dan zullen we de stad ook op een andere manier ervaren.” Al tekent hij daarbij aan dat vereenvoudiging niet moet leiden tot kwaliteitsverlies. Hij doelt op het Steigereiland. Daar ligt de nadruk op snelheid. De Nico Nijmeijerpluim is toegekend aan Smit’s Bouwbedrijf voor de snelle realisatie van een woningbouwprogramma. Naast een eerder gebouwde rij huisjes met een wel erg armetierige uitstraling, zou dat naar zijn idee niet de toekomst van de stad mogen zijn.

### Echte stad

Kan een keuze voor echte stedelijkheid de stad gevarieerder maken? Volgens Claus is het helemaal waar dat we nergens in Amsterdam een echte stad maken. “Dat heeft alles te maken met de manier waarop in ons land ruimtelijke ordening gestalte krijgt. Het

is net Noord-Korea: alles is gemiddeld. Kijk naar Almere. Daar wonen mensen met een gemiddeld inkomen in een gemiddelde stad in een standaard huis met de standaard auto voor de deur. Jongeren zijn er erg ongelukkig. En dat wordt veroorzaakt doordat het allemaal wordt bedacht. Maar of vervolgens bouwen in extreme dichtheden wenselijk is, dat is maar de vraag.”

Claus ziet het er in elk geval in Amsterdam niet snel van komen. De markt trekt dat volgens hem niet. Ook prof. ir. Tjeerd Dijkstra, voormalig Rijksbouwmeester en lid van de Amsterdamse Raad voor de Stadsontwikkeling, ziet dat niet gebeuren. De woningbouwplannen voor de Zuidas uitgezonderd. Dijkstra heeft in het verleden voor de zuidelijke IJ-oever de rol van supervisor vervuld. “De Oostelijke Handelskade, het Oosterdoks-eiland en het Westerdoks-eiland worden voor Amsterdamse begrippen erg dicht bebouwd. En dan al ontstaat in de stad twijfel over de toekomstige kwaliteit.” Felder daarentegen betreurt het gebrek aan een echte keuze voor stedelijke milieus. “We zouden veel uitgesprokener mogen zijn. Amsterdam leent zich in potentie voor het creëren van echte stede-

lijkheid. Dat had van mij al gemoegen aan de Oostelijke Handelskade. Veel hoger dan we nu doen. Maar neem ook de Omval. Als iemand uit de Verenigde Staten voor het eerst Amsterdam bezoekt, dan denkt hij daar *down town* te vinden. Werken, wonen en recreëren aan de zonnige rivieroever in een metropolitane sfeer. Het zou prachtig zijn, maar we durven het niet.”

Toch zou er volgens Felder wel degelijk een markt voor zijn. “Daar kun je heel goed appartementen in uitgesproken hoogbouw verkopen. Niet te knullig: zeventig tot honderd meter hoog in mooie slanke torens. Met als het even kan een weids uitzicht op de Amstel, de ringweg en de levendige treinsporen. Daar is zeker belangstelling voor.”

De overheid kan volgens hem helpen een dergelijke ontwikkeling te stimuleren. “Het bouwen van appartementencomplexen is kostbaar. Veel duurder dan de bouw van een rijtjeshuis. Bovendien zijn de lasten voor de bewoner hoog. Maar als de gemeente zou afzien van een hoge grondprijs voor ieder appartement, dan kan een meer gevarieerde stad veel gemakkelijker gestalte krijgen. Ze hoeft ten slotte relatief weinig te investeren in de grond en we geven dat voordeel aan de koper.”

### Taal verleden

Dijkstra zou een andere weg willen bewandelen. “Ik wil me niet fixeren op het beeld. Meer variatie bedenken. We kunnen onze wil niet aan de stad opleggen. Waar we dat wel doen, blijkt het recept niet houdbaar. Denk aan het door architect Krier nabij Eindhoven bedachte Brandevoort, waar de taal van het verleden extreem wordt gebruikt om nieuwe dingen te doen. Het onderscheid moet uit

zichzelf ontstaan. Dat kan alleen als aan belangrijke stedenbouwkundige voorwaarden wordt voldaan.”

Hij benadrukt het belang van twee polen: enerzijds de cultuurhistorisch bepaalde eigenheid van het gebied waar wordt gebouwd en anderzijds de *architectonische taal* zoals die zich in een bepaalde tijd ontwikkelt. “In de vorige eeuw wilden we alles uit het verleden wegwissen. Alles werd bedolven onder een laag zand. Zo zijn de Westelijke Tuinsteden gebouwd: heldere woonwijken in een opgespoten polder. Pas bij de aanleg van het Oostelijk Havengebied zijn we daarvan afgestapt. Toen hebben we een belangrijk besluit genomen: handhaving van de bestaande havenbekkens. Door de referenties aan het vroegere gebruik

van het overslaggebied te bewaren, de lange kades aan het water, ontstaat een vanzelfsprekende eigenheid.”

Maar terwijl we als reactie op de eenvormigheid van de Vinex-wijken het specifieke karakter van een gebied willen beklemtonen, hebben we volgens Dijkstra als het gaat om de ontwikkeling van de *architectonische taal* een geweldig probleem. “Er bestaat grote verwarring op gebied van de andere pool. Dat is het gevolg van wat ik zie als taalloosheid. Mijn generatie ervaart een hoogst merkwaardige leegheid. De jeugd vertoont geen revolutionair elan. Er is geen voeding vanuit nieuwe maatschappelijke concepten. Alom overheerst onzekerheid en er is een sterke neiging om vormen uit het verleden platweg te kopiëren.” Dijkstra zou die leegheid willen doorbreken door de introductie

van een andere manier van planvorming. “Twee dingen zijn specifiek voor onze tijd. De emancipatie van het individu en het ontstaan van digitale communicatie. Woningbouw moet daarbij aansluiting vinden en meer maatwerk leveren. Breng als corporatie mensen met overeenkomstige woonwensen bij elkaar, en laat het samen als opdrachtgever functioneren voor een in overleg te kiezen architect. Natuurlijk moet aan randvoorwaarden worden voldaan: hanteer voor de plek een helder stedenbouwkundig grid en stel regels op voor maatvoering en materiaalgebruik. Een supervisor vanuit de overheid kan zorgen voor afstemming en samenhang met de openbare ruimte. Voor de corporatie ligt er dan een nieuwe taak: het inzetten van kennis en

### Felder: ‘We moeten weer herkenbare woningen bieden’

deskundigheid om bewonersinitiatieven te faciliteren. Op die manier kan op een ongedwongen manier een nieuwe diversiteit ontstaan. Door de veel grotere betrokkenheid van bewoners zal daarmee een meer bewuste beleving van de eigen woonomgeving en daarmee van de stad als geheel ontstaan.”

En duurder hoeft het ook niet perse te zijn. “Door de technische vooruitgang is het bij steeds meer toeleveranciers de gewoonste zaak bouwelementen op maat te leveren. De grootste verandering moet bij de woningcorporatie gestalte krijgen. Die bepaalt niet meer zelf het gebouw, maar vervult de rol van regisseur.”

### Lange ontwikkeltijd

Felder betwijfelt of dan echt andere gebouwen ontstaan. Zeker in een economisch minder gunstige

tijd, hebben mensen weinig behoefte aan gewaagde experimenten of bijzondere woonvormen. Bovendien neemt de ontwikkeling van een bouwplan en de uitvoering daarvan heel veel tijd in beslag. Zeven jaar is niks. Het is bijzonder lastig over een lange periode een groep mensen bij elkaar te houden. Aan de andere kant: een regisseursrol is De Principaal niet helemaal vreemd. In de jaren tachtig werd reeds met krakers samengewerkt bij de ontwikkeling van huurwoningen. Vandaag krijgt een groep bewoners op het Steigereiland steun bij het maken van hun Vrijburcht.

En de rol van de architect? Die levert wat wordt gevraagd, zo meent Claus. “Op enig moment zal de roep om meer verschil gehonoreerd worden; op enig moment worden we doodziek van al die bakstenen. En dat zal vooral komen door ander gedrag van de markt. Ontwikkelaars zullen meer gaan denken in marketingconcepten. En dan ontstaat er ruimte voor meer differentiatie.” Hij maakt een vergelijking met het schap in de supermarkt. “Vroeger stond er één soort cola. Nu biedt de winkel wel zes smaken.”

Maar hij waarschuwt voor al te hoge verwachtingen van zijn eigen beroepsgroep. “De architectuur van de komende periode zal beslist minder eenvormig zijn. Maar een architect onderscheidt zich niet van de slager of de timmerman: de schoorsteen moet roken. Die biedt geen tegendruk. Dat bedoel ik overigens niet uit gebrek aan respect. Verder zijn architecten heel slecht opgeleid om na te denken over wat de opgave is. Nederlandse architecten kunnen heel goed naar zichzelf luisteren, maar luisteren heel slecht naar de opdrachtgever. Ze doen vooral hun eigen kunstje.” ■



Geo- en Vastgoedinformatie

# De kaartenmakers van Amsterdam

Op een rommelig industrieterrein aan de Spaklerweg vinden we de barakken van Geo- en Vastgoedinformatie. Hier huizen de kaartenmakers van Amsterdam. Tekenborden en dozen potloden zul je er vergeefs zoeken, want heel Amsterdam is tot op pandniveau opgeslagen in bits en bytes. Kaarten maken is computerwerk geworden. De databases van deze afdeling zijn de basis van alle actuele detailkaarten van Amsterdam. Eén van de producties die deze dienst in samenwerking met woningcorporaties ontwikkelt, is de Atlas Sociale Woningbouw.

Fred van der Molen

Je hebt Falkplan, je hebt de landelijke Topografische Dienst. Maar wie actuele gedetailleerde detailkaarten van Amsterdam wil hebben, komt automatisch bij de afdeling Geo- en Vastgoedinformatie van de gemeente Amsterdam terecht. De metersgrote stadskaart die bij vele ambtelijke diensten aan de muur hangt, komt hier vandaan. En zelfs die kolossale kaart toont lang niet alle details die in de digitale kaarten van Geo- en vastgoedinformatie zijn opgeslagen. Die bevatten informatie tot op pandniveau op een schaal 1:500.

Voor de digitalisering toesloeg, deed men er acht jaar over om een nieuwe versie van de stadskaart te maken. Nu kan het jaarlijks. Communicatiemedewerker Ries Visser heeft het hele digitaliseringproces meegemaakt: "We zijn al met de voorbereidingen voor digitalisering gestart in 1979. Het heeft uiteindelijk zo'n twaalfjaar geduurd om alle informatie over te zetten in digitale

kaarten. Amsterdam was één van de eersten daarmee." Inmiddels worden ook digitale luchtfoto's gemaakt en wie de juiste autorisatie heeft, kan per pand kadastrale gegevens en recentelijk gerealiseerde verkoopprijzen opvragen en een 360-graden foto (cyclorama) op elk gewenst punt in een straat bekijken.

Elk pand, elke trambaan, elke stoep van Amsterdam zit in de database op de Spaklerweg. Sterker nog. Ook veel ondergrondse infrastructuur is in de gelaagde kaarten opgeslagen. "Maar lang niet alles", sombert Visser. "De hoofdriolen en hoofdkabels en -leidingen hebben we wel, maar de aansluitingen naar de huizen niet. Sinds de privatisering van de nutsbedrijven is er enigszins de klad in gekomen. De nutsbedrijven tekenden hun infrastructuur in onze kaarten in. Maar nu de meeste nutsbedrijven commerciële organisaties zijn geworden, moeten ze meer betalen voor de kaarten. Dat hebben ze er niet voor over. Dat heeft al tot veel juridisch getouwtrek geleid. Het resultaat is dat alleen waterbeheer en riolering nog kaarten ingetekend terugleveren."

Overigens hebben weinig andere gemeenten wel zo'n centraal systeem. Eigenlijk alleen Rotterdam. Daar moet alles wat de grond ingaat verplicht geregistreerd. Geo- en Vastgoedinformatie zou graag zien

dat Amsterdam ook zo'n verplicht registratiesysteem gaat invoeren.

## Atlas Sociale Woningbouw

In opdracht van en in samenwerking met de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties produceert Geo- en Vastgoedinformatie de Sociale Atlas Amsterdam. De eerste editie daarvan verscheen in 1992 ter gelegenheid van het 75-jarig jubileum van de Federatie. Deze Atlas bestaat uit een verzameling gedetailleerde stadsdeelkaarten waarop per woonblok het corporatiebezit is ingekleurd. Kaartenmaker Gerro Zegeling: "De eerste keer zijn alle woonblokken nog met de hand ingekleurd. Daar is volgens mij Maarten Stuurman van de Federatie ruim een jaar mee bezig geweest." In het najaar van 2004 verscheen de vierde editie van de Atlas. Die is al grotendeels geautomatiseerd gegenereerd op basis van data van de Federatie en de gemeente. De digitale sociale atlas bestaat uit meer dan zestig lagen. Op verzoek laat Zegeling het bezit van Ymere (blauw) of de Dageraad (rood) oplichten op een stadsdeelkaart. De gevolgen van verkoop van corporatiebezit worden voorzichtig zichtbaar in wijken met veel eengezinswoningen zoals Gaasperdam en Tuindorp Oostzaan. Daar is een gespikkeld beeld te zien. Bij gestapelde bouw is deze transformatie nauwelijks zichtbaar te maken. Eén van de grote wensen van de kaartenmakers is om ook informatie over de hoogtes van panden in het systeem te brengen. Visser: "We hebben nu vooral informatie op maaiveldniveau. Voor beheertoepassingen en GIS-analyses heb je eigenlijk kaarten op woonlaagniveau nodig. Dan kun je veel preciezer uitspraken over bijvoorbeeld inkomensverdeling en gezinssamenstelling visualiseren. Maar inderdaad. Dat gaat heel veel geld kosten." ■

Gerro Zegeling en Ries Visser





Werken uit de tentoonstelling **Locatie Amsterdam**, samengesteld door gastconservatrice Wendelien Schönfeld.

Informatie en een online tentoonstelling van meer werken van Joanna Quispel, Kris Spinhoven, Paul Gorter, Bert Osinga, Lau Heidendael, Dirck Nab, Wendelien Schönfeld, Theo de Feyter, Janneke Tangelder, Alex Verduijn den Boer op [www.nul20.nl](http://www.nul20.nl)





Tegenstellingen tussen huurders en kopers kunnen flink oplopen

# Gemengd (is) complex

*Ze komen er steeds meer in Amsterdam: complexen waarin zowel kopers als huurders wonen. Maar de verhoudingen tussen huurders, de verhuurder en andere eigenaren kunnen in dergelijke woonblokken behoorlijk ingewikkeld zijn. Vooral bij overlastsituaties kunnen huurders en kopers als blokken tegenover elkaar komen te staan.*

Johan van der Tol

Het is iedere keer weer spannend als Caroll Sastro thuiskomt of de deur uitgaat met haar scootmobiel. Zou de lift het doen? Als hij stuk is, moet de aan een zijde verlamde Caroll in de hal op een reparateur wachten. Of ze moet thuisblijven. Zo heeft ze al twee keer een bezoek aan het ziekenhuis moeten afzeggen. Twee jaar geleden kon ze in dergelijke gevallen de lift in het kopersgedeelte van hetzelfde complex gebruiken. Maar de toegangsdeur naar dit deel kreeg op last van de vereniging van eigenaren (vve) een ander slot. De vve besloot hiertoe omdat hangjeugd uit de wijde omtrek de gemeenschappelijke ruimten onveilig maakte. Door de afscheiding weten de kopers zich daarvoor beter afgeschermd.

We zijn bijna twee jaar verder. Sastro heeft herhaaldelijk bij verhuurder De Key aan de bel getrokken,

die op zijn beurt weer verwijst naar de vve. Op haar laatste e-mail naar De Key, alweer twee maanden geleden, kreeg ze de toezegging dat de kwestie zou worden aangekaart bij de vve. Niets meer van gehoord. Navraag leert dat het probleem al geruime tijd is 'opgelost', zonder dat Sastro het weet. De vve heeft al enige tijd geleden besloten dat ze de sleutel van de gewraakte deur kan krijgen, zegt vve-bestuurslid Hans Scholten. Op de vraag of een van de bestuursleden niet even een sleutel bij Sastro langs kan brengen, antwoordt Scholten resoluut: "Nee. Dat is een principekwestie;

cialiseerde bedrijven. Kortom: een constructie met veel schijven waar volgens Scholten de vve noch De Key gelukkig mee is. Er gaat snel wat mis. Scholten: "Laat ik het voorzichtig uitdrukken: in het verleden is men bij De Key niet altijd even voortvarend geweest. Ook het verhelpen van klachten door de externe beheerder is voor verbetering vatbaar."

De problemen waarmee de kopers en huurders van Batavia kampen zijn niet mals: vernielingen in de gemeenschappelijke ruimten, inbraken in boxen, pies en poep in de bergkelders en autokraken in

*'Het is erg ongelukkig dat huurders niet dichterbij het vuur zitten'*

we gaan geen taken van De Key overnemen." De Key erkent ruiterlijk dat deze kwestie niet snel genoeg is afgehandeld.

De liftperikelen van gebouw Batavia in Zeeburg vormen een voorbeeld van wat er mis kan gaan in complexen waar kopers en huurders naast elkaar wonen. Vooral bij beheerproblemen wordt duidelijk hoe ondoorzichtig en ingewikkeld de verhoudingen kunnen zijn tussen de betrokken partijen: kopers, huurders, de verhuurder en de eventuele externe beheerder. Door de manier waarop in Batavia het huurders- en het kopersdeel notarieel zijn gesplitst, is de vereniging van eigenaren (vve), als vertegenwoordiger van de kopers, verantwoordelijk – ook financieel – voor het onderhoud van de algemene ruimten en voorzieningen die uitsluitend door de huurders worden gebruikt. Huurders moeten storingen of schade aan die voorzieningen melden aan verhuurder De Key. Die moet ze doorgeven aan het externe beheerbedrijf van de vve en dat zet op zijn beurt reparatieopdrachten weer uit bij gespe-

de parkeergarage. Veel kopers geven de schuld aan de huurders. Wellicht zijn hun kinderen niet zelf schuldig, maar ze trekken wel onrustzaaiers uit de omtrek aan, zo is de gedachte. Huurders voelen zich met de nek aangekeken. Dat gevoel werd versterkt toen, eveneens twee jaar geleden, de parkeergarage met een hek werd afgesloten, waardoor de huurders hun fiets daar niet meer kwijt konden. Dat hek stond gewoon in het bouwplan, maar de verwijdering was al zodanig dat huurders een vergelijking trokken met de Berlijnse Muur en spraken van apartheid.

## Vrijwilligers

"Het is wrang", zegt huurster Lilian de Bruijn. "Wij hadden nog meer last van die hangjongeren. Meerdere huurders hebben ze keer op keer aangesproken, en meege-dacht over oplossingen. We hebben mooie grote hallen, waar kinderen heerlijk kunnen spelen. Maar die zijn kennelijk ook erg uitnodigend voor hangjongeren. Met de burens van onze gang hebben



In de grote gemeenschappelijke ruimte mogen de kinderen van de huurders niet meer spelen uit vrees voor hangjongeren.



Het gebouw Batavia in Zeeburg

we afgesproken dat we onze kinderen er niet laten spelen, om de jongeren geen excuus te geven zich er ook op te houden. Maar als onze kinderen door de glazen wand in de hal van de kopers kijken, dan zien ze daar wel kinderen spelen. Dat is lastig te verkopen.”

De Bruijn heeft nog geopperd de hal van het huurdersgedeelte – een slordige honderd vierkante meter – kleiner te maken door er werkruimten in te vestigen. Van die werkruimten zou gelijk een zekere sociale controle kunnen uitgaan. “Ik vond het een sympathiek idee”, zegt Scholten. “Maar De Key en mede-vve-bestuurders hebben me ervan overtuigd dat het geen haalbare kaart is. Juridisch zaten er veel haken en ogen aan, en de vve zou zich veel werk en verantwoordelijkheid op de hals halen.” Inmiddels is wel een deel van de hal afgesloten – zonder dat er iets mee gebeurt.

De Bruijn en Sastro voelen zich onmachtig. Juist doordat de situatie zo ondoorzichtig is, met een corporatie die verwijst naar de vve en een vve die verwijst naar de corporatie. Ronduit verpletterend voor

hen is de veelgehoorde dooddouner ‘kopers en huurders hebben nu eenmaal andere rechten’. Sastro wacht intussen ook nog op reparatie van haar brievenbus, die met nieuwjaar door vuurwerk volledig ontzet is geraakt.

### *‘Kopers en huurders hebben nu eenmaal andere rechten’*

De Bruijn heeft zo genoeg van de situatie dat ze uitkijkt naar andere woonruimte. Vve-bestuurslid Scholten geeft de moed niet op:

“het bestuur functioneert op zich goed. We vergaderen eens per maand en er zitten gelukkig mensen met verstand van zaken in.” Scholten en De Key bezweren dat het contact tussen vve en corporatie nu beter verloopt. Onlangs zijn

alle zaken nog eens grondig doorgenomen. Ze hebben daarbij onder meer afgesproken dat ze de externe beheerder meer achter zijn

broek zullen zitten. “Maar ik kan me de frustratie van de huurders voorstellen”, aldus Scholten. “Het is erg ongelukkig dat De Key niet hoofdverantwoordelijk is voor de gemeenschappelijke ruimtes in het huurdersgedeelte. Dan zouden huurders dicht bij het vuur zitten.” Het complex is ook eigenlijk te groot om op deze manier te beheren, verzucht Scholten. “Met die grote gemeenschappelijke ruimtes, 119 koop- en 48 huurwoningen en enkele bedrijfsruimtes, dat is eigenlijk te veel voor vrijwil-

#### BOETE VAN DE BUREN

De juridische verhoudingen in een gemengd complex kunnen tot verrassende situaties leiden, zo blijkt uit een artikel van Stephan Verhoeven, bedrijfsjurist bij Het Oosten, in het Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte (jrg 1, nr 4, juli/augustus 2004). Een huurder moet zich net zo goed als een koper aan de bepalingen van de splitsingsakte en het huishoudelijk reglement van de vve houden. Doet hij dat niet, dan heeft niet alleen de verhuurder, maar ook de vve het recht hem uiteindelijk uit zijn huis te zetten. Ook kan de vve verstokte Tokkies onder zowel kopers als huurders na herhaalde waarschuwingen een boete opleggen. Ook als de corporatie een sterke greep houdt op de complexen, zijn belangen tegenstellingen tussen kopers en huurders niet te voorkomen. Vooral de verhuurder kan

daarbij in een lastig parket terechtkomen. Een verhuurder in een gemengd complex doet er daarom goed aan in het huurcontract met nieuwe huurders een extra bepaling op te nemen, waarin staat dat de huurder bij voorbaat akkoord gaat met toekomstige besluiten van de vve. Want stel dat de vve bijvoorbeeld besluit een huismeester in dienst te nemen. Volgens het standaard-huurcontract hoeft de huurder daar niet aan mee te betalen; de servicekosten kunnen niet zomaar worden verhoogd. Zonder de clause moet de verhuurder dus opdraaien voor de extra kosten. De extra bepaling beperkt de rechtspositie van de huurder; elders moet tweederde van de huurders in een enquête instemmen met een maatregel als de aanstelling van een huismeester.

ligers die alles in hun vrije tijd moeten doen. Want daar bestaat een vve-bestuur uit.”

### Mandaat voor huurders

Batavia is nieuwbouw. Maar ook door het uitpanden van duizenden sociale huurwoningen komen er steeds meer gemengde complexen bij in Amsterdam. Hoe kun je daar in ieders belangen waarborgen en wijvingen zoveel mogelijk voorkomen?

De twee grootste verkopers van sociale huurwoningen, De Key en Het Oosten, houden greep op het beheer door uiteindelijk een meerderheidsaandeel te houden van minimaal 51 procent. De Key bekijkt wel van geval tot geval of van dit principe kan worden afgeweken. De Key neemt bij een nieuwe vve altijd zitting in het bestuur, maar stapt daar vaak weer uit zodra de vve 'volwassen' is. Het Oosten is bij de meeste gemengde vve's lid van het bestuur, waarbij medewerkers optreden als bestuursleden. Het beheer wordt verzorgd door de dochtermaatschappij Het Oosten VvE Beheer BV. Deze sterk groeiende onderneming heeft op dit moment 220 verenigingen van eigenaren in portefeuille; in zeventig daarvan heeft de corporatie geen aandeel. Ofschoon beheer en bestuur in de gemengde complexen van Het Oosten grotendeels uit dezelfde koker komen, bestaat er een strikt zakelijke relatie tussen de twee, zo benadrukt Ben Burgers, directeur van Het Oosten VvE Beheer.

Tot een paar jaar terug was het moeilijk om ook in nieuwbouwprojecten een meerderheid te krijgen, vanwege de verdeelsleutel 70 procent koopwoningen en 30 procent sociale huur. Dat is nu makkelijker omdat veel nieuwbouwwoningen als gevolg van de slappere koopmarkt eerst de verhuur ingaan.

Bij grotere projecten is het een kwestie van slim de vve's indelen, zegt Burgers. De corporatie stemt binnen de vve doorgaans met de meerderheid van de andere eigenaren mee, ook als die niet zou kiezen voor de eigen beheermaatschappij. “Maar dat is nog niet gebeurd.”

Het Oosten probeert in zijn gemengde complexen driehoeks-overleg tot stand te brengen tussen huurders, verhuurder en vve, als dat overleg niet vanzelf ontstaat. De Key heeft in complex Batavia tevergeefs geijverd voor de vorming van een bewonerscommissie, waarmee de huurders hun stem zouden kunnen laten horen. Lilian de Bruijn geeft aan waarom huurders daar niets in zagen: “we vonden het te ingewikkeld in deze constructie”.

Burgers onderschrijft dat er “een ongelijkheid” zit in de positie van kopers en huurders. Kopers hebben veel meer directe zeggenschap. Hij voorspelt dat huurders daarom in de toekomst kunnen beslissen over een deel van het beheerbudget. Deze ‘rugzak’ vergroot de betrokkenheid; het zal er volgens hem bovendien toe leiden dat de verhouding tussen huurder en beheerder dezelfde zakelijke trekken krijgt als die tussen kopers en beheerder. Ook de huurder kan de beheerder in deze constructie straks ergens op afrekenen. Bij het traditionele beheer van corporaties is dat veel minder het geval.

De Key start binnenkort een experiment met het mandateren van huurders op de jaarlijkse algemene ledenvergadering van de vve. De huurders mogen dan voor hun splitsingsdeel over alle onderwerpen een stem uitbrengen. Het experiment – binnen een vve waarin De Key een minderheidsaandeel heeft – is bedoeld om de huurder meer invloed te geven en zijn betrokkenheid te vergroten. ■

‘Ook woonwagenbewoners worden nu aangesproken op no

# Wonen in ee

*Hier geen Limburgse toestanden. Toch wordt ook in Amsterdam strenger gecontroleerd op bijvoorbeeld illegale bebouwing, huurschuld en uitkeringsfraude. Sinds de afschaffing van de Woonwagenwet in 1999 is het wonen in een woonwagen onderdeel geworden van de reguliere volkshuisvesting. Er zijn ook huurwagens, maar verhuurders staan niet in de rij. Pogingen van de Dienst Wonen om de exploitatie van de huurwagens over te dragen aan een corporatie blijken vruchteloos.*

Janna van Veen

**V**an de welstandscommissie hebben woonwagenbewoners weinig last. Maar de idee dat alles kan en alles mag zolang je maar wielen onder je huis schroeft, is achterhaald. “Er is jarenlang van alles gedoogd op de woonwagencentra. Toen wij door de Dienst Wonen werden ingehuurd, stonden er bijvoorbeeld nog dertig caravans op verschillende locaties, terwijl al in 1992 bij Bouwbesluit is afgesproken dat wonen in een caravan verboden is. Dat heeft te maken met de beperkte stahoogte en het ontbreken van bepaalde voorzieningen. Wij hebben in vrij korte tijd het aantal caravans waarin wordt gewoond, kunnen terugbrengen tot vier.”

Aan het woord is Frans van Doorn. Met Marian Hoppenbrouwer is hij vijf jaar geleden door de Dienst Wonen aangesteld om de woonwagenezaken te coördineren. Hun voornaamste taak is om de verschillende diensten aan te sturen. Na de wooncaravans loopt er nu een project om illegale bijgebouwtjes weg te krijgen. “Die illegale bouwsels leveren brandgevaar op. In dat kader moeten we er ook op toezien dat wagens bijvoorbeeld niet te dicht op elkaar gebouwd zijn. Voor de handhaving ben je echter afhankelijk van de stadsdelen en die werken vaak niet mee. Dat is erg frustrerend.”

Ook voor de woonwagenbewoners is kennelijk het grote gedogen voorbij. Het is een goede zaak dat ook zij op ‘normaal burgerschap’ worden aangesproken, vinden Hop-

maal burgerschap'

# en wagen

penbrouwer en Van Doorn. Dat heeft twee kanten: "De Woonwagewet was eigenlijk een heel stigmatiserende wet. Sinds de

afschaffing van die wet hebben de woonwagenbewoners het beter gekregen. Het streven is dat op alle centra de vuilnis op tijd wordt

opgehaald en dat grondverzakkingen op terreinen worden aangepakt. Maar de regels zijn ook strenger geworden. Wanneer nu

iemand de huur van de wagen of de standplaats niet betaalt, dreigt er net als bij woningverhuur ontruiming. Een jaar geleden is er een

PIET EN RIKA WILLEN VOOR GEEN GOUD WEG



Rika en Piet Schmidt in hun woonwagen

De woonwagen van Rika en Piet Schmidt op het woonwagencentrum aan het Ma Braunpad (Osdorp) is in de tien jaar dat ze hier een standplaats hebben, uitgegroeid tot een flinke bungalow. Toch is het volgens accordeonist en computerreparateur Piet nog steeds officieel een woonwagen, "omdat je hem in delen kunt verplaatsen".

Rika en Piet hebben vijf kinderen en een kleinkind van tweeënhalve jaar. Voordat ze op het Ma Braunpad neerstreken woonde het gezin op de Rollerman, waar Piet opgroeide. Dit terrein met tachtig standplaatsen werd tien jaar geleden opgebroken om plaats te maken voor de bouw van woonwijk de Aker. De bewoners werden her en daar op bestaande of nieuwe centra geplaatst.

Het bestaande centrum aan het Ma Braunpad met vijftien standplaatsen, werd tijdelijk uitgebreid met achttien vakken. Van tijdelijkheid is nu echter geen sprake meer: het stadsdeel heeft onlangs besloten Ma Braunpad II een vaste bestemming te geven. En daar hebben Piet en Rika geluk aan, want ze verklaren voor geen goud weg te willen van hun huidige plek.

De familie merkt zelf weinig van strengere regelgeving. Wel hebben ze een paar keer controleurs, vergezeld van enkele politieagenten, op het terrein gezien. Rika, afkomstig uit een geslacht van rondreizende rietmatters: "Die mannen stonden door de ramen van een wagen te loeren van iemand die een bijstandsuitkering heeft. Ik vind dat eigenlijk niet kunnen en ik kan me niet

voorstellen dat ze dat bij 'burgers' ook doen. Maar wij zelf hebben nergens last van. We werken allebei keihard en hebben niets te verbergen. Sterker nog, de wijkagent komt hier geregeld koffie drinken." Hoewel stadsdeel Osdorp verzekert alles te doen aan beheer en onderhoud van de woonwagencentra zijn Piet en Rika daar slecht over te spreken. Zo wordt het huisvuil volgens Rika maar een keer in de twee weken opgehaald en zakken de schuurtjes op het terrein weg. Een verzoek om drempels op het terrein om te hard rijdende brommers en auto's af te remmen, is nog altijd niet gehonoreerd. Desondanks is de familie Schmidt is zeer tevreden over de plek waar ze nu wonen. "Al geven ze me honderdduizend euro, dan nog ga ik hier niet weg", verzekert Piet.

eerste ontruiming geweest na een huurconflict dat minstens zes jaar sleepte.”

Overal in het land, en dus ook in Amsterdam, zijn er wachtlijsten voor standplaatsen en huurwagens. Ongeveer zestig jongeren en spijtoptanten – woonwagengebrowsers die een woning hebben betrokken, maar graag weer in een wagen willen wonen – wachten momenteel in Amsterdam op een plek. De kans is vrijwel nihil dat er in de stad nog ruimte wordt vrijgemaakt voor nieuwe woonwagelocaties of uitbreiding van bestaande terreinen. Illustratief is het feit dat nu al een jaar lang wordt gezocht naar een oplossing voor ongeveer 35 circus- en kermisexploitanten van het terrein aan de Vredenhofweg dat op de schop moet. En jongeren die op zichzelf

willen wonen, moeten wachten tot er door natuurlijk verloop een standplaats vrijkomt. Of ze moeten noodgedwongen een woning betrekken.

#### Geen corporatietaak?

De Dienst Wonen verhuurt dus woonwagens. Gemeenten zijn sinds de afschaffing van de Woonwagewet primair verantwoordelijk voor onder meer terreinbeheer en verhuur van standplaatsen en woonwagens. In Amsterdam is de Dienst Wonen verantwoordelijk voor beheer en onderhoud en de toewijzing en verhuur van in totaal 37 huurwagens en 173 standplaatsen. Binnen de gemeentegrenzen zijn er ook nog ongeveer 130 overwinteringsplaatsen voor kermis- en circusreizigers, verdeeld over vijf locaties. Zij vallen echter buiten het

reguliere woonwagenebeleid.

In het kader van de Woningwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) zijn woningcorporaties de aangewezen instanties om de verhuur van woonwagens en standplaatsen op zich te nemen. Vanaf 1982 had Woningbedrijf Amsterdam die extra taak op zich genomen. Na de privatisering van het Woningbedrijf sloot de gemeente in 1996 een beheerconvenant met deze corporatie. Het Woningbedrijf ontving daarvoor een jaarlijkse vergoeding. Maar de beheerkosten liepen zo hoog op dat gezocht werd naar een andere oplossing. Al snel bleek dat corporaties niet geïnteresseerd waren en daarom heeft de gemeente vanaf 2000 het beheer van de eigen wagens en standplaatsen zelf ter hand genomen.

Maar volgens Peter Kalf, hoofd financieel beheer, is de Dienst eigenlijk niet op deze taak berekend: “In tegenstelling tot de corporaties hebben wij niet het apparaat en de kennis om die uit te voeren. Daar komt nog bij dat veel stadsdelen nauwelijks meewerken als het om handhaving en onderhoud gaat. Wanneer wij melding maken van illegale bouwsels, wordt dat vaak ter kennisgeving aangenomen. Vervolgens gebeurt er niets.”

De Dienst Wonen wil graag van de woonwagens af. Maar aan wie? Alle gesprekken die sinds 2000 met corporaties (AWV, het Oosten en Zomers Buiten) zijn gevoerd over de overdracht van de exploitatie van woonwagens en standplaatsen, zijn op niets uitgelopen. ■

#### 'HET BUITENLEVEN ZOU IK NOOIT WILLEN MISSEN'

De familie van mevrouw Van der Wal komt oorspronkelijk uit Nijmegen. Alleen haar moeder kwam van 'het kamp', vertelt ze. Ze woont sinds 1989 samen met een aantal familieleden op

het terrein aan de Ringvaartdijk. Haar tweelingzus woont op het centrum aan de Osdorperweg. Mevrouw Van der Wal is kinderloos en sinds veertien jaar weduwe.

Verschillende foto's herrineren aan betere tijden, toen ze nog met haar man van de zon genoot voor de wagen. Ze heeft sinds enkele jaren een huurwagen. De eigen wagen, die

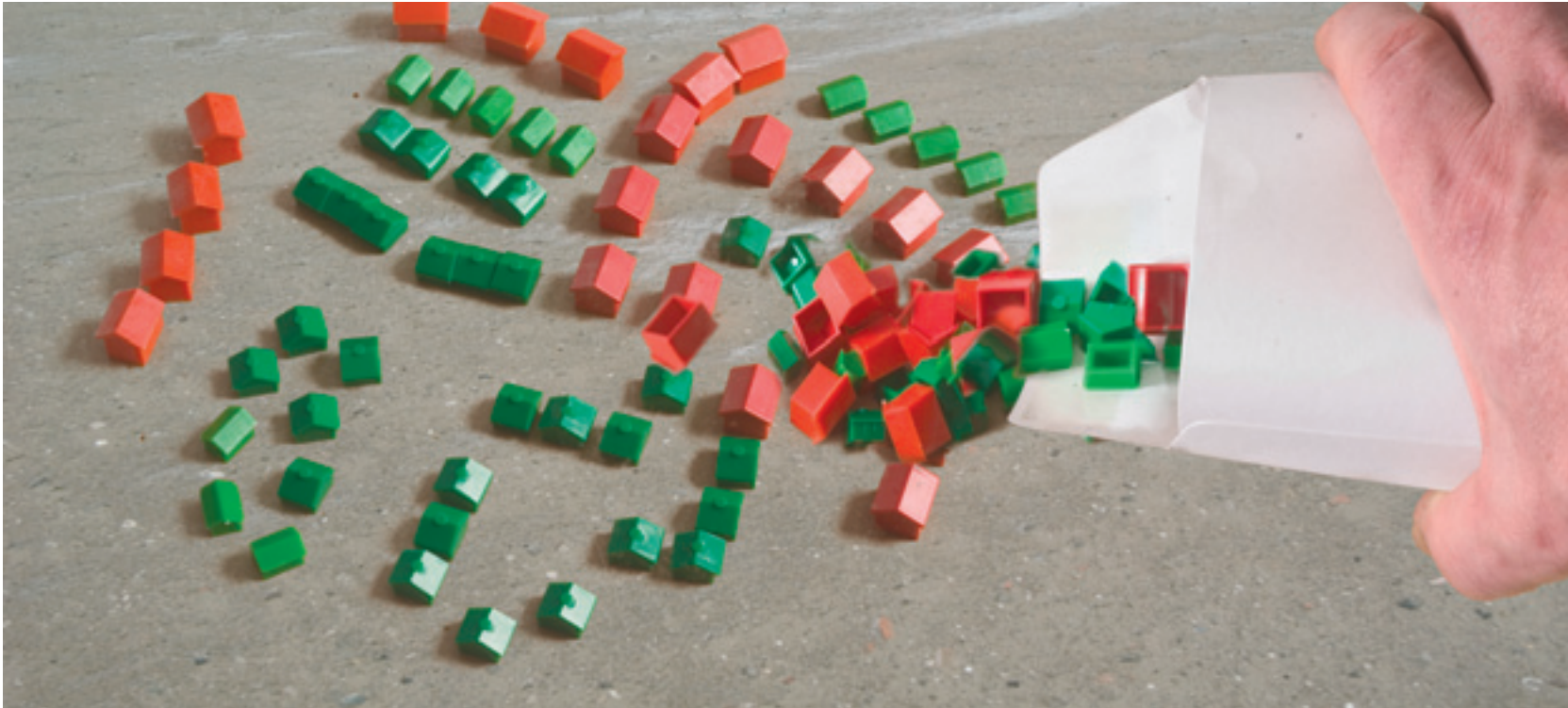
24 jaar oud was, kreeg ze niet warm gestookt. “Nu heb ik centrale verwarming en dubbele beglazing. Dat is heerlijk.”

Ze is tevreden over haar huisbaas, de Dienst Wonen, hoewel ze de huur nogal hoog vindt. In totaal betaalt mevrouw Van der Wal ruim tweehonderd euro voor wagen en standplaats. “Dat is veel geld als je rond moet komen van een AOW-tje.” Mevrouw Van der Wal is blij met de aanspraak en de hulp die ze heeft van de familieleden om haar heen. “Je kan altijd aankloppen voor hulp. Wel kook ik mijn eigen potje. Er is hier een goede busverbinding en mijn boodschappen doe ik zelf nog in Badhoevedorp. Er komt hier wel een bakker, maar die is veel te duur.” Het mooiste van het wonen in een wagen vindt mevrouw Van der Wal het buitenleven. “In de zomer gaan we vaak barbecuen. En eigenlijk leef je dan ook het meeste buiten. Dat buitenleven zou ik nooit willen missen.”



Mevrouw van der Wal





De Grote Vereenvoudiging: deel 1

## De 'bouwenvelop', het nieuwe wondermiddel?

*Na jaren van frustratie over trage bouwprojecten heeft Duco Stadig zich voorgenomen voor het einde van zijn ambtsperiode de Amsterdamse regels en procedures bij bouwprojecten ingrijpend te vereenvoudigen. Een belangrijke rol bij deze Grote Vereenvoudiging – na de Grote Beweging red je het niet meer zonder hoofdletters – is weggelegd voor de zogeheten 'bouwenvelop'. Dat moet onder andere een einde maken aan het 'cyclisch onderhandelen' over de grondprijzen. Bouwenvelop of krimpfolie? Een verkenning.*

Bas Donker van Heel

**G**emeente, stadsdelen, corporaties en andere ontwikkelaars kunnen er allemaal over meepraten: jarenlang gesteggel over, om maar wat te noemen, bouwhoogte, milieu-eisen, stoepen, belichting, vierkante meters en – natuurlijk – de bijbehorende residuele grondprijs maakt van bouwprojecten een potje armworstelen waarbij ook de winnaar met pijn blijft zitten. Moet dat echt zo? Of is het mogelijk dit 'cyclisch onderhandelen', waarbij partijen

*De inkt was nog niet droog of de grondprijsonderhandelingen begonnen weer*

bij iedere wijziging opnieuw rond de vergadertafel aanschuiven, te vervangen door een 'lineaire' variant. Degene die het estafette-stokje in handen heeft, wordt dan vanaf dat moment verantwoorde-

lijk voor de voortgang van het bouwproces.

Een vast onderdeel van dit cyclisch onderhandelen is de onderhandeling over de grondprijzen. Die zijn nooit af, weet iedere betrokkene. Andere 'vrij op naam'-prijzen en gewijzigde bouwkosten hebben direct consequenties omdat de grondwaarde residueel wordt berekend. Dat maakt het voor ontwikkelaars lastig en ook niet erg stimulerend snel te reageren op marktomstandigheden of wensen van kopers. Bovendien weten ontwikkelaars en corporaties dat tot op het laatste moment opnieuw met de gemeente over de grondwaarde gepraat kan worden.

Daar wil Stadig van af. Zijn oplossing is de 'bouwenvelop'. Daarbij wordt bij de overdracht van de grond voor één gebied een lumpsum afspraak gemaakt waarin bedragen, betalingsdata, kaders voor het bouwprogramma en dergelijke zijn vastgelegd. Dat kan door oppervlak, bebouwingspercentage, bouwhoogte en bestemming te vertalen in een maximaal aantal vierkante meters per categorie (wonen/bedrijvigheid, commercieel/sociaal enz.). De ontwikkelaar neemt de grond eerder af en

krijgt in ruil daarvoor ruimte om te 'optimaliseren'. Dat stimuleert. De theoretische opbrengst is voor de gemeente kleiner, maar die vangt wel vooraf. De opbrengsten zijn bovendien verzekerd; het risico voor bouw en verkoop ligt volledig bij de ontwikkelaar.

De bouwenvelop is overigens niet een wiel dat ter plaatse wordt uitgevonden. Van Amerika tot Almere wordt op deze manier gebouwd. En zelfs in Amsterdam is ervaring met soortgelijke constructies, bij projecten in Nieuw-Sloten, bij de VaRa-strook en – recentelijk – met 'pilots' bij de Zuid-as en Parkstad. En natuurlijk op IJburg.

**Vertraging aangepakt**

Eind 2003 had de bouw op IJburg aanzienlijke vertraging opgelopen. Er moest wat gebeuren. De geesten in het Amsterdamse waren rijp voor onorthodoxe maatregelen. Ontwikkelaar Smit's Bouwbedrijf wilde bij Steigereiland, strook 3-4, wel afzien van een voorverkoopdrempel en dus een groter risico nemen. Meestal gaan ontwikkelaars pas bouwen als 70 procent is verkocht. Maar Smit's wilde dan ook wel duidelijkheid van de gemeente: een vooraf bepaalde

grondprijs voor het hele gebied. Volgens Gert Sanders, commercieel directeur van Smit's Bouwbedrijf, was dankzij een rekenkundig model van een extern bouwadviesbureau (MBM) de te verwachten residuele grondwaarde snel te berekenen. "Ik ben toen met Stadig gaan onderhandelen op basis van reële bouwkosten en bijkomende kosten. Invloeden van buitenaf, zoals stedenbouwkundige randvoorwaarden en milieueisen, worden automatisch vertaald in een andere grondprijs. Of het terecht is of niet, staat niet ter discussie, iedere variant heeft een eigen objectieve uitkomst. Als de prijs eenmaal vaststaat hoeft u niet steeds door te onderhandelen met steeds nieuwe partijen."

Het leidde tot een officieuze bouwenvelop, mét optimaliseringsmogelijkheden voor de ontwikkelaar. Sanders: "De gemeente en wij kozen voor betaalbare woningen vanaf 135.000 euro: AMH en middensegment. Dat betekent een lagere residuele grondprijs maar ook minder risico voor de ontwikkelaar. De gemeente zag het belang van een suboptimale prijs. Je krijgt dan betaalbare woningen op de markt. Het OGA heeft nog wel bedongen dat als we de woningen duurder verkopen, 50 procent van de meeropbrengst naar de gemeente gaat. Maar dat is nauwelijks gebeurd."

Weliswaar heette de constructie in dit geval geen bouwenvelop, maar de kogel was door de kerk. Door één op één onderhandeling, aan de hand van het rekenmodel, waren alle varianten, na raadpleging van betrokkenen (dRO, Milieudienst enz) helder. Kort daarop schreef Stadig zijn bekende notitie. Een 'nieuw' beleidsinstrument was geboren. "Maar", voegt Sanders er aan toe, "een ontwikkelaar moet altijd zelf aan de



Gert Sanders, commercieel directeur Smits Bouwbedrijf. "Dat wij de Nijmeijerpluim hebben gekregen voor de snelle planontwikkeling bij Steigereiland zien wij als een signaal van Stadig aan het gemeentelijke apparaat."

hand van de optimaliseringsmogelijkheden kunnen beoordelen of een bouwproject economisch haalbaar is. Dat wij de Nijmeijerpluim hebben gekregen voor de snelle planontwikkeling bij Steigereiland, zien wij als een signaal van Stadig aan het gemeentelijke apparaat: die bouwenvelop is een goed instrument en moet in het beleid worden verankerd."

#### Per blok onderhandelen?

Hans Luiten is niet alleen stadsdeelvoorzitter (Bos en Lommer), maar ook lid van de Stedelijke Stuurgroep Grote Vereenvoudiging. Bij de vernieuwing van de Kolenkitbuurt kwamen beide hoedanigheden bij elkaar. Het gaat om een grote operatie: achthonderd woningen gaan tegen de grond, vierhonderd worden gerenoveerd en duizend nieuw gebouwd. Ook de openbare ruimte wordt opnieuw ingericht. Wat dreigde waren moeizame onderhandelingen over de residuele grondwaarde... per blok. "Je loopt het risico dat alle energie verdwijnt in het discussiëren over 'vrij op naam'-prijzen, met alle onzekerheid over het

tempo die daarbij hoort."

Daarom is gekozen voor een bouwenvelop voor één groot gebied. De deal moet overigens nog door de stadsdeelraad worden bekrachtigd.

Betrokken corporaties krijgen meer vrijheid dan gebruikelijk, want de marktsituatie kan tussen nu en 2015 tenslotte nog ingrijpend veranderen. "We hebben een gemiddelde voor het middensegment en de duurdere woningen afgesproken", zegt Luiten, "dus dat mag variëren tussen 40 en 180 vierkante meter. Kleine woningen zijn niet per definitie verkeerd, maar het is wel mooi als je ze later eventueel kunt schakelen. We willen beslist geen gemiddelde van 60 vierkante meter, zoals nu, want dan gaan de gezinnen met kinderen weg en krijg je problemen met de sociale cohesie."

Het was van belang om tot deze overeenkomst te komen, want de markt is ingezakt. De eerder berekende grondwaarde voor Parkstad is achterhaald. Luiten: "Op de oude manier lukte het niet. Er was al wel een fase drie besluit, maar financieel bleek het uitwerkingsplan,

een boek van veertig pagina's, niet haalbaar. De inkt was nog niet droog of de grondprijsonderhandelingen begonnen weer met een discussie over de bouwkosten..." Stadsdelen zouden zich bij onderhandelingen uiteraard niet moeten laten uitspelen door ontwikkelaars, beaamt hij. "Maar ik ga uit van de loyaliteit van mijn collega's. We gaan niet onder elkaars prijs zitten. Er is een hoger belang. Je kunt bij herhuisvesting toch evenmin woningen reserveren voor je eigen bewoners?"

Over bewoners gesproken, hoe betrek je die bij dit soort besluiten? "Om te beginnen moet je als organisatie zelf zorgen voor heel goede mensen, met de nodige expertise. Stadsdelen hebben een pool van deskundigen nodig. Maar uitleggen blijft moeilijk. Zelfs aan mijn eigen raadsleden moet ik de stappen van het Plaberum regelmatig uitleggen. En dan, als je een stedenbouwkundig plan van eisen (SpvE) wilt visualiseren in een maquette bijvoorbeeld, kan al snel het gevoel ontstaan dat 'alles al is besloten'. Je moet flexibiliteit inbouwen, niet eenvoudig!"

## Black Box

De bouwvelop mag dan al in gebruik zijn, de officiële introductie is in 2006. Voor die tijd spreken we van 'pilots' en 'beleidsontwikkeling' en is het wachten op bestuurlijke goedkeuring.

Het Ontwikkelingsbedrijf (OGA) was overigens al bezig met een vereenvoudiging van het grondprijsbeleid. De economische recessie deed projecten stagneren, wat de grondverkoop niet ten goede kwam. Vaak wordt gedacht dat de gemeente binnenloopt met de verkoop van grond, maar het bouwrijp maken daarvan vergt veel inzet en kosten. Het OGA heeft er momenteel een harde dobber aan negatieve en positieve resultaten te verevenen. Met diverse bouwprojecten die jarenlang verspreid over de stad spelen is daarbij de behoefte aan helderheid evident. Als binnen een project nieuwe elementen worden ingebracht kan dat al snel gevolgen hebben voor de grondwaardeberekening. Omdat die berekening zoals gezegd residueel is en de markt voor huizen en bedrijfspanden volgt kan jarenlang onduidelijkheid bestaan over kosten en opbrengsten. De bouwvelop zou in dit verband een bruikbaar instrument kunnen zijn.

"De bouwvelop zit nu in het traject van beleidsontwikkeling. De essentie is dat de rollen helder worden. Tot nu toe zag je vaak een black box ontstaan waarin zich processen afspeelden die niet te sturen waren. Zo kregen we geen realistische plannen. Maar ook met een bouwvelop en het als een estafettestukje overdragen van de grond en het bijbehorende bouwproject, zul je stevig moeten onderhandelen", aldus Jan Kees Medik, beleidsadviseur bij het OGA. Transparantie en hoofdlijnen zijn de nieuwe begrippen. "Het komt er op neer dat je de, soms langduri-

ge, ontwerpfase van de gemeente dichterbij het investeringsmoment van de ontwikkelaar brengt. We gaan meer doen in de voorbereiding en niet langer de regie voeren bij de bouw. Maar bij dit alles – want ook het Plaberum wordt ver-

### *'We gaan meer doen in de voorbereiding en niet langer de regie voeren bij de bouw'*

eenvoudigd - mag de inspraak van burgers er niet onder lijden."

Hans van Harten, directeur van de AFWC, slaakt een zucht van opluchting. "We zijn heel enthousiast over de Grote Vereenvoudiging. Dat is ook wel begrijpelijk als het twaalf jaar duurt van een bouwinitiatief tot het slaan van een eerste paal. We verliezen geld aan processen die we liever in nieuwbouw steken. Bij de stap naar een benadering met een bouwvelop moet een cultuurverandering plaatsvinden. De gemeente en de stadsdelen moeten minder invloed op het bouwproces nastreven. Sterft, gij oude vormen en gedachten! Gewoon: aftikken, niet door-emmeren, je contract juridisch vastleggen en nakomen. Niet meer steeds een horde nemen. Heel simpel, maar ook heel spannend natuurlijk, zo'n moment."

De bouwvelop veronderstelt dat de gemeente meer los laat, alleen de grote lijnen van het bouwprogramma vastlegt. Dat zal nog tot een flinke cultuurshock leiden bij gemeente en stadsdelen. Vanouds zijn zij verantwoordelijk voor het bestemmingsplan, het soort te bouwen woningen, de volkshuisvesting in het algemeen en tevens grondproducent. En wat zijn de grote lijnen? De tijdige oplevering van sociale huurwoningen, de 30-40-30 verdeling, of ook uitspraken over de grootte, de kwaliteit en de prijsklasse van de woningen? De neiging zal

groot zijn het wensenlijstje tot in detail te regelen in de bouwvelop. Dat vreest ook Helen van den Blink van Duin, tot voor kort directeur bij ERA Bouw. Dat bedrijf ontwikkelt Gershwin op de Zuid-as. Dat heet een pilot van de bouwven-

lop-aanpak. "Envelop? Maar dan wel één van krimpfolie", stelde zij in de december in een toespraak in de Zuiderkerk. Het programma was daar volgens haar tot op de millimeter dichtgetimmerd.

Volgens Van Harten moet het om de grote lijnen gaan: "In een bouwvelop horen de vierkante meters voor bedrijfsruimte en voor al dan niet sociale woningbouw. Maar niet het aantal MIVA's, WIBO's, grote gezinswoningen en andere zaken. Daarover kan je wel stedelijke afspraken maken, eventueel één op één met afzonderlijke corporaties. Dan rest alleen de vraag hoe die afspraken zich verhouden tot de aanpak met een bouwvelop."

Ontwikkelaars nemen de grond onder een nieuw regiem eerder af. Het renterisico is dus groter voor ze. "Daarom moet er voldoende winstmarge zijn", betoogt Van Harten. "De optimaliseringsruimte moeten we niet eenzijdig door het OGA laten bepalen. En een 'bouwplicht' lijkt me evenmin nodig, net als een afroomregeling. Want dan profiteert de gemeente wel als de markt aantrekt, maar deelt ze niet meer in de verliezen als de markt tegenvalt." Ontwikkelaars, c.q. corporaties kennen de markt, zegt hij. "We weten dat er een schrijnend tekort aan middensegmentwoningen is, dat hoeft echt niet in een envelop. Maar centraal stedelijke afspraken, al dan niet met afzonderlijke corporaties, gaan we niet uit de weg."

Voor wethouder Stadig heeft op dit moment prioriteit dat het onderhandelingsproces tussen gemeente en ontwikkelaar drastisch wordt vereenvoudigd en bekort. Gevaren ziet hij ook: "Er hoort wel bij dat iedereen zijn rug recht houdt. En er hoort een goede voorbereiding bij, anders geven we als gemeente geld weg. Later corrigeren kan niet meer." ■



"Wat dreigde waren moeizame onderhandelingen over de residuele grondwaarde... per blok. Je loopt het risico dat alle energie verdwijnt in het discussiëren over 'vrij op naam'-prijzen, met alle onzekerheid over het tempo die daarbij hoort." Stadsdeelvoorzitter Hans Luiten van Bos en Lommer over de vernieuwing van de Kolenkitbuurt. Daar is een bouwvelop voor één groot gebied afgesproken.

Bedenkingen bij de extramuralisering

# De buurt: guur oord of kuuroord?

*Geen grote instellingen meer. Wonen in een 'gewone buurt'. Ook in Amsterdam worden woon- en zorgsector bij elkaar gebracht ten behoeve van het grote doel: het vermaatschappelijken van de zorg. Onder de optimistische titel 'Beter Thuis' organiseerde de stuurgroep Wonen-Zorg-Dienstverlening eind januari een conferentie over deze thematiek. Die ging vooral over het 'hoe'. Hoogleraar Jan Willem Duyvendak uitte echter in zijn inleiding fundamentele twijfels over de reikwijdte van deze ontwikkeling. Hij stelt vast dat de visies van zorgverleners en huisvesters over 'de buurt' nogal uiteenlopen. Onderstaand essay is een bewerkte versie van zijn inleiding.*

Jan Willem Duyvendak  
Duyvendak is sinds juli 2003 hoogleraar  
bij de vakgroep Sociologie bij de  
Universiteit van Amsterdam.  
Daarvoor was hij onder andere directeur van  
het Verwey-Jonker Instituut

**'B**eter thuis'. Een mooie en vooral een veelbelovende titel. Blijkbaar hebben sommigen het ergens niet zo goed en wordt hen een beter thuis beloofd. Uit de brochure bij de conferentie blijkt alras waar dat op slaat. De eerste zin luidt immers: "Geen grote instellingen meer waar ouderen en mensen met een functiebeperking verblijven, maar: wonen in een gewone buurt". De buurt is dus het betere thuis, waarbij dat wordt afgezet tegen het voormalige tehuis, dat wordt neergezet als grootschalig, onpersoonlijk, als niet-gewoon, als van niemand, een niemandsland. De buurt is een beter want een gewoon, normaal en zelfs een natuurlijk thuis.

*'Die heterogene en heftige buurt is eerder een probleem dan een oplossing'*

Wie vervolgens verwacht veel te weten te komen over dat betere thuis, raakt een beetje teleurgesteld. Het gaat vooral veel over professionele zorgen, over geld en samenwerkingsrelaties, maar weinig over leefbaarheid, weinig over de vraag wat dat betere thuis zou kunnen zijn. Nog minder lezen we over wat er in die wijken te gebeuren staat. Met twee welkome uitzonderingen. Mevrouw Ten Hoorn Boer, voorzitter van de stuurgroep Wonen-Zorg-Dienstverlening,

schrijft op dezelfde eerste pagina: "Hoe past de vermaatschappelijking binnen de stedelijke vernieuwing?", om die vraag vervolgens enigszins somber te beantwoorden: "Veel buurten in Amsterdam verkleuren in hoog tempo. Ze worden veelkleuriger en heterogener. Het verloop is soms groot. Oude sociale netwerken staan onder druk. Nieuwe, meer gescheiden netwerken komen ervoor in de plaats. Burgers kiezen soms bewust voor anonimiteit. Dat heeft gevolgen voor onderlinge hulp, voor mantelzorg. De stedelijke vernieuwing zal hier rekening mee moeten houden". Zeker, denk je dan, en de zorg nog veel meer (denk aan de Wet Maatschappelijke Ondersteuning die zich juist zo rijk rekent qua mantelzorg!). Als je zo'n treffend beeld schetst van veel wijken van Amsterdam, waarom denk je dan dat daar sprake is van een beter thuis voor hulpbehoevende ouderen en voor mensen met een fysieke, geestelijke en psychische handicap? Ik wil niet zeggen dat de gedachte van vermaatschappelijking geheel onzinnig zou zijn, maar wel dat de verwerkelijking van dit ideaal heel veel vraagt – juist in de snel veranderende stad. Dan valt het des te meer op dat die vermaatschappelijking weinig wordt bevraagd: waarom doen we dat? Waartoe? Voor wie? Wie wil er eigenlijk kiezen? Is autonomie voor iedereen het grootste goed? Er is een spanning tussen herstructurering en vermaatschappelijking. Natuurlijk realiseer ik me dat het in vele buurten beter gaat dan in de stedelijke vernieuwingswijken. Maar de vragen die ik wil opwerpen zijn ook voor die wijken relevant: want wat is eigenlijk de kwaliteit van sociale netwerken in die buurt? Hoeveel mantelzorg zal daar in de toekomst voorhanden zijn?

Herstructurering versus vermaatschappelijking

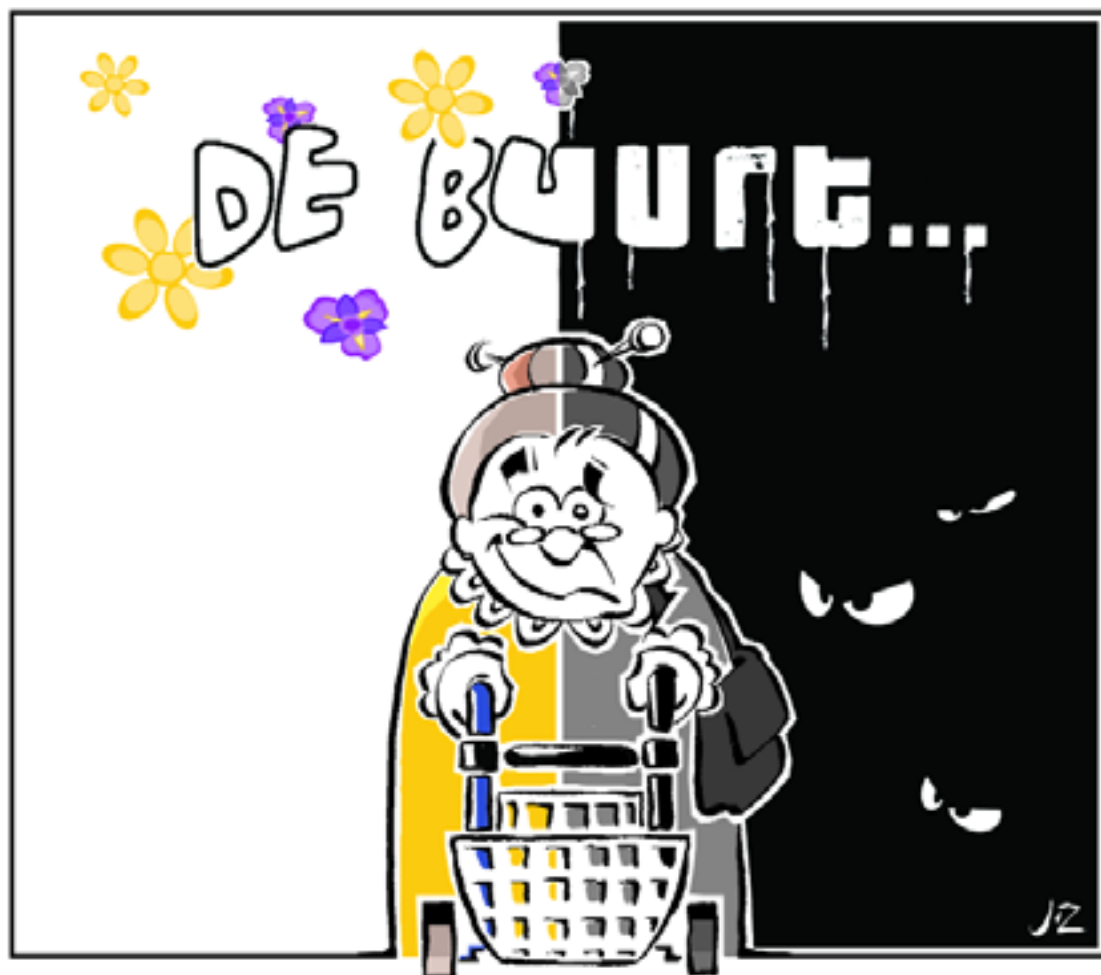
Bij vermaatschappelijking gaat het om sterk uiteenlopende groepen: hulpbehoevende ouderen en allerlei vormen van handicap (lichamelijk, geestelijk en psychisch). De (ex-)GGZ'ers zijn nog wat minder in beeld bij het project Wonen-zorg-dienstverlening 2015, maar dat is waarschijnlijk slechts een kwestie van tijd. Want al deze groepen worden benaderd vanuit dezelfde filosofie: thuis wonen en dan ook nog eens zo zelfstandig mogelijk, is voor iedereen het best: Thuis Beter. Dat dat zo is, lijkt niet ter discussie te staan: het is immers ook de wens van alle betrokkenen zelf. En dat komt omdat wonen in een wijk 'gewoon' is. 'Gewoon'. Hoe vaak komen we dat woord niet tegen in publicaties over vermaatschappelijking: "Wonen in een gewone buurt", waar mensen die minder gewoon zijn eigenlijk ook heel gewoon zijn. Zoals mevrouw Ten Hoorn Boer schrijft: in een gewone buurt, "daar komt alles en iedereen bij elkaar".

Dat is een waar woord. Maar misschien is die heterogene en heftige buurt niet zozeer een oplossing als wel een probleem. De extramuralisering leidt immers tot een instroom van allerhande bewoners met een specifieke problematiek in met name de minder populaire stadswijken. Bovendien blijven bewoners met beperkingen in deze wijken wonen die voorheen naar een inrichting zouden zijn verhuisd. Zoals bekend herbergen deze wijken al veel bewoners die het in het leven niet erg voor de wind gaat. De meerderheid van de zittende bewoners reageert dan ook niet altijd even positief op deze nieuwe instroom. Met name het verschijnen van psychiatrische patiënten in hun midden doet veel stof opwaaien. En dat terwijl de

zorginstellingen er juist van uitgaan dat in de stadswijken veel maatschappelijke steun voorhanden is (de gedachte van *community care*). Sterker nog, in de teksten over zorg in wijken lijkt er in 'gewone' wijken zelfs meer zorg voorhanden voor mensen met een vlek(je) dan in de duurdere wijken, waar mensen minder op straat verkeren en tweeverdieners elkaar slechts gehaast in hun auto's toeterend groeten.

Deze positieve waardering voor volkse wijken in de zorg, staat geheel haaks op het dominante beeld dat volkshuisvesters uitdragen: daar moeten volkse types het juist ontgelden en moeten zij in het kader van grote sloop- en nieuwbouwoperaties plaats maken voor de middengroepen. Het gaat me hier niet om de doelstellingen van de stedelijke vernieuwing als zodanig. Maar wat opvalt is dat binnen

de werelden van zorg en wonen sprake is van twee concurrerende en weinig compatibele beelden over de stadswijk: de gedachte van de wijk als *kuuroord* botst met die van de wijk als *guur oord*. Enerzijds is voor de wereld van de zorg de wijk aantrekkelijk, herbergzaam, gezond, zo niet genezend: de wijk als een kuuroord voor hen die maatschappelijk zwak staan of buitengesloten zijn. Daartegenover staat het beeld van de huisvesters van de wijk als poel des verderfs: als concentratieplek van problemen, als broeinest, als buitengewoon *guur oord*. In het eerste beeld is de wijk veilig, cohesief, harmonieus; in de tweede is het er onveilig, conflictueus en letterlijk ziekmakend. In het perspectief van de wijk als gezond en genezend milieu lijkt te worden uitgegaan van een romantisch beeld van hechte netwerken. Het is voor psychiatrische patiënten, ouderen en verstandelijk en lichamelijk gehan-



Johan van Zanten

dicapten vanzelfsprekend veel beter toeven in de wijk dan in grote instituties. Van de wijk wordt zelfs 'genezing' verwacht of bescheidener: vooral geen hospitalisering. Aan de wijk worden kwaliteiten toegeschreven – opvang, aandacht, maatschappelijke

zoeken in de Westelijke Tuinsteden, maar we weten al wel iets. Zo is bekend dat de GGZ-doelgroep die 'gewoon' in de wijk komt wonen, op veel punten achterblijft bij het Nederlandse gemiddelde. De helft heeft bijvoorbeeld geen betaalde of onbetaalde arbeid.

merken van de stedelijke omgeving gunstig of ongunstig uitpakken. Is de ene wijk beter dan de andere? Waar heeft men nog tijd voor extramuralen?

'De buurt' komt als steunstructuur, als een 'beter thuis' vooralsnog niet goed uit de verf. Buurtcontacten vallen in het niet in vergelijking met de naaste familie, lotgenoten en bekenden. De zorgsector lijkt de *community care* dus vaak te royaal in te boeken: de buurt telt niet vanzelfsprekend veel buddy's. Hulp en zorg van professionals en vrijwilligers blijven broodnodig. De gedachte van de wijk als kuuroord lijkt niet op erg realistische grondslagen gebouwd. Zo zijn intensieve contacten met de 'gewone' burens vaak teveel gevraagd, deze komen zelfs onder de beste burens en buurten maar zelden voor. Laten we eerst eens bezien hoe de kleine vormen van ondersteuning verlopen: planten water geven bij afwezigheid, alle daags

### 'Huisvesters zijn helemaal niet zo optimistisch over de sociale kwaliteiten van de wijken'

lijk verkeer, burencapaciteit – die haaks staan op het tweede beeld: de wilde wijk waarin onveiligheid heerst en sociale banden verbroken zijn.

In beide (beleids)beelden van stadswijken worden grote woorden gebruikt. Die grote woorden vragen om onderzoek en precisering. Wat weten we bijvoorbeeld echt over de landing van 'vermaatschappelijkte' groepen in stadswijken? Is die hard of zacht? Wij gaan dit de komende tijd onder-

Velen hebben daarnaast geen vaste relatie, er speelt vaak eenzaamheidsproblematiek en men ervaart gebrek aan aansluiting. Patiënten raken volgens onderzoekers zelf ook vertwijfeld: hoe zich staande te houden, laat staan te integreren in een complexe samenleving, een eigen plek te vinden in een steeds meer heterogene buurt? En dan is er nog het probleem van het stedelijke tempo. De stad die zo druk is dat men er chaotisch van wordt. Dat roept de vraag op welke ken-

contact, afspraken maken over het afval e.d.

En welke netwerken en buurten bieden dan een beter thuis? Zijn volkse buurten (indien de koud-watervrees voor ‘gekken’ en ‘gebrekkigen’ eenmaal is overwonnen) warmere omgevingen dan buitenwijken? Is men daar relatief meer buurtgericht, kijkt men meer om naar elkaar, helpt men elkaar op weg?

Vooralsnog heb ik dus vooral veel vragen en twijfels over de reikwijdte én beperkingen van vermaatschappelijking. Voor velen uit de zorgsector lijken echter op dit moment vooral ‘hoe?’-vragen aan de orde.

Is autonomie hoogste goed?

Dat de vermaatschappelijking tot nu toe nog geen doorslaand succes is geweest, is geen reden om er tegen te zijn of om er mee op te houden. Maar wel zou het een reden moeten zijn voor lokale bestuurders, zorgverzekeraars, zorgaanbieders, corporaties en betrokken patiënten- en cliëntenorganisaties om heel goed na te denken

onder welke voorwaarden het scheiden van wonen en zorg en de opvang in de wijk tot een succes kunnen worden. Wat vraagt het wel niet allemaal aan voorzieningen,

### *Leidt het broederlijk samengaan van autonomie-denken en bezuinigingsnoodzaak tot het verdwijnen van iedere nuance?*

aan vrijwillige en professionele ondersteuning, aan rust in de wijk, aan veiligheid, aan leefbaarheid?

En het raakt aan de vraag naar de grenzen. Voor wie is het tehuis wellicht een Beter Thuis? Waarom zou iedereen het beste af zijn met zoveel mogelijk autonomie? Wie heeft eigenlijk bedacht dat autonomie het hoogste goed in het leven is en zorg en afhankelijkheid betreurenswaardig? Is de prijs van het zo broederlijk samengaan van het autonomie-denken en de bezuinigingsnoodzaak dat iedere nuance uit het beleid dreigt te verdwijnen? Dat zelfs een dementerende bejaarde nog wordt gevraagd om haar eigen keuzes te maken, desnoods met allerhande cliëntenondersteuning? Het o zo autonoom kiezen is

niet altijd voor iedereen het grootste goed – soms is het samen delen, het niet meer hoeven kiezen veel beter voor mensen (en overigens heus niet alleen voor groepen die

niet meer kunnen kiezen; heel wat gewone, gezonde mensen worden ook doodmoe van al die keuzes). En wie zorgt eigenlijk voor de financiering van het gemeenschappelijke als we zo gepreoccupeerd zijn met individuele budgetten en ruzzakjes? Wie zorgt voor de ontmoeting, voor de bingo? Waarom dreigt vermaatschappelijking te worden versmald tot individuele keuzes waar opgeteld een weinig warm thuis uit komt?

Ik weet het niet en leg het daarom als dringende vragen voor. Het huidige beleid brengt huisvesters en zorgverleners bij elkaar. Maar ik stel vast dat hun visies over ‘de buurt’ nogal uiteenlopen. Huisvesters zijn helemaal niet zo optimistisch over de sociale kwaliteit

ten van de wijken waar nu juist veel mensen moeten worden opgevangen. Zij zien dit als een enorme opgave, boven op de opgave waar ze al voor staan. Misschien zijn zij iets te somber; zien ze te weinig dat juist ‘gewone mensen’ goed zullen zijn voor de mensen in de marge (zo weten we dat eigenhuisbezitters negatiever over vermaatschappelijking denken dan huurders). En dat de middenklasse, laat staan de creatieve klasse, niet de enige redder van de wijk hoeft te zijn, en zeker niet voor de vermaatschappelijke groepen. Misschien is het voor het evenwicht in het debat over de toekomst van de naoorlogse wijken wel goed dat nu de loftrampet wordt gestoken over de gewone mensen in deze buurten. En het is ook mooi om te zien dat juist de zorgsector zo optimistisch is. Misschien wel iets te optimistisch – en daar kunnen de huisvesters dan weer voor de nodige nuchterheid zorgen. Want we kunnen helaas niet meer uitgaan van leefbare buurten – we zullen ze weer opnieuw leefbaar, veilig en vertrouwd moeten maken. ■

## Verplicht nummer? Kom op zeg

In de vorige NUL20 mochten we kennis nemen van de moeilijkheden die bewonersorganisaties van corporaties ondervinden. Zij zijn van groot belang omdat ze hét kanaal zijn waarmee huurders gegarandeerd invloed op het beleid van deze verhuurders kunnen uitoefenen. De garantie wordt gevormd door de rechten die georganiseerde huurders kunnen ontlenen aan de overlegwet, het BBSH en de lokale afspraken. Er is nog geen beter systeem, en voor medewerkers met een arrogante opstelling als de heer Kramer van het Oosten is het oude systeem nog hard nodig.

In het artikel bleef onvermeld dat Zicht op het Oosten 4.000 betalende leden heeft. En dat in een stad als Amsterdam. Er bestaan inderdaad problemen met de rekrutering (met name onder migranten, werkenden en jongeren), opleiding en de wederzijdse

communicatie met de enorm verspreide en grote aantallen huurders. Daar kan aan gewerkt worden, wij hebben bijvoorbeeld het “Open panel concept” ontwikkeld. Dan heb je echter wel een verhuurder nodig die problemen niet aangrijpt als een mooie kans om af te rekenen met kritische overlegpartners. De uitspraken van de heer Kramer over leeglopen, om de drie jaar wisselen en zakken met geld kan ik namelijk niet anders interpreteren. Het zou goed zijn als de heer Kramer, witte oudere man, in de spiegel kijkt die hij de bewoners voorhoudt. Hoe divers is het medewerkersbestand van het Oosten, met name aan de top? Hoe lang zitten de topmensen van het Oosten er al? Hoeveel ‘zakken met geld’ zijn besteed aan minder geslaagde projecten? Discussie over de effectiviteit, het bereik en vernieuwing van koepelorganisaties en de kwaliteit

van onze bijdrage daaraan, graag. Maar wel op basis van de samenwerking en het respect waarover scheidend directeur Hoff van het Oosten bij zijn afscheid sprak en niet op basis van gemakzuchtig schieten uit de heup. Projecten bij stedelijke vernieuwing zijn belangrijk, maar niet het antwoord op de vraag hoe corporatiebestuurders invulling geven aan de maatschappelijke verantwoording en verankering van hun beleid. Dat geldt overigens ook voor de “gebiedsorganisaties” waar de heer Meertens voor pleit. Die kunnen een deel van het antwoord zijn, maar kennen op stadsdeelniveau dezelfde schaalproblemen. En als ze wel kleinschalig zijn hebben ze geen betrekking op het beleid van de grote sociale verhuurders als geheel.

Eef Meijerman, directeur Amsterdams Steunpunt Wonen

# Erfpacht, helemaal zo gek nog niet

*Rob de Wildt heeft het in het januarinum­mer van NUL20 even voor het zeggen: hij wil heilige huisjes slopen en nieuwe huizen bouwen. Zijn slopershamer is voornamelijk gericht tegen het erfpachtstelsel. Maar snijden zijn argumenten nu allemaal even goed hout?*

*De gemeente Amsterdam voelt zich geroepen om daaraan tegenwicht te geven in de vorm van een positieve noot over het erfpachtstelsel. Want dat het stelsel nuttig en nodig is, staat voor de gemeente vast.*

Mr. Loes Geurts en ir. Iris van Veen MRE  
De auteurs zijn werkzaam bij Bureau  
Erfpacht van de gemeente Amsterdam

**B**elasting betalen is niet leuk, maar daar ziet iedereen het nut wel van in. Voor het betalen van erfpachtcanon, een privaatrechtelijke vergoeding voor het gebruik van grond, blijkt dat ineens een stuk minder vanzelfsprekend. Dat heeft onder andere te maken met onbekendheid over het waarom van erfpacht en wat er met de inkomsten uit erfpacht gebeurt.

In de gemeente Amsterdam wordt een actieve grondpolitiek gevoerd. Dit wordt ondersteund met het erfpachtstelsel. Met de actieve grondpolitiek kunnen gewenste faciliteiten worden gestimuleerd en ongewenste bestemmingen worden afgeremd. Het buurtsupermarktje, waar we allemaal graag gebruik van maken en wat zo handig dichtbij zit, zou in de 'betere' en dus duurdere buurten in Amsterdam niet goed kunnen bestaan zonder de actieve grondpolitiek van de gemeente Amsterdam.

De Wildt stelt dat erfpacht dood kapitaal is en de opbrengsten bovendien slecht worden besteed. Door terreinen in erfpacht uit te geven en niet in eigendom, is de gemeente Amsterdam in staat om een vaste stroom inkomsten te genereren en daarmee ieder jaar weer in de stad te investeren. Van dood kapitaal is dan ook geen sprake.

De gemeente Amsterdam investeert in stadsvernieuwing. De jarenlange investeringen in de stadsvernieuwing hebben Amsterdam gemaakt tot wat het nu is. De waardestijging van het vastgoed is fenomeenaal geweest. Die

waardestijging komt ten goede aan de bezitters van het vastgoed. Dan is het toch niet zo gek dat de waardestijging van de onder dat vastgoed gelegen grond weer in handen komt van de gemeenschap zodat opnieuw in de stad kan worden geïnvesteerd. De opbrengsten van erfpacht worden onder andere ingezet voor de sociale, economische en fysieke vernieuwing van de na-oorlogse wijken. De herstructurering van de Westelijke Tuinsteden is hiervan een mooi voorbeeld.

Verder wordt een substantiële bijdrage geleverd aan het Groenfonds, dat de renovatie van het Vondelpark, Eendrachtspark, Frankendael, de Nieuwe Oosterbegraafplaats en de hoofdentree van het Amsterdamse Bos mogelijk maakt.

De opbrengsten worden niet altijd teruggepompt in het gebied waar ze zijn gegenereerd. Dit is een bewuste politieke keuze, namelijk die van solidariteit.

De Wildt is daarnaast van mening dat erfpacht ervoor zorgt dat Amsterdamse woningmarkt onaantrekkelijker wordt. Bij canonherziening is vaak sprake van een flinke stijging, omdat die rechten geen geïndexeerde canon betaalden. Op dit moment gaat de canon gemiddeld met een factor 13 omhoog. Voor eigenaar-bewoners is de schok van de canonverhoging vaak groot. Velen realiseren zich niet wat erfpacht betekent, en welke consequenties het Amsterdamse stelsel heeft. Eigenaar-bewoners die de canon vooruit betaald hebben of waarvan hun voorganger dat heeft gedaan, realiseren zich vaak niet dat er een moment komt dat er opnieuw canon betaald moet worden. Ook iemand die een woning in Amsterdam wil kopen, beseft vaak niet welke financiële gevolgen erfpacht heeft. In de prijzen voor koopwoningen zie je het effect van erfpacht dan ook onvoldoende terug. Dit bewustzijn is de laatste jaren

gelukkig toegenomen. De gemeente Amsterdam spant zich in om dit bewustzijn nog verder te vergroten. Zo hebben alle erfpachters een kaart gekregen met het adres van de website ([www.erfpacht.amsterdam.nl](http://www.erfpacht.amsterdam.nl)) met veel informatie over Amsterdamse erfpacht. Ook staat er bij alle makelaars een folder met uitleg over erfpacht.

De Wildt stelt uiteindelijk voor erfpacht af te schaffen: een erg drastische maatregel. Met betere informatie voor de huidige en toekomstige erfpachter-bewoner is een grote stap te maken. En ook de professionele partijen hebben profijt van betere informatieverstrekking. Amsterdam heeft daarnaast sinds 2000 voor iedereen die de canonverhoging niet kan betalen een subsidieregeling. Jaarlijks hebben slechts 2 á 3 erfpachters subsidie nodig.

Kortom, met erfpacht is een instrumentarium beschikbaar waarmee in de stad kan worden gestuurd en waarmee kostbare operaties in die stad kunnen worden gefinancierd. Natuurlijk, betalen is nooit leuk, maar erfpacht is zeker geen weggegooid geld.

Wilt u reageren op deze mening?  
Ga naar ons discussieforum op  
[www.nul20.nl](http://www.nul20.nl)

# Hoeveel woningen komen er nu echt bij in Amsterdam?

Statistiek is de waarheid liegen, dat is bekend. Maar over bouwproductie-cijfers zou toch niet veel discussie mogen ontstaan. Dat is toch gewoon een kwestie van optellen? Ja en nee. Zo heeft wethouder Stadig het steevast over 'in aanbouw genomen' woningen. Daar wil hij op afgerekend worden als hij het over de veelbesproken bouw van zestien duizend woningen in de huidige ambtperiode heeft.

De 'start bouw'-cijfers van Stadig leiden tot de optimistische analyse dat woningproductie weer in de lift zit. Het aantal in aanbouw genomen woningen steeg immers volgens het Basisbestand Woningbouwlocaties in 2004 van 3103 (2003) naar 4940. Dat is goed nieuws, maar wel voor de lange termijn. De doorlooptijden tussen start bouw en de oplevering lopen inmiddels op tot twee à drie jaar. Het aantal opgeleverde woningen liep in 2004 juist terug.

tiewijziging: scholen, graansilo's, pakhuisen die worden omgebouwd naar woningen. O+S is strenger. Deze dienst betreft zijn cijfers van het Vastgoedregister Amsterdam (VRA), beheerd door Geo- en Vastgoedinformatie. Volgens de VRA kan verbouw alleen als nieuwbouw worden beschouwd als er met nieuwbouwfinanciering is gebouwd. Dat scheelt jaarlijks een paar honderd woningen.

Maar hiermee houdt het niet op. VRA is de hofleverancier van zowel CBS als O&S. Toch zat er in 2003 ook tussen het VRA- en O&S-cijfer een verschil. Het VRA kwam uit op 1998 nieuwbouwwoningen, O+S op 1842. Zo'n verschil bestond alleen in 2003, maar waarom weken CBS en O&S cijfers van elkaar af?

## DE VELE CIJFERS VOOR DE BOUWPRODUCTIE

	Bron	2003
Start bouw	Basisbestand woningbouwlocaties (OGA)	3103
Opgeleverde woningen	Basisbestand woningbouwlocaties (OGA)	2409
Opgeleverde woningen	CBS/VGA	1998
Opgeleverde woningen	O+S	1842

Verwarrender is dat over het aantal 'opgeleverde woningen' geen eenduidigheid bestaat. Zo turft het Ontwikkelingsbedrijf (OGA) in zijn Basisbestand jaarlijks een paar honderd opgeleverde nieuwbouwwoningen meer dan de Dienst Onderzoek en Statistiek (O&S) van dezelfde gemeente Amsterdam. De OGA telt 2233 opgeleverde woningen over 2004, O+S komt niet verder dan 1906 (voorlopig cijfer op 1 maart). Over 2003 zijn de verschillen nog veel groter. OGA komt uit op 2409, terwijl O+S slechts 1842 nieuwbouwwoningen turft. Dat scheelt nogal wat. Wat blijkt? OGA rekent tot nieuwbouw ook verbouwingen waarbij sprake is van func-

De verklaring: doordat de stadsdelen de aantallen opgeleverde woningen vaak laat doorgeven aan de VRA-beheerder, duurt het heel lang voor het definitieve cijfer bekend is. Voor O&S soms te lang. Als het invoerjaar erg afwijkt van het bouwjaar accepteert O&S het niet meer als nieuwbouw voor dat jaar en wordt het als correctie opgevoerd. Zo verdwijnen nieuwbouwprojecten tussen wal en schip.

Tenslotte dit. Er verdwijnen jaarlijks natuurlijk ook woningen, zowel door functiewijziging als door sloop. Volgens O&S kwamen er in 2003 3766 woningen bij en verdwenen er 3042, waarvan de helft door sloop. Er kwamen dus in totaal slechts 724 woningen bij. Over heel 2004 is het sloopcijfer nog niet bekend, maar in de eerste helft waren het er al 1129. Vergelijk dat eens met het aantal opgeleverde woningen in 2004 volgens O&S: 1906. De eindconclusie over 2004 verandert niet: de woningproductie zit in de lift, maar er zijn wederom bitter weinig woningen bijgekomen. [FvdM]

## MUTATIES WONINGVOORRAAD

	2002	2003
<b>Vermeerdering</b>	<b>3.891</b>	<b>3.766</b>
w.o. nieuwbouw	2.393	1.842
<b>Vermindering</b>	<b>1.827</b>	<b>3.042</b>
w.o. sloop	441	1.436
<b>extra woningen</b>	<b>2.064</b>	<b>724</b>

Bron O+S, Kerncijfers Amsterdam 2004