

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – mei 2005 #20

De as Almere/Amsterdam Dubbelstad in wording?



Naar Amsterdam
in 20 minuten

[www.bekijk het zelf n](http://www.bekijk-het-zelf.nl)

Nieuwe woonvisie: meer aandacht voor middengroepen

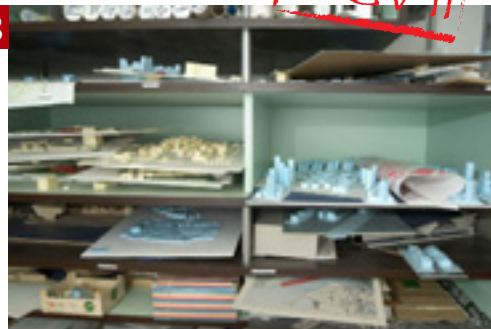


12 Almere-Pampus wordt IJburg III

- 4 Gemeenschappelijke ruimte **Kort nieuws**
- 8 Eerste verdieping: **De as Almere-Amsterdam**
- 8 **Polderen over de toekomst van het IJmeer**
- 12 **Almere: 'meer dan een gedwongen liefde'**
- 14 **Amsterdamse corporaties zijn welkom in Almere**
- 17 **Huis met tuin lokt ook allochtone Amsterdammer**
- 20 Tweede verdieping **reacties op de woonvisie**
- 23 Als ik het voor het zeggen had **Jeroen Slot**
- 24 Vierde verdieping **Niet elke corporatiewoning wordt goed onderhouden**
- 27 Kort bestek **Wat betekent het nieuwe huurbeleid voor Amsterdam?**
- 28 De Grote Vereenvoudiging II **Wat kost eigenlijk een meter brug?**
- 31 Zoeken op postcode **Buitenveldert-Oost**
- 32 Woonbarometer **WOZ: waarde huizenbezit stijgt met de helft**

n
u
l
2
0

28



Meten en Rekenen.
Hoeveel kost eigenlijk een meter brug?

8 De toekomst van het IJmeer?



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

NUL20

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

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

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – mei 2005 #19



20

Reacties op de nieuwe woonvisie:
“Iedereen houdt nu
van de middengroepen”

Dubbelstad aan het IJmeer?

Op het regionale niveau van de zogeheten Noordvleugel moeten volgens toekomststudies tussen 2010 en 2030 zo'n 150.000 woningen worden gebouwd. De Noordvleugel is de regio rond Amsterdam: van Purmerend tot Nieuw Vennep; van Almere tot de IJmond.

In ruwe schetsen is voor deze woningen wel een plek gevonden. In alle scenario's speelt het doorgroeien van Almere naar een echte stad een cruciale rol. Maar over de consequenties en mogelijkheden van de ontwikkeling van een dubbelstad aan weerszijden van het IJmeer moet het denken nog beginnen.

Hoewel: binnen kleine kring houden denktanks zich al even met het onderwerp bezig. Almere heeft vorig jaar Amsterdam uitgedaagd door het ontwerpatelier IJmeer te vestigen in het hart van de hoofdstad. Bovendien werden onder auspiciën van de Vereniging Deltametropool vanaf 2003 verschillende toekomstscenario's voor het IJmeer verkend, nota bene op initiatief van Vereniging Natuurmonumenten. Verrassend genoeg blijkt een schaa sprong mogelijk die kan samengaan met een ecologische kwaliteitsverbetering van het IJmeer.

Almere en Amsterdam hebben elkaar nodig. Dat inzicht heeft tot een politieke toenadering geleid. De opbloeiende samenwerking zou een bestuurlijk vervolg moeten krijgen. Wat dat is een rommeltje. Almere hoort niet bij de provincie Noord-Holland en maakt zelfs geen deel (meer) uit van het Regionaal Orgaan Amsterdam (ROA).

In dit nummer betoont de Almeerse wethouder Arie-Willem Bijl zich voorstander voor terugkeer in het ROA. Bovendien nodigt hij ook Amsterdamse corporaties uit woningen te bouwen in Almere. En zou het vervolgens ook niet logisch zijn de systemen van woonruimteverdeling binnen WoningNet samen te voegen? Almere-Amsterdam. Dubbelstad in wording? In dit nummer van NUL20.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur
fred@nul20.nl

In het volgende nummer o.a.:

De toekomst van Amsterdam-Noord

- Wat gaat er gebeuren met de Noordelijke IJ-oeveren?
- Wonen en werken in de Buiksloterham: werkt dat?
- Leefbaarheid staat onder druk



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

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

REDACTIE:
Bas Donker van Heel
Jaco Boer

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

AAN DIT NUMMER WERKTEN MEE:
Jeroen Slot

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

Mager resultaat experiment Bos en Lommer

Bos en Lommer is er nauwelijks in geslaagd via soepeler toewijzingsregels meer middeninkomens en bewoners uit bepaalde beroepsgroepen te trekken. Na een halfjaar blijken maar vijf mensen te hebben geprofiteerd van het loslaten van de inkomenseisen. Het stadsdeel vermoedt dat veel potentieel geïnteresseerden afhaakten vanwege het overaanbod van kleine woningen. Ook speelt het slechte imago het stadsdeel parten.

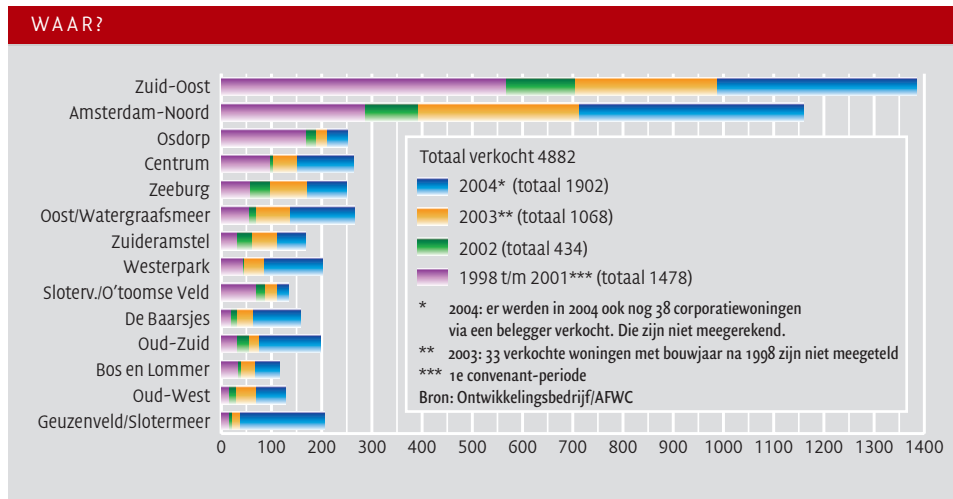
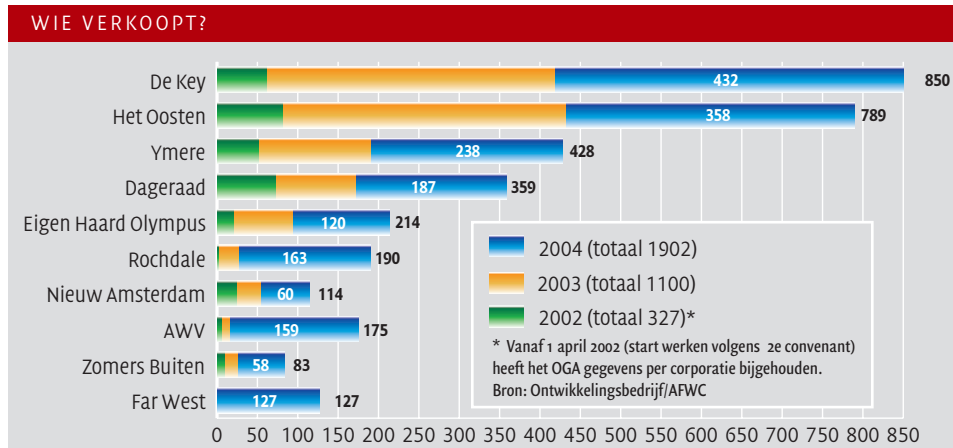
Op 1 maart 2004 startte in het stadsdeel een experiment om in een aantal wijken een meer gemengde bevolking te krijgen. Voor alle sociale huurwoningen daar werd de inkomenseis losgelaten en alleen naar woon- en inschrijfduur gekeken. De corporaties zouden bovendien een deel van hun bezit versneld toewijzen aan mensen met een beroep in de zorg, het onderwijs of de politie.

Het stadsdeel besloot om dezelfde reden vorig jaar de quota voor splitsing van particuliere huurwoningen versneld toe te schrijven. Dat sloeg wel aan. Samen met de forse nieuwbouw van koopwoningen zorgt dit de komende jaren toch voor meer differentiatie in de woningvoorraad van Bos en Lommer. Het aandeel van de kernvoorraad-plus zal in 2007 waarschijnlijk zijn gedaald van 80 naar 70 procent.

Ondanks de tegenvallende resultaten wordt het experiment met een jaar te verlengd. Stadsdeelvoorzitter Hans Luiten wil dan wel de communicatie verbeteren en verlangt van de corporaties meer inspanningen om van het experiment een succes te maken. Ook zal niet langer slechts een deel van het stadsdeel voor versnelde toewijzing aan beroepsgroepen in aanmerking komen. "Soms was er wel belangstelling voor een woning, maar dan viel die locatie net weer buiten het experiment."

Ook als de resultaten blijven tegenvallen zal Luiten niet overgaan tot het geven van voorrang aan beter verdienenden bij de toewijzing van woningen. "Rotterdam zet hekken om zijn wijken neer. Wij halen die juist weg." Mensen met een lager inkomen zijn voor hem niet minder dan een advocaat, al heeft die meer opleiding en inkomen. "Ik ben trots op mijn bevolking. Dat de helft van alle bewoners zegt dat ze terug wil komen na de herstructurering vind ik heel bemoedigend. Op die groep moeten we heel zuinig zijn." [JB]

Ruim 1900 corporatiewoningen verkocht in 2004



De verkoop van sociale huurwoningen is in 2004 flink aangetrokken. Werden er in 2003 nog 1068 corporatiewoningen verkocht, in 2004 is dat aantal gestegen naar ruim 1900. Dit blijkt uit cijfers van het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Amsterdam. De gemiddelde verkoopprijs van een corporatiewoning lag in 2004 op 149.000 euro. Bijna 70 procent heeft een prijs tot 160.000 euro en 45 procent is goedkoper dan 140.000 euro. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de afspraak in het Convenant Verkoop om minimaal de helft van de te verkopen sociale huurwoningen bereikbaar te houden voor de middengroepen. Nog altijd worden veruit de meeste woningen verkocht in Noord, 448 stuks, en in Zuidoost, 398. In deze stadsdelen loopt het verschil in maandelijkse lasten tussen huur en koop veel minder uiteen dat in de oude stad: de huren zijn er gemiddeld hoger en de koopprijzen lager. Bovendien heeft Noord een groot aantal eengezinswoningen in de aanbieding, een schaars goed in Amsterdam. De topverkopers zijn sinds jaar en dag De Key en Het Oosten. De Key voert in 2004 de lijst aan met 432

huurwoningen, gevolgd door Het Oosten met 358. Ymere, AWV, Rochdale en Zomers Buiten zijn duidelijk bezig met een inhaalslag. Volgens de afspraken in het Convenant Verkoop uit 2002 mogen in Amsterdam tot 2007 maximaal 28.575 sociale huurwoningen worden verkocht. Het totaal ligt nu op een kleine vijfduizend woningen, 17 procent van het quotum. Geen enkel stadsdeel heeft zijn quotum al opgebruikt; stadsdeel Zuideramstel is met 35 procent het verste op streek. De linkse fracties hebben voorgesteld tijdelijk te stoppen met de verkoop vanwege de huurplannen van minister Dekker. De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties vreest dat als de verkoop wordt stopgezet, er geen geld meer is voor investeringen in stedelijke vernieuwing, leefbaarheid en nieuwe sociale huurwoningen. De woningmarkt komt dan stil te liggen. De Federatie deelt de vrees van de politieke partijen niet dat er te weinig betaalbare huurwoningen overblijven. Wethouder Stadij heeft een analyse van de effecten toegezegd, zodra het nieuwe huurbeleid is vastgesteld. Dat moet rond half mei het geval zijn. [FVDM]

Kans woningbouw op marinerterrein voorbij



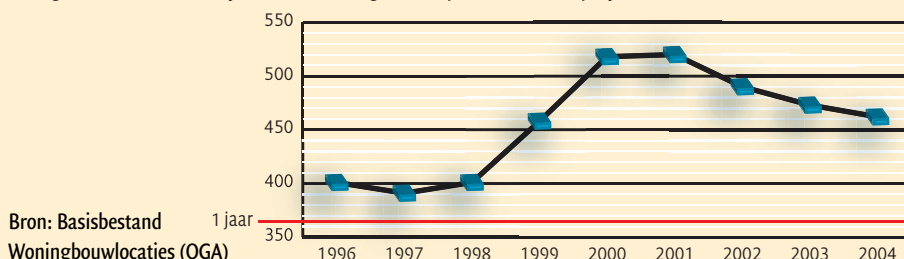
De Koninklijke Marechaussee lijkt voor goed een streep te halen door de wens van de Amsterdamse gemeenteraad, in het bijzonder PvdA en GroenLinks, om de grotendeels onbebouwde marinebasis te bestemmen voor woningbouw. Op het marine-etablisement verrijst uiterlijk 2007 een nieuw kantoorgebouw voor honderd stafmedewerkers van het onlangs nieuw gevormde district West. Volgens woordvoerder Hirs zijn de medewerkers nu nog in een huurpand in Den Haag ondergebracht. Door de herindeling van de oude districten Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht bestaat behoefte aan een meer cen-

traal gelegen vestigingsplaats. Verwerving van bouwgrond op een andere plek in de stad is veel te duur.

De investering in het kantoorgebouw werd zes jaar geleden voor het eerst in de defensiebegroting opgenomen. Toen al liet Defensie weten dat (gedeeltelijke) ontwikkeling van een woningbouwlocatie nooit mogelijk zou worden. Behalve dat de marinekazerne plaats biedt aan een selectiecentrum van de Koninklijke Marine, speelt het bij staatsbezoeken, grote evenementen en ongeregelde heden een belangrijke rol voor de veiligheid van de hoofdstad. [BP]

Bouwen gaat weer wat sneller

De aannemers hebben er meer de vaart in gekregen. Duurde het in 2001 nog gemiddeld 520 dagen voordat een woning na de start van de bouw werd opgeleverd, in 2004 kon de aannemer na 462 dagen zijn spullen inpakken. Dit blijkt uit het basisbestand woningbouwlocaties van het OGA. De planvorming verloopt daarentegen niet sneller. De gemiddelde tijd van het zogeheten 'fase 3-besluit' tot de start van de bouw bedroeg in 2004 ruim 1500 dagen, tegenover 1397 in 2001. Een fase 3-besluit is nodig voor elk project dat bestaande erfpachtgrenzen overschrijdt. De doorlooptijden van deze planningsfase variëren per jaar overigens sterk, afhankelijk van de omvang en complexiteit van de projecten.



Juist meer woningen aan Houthavens

Aan de Houthavens kunnen wel 1200 woningen worden gebouwd, meent stadsdeel Westerpark. Woningbouw aan de rand van de Spaarnammerbuurt is omstreeden. Het stadsdeel beschouwt het voormalige haventerrein al jaren als een mooie woningbouwlocatie. Maar twee jaar geleden blokkeerde de Raad van State alle plannen vanwege bezwaren van aangrenzende bedrijven. Onder meer sojaverwerker Cargill vreesde voor klachten over geluids- en geuroverlast en beknotting van de bedrijfsactiviteiten in de toekomst. Ook moest van de bestuursrechter milieuonderzoek naar alle geluidsbronnen worden gedaan.

Het stadsdeel heeft nu de plannen aangepast. De Spaarnammerdijk krijgt een overkapping. De eerder voorziene kantorenstrook is goeddeels van de baan. En een groter deel van de woningen wordt voorzien van een dove gevel. Daardoor kan volgens het stadsdeelbestuur het aantal woningen omhoog van maximaal negenhonderd naar 1200. De bouw zou rond 2012 zijn afgerond. Op het bouwterrein bevinden zich nu tijdelijke studentenwoningen. Die kunnen nog vier jaar blijven staan. Westerpark wil in overleg met de bedrijven aan de Mercuriushaven voorkomen dat zij opnieuw een bodemprocedure beginnen. [BP]

Huurstijging: 1,6 procent

De sociale huren stijgen in Amsterdam per 1 juli 2005 met gemiddeld 1,6 procent. Zo verwacht de Huurdersvereniging Amsterdam. Zo zullen de woningen van Ymere worden verhoogd met een percentage tussen nul en twee procent. Gemiddeld stijgen de huren daar 1,6 procent, oftewel 5,75 euro per maand. Voor bewoners met individuele huursubsidie is er een extraatje van 30 euro, zo is afgesproken met het Platform Bewoners Ymere. Zij krijgen eind 2005 de helft van de kosten van het serviceabonnement terug.

Andere Amsterdamse corporaties maken melding van vergelijkbare huurverhogingen. Bij De Key en het Oosten stijgen de huren ook met gemiddeld 1,6 procent. De huurverhoging komt overeen met het rijksbeleid. Voor sociale huurwoningen geldt voor 2006 een maximale huurverhoging van 1,5 procent plus inflatiecorrectie. [BP]



Stadig: stad minder maakbaar geworden

De stad is een stuk minder maakbaar geworden in de elf jaar dat Duco Stadig wethouder is. Dat constateerde hij zelf onlangs in een lezing. Zaken tegenhouden lukt nog altijd uitstekend, maar de overheid kan minder zelf doen, omdat de grote geldstromen uit Den Haag zijn opgedroogd en regelgeving complexer en stringenter is geworden. De opgave voor moderne stadsbestuurders is dan ook vooral bevorderen dat een ander iets doet. Daarvoor bestaat een scala van mogelijkheden, variërend van voorlichten tot aanmoedigingspremies en kostendekkend subsidiëren. De gemeente moet volgens Stadig niet willen wat de markt per se niet wil. Ze moet geduld hebben en meebewegen met de markt. Als ze dat doet, is de stad nog behoorlijk maakbaar. Stadig was de laatste spreker in een reeks Amsterdamlezingen van de Universiteit van Amsterdam. Een verplicht nummer voor elke startende Amsterdamse politicus of beleidsambtenaar. De volledige lezing is te vinden op www.nul20.nl. [FVDM]

Verzilvering rechten corporatieleden loopt ten einde

De overgangsregeling voor oude corporatieleden komt per 1 januari 2006 te vervallen. Een lidmaatschapsrecht of een voormalige urgentieverklaring gaf sinds 1996, toen het aanbodstelsel (WoningNet) werd ingevoerd, recht op een fictieve woon- of inschrijfduur. Die werd berekend vanaf de datum van lidmaatschap of van de urgentieverklaring. [FVDM]

1440 woningen gesloopt

In Amsterdam zijn vorig jaar 1440 woningen gesloopt. Dat blijkt uit cijfers van Geo- en Vastgoedinformatie. Het gros ervan ligt in de herstructureringsgebieden Zuidoost (606) en de westelijke tuinsteden (Osdorp 386 en Geuzenveld/Slotermeer 232). Met een nieuwbouwproductie van 1906 (O+S) kwamen er in 2004 dus netto 466 woningen bij. [FVDM]

Gezocht: kritische massa kunstenaars

Het kan verkeren. Nog niet zo lang geleden moesten veel kunstenaars hun ateliers verlaten, omdat de boel op de schop ging. Nu zien stadsdelen en corporaties een zekere rol weggelegd voor kunstenaars bij de herstructurering. Ze kunnen vernieuwingsbuurten een ander imago geven en aantrekkelijk maken voor een andere doelgroep. De kunstenaars zijn blij met de zachtgeprijsde ateliers. Maar over de toebedeelde functie van buurtverbeteraar bestaat verwarring, zo bleek eind vorige maand tijdens een debat. Een voorbeeld van zo'n door de overheid neergeplante kunstenaarskolonie is die in de Witte de Withstraat in De Baarsjes. Die moet van een verlopen achterafstraat tot een hip kunstcentrum worden. "Maar dan moet wel gelijk hoog inzetten, zoals hier op twintig winkelpanden", zegt een betrokken ambtenaar in het rokerige, tot 'broedplaats' verbouwde voormalige kraakpand aan de Plantage Doklaan. Pas dan krijg je de benodigde "kritische massa" om een buurt te veranderen. Soms stelt het stadsdeel eisen over de openstelling van ateliers en het houden van exposities om de buurt kennis te laten maken met de kunst. Kunstenaars in de Kolenkitbuurt in Bos en Lommer reserveerden zelf een ruimte in hun gebouw voor exposities en buurtactiviteiten. Maar ze kwamen hier al na een jaar van terug. Te veel rompslomp. Daarbij

zette het stadsdeel een subsidie stop, waardoor de huur van de expositieruimte een te grote kostenpost werd. Overigens was er nauwelijks inloop van buurtbewoners, net als bij collega-kunstenaars in de Indische Buurt.

Neem dan Ateliers Kruitberg in de Bijlmer. Die krijgen geregeld hele schoolklassen over de vloer. Deze tientallen kunstenaars tellende groep heeft kennelijk de kritische massa bereikt. Maar belangrijker: ze is geen implantaat, maar geworteld in de Bijlmer en een afspiegeling van de bevolking. De kunstenaars hebben de afgelopen jaren hard moeten vechten voor hun werkruimtes in de wijk. Het succesverhaal van Kruitberg leidt tot een verzuchting bij een kunstenaar uit de Kolenkitbuurt. Is het niet voldoende als we gewoon met ons werk bezig zijn, vraagt ze zich af. Of hebben we alleen recht op werkruimte als we schoolkinderen en buurtbewoners bezighouden?

De coalitie van kunstenaars, corporaties en stadsdelen is nog wat onwennig. Een ambtenaar meent dat de kunstenaars tevreden moeten zijn als ze op deze manier betaalbare atelierruimtes krijgen. Ze moeten dan niet nog eens zeuren over bijvoorbeeld subsidies. Een andere debatdeelnemer meent juist dat kunstenaars worden misbruikt; straks mogen ze weer oprassen als de buurt eenmaal in de lift zit en de huren voor hen onbetaalbaar zijn geworden. [JVD/T]

Oplossing vochtproblemen Bickerseiland

Al meer dan twintig jaar ondervinden de bewoners van een woningcomplex op het Bickerseiland in Amsterdam-Centrum ernstige vochtproblemen. Woningstichting De Key heeft nu besloten de complete gevel te vervangen. De totale renovatie van het woongebouw kost meer dan twintig miljoen euro. De bewoners klagen al vanaf de oplevering begin jaren tachtig over gebrekkige ventilatie, vochtproblemen, schimmelvorming en lekkages. Jarenlang is tevergeefs geprobeerd daar oplossingen voor te vinden. Het gaat volgens projectmanager Bart Geerink om een complexe samenloop van omstandigheden. Als het gebouw volgens het oorspronkelijke bestek was gebouwd, zou er waarschijnlijk niets aan de hand zijn geweest. Maar tijdens de bouw hebben aannemer en opdrachtgever allerlei bezuinigingen bedacht. Zo is cruciale isolatie van de betonelementen achterwege gelaten. Bovendien is er slordig gebouwd, waardoor de

problemen verergeren. Ook wijt hij de slechte kwaliteit van de 170 woningen en tien ateliers aan gebrek aan ervaring met betonskeletbouw in woningbouwprogramma's. De Key heeft diverse scenario's afgewogen tot en met complete sloop/nieuwbouw. Uiteindelijk is besloten tot het plaatsen van een nieuwe gevel. Tegelijk wordt achterstallig onderhoud uitgevoerd en worden verwarmingsinstallaties vernieuwd. Vernieuwing van de gevel betekent wel dat het door architect Paul de Ley ontworpen gebouw een ander aanzien krijgt. De woonstichting moet daarover nog overeenstemming bereiken met de architect en de Welstandscommissie. De renovatie komt geheel voor eigen rekening. Het is volgens De Key na al die tijd niet meer mogelijk de schade te verhalen. Bovendien is onduidelijk wie als schuldige moet worden aangemerkt. De gemeente Amsterdam heeft als opdrachtgever destijds uit geldnood, de rente was torenhoog, ingestemd met alle aanpassingen. [BP]

Bouw containerwoningen op Wenckebachweg



Begin juni start de plaatsing van duizend containerwoningen voor studenten aan de Wenckebachweg in de Watergraafsmeer. Als alles volgens plan verloopt, worden de woningen van juli tot en met november opgeleverd. Het heeft even geduurd. Al weer twee jaar geleden maakte NUL20 voor het eerst melding van dit initiatief. Maar volgens ontwikkelaar Stichting Keetwonen heb je dan ook wat: de grootste tijdelijke studentenwoningen (30 m²) die er zijn, met aparte slaapkamer, douche, cv en snelle internetaansluiting. De bouwkosten per vierkante meter zijn volgens de ontwikkelaar de laagste van alle tijdelijke projecten. De nieuwe, makkelijk verplaatsbare zeecontainers zijn in China sleutelklaar afgewerkt en vervolgens naar Nederland verscheept. Studentenhuisvester De Key neemt ze van Keetwonen over en vraagt er 380-400 euro inclusief servicekosten per maand voor. Na aftrek van huursubsidie blijft voor de studenten een maandlast van tegen de 300 euro over. De campus, voorzien van supermarkt, eetcafé en wasserette, blijft vijf jaar staan.

Verklaring moet problemen met huurders voorkomen

Een nieuwe uniforme verhuurdersverklaring voor corporaties in het ROA-gebied moet helpen voorkomen dat huurders met een geschiedenis van bijvoorbeeld overlast en huurschulden in een nieuwe woning opnieuw in de fout gaan. Een aantal corporaties in het ROA-gebied werkt al met zo'n verklaring, maar nu is er een standaardformulier dat bij iedere verhuizing door de oude aan de nieuwe verhuurder wordt gegeven.

Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om huurders met een slechte reputatie aan de hand van de verklaring te weren, benadrukt de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. De nieuwe verhuurder kan zich er beter mee voorbereiden op mogelijke problemen. Zo kunnen huurder en verhuurder bijvoorbeeld afspraken maken over woongedrag en schuldhulpverlening. Het gaat daarbij om problemen uit een recent verleden. Een huurder die jaren geleden als overlastveroorzaker en wanbetaler te boek stond, zal daar niet door worden achtervolgd.

Naast de verhuurdersverklaring werken de ROA-corporaties vanaf april ook met de zogenoemde Melding verhuizing, een nieuw wapen tegen onrechtmatige bewoning. Voor het verkrijgen van een aangeboden woning geldt nu reeds de voorwaarde dat een huurder zijn oude woning dient

op te zeggen. Met deze 'Melding' wordt dit schriftelijk verklaard door de huurder. Zo kan worden voorkomen dat de huurder de oude woning aanhoudt als extra inkomstenbron of om een studierend neefje onderdak te bieden. [JVDT]

Nieuwe hindernis IJburg II

De bouw van de tweede fase van IJburg wordt nu ook bedreigd door de Europese normen voor de luchtkwaliteit. De aanleg van de laatste wooneilanden kan daardoor mogelijk niet doorgaan. Er dreigt in ieder geval langdurig uitstel. Staatssecretaris Van Geel heeft laten weten dat op veel plekken in de Randstad woningbouw en de aanleg van nieuwe wegen en bedrijventerreinen wordt bemoeilijkt door deze Europese normen. De staatssecretaris noemt naast IJburg ook nieuwbouw in de Haarlemmermeer en de ontwikkeling van Almere-Poort. Het probleem is niet de luchtkwaliteit in de woonwijk zelf, maar de extra verontreiniging die wordt veroorzaakt door de toename van het verkeer.

De Amsterdamse wethouders Stadig en Majij hebben samen met hun collega's uit Den Haag, Utrecht en Rotterdam in een brandbrief aan Van Geel gevraagd

Sporenburg krijgt toch nog zijn Fountainhead

Fountainhead Enterprise heeft een nieuw plan gemaakt voor de bouw van vier woontorens in het water van de Ertshaven in het Oostelijk Havengebied. De buitencontouren van het zestig meter hoge gebouw blijven gelijk, maar het aantal woningen is meer dan verdubbeld. Het Rotterdamse architectenbureau KCAP heeft plek gevonden voor in totaal 245 appartementen.

Aanvankelijk zou naar het voorstel van de Amerikaanse architect Steven Holl en mede-ontwerper Kees Christiaanse een futuristisch woongebouw in de vorm van een stoel worden gebouwd. Maar voor de nog geen honderd appartementen met een minimale prijs van 700.000 euro waren onvoldoende kopers te vinden. De projectontwikkelaar, een combinatie van De Key, Eigen Haard, BAM Vastgoed en Heijmans, besloot twee jaar geleden dat het ambitieuze plan met veel luxe voorzieningen onhaalbaar was.

De huidige appartementen hebben een gemiddelde koopprijs van 300.000 euro. Iedere woning beschikt over een eigen parkeerplaats. In de onderste drie lagen van het complex komen bedrijfsruimten en acht schoollokalen.

Buurtbewoners verzetten zich tegen het bouwplan. Die willen het schaarse groen – het bouwterrein is nu speelveld voor kinderen en honden – behouden op Sporenburg.

[BP]



Polderen over de toekomst van het IJmeer De lange mars naar IJburg III

Amsterdam en Almere raken voor woningbouw en werkgelegenheid steeds meer op elkaar aangewezen. Vooral voor het IJmeer buitelen de plannen voor woningbouw, infrastructuur, kustbescherming en natuur en recreatie over elkaar. Om slepende conflicten en dubbele investeringen te voorkomen wordt met het 'IJmeer Rummicub' naar het ultieme win/win-scenario gezocht.

Jaco Boer

Buigende rietpluimen en snaterende eendjes langs de oever. Achter een windscherm zoekt een enkele visser beschutting tegen de harde wind die over het IJmeer blaast. Aan de linkerkant staan de hijskranen van het 'verse' IJburg in de zon te glimmen. Rechts doorbreekt een groepje appartemententorens de platte lijnen van de Flevopolders. En recht vooruit rollen de golven richting de eenzame beheerderswoning op Pampus. Pas aan de horizon gaat de blauwe vlakte over in een smal streepje land. Of inwoners van Muiden over twintig jaar nog op dezelfde manier op het IJmeer uitkijken, valt te betwijfelen. Van alle kanten wordt de waterplas belaagd door nieuwe woonwijken, jachthavens, steviger dijken en misschien zelfs een nieuwe rail- en wegverbinding tussen Amsterdam en Almere. De pol-

derstad speelt zelf een hoofdrol in alle plannen. Sinds de rijksoverheid heeft laten doorschemeren dat Almere meer woningen moet bouwen om het huizentekort in de noordelijke Randstad terug te dringen, wordt er volop gediscussieerd over de toekomst van de stad. Moet de gemeente een schaa sprong maken richting vierde stad van het land of zijn de 45.000 woningen die daarvoor tussen 2020 en 2030 gebouwd moeten worden veel te ambitieus? Zelf wil Almere best doorgroeien, mits er wordt geïnvesteerd in nieuwe infrastructuur en voorzieningen. Nu staan immers al duizenden inwoners elke ochtend en avond in de file van en naar hun werk in Amsterdam.

Polderen over waterwijk

Met de bouw van extra woningen kan ook een grote wens van Almere in vervulling gaan. De gemeente wil van haar polderimago afen een 'Stad aan het Water' worden. Hoewel eerst Almere Poort langs de A6 nog uit de grond moet worden gestampt, wordt op bestuurlijk niveau alle energie gericht op Almere Pampus: een stadsdeel met ongeveer dertigduizend wo-

ningen dat de gemeente het liefst in een PPS-constructie met het Rijk en marktpartijen ontwikkelt. Een derde van het aantal huizen zou op of aan het water moeten liggen. "Noem het IJburg III. We kunnen er alle woonmilieus bouwen die Amsterdam niet kan bieden. Nu ligt er een strook van veertig kilometer kust waar niets mee wordt gedaan", aldus de Almeerse wethouder Arie-Willem Bijl. Natuurlijk weet ook Bijl hoe moeilijk bouwen in het IJmeer ligt. Vanuit Almere zijn de plannen daarom behoedzaam voorbereid in een ontwerpatelier. Stedenbouwkundigen probeerden er met prachtige maquettes andere partijen te verleiden om met hen mee te denken. Als onderdeel van een charmeoffensief werd besloten te werken vanaf de Amsterdamse De Ruyterkade. "Ik heb Amsterdam met Atelier IJmeer bewust willen uitdagen en laten zien dat het ons menens is", aldus Bijl. Een belangrijk effect was in elk geval dat de Vereniging Natuurmonumenten zich zorgen begon te maken over de toekomst van het IJmeer. De waterplas is immers een belangrijke schakel in de Natte As:



een ecologische zone die loopt van Zeeland tot aan de Waddenzee. Met de verloren strijd om IJburg nog vers in het geheugen wilden de natuurbeschermers ditmaal een vinger in de pap blijven houden. "Meedenken en bijsturen levert meer op dan juridische procedures voeren tegen de uitkomsten", aldus Machteld Versnel van de natuurorganisatie.

Op initiatief van Vereniging Natuurmonumenten besloten in het voorjaar van 2003 daarom allerlei partijen met elkaar om de tafel te gaan zitten. Onder auspiciën van de Vereniging Deltametropool werden in alle openheid verschillende toekomstscenario's voor het IJmeer verkend. Na anderhalf jaar studeren kon een verrassende conclusie worden getrokken: de schaa sprong die Almere wil maken kan onder bepaalde voorwaarden goed samengaan met de ecologische kwaliteitsverbetering die het IJmeer hard nodig heeft. Al verklaart Versnel daarbij onmiddellijk dat dit niet betekent dat alle varianten van uitbreiding van de infrastructuur en Almere Pampus door de beugel kunnen. "De openheid van het gebied is heilig voor onze achterban."

IJmeer in verval

Toch blijft het opmerkelijk dat rood en groen elkaar in het IJmeer lijken te vinden. Het geheim achter deze wonderlijke coalitie ligt in de slechte waterkwaliteit van het gebied. Rondzwevende slibdeeltjes zorgen in het Marker – en IJmeer voor een afname van de populaties waterplanten en driehoeksmosselen. Die vormen het belangrijkste voedsel van beschermde dieren als de kuifeend, tafeleend en het nonnetje. Precies deze soorten waren in 2000 de reden om het IJmeer tot speciale beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn uit te roepen.



Daarmee heeft Den Haag zich verplicht om de leefomgeving van deze bijzondere dieren niet verder achteruit te laten gaan. Overigens moet ook vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water het probleem van de zwevende slibdeeltjes worden aangepakt.

Een mogelijke oplossing voor het probleem is de aanleg van rietvelden en onderwateroevers. Slib-

spiegel en een groeiende wateraanvoer vanuit het buitenland. In het zogenoemde IJmeer Rummicub (zie kader) zijn alle oplossingen voor deze problemen in kaart gebracht en wordt duidelijk dat sommige maatregelen heel goed samen kunnen gaan. Met ondiepe oevers voor de kust wordt bijvoorbeeld niet alleen slib vastgelegd, maar kunnen golven de dijk min-

Almere wil polderimago inwisselen voor die van 'Stad aan het Water'

deeltjes kunnen dan gemakkelijker bezinken en de ondiepe bodem wordt niet voortdurend omgewoeld door de golven. Een andere optie is het graven van sleuven of putten in de bodem van het Markermeer om het slib tot rust te brengen. Maar ook een combinatie van beide modellen is goed mogelijk. Zand dat vrijkomt bij de tweede optie kan immers worden gebruikt voor de aanleg van ondiepe oevers. Voor welke oplossing uiteindelijk wordt gekozen, het kost in ieder geval veel geld om de waterkwaliteit van het IJmeer te verbeteren en aan de Europese richtlijnen te voldoen.

En daar ligt precies de mogelijkheid om natuurontwikkeling met andere functies te verzoenen. Er moeten rond het IJmeer immers nieuwe woningen worden gebouwd, waardoor ook de behoefte aan recreatiemogelijkheden en weg- en railverbindingen zal toenemen. Bovendien kampt Rijkswaterstaat met een stijgende zee-

der gemakkelijk bereiken. Dijkverhoging is dan niet meer nodig. En wie zand wil kopen om voor de kust van Almere wooneilanden aan te leggen, kan dat combineren met het graven van sleuven of putten voor een betere waterkwaliteit.

Wel of geen IJmeerlijn

"We zijn er nog lang niet. Maar de manier waarop we met zijn allen naar win/win-situaties zoeken, geeft het gevoel dat er spannende oplossingen mogelijk zijn", reageert Machteld Versnel op de verrassende uitkomsten. Ook Arie-Willem Bijl is enthousiast over de bereidwilligheid van alle partijen om over hun eigen standpunten heen te stappen en over zinvolle combinaties na te denken. Zolang maar niet compromis op compromis wordt gestapeld. "Ik voel me niet geroepen om alle partijen ten koste van alles bij elkaar te houden. Naar de toekomst kijken is meer dan het vasthouden aan de Vogelrichtlijn."

Op dit moment studeren alle partijen nog op de voor- en nadelen van de verschillende modellen. Maar eind van dit jaar moet er al een gezamenlijke visie op de toekomst voor het IJmeer liggen die wordt gesteund door zowel regionale en lokale bestuurders als de ANWB, Vereniging Natuurmonumenten en Staatsbosbeheer. De voortvarende aanpak heeft alles te maken met het voornemen van het kabinet om in het voorjaar van 2006 een besluit te nemen over de groeitaak van Almere. Dan zal ook worden bekeken of en hoeveel geld er moet worden uitgetrokken om de infrastructuur rond de jonge polderstad uit te breiden. En daar ligt meteen een groot pijnpunt voor de partijen. Almere en Amsterdam willen namelijk dolgraag een railverbinding door het IJmeer aanleggen om de steden nauwer bij elkaar te trekken. Voor Bijl is de lijn zelfs een voorwaarde om met Almere Pampus aan de slag te gaan. Eventueel wordt de spoorverbinding nog gecombineerd met een brede weg die vóór IJburg afbuigt naar de kust. Maar voor de natuurbeweging is de laatste optie onbespreekbaar. Ook voor een lightraillijn door het IJmeer gaan de handen niet op elkaar. "Verdubbel liever de bestaande infrastructuur en leg de A9 ter hoogte van de Bijlmer verdiept aan", verklaart Versnel.

Dijken 'aftoppen'

De IJmeerlijn is niet de enige heikele kwestie. Ook de vorm van Almere Pampus is inzet van felle discussies tussen de partijen. Zo wil Almere met het nieuwe stadsdeel graag zijn gezicht naar het water keren en aan de noordrand enkele wooneilanden in het IJmeer aanleggen. Maar Vereniging Natuurmonumenten verzet zich hierte-

gen. In haar ogen moet de verhouding tussen land en water gelijk blijven om de opvangfunctie voor overtollig water niet in gevaar te brengen. Bovendien valt het gebied onder de Vogelrichtlijn en is het onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. Om uit de patstelling te komen zijn onlangs drie verschillende stedenbouwkundige schema's voorgelegd aan een brede groep van deskundigen en belanghebbenden. Twee ervan gaan uit van een buitendijkse uitbreiding maar in de laatste wordt de wijk binnendijks ontwikkeld. Om een goede relatie met het water te krijgen worden de bestaande dijken aan de noord- en westkant 'afgegot' en nieuwe waterkeringen langs de zuid- en oostgrens aangelegd. In dit model zou ook ruim-

te zijn voor een ecologische verbindingszone tussen het IJmeer en de Oostvaardersplassen. Vooral de vereniging Natuurmonumenten is erg gecharmeerd van dit idee.

lijn en Almere Pampus wordt bereikt, is dat volgens hem ook niet erg. Het kabinet zal waarschijnlijk toch nog geen besluit nemen over de precieze invulling van de plan-

Natuurmonumenten:
“De openheid van ons landschap is heilig voor onze achterban”

Johan Karst, die vanuit de Amsterdamse dienst Ruimtelijke Ordening bij de IJmeervisie is betrokken, weet niet welke oplossing er uit zal rollen. “Op elk model is wel iets af te dingen. Misschien duikt er in de komende maanden nog wel een andere optie op waar iedereen zich enthousiast achter schaaft.” Als er in dit stadium geen overeenstemming over de IJmeer-

nen. In de visie zullen sowieso vooral ideeën worden uitgewerkt met een accent op natuurontwikkeling en uitbreiding van recreatievoorzieningen. “We moeten het kabinet duidelijk maken dat het bij de ontwikkeling van het IJmeer om meer gaat dan een investering in infrastructuur en nieuwe huizen. Als we daarin slagen hebben we al heel veel bereikt.”

Europa en de rechter

Er zullen de komende maanden dus waarschijnlijk nog geen knopen over Almere Pampus en de IJmeerlijn worden doorgehakt. Dat geeft de partijen ook meer tijd om met Brussel te overleggen over wat wel en niet kan in het IJmeer. Immers, niet elke vorm van natuurontwikkeling hoeft goed uit te pakken voor de soorten die door de Vogelrichtlijn worden beschermd. Het is mogelijk dat door bepaalde maatregelen de natuur in het IJmeer er op vooruit gaat, maar dat het aantal kuifeenden, tafeleenden of nonnetjes teruggeloopt. Zonder overleg met Europa zou er dan meteen een streep door de plannen worden gezet. Als Europese ambtenaren geen roet in het eten gooien, is er altijd nog de Nederlandse rechter die plannen kan blokkeren. Amsterdam heeft onlangs bij het bestemmingsplan voor de tweede fase van IJburg mogen ervaren hoe streng de rechterlijke macht naar mogelijke effecten op beschermde planten- en diersoorten kijkt. Ook voor de ontwikkelingen in het IJmeer zal het belangrijk zijn om de fauna en flora nauwkeurig te inventariseren en de gevolgen van bouwplannen af te wegen tegen de maatschappelijke baten. Anders is het voor die ene natuurorganisatie of bewonersvereniging die zich niet met de plannen kan verenigen wel erg gemakkelijk om zijn gelijk bij de rechter te halen. Toch denkt Versnel van Vereniging Natuurmonumenten dat juridische instanties gevoelig zullen zijn voor de manier waarop de afwegingen tot stand zijn gekomen. “Als het proces zorgvuldig is verlopen, is een rechter minder geneigd om besluiten te vernietigen. Maar helemaal zeker weet je het natuurlijk nooit.” ■



SPELEN MET DE IJMEER RUMMICUB

Wie naar integrale oplossingen zoekt voor de problemen in het IJmeer, moet eerst een overzicht hebben van de mogelijkheden per sector. Met dat idee is het IJmeer Rummicub ontwikkeld. Voor elk deelonderwerp zijn vier toekomstscenario's in beeld gebracht: de nulvariant, waarbij de bestaande situatie wordt voortgezet, en drie alternatieve oplossingen voor de knelpunten in de sector. Sommige scenario's per sector sluiten elkaar uit (bijv. D1 en D2), andere zijn een ingrijpender variant van een eerder gepresenteerd toekomstperspectief (bijv. B1, B2 en B3). Vervolgens kan ook voor alle deelgebieden samen worden bekeken welke oplossingen tegenover elkaar staan en welke elkaar aanvullen en win/win-situaties creëren. Zo gaat A1 goed samen met B1 en B2, C1 en eventueel C2 en E1 en E2. Hetzelfde geldt voor A2 met B2 en B3 en/of C3 en E2. Tegelijkertijd zijn alle B- en in mindere mate alle E-varianten moeilijk te verenigen met A2 en A3, C2 en C3 en D2 en D3. Van het open karakter van het IJmeer blijft namelijk in deze laatste scenario's weinig overreind.

A Waterhuishouding



B Natuur & ecologie



C Verstedelijking



D Infrastructuur



E Recreatie



BLOEMENDALERPOLDER EN KNSF-TERREIN

Ontwerpatelier in de polder

Of er in de Bloemendalerpolder nabij Weesp en op het KNSF-terrein bij Muiden uiteindelijk 4500 woningen worden gebouwd, dat durft provinciaal bouwmeester Hilde Blank nog niet te zeggen. Eerst gaat ze met twee collega's in het voormalige postkantoor van Muiden werken aan een integraal ontwikkelingsplan.

De provincie Noord-Holland staat aan de vooravond van een bijzonder avontuur. Niet eerder verhuisde het provinciebestuur de planontwikkeling naar een plek ver buiten de muren van het provinciehuis. Noord-Holland heeft daarvoor stedenbouwkundige Hilde Blank aangezocht. Zij is directeur van het vermaarde bureau BVR en heeft voor dit project de titel van provinciaal bouwmeester gekregen. Zij vormt een driemanschap met oud-rijksbouwmeester Kees Rijnboutt namens de gemeente Muiden en Fred Kaay, ook bekend als stadsarchitect van de Haarlemmermeer. Hij adviseerde Weesp al eerder over de stadsuitbreiding aan de rand van de Bloemendalerpolder.

In een geconcentreerde uitwisseling van ideeën en gedachten zullen zij gezamenlijk nieuwe oplossingen voor het gebied bedenken. "We willen met een frisse blik alle kwaliteiten onderzoeken. Alle problemen die in de nabijheid spelen, zoals de mogelijke komst van een baggerstort, natuurcompensatie voor de aanleg van IJburg en mogelijke nieuwe verbindingen tussen Amsterdam en Almere, worden bij de planvorming

betrokken. Bovendien moet de uitkomst duurzaam van aard zijn. Het plan moet zo worden dat straks iedereen ziet dat voor woningbouw en natuurontwikkeling de definitieve bestemming is bereikt," aldus Blank. Het ontwerpatelier moet meer bieden dan een alternatieve werkplek voor tekenaars. Er wordt een communicatiebureau aangetrokken om intensief met alle betrokkenen te communiceren. Ook komen er in het voormalige postkantoor workshops met raadsleden en meetings met belangenorganisaties.

Drie maanden moeten volgens haar voldoende zijn om een goed plan te maken. Blank heeft daarbij niet de illusie dat alle tegenstand kan worden weggenomen. "Als er een goed plan ligt, dan groeit de kans dat de verandering van het gebied ook daadwerkelijk gestalte kan krijgen." De weerstand tegen de plannen is niet gering. Vooral in Muiden. De inwoners liepen vorig jaar massaal te hoop tegen de komst van misschien wel 1700 nieuwe woningen op het terrein van de vroegere kruitfabriek. VVD-wethouder Mackay, van beroep zelf ontwerper van ruimtelijke plannen, wist pas na een belangrijke toezegging de meerderheid in de gemeenteraad achter zich te krijgen. Er komen op het KNSF-terrein hooguit 1350 woningen. Geringe groei van dat aantal is niet helemaal uitgesloten, maar dan komen er aan de rand van het terrein minder kantoren. [Bert Pots]



Interview San Verschuuren (dRO): waarom Amsterdam Almere nodig heeft

'Meer dan een gedwongen liefde'

Wat wil Amsterdam van Almere? San Verschuuren, teamleider stad, regio en infrastructuur van de Dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente Amsterdam pleit voor uitwisseling, verdeling van taken en samenwerking. Geen overloopgebied, maar één zijde van een dubbelstad aan het IJmeer. Zo zou een deel van de Universiteit van Amsterdam op termijn naar Almere kunnen verhuizen, maar dan moet de nieuwe stad wel goed bereikbaar zijn.

Bert Pots

Amsterdam is al lang niet meer een op zichzelf staande stad, maar het middelpunt van een regio, zo verklaart Verschuuren. "De ruimte op het oude land is belegd met alle mogelijke functies. Er is weinig ruimte om ons verder te ontwikkelen, ook al is Amsterdam kampioen in het transformeren van de bestaande stad. We denken binnen de bestaande stad de komende dertig jaar nog 70.000 woningen te kunnen bouwen. Maar dat is niet voldoende om alle mensen die hier willen wonen te kunnen huisvesten. Almere is dus onmisbaar om te voldoen aan de ruimtevraag. Maar het gaat niet alleen om woningbouw. We krijgen

Almere is onmisbaar om te voldoen aan "de ruimtevraag"

ook een gebrek aan bedrijventerreinen. En we zoeken plek voor onderwijsinstellingen en wetenschappelijke instituten."

Vandaar dat beide steden sinds enige tijd hard nadenken over de toekomst aan weerszijden van het IJmeer. Dat wordt gedaan in de Verkenning IJmeer en in het gezamenlijke IJmeer-atelier. Een plek waar ontwerpers op een vrije manier onderzoek kunnen doen naar de vraag hoe een nieuwe stad aan het IJmeer eruit kan zien en welke problemen dat vervolgens geeft. "Het gaat niet om een eenvoudige rekensom. Het is een ontdekkingsreis. Nu al blijkt er meer synergie mogelijk dan we eerst hadden gedacht. Ik krijg steeds meer hoop dat we iets zullen bedenken waardoor het hele gebied er beter van wordt. Een betere stad, een betere verkeersafwikkeling, betere natuur en betere waterkwaliteit."

Voor het einde van het jaar zal het huiswerk gedaan zijn. Het gaat Verschuuren nadrukkelijk om meer dan een gedwongen liefde. Hij wil evenmin spreken over Almere als tweede keus. "Ook wij hebben gedurende 25 jaar alleen maar over hen nagedacht in termen van overloopgebied. Alleen dat woord al. Alsof het een putje is. Het gaat hierbij overigens om een rol van wezenlijk belang. Amsterdam is duur. De prijzen zijn er zo hoog, dat een deel van de mensen naar de voorstad vertrekt om daar hun ideaal te realiseren. Vorig jaar was de helft van de mensen die zich in Almere hebben gevestigd van allochtone afkomst. Vooral de Surinaamse middenklasse maakt tegenwoordig die stap. Voor hen is de nieuwbouw in de Bijlmer een fractie te duur. Vanwege de grote woningvoorraad zal Almere ook in de toekomst die rol vervullen. Bestaande woningen zijn altijd goedkoper dan onze nieuwbouw. Maar al die mensen blijven op Amsterdam georiënteerd: daar zijn de voorzieningen, daar werken ze."

De voorstad verstopt achter de dijk van het IJmeer telt nu zo'n 175.000

inwoners. Suburbaan. Met overwegend laagbouw van middelmatige kwaliteit. Verschuuren kent de zorg van zijn vakgenoten dat Almere overwegend zal doorgaan op die weg. "Maar dan blijf je zitten met een halfwassen stad. Dan blijft het nog jarenlang een klagerige kwestie. Een stad met grote maatschappelijke problemen, een groot gebrek aan voorzieningen en een slechte bereikbaarheid."

Een echte stad

Hij wil zich niet laten leiden door dat sombere beeld. "Ik laat me liever inspireren door wat mogelijk is als beide steden met elkaar worden verbonden. Wat gebeurt er als Almere een transfusie krijgt van de echte stad? Almere-Pampus is daarvoor de aangewezen plek. Stel, er ontstaat een stedelijk gebied met een levendig waterfront, boulevards, uitgaanscentra, kantoren en bijzondere woonmilieus. Van een allure waar de hele stad zich aan kan optrekken."

Over woningaantallen wil Verschuuren hier niet spreken. "Het gaat niet zo zeer om het aantal woningen. Dat is klassieke planologie. Het gaat erom dat we nadenken over stedelijke milieus. Met niet alleen woonbuurten, maar met slimme combinaties van wonen, werken en voorzieningen." Het goede voorbeeld ligt naar zijn idee binnen handbereik. "Kijk naar Oud Zuid. Een gebied met voor die tijd al hoge dichtheden. En overal een levendige begane grond: veel winkels, werkplekken, scholen en andere voorzieningen."

Als zo'n levendige stad binnen handbereik komt, dan kan er volgens Verschuuren worden nagedacht over uitwisseling en taakverdeling. "Beide steden zouden afspraken kunnen maken over de hoofdaandacht. Amsterdam is goed in cultuur: concerten, toneel. Almere





San Verschuuren, teamleider stad, regio en infrastructuur van de Dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente Amsterdam

zou een belangrijke rol kunnen vervullen als het gaat om binnensport. De nieuwe stad kan Amsterdam ook ontlasten van bepaalde ruimtedruk. Ik denk dan aan de Universiteit van Amsterdam. Sommige onderzoeksinstituten en faculteiten vreten ruimte. Zij kunnen tegen een gunstige prijs in die ruimtevrage voorzien.”

Op bepaalde terreinen is volgens hem een zekere specialisatie ook al gaande. “Kijk naar film- en tv-bedrijven. Amsterdam is de plek van de talkshows. Grote studiocomplexen staan in Aalsmeer en Hilversum. Almere raakt steeds meer in trek bij bedrijven die zich bezighouden met technische afwerking. Iedereen zoekt in de regio de plek die het beste past. Wij moeten die keuze bieden.”

Bereikbaarheid grootste probleem

Cruciaal in het nadenken over alternatieve vestigingsplekken en het aanwakkeren van de verhuisbereidheid, is de kwaliteit van de infrastructuur. “De bereikbaarheid is het grootste probleem. We ondervinden nu al de negatieve gevolgen van gigantische verkeersstromen. Het Rijk wil in 2006 de knoop door-

hakken over de toekomst van Almere. Als dan de uitspraak wordt gedaan dat men vertrouwen heeft in Almere als grote stad, de vierde stad van Nederland, en dat een dergelijke stad voor het Noordelijke deel van de Randstad onontkoombaar is, dan zit je automatisch vast aan de komst van een nieuwe verbinding. Dan valt er nog te praten over een brug of een tunnel. Over een goedkope of een dure oplossing, maar dan kunnen we echt verder.”

Over de kansen van een dure oplossing durft hij niet te speculeren. “Beide steden zijn heilig overtuigd van de meerwaarde van een brugverbinding door het IJmeer. Het kan dienen als een symbool voor de nieuwe samenhang. Pure berekeningen geven ons alleen nog niet het voordeel. Met verbreding van de Hollandse Brug en verdubbeling van de treinverbinding kunnen evengoed veel meer mensen zich verplaatsen.”

Extra complicatie is de eenzijdige verantwoordelijkheid van het Rijk voor het zware spoorwet.

“We hebben studie laten doen naar de mogelijkheden van doortrekking van het metronet via IJburg naar Almere. Zoals de RER in Parijs. Een

geweldige hoeveelheid mensen zou dan zonder overstappen zo naar het hart van Amsterdam kunnen reizen. Maar het Rijk zegt: we gaan niet over metrolijnen.”

Goede verbindingen maken volgens hem de weg vrij om echt zaken te doen. “Het zal zich niet beperken tot taakafbakening en uitwisseling. Dan kunnen we ook afspraken maken over bepaalde woonmilieus. Ook interessant voor ons is de ontwikkeling van Almere-Hout. Een wijk met luxe, vrijstaande villa's in het bos. Een alternatief voor het Gooi. Het vraagt een geweldige investering om van een polder een bos- en waterrijke omgeving te maken. Maar het is wel in het belang van Amsterdam. Die mensen werken aan de Zuidas, winkelen in de PC Hooftstraat en bezoeken het Concertgebouw.”

Voor de korte termijn zou het Ontwikkelingsbedrijf al graag zaken doen met Almere. “We zijn specialist in stedelijk wonen. We zouden onze expertise voor de ontwikkeling van complexe projecten aan hen beschikbaar willen stellen. Dat is uniek. Ik heb wel eens gezegd: na de IJ-oever en de Zuidas wordt ons volgende project Almere-Pampus. Dat vinden ze niet helemaal leuk,

maar het geeft wel de stemming aan. We geloven er echt in.”

Ook wordt er gesproken over een regionale grondbank. “Bedoeling is dat de gronden voor bedrijvigheid zodanig worden uitgegeven, dat de regio daar optimaal van kan profiteren. De opbrengsten worden vervolgens gelijkmatig onder elkaar verdeeld. De onderhandelingen daarover zijn al enige tijd gaande. Het is ingewikkeld. Niemand geeft zomaar zijn eigen Grondbedrijf op. Het zal niet voor de verkiezingen in 2006 zijn, maar ik verwacht dat betrokken partijen daar uiteindelijk wel uitkomen. Die weg gaan we op.” ■



Amsterdamse sociale huurders én bouwers zijn welkom

Almere zet poorten wijder open

Gaat Almere helpen bij het oplossen van problemen op de Amsterdamse woningmarkt? "De nieuwe stad is het verplicht", zegt de Almeerse wethouder Wonen Arie-Willem Bijl. En om het zo goed mogelijk te kunnen doen, is Bijl voor een nauwere samenwerking tussen de twee steden en wellicht een terugkeer van Almere in het ROA. Ook stelt de polderstad voorzichtig zijn woningbouwmarkt open voor andere partijen, zoals Amsterdamse corporaties. Maar belangrijker nog vindt Bijl samenwerking op sociaal terrein. "Want bouwen kunnen we wel."

Johan van der Tol

Kan Almere helpen de spanning op de Amsterdamse woningmarkt te verlichten, vooral nu door verkoop, herstructurering en straks wellicht een omvangrijke liberalisering gestaag sociale huurwoningen verdwijnen in de hoofdstad? De Almeerse PvdA-wethouder Wonen Arie-Willem Bijl is stellig in zijn antwoord: "Nieuwe steden als Almere ontstaan vaak als 'probleemoplossers' voor grote steden. Daar is woning-

nood of ontbreken de woonmilieus waar behoefte aan is. Ik vind dat we nog altijd de taak hebben om bij te dragen aan het oplossen van de problemen van de grote stad". Almere heeft op verzoek van Amsterdam, en als voortvloeiend van landelijk beleid, gekeken naar mogelijkheden om extra sociale woningbouw neer te zetten. Bovenop de bestaande opgave, die al voorziet in 30 procent sociale woningbouw, blijkt een aantal van duizend extra sociale woningen tot 2010 mogelijk. Maar het gaat dan niet om woningen die zijn gereserveerd voor Amsterdammers, benadrukt Bijl.

Het zou makkelijker zijn als Amsterdam daarbij ook een deel van de lasten voor zijn rekening neemt. Amsterdam heeft al aangeboden te kijken naar BLS-middelen (lo-

catiesubsidies, *nvdv*), die het rijk beschikbaar stelt voor woningbouw in de regio. Maar die mogen van VROM alleen binnen het ROA-gebied worden gebruikt en niet daarbuiten – een reden voor een gezamenlijke brief van Amsterdam en Almere naar de minister: "Dat ze maar eens moeten ophouden met het rigide hanteren van dat soort regeltes."

Bijl is binnen het college van Almere een uitgesproken voorstander voor terugkeer in het ROA, het regionaal overlegorgaan waaruit Almere zich midden jaren negentig "in een zoektocht naar een eigen identiteit" terugtrok. Het stadsbestuur maakt nu een analyse van de voor- en nadelen. Financieel zou het gunstig uitvallen. Maar belangrijker is dat Almere een forum nodig heeft waar het afspraken kan maken met de regio over de groeifasering tot 2030. "Maar ik vind wel dat je het ROA ook iets zou moeten herstructuren. We moeten elkaar niet vermoeien door voortdurend bij elkaar in de keuken te kijken. We zouden dan op hoofdlijnen afspraken moeten maken en daar ons overleg op richten. Niemand zit te wachten op meer overleg-groepjes, wel op meer snelheid." Overigens wordt Almere nog steeds achtervolgd door het vorige ROA-avontuur. Het kostte de stad rond de 80 miljoen euro om uit het samenwerkingsverband te stappen. "En daar moet de afrekening nog van komen", aldus Bijl. Voor de wethouder is het ook logisch om op termijn de twee systemen van woonruimteverdeling binnen WoningNet samen te voegen. De mogelijkheden daarvoor worden nu bekeken. "Er moeten behoorlijke verschillen worden overbrugd. Almere heeft een volledig open woningmarkt, terwijl Amsterdam veel meer op de eigen

"GEEF ONS EEN LOCATIE EN WIJ BOUWEN HET"

Een partij die zeker kan bouwen is Ymere, zegt Joop Baars, directeur Projectontwikkeling. "Geef ons een locatie, en wij bouwen het voor u. Al moeten we duizend huurwoningen per jaar bouwen, dan doen we dat." Wat hem betreft zijn er in Almere voldoende partijen om de bouwopgaven van de komende jaren te vervullen. "Ik ben er niet blij mee dat de grenzen opengaan. Aan de andere kant ben ik er ook niet benauwd voor. We denken elke competitie aan te kunnen."

Je zou de argumenten voor de openstelling inderdaad kunnen zien als verkapt kritiek op de gevestigde partijen, beaamt Baars. "Maar hier speelt volgens mij ook een beetje dat het gras elders groener is. De prestaties die door de gemeente zijn gevraagd aan Ymere en daarvoor aan WVA zijn naar mijn idee altijd geleverd. Je kunt het ook omdraaien: wat heb je ons gevraagd om te maken?" Bang voor grotestadsproblemen zijn ze ook bij Ymere niet. Het is vooral een kwestie van "mooie, gedifferentieerde wijken" maken en voldoende aandacht besteden aan beheer en leefbaarheid in de wijken. Maar was het niet Ymere-voorloper WVA die drie jaar geleden een plan voor een allochtonenbuurt lanceerde? "Die kwestie is toentertijd compleet uit zijn verband gerukt. We wilden woonwensen van allochtonen op de politieke agenda zetten, en geen wijken bouwen waar alleen allochtonen wonen." Ook is Baars niet bang dat door concurrentie van nieuwe wijken in Almere oudere buurten achterblijven en



verslonzen. "Zeker als je groeit, is er ook veel aandacht nodig voor de bestaande stad, en moet je hier en daar ingrijpen. Dat hoeft niet altijd sloop te zijn, maar je moet wel actief zijn op een ander schaalniveau om gezamenlijk met gemeente en bewoners de gewenste kwaliteit in de buurt te handhaven. Voorkomen is beter dan genezen."



Arie-Willem Bijl,
wethouder wonen
van Almere

stad is gericht en strikte regels kent voor inschrijving en woningtoewijzing.”

Ook in de corporatiewereld is de laatste jaren een toenadering te zien tussen Amsterdam en Almere. Eerst ontstond de Alliantie, waar De Dageraad in Amsterdam en Groene Stad Almere als lokale werkmaatschappijen in opgingen. Anderhalf jaar geleden gingen het Woningbedrijf Amsterdam en het Almeerse WVA samen in Ymere. Het Oosten is er sinds vorig jaar een toegelaten instelling en heeft een speciale ‘kwartiermaker’ voor Almere aangesteld. Bijl: “Iedereen probeert hier zo langzamerhand wel een voet tussen de deur te krijgen. En terecht, want er ligt hier een interessante opgave.” Voor Almere is de belangstelling van kapitaalcrachtige partijen ook interessant: “In het kennismakingsgesprek met Lex Pouw van Ymere gaf deze aan dat de vermogenspositie van zijn corporatie anders is dan wij gewend waren. Wat wij als

stedelijk vernieuwingsvraagstuk zagen, is peanuts voor Ymere. Pouw verzekerde dat de corporatie daarvoor niet direct bij de gemeente Almere zou aankloppen. Zo’n houding is natuurlijk heerlijk. Het oude WVA had veel minder woningen en kon veel minder.” Maar Bijl vindt dat er met drie gevestigde corporaties (de derde is

GoedeStede) te weinig partijen op de Almeerse woningmarkt zijn. Zeker als de stad moet uitgroeien van de huidige 175.000 naar 400.000 inwoners. Bij wijze van proef zijn bij de ontwikkeling van de nieuwe wijk Columbuskwartier-Oost vierhonderd van de veertienhonderd woningen met een tender aanbesteed. Ook ontwikkelaars en corporaties van buiten de stad, en uit Amsterdam, waren daarbij welkom. Almere hoopt door meer concurrentie meer va-

riatie in prijs en kwaliteit te krijgen.

“De Almeerse sociale woning heeft erg veel kwaliteit, is degelijk gebouwd en duurzaam. Het nadeel daarvan is dat de instaphuren hier relatief hoog liggen. Met een woonlastenfonds compenseren we mensen voor het gebrek aan goedkope huurwoningen, maar

“Laat VROM eens ophouden met het rigide hanteren van dat soort regeltjes.”

dat is de omgekeerde wereld. Corporaties zijn in het leven geroepen om betaalbare sociale woningen voor de lagere inkomens te bouwen. Ik verwacht dat ze creatiever gaan kijken naar goedkoper bouwen, bijvoorbeeld met een houtskelet of flexibel en demontabel. Aan die kant is er te weinig ontwikkeling bij corporaties. Die degelijkheid is voor de boekhouding van corporaties interessant, dan kunnen ze zo’n woning na vijftig jaar of tussentijds nog goed door-

verkopen. Maar daar heeft de huurder niets aan, die zit al die tijd in een woning met een relatief hoge huur. Je maakt mij niet wijs dat je niet heel leuke woningen van 80- of 90.000 euro kunt neerzetten. De grond krijg je hier al voor een schijntje.”

Goedkope huurwoningen zoals die in Amsterdam veel voorkomen, zijn ook in Almere broodnodig, meent Bijl. “We zijn erg gericht geweest op eengezinswoningen, maar we zijn ook een diverse stad aan het worden. We hebben onze eigen starters en er stromen nu niet alleen meer gezinnen binnen, maar ook eenoudergezinnen en alleenstaanden. Die diversiteit in de bevolking ontwikkelt zich snel, en met onze voorzieningen, van woningen tot winkels, moeten we daar in meegaan.”

Bijl ziet de komst van veel Amsterdammers uit lagere inkomensgroepen, onder wie veel allochtonen, niet met zorg tegemoet. “Almere groeit snel tot een voor



Nederlandse begrippen grote stad. Daar horen grotestadsproblemen bij. Dat is geen reden om de poort dicht te gooien. Het voordeel van het jonge Almere is dat het veel kan leren van de oude steden om zich heen. We kunnen hier aan preventieve stedelijke vernieuwing doen, voordat de verpaupering toeslaat.”

Geen verpaupering

Maar veel Almeerders zijn hier juist naartoe gekomen omdat ze de grotestadsproblemen meer dan zat waren; hoe leg je die functie van opvang en kansarmen uit aan de bevolking en aan coalitiegenoot Leefbaar Almere?

“Het is één van de functies. En er komen ook veel kansrijken deze kant op. Aan hen leg ik het uit. Velen van hen komen ook uit Amsterdam. Leefbaar Almere bestaat grotendeels uit oud-Amsterdamers die donders goed weten dat we die migratie niet tegenhouden, en dat we moeten kijken hoe we er goed mee om kunnen gaan. Mijn collega Frits Huis, de oprichter en voorman van Leefbaar Almere die anderhalf jaar geleden de portefeuille Volkshuisvesting van mij heeft overgenomen, staat achter dit beleid. In het begin heeft Al-



mere vooral de middengroepen weggesleept uit Amsterdam. Die wilden rust en verhuisden bijvoorbeeld met de stadsvernieuwing in de Kinkerbuurt van drie hoog achter naar een huis met een tuintje. De kans dat deze rust verstoord wordt door de instroom van lage inkomens en allochtonen is klein. Alleen al door de manier waarop wij hier sociale woningbouw heb-

ben neergezet, is het allemaal veel comfortabeler. Die nieuwe groepen hebben ook allemaal een voor- en achtertuintje. We hebben geen grote woonblokken of hoogbouw waarin de verpaupering heeft toegeslagen. Dat is in andere nieuwe steden in Europa, zoals de Parijse banlieues, wel anders.” De samenwerking met Amsterdam en op Noordvleugelniveau moet

Almere heeft vooral eensgezinswoningen. Voor starters is nauwelijks aanbod. De gemeente Almere gaat daarom de komende zeven jaren samen met de drie woningcorporaties GoedeStede, Groene Stad Almere twaalfhonderd starterswoningen bouwen. Op 6 april werden in Almere Buiten de eerste vierentwintig opgeleverd.

zich volgens Bijl naast woningbouw, infrastructuur en economie veel meer richten op sociale aspecten. Er moet een regionaal grotestedenbeleid worden ontwikkeld. “Stel dat de stedelijke vernieuwing in Parkstad goed op gang komt en we kunnen redelijk inschatten wat voor bevolkingsgroepen hier naartoe komen, dan moeten we kijken of we hier woningtypologieën kunnen aanbieden waar mensen op vooruit gaan. Maar je zou ook moeten kijken naar hun kansen op de arbeidsmarkt. Hoe kunnen we de situatie van kansarmen die hier naartoe komen omdraaien. Alleen al doordat ze in een ander woonmilieu komen, kunnen ze een betere uitgangspositie krijgen. Verder zie ik best mogelijkheden op het gebied van scholing en werkgelegenheid. Maar dan moeten we het sociale beleid niet tot de stadsgrenzen beperken. Ik zie dat we op Noordvleugelniveau niet over dit soort sociale ontwikkelingen praten. Dat is voor de komende periode de moeilijkste opgave. Want huizen bouwen, dat kunnen we wel.” ■

DE KWARTIERMAKER

De woningbouwvereniging Het Oosten is sinds vorig jaar toegelaten tot Almere en heeft Eric Bloembergen aangesteld als kwartiermaker. Hij werkt nu nog vanuit Amsterdam, maar zodra de eerste projecten in Almere gaan lopen, opent de corporatie een kantoor in Almere.

De uitbreiding van het werkgebied naar Almere is een logische keuze. “Amsterdam en Almere zijn tweelingsteden die elkaar op tal van terreinen goed aanvullen”. Het Oosten had al ervaring in Almere met de ontwikkeling van Ecodorp, de nieuwe ecologisch/culturele leefgemeenschap voor oud-Ruigoordbewoners.

“Om de bestuurders van Almere kennis te laten

maken met Het Oosten bieden wij aan het college van B en W in Almere aan om gebiedsstudies te doen op een ontwikkelingslocatie. We vragen drie teams rond goede ontwerpers hun visie op de nieuwe wijk te geven.” Daarnaast doet Het Oosten onderzoek naar mogelijkheden om leegstaande kantoorruimte in Almere om te zetten in huisvesting voor starters.

“We willen onze kennis op het gebied van grootstedelijke ontwikkelingen ook graag aan Almere ter beschikking stellen, het liefst voor lastige verstedelijkingsprojecten.” Bij de projectontwikkelaar Het Oosten Kristal is een



speciaal team voor Almere vrijgemaakt. “Onze boodschap is: Het Oosten wil aan de slag in Almere, en liefst zo snel mogelijk.”



Almere Pampus, april 2005



Almere Pampus, april 2005

Huis met tuin lokt allochtone Amsterdammers

In zijn beginjaren trok Almere vooral blanke Amsterdammers, maar inmiddels verhuizen meer Surinamers dan autochtonen vanuit Amsterdam naar de nieuwe stad. Ze worden gelokt door de ruimere, betere en betaalbare woningen, en nemen de karige voorzieningen voor lief.

Almere is eigenlijk Amsterdam, zo menen velen. De polderstad met zijn eigen Jordaanfestival begint ook in bevolkingssamenstelling meer en meer op de hoofdstad te lijken. Waren het vroeger vooral blanke Jordanezen en bewoners van de negentiende-eeuwse wijken die de rust, ruimte en het comfortabele wonen in het nieuwe land zochten, tegenwoordig wordt hun voorbeeld gevolgd door allochtone Amsterdammers. In 2003 verhuisden ruim 3100 Amsterdammers naar Almere; van wie twee op de drie van niet-Nederlandse afkomst. Almere is vooral in trek bij Surinamers, die de helft van de migratiestroom uitmaken. De meesten van hen komen uit Amsterdam Zuidoost. Ook bij Turken en Marokkanen is een groeiende suburbanisatietendens te zien, zo blijkt uit een recent rapport van het ministerie van VROM. Almere is minder in de gratie bij autochtone Amsterdammers. Die trekken nu met name naar de Haarlemmermeer, een duurder woonmilieu dan Almere.

De trek van allochtonen naar Almere zat eraan te komen. Met hun toenemende economische en culturele integratie gaan allochtonen hetzelfde verhuisgedrag vertonen als autochtonen. Hun woonwensen verschillen daarbij nauwelijks van die van veel autochtonen: een ruim huis met voor- en achtertuin in een rustige, veilige en groene omgeving. Toch kun je hier niet zonder meer spreken van een 'zwarte vlucht': het vertrek uit de grote stad van een allochtone middenklasse, die zijn maatschappelijke emancipatie ook in een wooncarrière gestalte wil geven. Bij de Surinamers die naar Almere trekken gaat het niet alleen om gezinnen, maar om alleenstaanden en eenoudergezinnen. Met name die laatste huishoudens hebben vaak een lager inkomen en belanden in Almere in sociale woningbouw, zegt onderzoekster Carola de Groot. Surinamers verhuizen vooral naar Almere omdat hun woonambities daar makkelijker gerealiseerd kunnen worden. Er zijn in Almere betaalbare (koop)woningen van betere kwaliteit. Vaak hebben ze de woningen gewoon nodig wegens gezinsuitbreiding, omdat ze samen of op zichzelf gaan wonen. Het is vooral de woningvoorraad die zorgt voor de toename van Surinamers en andere allochtonen in Almere. Als dezelfde woningen ook in Amsterdam beschikbaar zouden zijn, waren veel Surinamers liever in Amsterdam gebleven. Want over de voorzieningen in Almere zijn de Surinamers minder tevreden. Ze missen met name de etnisch specifieke toko's en culturele centra. En natuurlijk ook het vertrouwde netwerk van familie, kennissen en werk. Een kwart van de naar Almere verhuisde Surinamers wil vooral daarom weer terug naar Amsterdam. ■

Johan van der Tol



'LIEVER EEN KLEIN BEETJE VAN ALLES'

Danitsja Sariman (23) is anderhalf jaar geleden met haar vriend gaan samenwonen in een nieuwbouwwoning in de Eilandenbuurt. Daarvoor woonde ze in Amsterdam in de Sint Antoniebreestraat in een studentenwoning. "Ik raakte zwanger en had grotere woonruimte nodig; in Almere kon ik die sneller vinden. Met een kind bevalt het hartstikke, want de kindervoorzieningen zijn dichtbij en het is rustig vergeleken met waar ik vandaan kwam. Maar qua activiteiten is er heel weinig; Almere heeft geen uitgaansleven." Danitsja en haar vriend zijn nog vaak in Amsterdam; hij heeft er zijn werk en Danitsja volgt er een opleiding sociaal-juridische dienstverlening.

Het stel zit nu in een huurwoning van 432 euro in de maand, maar het is bezig aan een bliksemwooncarrière zoals die in Almere nog kan worden gemaakt. In januari hebben ze een woning op tekening gekocht in de nieuwe Stripheldenbuurt.

Danitsja, zelf van Surinaams/Indonesische afkomst, hoort er van op dat Almere zo in trek is bij Surinaamse Amsterdammers. "Dan gaan we verhuizen. Nee hoor, dat is een grapje. Maar ik heb liever een klein beetje van alles, niet dat één bevolkingsgroep overheerst. Het moet geen tweede Bijlmer worden. Gelukkig valt dat in Almere voorlopig nog mee."

'IK INVESTEER IN IETS'

Brahim Aberghouss (32) verhuisde twee jaar geleden met zijn vrouw en twee kinderen vanuit Osdorp naar de nieuwe Almeerse Eilandenbuurt. "In Osdorp betaalde ik vijfhonderd euro kale huur. Een collega van mij zei: 'jij kan beter kopen'. Nu betaal ik hetzelfde aan hypotheek, en nog 130 euro voor de levensverzekering. Maar nu investeer ik in iets, en huur ben je toch kwijt. Ik heb een huis met voor- en achtertuin", aldus de van oorsprong Marokkaanse oud-Amsterdammer. "Mijn vrouw had in het begin wel heimwee. We hebben wel een paar kennissen hier, maar onze familie woont in Amsterdam. Dat

is ook lastig als we een oppas nodig hebben. We hebben even overwogen terug te gaan, maar dat doe je niet zo één-twee-drie. Dus houden we het voorlopig zo, want we zijn ook tevreden. Voor de kinderen is het ideaal." Aberghouss vindt ook de dagelijkse files op de A1 een groot nadeel, want hij werkt nog in Amsterdam, als operator voor een bedrijf in automaten voor koffie, frisdrank, en snoep. Voor zijn baas zou hij ook in Utrecht of zelfs Almere kunnen werken. "Maar ik hou het zo voorlopig. Amsterdam heeft iets. Die drukte. Almere is een beetje rustig. Ja, om te wonen is het heerlijk natuurlijk."



Het rapport 'Zwarte Vlucht'. De (sub)urbane locatiekeuze van klassieke allochtonen in Amsterdam, Carola de Groot, dec. 2004, is te downloaden op www.vrom.nl.



Reacties op de nieuwe woonvisie

“Iedereen is nu voor middengroepen”

Amsterdam heeft een nieuwe woonvisie, althans in concept. Die bevat geen revolutionaire koerswijzigingen. Het beleid van de vorige visie Onverdeeld Amsterdam(s) wordt met enige accentverschuivingen voortgezet. Zeer gedegen maar weinig ambitieus, is daarom wellicht de veelgehoorde reactie van deskundigen, politici en belanghebbenden. Maar over wélke ambities dan ontbreken lopen vervolgens de meningen breed uiteen: waarom op vierduizend nieuwbouwwoningen inzetten als er vijfduizend nodig zijn? Waarom niet krachtiger de segregatie bestreden? Waarom niet meer aandacht voor kenniswerkers? Waarom niet meer nadruk op woonmilieus en woonomgeving? Wethouder Duco Stadig constateert vooral veel steun voor zijn beleid. En wat betreft die ambities? "Er is ontzettend veel misverstand over de invloed van de overheid."

Fred van der Molen

O pwindende nieuwe vergezichten en zelfs een wervende titel ontbreken in de nieuwe concept-woonvisie. Dat moet te maken hebben met de pragmatische opstelling van Duco Stadig, die na elf jaar wethouderschap uiterst sceptisch staat tegenover het ‘stalinistisch geloof in maakbaarheid’ in de sector. Daarbij is er nog maar weinig geld. De landelijke subsidiekraan is grotendeels dichtgedraaid en ook de Amsterdamse geldmachine, het Ontwikkelingsbedrijf, moet de

eindjes aan elkaar knopen nu de kantorenmarkt is ingestort.

De uitgangspunten van de vorige woonvisie ‘Onverdeeld Amsterdam(s)’ staan volgens Stadig bovendien nog grotendeels overeind: een ongedeelde stad voor alle inkomensgroepen. Daartoe moet een gevarieerd samengestelde gereuleerde woningvoorraad worden gewaarborgd, moeten tekorten voor aandachtsgroepen worden weggewerkt en blijft een focus op differentiatie geboden. Op deze wijze kan segregatie worden tegengegaan en een wooncarrière in de buurt aan middengroepen worden geboden.

Deze woonvisie is daarom in de eerste plaats een analyse van de voorraadontwikkeling in het licht van de eerder geformuleerde beleidsdoelstellingen tot 2010. Dan wordt duidelijk dat veel doelstellingen niet op tijd worden gerealiseerd. De woonvisie stelt vast dat een aantal dingen anders is gelopen dan gedacht. Zo is het gemiddelde inkomen van de Amster-

dammer meer gestegen en gaat in de woonsector ongeveer alles langzamer dan gepland. Zowel de nieuwbouwproductie als de verkoop van particuliere huur- en corporatiewoningen is achter gebleven. En ook de herstructurering verloopt trager. De beoogde 35 procent koopwoningen in 2010 lijkt inmiddels onhaalbaar.

De slaagkansen op de woningmarkt zijn voor de meeste Amsterdammers verslechterd, met name voor grote huishoudens. Ook lage inkomens zien vele wachtden voor zich. De doorstroming is zeer gering.

Amsterdam blijft populair en de enige manier om de druk op de woningmarkt iets te verlichten, is woningen bouwen. Daar is iedereen van overtuigd, daar is geen woonvisie voor nodig. De gemeente draagt in de woonvisie vooral feiten aan om de schaarste ‘eerlijk’ te verdelen. Dat leidt tot aanvullende maatregelen voor grote huishoudens en groepen die extra zorg/voorzieningen nodig hebben. Opmerkelijk is dat de bijna heilige 30-procentnorm vervalt (behalve voor grote uitbreidingslocaties als IJburg) en wordt vervangen door een vast quotum: twaalfhonderd sociale huurwoningen per jaar, onafhankelijk van de totale productie. Vijfhonderd grote woningen; vijfhonderd zorgwoningen en tweehonderd gewone sociale huurwoningen. Dit zou ontwikkelaars prikkelen tot meer nieuwbouw. Amsterdam veronderstelt daarbij dat ook de regio-gemeenten ten minste 30 procent sociale huurwoningen bouwen op uitleglocaties.

Middengroepen

Maar “de kern is dat er in Amsterdam veel meer ruimte komt voor middengroepen,” vat directeur Maarten Egmond van de Dienst

In maart presenteerde de gemeente haar concept-woonvisie, de opvolger van de woonvisie uit 1998. De woonvisie beschrijft de uitgangspunten van het woonbeleid tot 2015. Het stuk is nu het inspraakcircuit in. De aftrap daartoe werd gegeven met een conferentie op 14 april in de Zuiderkerk. Een groot aantal belanghebbenden en politici gaven daar hun reactie.



Wonen de essentie van de woonvisie samen. Daar zou nog meer draagvlak voor zijn dan zeven jaar geleden. “Iedereen is nu voor de middengroepen”, concludeert Stadig. Een probleem is wel dat iedereen daar wat anders onder verstaat. De Dienst Wonen splitst deze categorie op in twee groepen: lagere middeninkomens tot de ziekenfondsgrens en hogere daarboven. De lagere middeninkomens blijken vooral alleenstaanden te zijn. Hun bestedingsmogelijkheden lopen tot 600 euro huur of 135.000 euro koop. Die moeten hun heil dus vooral in de bestaande voorraad zoeken. De hogere middeninkomens, veelal gezinnen met tweeverdieners, kunnen zich een huur tot 950 euro en een koopprijs tot 244.000 euro permitteren. Dit is de groep die vaak de stad verlaat als ze niet in de Amsterdamse nieuwbouw slaagt. Voor hen zijn eigenlijk duizend extra woningen per jaar nodig, maar het blijkt lastig om betaalbare woningen voor deze doelgroep te bouwen. De gemeente hoopt dat Amsterdamse Middensegment Hypotheek (AMH) en goedkope eigenaarsconstructies (MGE). Friso de Zeeuw, directeur Nieuwe Markten van Bouwfonds, heeft zijn twijfels: “Die instrumenten kunnen wat helpen, maar het blijft lastig om betaalbare woningen te bouwen in Amsterdam. Het grootste probleem zijn de grondkosten. Lagere grondprijzen zijn vaak nodig om woningen voor middeninkomens te bouwen. Soms zijn de echte grondkosten gewoon hoog; dan kan grondkostensubsidie nuttig zijn. Verder moet je zo min mogelijk met subsidies werken; zo’n AMH-regeling kan weg. Een andere factor is wát je bouwt. Wij kiezen voor de Westelijke Tuinsteden voor laagbouw. Dat hoeft voor de grondexploitatie niet uit te maken. Dat is nog wel

eens een misverstand. Je moet daar andere woonmilieus toevoegen; daar is ook vraag naar.”

Voor wie bouw je?

De woonvisie krijgt brede lof toegeswaaid voor de analyse van de woningmarkt. Maar er is enige kritiek op het gebrek aan ambitie, aan ‘begeistering’, aan visie. Waarom bijvoorbeeld uitgaan van een nieuwbouwproductie van vierduizend woningen als in de nota zelf staat dat er minimaal vijfduizend nodig zijn? Volgens directeur Hans van Harten van corporatiekoepel AFWC willen de Amsterdamse corporaties zich inspannen voor de bouw van minstens vijfduizend woningen per jaar. “Maar dan moeten er wel locaties worden aangegeven. De corporaties vinden het verder belangrijk door te gaan met het realiseren van meer kwaliteit op de woningmarkt, meer differentiatie in de voorraad en de verkoop van huurwoningen.”

“Welke bewoners ziet Amsterdam graag komen?”

Anderen, waaronder De Zeeuw prijzen juist het realisme. “Amsterdam heeft van oudsher te kampen met een groot planningsoptimisme. Ik geloof wel dat we meer zouden kunnen verkopen. Maar dit aantal lijkt me vrij realistisch als je kijkt naar de doorlooptijden van projecten.”

Zijn collega Nico Mol van Vesteda Ontwikkeling pleit voor meer visie bij de bouwplannen. “De stedenbouwkundige plannen bij de herstructurering moeten nog eens goed worden bekeken. Sluiten die wel aan bij de huidige vraag?”

Mol prijst evenals professor Boelhouwer, directeur van het onderzoeksinstituut OTB in Delft, de focus op de middeninkomens en de afschaffing van de 30-procentnorm. Boelhouwer mist wel een



uitgesproken keuze voor welke bewoners Amsterdam graag ziet komen, zoals kenniswerkers of mensen die in de stad werken.

Daarmee ligt de belangrijkste tegenstelling over de voorraadontwikkeling op tafel. De linkse partijen maken zich vooral zorgen over de (huidige) goedkope woningvoorraad beschikbaar en betaalbaar blijft. PvdA-raadslid Bouwe Olij: “We doen maar of we rijker blijven worden. Maar is dat wel zo? De woonvisie zou meer moeten aansluiten bij het sociaal structuurplan.” VVD, CDA en D’66 willen juist dat het woonbeleid meer aan-

gen wordt uitgevoerd. Bij de ambtenarij heeft altijd de focus gelegen op sociale huur. De lage inkomens zijn daardoor goed gealloceerd de laatste decennia.”

Maarten van Poelgeest maakt zich niet zo’n zorgen over de vlucht van de middeninkomens. “Er zal altijd druk op de woningmarkt blijven in Amsterdam. Maar uit de cijfers blijkt dat er door de jaren heen tussen de 45 en 50 procent middeninkomens in Amsterdam wonen.” Hij vraagt zich bovendien af waar die pleidooien voor meer huurwoningen voor middeninkomens toe leiden. “Wat betekent die transformatie nu in de praktijk: dat de kwaliteit wordt verbeterd of dat de bestaande woningen gewoon duurder worden? Ik denk het laatste.” Volgens hem is de doorstroming eerder gebaat bij het optrekken van de liberalisatiegrens dan het verlagen ervan.

Ivar Manuel, raadslid van D’66, wil meer ruimte voor kenniswerkers. Hij pleit voor meer sturing op samenvoegingen in de oude voorraad. Het huidige splitsingsbeleid levert volgens hem te weinig grote woningen op.

De behoefte aan grotere woningen wordt in de woonvisie onderkend, maar voor de gemeente hoeft dat niet per se in Oud-West en Oud Zuid. De huidige situatie sluit volgens de woonvisie namelijk goed aan bij de behoefte aan gevarieerde woonmilieus: “(...), de vooroorlogse wijken hebben een grotere aantrekkingskracht op jonge-

ren en studenten, terwijl andere gebieden (binnen en buiten de stad) eerder gezinnen met kinderen trekken." De gemeente zet juist in op meer differentiatie tussen gebieden.

Boelhouwer vindt de paragraaf over differentiatie naar woonmilieu mager. Daarnaast pleit hij voor veel meer aandacht voor groen in het woonbeleid. "Uit elk onderzoek blijkt dat bewoners dat heel belangrijk vinden, terwijl groenvoorzieningen binnen de gemeentegrenzen juist flink onder druk staan."

Overmaat?

Al jaren speelt de 'overmaat' aan sociale huurwoningen een rol in elke discussie over het Amsterdamse woonbeleid. Er zijn veel meer goedkope sociale huurwoningen (de 'kernvoorraad') dan de groep lage inkomens waarvoor ze zijn bedoeld: de 'primaire doel-

groep'. De rest van die corporatiewoningen wordt dus bewoond door Amsterdammers met meer inkomen, de zogenoemde scheefwoningers. Door de decennialange nadruk op de voorraad sociale huurwoningen, zijn er zeer weinig koopwoningen en dure huurwo-

ningen in Amsterdam. Om deze eenzijdigheid te doorbreken, heeft de gemeente een aantal jaren terug particuliere verhuurders en corporaties de ruimte gegeven woningen samen te voegen, tienduizenden huurwoningen te verkopen en huurwoningen op te waarderen tot vrije sector huurwoningen.

De geschetste 'overmaat' bestaat nog steeds. Voor VVD-raadslid Goring reden om te concluderen dat het gemeentelijk beleid faalt. Laat de markt zijn werk doen, is zijn betoog: bouwen en liberaliseren van

de woningmarkt. Hij wordt hierin gesteund door de vastgoedsector. De Huurdersvereniging Amsterdam en de linkse partijen zijn daarentegen zeer beducht voor meer marktwerking. Wonen in Amsterdam wordt steeds duurder.

Het begrip 'slaagkans' maakt school

PvdA-er Olij wil juist meer overheidsregie. Volgens hem hebben de laatste jaren juist aangetoond dat de markt zijn werk niet doet. Volgens Olij en partijgenoot Evert Bartlema (stadsdeelwethouder Westerpark) vertroebelt de geconstateerde 'overmaat' de discussie over de woningmarkt. Bartlema: "de lage middeninkomens worden gewoon de kernvoorraad uitgedefinieerd." Als je de inkomens tot de ziekenfonds rekent tot de doelgroep van corporaties, is er volgens hem van overmaat geen sprake. "Sociale huurwoningen van 500 tot 600 euro zijn natuurlijk bij uitstek geschikt voor de lagere middeninkomens."

Segregatie

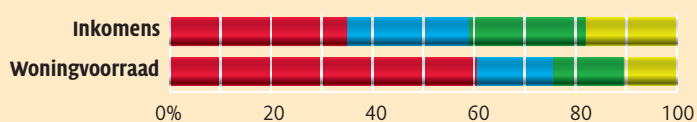
Tijdens een conferentie over de woonvisie in de Zuiderkerk werd het beleidsstuk aangevallen op zijn gebrek aan aandacht voor de voortschrijdende segregatie in de stad. "Het is een ouderwetse bouwnota", stelt raadslid Hans Bakker (SP). "Je kunt dergelijke problemen niet met bakstenen oplossen". Bartlema: "het meest zorgelijk zijn de feiten die niet in de nota staan, zoals het recente O+S-onderzoek dat meldt dat de segregatie in Amsterdam toeneemt." Volgens hem is de belangrijkste opgave dat de stad niet in rijk en arm uiteenvalt. Fred Gersteling van de Huurdersvereniging Amsterdam (HA) ziet maar één manier om dat tegen te gaan: aanbiedingsafspraken met

de corporaties in plaats van voorraadafspraken. Dat wil zeggen dat per stadsdeel jaarlijks een minimumpercentage woningen aan de diverse inkomensgroepen wordt aangeboden. De huidige voorraadbenadering zegt niets over de *beschikbaarheid* van woningen. Er is bijvoorbeeld wel overmaat aan sociale huurwoningen, maar ze zijn niet beschikbaar. Het is één van de redenen waarom het begrip 'slaagkans' in het woonbeleid school maakt. Zeker als de voorstellen van minister Dekker door de Kamer komen, lijken dergelijke aanbiedingsafspraken een werkbare methode om in populaire gebieden een bepaald percentage woningen voor lagere inkomens te verzekeren.

Stadig wil geen woonbeleid gericht op spreiding op afkomst of kleur: "Hoe zou je dat moeten doen? Mensen bepalen zelf waar ze willen wonen. Wij zetten in op differentiatie naar inkomen. Waar het om gaat is dat we concentraties van kansarmen tegengaan. Dat streven we na door het aanbod te differentiëren. Dat blijkt trouwens in de praktijk ook etnische segregatie tegen te gaan."

Stadig constateerde aan het slot van de conferentie grote steun voor de woonvisie. Maar tevens dat veel sprekers een adembenemend geloof in de maakbare samenleving etaleerden. Er is volgens hem ontzettend veel misverstand over de invloed van de overheid. De marges zijn beperkt en het wordt er niet beter op: "Door allerlei maatregelen die we met de sector hebben genomen, gaat de bouwproductie nu wel lekker, maar we stoppen er ook flink wat geld bij. Dat wordt steeds problematischer. Er zijn bijna geen locaties meer met een positieve grondexploitatie. Er zal meer geld van het rijk bij moeten in de toekomst." ■

VERGELIJKING INKOMENSGROEPEN EN WONINGVOORRAADSEGMENTEN 2003



HUUR EN KOOPKLASSEN PER 1-1-2005

woningvoorraad

kernvoorraad+	huren tot € 500
tot huursubsidiegrens	huren tot € 600 euro en kopen tot € 135.000
middelduur	huren tot € 950 en kopen tot € 244.000

Inkomensklassen per 1-1-2005 (netto maandinkomen tot)

primaire doelgroep 1pph	€ 1.120
primaire doelgroep mpph	€ 1.585
ziekenfondsgrens	€ 1.930
2x modaal	€ 3.025

- = doelgroep lage inkomens/kernvoorraad+
- = lagere middeninkomens/segment
- = hogere middeninkomens/segment
- = hoge inkomens/duur segment

Deze figuur toont de overmaat aan goedkope huurwoningen: de kernvoorraad+. De kleurstelling kan verwarring wekken. Lage middeninkomens mogen ook een huurwoning betrekken uit de hele kernvoorraad.

Minder onderzoek graag!

Jeroen Slot

Jeroen Slot is hoofd onderzoek en beleidsinformatie van de dienst Onderzoek en Statistiek (O+S) van de gemeente Amsterdam

Onderzoekers vinden al gauw dat nader onderzoek nodig is. Laat ik het daarom maar eens anders doen, nu ik het toch even voor het zeggen heb. Mag het niet een beetje minder?

Meten is weten, leert het gezegde, maar zo langzamerhand betekent het: als we maar tellen is het goed. De recente discussie in dit blad over de vraag hoeveel nieuwbouwwoningen er in Amsterdam zijn gebouwd, is daarvan een goed voorbeeld. Iedereen meet 't en niemand weet 't. Erger nog: het leidt af van de veel belangrijker vraag hoe de totale voorraad in Amsterdam en de regio zich ontwikkelt in relatie tot de (toekomstige) behoefte. Ik pleit voor ander onderzoek, in plaats van nader onderzoek. Onlangs legden wij Amsterdammers een paar eenvoudige vragen voor. Neem drie bekenden in gedachten die in Amsterdam wonen, was de eerste. Wonen zij wel of niet rechtmatig in hun huis, was de volgende. Dan blijkt dat zo'n 15 procent van deze 'bekenden' niet rechtmatig woont. Bij jongeren, kleine huishoudens, studenten en hoger opgeleiden liggen die percentages wat hoger dan bij gezinnen of 65-plussers. Precies wat je mag verwachten: juist voor die eerste groepen is het wonen in de stad een aantrekkelijke start. In de krant stond onlangs wat de 'operatie Siena' heeft opgeleverd. Vijf bemiddelingsbureaus bleken samen 1500 woningen onrechtmatig aan te bieden, waarvan de helft van sociale verhuurders. Niet stiekem, maar gewoon via internet. De druk op de woningmarkt is groot. En de schaal waarop

wordt gesjoemeld, is van een totaal andere orde dan de marges in de nieuwbouwdiscussie. Ik noem deze resultaten niet omdat ik denk dat ze per se wijzen op een enorme maatschappelijke misstand. Sterker nog, misschien zit in dit omvangrijke deel van de voorraad dat zich aan de officiële cijfers onttrekt wel de dynamiek die in diezelfde officiële cijfers zo node wordt gemist. De resultaten geven aan dat twee onderwerpen te weinig aandacht krijgen. In de eerste plaats de vraag of de huidige voorraad wel voldoende mogelijkheden biedt om de emancipatiemachine op stoom te houden. Kunnen degenen die het economisch succes van de afgelopen jaren een vervolg moeten geven wel voldoende terecht in de stad? En kunnen ze lang genoeg blijven als ze er eenmaal zijn? Deze vragen vereisen precieze kennis van woningbehoeften en verhuisketens. Ook de vraag waar transformatie van de bestaande voorraad of nieuwbouw wenselijk zijn moet worden beantwoord.

Een tweede onderwerp is de betekenis van de toenemende concentratie en segregatie. Die toename blijkt uit statistieken. Maar nadere analyse laat zien dat die ontwikkeling heel goed past in het algemene patroon van suburbanisatie dat al sinds de jaren vijftig zichtbaar is: mensen verlaten de centrale delen van de stad en gaan aan de rand en (later) de suburbs wonen. Ook de allocatien volgen nu dit patroon. In die zin is bijvoorbeeld de toegenomen concentratie van met name Marokkaanse Amsterdammers in Nieuw West te zien als een tussenstand in dit proces. Ook de nadere analyse van de concentratiegebieden levert belangrijke uitkomsten op. Zo is van gettovorming in Nieuw West niet direct sprake: de groei in concentratiegebieden hangt samen met natuurlijke aanwas en niet met het migratiesaldo van Marokkaanse Amsterdammers in die gebieden. Maar we weten nog niet genoeg. Het is immers geenszins vanzelfsprekend dat Marokkaanse Amsterdammers geruisloos in dit patroon van suburbanisatie zullen blijven passen. De huidige tussenstand leidt niet vanzelfsprekend tot de bekende eindstand. Hoe kan, zolang deze tussenstand 'op het bord' staat, een subtiel beleidsarrangement vorm krijgen dat volkshuisvestingsmaatregelen combineert met maatregelen op het gebied van welzijn en onderwijs. Uit beide voorbeelden blijkt dat wie de strategische betekenis van de woningvoorraad voor de toekomstige ontwikkeling van de stad tot uitgangspunt neemt, andere vragen stelt. Volkshuisvesting is onlosmakelijk verbonden met de economische en sociale ontwikkeling van de stad. Gemeentelijke diensten zullen bij het beantwoorden van dit soort vragen meer moeten samenwerken. Dat scheelt sowieso al een flink aantal obligate aanbevelingen en gehakketak over het 'werkelijke' aantal nieuwbouwwoningen. En dan voorkomen we ook dat de gemiddelde wachttijd voor een woning die van de gemiddelde levensverwachting gaat overtreffen, zoals eens de wachttijd voor kinderopvang de negen maanden ruim overtrof. ■



Kwaliteitswaakhond KWH gaat op planmatig onderhoud letten

Niet elke corporatiewoning wordt goed onder

Uit landelijke metingen van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) blijkt dat lang niet alle corporaties hun bezit goed onderhouden. Krantenpublicaties maken duidelijk dat het in Amsterdam in sommige stadsvernieuwingsgebieden droevig gesteld is met het onderhoud van sociale huurwoningen. Dat roept vragen op. Wat is het onderhoudsbeleid van corporaties? Zorgt het KWH-label voor kwaliteitsborging? Van externe controle hebben corporaties weinig last. Bouw- en Woningtoezicht schrijft corporaties - in tegenstelling tot particuliere eigenaren - niet of nauwelijks aan.

Janna van Veen

Meer informatie over KWH: www.kwh.nl

Doris Akyea tilt een hoek van het zeil in de woonkamer op. De onderkant van de vloerbedekking is zwart van de schimmel. Haar dochtertje Gabriella speelt op de vloer. De peuter kampt met chronische verkoudheid en heeft last van haar bronchieën. Het behang van de muren in de slaapkamer van de flatwoning op driehoog heeft op sommige plaatsen losgelaten. Ook hier zwarte schimmelplekken. Op de

Doris Akyea laat de schimmel zien onder het zeil in de woonkamer



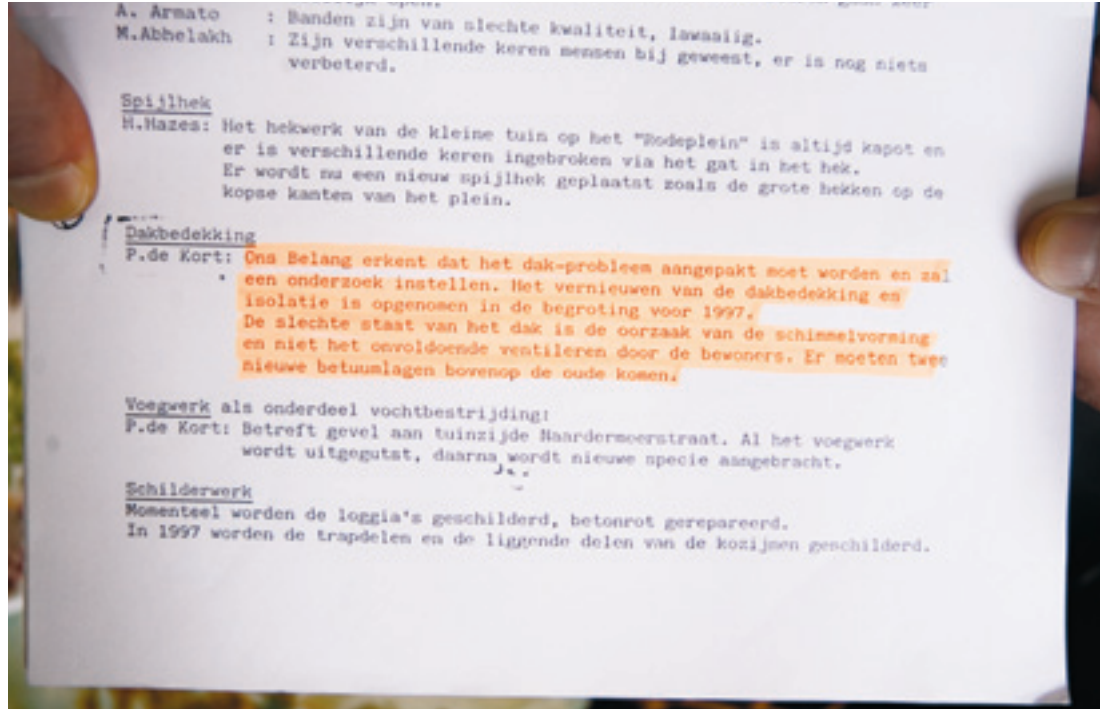
spullen in een kast zit een fijn laagje groen-grijs stof. Er hangt een bedompte lucht in de woning die onmiddellijk op je adem slaat. "Zodra ik mijn huis binnenkom krijg ik hoofdpijn", vertelt Doris. In 2002 startte Huurteam Tuinsteden (onderdeel van het Amsterdams Steunpunt Wonen) een onderhoudsprocedure voor dit complex woningen aan de Naardermeerstraat in Amsterdam-Noord. De eerste correspondentie tussen bewonersvereniging Nahilwe en de toenmalige verhuurder Ons Belang (tegenwoordig Eigen Haard) over onder meer ernstige vochtproblemen in de woningen, dateert echter al van 1996.

A. Chafai is secretaris van de bewonersvereniging. Hij, zijn vrouw en hun twee kinderen kampen al jaren met astmatische bronchitis. Ook in zijn woning schimmel tot in de slaapkamers. De keukenkastjes zijn met touwen aan het plafond bevestigd, omdat ze anders spontaan van de muur vallen; de muur verpulvert onder je handen. "Wij klagen al negen jaar over de slechte staat waarin de woningen verkeren. In eerste instantie kregen we te horen dat de schimmel werd veroorzaakt doordat wij de woningen slecht zouden ventileren. Later heeft de woningcorporatie toegegeven dat het vochtprobleem onder meer komt door een lekkend dak. In 2001 hebben we de GG&GD ingeschakeld. Die constateerde ook dat er sprake is van een ongezonde situatie. Maar er werd niets ondernomen. Pas nadat AT5 begin dit jaar aandacht aan onze problemen schonk, is de corporatie wakker geworden", vertelt Chafai. Na een uitspraak van de Huurcommissie is de huur inmiddels bij tientallen bewoners verlaagd. Chafai: "Dat is in elk geval iets. Maar veel belangrijker is natuurlijk dat we in een gezonde omgeving kunnen wonen."

Chretien Mommers, manager Strategie en Beleid van Eigen Haard laat weten "niet trots te zijn op de kwestie Naardermeerstraat". Volgens Mommers heeft Ons Belang in 1998 van twee blokken woningen de dakbedekking vervangen. Vervolgens is er geen groot onderhoud gepleegd, in afwachting van de herstructureringsplannen voor Nieuwendam-Noord. Er moest een keuze worden gemaakt tussen sloop/nieuwbouw of grondige renovatie van het betreffende blok portiekwoningen uit de jaren zestig. In 2002 is de knoop doorgehakt: de woningen blijven staan. Vervolgens was er nog het plan om één of twee extra woonlagen op het complex te bouwen, maar dat bleek na enige studie onuitvoerbaar.

Mommers: "Het heeft al met al veel te lang geduurd, maar inmiddels zijn er afspraken gemaakt om de woningen en het dak structureel aan te pakken. Er is nu nog blokverwarming, maar die wordt vervangen door een cv met warmwatervoorziening in iedere woning. Er komt een mechanisch ventilatiesysteem waarmee het vocht uit de woningen wordt gehaald, kozijnen worden vervangen en dat gebeurt eventueel ook met keukens en badkamers. Voor dat laatste kunnen de bewoners kiezen, want dan moet ook de huur worden verhoogd. De hele renovatie zal ongeveer zeven miljoen euro gaan kosten. Er worden nu afspraken met de aannemer gemaakt en daar hangt het van af of we voor de bouwvakvakantie of daarna aan de renovatie beginnen."

Er is onlangs via de Huurcommissie voor 27 van de in totaal 63 klagende huurders huurverlaging afgedwongen. Mommers: "Dat heb je natuurlijk liever niet. We staan voor goed onderhouden bezit. Daarom hebben we ook meer dan honderd fte aan onderhoudsmen-



houden

sen. Het probleem in de Naardermeerstraat was echter dat er maar geen beslissing werd genomen over de toekomst van dit blok woningen.”

‘Niet te filmen’

Amsterdam telt negen huurteams die naleving van de huurprijzenregels controleren. Zij richten zich met name op de particuliere woningvoorraad en in die sector worden ook de meeste procedures gestart voor huurverlaging bij de Huurcommissie of de kantonrechter. Uit het jaarverslag van de Huurcommissie van 2003 blijkt dat Amsterdam meer dan de helft van het totale aantal huurverlagingen in het land voor zijn rekening neemt. In een kwart van de gevallen gaat het om achterstallig onderhoud. Het betreft dus voornamelijk particuliere huurwoningen, maar de laatste jaren is – sinds Huurteam Tuinsteden actief is – ook het aantal procedures bij de sociale huurders gestegen.

Huurteam Tuinsteden, opgericht in 2002, bestrijkt de Westelijke Tuinsteden, Noord en Zuidoost. Volgens huurteamcoördinator Marcel Suitela was er met name vanuit de vernieuwingsgebieden veel vraag naar extra ondersteuning bij huurproblemen. Het gebied waar dit huurteam actief is omvat 112.000 huurwoningen, waarvan 88 procent in bezit is van de corporaties. Het huurteam bezoekt voornamelijk woningcomplexen met collectieve onderhoudsproblemen. Veel complexen van corporaties staan op de nominatie gesloopt of grondig gerenoveerd te worden. In die gevallen wordt het dagelijks onderhoud vaak op een zeer laag pitje gezet. Suitela noemt het ‘niet te filmen’ dat een woningcorporatie als Eigen Haard in het geval van de Naardermeerstraat zijn bezit zo ver-

waarloost. “Het is moeilijk te geloven dat een sociale verhuurder bewoners zo lang aan het lijntje houdt wanneer het klachten regent over het onderhoud. De corporaties hebben hun mond vol over klantgerichtheid, maar als het over reële onderhoudsklachten gaat, geven ze vaak niet thuis. Terwijl het gevolg toch regelmatig forse huurderving is doordat in sommige complexen voor tientallen bewoners tegelijk de huur op last van

co Stadig geopend. Het Expertisecentrum is onderdeel van de Dienst Milieu en Bouwtoezicht. Het centrum streeft beter onderhoud van Amsterdamse woningen na en ondersteunt de stadsdelen bij bouwtoezicht. Het Expertisecentrum richt zich voornamelijk op de particuliere sector. Wanneer er een aanschrijving op grond van de Woningwet rust op een woning, kan de huiseigenaar bijvoorbeeld op straffe van een dwangsom worden

wen. De corporaties en de overheid hebben sinds de verzelfstandiging echter een andere relatie gekregen.”

Kees Diepeveen, stadsdeelwethouder Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening in Amsterdam-Noord was op de hoogte van de situatie in de Naardermeerstraat. “Na een klacht van een bewoner is er een inspecteur van Bouw- en Woningtoezicht langs geweest in de betreffende woning. De klacht is toen verholpen en de druk op de corporatie om iets te ondernemen is vanaf dat moment opgevoerd. Maar het stadsdeel doet zelf niets, zolang er geen klachten binnenkomen via de bewoners of de huurteams. De normale procedure is dat bij een klacht een inspecteur langsgaat om de zaak op te nemen. Vervolgens sturen we de verhuurder een brief. Wanneer daar niet binnen vier weken op wordt gereageerd, volgt een aanschrijving. Maar in het geval van woningcorporaties komt het meestal niet zo ver.”

Diepeveen vindt wel dat de corporaties in de toekomst ook steviger aangepakt moeten worden wanneer er sprake is van achterstallig onderhoud. “In de stadsvernieuwingsgebieden zijn er afspraken over het onderhoud. Wanneer een corporatie zich daar niet aan houdt moet er worden opgetreden. Ik ben naar aanleiding van de Naardermeerstraat met Bouw- en Wo-

Eigen Haard: “Het probleem was dat er maar geen beslissing werd genomen over de toekomst van dit blok.”

de Huurcommissie of de kantonrechter wordt verlaagd. Dat is toch heel moeilijk te begrijpen.” Uit het jaarverslag van Huurteam Tuinsteden blijkt overigens dat het geval Naardermeerstraat niet op zichzelf staat: ook in andere vernieuwingsgebieden is voor huurders van woningcomplexen van andere corporaties huurverlaging afgedwongen wegens achterstallig onderhoud.

Aanschrijving

Behalve het starten van een onderhoudsprocedure is er nog een ander dwangmiddel om huiseigenaren aan te zetten tot het plegen van onderhoud: het aanschrijven door gemeente of stadsdeelraad. In 2002 werd het Expertisecentrum Aanschrijven door wethouder Du-

aangezet om achterstallig onderhoud weg te werken.

Volgens Margit Assenberg van het Expertisecentrum gebeurt dat echter zelden bij woningcorporaties. “Eigenlijk is dat wel een beetje vreemd ja, want iedere verhuurder moet zich houden aan de regels van de Woningwet. Dus als een corporatiewoning qua onderhoud onder het niveau van het Bouwbesluit komt, zou ook een corporatie aangeschreven moeten worden. Dat dit niet vaak gebeurt, komt waarschijnlijk doordat de corporaties betrekkelijk kort zelfstandig functioneren. In het verleden ging de overheid ervan uit dat de corporaties als een ‘goed huisvader’ voor hun bezit zouden zorgen. Door alle subsidies en controles kon men daar ook wel op vertrou-

ningtoezicht aan het onderzoeken hoe we de controle kunnen verbeteren en hoe we de corporaties kunnen aanpakken die zich niet houden aan de gemaakte afspraken over onderhoud.”

KWH-Huurlabel

De Dageraad en Ymere zijn de enige Amsterdamse corporaties die op dit moment het KWH-Huurlabel hebben. Samen met woningstichting De Key - die het label onlangs kwijtraakte - zijn dit ook de enige Amsterdamse corporaties die lid zijn van dit Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector. In totaal telt KWH 165 leden van wie 125 inmiddels het kwaliteitslabel hebben ontvangen. Volgens Erwin Bel van het Kwaliteitscentrum zijn met name grotere corporaties lid. Die leden vertegenwoordigen gezamenlijk meer dan vijftig procent van de totale huurmarkt.

Na de verzelfstandiging van de woningcorporaties werd midden jaren negentig het KWH-Huurlabel ontwikkeld. Het is een instrument waarmee de kwaliteit gemeten wordt van alle diensten die bij het verhuurproces zijn betrokken. Dit gebeurt onder meer via huurders-enquêtes. Aan de hand van de resultaten van de metingen en met behulp van bijvoorbeeld trainin-

gen van werknemers bij het kwaliteitscentrum, kunnen corporaties verbetering aanbrengen in zaken als telefonische bereikbaarheid en afhandeling van klachten. Zodra uit de metingen blijkt dat de klantgerichtheid van een corporatie op peil is - meestal pas na enkele jaren lidmaatschap - ontvangt deze het begeerde KWH-Huurlabel.

Erwin Bel: “Als je met het label werkt krijg je inzichtelijk hoe tevreden je klanten zijn. Dat is in het voordeel van klanten, maar ook van corporaties zelf. De laatste jaren zien we regelmatig dat tijdens een fusie de aandacht voor de klant verslapt. Dat wordt door metingen onmiddellijk duidelijk. Het kan

dan gebeuren dat een lid het label kwijtraakt tot de zaken weer op orde zijn.”

Het label wordt steeds verder uitgebreid. Bel: “We zijn nu bezig om een meetinstrument te ontwikkelen waarmee we kunnen peilen hoe het staat met bewonersparticipatie. Een verzoek daartoe kwam van de Woonbond, maar ook vanuit de corporaties zelf. Datzelfde geldt voor het meten van de mate van



onderhoud aan corporatiewoningen. Uit een proef van vorig jaar is gebleken dat het daar vaak aan schort. Het zal ons ook niet verbazen wanneer de komende periode corporaties op dit punt hun label kwijtraken.”

Woonstichting De Key raakte het label kwijt nadat metingen hadden

De Dageraad en Ymere zijn momenteel de enige Amsterdamse corporaties met het KWH-Huurlabel

uitgevoerd dat de corporatie net niet hoog genoeg scoorde op de onderdelen telefonische bereikbaarheid en ‘woning betrekken’. Volgens een woordvoerder van De Key is de woonstichting inmiddels druk bezig met verbeteringen op die punten en hoopt ze op korte termijn het label weer terug te krijgen.

Ambassadeurs

De Amsterdamse woningcorporatie Ymere - een van de grootste van het land - behaalde bijna een jaar geleden het KWH-Huurlabel na een jarenlang proces van verbetering van de klantgerichtheid. Ymere is ontstaan uit een fusie van Woningbedrijf Amsterdam en WVA in Almere. Dat laatste had al een kwaliteitslabel, maar na het samengaan van de twee corporaties werd duidelijk dat er nog veel moest verbeteren. Pieter de Jong, lid van de Raad van Bestuur van Ymere: “Woningbedrijf Amsterdam was van huis uit een nogal logge, ambtelij-

ke organisatie en we wilden meer bedrijfsmatig en klantgericht gaan werken. Alle lagen van het management zijn betrokken geweest bij dat traject van kwaliteitsverbetering.”

Volgens De Jong is de meeste energie gegaan naar verbetering van de kwaliteit van het onderhoud. “We hebben een onderhoudsploeg van tachtig man. Die vaklieden, zoals loodgieters en schilders, worden soms met een verkeerde klacht op pad gestuurd. Het is dan niet de bedoeling dat ze meteen weer vertrekken en de klant in het ongewisse achterlaten. Om ook die dienst te verbeteren hebben onze vaklieden via KWH een training gehad, compleet met acteurs en rollenspellen. Met ongeveer 47.000 reparatieverzoeken per jaar is het belangrijk dat juist die werknemers goed getraind zijn. Zij hebben direct contact met de klanten en zijn daarmee de ambassadeurs van het bedrijf.”

Ymere werkt ook met externe bedrijven, zoals voor de cv-installaties, die bij storing door de huurders zelf ingeschakeld kunnen worden. Met die bedrijven heeft de corporatie contracten afgesloten die een garantie moeten zijn voor een optimale dienstverlening. Daarin is bijvoorbeeld een tweeuurs-indicatie opgenomen, wat betekent dat een klant in plaats van een hele dag, maximaal twee uur op een monteur hoeft te wachten. ■



De gevolgen van het nieuwe huurbeleid

Op het moment dat deze NUL20 verschijnt, neemt de Tweede Kamer een besluit over Minister Dekkers aangepaste huurbeleidplannen. Die zijn er niet simpeler op geworden nadat het oorspronkelijke voorstel in september werd tegengehouden door de Kamer. Wat betekenen nu de laatste voorstellen voor Amsterdam?

Fred van der Molen

Oorspronkelijk wilde de minister per 1 juli 2006 een kwart van alle huurwoningen liberaliseren. Op dit moment is dat zo'n vijf procent. In Amsterdam zou voor alle huurwoningen met een woz-waarde boven de 130.000 euro de huurprijzbescherming vervallen. Verhuurders zouden vanaf 2008 ruimte krijgen de huren 'aan de markt' aan te passen. Maar woningcorporaties moesten dan wel meer huizen bouwen en flink meebetalen aan de huursubsidie. De Kamer hield deze plannen tegen. In zijn brief van 26 april heeft VROM de laatste details over de aanpassingen bekendgemaakt.

Liberalisatie

Nog altijd wil de minister op termijn een kwart van de totale huurvoorraad liberaliseren, maar per 1 juli 2006 hoeft het aandeel vrije sector woningen nog maar uit minimaal 5 procent te bestaan. Voor de resterende twintig procent landelijk te liberaliseren woningen heeft de minister aparte categorie bedacht: het overgangsgebied. Die 5 procent is een landelijke norm. Gezien de criteria - waaronder alle woningen met woz-waarde boven de 165 duizend euro - valt het percentage geliberaliseerde woningen voor Amsterdam een stuk hoger uit, volgens ingewijden wel zo'n 14 procent.

Huren in overgangsgebied

De maximale huurverhoging van de woningen in de overgangscategorie ligt in 2006 op 2 procent boven de inflatie en loopt vervolgens op naar 4 procent boven de infla-

tie in 2009. Daarna verdwijnt de huurprijzbescherming als er voldoende woningen zijn bijgekomen.

De Tweede Kamer bedong eerder een maximum huurprijs voor deze woningen van 5,4 procent van de woz-waarde. Dekker toont zich nu echter bereid voor deze categorie het woningwaarderingstelsel ('het puntenstelsel') te handhaven - in een modern jasje, waarin de waarderingpunten voor de woonomgeving worden afgeleid van de woz-waarde. De maximale huurprijs in het overgangsgebied

in die regio naar de vrije sector. Bij de redactie zijn niet alle prestatieafspraken binnen het ROA bekend, maar voor Amsterdam ligt er voor die periode een prestatieafpraak van 4800 woningen per jaar; 90 procent daarvan is 4320 per jaar. Dat aantal heeft Amsterdam in jaren niet opgeleverd, maar gelet op de stijgende aantallen woningen in aanbouw (4940 in 2004) is er een kansje dat Amsterdam aan die maatstaf gaat voldoen. Maar zelfs als de nieuwbouwplannen in de regio Amsterdam worden gehaald, blijft de woningmarkt gespannen.

De minister gebruikt nu de woningproductie als maatstaf

wordt de maximale puntenstelselprijs met een opslag van 10 procent. De huren van deze woningen zullen in Amsterdam na 2006 dus fors stijgen als ze vrijkomen. Zittende huurders kunnen vanaf 2010 flinke huurstijgingen verwachten als de overgangscategorie wordt opgeheven. Onzekerheid daarover blijft nog jaren bestaan.

Prestatieafspraken

Dekker wil de huren van de overgangscategorie in 2010 vrijgeven als de woningschaarste fors is teruggedrongen. Maar hoe meet de minister dat? Aanvankelijk stelde ze als voorwaarde dat het woningtekort landelijk moest zijn teruggedrongen tot 2,2% in 2008 en 1,5% in 2010.

Op aandringen van de grote steden en de Kamer wordt de situatie nu per regio beoordeeld. Maar de minister gebruikt nu in plaats van het woningtekort de gerealiseerde bouwproductie per regio als maatstaf. Als die 90 procent bedraagt van de overeengekomen woningproductie per regio in de jaren 2005, 2006 en 2007, verhuizen de woningen in het overgangsgebied

De Huurdersvereniging Amsterdam schat dan het woningtekort in 2008 op ruim 4 procent, bijna het dubbele van de oorspronkelijke norm van de minister.

Segregatie

Amsterdam toonde zich een fel tegenstander van Dekkers plannen. Mede omdat de liberalisering zou leiden tot een toenemende segregatie van arm en rijk. De huren, zeker van particuliere woningen, gaan in aantrekkelijke buurten op termijn fors omhoog. Amsterdam zou meer op Parijs gaan lijken, met een rijke binnenstad en arme randen. Wethouder Stadig bepleitte een hogere liberalisatiegrens en meer maatwerk binnen regio's. In de aangepaste plannen is het schokeffect van de liberalisering gedempt. Er worden minder woningen direct geliberaliseerd; de huren van de meeste huurwoningen blijven tot in ieder geval 2010 aan een plafond gebonden. Wat daarna gaat gebeuren blijft nog jaren onduidelijk als de huidige plannen ongeschonden door de Kamer komen. ■

HUREN NA 2006

GEREGULEERDE SECTOR

Maximale huurverhogingen:

2006 inflatie + 1,5%

2007 inflatie + 2,5%

2008 inflatie + 2,5%

2009 inflatie + 3,5%

OVERGANGSGEBIED

Voor huursubsidieontvangers gelden dezelfde maximale verhogingen als in het gereguleerd gebied.

VOOR ZITTENDE HUURDERS:

Maximale huurverhogingen:

2006 inflatie + 2,0%

2007 inflatie + 3,0%

2008 inflatie + 3,5%

2009 inflatie + 4,0%

De percentages voor 2008 en 2009 zijn afhankelijk van het voldoende terugdringen van het woningtekort

VOOR NIEUWE HUURDERS:

De maximale huurprijs is tot 2010 afhankelijk van het vernieuwde puntenstelsel

GELIBERALISEERDE SECTOR

Zittende huurders krijgen dezelfde maximale huurverhoging als huurders in het overgangsgebied.

Bij nieuwe verhuringen geldt geen maximum.

De Grote Vereenvoudiging deel II: Rekenen en Tekenen

Wat kost eigenlijk een meter

Winst maken uit grondexploitatie is ook in Amsterdam niet langer vanzelfsprekend. Behalve de woningschaarste is er dus ook een financiële noodzaak de gebiedsontwikkeling efficiënter aan te pakken. Tekenaars van de dienst Ruimtelijke Ordening (dRO) beginnen dat ook te merken. Hun stedenbouwkundige plannen worden regelmatig als 'niet haalbaar' geretourneerd door de rekenaars van het Ontwikkelingsbedrijf (OGA). Die op hun beurt genoeg krijgen van ontwerpen waar geen enkel kostenbewustzijn uit lijkt te spreken. Het project 'Rekenen en Tekenen' moet de cultuurkloof tussen 'creatieven' en 'boekhouders' overbruggen.

Bas Donker van Heel

De Amsterdamse woningproductie bereikte rond de eeuwwisseling een onthutsend dieptepunt. Langzamerhand drong de enorme urgentie van deze situatie door. Vanaf 2001 werden analyses uitgevoerd, prioriteiten gesteld, aanjaagteams ingesteld, financiële prikkels bedacht, gereorganiseerd en andere maatregelen genomen. Met enig succes: de bouwproductie zit weer in de lift. Het vliegwiel lijkt weer op gang gebracht, althans voorlopig. Bouwprocessen bestaan uit vele in elkaar grijpende radertjes. In het *Plan- en besluitvormingsproces ruimtelijke maatregelen* oftewel

het Plaberum worden de verschillende fasen van de planontwikkeling beschreven. Doorlooptijden van meer dan tien jaar zijn niet ongewoon in Amsterdam. De meeste vertraging zit in de planvorming. Daar zijn vele redenen voor, maar één daarvan is dat plannen lang rondzingen tussen 'tekenaars' en 'rekenaars', omdat de prachtige schetsen van de stedenbouwkundigen financieel niet rond zijn te krijgen. In de jaren dat de bomen tot in de hemel groeiden, werden

worden uitgekocht. Door de uitvalsweg op een andere plek te tekenen – minder mooi, maar nog steeds functioneel – werd maar liefst 30 miljoen euro uitgespaard. Dat waren dus 'dure strepen'. Met zijn projectteam, waarin het er soms heftig aan toeging, bracht hij het tekort al tekenend en rekenend van 80 miljoen terug naar 15 miljoen. Het viel Grotendorst al eerder op dat het rekenen lang niet altijd tot de "basisuitrusting" van stedenbouwkundig ontwerpers

“Als het financieel voor de wind gaat, krijgen ontwerpers meer ruimte”

exploitatietekorten uiteindelijk altijd nog wel gladgestreken met extra subsidies, maar dat geld is er niet meer.

Neem het plangebied Buiksloterham, dat deel uitmaakt van het Masterplan voor de Noordelijke IJ-oever (2003). René Grotendorst, directeur van projectbureau Noordwaarts, is verbaasd dat bij de opstelling indertijd genoeg werd genomen met een negatieve grondexploitatie van maar liefst 80 miljoen euro. Ook bij een globaal plan als het Masterplan had zo'n tekort niet toegelaten mogen worden. Hij liep met een projectteam nog eens alle punten uit het plan na. Zo was er een flessenhals weg getekend bij een uitvalsweg. Een mooie oplossing van de ontwerper. Maar dat betekende wel dat een goedlopend hotel moest

hoort, terwijl het voor hen toch heel handig is om bijvoorbeeld "de prijs van een meter brug" te kennen. "Vroeger hoorde je als ontwerper de prijs te kennen van alles wat je tekende, tegenwoordig is de discipline zich steeds verder aan het specialiseren. De kosten verdwenen uit zicht. Daardoor wordt er in een te laat stadium gerekend."

Je hoeft geen psycholoog te zijn om te begrijpen hoe ontwerpers reageren als hun mooie plan wordt geretourneerd met de opmerking 'te duur'. Maar met het verwensen van de 'botte boekhouder' schiet de planvorming niet echt op. "Respect voor elkaars rollen en verantwoordelijkheden is een vereiste", valt er dan ook te lezen in één van de interne notities van de betrokken diensten. De directies van dRO

HET PROJECT REKENEN EN TEKENEN

'Rekenen en tekenen' ging in 2003 van start als samenwerkingsverband van OGA en dRO. Dat gebeurde na een gezamenlijke verzuchting van Edo Arnoldussen (OGA) en Klaas de Boer (dRO): "Wordt er niet te vaak opnieuw getekend omdat berekeningen uitwijzen dat een plan niet haalbaar is? Hoe vaak worden grondexploitaties herzien omdat het ontwerp is veranderd?" Om de disciplines beter te laten samenwerken werd een brede projectorganisatie opgezet. Oorspronkelijk in de vorm van vier werkgroepen met een afvaardiging van beide diensten: communicatie (trekker: Ton Schippers), tools (trekker: Reinier Stuffers), bouwkosten (trekker: Constan van Ginneken) en plaberum (trekker: Maurits de Hoog). De laatste werkgroep wordt inmiddels geleid vanuit het Bureau Woningbouwregie. Een enquête bood inzicht in de visie van individuele medewerkers in de ruimtelijke sector. Producten zijn een cursusmodule communicatie, een systematiek voor uitwisseling in de verschillende planfasen en een handboek met tips (mei 2005). Dit jaar vond een werkconferentie plaats waar ruim tweehonderd belangstellenden uit de ruimtelijke wereld aanwezig waren. Het project 'Rekenen en tekenen' heeft weerslag op het werk van afdelingen grondzaken van stadsdelen, planbegeleiders, afdelingen RO, stedenbouwkundigen, medewerkers van projectbureaus, ontwerpers in stadsdelen, beleidsmedewerkers, projectleiders en projectmanagers.



brug?

en OGA besloten daarom in 2003 een poging de cultuurkloof tussen 'creatieven' en 'boekhouders' te dichten. Het project 'Rekenen en Tekenen', ging van start. Het leidende idee: onhaalbare plannen leiden tot vertraging. 'Verstandig' of kostenbewust tekenen leidt tot lagere ontwikkelkosten en hogere grondopbrengsten. Wie negatieve grondexploitaties wil voorkomen – één van de doelen van de Grote Vereenvoudiging – moet dus zorgen voor verscherpt kostenbewustzijn bij ontwerpers. Gronden- en bouwkosten moeten vanaf de eerste fase een rol spelen bij het ontwerp.

SpaceMate

Het project kreeg een paar respectabele trekkers. Reinier Stuffers, ervaren stedenbouwkundige en leider van het Planteam Stad van dRO. En Ton Schippers, sinds enige jaren adviseur grondproductie bij het OGA. Hij is ook aangesteld om relevante kennis te managen binnen het Concern Amsterdam. Menig projectmanager, bestuurder en politicus is door Schippers ingewijd in de geheimen van de grondexploitatie en wat erbij komt kijken. Aan plannen is in Amsterdam nooit gebrek. In 2003 werd vastgesteld dat er honderden bouwprojecten in voorbereiding waren. Het ging tezamen om bijna 100.000 woningen en meer dan 3 miljoen vierkante meter kantoor. Teveel planvorming en te weinig uitvoering, constateerde wethouder Stadig. Bovendien vragen al die plannen voorinvesteringen en verdunt het de ambtelijke capaciteit. In de Nota Investeringsprioriteiten bepaalde Stadig op welke projecten de gemeente zich concentreerde en welke op de lange baan werden geschoven. Gelijktijdig werd besloten het ontwerpproces zelf eens kritisch tegen het licht te houden. "Met een bete-



De trekkers van het project Rekenen en Tekenen: Ton Schippers, adviseur grondproductie bij het OGA en Reinier Stuffers, stedenbouwkundige en leider van het Planteam Stad van dRO.

re afstemming kunnen 'rekenen en tekenen' meer van elkaar profiteren", heette het. De tekenaars en rekenaars moesten de koppen maar eens bij elkaar steken. dRO en OGA kregen een startbudget mee van 100.000 euro (eerste jaar) om met verbetervoorstellen te komen. Het project 'Rekenen en Tekenen' was een feit.

Maar wat is er sindsdien bereikt? Schippers: "Alles staat of valt met gegevensuitwisseling. Dat kan alleen optimaal als je dat in de procesketen bekijkt. In welke fase van het Plaberum moet je welke gegevens uitwisselen? In fase 1 wil je een beeld hebben van de onzekere factoren, maar in de laatste fase staat het budgetteren centraal", legt Schippers uit. Het beoogde financiële inzicht wordt dus steeds specifiek.

"We zijn begonnen met fase 3, als de plannen hard worden", gaat hij verder. "Van daaruit zijn we terug gaan werken. We hebben uitwisselingsinstrumenten ontwikkeld en die zijn bij concrete plannen beproefd. En het werkt. Tekenaars leveren heldere producten aan bij de rekenaars. Het is nu zaak deze in-

strumenten standaard bij bestaande plannen toe te passen."

Stuffers, aanvullend: "Een plan is pas optimaal als je bij het tekenen, zeg vanaf fase 2 van het Plaberum, meteen de kosten berekent. Dat moet vaker en sneller, al tijdens het echte ontwerpen dus. Langzamerhand begint het kostenbewustzijn te dagen. Je moet weten welke financiële effecten een bepaalde keuze in je ontwerp heeft."

In fase 1 wordt inmiddels geëxperimenteerd met SpaceMate, een programma dat het ruimtegebruik in een bepaald gebied definieert. Klinkt enigszins vaag, geven de heren toe, "maar als je kunt berekenen welke verhouding er is tussen vloeroppervlak en de openbare ruimte in een gebied geeft dat wel een goed beeld van je mogelijkheden. Zonder kengetallen geen goede volumebenadering."

Wilhelminagasthuisterrein op de virtuele schop

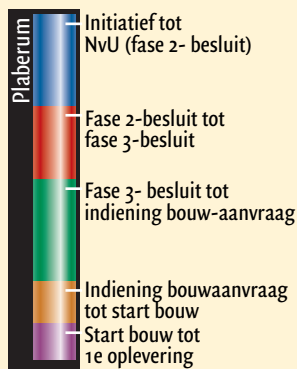
Nieuwe software, afspraken, leren rekenen, het zijn allemaal stappen. Maar willen de rekenaars en tekenaars wel elkaars taal spreken? Is er geen onoverbrugbare cultuur-

REKENEN EN TEKENEN AAN DE ZUIDAS

Autonome ontwerpers krijgen aan de Zuidas geen poot aan de grond. "We gaan hier geen fontein neerzetten, omdat iemand dat aan zijn tekentafel heeft bedacht", zegt Robert Dijkmeester, zakelijk directeur van Projectbureau Zuidas. In de ontwikkelingsstrategie voor het gebied is voortdurend sprake van tekenen en rekenen, maar nooit los van elkaar. Zonder professionele uitwisseling gaat het niet, zegt hij. Goede aansturing vanuit de opdrachtgever is een basisvoorwaarde. Ieder deel van het bouwproces begint steeds met uitvoerig marktonderzoek. Vraaggericht opereren is het adagium. Marktpartijen krijgen hier veel ruimte en optimaliseringsmogelijkheden. Topkwaliteit, maar binnen financiële kaders. Dijkmeester: "De disciplines rekenen en tekenen hoeven echt niet te fuseren, als de opdrachtgever maar goed aanstuurt."

PLABERUM

Ijkpunt van de doorlooptijden van projecten is het Plan- en besluitvormingsproces ruimtelijke maatregelen, oftewel het *Plaberum*. Dat wordt al sinds de jaren tachtig gebruikt. Er zit een aantal vaste meetpunten in zoals het initiatief, de Nota van Uitgangspunten, het Fase 3-besluit, de bouwaanvraag, de start bouw en de eerste oplevering.



kloof gegroeid tussen kunstenaar en botte boekhouder? Of vanuit de andere optiek: tussen consciëntieus rekenaar en artistieke wolkenruiter? “Ach”, lachen de heren: “wellicht..., maar de rancune neemt af”, is het diplomatieke antwoord. “Daarom hebben we ook een communicatiecursus opgezet”, gaat Schippers monter verder. “We zetten rekenaars en tekenaars bij elkaar en geven ze een bestaand gebied, het Wilhelminagasthuisterrein. ‘Ga daar met elkaar maar mee aan de gang, zonder computer’, zeggen we dan. Dan dwing je ze om elkaar uitleg te geven over je denkproces bij iedere stap, over de beslissingen die je neemt. Als je van

daaruit een link legt naar het Plaberum is dat heel leerzaam. Dat proces zijn we aan het formaliseren.” Je zou bijna denken: had dat niet al heel lang de standaard moeten zijn? Of zijn de boekhoudkundige tegels gevierd door de economische groei van de jaren negentig?

“Ja, er is sprake van een zekere conjunctuurgevoeligheid. Als de grond goed verkoopt en het financieel voor de wind gaat, krijgen de ontwerpers meer ruimte”, beaamt Stuffers. “Maar met name de kantorenmarkt loopt nu erg terug.”

Amsterdam moet op de kleintjes letten en daarvoor is alle gelegenheid. Stuffers: “Op dit moment bestaan er plannen, in verschillende fasen, voor 70.000 woningen”, zegt Stuffers. “Als je die plannen nu eens kritisch doorlicht op mogelijke kosten en opbrengsten, kan je de beste er uit zoeken.” Met het verhoogde kostenbewustzijn aan ontwerperskant moet dat lukken.

Kennismanagement

Maar veel (kleinere) projecten worden ontwikkeld in de stadsdelen. Als Amsterdam er al in slaagt op centraal niveau diensten intensiever te laten samenwerken, hoe werkt dat dan door op decentraal niveau? “Stadsdelen zijn in de eerste jaren van hun bestaan erg op

hun eigen functioneren gericht geweest”, zegt Schippers. “Nu zie je een kentering, een cultuurverandering zo je wilt. Men wordt meer concerngericht, binnen Amsterdam wordt veel meer kennis en informatie uitgewisseld. Centrale diensten kunnen heel goed facilitair actief zijn voor de stadsdelen. Zelf geef ik bijvoorbeeld regelmatig in-house cursussen over specifieke OGA-vaardigheden aan bestuurders, politici en projectmanagers. Dat wordt gewaardeerd.”

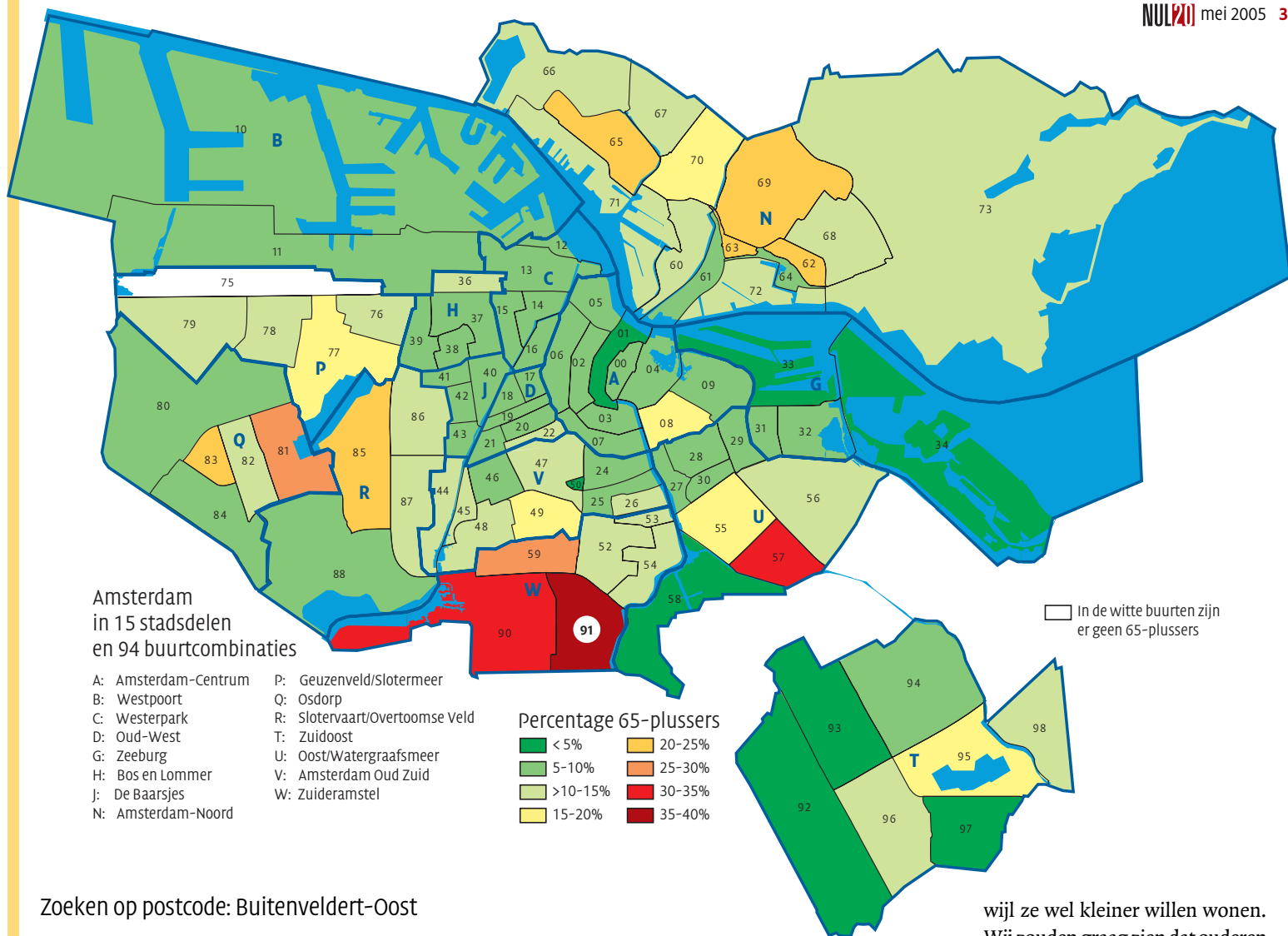
Met zoveel bouwplannen tegelijk is het zaak de goede ervaringen en lessen zo snel mogelijk te verspreiden. Schippers meldt dat er deze maand een handboek wordt gepubliceerd met tips voor elke fase van een plan. Maar hoe voorkom je dat zo’n boekje ongelezen in een la verdwijnt? “Natuurlijk moet je ervoor zorgen dat rekenen en tekenen tussen de oren komt. Een gratis cursus is daar een onderdeel van. Maar het gaat inderdaad om kennismanagement in brede zin. Daarom hebben we voor nieuwe medewerkers in de ruimtelijke sector inmiddels een introductiecursus. Dan beginnen ze meteen goed”, legt Schippers uit. Diensten en stadsdelen zoeken niet alleen naar samenwerking, maar ook naar kwaliteitsverbetering, zegt hij tot slot. ■

REKENEN EN TEKENEN IN PARKSTAD

Bureau Parkstad ontdekte dat op de verschillende tekentafels wel erg veel identieke appartementenblokken waren geconcipieerd. Eenvormigheid dreigde. Bovendien was de vraag hoeveel koopappartementen je eigenlijk af kunt zetten. Uit marktonderzoek kwam steevast de behoefte naar voren aan laagbouwoningen voor gezinnen. Tuintje voor, tuintje achter. Komen die er niet, dan verhuizen de potentiële kopers (en huurders) naar Almere of Hoofddorp.

Op instigatie van Bureau Parkstad is een extern reken/teken-project gedaan. Door de kavels rekenkundig door te lichten, ontstond een goed beeld van variaties in grond- en vastgoedopbrengsten van verschillende percentages appartementen en eengezinswoningen. Daaruit bleek dat grondgebonden woningen meer opleveren dan appartementen als ze worden gebouwd in een verhouding van twee staat tot drie. Andere verhoudingen leveren andere prijzen en kosten op. Rendement is tegenwoordig een ijzersterk argument. Binnen tien projecten in Parkstad worden duizend geplande hoogbouwappartementen ‘omgetekend’ tot eengezinswoningen. De winst is ook immaterieel want er komt meer differentiatie, zowel in woningtypen als in bewoners. Eind goed, al goed.





Zoeken op postcode: Buitenveldert-Oost

Eigen ouderen eerst?

In onze zoektocht naar buurten die er statistisch uitspringen, kijken we nu naar de plek waar de meeste 65-plussers wonen. Het zal weinigen verbazen dat we daarmee in Buitenveldert belanden. In Buitenveldert-Oost, buurt 91, om precies te zijn. Daar was vorig jaar ruim eenderde van de bewoners (36,3 procent) van pensioengerechtigde leeftijd. Nummer twee is Betondorp (buurt 58 met 31,6 procent) gevolgd door Buitenveldert-West (90; 30,4 procent) en 'Station Zuid/WTC e.o' (59; 28 procent), beide net als Buitenveldert-Oost in het stadsdeel Zuideramstel gelegen. Flink vergrijsd zijn verder nog Osdorp-Oost (81; 26,6 procent) en Tuindorp-Nieuwendam (62; 25 procent). De koppositie van Buitenveldert-Oost komt voorlopig niet in gevaar, want volgens de laatste prognoses

van de dienst Onderzoek en Statistiek neemt de vergrijzing er tot 2020 iets toe, tot 38,3 procent. In de andere buurten met veel ouderen stabiliseert het percentage zich, of neemt het af. Stadsdeel Zuideramstel is dus met drie buurten in de top zes de grote ouderenhuisvester van de stad. "Maar dat is op zich niet problematisch", zegt Duco Adema, stadsdeelwethouder Bouwen en Wonen. "Het geeft aan dat mensen langer zelfstandig wonen. En ouderen die dat willen, ervaren niet alleen Buitenveldert-Oost, maar heel Zuideramstel als prettig om te blijven wonen. Dat is positief, maar er zit wel een andere kant aan. We wijzen erop dat de woningvoorraad in het hele stadsdeel onvoldoende geschikt is voor ouderen. Zo hebben veel huizen in het noordelijke deel,

de Rivierenbuurt, geen lift. In Buitenveldert-Oost hebben we afgelopen jaren veel liften kunnen bijbouwen, maar daar zijn vaak de voorzieningen weer wat verder weg. We zijn bezig met het maken van afspraken met corporaties over het oprichten van dienstencentra voor ouderen in de buurt, soms in hetzelfde blok waar ze wonen." Volgens Adema leidt dat er niet toe dat Buitenveldert en Zuideramstel juist nog meer een wijk en stadsdeel voor ouderen worden: "We streven naar een goede mix. De ervaring leert dat bewoners dat zelf ook prettig vinden. Ook gezien het afnemend aantal plaatsen in verpleeg- en verzorgingstehuizen, zit de krapte hier vooral bij ouderen die in de buurt of de wijk willen blijven wonen. Nu zitten ze vaak drie hoog zonder lift, of in een groot huis, ter-

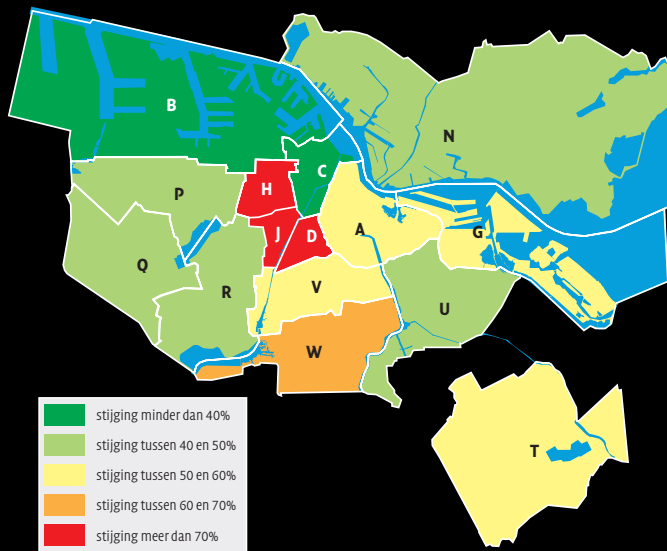
wij ze wel kleiner willen wonen. Wij zouden graag zien dat ouderen met voorrang naar een geschikte woning in de eigen buurt kunnen verhuizen. Door het grootste knelpunt aan te pakken komt een doorstroming op gang, waarvan ook jongeren en gezinnen kunnen profiteren. Samen met mijn collega van buurstadsdeel Oud Zuid ga ik bij het college van B en W een experiment aanvragen om in de hele regio Zuid, waar veel mensen op leeftijd wonen, ouderen uit de buurt voorrang te geven bij het vrijkomen van een geschikte woning." Alleen minister Dekker dreigt roet in het eten te gooien, zegt Adema. "Als je veel meer woningen gaat liberaliseren, dan wordt de doorstroom voor de meeste ouderen onmogelijk. Als ze van een woning met huursubsidie in een geliberaliseerde woning komen, dan verhuizen ze natuurlijk niet meer. Ook Dekkers afgezwakte liberalisatieplannen blijven slecht voor de doorstroming in dit stadsdeel." ■

Johan van der Tol

Waarde huizenbezit stijgt met de helft

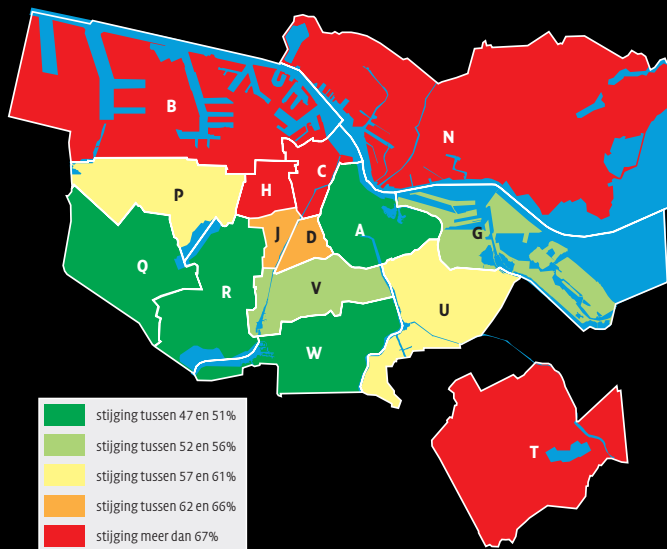
Waardeontwikkeling eengezinswoningen per stadsdeel

Stadsdeel	% van totaal	Totale waarde*		Stijging in %
		1999	2003	
A Centrum	8,1	€ 677	€ 1.064	57
B Westpoort	0,1	€ 10	€ 12	21
C Westerpark	0,1	€ 8	€ 11	35
D Oud-West	0,8	€ 66	€ 118	77
G Zeeburg	3,5	€ 293	€ 464	58
H Bos Lommer	0,1	€ 12	€ 20	73
J De Baarsjes	0,2	€ 18	€ 31	75
N Noord	21,3	€ 1.787	€ 2.662	49
P Geuzenveld-Slotermeer	6,8	€ 572	€ 816	42
Q Osdorp	11,3	€ 949	€ 1.413	49
R Slotervaart/Overt. Veld	11,4	€ 953	€ 1.424	49
T Zuidoost	13,1	€ 1.100	€ 1.653	50
U Oost/Watergraafsmeer	5,6	€ 470	€ 688	46
V Oud-Zuid	12,2	€ 1.022	€ 1.535	50
W Zuideramstel	5,2	€ 434	€ 722	66
Totaal		€ 8.371	€ 12.631	51



Waardeontwikkeling stapelwoningen per stadsdeel

Stadsdeel	% van totaal	Totale waarde*		Stijging in %
		1999	2003	
A Centrum	18,6	€ 7.842	€ 11.688	49
B Westpoort	0	€ 2	€ 4	67
C Westerpark	5	€ 2.093	€ 3.485	67
D Oud-West	6	€ 2.543	€ 4.223	66
G Zeeburg	5,6	€ 2.371	€ 3.637	53
H Bos Lommer	3,1	€ 1.296	€ 2.227	72
J De Baarsjes	4,6	€ 1.945	€ 3.160	62
N Noord	5,6	€ 2.365	€ 4.072	72
P Geuzenveld-Slotermeer	2,7	€ 1.136	€ 1.782	57
Q Osdorp	3,3	€ 1.388	€ 2.053	48
R Slotervaart/Overt. Veld	3,4	€ 1.416	€ 2.120	50
T Zuidoost	5,6	€ 2.377	€ 3.984	68
U Oost/Watergraafsmeer	8,6	€ 3.609	€ 5.759	60
V Oud-Zuid	19,1	€ 8.036	€ 12.355	54
W Zuideramstel	8,7	€ 3.672	€ 5.402	47
Totaal		€ 42.091	€ 65.951	57



* Alle waardes in miljoenen euro's

Bron: analyse WOZ-waarde 1999-2003, Dienst Belastingen Amsterdam, 2004

Fred van der Molen

Alle 368.000 Amsterdamse huishoudens hebben al weer enige tijd de aanslag van de onroerendezaakbelasting (OZB) binnen. Deze is gebaseerd op de WOZ-taxatie, prijspeil 2003. De gemiddelde waarde-stijging van de woningen in Amsterdam loopt met ongeveer 50 procent redelijk in de pas met de rest van Nederland. Binnen Amsterdam zijn er interessante verschillen. In sommige buurten is de waarde veel sterker gestegen dan in andere. Die effecten zijn zelfs op stadsdeelniveau zichtbaar. Opvallend genoeg is de waarde-stijging van één van de minst gewaardeerde stadsdelen het hoogste. Terwijl Bos en Lommer in leefbaarheidsonderzoeken in 2003 onderaan bungelde, was toen de gemiddelde waarde van gestapelde woningen vanaf 1999 met maar liefst 72 procent en van eengezinswoningen met 73 procent gestegen. Ook in De Baars-

jes zaten de huiseigenaren goed: daar steeg de waarde van eengezinswoningen met 73 procent en van gestapelde woningen met 62 procent. De ontwikkeling van Bos en Lommer gaat niet op voor de andere stadsdelen in de Westelijke Tuinsteden. De waarde-stijging in Geuzenveld-Slotermeer, Osdorp en Slotervaart/Overtoomse Veld ligt onder het stedelijk gemiddelde, met uitzondering van de gestapelde woningen in Geuzenveld. De schaarse eengezinswoningen in Oud-West stegen met 77% relatief het meest in waarde.

In zijn algemeenheid geldt dat de waarde-stijging in de van oudsher meest populaire gebieden (Centrum, Zuideramstel) rond het gemiddelde ligt. Daar is de grootste groei er kennelijk uit. Hetzelfde geldt voor Oud Zuid dat eerder dan Oud-West werd herontdekt. ■