

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – juli 2005 #21

De Noordelijke Ij-oevers

Residentieel wonen op Shell-terrein
Wonen tussen plofzone en stankcirkel
NDSM: anarchie als planningsconcept
Maar ook: de andere kant van Noord





Druid

- 4 Gemeenschappelijke ruimte **Kort nieuws**
- 8 Eerste verdieping: **Noord: herontwikkeling van de IJ-oever**
 - 8 **Shell-terrein: wonen aan water of weide**
 - 11 **Buiksloterham: gedurfde ontwikkeling van een woonwerkgebied**
 - 14 **NDSM: voormalige scheepswerf ondergaat metamorfose**
- 17 Eerste verdieping: **De andere kant van Noord**
- 21 Als ik het voor het zeggen had **Harkolien Meinsma**
- 22 Op stap **Angsaw: portret van een bijzondere bewonersvereniging**
- 24 Kort bestek **Experiment met toewijzing op woonstijlen levert omstreden resultaat op**
- 26 Tweede verdieping **Prestatiecontracten markeert nieuwe verhouding tussen gemeente en corporatie**
- 29 Derde verdieping **DGV III: de grote omschakeling**
- 32 Woonbarometer **Amsterdams gezinsleven**

14 NDSM: voormalige scheepswerf wordt kunst- en cultuur gebied



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 – juli 2005 #21



De Noordelijke IJ-oever

“In Amsterdam-Noord zijn de laatste jaren weinig woningen gebouwd”, schreven we in november 2002. Enkele weken later sneuvelde het college en vervolgens het superambitieuze ontwikkelingsprogramma Panorama-Noord. Veel plannen, weinig uitvoering, dat leek eens te meer het lot van Noord. We kunnen anno 2005 wederom schrijven dat er de laatste jaren in Noord weinig woningen zijn gebouwd, tenminste voor zo'n groot stadsdeel. Van de duizenden nieuwbouwwoningen die voor deze jaren in de plannings stonden zijn er hoogstens een paar honderd gebouwd.

Toch is er wat veranderd. De politieke cultuur van 'splendid isolation' heeft Noord achter zich gelaten. Het samenwerkingsverband met de centrale stad onder de vlag van 'Noordwaarts' is een goed voorbeeld van modern besturen waarbij stadsdeel en centrale diensten effectief hun kennis, middelen en menskracht bundelen. En er wordt gebouwd. Een aantal grote bouwprogramma's is inmiddels gestart, waaronder die in De Bongerd en de herstructurering van Nieuwendam-Noord. En ook de besluitvorming rond de Noordelijke IJ-oever is nu zover dat we met zekerheid kunnen wachten op een derde leven: ooit ingepolderd voor

landbouw, later ingepalmd door fabrieken en scheepswerven. Straks de plek van spectaculaire woningbouw, woon/werk-gebieden en kunst- en cultuurzones. Noord krijgt een open waterfront naar de rest van de stad met hoogbouw en residentiële woningen op het Shell-terrein en een culturele topper in het Filmmuseum pal aan het IJ. Het masterplan dat Riek Bakker maakte, richtte zich op de hele Noordelijke IJ-oever. In dit nummer analyseren we de voortgang bij drie deelgebieden waar de activiteiten zich momenteel concentreren: het Shell-terrein, de NDSM-werf en de Buiksloterham.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur
fred@nul20.nl

In het volgende nummer o.a.:

Gebiedsgerichte ontwikkeling
Sociale huren voor sociale functies?

Het laatste woord over studentenhuisvesting



21

Gibraltar: hoe bevalt de toewijzing op leefstijlkenmerken?

Samen voor Noord – actieprogramma moet wegglijden buurten voorkomen



17

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:
Harkolien Meinsma, Johan van Zanten (Studio Noord)

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

Snelweg via IJmeer lijkt van de baan

Een nieuwe wegverbinding door het IJmeer biedt geen volwaardig alternatief voor het oplossen van de toekomstige verkeersproblemen tussen Schiphol, Amsterdam en Almere. Rijkswaterstaat hoeft daar geen uitvoerig onderzoek naar te doen, zo heeft minister Peijs van Verkeer en Waterstaat samen met haar collega van VROM uitgemaakt.

Volgens de minister biedt alleen een IJmeerweg onvoldoende oplossing voor alle problemen. Ook dan moeten de A1 bij Diemen en de A9 (Gaasperdammerweg dwars door Amsterdam-Zuidoost) met extra rijstroken worden uitgebreid. Bovendien zijn de kosten van een weg door het IJmeer veel hoger dan het uitbreiden van bestaande wegen. Haar conclusie komt overeen met het advies van Amsterdam en Almere.

Het kabinet wil nog voor volgend jaar zomer definitief uitmaken welke investeringen er rond 2020 in de hoofdwegverbinding Schiphol-Amsterdam-Almere moeten zijn gedaan. Daarvoor is een budget van 4,5 miljard euro gereserveerd. Rijkswaterstaat zal, zo blijkt uit de definitieve richtlijnen voor de zogeheten trajectnota, de aandacht vooral richten op verbetering van de doorstroming, de effecten van rekeningrijden en de mogelijke aanleg van een nieuwe wegverbinding vanaf de Hollandse Brug in de A6 naar knooppunt Holendrecht ten zuiden van Amsterdam. [BP]

Milieuvriendelijk warm water

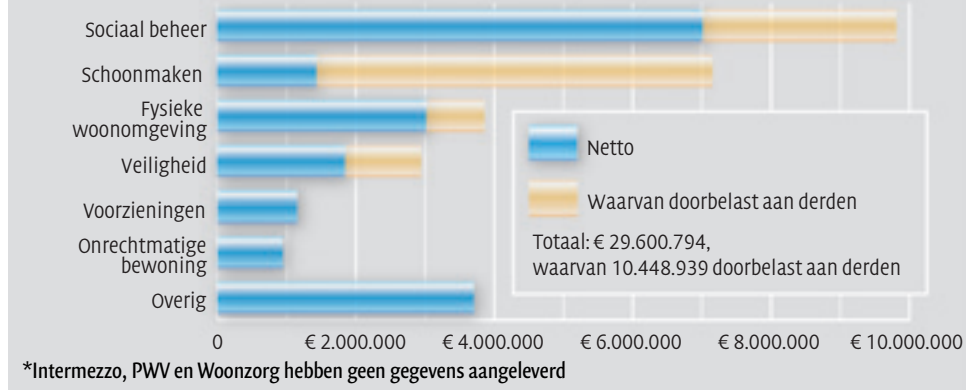
De bewoners van ruim 1100 woningen in Plan van Gool in Amsterdam-Noord verwarmen hun tapwater in de toekomst met zonne-energie. Eneco Energie plaatst op de daken van de flats aan Het Breed zonnecollectoren met een oppervlakte van tweeduizend vierkante meter.

Het water dat in deze collectoren door de zon wordt opgewarmd, levert een groot aandeel in de warmte die voor het warme tapwater nodig is. Hierdoor ontstaat een milieuvriendelijke verwarming. In vergelijking met de klassieke gasgestookte verwarmingsinstallaties daalt de CO₂ uitstoot met tweehonderd ton per jaar.

De nieuwe verwarmingsinstallatie is onderdeel van een ingrijpende renovatie. De woningcorporaties Woonmaatschappij Zomers Buiten en Eigen Haard voorzien vanaf eind dit jaar de flatwoningen uit de jaren zestig van nieuwe puien, gevelisolatie, ruimere trappenhuizen en een centrale-verwarmingsinstallatie. De totale renovatie van de elf woonblokken vraagt van beide corporaties een investering van 45 miljoen euro. [BP]

Corporaties geven 30 miljoen aan leefbaarheid uit

UITGAVEN AAN LEEFBAARHEID DOOR AMSTERDAMSE CORPORATIES IN 2004*



De Amsterdamse woningcorporaties hebben in 2004 bijna 30 miljoen euro geïnvesteerd in de leefbaarheid van wijken en buurten. Dat blijkt uit een recente inventarisatie van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. Per woning komt dat neer op een bedrag van 148 euro. Deze cijfers werden op 16 juni gepresenteerd tijdens 'De Ontmoeting', het jaarcongres van de Amsterdamse corporaties, dat dit jaar 'leefbaarheid' als thema had.

In 2005 heeft de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) voor de eerste maal een inventarisatie gemaakt van de leefbaarheidsinvesteringen van corporaties. In het verleden is gebleken dat de overzichten op basis van bijvoorbeeld BBSH-opgaven geen volledig beeld gaven van de totale leefbaarheidsinvesteringen. De reden hiervoor is dat leefbaarheid geen aparte post vormt op de begroting van corporaties. De uitgaven zitten verstopt in andere begrotingsposten. Zo werden activiteiten van afdelingen sociaal beheer tot op heden vaak niet meegeteld bij de leefbaarheidsinvesteringen, terwijl het bij uitstek activiteiten betreft die de leefbaarheid in de stad ten goede komen. De Federatie heeft aangekondigd dit jaar met een eenduidige definitie van leefbaarheidsuitgaven te komen. De belangrijkste uitgavenpost van de woning-

corporaties is het sociaal beheer (33 procent van de uitgaven). Hieronder vallen onder andere de inzet van huismeesters en complexbeheerders, de bestrijding van overlast en kennismakingsgesprekken met nieuwe bewoners. Het schoonmaken van woningcomplexen maakt 24 procent van de leefbaarheidsuitgaven uit en bestedingen aan de woonomgeving 13 procent (dit is onder meer de inrichting en het schoonhouden van gemeenschappelijke tuinen en binnenterreinen). Uitgaven op het gebied van veiligheid, waaronder inbraakpreventie en bevordering van de sociale veiligheid, maken 10 procent uit van de investeringen. Andere posten zijn voorzieningen zoals buurtwinkels, sociale voorzieningen voor ouderen (4 procent), de aanpak van onrechtmatige bewoning (3 procent) en overige leefbaarheidsactiviteiten (13 procent), waaronder de opvang van dak- en thuislozen.

Van de totale investeringen van 30 miljoen euro wordt ongeveer 10 miljoen euro doorberekend aan de huurders. Het gaat hier vooral om het schoonmaken van trappenhuizen en gemeenschappelijke ruimten.

Federatie-directeur Hans van Harten pleitte voor een wethouder met leefbaarheid in zijn portefeuille en meer samenwerking tussen relevante partijen. [FVDM]

Herontwikkeling Waterlandplein

Het hart van Nieuwendam-Noord krijgt de komende jaren een geheel ander aanzien. Woningcorporatie Ymere en AM Wonen realiseren in het gebied rond het verouderde winkelcentrum driehonderd nieuwe woningen, 8600 vierkante meter winkels, 1900 vierkante meter kantoren, een wijkcentrum, een zorgcentrum en een brede school.

Om ruimte te creëren voor de vernieuwing worden 88 woningen van Ymere aan de Beverwijkstraat gesloopt.

Verder krijgen diverse flatgebouwen van het voormalige Woningbedrijf Amsterdam een opknappbeurt. Zo worden flats aan de Volendammerweg voorzien van nieuwe ramen, kozijnen en deuren, isolerende beglazing, woningisolatie en een nieuw verwarmingssysteem. Ook worden de entrees van de lange galerijflat en de torenflat vernieuwd. De renovatie begint in de eerste helft van 2006. De start van de nieuwbouw is voorzien voor eind 2007. [BP]

Vraagtekens bij administratiekosten

De Gemeentelijke Ombudsman plaatst stevige vraagtekens bij de 75 euro administratiekosten die potentiële huurders moeten betalen als zij een via Woningnet geaccepteerde sociale huurwoning uiteindelijk niet afnemen. Het is volgens hem onvoldoende duidelijk waarvoor dat geld moet worden betaald. Ombudsman Ulco van de Pol heeft formeel niet de bevoegdheid om over de handelwijze van de Amsterdamse corporaties te oordelen. Maar hij maakt zich wel zorgen over het bedrag. Volgens hem maken corporaties onvoldoende duidelijk waarom administratiekosten in rekening worden gebracht. Evenmin is duidelijk waar de hoogte op is gebaseerd. Verder heeft hij kritiek op de gehanteerde incassomethode. Huurders worden uitgesloten van inschrijving voor een

nieuwe woning, zolang zij de administratiekosten niet hebben voldaan. Daarmee gedraagt Woningnet zich als incassobureau.

De progressieve fracties in de Amsterdamse gemeenteraad veroordelen de gehanteerde methode. GroenLinks beschouwt het in rekening brengen van administratiekosten als een boete, een straf voor mensen die zich bedenken. Volgens de SP wil iedereen een keuze hebben. "Voor mensen die wat minder te besteden hebben, is dit een heel bedrag. Het is toch een belemmering bij de keuze van een woning", aldus raadslid Hans Bakker. De PvdA heeft bij wethouder Stadij aangedrongen op meer helderheid in de kostentoerekening. Daarover moeten met de corporaties nadere afspraken worden gemaakt. [BP]



Vernieuwing F-buurt klaar in 2009

De vernieuwing van de F-buurt in Amsterdam-Zuidoost wordt binnen vier jaar afgerond. Woningcorporatie Ymere is onlangs begonnen aan de eerste fase van de bouw van Fenice, een complex met meer dan driehonderd woningen aan de Bijlmerdreef. De door architectenbureau Köther en Salman ontworpen boulevard bestaat uit verschillende gebouwen in verschillende hoogten. Aan de zijde van de Bijlmerdreef komen appartementen en maisonnettes met op de begane grond kleinschalige commerciële bedrijfsruimtes. Onder de woonblokken komt een parkeergarage. Daarachter komen eengezinswoningen met tuin. Architect Pim Köther zegt in het ontwerp te hebben gekozen voor schoonheid. Rood baksteen. Natuurlijke materialen. En woningen met veel ramen. "Wij vinden veel en hoge ramen belangrijk, zodat bewoners de lucht, de straat, tuinen en omgeving kunnen zien. Dat geeft een licht en luchtig gevoel."

Fenice wordt in drie fasen gebouwd. Het eerste deel beslaat 118 huur- en koopwoningen. Van de tachtig koopwoningen is zestig procent verkocht. Na de zomer start de verkoop van de tweede fase. Het sluitstuk wordt gevormd door een woontoren van veertien verdiepingen met steeds maximaal vier koopappartementen per etage. Om de woningverkoop te bevorderen, heeft Ymere een woonwinkel geopend. Kopers kunnen daar niet alleen keukens en sanitair uitzoeken, maar krijgen ook korting op de aanschaf van stoffering en vloerbedekking.

Tussen de woonblokken komt een bordesvormig plein als ontmoetingspunt voor alle bewoners van de nieuwe F-buurt. Dat plein vormt ook de entree tot de achterliggende flatgebouwen Frissenstein en Fleeerde. Beide complexen zijn door Era Bouw al herontwikkeld. Zij staan nu temidden van een kleine tweehonderd laagbouwoningen. [BP]

Vertraging voor Zuidas wegens onvoldoende luchtkwaliteit

De ontwikkeling van een deel van de Zuidas wordt vertraagd. De Raad van State heeft bepaald dat in 2010 niet kan worden voldaan aan de strenge normen voor luchtkwaliteit. De bestemmingsplannen voor de bouw van woningen, kantoren en voorzieningen in de gebieden Mahler 4 en Gershwin zijn daarom vernietigd. De voorgenomen nieuwbouw leidt volgens de Raad van State tot meer verkeer. Verslechtering van de luchtkwaliteit is onvermijdelijk. Uit onderzoek in opdracht van de gemeente zelf blijkt dat de concentratie aan fijnstof te hoog wordt. Ook kan niet worden voldaan aan de norm voor stikstofdioxide. Richtsnoer daarbij is een onderzoek door ingenieursbureau IBA van twee jaar geleden.

Aan het verweer van de gemeente dat de situatie feitelijk minder ernstig is, gaat de Raad van State om juridische redenen voorbij. Kort geleden heeft de gemeente TNO meer geavanceerd onderzoek laten doen. Volgens dat onderzoek wordt de luchtkwaliteit minder slecht. Groot knelpunt blijft de kruising van de A10 met de Parnassusweg. Daar zouden extra schermen kunnen worden gebouwd. Evenmin is rekening gehouden met de mogelijkheid dat op termijn de infrastructuur in een ondergronds dok wordt gelegd. Volgens het gemeentelijke projectbureau worden de bouwplannen vertraagd, maar is de ontwikkeling van de Zuidas niet reddeloos verloren. Reparatie van beide bestemmingsplannen lijkt goed mogelijk, maar eerst wil de gemeente het nieuwe besluit luchtkwaliteit afwachten. Staatssecretaris Van Geel wil daarin de aanwezigheid in de lucht van natuurlijk zeezout niet langer laten meetellen. Mocht dat gebeuren, dan daalt de deeltjesconcentratie in Amsterdam met een kwart. Ook wordt een positief effect verwacht van aanvullende kabinetsmaatregelen, zoals de toepassing van roefilters en verlaging van de maximumsnelheid op de ringweg. Verder komt milieuwethouder Maij dit najaar met een eigen actieplan om de luchtkwaliteit te verbeteren. De plannen voor Mahler 4 en Gershwin voorzien in de uiteindelijke bouw van maximaal 200.000 m² kantoren, 20.000 m² voorzieningen, een hotel en ruim 1400 woningen. [BP]

Splitsingsbeleid tijdelijk gestaakt

De gemeente Amsterdam geeft particuliere woningeigenaren geen toestemming voor de splitsing van nog eens 4723 goedkope woningen. De laatste tranche in het splitsingsbeleid wordt in afwachting van de huurplannen van minister Dekker niet vrijgegeven, zo heeft het college van burgemeester en wethouders besloten. Wethouder Stadig van volkshuisvesting komt daarmee tegemoet aan de dringende wens van de gemeenteraad te voorkomen dat de goedkope woningvoorraad onder een kritische grens terechtkomt. Mocht minister Dekker uiteindelijk slechts vijf procent van de woningvoorraad liberaliseren, dan zal dit besluit worden heroverwogen. Sinds 2002 hebben de stadsdelen toestemming gekregen om ruim veertienduizend particuliere woningen onder de huursubsidiëgrens te splitsen. Dat aantal staat niet ter discussie. De nog resterende vergunningen mogen gewoon worden verstrekt. [BP]

Corporaties dragen vernieuwing Parkstad

De corporaties nemen de volledige financiële verantwoordelijkheid voor de fysieke herstructurering van de Westelijke Tuinsteden, inclusief de inrichting van de openbare ruimte. In ruil daarvoor bieden de gemeente Amsterdam en de betrokken stadsdelen de corporaties veel meer vrijheid. Gemeente, stadsdelen en corporaties zijn onlangs begonnen aan een evaluatie van de plannen voor Parkstad. Door de laagconjunctuur en krimpende overheidsbudgetten dreigt een tekort van zeker 250 miljoen euro. Wil de vernieuwing niet vastlopen dan zijn volgens alle partijen ingrijpende beleidswijzigingen noodzakelijk. “We kunnen nu niet zeggen: stop maar met de vernieuwing. Maar het ontbreekt ons op dit moment aan een duidelijke aansturing. Iemand moet de verantwoordelijk voor integrale ontwikkeling van vastgoed, grond en openbare ruimte gaan dragen,” zo verklaart AWW-directeur Gerard Anderiesen. Gemeenten en corporaties hebben daarom een duidelijke rolverdeling afgesproken. De corporaties nemen hun verantwoordelijkheid en kloppen niet bij de gemeente aan voor extra bijdragen. De realisatie van maatschappelijke voorzieningen hoort daarbij ook tot de verantwoordelijkheid van de corporaties. De eerder toegekende budgetten bepalen de financiële ruimte. Anderiesen benadrukt dat het daarbij

niet gaat om het verleggen van de rekening. “We moeten beter naar de markt luisteren. Door slimme plannen, betere afwegingen en een betere fasering kunnen we vervolgens financieel beter uitkomen.”

De gemeente en de stadsdelen bieden op hun beurt de corporaties de ruimte en flexibiliteit om op een professionele manier aan de slag te gaan. “De verantwoordelijkheid van de gemeente voor bijvoorbeeld bestemmingsplannen verandert niet. Maar we gaan in lijn met De grote Vereenvoudiging ons veel minder gedetailleerd met de plannen bemoeien. In heldere contracten worden afspraken op hoofdlijnen gemaakt. Corporaties kunnen vervolgens binnen deze afspraken naar eigen inzicht aan het werk,” aldus de woordvoerder van wethouder Stadig.

Het is het nog te vroeg om te kunnen zeggen wat de afspraken in de praktijk voor Parkstad betekenen. Directeur Jac Thielen van Far West houdt rekening met een flinke wijziging in het bouwprogramma. “We moeten een product bieden dat middengroepen aanspreekt. Eerder al hebben we gekozen voor duizend extra grondgebonden woningen. Dat aantal moet opnieuw worden bekeken.” Na de zomervakantie worden de integrale uitkomsten van de evaluatie van Parkstad en mogelijke veranderingen onderwerp van openbaar debat en inspraak. [BP]

Groter wonen aan Klaas Katerstraat

PWV Wonen heeft de ingrijpende renovatie van 107 portieketagewoningen in het Zuidwest Kwadrant van stadsdeel Osdorp afgerond. Om meer differentiatie in prijs en kwaliteit te krijgen is een aantal etagewoningen samengevoegd tot woningen van maximaal 125 vierkante meter. Begin juli hebben de laatste bewoners hun nieuwe woning betrokken.

Naar een plan van Hoyschuur Architecten is van de oorspronkelijke gebouwen alleen het casco in stand gehouden. Gevels en daken zijn vervolgens opnieuw aangebracht. De woningen aan de Klaas Katerstraat hebben een compleet nieuwe indeling gekregen. De woningen aan de Bart Poesiatstraat kregen door het aanbrengen van nieuwe balkons een groter woonoppervlak.

PWV Wonen beschouwt het renovatieproject als zeer geslaagd. De belangstelling voor de gerenoveerde woningen is groot. Ongeveer veertig procent is verhuurd aan de oorspronkelijke bewoners. Ruim veertig procent is bestemd voor mensen die afkomstig zijn uit gesloopte woningen in de omgeving. De overige bewoners komen van elders uit de stad. [BP]





Aan de Wenckenbachweg in de Watergraafsmeer worden nog duizend containerwoningen gerealiseerd. De plaatsing is inmiddels begonnen. Initiatiefnemers zijn de Stichting Keetwonen en De Key.

Blijvend tekort aan studentenwoningen

In Amsterdam bestaat over vijf jaar een flink tekort aan studentenwoningen, zo verwachten zowel de Vrije Universiteit als de Universiteit van Amsterdam. Er is de afgelopen jaren weliswaar veel tijdelijke woonruimte bijgebouwd, maar die groei is onvoldoende om aan de toenemende vraag tegemoet te komen. Onderzoeker Ruud Bleijerveld, voormalig secretaris van het college van bestuur van de Universiteit van Amsterdam, heeft de problemen met de huisvesting van studenten in kaart gebracht. Nu woont slechts de helft van alle Amsterdamse studenten in of in de buurt van de stad. Een groot aantal zou alsnog naar de stad willen verhuizen, maar kan geen passende woonruimte bemachtigen.

Dat verschijnsel zal volgens hem de komende jaren alleen maar ernstiger worden. Terwijl beide universiteiten een sterke groei doormaken, zullen naar verwachting in 2010 evenveel studenteneenheden beschikbaar zijn als eind dit jaar. Dat wordt onder meer veroorzaakt door stagnatie op de woningmarkt. Studenten blij-

ven na hun studie veel langer in hun goedkope woning zitten. Verder zijn de stadsdelen onvoldoende bereid nieuwe complexen mogelijk te maken. Er zijn de afgelopen jaren weliswaar op diverse plekken studentenwoningen gerealiseerd (Westerpark, Noord, Oost/Watergraafsmeer), maar die zijn van tijdelijke aard. Bovendien zouden daarvan te weinig worden gebouwd om de acute nood te lenigen.

Volgens Bleijerveld moet het aantal beschikbare woningen weer op het niveau van de jaren tachtig worden gebracht. Dat kan het beste gebeuren door een bepaald percentage van de woningvoorraad specifiek te bestemmen voor studenten. Daadwerkelijke realisatie van meer woningen is naar zijn mening niet zo moeilijk. Kleine woningen in renovatiegebieden zijn met betrekkelijk weinig ingrepen geschikt te maken voor bewoning door studenten. Ook ziet hij kansen voor studentenwoningen in lege kantoorgebouwen, boven winkels en in nieuwbouw, te financieren door particuliere beleggers. [BP]

Splitsen voor corporaties goedkoper

Stadsdelen geven de Amsterdamse corporaties korting op de leges bij het splitsen van het woningbezit. Zo hebben de portefeuillehouders Wonen van de stadsdelen met elkaar afgesproken. Bij meerdere aanvragen tegelijk wordt een hogere quantumkorting verleend.

Volgens stadsdeelwethouder Hans Weevers van Oud-West bestaat de afspraak uit twee delen.

“Corporaties zijn professionele organisaties. Zij hebben de deskundigheid in huis om een deel van de taken die met splitsen gemoeid zijn, uit te voeren. Ze doen zelf een deel van de administratieve en een deel van de bouwtechnische werkzaamheden. Daarom is het logisch dat de leges, die immers dienen ter dekking van de door het stadsdeel gemaakte uren, lager zijn.”

De kwantumkorting wordt gegeven omdat meerdere splitsingsaanvragen bij elkaar efficiënter kunnen worden behandeld. Deze korting geldt overigens ook

voor andere bezitters van woningen, alleen dan met andere percentages. De tweede afspraak houdt in dat de tarieven niet sterk uiteenlopen. Alle stadsdelen berekenen voortaan een bedrag van tussen de 750 en duizend euro. Dat leidt niet tot grote veranderingen. Een grote meerderheid van de stadsdelen hanteert al een tarief binnen die bandbreedte.

Daarnaast hebben de stadsdeelwethouders afspraken gemaakt over de heffing van leges voor bouwvergunningen die sociale huurwoningen van corporaties betreffen. “Dit heeft geen relatie met het voorgaande. Er is geen sprake van compensatie of iets dergelijks. Het besluit waarin was bepaald dat de stadsdelen geen leges in rekening brengen, is dit jaar komen te vervallen. Daarmee komen de betreffende bouwvoorwaarden onder de reguliere legesverordening te vallen en moeten er gewoon bouwleges worden betaald,” aldus de voorzitter van het portefeuillehoudersoverleg. [BP]

SV-urgente kunnen ook naar regio

Amsterdamse stadsvernieuwingsurgenten kunnen vanaf 1 augustus ook met voorrang een woning krijgen in Zaanstad, Amstelveen, Purmerend, Diemen en Haarlemmermeer. Bij wijze van proef hebben de zes grotere gemeenten binnen het ROA-verband besloten elkaar voor één jaar bij te staan bij de opvang van elkaars SV-urgenten. Maar wel met mate. De regiogemeenten willen maximaal 250 urgente huishoudens opvangen. Ook drie Almeerse corporaties stellen voor de duur van de proef ieder tien woningen beschikbaar. De herhuisvesting van SV-urgenten is vooral een Amsterdams probleem. Amsterdam moet de komende jaren zo'n drieduizend huishoudens jaarlijks herhuisvesten in verband met stedelijke vernieuwingsprojecten. De herstructurering in Zuidoost, Noord en met name Parkstad dreigt ernstig te worden vertraagd, omdat de bewoners van te slopen of renoveren woningen geen geschikt alternatief kan worden geboden. Dat geldt in het bijzonder voor grote gezinnen. Met name voor deze groep kan het aanbod van de regiogemeenten verlichting bieden. De gemeenten moeten deze zomer nog precies afspreken hoe de SV-urgenten worden bemiddeld: via WoningNet of via directe bemiddeling. Op dit moment hebben de betrokken gemeenten daarvoor hun eigen aanpak. In Amsterdam kunnen lokale SV-urgenten gewoon via WoningNet zoeken, in gemeenten als Zaanstad en Purmerend wordt deze doelgroep direct bemiddeld. De proef loopt tot 1 augustus 2006. Daarna besluiten de betrokken gemeenten of en op welke wijze zij deze gemeenschappelijke aanpak zullen voortzetten. [FVDM]

‘Bouwproductie houdt wel vaart’

In de eerste helft van 2005 worden in Amsterdam circa 1680 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Bovendien zijn het afgelopen half jaar 1945 nieuwe woningen in aanbouw genomen. Van een stagnerende bouwproductie is geen sprake, zo heeft wethouder Duco Stadig van volkshuisvesting vorige maand in de raadscommissie verklaard. Stadig baseert zich daarbij op de tellingen van het Ontwikkelingsbedrijf. De wethouder schetst een heel ander beeld, dan blijkt uit de overzichten van Vastgoedregistratie Amsterdam. De afdeling Administratief vastgoed telde in de eerste vier maanden van 2005 slechts 205 opleveringen. Volgens Stadig kampt de afdeling met grote administratieve achterstanden. De gemeente is al enige tijd doende om tot een betere vastgoedregistratie te komen. [BP]

Herinrichting Shell-terrein: hoge dichtheden en toch veel groen

Wonen aan water of weide

Wonen in een chique Haagse sfeer met veel groen, of in een Rotterdamse sfeer met een machtig uitzicht. Het Shell-terrein zal volgens Noordwaarts-projectmanager Willem van Leuven en stedenbouwkundige Ton Schaap flink afwijken van wat we in Amsterdam gewend zijn. Residentiële woningen en hoogbouw met uitzichten van IJmuiden tot Almere. De bouw van de eerste woningen moet in 2007 starten.

Bert Pots

Het terrein pal achter Amsterdam CS is nu nog met hoge hekken van de buitenwereld afgesloten. Het gebied is het domein van de onderzoekers van Shell. Door nieuwe technologische ontwikkelingen kan het bedrijf voor zijn toekomstige research-activiteiten met veel minder ruimte toe. Daarvoor wordt aan de uiterste

meente Amsterdam ooit heeft gedaan. Zij betaalt Shell 140 miljoen euro en geeft vervolgens de grond uit aan ING Real Estate, die op haar beurt een grondopbrengst van ruim 230 miljoen euro garandeert. Ymere is risicodragend partner. De Amsterdamse corporatie bouwt de sociale huurwoningen. Vesteda zal een aantal complexen met dure huurwoningen afnemen.

Wonen en werken worden gemengd. Het bouwprogramma is voor Amsterdamse begrippen gewoon groot. Er is op het Shell-terrein ruimte gevonden voor 70.000 vierkante meter kantoren en bedrijven, 60.000 vierkante meter voorzieningen, waarvan de helft met een commercieel karakter, een veelheid aan ondergrondse parkeergarages en 2200 woningen, waarvan twintig procent in de sociale sector. Maar dat leidt er toch niet toe dat het gebied helemaal wordt volgebouwd. Het hart van het plan bestaat uit een openbaar toegankelijke oever met in het midden een enorme stadswaide. Wonen en werken worden aan weerszijden

van het park geconcentreerd: in een dichtbebouwde strip achter de huidige Shell-toren en in een groene campus pal naast het technologiecentrum.

Groen is volgens stedenbouwkundige Ton Schaap een belangrijke toevoeging voor de Noordelijke IJ-oever. "Bij de ontwikkeling van de woongebieden aan het IJ hebben we de afgelopen jaren steeds nieuwe thema's geïntroduceerd. Op het KNSM-eiland is het stedelijke blok opnieuw uitgevonden. Op het Java-eiland bieden we door de introductie van een rationele bouwstructuur voor elke dertig appartementen een ontsluiting via liften. Op het Shell-terrein was het idee: kunnen we ondanks een hoge dichtheid een groene omgeving maken? Groen is een essentiële behoefte. Maar je kunt alleen aan een park wonen als de mogelijkheid bestaat auto's in parkeergarages te laten verdwijnen. Dankzij de hoge dichtheid kunnen we ons dat daar permitteren."

De keuze voor groen is volgens Schaap beslist geen reactie op het geweeeklaag van bewoners in het Oostelijk Havengebied. Het is gewoon een kwestie van geld. "Ik ben niet principieel voor of tegen meer groen. Groen is een kwaliteit. Als we voor de schiereilanden Borneo en Sporenburg de mogelijkheid hadden gehad alle auto's onder de grond te laten verdwijnen, dan hadden we daar ook veel meer groen gehad. Bovendien combineren we op het Shell-terrein een slimme verkaveling met de best denkbare maatvoering. Overall hanteren we een constructief stramien van 5,40 meter. Die maat is precies goed om twee auto's te parkeren."

Voor de parkeergarages is, zo verklaart Willem van Leuven, nog een slimheid bedacht. "We plaatsen de parkeergarages in betonnen dozen op het huidige maaiveld. De

DE NOORDELIJKE
IJ-OEVERS

Shell-gebied krijgt 'stadswaide' van twintig voetbalvelden groot

westkant van het terrein een compact technologiecentrum gebouwd. Kortgeleden is de bouw daarvan begonnen.

De resterende twintig hectare wordt de komende tien jaar teruggegeven aan de stad. Deze grondtransactie is de grootste aankoop die de ge-



tussenruimte vullen we op met grond. En op het nieuwe verhoogde maaiveld bouwen we vervolgens de woningen en andere voorzieningen. Daarmee kunnen we belangrijke besparingen behalen. Verdiept bouwen is altijd duurder. Bovendien voorkomen we de kostbare afvoer van een enorme berg grond.”

Groene oever

Van Leuven en Schaap zien het al helemaal voor zich. Op mooie zomeravonden flaneert Amsterdam langs het water van het IJ. De één geniet van de rust, de ander van de drukte op het water. De komst van een groene oever heeft volgens hen steeds de hartelijke instemming van ING Real Estate gehad. “We hebben wel nagedacht over andere oplossingen. Een boulevard met zes rijstroken zoals in Parijs langs de Seine. Maar daar werd niemand enthousiast over. Amsterdam is geen stad van avenues. De Wibautstraat vinden we al niks. Bij ons horen de grachtengordel en de Jordaan. Juist dat zijn relatief autoluwe gebieden,” zo zegt Schaap.

De stadswide of *green* krijgt een flinke maat: ruim tweehonderd meter breed en bijna vijfhonderd meter lang. In omvang vergelijkbaar met het Wertheimpark. En in sfeer zal het lijken op een reusachtige versie van de Bogortuin op het Java-eiland. “Voetballen op het gazon. Picknicken op de waterstoep. Dat werkt daar heel goed. Oever en stadswide krijgen bovendien een aantal bijzonderheden. Langs de oever wordt een bomentuin met iepen aangeplant. Er is plek voor filmprojecties op de gevel van het Filmmuseum. En in de nabijheid zullen zich tal van cafés, restaurants en culturele instellingen bevinden.”

Schaap hoopt dat Noord de aanleg van de promenade aan de Noorde-



bron?

lijke IJ-oever hoog op de agenda houdt. Dan zullen van Oost naar West geweldige fietsroutes ontstaan.

De strip en de campus

Voor de bouw van de woningen zijn twee concentratiegebieden aangewezen: de strip en de campus. Op de campus zullen rond de vijftien gebouwen verrijzen. Deels om in te werken of voor onderwijsdoelinden. De rest om in te wonen.

Contrast met Van der Pekbuurt wordt heel groot

Van Leuven: “De Haagse architect en stedenbouwkundige Jeroen Geurst heeft voor de campus residentiële woongebouwen bedacht, zonder een duidelijke voor- of achterzijde; kloeke gebouwen van zes tot negen bouwlagen. Per pand is er ruimte voor 25 tot tachtig woningen. Van groot tot klein. In alle mogelijke prijsklassen. De architecten die de woningen ontwerpen krijgen een bijzondere opdracht mee: er moet veel buitenruime ont-

staan. De bewoners van de eerste vijf lagen wonen gewoon aan de straat, maar hebben altijd de beschikking over een loggia of een royaal balkon. En voor de hoogste bouwlagen moet uitzicht op een daklandschap ontstaan. Die woningen krijgen allemaal riante terrassen en grote daktuinen.”

Ton Schaap geeft diverse redenen voor het ontwerp van dergelijke on-Amsterdamse gebouwen. “De ontwikkelaar wilde beslist een goed fa-

woongebouwen een grote diepte hebben. Dergelijke gebouwen zijn ook goed bruikbaar voor andere functies. Ze kunnen onderdak bieden aan kantoren of bedrijven. Evengoed kan er een school in. Verder is het mogelijk ieder woongebouw een eigen gezicht te geven. “Daarmee kunnen we inspelen op de individuele smaak van de toekomstige bewoners. En door de gebouwen los van elkaar te plaatsen ontstaat ook nog eens een bijzondere ruimtelijkheid.”

De inspiratie voor de inrichting van de campus werd gevonden in Amsterdam zelf. De ontwerpers hebben zich laten inspireren door de rust van het Minervaplein in Zuid.

SHELL-TERREIN KRIJGT NIEUWE NAAM

Of Amsterdam er ooit aan zal wennen, dat durft niemand te voorspellen. Maar het Shell-terrein krijgt op verzoek van de oude gebruiker een nieuwe aanduiding. De naam wordt in de zomer bekendgemaakt.

En het gevarieerde karakter van het WG-terrein in Oud-West. “In eerste aanleg hadden we grote bouwblokken uit diverse wereldsteden op het gebied geprojecteerd. In bijvoorbeeld Barcelona zijn niet alleen de gebouwen groter, maar staat de zon ook hoger. Van het resultaat werd niemand vrolijk. Daarna kwam het WG-terrein in beeld. Toen dacht iedereen: dat willen we wel. Daar staan markante gebouwen in een parkachtige omgeving. Ook aardig daar is de functiemix. Er zijn zowel plekken om te wonen als om in te werken.”

Voor gebrek aan levendigheid bestaat bij Schaap geen vrees. “De echte stad ligt binnen handbereik. Neem de pont en even later sta je op het Damrak, de drukste straat van Nederland. Maar de eigen woonomgeving is rustig. Dat is ook wat mensen graag willen. Ik maak zelden mee dat mensen klagen: het is zo stil. Bovendien krijgt het gebied gewone straten. Voor bezoekers komen er driehonderd bovengrondse parkeerplekken.”

Gerennommerde architecten

Voor de negen gebouwen die in de eerste fase worden gerealiseerd, heeft ING Real Estate in overleg met het gemeentelijk projectbureau Noordwaarts, Vesteda en Ymere zes gerenommeerde architecten geselecteerd. De eerste 550 woningen worden ontworpen door de Portugese architect Alvaro Siza, de Engelse architect Tony Fretton en hun Nederlandse collega's Jo Coenen, Guus Baneke, Francine Houben en Jeroen Geurst zelf. Drie woongebouwen krijgen een plek direct aan het IJ. Deze worden ontworpen door Coenen, Baneke en Siza. Van Leuven verwacht dat de bouw van de eerste woningen al in 2007 kan beginnen.

Daarna wordt de bouw tegen de klok in aan de andere zijde van het



Het Groot Laboratorium van Shell blijft staan en krijgt een culturele bestemming

terrein vervolgd: eerst de strip en daarna het oostelijke deel tegen het Buiksloterkanaal. De dichtbebouwde woon- en werkstrip aan de overzijde van de stadswide wordt ook de plek van vijf echt hoge gebouwen. Maximaal 110 meter hoog. Het bezwaar van de Amsterdamse Raad voor de Stadsontwikkeling een paar jaar geleden dat extreme hoogbouw op meerdere plekken in de binnenstad te zien zal zijn, is volgens Schaap op een doordachte manier ondervangen. “We hebben daar lang over gedaan, maar het is mogelijk de hoogbouw, kantoorgebouwen en woontorens, zo achter de bestaande Shell-toren te plaatsen, dat ze op de hoofdgrachten niet of nauwelijks zijn te zien. Met uitzondering van de overgang tussen het Oosterdokseiland en het Centraal Station. Maar daar is die zichtbaarheid juist goed. De visuele aansluiting met de nieuwbouw aan de overzijde benadrukt dat Amsterdam niet langer bij het IJ ophoudt, maar dat het IJ voortaan midden door de stad stroomt.”

Voor bewoners op de strip zal maximaal uitzicht ontstaan van IJmuiden tot aan Almere. “In Rotterdam is spectaculair uitzicht heel gewoon, maar wij kennen dat nauwelijks. Maar het bouwen van ho-

ge torens brengt ook problemen met zich mee. Hoe kunnen we de windhinder opheffen? Hoe maken we het aangenaam op de begane grond?”, aldus Schaap.

Niet alles wordt er nieuw. Het Groot Laboratorium blijft overeind. Deze bakstenen kolos krijgt een culturele bestemming. Het bedrijfsrestaurant van Shell aan de kant van de Tolhuistuin blijft intact. Daar wordt nog wel een nieuwe bestemming voor gezocht. En de markante Shell-toren blijft gewoon een kantoorgebouw. “De trappenhuisen zijn net te smal om er woningen te maken. Dan zouden we de kern van het gebouw moeten veranderen. En dat zou overeenkomen met sloop,” aldus Van Leuven.

De kop van de strip is ook de plek waar de meeste publieksfuncties een plek zullen krijgen. Vlakbij het nieuwe gebouw van het Filmmuseum komen een paar hotels, cafés en andere uitgaansgelegenheden. De bouw van dat deel is pas over een paar jaar aan de orde, als de Shell-medewerkers hun nieuwe onderkomen hebben betrokken. “Die tijd gebruiken we om nog eens goed na te denken over de inrichting van de strip”, aldus Schaap. “Het opbouwen van een goede plint is daarbij de lastigste opgave.

Er moet een helder stedelijk gebied ontstaan. Geen niemandsland. Nergens mogen mensen in een kunstmatige omgeving worden opgesloten. Het gaat er ook niet om overal winkels en toeristische dingen te willen verzinnen. Dat kan ook niet: mensen vinden het fijn een café in de buurt te hebben, maar niemand wil er boven wonen. Het gevoel dat mensen ergens welkom zijn, moet op een andere manier gestalte krijgen. Wellicht kunnen we de woontorens mooie entreepartijen geven: grote lichte ruimtes met mooie ramen. We laten komend jaar nog een speciale studie doen naar de problemen die we daar moeten oplossen.”

De voorgenomen hoogbouw heeft ook grote gevolgen voor de achtergelegen Van der Pekbuurt. “Het contrast wordt beslist heel groot. De Van der Pekbuurt is nu nog een eiland van knusheid. Een tuindorp door de hekken van het Shell-terrein afgesloten van de stad. We kunnen nooit verhullen dat er vijfduizend mensen aan de oever komen te wonen. Maar we proberen het wel zo te doen dat ook die buurt er beter van wordt. Ook voor hen ontstaat er toegang tot de oever. Mogelijk kunnen we nog een extra voetgangersbrug over het Buiksloterkanaal bouwen.” ■

Buiksloterham: de gedurfde ontwikkeling van een woonwerkgebied

Wonen tussen plofzone en stankcirkel

Het naast het Shell-terrein gelegen bedrijventerrein Buiksloterham wordt ontwikkeld tot een gebied van wonen én werken. Dat idee is al oud – Riek Bakker nam het in haar masterplan voor de Noordelijke IJ-oeveren op – maar dat het nog doorgaat is eigenlijk groot nieuws. Wonen én werken blijkt namelijk steevast een moeilijke combinatie. Waarom gaat het in Buiksloterham wel lukken? Met het recente projectbesluit is gekozen voor een pragmatische benadering waarbij veel later kan worden ingevuld. En het mag even duren, tot 2030 ongeveer.

Bas Donker van Heel

Grote opslagterreinen, loodsen, lange blinde muren, een rommelige openbare ruimte, waar trucks het straatbeeld bepalen. De Buiksloterham, grenzend aan het Shell-terrein, is onmiskenbaar een bedrijventerrein. Er wonen nog geen honderd mensen. Dat moeten er, over ruim twintig jaar, veel meer zijn. Dan moeten er zo'n vierduizend woningen staan. Die komen waar mogelijk te staan tussen de bedrijvigheid. Waar mogelijk, onthoud die term. Dat is de rode draad in de aanpak van de

Een plofzone blijft een plofzone

transitie naar een stedelijk woonwerkgebied die al is vastgelegd in het Structuurplan uit 2003. Eind maart 2005 hakte het stadsdeelbe-

stuur de knoop door over de ontwikkelingsrichting van het Buiksloterham-terrein.

Uitgangspunt is dat bestaande bedrijven blijven staan, met een enkele uitzondering. Dat levert natuurlijk direct enorme beperkingen op die in de vorm van geluid- en stankcirkels en plofzones zichtbaar worden op de inrichtingskaarten. "We zoeken bewust de grenzen van de milieuwetgeving op", zegt Lous Vinken die vanuit de centrale stad (PMB) als projectmanager is gestationeerd bij Noordwaarts. "We stellen vast dat er nog veel 'ruimte' zit in vergunningen die bedrijven hebben. Bijvoorbeeld als het gaat om geluidsoverlast. Als je daar met bedrijven afspraken over maakt, krijg je een heel andere geluidscontour." Er is in de plannen rekening gehouden met de milieu-effectrapportage (MER) uit 2004. Voor nieuwe bedrijven geldt dat ze de bestaande milieucontouren niet overschrijden.

Wat stank en uitstoot betreft, rept de Wet Milieubeheer over het 'alara'-principe: *as low as reasonably achievable*. Ook daar zit nog wel wat in-

terpretatieruimte in, al kun je met verbaal rek- en strekwerk niet om reële risico's heen. Een plofzone, zoals die om Air Products, blijft een plofzone. Als een beperking in een gebied niet kan worden opgerekt, wordt gekeken naar de resterende mogelijkheden. "Het gebied is nu heel extensief opgezet", gaat Vinken verder, "je kunt de ruimte dus waar mogelijk veel intensiever gebruiken."

De begeleidingscommissie met afvaardigingen van bedrijven ondersteunt het projectbesluit. Maar het gesprek met alle individuele bedrijven komt pas op gang na het vaststellen van een uitvoeringsbesluit (een fase 3 besluit in termen van het Plaberum). De bestuurlijke besluitvorming daarover is voorzien in 2006. Daarna volgt de uitwerking in bestemmingsplannen, stedenbouwkundige plannen en bouwplannen. De woningbouw start op zijn vroegst in 2009.

Er zijn bedrijven die hun grond nu al aanbieden, maar de gemeente is terughoudend. Uitkopen of uitdrijven is juist niet het uitgangspunt. Dat wordt veel te duur. Bovendien heeft de gemeente inmiddels ongeveer 75 procent van de grond in het gebied, grotendeels uitgegeven in erfpacht, mede omdat eerder enkele grote terreinen zijn aangekocht nadat grote industriële bedrijven vertrokken..

"We kunnen dus gewoon verder", zegt Vinken. Ontwikkelaars zullen volgen, zo is de verwachting – en de hoop. "De markt is enthousiast, er bestaan ideeën over woningen, atelierwoningen en bedrijfsverzamelgebouwen." Bedrijfsverzamelgebouw Kaap Noord is zojuist geopend, in navolging van de Groene Draeck, aan het water, dat al een aantal jaren goed functioneert. Er is in Amsterdam een grote behoefte aan kleinschalige bedrijfsruimte (tussen 25 en 100 vierkante meter).

DE NOORDELIJKE
IJ-OEVERS



WAT TE DOEN TEGEN LAWAAI?

- Woningen op een gunstige plek situeren, dus uit de buurt van lawaaige wegen en bedrijven.
- Afspraken met bedrijven over suboptimale benutting van geluidsvergunningen.
- Geluidsafschermende bebouwing en gesloten bouwblokken.
- Dove en dubbele gevels.
- Gebruik maken van de verruimde mogelijkheden van de nieuwe Wet Geluidshinder (geen beperking van het lawaai, wel een verruiming van de bouw mogelijkheden). In de interim-wet 'Stad en Milieu' in voorbereiding staan mogelijkheden om hogere waarden te hanteren. Die mogen echter pas worden gebruikt als andere optimaliseringsalternatieven zijn uitgeput.

Nieuwe creatieven

Lopend door het gebied valt de industriële en kale uitstraling op. De wind – en daarmee het zwerfvuul – heeft vrij spel. Een oud-ijzerrijder stopt met luid getoeter voor een gammele viskraam, waar de lucht van vet je tegemoet walmt. Het lijkt nog een lange weg naar het mekka voor de 'nieuwe creatieven' (een term uit het projectbesluit), al weet je het natuurlijk maar nooit. Wonen boven je bedrijf kan zeer aantrekkelijk zijn. De eerste pioniers zijn er al: reclamemakers, architecten, vormgevers, film- en decormakers. Maar die komen om er te werken. De hoop is dat ondernemers op het gebied van duurzaam

me technologie er zich zullen gaan vestigen, onder de rook van het New Technology Center dat Shell gaat bouwen. In brede zin wordt gemikt op bewoners 'met een stedelijk georiënteerde leefstijl'.

Blijft de vraag welke stank- en geluidsbelasting de bewoners acceptabel vinden. Vinken: "Mensen die hier gaan werken en wonen weten in wat voor soort gebied ze terecht komen. We maken van het bedrijfsmatige karakter geen geheim, dat kan zelfs aantrekkelijk zijn. Bovendien is de milieubelasting niet overal hetzelfde. Daarin zijn keuzes mogelijk. Het gebied wordt opgezet in zones die zich wat gebruik en milieubelasting betreft onderscheiden."

Maar een wettelijke geluidsnorm is een geluidsnorm. De huidige toegestane cumulatieve geluidsbelasting in woningen is met 50 decibel (dBA) uitermate streng.

"Uitkopen is juist niet het uitgangspunt"

Een speeltuintje van een crèche kan bij wijze van spreken leiden tot normoverschrijding. Dankzij aanvullende regelgeving kan de huidige geluidsgrens van overigens nog worden opgerekt naar 55. Alle beetjes helpen. Vinken: "Met 5 dBA extra verandert er al een hoop. Het kan net het verschil zijn tussen een dove muur en een gevel met luchttoetreding." Er wordt sowieso veel



Loes Vinken, projectmanager Buiksloterham:

"Mensen die hier gaan wonen weten in wat voor soort gebied ze terecht komen. We maken van het bedrijfsmatige karakter geen geheim."

verwacht van slim bouwen. "Maar niemand wil een muur op het zuiden waar geen ramen in zitten." Feit is dat het cumulatieve lawaai in grote delen van de Buiksloterham boven de 60 dBA uitkomt. Binnen de huidige regelgeving kan daar zonder aanvullende maatregelen - zoals geluidswering - dus geen sprake zijn van woningbouw. Bij Noordwaarts hoopt men dat VROM komt tot afwijkende voorwaarden voor transitiegebieden. Hoopvol wordt gewezen op hét precedent: het 'Zeehavenbesluit Rotterdam'. Het komt neer op een ontheffing van regels om zo woningbouw temidden van bedrijvigheid mogelijk te maken. Er zijn altijd mensen die de milieusituatie voor lief nemen als het uitzicht en

Je zou bijna gaan denken dat er binnen alle milieufactoren 'gewoon' voldoende plek is voor woningen. Moet er dan helemaal niet worden uitgekocht? "Ja, natuurlijk, er moet worden uitgekocht, en dat is ook al gebeurd hier en daar. Maar als dat te duur wordt – en veel geld hebben we eigenlijk niet – zoeken we naar andere oplossingen, zoals temporisering of afschermende bebouwing."

Nieuwe tijden

Terwijl de herontwikkeling van het Shell-terrein tot op de millimeter is vastgelegd, beperkt het projectbesluit Buiksloterham zich tot zeer algemene contouren. Critici noemden de plannen daarom te onduidelijk. Vinken benadrukt de lange looptijd van het project en de budgettaire beperkingen. Het is daarom noodzakelijk de vrijheid te hebben veel later in te kunnen vullen of mooier geformuleerd: het proces organisch te laten groeien. Vinken: "Sommigen moeten er nog aan wennen, maar dit is een aanpak die past bij een nieuwe manier van denken. We doen wat wij als gemeente belangrijk vinden en voor ontwikkelaars bestaat alle gelegenheid om aan te sluiten met eigen plannen. Maar wij gaan niet eerst de grond



DE NOORDELIJKE IJ-OEVERS

voor hen verwerven en bouwrijp maken. Dat kunnen en willen ze zelf." Met het geld dat de gemeente gaandeweg verdient, worden nieuwe stappen mogelijk. Er is wel voorzien in ruimtelijke reserveringen voor planonderdelen die met de huidige middelen niet zijn te realiseren. Vooralsnog gaat het budget op aan voorwaardelijke investeringen, zoals verkeersontsluitingen.

Dan stuit je tegelijk op de vraag in welk stadium je welk besluit moet nemen. De organisatie SPINN die een nautisch initiatief aan de westkant van het gebied wil ontwikkelen, heeft bijvoorbeeld tijdens de inspraakprocedure bezwaren geuit tegen de westelijke ontsluitingsweg. Maar als die weg een vaste oeververbinding wordt, blijft de daarachter te situeren jachthaven onbereikbaar. Maar een beweegbare constructie is natuurlijk veel duurder. "Dat wordt momenteel onderzocht. Je moet je afvragen of je als gemeente alles voor iedereen moet regelen en aanleggen", denkt Vinken hardop. Bovendien luistert het letterlijk nauw. Als de westelijke ontsluiting niet doorgaat in de nu voorgestelde vorm, kan dit gevolgen hebben voor de hoeveelheid verkeer over de middenontsluiting. Dan neemt daar de lawaai-belasting toe en overschrijd je zo misschien net weer die lastige grens van 55 dBA.

FEITEN EN CIJFERS

Tussen nu en 2015 zullen in het plangebied Buiksloterham 2200 woningen worden gebouwd. In de periode tot pakweg 2030 zullen dat er in totaal 4000 zijn. Er is veel ruimte voor particulier initiatief. De grondverdeling is uiteindelijk als volgt:

Infrastructuur (16 hectare), openbare ruimte en groen (7 hectare), water (26 hectare), transformatiegebied (52 hectare).

Het bruto vloeroppervlak voor wonen ligt in 2030 op 500.000 vierkante meter. Voor de werkfunctie ligt dat op 450.000. Voor voorzieningen is 50.000 vierkante meter voorzien.

Op dit moment zijn er praktisch geen voorzieningen.

In 2006 wordt een belangrijke stap gezet met de aanleg van de middenontsluiting. Die is ook nodig voor de te realiseren woningen op het Shell-terrein.

Het projectbesluit (in Plaberumtermen een 'fase 2-product') is een ruimtelijk, financieel en programmatisch kader op hoofdlijnen voor de transformatie van het bedrijventerrein naar een gemengd stedelijk woon-werkgebied. Na bestuurlijke vaststelling wordt het

uitgewerkt in een uitvoeringsbesluit. Op basis van het Uitvoeringsbesluit Buiksloterham (en overleg met bedrijven) wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor het gebied. Dat moet woningbouw mogelijk maken op verschillende plekken. Dat bestemmingsplan zal op zijn vroegst halverwege 2009 in werking treden. Tot het zover is zal hoogstwaarschijnlijk gebruik worden gemaakt van zogenoemde zelfstandige projectprocedures (artikel 19-procedures – Wet RO).

De huidige bestemming van het gebied is industrieterrein (handel en nijverheid).

Ongeveer 10 procent van het gebied blijft een bedrijventerrein.

In verband met de verkeersinfrastructuur geldt voor het totale programma een plafond van 1 miljoen vierkante meter.

Het parkeren door werknemers en bewoners moet plaatsvinden op de eigen kavel, bij voorkeur in gebouwde voorzieningen. De parkeernorm varieert van 0,5 bij sociale huur tot 1,5 voor woningen in de vrije sector.

Er komt een inhaalslag in de openbare ruimte. Kades zullen zoveel mogelijk toegankelijk worden gemaakt.

Meer weten? Surf naar www.noordwaarts.nl

Vinken: "Tot 2015 hebben we de handen vol aan de woningbouw op onze 'eigen' grond. Particuliere ondernemers krijgen de ruimte in de rest van het gebied. Ze krijgen een verzamelin spelregels mee om de ontwikkeling van verschillende locaties op elkaar af te stemmen. Uiteraard blijft de gemeente tijdens het hele ontwikkelingsproces andere partijen ondersteunen en faciliteren."

Saneren

Geluidscontouren, stankcirkels en plofzones. Wie woningen wil bouwen op een bedrijventerrein krijgt met een keur aan milieuwetgeving te maken. Maar er is meer: bodemvervuiling. De voormalige industrie heeft in Buiksloterham zijn visite-

kaartje achtergelaten. Die is niet gering: zware metalen, PAK's, maar ook olie en vluchtige gecholeerden en aromaten, het hele angstaanjagende rijtje, is vertegenwoordigd. Sanering is uitermate kostbaar. Het projectbureau heeft een proces ontwikkeld om de sanering te combineren met het bouwrijp maken van de grond. Zo blijven de kosten nog enigszins beheersbaar.

Ook de bestemming speelt hierbij een rol. Niet voor iedere ontwikkelaar gaat de gemeente saneren, dat is een proces van onderhandeling. En verder is veel vervuiling aan te merken als 'immobiel'. Dan kun je volstaan met afdekken en isoleren. Dan zijn er nog zones met een 'asbestverdenking' en water- en luchtvervuiling.

Het project Buiksloterham maakt weer eens duidelijk hoe ingewikkeld het is wonen én werken te combineren. De complexe problemen zijn inmiddels in kaart gebracht. Voor veel daarvan zijn creatieve oplossingen bedacht. Maar het projectbesluit heeft open einden, financieel, planologisch en milieutechnisch. Er lopen ook nog verschillende onderzoeken, naar onder meer verkeer, parkeren, voorzieningen, hoogbouw. De dreiging blijft dat de woonbestemming blijft botsen met milieuwetgeving. Het staat er met zoveel woorden in het projectbesluit: 'Bodemverontreinigingen, geluidsoverlast van bedrijven en verkeer, stank en externe veiligheid (...) maken het woningbouwprogramma risicogevoelig'. ■



Cultuur, wonen en werken hand in hand op NDSM-werf

Voormalige scheepswerf

Het ruige industrieterrein waar ooit de Nederlandsche Droogdok en Scheepsbouw Maatschappij (NDSM) floreerde, ondergaat de komende twintig jaar een metamorfose. In een van de grootste scheepsbouwloodsen groeit op dit moment een complete kunststad met ateliers aan straten en pleinen. Ook andere culturele projecten zijn al gerealiseerd of liggen in het verschiet. De eerste woningen verrijzen echter pas na 2010 vanwege de stedelijke 'prioriteitstelling'. Dit westelijke deel van de Noordelijke IJ-oever moet op den duur uitgroeien tot 'een centrum aan het IJ'.

Janna van Veen

Voor het gesprek een aanvang neemt wil Rob Vooren, procesmanager van de NDSM-werf/Cornelis Douwesterrein, eerst een hardnekkig misverstand uit de wereld helpen: de ontwikkeling van dit deel van de Noordelijke IJ-oever ligt absoluut niet stil. Vooren is sinds het begin van de planvorming in 1995 bij de herinrichting van dit gebied (totale oppervlakte ongeveer honderd hectare) betrokken. En er is de afgelopen jaren al veel tot stand gekomen, verzekert hij. Zo is sinds 2001 de ontwikkeling van het vrijplaatsinitiatief Kinetisch Noord in volle gang en is het gebied beter bereikbaar geworden door een nieuwe snelle pontverbinding vanaf Amsterdam-Centraal. Commerciële bedrijven als muziekzen-

der MTV en evenementenbureau ID&T hebben inmiddels serieuze plannen om zich op het terrein te vestigen. Verder is er tijdelijke studentenhuisvesting in gestapelde containers gerealiseerd en is de Baanderij – een voormalige kantine en montagehal van de scheepsbouwer – onlangs gerenoveerd. In de Baanderij zijn onder meer een architectenbureau en een horecagelegenheid gevestigd.

In verband met de stedelijke prioriteitstelling is de woonfunctie op de NDSM-werf-zuid en werf-oost door consortium XXL echter vooruitgeschoven in de planning. Het plan voor NDSM-stad (het gebied aan weerszijden van Zijkanaal I) behelst de bouw van 5.200 woningen - waarvan 1.500 sociale huur- en 3.700 koopwoningen - en 280 duizend vierkante meter aan kantoren, winkels en andere voorzieningen. Dit gebied van ongeveer 76 hectare heeft volgens Vooren de potentie om in de toekomst 'een centrum aan het IJ' te worden.

Het misverstand dat de ontwikkeling van dit gebied stil ligt wordt gevoed door het feit dat de NDSM-

werf niet langer onder verantwoordelijkheid valt van de coalitie Noordwaarts en het gelijknamige projectbureau. Rob Vooren: "Er is nogal wat verwarring ontstaan, omdat de ontwikkeling van de NDSM-werf niet net als de andere projecten van de Noordelijke IJ-oever wordt aangestuurd door Noordwaarts, maar door het stadsdeel. Er wordt inmiddels al twee jaar gediscussieerd over de organisatie van de projecten in dit deel van Amsterdam-Noord. Maar intussen gaat de ontwikkeling gewoon door. Sinds vorig jaar zijn we bezig om NDSM-stad op papier gestalte te geven. Door de stedelijke prioriteitstelling is de bouw van woningen op de NDSM-werf echter vooruit geschoven. Bovendien is de grens van het coalitiegebied (waar Noord en de centrale stad gezamenlijk ontwikkelen) dwars door NDSM-stad getrokken. Dat bemoeilijkt een integrale planvorming voor het hele gebied."

Het Cornelis Douwesterrein, deels onderdeel van de voormalige scheepswerf, is de afgelopen jaren al onder handen genomen en heeft zich ontwikkeld tot een modern bedrijventerrein. De bodem is gesaneerd, er is een kanaal gedempt en de infrastructuur is aangelegd. Bedrijven uit de nabijgelegen Bongerd en Buiksloterham zijn erheen verhuisd en er hebben zich tientallen nieuwe bedrijven van elders gevestigd.

Ballet voor vuilniswagens

Een van de grootste projecten op de NDSM-werf is op dit moment de ontwikkeling van Kinetisch Noord. Dit kunstenaarsinitiatief kreeg na het winnen van een prijsvraag in 1999 de vrije hand om een creatieve invulling te geven aan werf-oost. In 2003 is het Plan van Aanpak NDSM-werf 2002-2012

DE NOORDELIJKE
IJ-OEVERS



ondergaat metamorfose

door het stadsdeel en de centrale stad goedgekeurd. Het plan bestaat uit dertien projecten waarvan er drie door het stadsdeel worden uitgevoerd: de renovatie van het casco, de inrichting van het buitenterrein en de nood- en basisvoorzieningen. De stadsdeelraad heeft onlangs besloten het huurcontract met Stichting Kinetisch Noord voor de NDSM-loods te verlengen van 2013 tot 2027.

Het kost echter grote moeite om de loods en van megaformaat te laten voldoen aan de steeds strengere (brand-)veiligheidsregels. Skatehal Neverland, een project dat met een gemeentelijke subsidie van 1,3 miljoen euro op zeven meter hoogte in de NDSM-loods verrees, mocht na de officiële opening niet in gebruik worden genomen, omdat het veiligheidsplan voor de totale loods nog niet was goedgekeurd door de brandweer. Volgens Rob Vooren staat het stadsdeel met zijn rug tegen de muur als het gaat om veiligheids-eisen en waren de problemen op voorhand niet te voorzien. Een onlangs gehouden bijeenkomst met de brandweer, Kinetisch Noord en verschillende veiligheidsexperts heeft er toe geleid dat er inmiddels na jaren soebatten een goedgekeurd brandveiligheidsplan voor de NDSM-loods ligt. Maar volgens Vooren zijn daarmee niet alle problemen van de baan.

Een zorgenkind vormt volgens de procesmanager onder meer de Docklandshal, die ook wordt gehuurd door Kinetisch Noord. Voor deze hal moet er eind dit jaar een plan zijn. Vooren: "Er kan alleen een permanente vergunning voor worden afgegeven wanneer er een brandwerende muur tussen deze hal en de naastgelegen NDSM-loods komt. Maar dat is erg belangrijk. Die Docklandshal is ontworpen om schepen in te bouwen

"EEN ONTWERP VAN DIT NIVEAU VOOR AMSTERDAM-NOORD?"

Op de rand van de NDSM-werf ligt een karakteristiek overblijfsel van het scheepsbouwverleden: het kraanspoor.

De enorme kranen zijn inmiddels met behulp van explosieven gesloopt. Wat rest is een 270 meter lange, negen meter brede en veertien meter hoge betonnen constructie. In eerste instantie voorzag het stedenbouwkundig plan in sloop van het markante bouwsel. Ontwerpgroep Trude Hooykaas (OTH) wist het stadsdeel er echter van te overtuigen dat dit stukje scheepsbouwgeschiedenis bewaard moest blijven.

De papieren ontwerpen voor project Kraanspoor beslaan enkele meters muur van het kantoor van OTH op de Oudezijds Voorburgwal. Dit project loopt al sinds 1997, maar de uitvoering lijkt nu toch nabij. Julian Wolse is een van de architecten van OTH en betrokken bij de ontwikkeling van het kraanspoor. "In eerste instantie zochten we op het NDSM-terrein naar een nieuwe werkplek voor onszelf. Toen we het kraanspoor zagen, hadden we direct grootse plannen. Navraag leerde echter dat de betonnen constructie op korte termijn gesloopt zou worden. Na gesprekken met het stadsdeel en aan de hand van een schetsontwerp dat OTH binnen een week moest aanleveren, zijn de sloopplannen uitgesteld."

In eerste instantie kostte het grote moeite om een ontwikkelaar enthousiast te maken voor de plannen van OTH. Wolse: "Er werd een beetje gereageerd in de trant van: 'een ontwerp van dit niveau voor Amsterdam-Noord? Dat is misschien over twee generaties interessant.' Gelukkig hebben we doorgezet en zijn we in project Kraanspoor blijven geloven. Uiteindelijk hebben de ontwikkelaars bij wijze van spreken gevochten om het project te mogen

uitvoeren." ING-Real Estate is verantwoordelijk voor de ontwikkeling van het bouwplan.

Het ontwerp bestaat uit drie bouwlagen met een totale hoogte van tien meter die bovenop de betonnen constructie komen te staan. Het industriële karakter van het kraanspoor zelf blijft behouden. Wolse: "Het volume wordt helemaal van glas om abstractie en transparantie te waarborgen. Tussen het kraanspoor en de opbouw wordt een ruimte open gehouden van ongeveer drie meter. Hierdoor lijkt het gebouw boven de constructie te zweven. Dat effect wordt nog versterkt door de verlichting die het nieuwe bouwvolume van onderaf beschijnt."

In totaal biedt het glazen volume een vloeroppervlak van 12.500 vierkante meter. Daarvan wil OTH vijf- à zeshonderd meter zelf gebruiken als nieuwe werkruimte. Door de flexibiliteit wat betreft de indeling van de ruimten kunnen ook kunstenaars en ambachtslieden er hun intrek nemen. Wolse: "Hoewel het definitieve ontwerp twee jaar geleden al klaar was, konden we door het instorten van de markt voor bedrijfsruimten nog niet aan de uitvoering beginnen. Nu de markt weer aantrekt, ziet het er naar uit dat we heel snel kunnen gaan bouwen. Inmiddels is al vijftig procent van het gebouw voorverhuurd. Wat ons betreft is het project medio 2007 afgerond. We zijn nu bezig met het stadsdeel om de procedures rond te krijgen."

OTH en stadsdeel Noord werden voor dit ontwerp in 2000 door het ministerie van VROM onderscheiden met de voorbeeldstatus Stimulering intensief ruimtegebruik. Voor de uitvoering is uit het Meerjarenprogramma Stimuleringsbudget Optimalisering Grondgebruik ruim 907.000 euro uitgetrokken.



Kantoorlocatie op het kraanspoor. Een ontwerp van Ontwerpgroep Trude Hooykaas (OTH)

en te repareren en niet om er evenementen in te houden waar duizenden mensen op af komen. Die evenementen zijn tot nu toe goed. Maar wanneer je alle problemen wilt oplossen, is een miljoeneninvestering nodig – er is ook een potentieel risico in verband met de aanwezigheid van asbest in het dak en er is sprake van geluidsoverlast. Die loods vertoont te veel bouwkundige gebreken en detoneert bovendien bij de overige gebouwen waarvoor een Rijksmonumentenstatus is aangevraagd. Afbraak is de enige optie.” Directeur Lex Brans van stichting Kinetisch Noord is echter absoluut niet te spreken over de suggestie van Vooren om de zesduizend vierkante meter grote Docklandshal af te breken. “Wat ons betreft is dat onbespreekbaar. De belangstelling voor gebruik van deze hal is enorm. We hebben tot oktober al 120 niet-commerciële producties voor de loods geboekt. Daar zijn grote spektakels bij, zoals een ballet voor vuilniswagens. Daarnaast verhuren we de hal ook voor commerciële activiteiten zoals danceparty’s en vlooiemarkten. Daar komen onze inkomsten vandaan.” Volgens Brans is het mogelijk om de loods al voor 35.000 euro per jaar brandwerend te maken. “Dus dat argument snijdt geen hout.”

Wisselend landschap

Ondanks de perikelen rond de brandveiligheid is Brans een tevreden mens als het gaat om de ontwikkeling van Kinetisch Noord. Onlangs werd de gerenoveerde oostvleugel van 2.200 vierkante meter opgeleverd met daarin onder meer de eerste vijftien ateliers. Bovendien staat de Kunststad op het punt van aanbesteding: op korte termijn worden in de enorme loods nog eens 350 ateliers (in totaal 8.200 vierkante meter) opgebouwd. De casco’s worden twee en drie lagen hoog, wat volgens Brans het effect geeft van een ‘wisselend landschap’. De casco’s worden door de kunstenaars zelf afgebouwd. Brans laat zien hoe iedere huurder van de vijftien reeds opgeleverde ateliers zijn eigen invulling geeft aan de ruimte. Deze werkplaatsen zijn bedoeld voor startende kunstenaars. De huren bedragen dertig tot veertig euro per vierkante meter per jaar. De belangstelling is zo groot dat er al een lange wachtlijst is. “Er is onlangs zelfs een huisnummerbesluit genomen, zodat ieder atelier een eigen adres heeft. Daar hadden we zelf nog niet aan gedacht,” lacht Brans. Tenslotte staat de internationale theaterwerkplaats in de oostvleugel op het punt zijn eerste première te beleven. Mooi detail: de bar is afkomstig uit de Stadsschouwburg.

Brans juicht de komst van bedrijven als ID&T en MTV toe. “Zij willen hierheen omdat wij hier zitten. Ik denk ook dat we elkaar goed kunnen aanvullen. Onze lifestyle sluit prima aan op hun aanbod. En wij hebben de ambachtslieden in huis die zij kunnen gebruiken voor bijvoorbeeld de bouw van decors en podia. Waar de overheid wel voor moet waken is dat een low-budget kunstenaarsinitiatief als het onze niet ondergesneeuwd raakt door grootschalige commercie.” Kinetisch Noord is momenteel in gesprek met Mediawharf over toekomstige samenwerking. Brans: “Ik kan me bijvoorbeeld voorstellen dat zij in de Aardingshal die tegen de Docklandshal is aangebouwd grote dance-events organiseren. Omdat de Docklandshal moeilijk geluidsdicht gemaakt kan worden, kunnen de bezoekers daar bijvoorbeeld lunchen. Kortom, er zijn ideeën genoeg.” Ook over de inrichting van het buitenterrein wordt al volop nagedacht. Als het aan Kinetisch Noord ligt behoudt het terrein zijn industriële karakter. Suggesties zullen op korte termijn aan het stadsdeel worden voorgelegd. Gebiedsontwikkelaar Red Concepts is de ‘regisseur’ van het project Mediawharf. Dit project is opgezet om de creatieve industrie warm te maken voor vestiging op

de NDSM-werf. Er wordt druk onderhandeld met muzikzender MTV Benelux (nu nog gevestigd in Bussum) en ID&T om te verhuizen naar de Noordelijke IJ-oever. Volgens woordvoerder Luke Bruins zijn de verwachtingen hoopvol. Sterker nog, hij acht het zeer reëel dat eind volgend jaar de eerste muziek-evenementen van ID&T in de Aardingshal kunnen plaatsvinden. Over de afhandeling van de benodigde vergunningprocedures met het stadsdeel maakt Bruins zich geen zorgen. “Tot nu toe is de samenwerking met het stadsdeel uitstekend verlopen.” Over samenwerking met buurman Kinetisch Noord is Bruins ook zeer hoopvol. “De bedrijven die zich er willen vestigen en Kinetisch Noord kunnen elkaars ideeën alleen maar versterken. We zijn nu aan het kijken hoe we de programmering van het buitengebied kunnen aanpakken. Daar heeft Kinetisch Noord al ervaring mee en dat is alleen maar meegenomen.” Red Concepts was al eerder actief op de NDSM-werf; zij zorgden er onder meer voor dat een architectenbureau zich in de gerenoveerde Baanderij vestigde. “Maar het gaat niet alleen om het scheppen van huisvesting, maar vooral ook om ruimte te creëren in een dynamisch omgeving die creatieve bedrijven inspireert.” ■



Actieprogramma moet wegglijden van problematische buurten voorkomen

De andere kant van Noord

Terwijl het met grote delen van Amsterdam beter lijkt te gaan, komen er uit Noord verontrustende signalen. Om het wegglijden van het stadsdeel tegen te gaan hebben alle mogelijke partijen zich verenigd in een gezamenlijke aanpak: Samen voor Noord. Ook de corporaties spelen daar een belangrijke rol in. Vraag blijft of de voorgenomen verbetering van de alledaagse leefbaarheid voldoende zal zijn om het tij te keren.

Bert Pots

Heel veel seinen staan op oranje, stelt André Buys van RIGO Advies. Hij schreef vorig jaar in opdracht van de gemeente Amsterdam een verhelderende notitie over de veranderingen die Noord doormaakt. Zijn boodschap stemt niet vrolijk: de criminaliteitscijfers en overlastmeldingen lopen op; bewoners zijn minder tevreden over hun buurt. En wat volgens hem ernstiger is: tussen 2001 en 2003 is het oordeel over de leefbaarheid flink gedaald. Noorderlingen waren altijd erg tevreden over hun eigen buurt en stadsdeel. Nu klagen velen over toenemende

BEWONERSONTMOETINGEN

Ook bescheiden activiteiten kunnen de leefbaarheid bevorderen. Het stadsdeelbestuur in Noord verwijst naar portiekgesprekken in De Banne en de bijzondere meerwaarde van ontmoetingen in Nieuwendam-Noord. De Algemene Woningbouwvereniging nodigde de bewoners van drie portieken uit samen te praten over schoonmaak, geluidsoverlast en rondslingerend huisvuil. Driekwart van de bewoners heeft aan de gesprekken meegedaan. Daardoor hebben mensen elkaar beter leren kennen. En ze hebben elkaar gevonden in simpele maatregelen. In een van de portieken aan de Westerlengte hangen tegenwoordig lichtblauwe pictogrammen: deur dicht, hier geen huisvuilzakken en stilte tussen 22 en 7 uur. En beter onderling contact werkt, merkt de buurt. Een buurvrouw die vroeger nooit haar portiek boende, was kortgeleden met een emmer sop in de weer. Actieve en minder actieve bewoners van het Waterlandplein in Nieuwendam-Noord hebben de afgelopen tijd twee keer met elkaar geluncht. Het 'Twaalfuurtje met je buurtje'. Ook daar reageren buurtbewoners positief. Het is er de afgelopen tijd rustiger geworden. Er zijn minder klachten. Het project 'Typisch Noord' heeft weer een heel andere strekking. Verhalen uit de buurt kunnen in ontmoetingen op tafel komen. Aanvankelijk was het bedacht om de oorspronkelijke buurtbewoners van Nieuwendam-Noord, elke straat heeft nog wel huishoudens die daar vanaf de bouw in de jaren zestig wonen, te laten vertellen over vroeger. Vervolgens is bedacht dat het ook leuk is als nieuwkomers aan autochtonen vertellen over hun achtergrond. Het lijkt misschien klein, zegt stadsdeelvoorzitter Rob Post. Maar: "Het is eigenlijk heel groot als mensen die elkaar niet meer kennen, toch de stap zetten om in gesprek te treden."



vervuiling, groeiende criminaliteit en afnemende betrokkenheid bij de buurt.

Deze negatieve tendens is niet van vandaag of gisteren. De grootschalige, monotone naoorlogse delen van Noord zijn feitelijk al sinds de jaren tachtig uit de gratie bij kansrijkere Amsterdammers. Sluipenderwijs zijn deze gebieden het domein geworden van kansarmen en ontheemden. In het eenzijdig met gestapelde woningen bebouwde Nieuwendam-Noord is dat volgens Buys goed te zien. Tot midden jaren zeventig werd de wijk bewoond door gezinnen met kinderen in de tienerleeftijd. Maar eind jaren tachtig is dat beeld drastisch gewijzigd. Kinderen zijn er niet meer. Veel oorspronkelijke bewoners vertrokken

naar een huis met een tuintje. Naar de nieuwbouw in Purmerend, Hoorn, Alkmaar en zelfs Heerhugowaard. Nieuwendam-Noord bleef achter met een sterk uitgedunde, vergrijzende bevolking. "Wie hier eind jaren tachtig rondliep had misschien kunnen vermoeden dat we te maken hadden met stilte voor de storm. Eigenlijk voldeed de wijk toen al niet meer aan de wensen van woningzoekenden. Maar niemand maakte zich echt zorgen: grasperken werden gemaaid en ouderen waren tevreden in hun portiekflats," aldus Buys in zijn notitie Zorgen om Noord. In de ruim tien jaar daarna verandert Nieuwendam-Noord nog sterker: vergrijzing maakt plaats voor verjonging. Plotseling stikt



Renovatie in Nieuwendam Noord



het er weer van de gezinnen. Maar de nieuwe bevolking is in vrijwel niets te vergelijken met de eerste generatie bewoners. De verjonging gaat hand in hand met verkleuring en verarming. Eén cijfer is heel illustratief: tachtig procent van de leerlingen op de basisscholen is afkomstig van laag opgeleide allochtone ouders.

Bodem nog niet bereikt

Op plekken als Nieuwendam-Noord, De Banne en de Molenwijk komen, zo beschrijft Buys, steeds meer ontheemden uit alle delen van de wereld bij elkaar. "Er ontstaat selectieve migratie: kansrijke allochtonen maken de weg vrij voor de instroom van kansarmen.

Wat dan ontstaat is een concentratie van mensen met een heel uiteenlopende culturele achtergrond, die niets met elkaar gemeen hebben behalve hun kansarmoede, die

er ook niet voor hebben gekozen daar te wonen en die ook niet in staat zijn er iets aan te veranderen. Van enige vorm van buurtgemeenschap is steeds minder sprake."

De bodem is volgens Buys nog niet bereikt. Het proces dat in Nieuwendam-Noord al ver is voortschreden, zal zich herhalen in De Banne. En ook voor de Molenwijk

en Buikslootermeer zijn scenario's denkbaar van langzaam afglijden tot een snel verval.

Buys schreef zijn notitie in opdracht van de centrale stad. Hoe

Deze negatieve tendens is niet van vandaag of gisteren

ernstig men daar de ontwikkelingen opnam blijkt wel uit het feit dat burgemeester Cohen zelf brainstormsessies leidde over de problemen van Noord. Die hebben uiteindelijk de impuls gegeven tot het multidisciplinaire actieprogramma 'Samen voor Noord' dat deze maanden van start gaat.

Het dagelijks bestuur van Noord acht de voorspelling dat het slecht zal aflopen met de naoorlogse wijken, te zwartgallig. "We zijn niet zo negatief. Ook wij kunnen niet ontkennen dat we te maken hebben met een grote instroom van allochtone Amsterdammers. Dat was de laatste jaren zo en dat zal de komende jaren ook zo zijn. Maar we kunnen die stroom grotendeels goed opvangen. We moeten niet overdrijven," aldus PvdA-stadsdeelvoorzitter Rob Post.

Post bevestigt dat de criminaliteitscijfers groeien. "Maar niet onrustbarend snel. We worden heel geleidelijk een onderdeel van Am-

Noord-wethouder Kees Diepeveen (Groen Links): "Rijk, stad en corporaties investeren enorme bedragen in de aanpak van het Waterlandplein. Ymere heeft zich zelfs bereid verklaard extra tekorten voor haar rekening te nemen. Daar zijn we enorm blij mee."

sterdam. We kennen grootstedelijke problemen, maar we behoren nog steeds tot de veiligste delen van de stad. De cijfers over 2004 bevestigen dat. We willen wel dat er maatregelen worden getroffen."

Stadsdeelvoorzitter Post en zijn collega-wethouder Kees Diepeveen (GroenLinks) spreken ook tegen dat het stadsdeel zich te lang afzijdig heeft gehouden. "Tien jaar geleden heeft het stadsdeel al duidelijk gemaakt dat wijken als Nieuwendam-Noord en De Banne het moeilijk krijgen. Toen zijn we al begonnen met het ontwikkelen van een programma voor grote fysieke en sociale ingrepen. Daarover zijn we al jaren in gesprek met de corporaties. Op vele plekken komt sloop/nieuwbouw met de dag dichterbij."

Flats slopen

Afgelopen maand nog heeft de deelraad ingestemd met een omvangrijke ingreep in de directe om-

HUISVESTINGVERORDENING BUITEN WERKING GESTELD

Het actieprogramma 'Samen voor Noord' bevat een voor Amsterdam zeer onorthodoxe maatregel: in de Molenwijk wordt voor de complexen van PWV Wonen de huisvestingsverordening een jaar buiten werking gesteld. Alle corporaties krijgen in probleemgebieden de mogelijkheid om twintig procent van de woningen buiten Woningnet om toe te wijzen. Op die manier kunnen corporaties enigszins sleutelen aan de sociale structuur van een wijk. In twee wijken in Nieuwendam-Noord en Oud-Noord wordt een straatetiquette-project opgestart met gezamenlijk opgestelde leefregels. Corporaties hebben in diverse achterstandswijken (meer) huis- of wijkmeesters aangesteld of gaan dat doen. De woningmarkt wordt in het bijzonder in De Banne geopend voor herhuisvesting en herstructurering. En alle beschikbare communicatiemiddelen worden aangewend om bij bewoners trots te creëren voor de eigen wijk.

geving van het Waterlandplein. "Flats worden gesloopt, andere ingrijpend gerenoveerd. Nieuwbouw gaat gepaard met een herontwikkeling van het winkelcentrum. Er komt een mooi plein aan een prachtige groene rand. Rijk, stad en corporaties investeren enorme bedragen in de aanpak van het Waterlandplein. Ymere heeft zich zelfs bereid verklaard extra tekorten voor haar rekening te nemen. Daar zijn we enorm blij mee," aldus Diepeveen.

Veranderingen aan het Waterlandplein beginnen al dit jaar. Volgend jaar wordt aan de noordkant van Nieuwendam-Noord, tegen ringweg A10, begonnen met de bouw van nieuwe woningen. En voor het entreegebied nabij de Zuiderzeeweg zijn de plannen gevorderd voor een echte toevoeging: de huidige groenstrook wordt opgeofferd voor nieuwbouw met de combinatie van wonen en bedrijvigheid. Speciaal voor mensen die wellicht anders de wijk zouden verlaten.

Ook in De Banne krijgt vernieuwing gestalte, zo benadrukt Post. "Verzorgingshuis Kadoelbreek wordt vernieuwd. De flats aan de Dekschuitstraat worden ingrijpend gerenoveerd. En aan de

Schepenlaan gaan negen blokken tegen de vlakke."

Ook optimistisch zijn beide bestuurders over de vernieuwing van Molenwijk. Zij hebben veel waardering voor de inspanningen van PWV Wonen, eigenaar van zes van de elf flatgebouwen. Directeur Theo Heemskerk wil niet wachten op overeenstemming met AWV, Eigen Haard en De Dageraad over een gezamenlijke aanpak, maar trekt een eigen plan. Om de aantrekkelijkheid van het gebied te vergroten worden de woningen verbeterd. Bovendien heeft PWV vorig jaar de daar aanwezige parkeergebouwen overgenomen van Parkeerbeheer. Deze worden afgebroken en vervangen door nieuwbouw, waarbij parkeren wordt gecombineerd met maatschappelijke voorzieningen en bedrijfsruimten.

Actieplan

Het actieplan Samen voor Noord is volgens Post en Diepeveen een welkome aanvulling op die grote fysieke ingrepen. "Noord heeft kansen. De ontwikkeling van de IJ-oever versterkt ons stadsdeel. Maar het gaat er ook om het evenwicht te bewaren. We moeten veel aandacht blijven schenken aan het bestaande Noord. Door ingrepen



MULTIDISCIPLINAIRE AANPAK

Het programma Samen voor Noord gaat niet alleen over wonen. Er worden ook inspanningen geleverd op het terrein van werk, jeugd en gezin, veiligheid en onderwijs. Het actieprogramma omvat maatregelen van politie, corporaties en vele gemeentelijke diensten. Een greep uit het programma:

Het CWI, uitkeringsorganisatie UWV en de dienst Werk en Inkomen van de gemeente hebben toegezegd versneld hun systemen te stroomlijnen en nog voor eind 2005 het gezamenlijke loket Marktplaats Noord te realiseren. Stadsdeel Noord is verder voorstander van het creëren van economische kanszones in achterstandswijken. In Noord neemt de werkloosheid toe; het percentage schooluitvallers ligt hoger dan elders in de stad en stijgt bovendien snel. Nieuwe preventieprogramma's moeten er voor zorgen dat minder mensen ontsnappen aan hulp. Een groot aantal bewoners in Nieuwendam-Noord is bekend bij Bureau Jeugdzorg. In delen van Oud Noord is sprake van een concentratie van problematische gezinssituaties. Veel van deze gezinnen zijn nu niet ontvankelijk voor hulp.

Met een integrale aanpak van verslaafde veelplegers moet de overlast worden beperkt. Ook worden criminele jeugdgroepen beter in kaart gebracht. Noord komt met voorrang in aanmerking voor mobiel cameratoezicht. In Noord zijn gemiddeld iets meer veelplegers te vinden dan in de Westelijke Tuinsteden. De criminele 12-minners zijn er sinds enige tijd oververtegenwoordigd. Ook komen er steeds meer zwervers, verslaafden en drugsbanden.

Het basisonderwijs krijgt een betere begeleiding, de doorstroming van VMBO naar MBO wordt gestimuleerd en met de bouw van een avondschool op het Shell-terrein moet de trek naar scholen in Zuid worden verminderd. Het gemiddelde opleidingsniveau is in Noord traditioneel lager dan in de rest van de stad. Het onderwijs scoort er nog steeds relatief laag, zo blijkt uit de jaarlijkse Cito-scores.

in de bestaande voorraad verwachten we de komende jaren meer kansrijke mensen voor ons stadsdeel te kunnen behouden en aantrekkelijker te zijn voor nieuwe groepen. En in de tussentijd verbeteren we de leefbaarheid van alledag," aldus Post.

Diepeveen benadrukt daarbij het belang van de nu overeengekomen samenwerking. "We hebben de stellige overtuiging gekregen dat iedereen een bijdrage wil leveren. Corporaties, gemeente, gemeentelijke diensten, onderwijsinstellingen en maatschappelijke organisaties, alle partijen hebben zich achter het plan geschaard. Dat wil niet zeggen dat alles automatisch gestalte krijgt. Het stadsdeel heeft zelf een procesmanager vrijge-

maakt om alle partijen goed bij de les te houden."

Buys heeft met interesse kennisgenomen van het brede pakket Samen voor Noord. Hij is onder de indruk van de vele initiatieven. De problemen worden serieus genomen. Maar over de herstructurering is hij niet enthousiast. "Cruciaal in het tegengaan van de neergang is het vasthouden van de meer kansrijke bewoners. Als je daar niet in slaagt, is al het andere dweilen met de kraan open. Dan kun je bezig blijven met mensen leren hoe ze zich moeten gedragen. In de Bijlmer is men er met grondgebonden woningen in geslaagd de uittocht van succesvolle gezinnen in te dammen en de woningmarktpositie te versterken. Ook in Noord is dit een kansrijke strategie, zeker nu het er weer stikt van de gezinnen. Maar dan moet je niet aankomen met dure appartementen. Aan de rand van Noord zit echt niemand daar op te wachten." ■

Stadsdeelvoorzitter Rob Post: "Noord heeft kansen. De ontwikkeling van de IJ-oever versterkt ons stadsdeel. Maar het gaat er ook om het evenwicht te bewaren. We moeten veel aandacht blijven schenken aan het bestaande Noord."



als ik het voor het zeggen had

Groene oever is begin van succes

Drs. Harkolien C. Meinsma
meinsma@xs4all.nl

Zelfstandig onderzoeker/adviseur drs. Harkolien C. Meinsma studeerde sociale geografie en planologie. Eerder was zij verbonden aan het SISWO, Stichting Interuniversitair Instituut voor Sociaal-Wetenschappelijk Onderzoek te Amsterdam. Haar specialiteiten: grondbeleid, bouwprogrammering tegen de achtergrond van demografische ontwikkelingen, welstand en planologie van het water.

Denkend aan Noord zie ik statige boten traag langs een lommerrijke oever gaan. (vrij naar Marsman). Als ik in een onbekende stad kom, ga ik onwillekeurig op zoek naar de oorsprong ervan, meestal is dat waar land en water samenkomen. Wie dat in Amsterdam doet, raakt verzeild in een puzzel. De monding van de Amstel in het IJ is niet te vinden. Die is verdonkeremaand. Zelfs het IJ is moeilijk te traceren. Maar de Volewijk – de landtong die de versmalling in het IJ veroorzaakt, waardoor Amsterdam het achterland kon beheersen – die is er nog wel. Oversteken met de pont herinnert dus aan een oeroude activiteit. Het achterland van Amsterdam is dan wel 180 graden gedraaid. Niet het oude IJ in Noord-Holland, maar het IJsselmeer geeft toegang tot het achterland van Amsterdam. Maar door te kiezen voor het behoud van de bocht in het IJ, die door de Volewijk wordt veroorzaakt, is een historische ontstaansgrond van Amsterdam behouden gebleven, een plek om te koesteren dus. Dit en nog veel meer ging door me heen toen de Groenen van Amsterdam-Noord mij in 2000 vroegen hun advies te geven over de noordoever van het IJ. Ze signaleerden dat steeds meer plannen betrekking hadden op die oever. Ze wilden niet steeds ad hoc reageren. En dat

vormde de aanleiding voor het boekje *De groene oever van het IJ*, een coproductie van Marina Roosebeek en ondergetekende. Ons advies was drieledig. In volgorde van belangrijkheid: 1. Zorg dat de oever openbaar gebied wordt. Hoe fraai de zuidoever ook wordt, de noordoever is in het voordeel omdat de zon er op staat. Daar moet iedere Amsterdamer van kunnen meegenieten. 2. Zorg dat de oever een groene uitstraling krijgt. Dat symboliseert een aloude kwaliteit van de overkant van het IJ, en benadrukt een van de sterke kanten van het stadsdeel. 3. Leg op die openbare oever een fiets- of wandelpad aan. Daarmee ontstaat vanaf het CS een logische verbinding naar het zo breed uitwaaiende grondgebied van Noord.

Tot onze voldoening is ons advies door de stadsdeelraad overgenomen. Deze zomer begint de ING op het Shell-terrein met de aanleg van het eerste deel van de groene route. Toch gaat het ons niet snel genoeg. Te weinig mensen beseffen nog dat zo'n groene oever van levensbelang is voor een duurzame, profijtelijke inrichting van het oevergebied. Het is te vergelijken met de aanleg van het Vondelpark. Daar werd eerst een groot, openbaar park aangelegd. Sindsdien wil iedereen er omheen wonen. Die bewoners - en ook de gemeente - worden er rijker van en parkbezoekers genieten ervan mee. Bij de grachten is in wezen hetzelfde principe gevolgd.

Om die voortgang te bespoedigen zou ik een bestemmingsplan voor de gehele oever opstellen teneinde een grond voor onteigening te creëren. Daarnaast is een inspirerende discussie nodig over de uitgangspunten bij de inrichting. Ik zou kunstenaars en ontwerpers uitnodigen te verbeelden hoe de oever er in de toekomst uit zou kunnen zien. Het heeft zin nu al het straatmeubilair te kiezen zodat er eenheid in de vormgeving ontstaat. Ik zou mijn lievelingsboom – de acacia – laten planten waar dat al kan en deze bomen verstrekken aan eigenaren die bereid zijn mee te werken, zodat al spoedig een groene begeleiding ontstaat voor het scheepvaartverkeer.

Maar er is meer nodig om de loop naar Noord erin te krijgen. Het ligt voor de hand om op het Shell-gebouw, waar de bocht in het IJ het beste te zien is, een openbaar uitzichtpunt te creëren. Ik zou ervoor zorgen dat er rondvaartroutes komen. De route door het Buiksloterkanaal naar het Van Hasseltkanaal en terug over het IJ is er al, maar moet nog bevaarbaar worden. Een nieuwe fraaie route gaat over het Noord-Hollandskanaal, na de ringweg linksaf en dan weer naar links over een aan te leggen verbinding naar Zijkanaal I. Met deze attracties als start komt de rest vanzelf. Voor een goed idee is altijd geld. ■



Portret van een bijzondere bewonersvereniging

Op stap met ... Angsaw

Al elf jaar lang strijdt de vereniging Amsterdam-Noord Groene Stad aan het Water tegen "visieloze compromissen" bij de inrichting van het stadsdeel. In het begin moesten bestuurders en ambtenaren weinig hebben van het 'stel betweters', maar nu wordt ANGSAW in een vroeg stadium betrokken bij de besluitvorming.

Johan van der Tol

De kaderleden van ANGSAW zien er allerminst uit als geharde activisten. Op de zoveelste thema-avond van de vereniging, deze keer rond de vraag 'Hoe groen is Amsterdam-Noord?', gaat het gemoedelijk toe. Maar vergis je niet: deze vriendelijke mensen, meest 50-plussers, vormen een bewonersgroep om rekening mee te houden. Al elf jaar lang volgen ze de vele plannen in hun stadsdeel op de voet; het zijn onvermoeibare insprekers en indieners van raadsadressen en hun invloed doet zich

de laatste jaren steeds meer gelden. Het ontstaan van ANGSAW had een duidelijke aanleiding, vertelt voorzitter Harry van den Berg voorafgaand aan de bijeenkomst aan de Meeuwenlaan. Toen in de jaren tachtig het doek viel over de scheepsbouw op de noordelijke IJ-oever, liet het stadsdeel zijn blik vallen op het enorme NDSM-terrein dat vrijkwam. Tot veler tevredenheid, ook van Van den Berg, werd besloten dat de locatie zich goed leende voor een gemengde functie van wonen en werken. Want het verlies van de werven had één groot voordeel: eindelijk zou Noord worden verlost worden van die industriewand die het stadsdeel afsloot van het IJ en de rest van de stad. Maar na verloop van tijd leek die beoogde woonfunc-

tie van het NDSM-terrein volgens Van den Berg slachtoffer te worden van een koehandel waarin de Houthavens een woonbestemming zouden krijgen en de voormalige NDSM-werf een bedrijventerrein zou blijven. "Dat was voor mensen hier aanleiding om te zeggen dat ruimtelijke ordening geen uitvloeisel mag zijn van visieloze compromissen tussen wethouders", aldus Van den Berg. ANGSAW begon als actiegroep, maar zocht direct het debat. Al snel organiseerde ze een symposium met stedenbouwkundigen over de IJ-oever in het algemeen. En het organiseren van themabijeenkomsten doet de vereniging nog steeds.

In het begin was de verhouding met het stadsdeelbestuur absoluut niet goed. ANGSAW werd gezien als een stel betweters. De naam Amsterdam Noord Groene Stad aan het Water geeft goed weer waar de vereniging voor staat, zegt Van den Berg. "We willen de kwaliteit van het groen houden, maar we zijn absoluut niet tegen een stedelijke ontwikkeling. We willen niet bekend staan als mensen die Noord willen laten zoals het is. We streven naar aansluiting met het water en de rest van de stad. Daarnaast willen we de discussie aangaan, de meningsvorming bevorderen."

De aanleiding voor de oprichting, de Noordelijke IJ-oever, vormt nog steeds een grote kluit voor ANGSAW. De vereniging betreurt het dat het masterplan voor het gebied niet is vastgesteld. "Het dient nu slechts als referentiekader. Volgend jaar zijn er opnieuw verkiezingen en een nieuw bestuur hoeft zich er niets van aan te trekken", aldus Van den Berg. Nu al ziet ANGSAW gaten vallen in het plan dat ze aanvankelijk met volle overgave omarmde. Mede onder druk

ANGSAW organiseert zelf regelmatig symposia in Noord om de meningsvorming over gebiedsontwikkeling van gebieden op gang te brengen



van Shell komt er geen aaneengesloten groene oever. Terwijl Shell volgens ANGS AW helemaal geen permanente laad- en loskade nodig heeft en een ander bedrijf zou kunnen volstaan met een laad- en losarm over de oever heen.

Pessimisme doorbreken

ANGSAW is erin geslaagd de als zwartkijkers bekend staande bewoners van Noord te betrekken bij de vele bouwplannen in het stadsdeel, meent Van den Berg. Bij de vernieuwing van De Banne-Zuid verschenen er grote spandoeken op flats tegen de sloop van elke woning. Die vernieuwingsoperatie werd volgens Van den Berg verschrikkelijk slecht aangepakt, met het beloven van inspraak om een half jaar later met een plan te komen waarin die inspraak niet was terug te vinden. ANGS AW is met de bewoners gaan zoeken naar alternatieven en slaagde erin het pessimisme te doorbreken, terwijl het alternatief ook in veel sloop voorzag. “Dan zie je opeens bewoners zelf ook oog krijgen voor de noodzaak van stedelijke vernieuwing en sloop accepteren als er tegelijkertijd maar garanties zijn voor aanvaardbare herhuisvesting. Jammer genoeg is het niet gelukt ons plan door te zetten.”

In die tijd, het was een halfjaar voor de laatste deelraadverkiezingen, kreeg hij van bewoners te horen dat ANGS AW het bij de verkiezingen goed zou doen als partij. Maar die optie is al bij de oprichting statutair uitgesloten. ANGS AW wil een bruggenbouwer tussen de politiek en de bevolking zijn, zegt Van den Berg. Vooral in Noord, waar grote aversie is tegen de politiek, bestaat daar behoefte aan. ANGS AW zelf telt leden uit linkse partijen, maar ook uit D66 en VVD. Oprichters Van den Berg en oud-secretaris Roel Poppe waren ooit afdelings-



ANGSAW voorzitter Harry van den Berg: “We willen de kwaliteit van het groen houden, maar we zijn absoluut niet tegen een stedelijke ontwikkeling.”

voorzitters van respectievelijk GroenLinks en de PvdA in Noord. De ANGS AW-voorzitter, als socioloog verbonden aan de Vrije Universiteit, zag al voor de opkomst van de leefbaarheidspartijen en Pim Fortuyn het politieke klimaat schuiven in Noord. Stedenbouwkundige plannen hebben daar volgens hem aan bijgedragen, door de geringe echte aandacht voor leefbaarheid en doordat ze van boven worden opgelegd. De strijd van ANGS AW bleef voor een groot deel een gevecht tegen ‘visieloze compromissen’ bij de inrichting van Noord. Soms stuit

erfpachtconvenant tussen gemeente en corporaties waardoor het voor de woningbouwverenigingen financieel aantrekkelijker is te verdichten in groene zones rondom herstructureringswijken in plaats van in de wijken zelf. Dit zorgt ervoor dat er aan de rand van die wijken ten koste van het groen hoogbouw verrijst, terwijl in de wijken zelf juist wordt verdund. Dit leidt ertoe dat herstructureringswijken “lelijke kommen” worden, door hoogbouw afgesneden van het restje groen dat overblijft. Van den Berg: “En dan hebben ze het in al die plannen

een discussieavond van ons over cultuur op de IJ-oever kon merken dat bewoners van de nabijgelegen Van der Pekbuurt enthousiast waren.” ANGS AW ijverde voor de aanstelling van de acquisiteur die voor de IJ-oevers culturele instellingen probeert binnen te halen. Een eigen poging om een Karel Appelmuseum in Noord te krijgen, strandde helaas. Maar nu is de vereniging bezig met ‘iets’ rondom dichters/beeldend kunstenaar Lucebert. “Maar dat is nog pril.”

“Ook de spreker van vanavond, stadsdeelcoloog Fred Haaijen, heeft zijn aanstelling deels aan ANGS AW te danken”, zegt de voorzitter. “Het idee van een stadsecoloog is twee jaar geleden op een groenconferentie door ons gepropageerd. Vanavond vertelt Haaijen wat hij in zijn eerste jaar in functie zoal heeft gedaan.”

Van den Berg heeft eens rondgekeken in Amsterdam, maar is geen met ANGS AW vergelijkbare club tegengekomen. Meestal zijn het toch actiegroepen rond één enkel thema of project, of tegen één plan. ANGS AW is misschien het best te vergelijken met de discussiefora rond grote projecten, zoals enkele jaren terug in zijn stadsdeel. Maar die zijn vaak van bovenaf opgezet en gaan dan over plannen die al in grote lijnen vaststaan. Van den Berg: “Wij initiëren zelf en doen aan meningsvorming. Daar schort het vaak aan bij inspraakprojecten.” ■

ANGSAW wil een bruggenbouwer tussen de politiek en de bevolking zijn

ze daarbij op grote ongerijmdheden. Zo was het Roel Poppe die in 2002 ontdekte dat de bouwplannen voor de nieuwe woonwijk De Bongerd er in een glossy brochure van de ontwikkelaar behoorlijk anders uitzagen dan in de plannen die de deelraad had goedgekeurd. Terwijl in dat goedgekeurde bouwplan al veel van de oorspronkelijke opzet was gesneuveld. De ontdekking was het begin van de val van toenmalig stadsdeelvoorzitster Marijke van Schendelen. “Je kunt je afvragen of een deelraadslid die afwijking niet had moeten constateren; maar goed, wij deden het.” Een andere “stompzinnige afspraak” is volgens ANGS AW het

over leefbaarheid.” ANGS AW heeft hierover een raadsadres geschreven en is zeer teleurgesteld dat de Amsterdamse gemeenteraad het niet heeft opgepakt. “Er wordt veel geklaagd over het niveau van de stadsdeelpolitiek, maar dat van de gemeenteraad is niet veel hoger.”

Maar ANGS AW heeft ook successen geboekt. Volgens Van den Berg heeft de vereniging er aan bijgedragen dat de IJ-oever ook een woonbestemming kreeg. Ook fungeerde ze als smeermiddel bij de plannen om het Filmmuseum naar Noord te halen. Van den Berg: “Daar werd natuurlijk al over gepraat. Maar ik denk dat het goed was dat het Filmmuseum op

Experiment met toewijzing op woonstijlen levert omstreden resultaat op

Leefbare complexen versus gemengde

Afgelopen jaar experimenteerde woningcorporatie Ymere op drie verschillende locaties met woningtoewijzing op basis van woonstijlen. Woningzoekenden mochten zich pas inschrijven voor een nieuwbouwcomplex als hun leefstijl en woningvoorkeuren 'matchten' met de kenmerken van het project. In Amsterdam leverde het aan de Oostelijke Handelskade omstreden resultaten op.

Jaco Boer

Zomer 2003. Bewoners van het nieuwbouwcomplex Hoop, Liefde en Fortuin aan de Borneolaan klagen in de lokale media steen en been over de terreur van enkele (jonge) huurders. Die vernielen ramen en plantbakken, bedreigen bewoners en houden met hun geschreeuw omwonenden urenlang uit hun slaap. De overlast is extra vervelend voor de woningcorporatie, omdat ze kort daarvoor nog de Zuiderkerkprijs had gekregen voor de bijzondere vormgeving van het complex. Stadsdeel en woningcorporatie Ymere proberen met extra verlichting en een strengere aanpak door de huismeester en de wijkagent de problemen op te lossen. De ergste herriestoppers krijgen een laatste waarschuwing. Wie zich nog schuldig maakt aan overlast, wordt uit zijn woning gezet. De maatregelen lijken te hebben geholpen. Afgelopen zomer was het redelijk rustig rond het woningcomplex, waar sociale huurwoningen en dure koopappartementen met elkaar zijn gemengd.

De problemen met het woningcomplex in het Oostelijk Havengebied waren voor Ymere niet de enige reden om dieper na te denken over een andere woningtoewijzing. Er was al langer ontevredenheid over de manier waarop in de stad sociale huurwoningen worden verdeeld. "Mensen kunnen niet bewust voor een locatie of complex kiezen waar ze zich thuisvoelen. Ze gaan in op een aanbiede-

ding van een corporatie, omdat ze bang zijn anders met lege handen te staan", meent Arnoud Schüller van de corporatie. Om toch een goede 'match' te kunnen maken tussen bewoners en huurwoningen heeft Ymere afgelopen jaar geëxperimenteerd met toewijzing op basis van 'woonstijlen' bij drie verschillende nieuwbouwcomplexen in Almere, Nieuw-Vennep en Amsterdam. Daarvoor is samengewerkt met de SmartAgent Company die eerder al een systeem had bedacht om mensen te kunnen indelen op leefstijlen.

Van alle woningzoekenden die aan het experiment meededen, is bekeken in welke mate zij aan de kenmerken van één van de vier onderscheiden woonstijlen voldeden. Zij

ke toewijzing verliep via de normale verordening. Bij Gibraltar werden huurders dus geplaatst op basis van hun woonduur en huishoudensamenstelling. De selectie op woonstijlen werkte alleen als een zeefvooraf.

Helft boven ziekenfondsgrens Bij Gibraltar werden vijfhonderd woningzoekenden uitgenodigd om zich in te schrijven voor de zestig sociale huurwoningen die een gemiddelde huurprijs van 450 euro hadden. Hoewel maar 276 kandidaten dit ook werkelijk deden, was de respons voldoende om de woningen direct verhuurd te krijgen. Opvallend was het lage aantal weigeringen. "Waar we voor vergelijkbare projecten in Amsterdam minstens zeven kandidaten

In Gibraltar woont maar één gezin met twee of meer kinderen

moesten daarvoor een vragenlijst invullen waarbij niet alleen werd ingegaan op persoonlijke waarden en normen, maar ook op de eisen die werden gesteld aan het woonmilieu, de woningkenmerken en de sfeer plus sociale samenstelling van een wooncomplex. Van tevoren was van elk complex al bepaald welke woonstijlen er het best zouden passen. Voor het Amsterdamse project aan de Oostelijke Handelskade - Gibraltar - kwam dat kort gezegd neer op een stijl waarin grote waarde wordt gehecht aan bijzondere woningtypen, een strakke vormgeving en het samenwonen met andere bewoners van diverse sociale en etnische klassen. Op basis van de antwoorden van de woningzoekenden konden nu de meest geschikte kandidaten voor elk project worden uitgenodigd om zich voor het complex in te schrijven. De uiteindelijk

moeten oproepen, waren we nu met twee man klaar", aldus Schüller. Ook met de leefbaarheid zit het tot nu toe goed.

"De huurders zitten er nu een jaar, maar onze huismeester heeft nog geen enkele melding van overlast gekregen." Al erkent hij onmiddellijk dat je pas over een aantal jaren definitieve uitspraken over het heilzame karakter van woonstijlselectie kunt doen.

Met behulp van de gegevens die Woningnet van de huurders heeft, kon Ymere de afgelopen maanden ook een profiel maken van de nieuwe bewoners in de drie projecten. In Almere en Nieuw-Vennep leverde dat geen grote verrassingen op. In de projecten waren vooral bewoners terechtgekomen die je er op grond van de locatie, het woningtype en de prijs ook had verwacht. Voor een deel ging dat ook op voor Amsterdam, hoewel je bij

CORRELATIE OF TOEVAL?

Wie de resultaten bekijkt van de voorselectie op woonstijlen in het project Gibraltar, ontkomt niet aan het idee dat woonstijlen voorprogrammeren op zaken als inkomen en huishoudentype. Is het wel toeval dat er op deze grootstedelijk locatie zoveel kleine huishoudens en hogere inkomensgroepen uit de selectie rolden? "Tussen de kernwaarden van een woonstijl en bepaalde demografische of sociaal-economische kenmerken zitten inderdaad bepaalde correlaties", aldus Gert-Jan Hagen van SmartAgent Company. "Iemand die carrièregericht is, zal vaker een hoog inkomen hebben dan iemand anders. Maar er is geen sprake van één op één relaties. Zolang alle woonstijlen in de woningtoewijzing aan bod komen, is die samenhang ook niet zo erg."

wijken

het kleine aantal grote gezinnen in Gibraltar vanuit volkshuisvestelijk oogpunt vraagtekens kunt zetten. Twintig van de zestig woningen hebben er vier of vijf kamers, maar in het gebouw woont maar één gezin met twee of meer kinderen. Nog meer omstrede is dat in het gebouw relatief veel mensen met een hoger inkomen zijn komen wonen. Waar bij alle nieuwbouwverhuringen in 2004 ruim een kwart van de huurders een inkomen had van minimaal 32.600 euro, lag dit bij Gibraltar op bijna de helft.

Huisvestingsverordening schuldig

Schüller is niet blij met de oververteenwoordiging van hogere inkomens. “De gemeente en wijzelf hebben er veel geld op toegelegd om ook op deze dure plek lagere inkomensgroepen een kans te geven. We streven dan wel naar complexen met een homogene bevolking, maar we zijn grootvoorstander van gemengde wijken.” Toch wijt hij de uitkomst niet aan de selectie op woonstijlen. “Het ligt aan de huisvestingsverordening. Daarin staat dat woningen met een huur boven de 397 euro voor alle inkomensgroepen open staan.” Naast een verandering van deze regel pleit hij ook voor een andere manier van voorrang voor grote gezinnen. “Met een getrapte systeem kun je grote woningen aan iets minder grote huishoudens toewijzen als de voorraad aan grote families is uitgeput. Nu waren we bij Gibraltar relatief snel door onze vijfpersoonshuishoudens heen.”

Ondanks deze resultaten wil Ymere in de toekomst vaker woningen gaan toewijzen op basis van woonstijlen. Vooral bijzondere projecten op ongewone locaties lenen zich volgens Schüller goed voor deze aanpak. “Bij andere com-

plexen kost het te veel tijd en is de toegevoegde waarde te klein.” De corporatie zou zelfs een ondergrens van minimaal 10 procent van alle verhuringen willen introduceren en het systeem ook willen toepassen bij mutaties in de bestaande bouw. De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties is nog niet zo ver. Maar Hans van Harten sluit zich in een eerste reactie wel aan bij het pleidooi om de verordening aan te passen. “Je bouwt in principe geen sociale huurwoningen voor mensen boven de ziekenfondsgrens.” Een getrapte voorrangregeling voor grote gezinnen ziet hij vanwege de extra re-

gelgeving echter niet zitten. “We kunnen beter naar de programmering van locaties kijken. Moet je ten koste van alles marktcontrair blijven bouwen en op een grootstedelijke locatie zoveel grote woningen voor grote gezinnen neerzetten? Amsterdam is groot genoeg om deze huishoudens op een andere locatie te bedienen zonder te vervallen in een concentratie in de armere delen van de stad.” De Dienst Wonen beraadt zich nog op een reactie op de resultaten van het experiment. Maar goed ingelichte bronnen geven aan dat de oververtegenwoordiging van hogere inkomensgroepen en kleine-

re huishoudens in Gibraltar een grote hindernis zullen vormen voor het vaker inzetten van woonstijlen in de woningtoewijzing. Woonduur is ook geen fantastisch selectie criterium, maar of woonstijlen nu de oplossing vormen voor alle problemen wordt ernstig betwijfeld. Wel is de kans groot dat de huisvestingsverordening naar aanleiding van dit experiment wordt aangepast. Het valt immers niet te verkopen dat de gemeente tienduizenden euro's korting weggeeft op de grondprijs van een project waar bijna de helft van de bewoners tot de hogere inkomensgroepen behoort. ■



Prestatieafspraken markeert nieuwe verhouding gemeente en corporatie

Wensenlijst of bestelbon?

De landelijke politiek buigt zich over de aansturing van corporaties. Er is brede steun voor de idee dat gemeenten daarbij een belangrijker rol moeten gaan spelen. De huidige - wederzijdse - vrijblijvendheid kan worden verminderd als corporaties en gemeenten prestatieafspraken vastleggen. Ongeacht de uitkomst van de Haagse besluitvorming is Amsterdam daar al mee begonnen.

Fred van der Molen

De relatie tussen overheid en corporaties is sinds 1993 geregeld in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). Al sinds de invoering ervan lopen er discussies over de sturingsmogelijkheden en/of zelfregulering van de corporatiesector, over matching van corporatievermogens, over toezicht, over mogelijke verbreding van het werkterrein en nevenactiviteiten. Intussen groeiden de corpora-

Momenteel wordt een herziening van het BBSH voorbereid. De besluitvorming daarover moet dit jaar haar beslag krijgen. Bij deze herziening spelen twee recente rapporten een belangrijke rol. Er is het advies van de Commissie De Boer dat in opdracht van Aedes en VROM is geschreven. Daarnaast is er het advies van RIGO Research en Advies in opdracht van de Tweede Kamer. De adviezen lopen flink uiteen, maar een van de zaken waar ze overeenstemmen is de versterking van de rol van de gemeente. Daar zou de invloed van de overheid zijn ankerpunt moeten krijgen. De idee is dat de huidige - wederzijdse - vrijblijvendheid wordt verminderd als corporaties en gemeenten prestatieafspraken vastleggen. Tevens zou er een vorm van onafhankelijke arbitrage moeten komen als partijen elkaar niet kunnen vinden. Vanwege de brede instemming is de kans groot dat dergelijke bilaterale prestatieafspraken onderdeel worden van het nieuwe BBSH. Maar hoe moeten die er uit zien? Wat wordt de juridische status van de ver-

plichtingen die worden aangegaan? Gaat het om contracten of inspanningsverplichtingen? Gelden de verplichtingen alleen voor de corporaties of ook voor de gemeenten? Zijn er sancties mogelijk als een van beide partijen haar verplichtingen niet nakomt?

Amsterdamse pilot

In tweederde van de gemeenten worden helemaal geen afspraken met corporaties gemaakt. In Amsterdam wel, maar de gemeente vindt de afspraken in 'stedelijke beleidsovereenkomsten' te vrijblijvend. Vooruitlopend op de landelijke besluitvorming is men daarom - met instemming van de corporaties - al begonnen met het maken van bilaterale afspraken tussen de gemeente en elke afzonderlijke corporatie. Dat is nog knap ingewikkeld, zo blijkt uit een 'pilotproject' waaraan corporatie Het Oosten en de gemeente Amsterdam vanaf september 2004 hebben deelgenomen. Tot dusver maakte de gemeente collectieve afspraken met de corporatiesector over zaken als het minimumpercentage sociale huurwoningen, aantallen doelgroepwoningen of de verkoop van huurwoningen. De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) is namens de corporaties de gesprekspartner bij het opstellen van deze stedelijke beleidsovereenkomsten. Die afspraken blijven, maar met de nieuwe individuele prestatieafspraken wordt straks vastgelegd welke bijdrage elke corporatie daartoe levert. Gemeente en afzonderlijke corporaties troffen elkaar al jaarlijks naar aanleiding van het 'activiteitenoverzicht' dat de corporaties presenteren. "Maar dat was toch vooral een beleefdheidsbezoekje", stelt Janneck Janmaat, manager juridische service van Het Oosten. "Redelijk vrijblijvend allemaal."

"Het moet niet zo zijn dat gemeente een bestelbon indient"

tievermogens flink in een periode dat de nieuwbouwproductie stagneerde en de doorstroming stokte. Dat maakte het gevoel in Den Haag alleen maar sterker dat de overheid onvoldoende greep heeft op de corporatiesector.

INZET CORPORATIES 2005, 2006, 2007 - TOTALE NIEUWBOUWPRODUCTIE EN SOCIALE HUUR

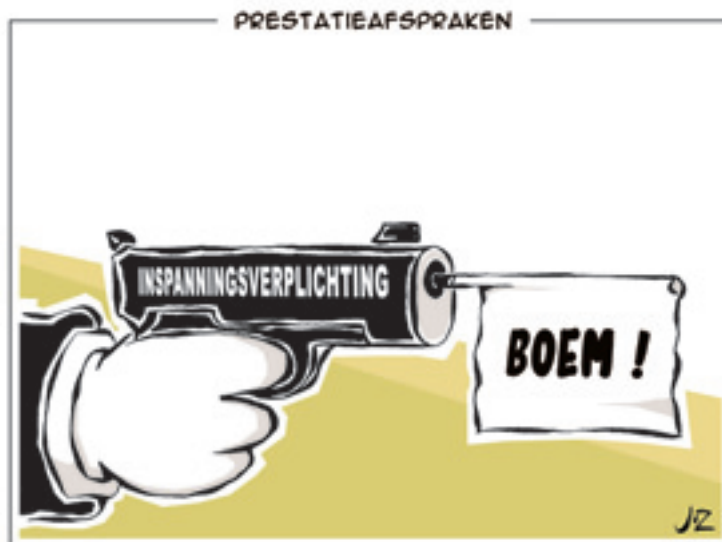
	2005		2006		2007	
	totaal	waarvan sociale huur	totaal	waarvan sociale huur	totaal	waarvan sociale huur
Eigen Haard	570	473	1074	476	295	109
Ymere	898	361	1117	560	1117	560
De Key	763	259	827	178	218	n.b.
Rochdale + Nieuw A'dam	1427	524	1060	348	1790	679
de Dageraad	711*	425	848*	374	401*	218
AWV	259	38	403	154	566	171
Het Oosten	797	287	735	213	1556	579
Zomers Buiten	431	386	685	186	120	40
Far West	130	57	878	463	1095	288
PWV Wonen	228*	63	100*	70	0	0
Woonzorg	0	0	0	0	0	0
Totaal	6214	2873	6644	2462	6041	2084

Bron: inzet corporaties 2005

* de Dageraad en PWV hebben aangegeven geen exacte cijfers te kunnen leveren over de totale nieuwbouw. Hier zijn de totalen van sociale huur en middensegment huur en koop bij elkaar opgeteld.

Afspraak Beleidsovereenkomst: 30% sociale huurwoningen

Inzet concept -Woonvisie: 1200 sociale huurwoningen per jaar



Aan die vrijblijvendheid moeten de prestatieafspraken een einde maken. De eerste versie van die afspraken is nu klaar. Het draait daarin de nieuwbouwproductie (van doelgroepwoningen), aantallen te verkopen huurwoningen, en aantallen samenvoelingen. Wat betreft de nieuwbouwproductie gaat het om het sociale en middensegment, met een focus op de sociale doelgroepwoningen: zorgbehoevenden/ouderen en grote gezinnen. Corporaties beloven de aantallen te halen; de gemeente spant zich in de corporatie zo goed mogelijk te faciliteren. Deze aanpak moet in de optiek van de gemeente leiden tot een echte 'benchmark' waarmee de prestaties van de Amsterdamse corporaties langs de meetlat kunnen worden gelegd. Let wel: het gaat allemaal nog steeds om inspanningsverplichtingen, niet om prestatiecontracten in juridische zin.

Vrijblijvend

Die vrijblijvendheid is juist het bezwaar waar Janmaat van Het Oosten tegenop liep. Zijn corporatie heeft met de gemeente een proefproject doorlopen. Vanuit de gemeente waren de Dienst Wonen, OGA en het bureau Woningbouwregie betrokken. Hij betreurt het dat de pilot niet heeft geleid tot een daadwerkelijke overeenkomst. Janmaat: "De gevoerde gesprekken waren zeker zeer waardevol. Ik denk dat het wederzijds een eye-opener was dat wanneer je gedetailleerd kijkt naar de voorgenomen plannen en investeringen, je veel preciezer over en weer prestaties kunt gaan omschrijven. Je krijgt veel beter inzicht in de haalbaarheid van de geplande projecten. Bovendien wekken die gesprekken begrip voor elkaars werkwijze en belangen. Dat is veel waard. Ik ben ervan overtuigd dat dit soort overleggen leidt tot betere prestaties aan beide kanten.

Maar ik heb er vanaf het eerste conceptcontract geen misverstand over laten bestaan dat het voor Het Oosten ging om duidelijke harde afspraken die in de buitenwereld cachet hebben. We moeten ermee naar buiten kunnen treden. En wij vonden dat ook de gemeente in zo'n contract verplichtingen zou moeten aangaan. Wij verkopen bijvoorbeeld 350 huurwoningen, de gemeente berekent alleen kostendekkende leges voor splitsingsvergunningen. Wij investeren in een probleemgebied in huismeesters, de gemeente verplicht zich het straatmeubilair tijdig te herstellen en de publieke ruimte schoon te houden. Dat soort afspraken. We wilden bovendien een scherpe geschillenregeling. Niet om een vechtcultuur te creëren, maar als iemand er een potje van maakt, moet de ander wel kunnen ingrijpen."

Over geen van deze punten konden Het Oosten en de gemeente het eens worden. De structuur van de gemeentelijke organisatie met zijn stadsdelen, maken zulke 'concernafspraken' moeilijk haalbaar. Bovendien wil de gemeente het van haar kant ook houden op inspanningsverplichtingen en er geen juridische consequenties aan verbinden.

Janmaat: "Een prestatieovereenkomst in afgezwakte vorm zoals de Dienst Wonen voorstaat, biedt ons geen meerwaarde. In dat geval beter geen contract dan een contract dat iets suggereert dat er niet is. Daar

doen we het niet voor. We kijken naar de publieke opinie. Het imago van de corporatiesector is niet best. We willen niet weer alleen met beleidsvoornemens aankomen. Ik betreur het dat de gemeente vindt dat inspanningsverplichtingen over en weer voldoende moeten zijn en dat er geen behoefte is aan een geschillenregeling."

Volgens beleidsmedewerker Arian Boersma van de Dienst Wonen is het niet reëel dat de gemeente zich juridisch bindt. "Er zijn zoveel onvoorspelbare zaken rond ruimtelijke-orderingsprocedures. Dan is er nog de relatieve autonomie van de stadsdelen. De gemeente verplicht zich wel zich maximaal in te zetten. Die inzet betreft dan proces en duidelijkheid over investeringscondities. We proberen actief knelpunten weg te nemen die corporaties hinderen hun werk goed te doen."

Directeur Hans van Harten van de AFWC vindt dat de verplichtingen wederzijds moeten zijn: "Het moet niet zo zijn dat de gemeente zomaar een bestelbon indient die de corporatie geacht wordt uit te voeren. Dus niet 'u vraagt en wij draaien.' Corporaties hebben een eigen verantwoordelijkheid. Van gemeente en stadsdelen mag je bijvoorbeeld eisen dat afgesproken locaties op tijd bouwrijp zijn, het bestemmingsplan klaar is en meer in het algemeen het investeringsklimaat gunstig is. Het valt me op dat de gemeente al roept dat er sancties getroffen moeten worden tegen corporaties die hun

afspraken straks niet nakomen. Maar er moeten dan ook sancties komen als de gemeente in gebreke blijft en die mis ik nog in het verhaal. Maar laten we eerst in goed vertrouwen met elkaar aan de slag gaan. Ik ben vóór harde contracten, maar die kunnen niet zonder een hardheidsclausule. Je kunt toch tegen onvoorziene omstandigheden aanlopen, zoals een slechtere afzetmarkt. Dan moet je je plannen kunnen aanpassen. Belangrijk is alles zo concreet mogelijk te benoemen. Het is voor ons heel belangrijk dat de gemeentelijke partij namens het hele concern, ook de stadsdelen, kan spreken zodat er wat te onderhandelen valt, zoals over locaties. Anders heeft het weinig zin."

Afspraken

In de eerste helft van dit jaar is er 'proefgezwoommen', waarbij de corporatieplannen voor 2005, 2006 en 2007 zijn vastgelegd. Bijgaande tabellen geven er een indicatie van. De bilaterale afspraken betreffen nieuwbouwproductie, aantallen te verkopen huurwoningen, en aantallen samenvoelingen. Wat betreft de nieuwbouwproductie gaat het om het sociale en middensegment, met een focus op de sociale doelgroepwoningen: zorgbehoevenden/ouderen en grote gezinnen. De meerwaarde is volgens Arian Boersma dat het direct een veel beter inzicht geeft in de bijdrage van elke corporatie aan de totale stedelijke afspraken. Wat opvalt is dat corporaties veel ambitieuzer zijn dan in de recente Woonvisie (het Amsterdamse beleid voor de woningvoorraad tot 2015) wordt ingecalculeerd. Zo wordt daar van de bouw van 1200 woningen in de sociale sector uitgegaan, terwijl de corporaties jaarlijks zo'n beetje het dubbele denken te kunnen bouwen. Ook de aantallen geprognosticeerde Wibos (wonen in beschermde omgeving)

en Rowo's (rolstoelgeschikte woningen) overstijgen verre de afspraken uit de woonvisie en de beleids-overeenkomst met de AFWC.

Van Harten: "Het toont onze ambitie en dat stemt mij optimistisch. Een zekere overmaat is ook goed om onverwachte tegenvallers op te vangen. Maar ik denk dat als je elkaar meer aanspreekt, het veel beter dan in het verleden lukt plannen tijdig de eindstreep te laten halen. Volgens mij komen we dichtbij de opgegeven aantallen uit, maar we gaan nog wel een discussie aan welke getallen nu echt realistisch zijn. Voor de plannen op lange termijn is dat natuurlijk lastiger te bepalen. Denk aan de problemen met IJburg 2 en de fijn-stofdiscussie."

Boersma: "Die hogere aantallen zijn ook wel een beetje het effect van de inhaalslag die we nu maken, mede dankzij het Bureau Woningbouwregie. Bovendien moet het natuurlijk eerst nog worden waargemaakt. Ik verwacht wel dat corporaties zich meer gelegen laten liggen aan het halen van de gestelde doelen nu er individuele afspraken worden gemaakt." Tot op heden blijkt de bouw van doelgroepwoningen er ondanks gemaakte afspraken vaak (gedeeltelijk) bij in te schieten. Met name de bouw van grote woningen komt onvoldoende van de grond.

Maar wordt de vrijblijvendheid met prestatieafspraken nu werkelijk teruggedrongen? De gemeente verwacht dat de vrees voor imago-schade de corporaties alert houdt. De jaarlijkse evaluatie kan leiden tot goede en slechte publiciteit ('naming and shaming'). Ook kan de gemeente de minister om maatregelen vragen. De Dienst Wonen is momenteel met het ministerie van VROM in gesprek om de gemeentelijke prestatieafspraken uitgangspunt te maken van de jaarlijkse beoordeling.

INZET 2005 WIBO'S, ROWO'S EN GROTE WONINGEN

	Wibo's		Rowo's		Grote woningen	
	via nieuwbouw	in bestaande bouw	via nieuwbouw	in bestaande bouw	via nieuwbouw	via samenvoegen
Eigen Haard	68	0	16	0	18	14
Ymere	75	0	50	0	302	22
De Key	0	30	12	5	0	0
Rochdale + Nieuw A'dam	30	0	0	0	133	52
de Dageraad	88	0	15	0	74	44
AWV	33	8	28	0	0	0
Het Oosten	40	0	100	20	25	0
Zomers Buiten	0	36	16	0	39	6
Far West	-	-	-	-	17	10
PWV Wonen	20	0		4	5	10
Woonzorg	0	0	0	0	0	0
Duwo/Intermezzo	0	0	0	0	0	0
Totaal	354	74	241	25	616	158

Bron: inzet corporaties 2005, de aantallen kunnen per jaar fors uiteenlopen, afhankelijk van de start van bepaalde projecten.

Wibo's (woningen in beschermde omgeving) Definitie: conform subsidievoorwaarden (aftoppingsgrenzen ihs)

Afspraak Beleidsovereenkomst: 300 per jaar

Inzet concept-Woonvisie/Opgave wonen-zorg: 260 per jaar

Rowo's (rolstoelgeschikte woningen) Definitie: conform subsidievoorwaarden (geen huurgrens)

Afspraak Beleidsovereenkomst: 60 per jaar

Inzet concept-Woonvisie/Opgave wonen-zorg: 55 per jaar

Grote woningen

Afspraak Beleidsovereenkomst: 250 nieuwbouwwoningen per jaar met minimaal 5 kamers tot de kernvoorraad+-grens

Subsidievoorwaarden: minimaal 5 kamers, min. 100m², tot aftoppingsgrens ihs

Inzet Woonvisie: 500 per jaar in de nieuwbouw tot ihs-grens (min. 100m² gbo)

Boersma: "De conclusies over het nakomen van de prestatieafspraken kunnen uiteindelijk van invloed zijn op de selectie van (markt)partijen. In het uiterste geval kan een corporatie die langdurig slecht presteert van projecten of gebieden worden uitgesloten."

Die 'naming and shaming' kan ook de gemeente treffen, realiseert Boersma zich: "De corporaties krijgen inzicht in de rapporten en recht op weerwoord voordat we naar de raad gaan."

Grote Vereenvoudiging

Het systeem van bilaterale prestatieafspraken past naadloos in De Grote Vereenvoudiging, de operatie die wethouder Stadig heeft ingezet om het woningbouwproces te vereenvoudigen. Prestatieafspraken bevorderen de transparantie. Tegenover de vrijheid die de bouwenvelop biedt, wil de gemeente toch afspraken zeker stellen over de bouw van doelgroepwoningen. Vanaf september wil men daarom starten met een beperkte prestatieafpraak alleen voor de voorgenomen bouw van

duizend doelgroepwoningen (wibo, rowo en grote gezinnen) en minimaal nog tweehonderd andere sociale huurwoningen de komende jaren. Deze afspraak over de bouw van doelgroepwoningen is bestuurlijk vastgelegd. Op stedelijk niveau zullen in bilaterale prestatieafspraken worden gemaakt over andere onderdelen van de stedelijke beleids-overeenkomst: aantallen te verkopen huurwoningen, aantallen samenvoegingen, productie voor het middensegment en dergelijke. De details daarover zijn nog niet vastgelegd.

Bouwenvelop en prestatieafpraak vullen elkaar aan: corporaties krijgen op projectniveau vrijheid bouwprogramma's naar eigen inzicht te optimaliseren; en via de prestatieafpraak wordt vastgelegd welke bijdrage de corporatie levert aan de stedelijke beleids-overeenkomsten.

Een potentieel gevaar van deze aanpak is dat de invloed van de stadsdelen wordt uitgehold. Om dat te voorkomen is een jaarlijkse consultatieronde voorzien waarin de stadsdelen hun wensenlijstje voor socia-

le huur en doelgroepwoningen in een meerjarenperspectief kunnen opgeven. Uit de consultaties van stadsdelen ontstaat een wensenlijst die wordt gematched met de bouwplannen van de corporaties. De Dienst Wonen beoordeelt als regisseur hoe de spreiding over de stad past in het totaalbeeld van de stedelijke behoefte. Uiteindelijk worden de prestatieafspraken per corporatie op stadsdeelniveau gespecificeerd. De stadsdelen blijven verantwoordelijk voor gebiedsgerichte afspraken en (behoudens grootstedelijke projecten) de uitgifte van bouwenvelopen aan ontwikkelaars. Als bovenstaand plan deze zomer bestuurlijk wordt bekrachtigd, start Amsterdam in september met deze vorm van bilaterale prestatieafspraken. Eerst beperkt tot doelgroepwoningen, maar in een latere fase uitbreidbaar met vele andere onderwerpen die in de stedelijke beleids-overeenkomsten worden vastgelegd. Zo ontstaat wellicht nog eens een echte Amsterdamse benchmark voor het maatschappelijk presteren van corporaties. ■

De Grote Vereenvoudiging III: point of no return is voorbij

De Grote Omschakeling

Als de helft van de kerosine op is, weet een piloot dat terugkeren onmogelijk wordt. Volgens Arthur Verdellen, Amsterdams woningbouwregisseur, zit De Grote Vereenvoudiging precies op zo'n 'point of no return': "We zitten met zijn allen in dat toestel en we kunnen alleen nog maar vooruit denken." Voor het zomerreces buigt de gemeenteraad zich over een aantal belangrijke beleidsaanpassingen rond de Basiskwaliteit, prestatieafspraken met corporaties en de Bouwvelop. Vanaf 2006 moeten worden gewerkt met de nieuwe regels.

Bas Donker van Heel

Plaberum = Plan- en besluitvormingsproces ruimtelijke maatregelen. Daarin worden de verschillende fasen van de planontwikkeling beschreven.



Woningbouwregisseur Arthur Verdellen en Fike van der Burght, projectleider van De Grote Vereenvoudiging

Zelfs de aanpak van de stroperigheid verloopt stroperig, verzuchtte wethouder Duco Stadig eens in NUL20 over de aanpak van de bouwstagnatie. De titel 'Transparantie van werken besluitvormingsprocessen' als doelstelling van De Grote Vereenvoudiging zegt eigenlijk al genoeg. Taaie materie. In het Werkplan staat niet voor niets dat de introductie van een andere cultuur en werkwijze nodig is: 'Beter aansluiten bij de huidige wet- en regelgeving, de markt en financiële situatie'.

"De gemeente Amsterdam is een groot en daarom wat log apparaat en dan heb je domweg tijd nodig om bij te sturen", weet Fike van der Burght, projectleider van De Grote Vereenvoudiging, maar ook adjunct-directeur van het PMB en het Bureau Woningbouwregie (BWR). Zij kan zich het begin van de operatie nog goed herinneren. In navolging van het p-team stelde Stadig in de zomer 2003 Arthur Verd-

juridische kwaliteit van plannen ('Raad van State-bestendigheid'). Met een aktetas vol analyses en plannings vertrok wethouder Stadig een jaar later voor vakantie naar het Meer van Genève. Toen hij terugkwam was De Grote Vereenvoudiging geboren: een ingrijpend pakket maatregelen om de bouwproductie te versnellen en vooral de bestaande overmaat aan beleid tegen te gaan waardoor de wo-

"We moeten begrijpen dat het nooit meer wordt zoals vroeger"

ellen aan om de stagnerende woningproductie uit het slop te halen. Het vergde geen raketgeleerde om vast te stellen dat de gemeentelijke werkprocessen een stuk effectiever en efficiënter konden. Dat gold bijvoorbeeld het Plaberum, de grondprijsbepaling, het bovenwettelijk Amsterdams beleid en de

woningbouw ook na zijn collegeperiode, zonder financiële smeer-middelen, op gang zou blijven. Nu is niets moeilijker in grotere organisaties en samenwerkingsverbanden dan het blijvend verbeteren van processen. "Dat onderkennen we ook", zegt Van der Burght. "Daarom lopen er een flink aantal ondersteunende acties. Denk aan 'rekenen en tekenen', het instellen van een juristenoverleg en een kennisnetwerk. Er zijn nogal wat werkgroepen actief, maar low profile. Geloof me, er komt veel creativiteit vrij. Dit proces wordt als heel inspirerend ervaren, en niet alleen door mij. Het belangrijkste punt is dat stedelijke diensten en stadsdelen elkaar hierin weten te vinden. Het verbeteren van onze werkprocessen is een zaak voor de hele stad." Aan de top van DGV staat een 'stuurgroep' en een 'kernteam'. De eerste wordt persoonlijk voorgezeten door Duco Stadig en bestaat verder uit vier stadsdeelbestuurders, de directeur van het Ontwikkelingsbedrijf en de directeur gebiedsontwikkeling Bijlmermeer. Verdellen is secretaris en projectleider. Van der Burght is eveneens lid. In het kernteam zitten invloedrijke ambtenaren van de cen-





Fike van der Burght, projectleider van De Grote Vereenvoudiging: "De eeuw van de volkshuisvesting pur sang is voorbij. Dat besef is nog niet tot alle gekozen politici doorgedrongen."

trale stad en de stadsdelen. Opvallend is dat zij geen ruggespraak met hun respectievelijke diensten hoeven te plegen. Dat zou het proces maar ophouden. Het kernteam bereidt de bestuurlijke besluitvorming voor en heeft daarbij overleg met portefeuillehouders, het sectorhoofdenoverleg, het overleg van directeuren in de ruimtelijke sector, de strategiegroep van Bureau Woningbouwregie, het beleidsatelier en het AVO. Een hele opsomming. Er zijn volgens de paradoxen van De Grote Vereenvoudiging veel mensen nodig om "de overmaat van mensen die beleid formuleren" (Stadig) tot normale proporties terug te brengen.

Toverwoorden

Duidelijkheid over rollen en verantwoordelijkheden, is één van de centrale thema's van vereenvoudigingsoperatie. Bij elke fase in het bouwproject is vastgesteld wie er eindverantwoordelijkheid is voor dat onderdeel; die partijen spreken met elkaar, daarna wordt het stokje overgedragen. Dat is ingewikkelder dan het lijkt. Want wie

draagt de eindverantwoordelijkheid, als er iets mis gaat? Een voorbeeld. Om bij een stadsdeelproject geld en inhoud in één hand te houden was het voorstel van Stadig na fase drie van het Plaberum (de bouwvraag) de financiële verantwoordelijkheid bij het betreffende stadsdeelbestuur te leggen. De financiële risico's werden in het verleden 'verzekerd' via het gemeentelijke vereveningsfonds. Moesten er nu veertien schrale vereveningsfondsen ontstaan? Medio juni komt het volgende voorstel uit de hoge hoed: bij afwijkingen van het vastgestelde grondexploitatie-saldo van een bouwproject moet de projectbeheerder (stadsdeelbestuur of gemeentebestuur) de eventuele meerkosten zelf com-

penseren binnen zijn (of haar) project. Extra wensen die na het fase 3 besluit opkomen, moeten financieel binnen het project zelf worden opgevangen. De functie van het vereveningsfonds blijft echter bestaan als echte nooduitgang. Nu staat er: "Tenzij sprake is van autonome ontwikkelingen, zoals

het vereveningsfonds als de kosten uit de hand lopen", legt Van der Burght uit. "Er zal bewuster gezocht moeten worden naar mogelijkheden om binnen het project de opbrengsten te verhogen." De verhouding tussen centrale stad en stadsdelen blijft een kwetsbaar item. Daarom wordt steeds bena-

"Je kunt niet meer vanzelfsprekend terecht bij het vereveningsfonds als de kosten uit de hand lopen"

grote renteschommelingen of nieuwe EU-regelgeving". Maar wat is nu de procedurele winst? "Die bestaat er uit dat er meer kostenbewustzijn ontstaat. Je kunt niet meer vanzelfsprekend terecht bij

drukt dat de stadsdeelverordening niet zal worden aangepast. 'Transparantie' is dan het volgende teverwoord dat in beeld komt. Maar dat moet je dan wel terugzien in de afspraken. Bijvoorbeeld over de se-

DE GROTE VEREENVOUDIGING

Doelstellingen

- » transparantere werk- en besluitvormingsprocessen
- » versnelling (woning)bouwproductie
- » kostenbeheersing

Kortom, een nieuwe opzet van het woningbouwproces in Amsterdam. Duidelijke afspraken tussen gemeente en marktpartijen en tussen centrale stad en stadsdelen. En een betere aansluiting op de huidige wet- en regelgeving, de markt en de financiële situatie.

Planning

- » Hoofdbesluitvorming voor het zomerreces, de rest na het reces.
- » Zomer 2005: invoeringsplan (communicatie, cursussen, enz.).
- » Januari 2006: invoering.

Om wat voor acties gaat het?

Een paar voorbeelden:

- » Vereenvoudiging grondprijzbeleid door middel van bouwveloppen, met duidelijke verdeling van verantwoordelijkheden, een sneller onderhandelingsproces en beheersing van kosten. Ontwikkelaars dragen meer risico en krijgen daarvoor optimaliseringsmogelijkheden als compensatie. (zie NUL20 19)
- » Aanpassing Plaberum. Het aantal planfasen wordt teruggebracht, evenals het aantal inspraakmomenten.

- » Minder toetsteams door verwijderen overlap. Terug naar één toetsteam.
- » Terugbrengen Amsterdamse extra's bovenop de eisen in het Bouwbesluit.
- » Duidelijke rolverdeling binnen ambtelijk apparaat bij ruimtelijke projecten. Leidraad voor opzetten van projectorganisaties. Aandachtspunt daarbij is persoonlijke continuïteit. Personele wisselingen op sleutelposities werken vertragend en verstorend.
- » Betere juridische kwaliteit. Plannen moeten 'Raad van State-bestendig' zijn. Dus: een gemeentebreed juristenoverleg om risico's in kaart te brengen.
- » Duidelijke verdeling van financiële verantwoordelijkheden tussen centrale stad en stadsdelen ten aanzien van kosten en opbrengsten van projecten.
- » Betere inbedding van voorzieningen en kleinschalige bedrijfsruimten in projecten.
- » Rekenen en Tekenen (zie vorige nummer van NUL20). Meer afstemming tussen ontwerpers en kostenbewakers.
- » Regelmatige risicoanalyses per project.
- » Actualisatie geluidzonebeheer/milieu-informatie.
- » Actualisatie Basisbestand en verbeteren beheer (dit is dé informatiebron over de woningbouwproductie).
- » Uitwisseling cursusaanbod. De diensten in de ruimtelijke sector maken hun cursussen toegankelijk voor anderen, bijvoorbeeld stadsdeelmedewerkers.
- » Opbouw Kennisbank Bouwen en Wonen.

lectie van een marktpartij. Wie heeft daarover het laatste woord? Verdellen, met een begin van geprikkeldheid: "Dat is heel eenvoudig. Bij het Ontwikkelingsbedrijf komt een expertisecentrum, waar een stadsdeel of een projectdirecteur advies kan vragen over de te volgen procedure. Hun keus koppelen ze terug naar het Ontwikkelingsbedrijf, dat overigens een zwaar advies kan uitbrengen als het niet in het belang van de stad is om een bepaalde partij te selecteren."

De centrale stad maakt voortaan stedelijke prestatieafspraken met corporaties. Weliswaar wordt voortgaand een inventarisatieronde langs de stadsdelen gemaakt, maar kan de stadsdeelpoliticus zijn eigen bevolking een aantal ouderenwoningen of woningen voor grote gezinnen beloven? De directe invloed lijkt minder te worden, met een nadruk op 'lijkt'. Want in de huidige situatie bouwt het stadsdeel evenmin zelf deze woningen, maar de corporaties.

Adieu volkshuisvesting?

Van der Burght zegt het met zoveel woorden: de eeuw van de volkshuisvesting pur sang is voorbij. Dat besef is, hoewel De Grote Vereenvoudiging gezien de discussies politiek echt leeft, nog niet tot alle politici doorgedrongen. "Als overheid heb je anno 2005 echt veel minder te vertellen over de woningbouw. We hebben geen eigen woningbedrijf meer en geen grote zakken met geld om zaken af te dwingen. Daarom is het beter om je te richten op het stimuleren van marktpartijen. Laten wij ons profileren met het realiseren van scholen, een gezondheidscentrum en de inrichting van de openbare ruimte."

Verdellen heeft wat moeite met de constatering van Van der Burght.



Woningbouwregisseur Arthur Verdellen:
"We moeten de netwerken terugbouwen in de stad. Door de komst van de stadsdelen zijn die voor een deel verbroken."

"Het is waar dat we als gemeente al lang niet meer zelf zorgen voor de sociale woningbouw, en dat was in Amsterdam ook nog eens 100 procent van de productie. Maar laten we ons niet kleiner maken dan we zijn: marktpartijen krijgen van ons een bouwvelop mee met een sociale opdracht. Corporaties hebben die sociale opdracht in hun statuten. Daar mag je best vertrouwen in hebben."

Dat geldt ook voor de bouwvelop: nadat over de grote lijnen van het bouwprogramma overeenstemming is bereikt en de grond overgedragen, ligt de zeggenschap en verantwoordelijkheid bij de marktpartijen. Zelfs van een bouwplicht is geen sprake, omdat je volgens de gemeente van uit mag gaan dat de ontwikkelaar het in de grond geïnvesteerde bedrag snel wil laten renderen. Geen overbodige regeltjes dus.

Volgens Verdellen draait het bij bouwplannen juist om vertrouwen. En dat was wel eens zoek. "We moeten de netwerken terugbouwen in de stad. Door de komst van de stadsdelen zijn die voor een deel verbroken. Je moet elkaar niet alleen maar aan de onderhandelingstafel tegenkomen." Hij organiseerde daarom informele ont-

moetingen, zoals ambtswoning-gesprekken voor stadsdeelbestuurders samen met corporatiedirecteuren. "We moeten met zijn allen begrijpen dat het nooit meer wordt zoals vroeger. Betere verhoudingen zijn een voorwaarde, daarom oefenen we met de partijen trouwens al met bouwveloppen en flexibele deals met optimaliseringsruimte. Het is voor ons ambtenaren ook wel even wennen aan het idee dat we niet meer over alles iets te zeggen hebben. Het belangrijkste is dat De Grote Vereenvoudiging een olievlek wordt, met steeds een goede afstemming binnen de ruimtelijke sector en tussen centrale stad en stadsdelen."

De Grote Omschakeling

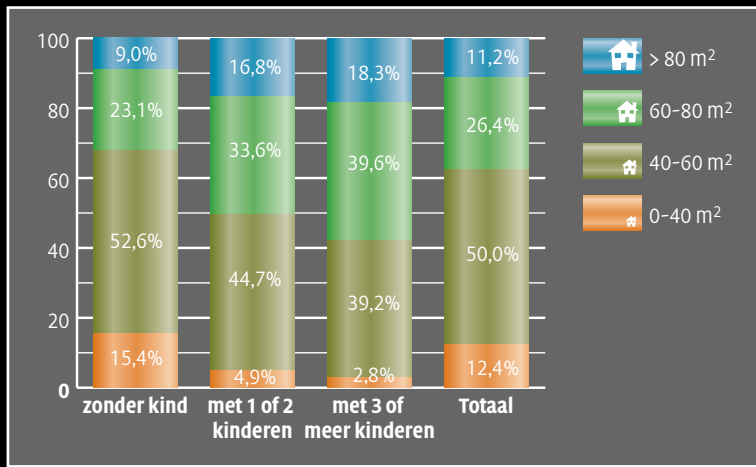
Hoewel een aantal belangrijke onderdelen uit De Grote Vereenvoudiging - zoals de aanpassing van het Plaberum, het onderhandelingsproces, de selectie van marktpartijen en de bouwportemonnee - de formele besluitvorming niet voor het komende zomerreces zullen halen, is de verwachting dat dit najaar toch een samenhangend programma bestuurlijk rond is. Dan begint De Grote Omschakeling. De ontwikkelaars (Neprom),

de woningcorporaties (AFWC), huurdersorganisaties en ASW en uiteraard de stadsdelen en centrale diensten zullen mee moeten in de nieuwe cultuur, opzet en rolverdeling. "Er leven nog heel veel vragen over wie waar invloed op heeft", zegt Van der Burght, "het vertrouwen in elkaar moet groeien." Omdat vertrouwen - hoewel reëel bestaand - toch een ongrijpbaar fenomeen is, worden prestaties afgesproken en ontwikkelingen bijgehouden. De vijftien 'deelnooties' van De Grote Vereenvoudiging worden 'geclusterd' en vertaald in cursussen. Ook voor (deel)raadsleden.

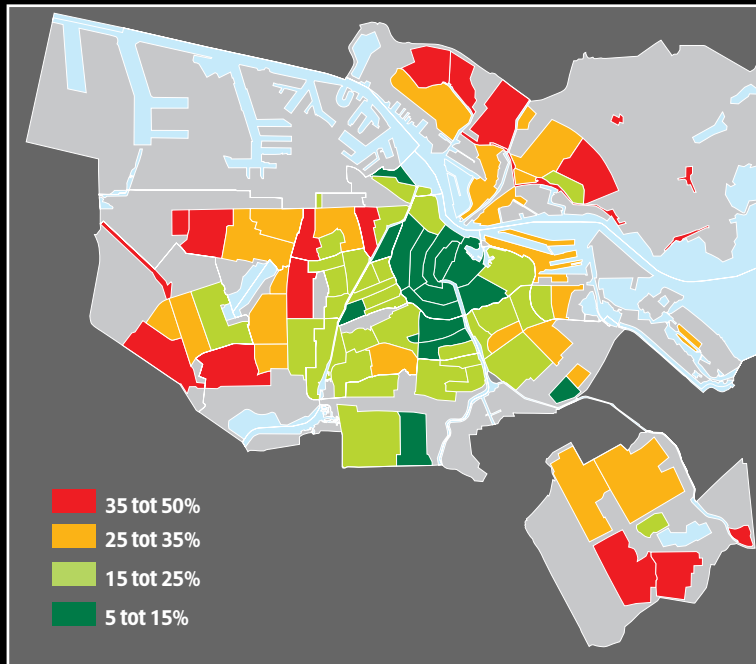
Verdellen weet dat na het omzetten van de knop nog wel wat nazorg nodig zal zijn. Die komt er uiteraard ook. "Er valt altijd wat van de wagen en dat moet je bij elkaar vegen." Na eerdere grote klussen als de Eurotop, de gemeentelijke Millenniumbug en de verkeerscoördinatie in Amsterdam zit hij prima in zijn vel, ondanks de onvermijdelijke drukte. "Mijn agenda is overspannen, ik niet." Wat hij hierna gaat doen, is nog onbekend. "Drie maanden niets doen zou misschien het beste zijn, maar tot nu toe zat er steeds één weekend tussen die klussen." ■

Amsterdams gezinsleven

Woninggrootte naar gezinssamenstelling



Het aandeel gezinnen per buurtcombinatie



Waar komen de meeste gezinnen bij?

	buurtcombinatie	stadsdeel	Aandeel gezinnen 2004	% toename tov 1998
1	Staatsliedenbuurt	Westerpark	17,2	+33,9
2	Burgwallen-oude zijde	Centrum	9,1	+23,1
3	Vondelbuurt	Oud-West	19,3	+19,7
4	Slotermeer-zuidwest	Geuzenveld-Slotermeer	28,6	+17,0
5	Helmertsbuurt	Oud-West	17	+15,8
6	Oostelijk Havengebied	Zeeburg	30,4	+15,4
7	Tuindorp Oostzaan	Noord	29,9	+15,2
8	Centrale Markt/GWL	Westerpark	35,8	+15,1
9	Buikslotermeer	Noord	25,2	+14,7
10	Nieuwendam-Noord	Noord	39	+14,5

Amsterdam lijkt wel eens een stad van singles, maar in de hoofdstad wonen ruim 100.000 gezinnen, een kwart van de huishoudens. Het aantal gezinnen is de laatste zeven jaar zelfs toegenomen met bijna 10 procent. Dit komt vooral omdat het aantal allochtone gezinnen groeit, maar ook omdat het aantal autochtone gezinnen dat de stad verlaat vrijwel niet meer daalt. Bijna eenderde is een eenoudergezin. De meerderheid van de eenoudergezinnen heeft maar één kind, stellen hebben vaker twee kinderen of meer.

Een kwart van de gezinnen is actief, via WoningNet of een makelaar, op zoek naar andere woonruimte, vooral vanwege de behoefte aan meer ruimte. Veel families wonen erg krap. Bijna 40 procent van de huishoudens met 3 of meer kinderen woont op een oppervlakte van minder dan 60 m². Het is dan ook niet vreemd dat in de stedelijke beleidsovereenkomsten al jaren wordt gepleit voor het creëren van meer grote woningen. Bij de nieuwe productieafspraken hebben corporaties en gemeente afgesproken jaarlijks 500 grote sociale huurwoningen te bouwen.

De meeste gezinnen willen in Amsterdam blijven wonen (73%), maar graag in een eengezinswoning (76%). Dat is zoals bekend een schaars goed in Amsterdam, van oudsher een reden voor jonge gezinnen de stad te verlaten. In buurten met veel eengezinswoningen wonen inderdaad veel gezinnen. De uitzondering vormen buurten als de Kolenkitbuurt waar veel allochtone gezinnen in portiekflats wonen. Juist in die westelijke tuinsteden wonen veel gezinnen die op zoek zijn naar een andere woning.

Gezinnen blijken nog liever in het eigen stadsdeel te wonen (62%) dan andere Amsterdammers. Het liefst willen gezinnen in Oud Zuid wonen, gevolgd door achtereenvolgens Osdorp, Oost/Watergraafsmeer, Amsterdam-Centrum en Geuzenveld/Slotermeer.

Die wens wordt in de praktijk vaak niet verwekelijkt. De laatste jaren neemt het aandeel gezinnen het meest toe in de Staatsliedenbuurt, gevolgd door opvallend genoeg Burgwallen-oude zijde in hot center.

Fred van der Molen

De gegevens zijn afkomstig uit een publicatie van De Principaal en de Dienst Wonen. Bronnen zijn het onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA 2003) en statistische gegevens van de Dienst Onderzoek en Statistiek.

Zie voor de hele brochure: www.nul20.nl

