

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – november 2005 #23

Europa dossier

Heeft vastgoedsector last van oneigenlijke staatssteun?

Europese subsidies: zegen of last

De gevolgen van de Wet Luchtkwaliteit
Amsterdam in trek bij Polen



Werkende jongere heeft lage
aibaarheidsfactor



Wel of geen
leefstijltoewijzing?



DGV III: nieuw plaberum,
minder invloed van burgers?

10 Luchtkwaliteit:
'na 2010 loopt de bouwstroom
nauwelijks meer gevaar'



15 Europese subsidies: zegen of last?



8
Neprom-directeur
Jan Fokkema:
"vastgoedsector heeft
echt last van oneigenlijke
staatssteun aan
corporaties"

- 4 Gemeenschappelijke ruimte **Kort nieuws**
- 8 Eerste verdieping: Europa Dossier
 - 8 **Heeft vastgoedsector eigenlijk last van oneigenlijke staatssteun?**
 - 10 **Actieplan luchtkwaliteit**
 - 13 **Gekke Henkie of trendsetter?**
 - 14 **Londen: Aanpak luchtkwaliteit op zijn Engels**
 - 15 **Europese subsidies: zegen of last**
 - 20 **Europeanen in Amsterdam**
- 17 Kort Bestek **Nieuwbouwshow smaakt naar meer**
- 23 Kort Bestek **Verdiert leefstijltoewijzing nu wel of geen navolging?**
- 24 Kort Bestek **Gaat regio Amsterdam ook loten?**
- 25 Tweede verdieping **Werkende jongere heeft lage aaibaarheidsfactor**
- 28 Als ik het voor het zeggen had **René Scherpenisse**
- 29 Derde verdieping **DGV III: Participatie, ook in envelop?**
- 32 Barometer **De bewoners van IJburg**

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 – november 2005 #23

DEZE BOODSCHAP KOMT AAN!

Vanaf volgend nummer is het op beperkte schaal mogelijk in NUL20 te adverteren. NUL20 bereikt ruim 7000

beleidsmakers, projectleiders, politici, bewonersvertegenwoordigers en andere professioneel betrokkenen bij het woonbeleid in de regio Amsterdam. Meer informatie over het plaatsen van advertenties vindt u op onze website:

www.nul20.nl/adverteren

Wie is er aan de beurt?

Wie in de regio Amsterdam een sociale huurwoning wil betrekken moet heel veel geduld hebben. De gemiddelde inschrijfwoonduur is de laatste jaren wel weer ietsje teruggelopen, maar nog altijd ruim zes jaar. Amsterdammers zijn met de wachtlijst opgegroeid. Het hoort bij de corporatietraditie; goocheme Amsterdammers maakten voorheen hun kinderen bij de geboorte al lid. Bij de overgang van het toewijzingssysteem naar het regionale aanbodmodel via Woningnet stond het principe van de inschrijfduur dan ook niet ter discussie. En nu de regio een nieuwe huisvestingsverordening voorbereidt zal het principe van de inschrijfduur ongetwijfeld grotendeels overeind blijven staan, hoewel de pleidooien voor alternatieven, zoals loten en leefstijltoewijzing, sterker worden. Amsterdam en wachtlijsten. Die horen bij elkaar. Maar helemaal vanzelfsprekend is de volgordebepaling op basis van inschrijfduur niet. Elders in het land loot men gewoon of nemen geïnteresseerden een 'optie' op hun droomwoning. En iemand moet ook maar eens uitleggen waarom het rechtvaardig is dat iemand die tien jaar in een corporatiewoning woont, voorrang heeft op een twintiger die al jaren tegen zijn zin bij zijn ouders woont. Elke regeling om schaarste te verdelen heeft zijn eigen winnaars en verliezers. Door de jaren heen is de druk op de politiek altijd groot geweest om voor spe-

ciale groepen een speciale status te regelen. Een andere keer wilde de overheid zelf sturen in de toewijzing om ongewenste (demografische) effecten tegen te gaan. Dat heeft in het verleden geleid tot een hele kaste van urgenten die via speciale regelingen een aparte status kregen. In de praktijk wordt een flink deel van de zestienduizend goedkope corporatiewoningen die jaarlijks vrijkomen daarom helemaal niet verdeeld op basis van inschrijfduur (alleen). Enkele jaren terug waren er wel zes urgentie categorieën. Daar is in gesnoeid, maar ook nu nog zijn er tal van speciale voorrangregelingen voor asielgeregten, stadsvernieuwingsurgenten, medisch urgenten, onderwijzers, politieagenten, verpleegsters, studenten, lokale voorrangsgroepen enzovoort; allemaal categorieën met weer hun eigen wachtlijstjes. Misschien moet daar nog een categorie bijkomen: mensen die heel dringend een woning nodig hebben.



26

Werkende jongere wil ook een eigen woning



Fred van der Molen
Hoofdredacteur NUL20
fred@nul20.nl

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

TEL: 020-693.7004
MAIL: redactie@nul20.nl
ADRES: Mr. Arntzeniusweg 20
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:
René Scherpenisse
Jeroen Slot

REDACTIERAAD:
Arian Boersma (Dienst Wonen)
André Buys (Rigo Research)
Frank Kuipers (HA)
Michaela Hanssen (ASW)
Jan Willem Kluit (AWV)
Bas van Meggelen (AFWC)

FOTOGRAFIE Nico Boink
VORMGEVING Pieter Lesage
DRUK Drukkerij Stolwijk

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

Heel Amsterdam krijgt glasvezel

“Dit is geen pilot of proefproject, maar de eerste stap naar een volledig glasvezelnet voor heel Amsterdam”, kondigde wethouder Van der Horst zichtbaar trots aan. Medio 2006 start de aanleg van glasvezel in Zeeburg, Oost/Watergraafsmeer en Osdorp. Naar verwachting is eind 2007 de aansluiting van veertigduizend woningen voltooid. In Glasvezelnet Amsterdam BV nemen behalve de gemeente, de ING bank en vijf Amsterdamse corporaties deel. De initiatiefnemers verwachten geen problemen met Den Haag en Brussel. Van der Horst: “Alle lichten staan op groen. Voor alle duidelijkheid: de gemeente geeft geen subsidie en staat niet garant voor anderen. We investeren (...) op gelijke voet en onder gelijke voorwaarden als onze partners.” Geen staatssteun dus. De deelnemende corporaties zijn AWW, Het Oosten, De Key, Rochdale en Ymere. Bij andere glasvezelprojecten zijn corporaties soms teruggefloten door het ministerie van VROM. Volgens Ron de Haas, lid van de raad van bestuur van Ymere, is de Amsterdamse constructie goed doorgesproken met minister Dekker. “Ik verwacht geen probleem. Een belangrijk aspect van onze aanpak is dat er geen maatschappelijk geld wordt gestoken in deze voorzieningen. Het aandeelhouderschap kost minder dan de aansluitrechten die we later zouden moeten betalen. Gezamenlijk investeren is handiger, goedkoper en rendabel.” Elke corporatie investeert 1,2 miljoen euro. De investering wordt in een aparte dochtermaatschappij ondergebracht. De Haas hoopt dat andere corporaties nog zullen toetreden. Hij benadrukt net als Van der Horst het economisch belang van glasvezel voor de stad. Hij wijst ook op de mogelijkheden van zorg op afstand, een zaak waar de corporaties steeds meer mee te maken krijgen. “Een nevenvoordeel is dat op termijn de satellietshotels van onze huizen kunnen verdwijnen.”

Volgens De Haas heeft de markt het laten afweten. Daarom moeten nu andere partijen het voortouw wel nemen. “We vinden het belangrijk dat we nu kunnen voorkomen dat glasvezel versnipperd wordt aangelegd. Zo wordt glasvezel voor iedereen bereikbaar.”

Volgens Rogier Noyon, namens Het Oosten betrokken bij het project, leggen alle corporaties bij nieuwbouw en renovatie vanaf dit moment direct glasvezel aan in de huizen. De corporaties ontvangen daarvoor later een kostenvergoeding van Glasvezelnet Amsterdam. Het Oosten heeft al ervaringen met glasvezel bij tweehonderd woningen in Osdorp. Noyon: “Je merkt dat die zogeheten ICT-woningen beter in de markt liggen dan vergelijkbare woningen. Het trekt ook bewoners aan die anders niet in Osdorp zouden gaan wonen.” [FVDM]

Amsterdamse PvdA prikkelt corporaties

Met twee notities zet de lokale PvdA de relatie met de Amsterdamse corporaties op scherp. Zo opperen de PvdA-raadsleden Olij en Reuten een nieuw gemeentelijk woningbedrijf op te richten, omdat de corporaties geen goedkope MGE-koopwoningen bouwen. De gemeenteraad heeft in december 2004 ruimte gegeven voor de bouw van vijfhonderd koopwoningen in Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE). Deze woningen vallen 40.000 euro goedkoper uit, omdat de gemeente de vaste lage grondprijs van sociale huurwoningen berekent. De corporaties zouden niets doen met deze regeling. Gelijktijdig betogen Olij en Reuten dat de lage grondprijs voor sociale huurwoningen niet meer van deze tijd is. Ze vinden dat de huidige prijsstelling, gemiddeld zeventienduizend euro per woning, tot een te grote subsidiestroom richting corporaties leidt.

Ten derde wil de PvdA de verkoop van sociale huurwoningen koppelen aan de nieuwbouwproductie van individuele corporaties. Corporaties die niet bouwen, mogen ook niet verkopen. Hans van Harten, directeur van de Federatie van Amsterdamse Wooncorporaties, ziet weinig in de voorstellen. “Iedereen mag natuurlijk een woningbedrijf beginnen, maar zo’n gemeentelijk bedrijf is gedoemd een marginale speler te blijven”. De rekensommen van Olij en Reuten kloppen volgens hem ook niet.

De mate van verkoop van huurwoningen koppelen aan de bouwproductie is volgens Van Harten “buitengewoon onverstandig en onwerkbaar”. “Voor een verkoopproces heb je lange-termijnzekerheid nodig. Het is ook onnodig. Het gaat erom dat we collectief de doelen halen; bovendien maakt de gemeente al prestatieafspraken met elke corporatie.”

Wat betreft de MGE-regeling is het volgens hem te vroeg na krap elf maanden conclusies te trekken. “De Key heeft bijvoorbeeld MGE-plannen voor nieuwbouw en bestaande voorraad. Maar de PvdA gaat er aan voorbij dat we de lage middengroepen beter kunnen bedienen met verkoop van bestaand bezit. Dat zijn veelal prijzen van 125.000 tot 160.000 euro. Vooral starters en allochtone gezinnen hebben daarvoor interesse. Nieuwbouw is toch altijd een stuk duurder.” Van Harten geeft wel toe dat de huidige MGE-regeling corporaties niet erg aanspreekt: “Zo’n woning moet dertig jaar lang de MGE-status houden, anders moet alsnog de commerciële grondprijs worden betaald. Dan leg je je wel heel lang vast. Het is ook vreemd want ook sociale huurwoningen mag je na vijftien jaar verkopen, althans een op de drie. De plannen van Olij en Reuten gaan er nu ook van uit dat de woning na vijftien jaar mag worden verkocht. Dat vinden wij ook aantrekkelijk. We willen graag meedenken over een MGE-regeling die wel werkt.” [FVDM]

Woonstorens Zuidwest Kwadrant

Aan het Jan van Zutphenplantsoen in Amsterdam-Osdorp is begonnen met de bouw van vier woonstorens. Aan de ene kant staan de woongebouwen in het water van het toekomstige Waterpark. Aan de andere kant reiken zij tot over de Jan van Zutphenstraat, zodat het verkeer onder de torens doorrijdt. Elke woonstoren heeft elf bouwlagen en omvat zowel huur als koopwoningen. De nieuwbouw gebeurt in opdracht van Rochdale en Eigen Haard en is onderdeel van de vernieuwing van het Zuidwest Kwadrant. [BP]



Het trapveldje dat moet wijken voor Fountainhead



Komst Fountainhead dichterbij

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Zeeburg heeft vrijstelling van het bestemmingsplan verleend voor het omstreden woningcomplex Fountainhead in het Oostelijk Havengebied. Daarmee komt realisering van het twintig verdiepingen tellende appartementengebouw dichterbij. Om aan bezwaren van omwonenden tegemoet te komen, wordt hoogstwaarschijnlijk een trapveldje aangelegd op een nieuwe landtong in de Ertshaven.

De collegepartijen in het stadsdeel zitten met het nieuwbouwproject behoorlijk in hun maag. De afgelopen maand zijn er door omwonenden meer dan 250 bezwaarschriften tegen het complex ingediend. Bewoners vrezen verkeers- en parkeeroverlast en zijn boos over het verlies van hun uitzicht en een tijdelijk trapveldje. De speelplek werd enkele jaren geleden aangelegd, nadat het oorspronkelijke nieuwbouwplan met 89 zeer luxe woningen onverkoopt bleek en herontwikkeld moest worden. In totaal komen er volgens het nieuwe plan 245 middeldure appartementen, een zwembad plus fitnesscen-

trum, een grand café, bedrijfsruimten en acht schoollokalen. Vooral met het laatste onderdeel is het dagelijks bestuur erg blij. Aan klaslokalen is in het Oostelijk Havengebied namelijk een groot gebrek. Zonder opname van dit onderdeel en het bovengronds plaatsen van de parkeergarage had overigens het nieuwe bouwplan wél aan de eisen van het bestemmingsplan voldaan.

De kosten van het toegezegde nieuwe trapveldje in de Ertshaven moeten voor 1,2 miljoen euro uit de grondopbrengsten komen. Van de projectontwikkelaar - een combinatie van De Key, Eigen Haard, BAM Vastgoed en Heijmans - verwacht het stadsdeel ook een flinke bijdrage. Directeur Bolhoeve van Eigen Haard kan nog geen toezeggingen doen, maar ziet wel mogelijkheden om eventuele besparingen op de stichtingskosten voor dit doel in te zetten. "Omdat het gebouw op een andere manier in het water wordt gezet, hoeft er minder geld te worden geïnvesteerd in beschermingsconstructies tegen het aanvaren van schepen." [B]

Afzet nieuwbouw stijgt

Overal in Amsterdam stijgt de afzet van nieuwbouwwoningen, zo blijkt uit berekeningen van het gemeentelijke Woningmarkt-team. Vooral IJburg is populair. Daar vinden acht op de tien woningen tamelijk gemakkelijk een bewoner. Het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Amsterdam analyseert jaarlijks de afzet van nieuwbouwwoningen. Drie jaar geleden verkochten alleen de goedkoopste woningen redelijk goed. Volgens onderzoeker Jeroen Tieman is vorig jaar de belangstelling voor duurdere woningen duidelijk gestegen. In 2004 werd 58 procent van de aangeboden woningen nog in hetzelfde jaar verkocht. Dat percentage laat zich vergelijken met de marktomstandigheden direct na de eeuwwisseling.

Niet alleen eengezinswoningen zijn populair. Ook de afzet van appartementen vertoont een stijgende lijn. Bovendien is er voor de kritische woonconsument meer keuze. Het woningaanbod in de vrije sector groeit: een op de vijf is een markthuurling. Het beschikbaar komen van deze woningen heeft volgens de onderzoekers de doorslag gegeven bij het ombuigen van de Amsterdamse woningmarkt. Amsterdammers krijgen bovendien meer vierkante meters voor hun geld. De prijs per vierkante meter daalde vorig jaar ten opzichte van 2003 met tien procent. Terwijl de gemiddelde woninggrootte vorig jaar is toegenomen. Voor dit jaar verwacht Tieman een verdergaande groei van de afzet van nieuwbouwwoningen. [BP]

Fiat voor sloop flats Delflandplein

De deelraad van Slotervaart heeft ingestemd met het vernieuwingsplan voor het Delflandplein. Dit betekent dat twee flats met in totaal 138 woningen ondanks felle bewonerprotesten in 2010 worden gesloopt. De twee flats vormden afgelopen jaren een van de hete hangijzers bij de vernieuwing van de Westelijke Tuinsteden. In een poging ze te behouden schakelden bewoners zelf een architectenbureau in dat een renovatieplan opstelde. Teleurgestelde bewoners richten nu hun pijlen op herhuisvesting - zonder wisselwoning - in een nieuwbouwlocatie aan de Westlandgracht, aan de andere kant van de A10. Directeur Jacques Thielen van de ontwikkelende corporatie Far West heeft toegezegd hiervoor zijn uiterste best te zullen doen, maar kan geen garanties geven. Het is volgens Thielen sowieso moeilijk om over zo'n lange periode harde toezeggingen te doen als het gaat om bouwplannen. En het probleem is dat de nieuwbouw aan de Westlandgracht volgens de huidige planning pas een jaar na de sloop van de Delflandpleinflats wordt opgeleverd. "Plannen kunnen worden aangepast", meent secretaris Adri Tognetti-Burgers van de bewonersvereniging. Het plein moet het nieuwe hart worden van de omliggende Delflandpleinbuurt. Het programma voor het plein en directe omgeving voorziet in 515 woningen, waarvan 29 procent sociale huur en de rest duurdere huur- en koopwoningen. Bij die sociale huur zijn ruim honderd bijzondere woningen: 44 voor een sociaal pension van HVO-Querido, 24 voor psychogeriatrische patiënten en 34 WIBO- en rolstoelgeschikte woningen. Daarnaast komt er 44.000 vierkante meter bedrijfs- en kantoorruimte, onder meer voor een winkelcentrum en een dienstencentrum. Onder de A10 komen een passage en een supermarkt. In 2016 moet de vernieuwing klaar zijn. [JVD]

Ymere bouwt De Geuzen

Ymere heeft ingestemd met de bouw van het woningcomplex De Geuzen in stadsdeel Geuzenveld-Slotermeer. Aan het water van de Albardagracht verrijzen 78 koopwoningen en 42 sociale huurwoningen, waarvan dertig speciaal voor ouderen. De woningen bevinden zich in twee woontorens en in een klein appartementengebouw. Ook komen er eengezinswoningen met tuintjes. Door de bouw van een parkeergarage is het mogelijk het gebied autovrij te maken. Start bouw is voorzien begin 2007. [BP]

'Meer doen met de Amstel'

Bij de toekomstige bebouwing van Overamstel moet meer aandacht worden geschonken aan de Amstel en de Duivendrechtsevaart, zo meent de Amsterdamse Raad voor de Stadsontwikkeling (ARS). Het water is in de huidige plannen bijna nergens te zien. Ook zijn de oevers onbegaanbaar. Volgens de ARS is het maken van plannen voor Overamstel niet eenvoudig. De belangen van de aanwezige bedrijven, het handhaven van de Bijlmerbajes en stagnerend overleg met Nuon belemmeren de voortgang van de planontwikkeling. Het ontbreekt de gemeente aan heldere antwoorden over de toekomst van de A2 en de rol van de Amstel. Verder wordt gevreesd voor het ontstaan van een monotoon woongebied.

De raad wil woningbouw niet wegzetten in een hoek van het gebied. Overwogen moet worden een nieuwe verbinding over de Amstel te maken met de Rivierenbuurt. Zo'n oversteek kan ook nieuwe kansen opleveren, aldus het advies. [BP]

Ouderencomplex Amstel van de baan

De bouw van een complex levensloopbestendige woningen aan de Amstel is van de baan. Stadsdeel Oost/Watergraafsmeer wil niks weten van sloop van sociale huurwoningen in de Van der Kunbuurt. Woningbouwvereniging AWV staakt verdere plantontwikkeling en gaat opnieuw bekijken welke investeringen in de verouderde naoorlogse portiekwoningen moeten worden gedaan.

De plannen voor een levensloopbestendige woonwijk werden afgelopen najaar gelanceerd door de Ouderenadviesraad van Oost/Watergraafsmeer. Volgens hen is er in Amsterdam grote behoefte aan nieuwe woonvormen voor ouderen. Daarbij lieten zij het oog vallen op de Van der Kunbuurt. AWV was vervolgens bereid samen met stichting Humanitas in hoge dichtheid nieuwbouw te plegen. Een flinke hoeveelheid nieuwe levensloopbestendige woningen zou daarbij naar Rotterdams model worden gecombineerd met winkels, horeca en diverse vormen van zorgverlening.

AWV-directeur Gerard Anderiesen is teleurgesteld over de houding van het stadsdeel. "Het gebied achter het Amstelstation leent zich heel goed voor verdichting. Het aantal sociale huurwoningen kan juist dan sterk toenemen, maar de raadscommissie maakt op voorhand ieder gesprek onmogelijk." Hij verwacht niet dat van transformatie van de oude buurt nog veel terecht zal komen. Op de korte termijn moet in de bestaande woningen worden geïnvesteerd. Daarbij overweegt AWV een deel van de woningen te verkopen. Bij het ontstaan van nieuwe eigendomsverhoudingen verdwijnt de kans op drastische herstructurering. [BP]

Bankgebouw omgebouwd voor woningen



Woningcorporatie Het Oosten koopt het kantoorgebouw van ABN Amro in de Amsterdamse binnenstad. De Amsterdamse corporatie wil het kantorencomplex samen met projectontwikkelaar Vesteda ombouwen tot sociale huurwoningen en middeldure appartementen. Het kantoor aan de Vijzelstraat behoort tot de grootste kantoorgebouwen van de binnenstad. ABN Amro huurt

het gebouw nog enige jaren. Daarna wordt het zeven verdiepingen tellende pand grondig gerenoveerd. Mogelijk verdwijnt daarbij de overbouwing van de Kerkstraat. Het gebouw biedt ruwweg plek aan 260 appartementen van honderd vierkante meter. Volgens Het Oosten is de aankoop een buitenkans om in de binnenstad nieuwe sociale huurwoningen te bouwen. Om de kosten voor deze woningen te dragen worden ook middeldure huurwoningen gerealiseerd. Daarnaast komt er kleinschalige kantoorruimte en blijft de parkeerkelder intact. Beide kopers hebben nog geen toestemming voor de verbouwing. Stadsdeel Centrum is daar in het verleden steeds tegen geweest. Mocht toestemming uitblijven, dan gaat de aankoop niet door. Het kantoorgebouw dateert uit de jaren zeventig en was onderdeel van het hoofdkantoor van de toenmalige ABN. Eerder was er sprake van dat Maeyveld v/h Imca Vastgoed het kantoorgebouw zou aankopen voor ombouw tot een combinatie van koopwoningen en kantoren. [BP]

Vernieuwing Jeruzalem van de baan

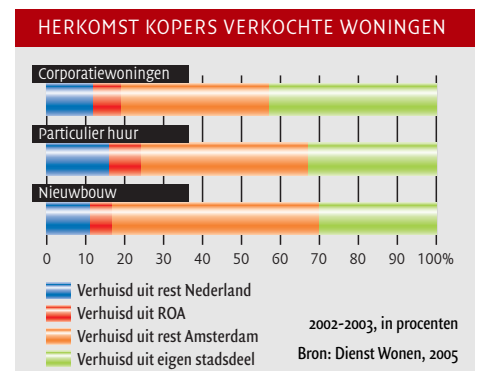
De duplexwoningen in Jeruzalem in stadsdeel Oost/Watergraafsmeer worden voorlopig niet verbeterd. De woningcorporaties De Dageraad, De Key en Rochdale hebben de onderlinge samenwerking beëindigd, zo hebben ze de bewoners begin november laten weten. Het is volgens hen onmogelijk een financieel haalbaar vernieuwingsplan te maken. Drie jaar geleden formuleerden corporaties, stadsdeel en bewoners een gezamenlijk masterplan, dat uitging van het behoud en herstel van een deel van de duplexwoningen in combinatie met het bouwen van nieuwe woningen en de komst van een woonservicezone voor ouderen. Vervolgens ontstonden

bestuurlijke problemen. Eerst sprak de stadsdeelraad zich om principiële redenen uit tegen de komst van koopwoningen. Daarna werd vanuit monumentenzorg gepleit voor behoud van de oorspronkelijke wijk. Eind vorig jaar al weigerden de corporaties in te stemmen met een tekort van 23 miljoen euro. De poging van stadsdeelwethouder Princen de impasse te doorbreken door afgelopen zomer alsnog koopwoningen toe te staan, heeft niets aan die afwijzing veranderd. "Het is niet gelukt tot een resultaat te komen waar alle partijen tevreden mee zijn. Daarom gaan de corporaties afzonderlijk verder," aldus een woordvoerder van woonstichting De Key. [BP]

Verkoop goed voor wooncarrières

De verkoop van huurwoningen stelt meer Amsterdammers in staat een 'wooncarrière' binnen de stadsgrenzen op te bouwen. Dat stellen onderzoekers van de Dienst Wonen in een rapport over de verkoop van huurwoningen tussen 1999 en 2003. Daaruit blijkt dat vooral Amsterdammers huurwoningen kopen. Het zijn vooral gezinnen van etnische minderheidsgroepen en jonge starters onder de 25 jaar die dankzij de relatief goedkope corporatiewoningen toegang tot de koopmarkt krijgen. Onder de kopers van corporatiewoningen zijn relatief veel huurders die de eigen woning kopen. Volgens de onderzoekers is het kopen van het eigen huurhuis een eerste stap in de wooncarrière. Daarmee wordt kapitaal opgebouwd voor eventueel een volgende stap. De verkoop van huurwoningen leidt tot een verjonging van het bewonersbestand en tot

intensiever gebruik van de woningen. Een huis kopen doe je namelijk vaak samen. Jonge stellen die in een koophuis voor het eerst gaan samenwonen, laten vaak elders in de stad weer twee woningen of kamers achter. [JVDT]



Honderdste aansluiting Alarmering Plus

In Amsterdam Osdorp is kort geleden de honderdste aansluiting gerealiseerd van Alarmering Plus, een systeem dat ouderen en hulpbehoevenden in staat stelt veiliger en comfortabeler thuis te blijven wonen. Het kastje dat in de woning wordt geplaatst, maakt het mogelijk dat bewoner en meldcentrale met elkaar praten. Na een noodoproep zoekt de meldcentrale direct contact. Als een reactie uitblijft zorgt het zorgsteunpunt dat er binnen vijftien minuten iemand langskomt. De meldcentrale kan op afstand de deur opendoen. Bewoners kunnen ervoor kiezen het draadloze systeem ook te gebruiken voor inbraaksignalering en brandmelding. Het systeem is modulair uitbreidbaar, bijvoorbeeld voor lichtscheming, zonwering of zelfs dwaaldetectie voor dementeren.

De proef loopt ruim een jaar. Volgens A. van der Winkel, secretaris van de bewonerscommissie van gebouw Oklahoma, zijn de gebruikers zeer positief over het systeem: "Het geeft je de garantie dat je in eigen woonomgeving kan blijven wonen. Maar je moet er wel mee leren werken, net als met een mobiele telefoon."

Alarmering Plus is een initiatief van CareWest in samenwerking met Alarmering Thuiszorg Amsterdam (ATAcom), ouderenzorgaanbieder Antaris, Het Oosten en de AWV. De honderd aansluitingen leveren volgens Jeanette Oudhof, manager technische dienst van ATAcom, gemiddeld zo'n dertig alarmmeldingen per maand op. De helft betreft echte hulpverzoeken. De meeste valse alarmen hebben te maken met de bewegingsmelder, die alarm slaat omdat bewoners vergeten in te stellen dat ze langere tijd van huis zijn.

Volgens Bert Runhaar van CareWest is het grootste aandachtspunt niet het systeem zelf, maar de zorg erachter: "je moet kunnen garanderen dat je snel ter plekke bent."

Hans Mijnen, de regiomanager van Antaris, is positief over het project en wil er graag mee doorgaan.

De basisvoorziening kost per woning zo'n tweeduizend euro. Die werd nu betaald uit diverse potjes, maar de vraag is wie straks betaalt voor de kastjes. De huidige gebruikers betalen de gewone bijdrage voor personenalarmering in Amsterdam. Runhaar: "We veronderstellen dat bewoners bereid zijn geld uit te trekken voor zo'n voorziening." [FVDM]

Huurders vaker geïntimideerd door huiseigenaar

Huurders worden steeds vaker geïntimideerd door huiseigenaren met verkoopplannen. Dat zegt het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag in zijn rapportage 2004/2005. De intimidatie varieert van het op een 'nette' manier dreigen met ontruiming en juridische procedures tot grove pesterijen en zelfs het gebruik van fysiek geweld. Huurders zwichten vaak onder deze druk, dikwijls ook omdat ze opzien tegen juridische procedures en de kosten daarvan. De stijging van het aantal klachten over ongewenst verhuurgedrag doet zich vooral voor rond splitsing en geplande verkoop van particuliere woningen. De opstellers van het rapport vrezden een verdere toename als de huurmarkt wordt geliberaliseerd. "We krijgen nu al meldingen binnen over huurders die van hun huisbaas het dringende advies krijgen vast om te zien naar een goedkopere woning, omdat de huur straks fors omhoog gaat", aldus Meldpunt-medewerker Marcel Suitela.

Ofschoon de meeste klachten over ongewenst verhuurgedrag zich in de particuliere sector voordoen (191 in de eerste helft van 2005, tegenover 223 in heel 2004), blijven corporaties niet buiten schot in de rapportage. Het aantal klachten over corporaties nam toe van 42 in heel 2004 tot 48 alleen al in de eerste helft van 2005. Met name Ymere en Rochdale worden in de rapportage geheld, omdat die corporaties zich niet hielden aan de regels bij tijdelijke verhuur van woningen die voor de verkoop waren bestemd. Over vrijwel alle corporaties kwamen klachten binnen over de afrekening van servicekosten en het zonder overleg aanpassen van deze kosten. Het Meldpunt pleit er onder andere voor meer middelen vrij te maken voor voorlichting aan bewoners en (juridische) ondersteuning bij splitsing, renovatie of sloop van hun woningen. Zo bestaat voor juridisch gecompliceerde zaken een speciaal proceskostenfonds van 11.500 euro per jaar. Maar de bodem van dit potje was halverwege 2005 al in zicht; het Meldpunt wil het fonds daarom vergroot zien tot 25.000 euro. [JVDT]

Nieuwbouwwijk op volkstuin

Op het voormalige volkstuinenpark Buikslotermeer in Amsterdam-Noord kunnen 650 woningen worden gebouwd. De bouw moet binnen twee jaar beginnen, zo heeft projectontwikkelaar CZAN verklaard.

Volgens consortiumdirecteur J. Prins bestaat de helft van het plan uit eengezinswoningen met tuintjes. Aan de rand van het gebied verrijzen appartementen. Corporatie Het Oosten werkt nog aan een plan voor de komst van een hoge woontoren. CZAN is een samenwerkingsverband van onder meer Blauwhoed, Vesteda en Het Oosten. Zij zullen de komende jaren nabij het winkelhart van Noord in totaal 2400 woningen bouwen. Het tuinpark wordt volgens een *turnkey*-aanpak ontwikkeld. Dat houdt in dat de ontwikkelaar niet alleen het woningbouwprogramma realiseert, maar ook de inrichting van de openbare ruimte op zich neemt. [BP]



Wake voor koopwoning

Zeven potentiële kopers hebben de nacht doorgebracht op de stoep van de woonwinkel van Bouwconsortium IJdelta om een woning in Blok 11a te kunnen bemachtigen. Speciaal voor dit blok zag IJdelta af van de gebruikelijke lotingprocedure. Blok 11a aan de nog te graven Polygoongracht omvat naast veertig koopwoningen een medisch centrum en een contingent huurwoningen. De bouw start begin volgend jaar.

Met de bouw van drieduizend woningen op Haveneiland-Oost en het oostelijke deel van de Rieteilanden is inmiddels een start gemaakt. Start bouw is niet afhankelijk van verkoopresultaten. De woningen worden direct en zonder vertraging op voorraad door de bouwconsortia van IJburg gebouwd. De bouwactiviteiten zijn het gevolg van de eerder dit jaar afgesproken bouwenvolop. Toen zijn in één keer afspraken gemaakt over de totale bouwstroom. [BP]

Neprom-directeur Jan Fokkema bepleit duidelijke scheiding sociale en commerciële taken van corporaties

'Ja, vastgoedsector heeft last



Heeft de vastgoedsector echt last van oneigenlijke staatssteun aan corporaties, zoals Brussel beweert? Neprom-directeur Jan Fokkema meent van wel. Maar als minister Dekker werk maakt van de scheiding tussen commerciële projectontwikkeling en de sociale corporatietaken, dan kunnen de projectontwikkelaars goed vooruit. Al heeft hij twijfel over de bereidheid van politiek Den Haag daadwerkelijk een gelijk speelveld te realiseren.

Bert Pots
Voor Jan Fokkema hoeven corporaties zich niet te beperken tot hun sociale taken. "We zeggen niet dat corporaties alleen maar sociale doelen mogen dienen. De voorhoede ontwikkelt zich tot professionele vastgoedbedrijven. De aanwezigheid van een dergelijk bedrijf heeft een gunstig effect op de professionele uitvoering van de sociale taken. Maar 'een gelijk speelveld' houdt voor ons wel in dat corporaties voortaan onder dezelfde voorwaarden opereren als gewone ontwikkelaars. Ze betalen nu geen vennootschapsbelasting. Soms wel, maar meestal niet. Dat levert een concurrentievoordeel op. Dat verschil moet verdwijnen. Als je

ondernemer bent, dan betaal je vennootschapsbelasting. Heel simpel."

De scheiding tussen publieke en commerciële corporatietaken is volgens Fokkema op zich redelijk gemakkelijk te realiseren. "Minister Dekker was daarmee op de goede weg, maar ik heb grote twijfel over de daadkracht van politiek Den Haag. Toen de minister be-

hangen van het inkomen van de huurder. Dat geeft eindeloos geschuif met bezit. Iemand verplicht om te verhuizen, dat gaat me beslist te ver. Dan is het veel verstandiger om te spelen met het huurniveau: laten we dan maar overgaan op inkomensafhankelijke huren. Als mensen meer moeten betalen, dan worden ze eerder verleid om naar de vrije sector over-

"Laten we dan maar overgaan op inkomensafhankelijke huren"

gon aan de herziening van het BBSH, riep de Kamer in koor dat de nieuwe constructie beslist Europe proof moest zijn. Maar nu roept iedereen, na de brief van Eurocommissaris Kroes, dat Nederland zich niet door Brussel de les moet laten lezen. Daardoor dreigt wankelmoedigheid. Ik voorzie dat de Kamer straks niet doorpakt en de sociale taak en commerciële activiteiten in de corporatie laat zitten. De politiek denkt dat toezicht dan gemakkelijker te regelen is. Voor de ondernemende corporaties zou dat een enorme stap terug zijn. Dan zou opnieuw de vernieuwing van de sector worden uitgesteld."

Fokkema geeft toe dat Brussel de discussie ook niet eenvoudiger maakt. "Welke consument wordt via de corporaties voorzien van staatssteun? De Europese Commissie meent op zich terecht, dat mensen die voldoende verdienen niet via staatssteun aan een woning mogen worden geholpen. Brussel legt de knip niet primair bij het huurniveau, maar bij de hoogte van het inkomen. Dat klinkt niet onlogisch, maar dat uitgangspunt valt in de praktijk moeilijk te operationaliseren. Niemand wordt er gelukkig van als we de status van een woning laten af-

te stappen. Ook wordt de overstap naar een koopwoning kleiner. Veel mensen kopen immers niet als ze slechts een lage huur hebben. De pogingen van Dekker om te komen tot liberalisering van een deel van de huurmarkt gaan ook de kant op van inkomensafhankelijke huursommen."

Gelijk speelveld

Fokkema wijst nog op een ander concurrentieverstorend element: de inzet van corporatievermogen voor risicovolle activiteiten. "Corporaties hebben hun vermogen onder relatief afgeschermd omstandigheden opgebouwd. Ze spreken wel van eigen geld, maar feitelijk hebben ze dat onder het regime van het BBSH verzameld. Bovendien hebben ze in het verleden kunnen profiteren van subsidies. Dat vermogen stelt hen in staat relatief goedkoop te lenen. Bovendien worden leningen onderling geborgd, in het uiterste geval staat het Rijk garant. Ook al zijn op de huidige kapitaalmarkt de renteversillen gering; commerciële bedrijven kunnen nooit zo goedkoop geld binnenhalen. Wij verlangen daarom van corporaties dat als sprake is van toegang tot financiering via de moederonderneming, de ontwikkeldochter een

DE NEPROM

Bij de Neprom zijn alle grote commerciële ontwikkelaars in Nederland aangesloten. Sinds vijf jaar staat het lidmaatschap ook open voor de ontwikkelafdelingen van woningcorporaties, mits zij het streven naar een gelijk speelveld voor projectontwikkeling onderschrijven. Er is volgens Jan Fokkema veel belangstelling voor het lidmaatschap, maar slechts drie ontwikkelafdelingen van corporaties zijn aangesloten. Alleen de Amsterdamse corporaties Ymere en Het Oosten en het ontwikkelbedrijf Kristal, een samenwerkingsverband van zeven corporaties, hebben die stap gezet. Daarmee heeft Het Oosten in feite een dubbellidmaatschap. Fokkema: "Het zou voor de vereniging goed zijn als meer corporaties aansluiting zoeken. Daar wordt ook wel over gesproken. Onder meer De Alliantie zegt toetreding na te streven. Veel van die partijen zijn druk bezig zich anders te ordenen. Zolang ze daar mee bezig zijn, wordt de keuze voor het lidmaatschap uitgesteld."

Onder 'commerciële projectontwikkeling' valt de ontwikkeling van koop- en huurwoningen boven de liberalisatiegrens en al het andere vastgoed. Dat sluit dus ontwikkelactiviteiten uit die horen tot het traditionele domein van de corporaties: huurwoningen tot aan de liberalisatiegrens en vastgoed met een maatschappelijke bestemming. De liberalisatiegrens is afhankelijk van regionale omstandigheden.

van staatssteun'

marktconforme vergoeding betaalt.”

Bij de prijs van geld speelt, zo verklaart Fokkema, een bepaalde risicoafweging een rol. “Corporatiebesturen en de raden van commissarissen (Fokkema is zelf commissaris bij de Amsterdamse corporatie De Key – red.) hebben niks te maken met aandeelhouders. De bestuurders kunnen relatief een-

raties gelijke kansen moeten hebben op die middeldure woningen.”

Aan de basis van een gelijk speelveld staat voor Neprom een heldere organisatie. “Als een corporatie aan commerciële projectontwikkeling doet, dan worden die activiteiten in een aparte vennootschap ondergebracht. De moedercorporatie mag op geen enkele ma-

“Als je ondernemer bent, dan betaal je vennootschapsbelasting. Heel simpel”

voudig ondernemen. Mocht een bepaald complex woningen niet verkopen, dan kan heel gemakkelijk maatschappelijk gebonden kapitaal worden aangewend om dezelfde woningen te verhuren. Commerciële ontwikkelaars kunnen dan niet. Dat verschil is niet wereldschokkend, maar daar moet wel een einde aan komen.”

Fokkema gaat niet zover als de IVBN, de belangenbehartigingsorganisatie van institutionele beleggers in Nederlands vastgoed. Die stelt dat de ongelijkheid tussen corporaties en gewone ontwikkelaars ook nog eens wordt versterkt door de lokale overheid. “Corporaties zitten van oudsher in de steden. Ze hebben niet zelden goede relaties met het plaatselijke bestuur. Daar maken ze gebruik van, dat is logisch. Maar of dat tot groot voordeel leidt, dat is voor ons de vraag. Gemeenten doen soms juist liever zaken met gewone ontwikkelaars. Wel worden corporaties traditioneel in staat gesteld een groot deel van de middeldure koopwoningen te bouwen. Daarmee kunnen ze geld verdienen voor de bouw van sociale huurwoningen. Voor ons is dat principe geen punt. Wel zouden commerciële ontwikkelaars en ontwikkeldochters van corpo-

nier de ontwikkeldochter subsidiëren. Dat bedrijf moet in principe ook failliet kunnen gaan.”

Daarbij stelt Fokkema eisen aan het te behalen rendement. “De ontwikkeldochter moet jaarlijks een marktconform rendement realiseren. Jaarlijks behoort het Centraal Fonds vast te stellen aan welke rendementsdoelstellingen moet worden voldaan. Daarmee wordt voorkomen dat het corporaties niks kan schelen of hun dochter een marktconform rendement maakt of niet.”

Mocht de corporatie woningen beneden de liberalisatiegrens van de ontwikkelpoot overnemen, dan moet erop worden toegezien dat daarvoor de kostprijs wordt betaald, inclusief een redelijke vergoeding voor de ontwikkelactiviteiten. Bij verkoop in omgekeerde richting moet worden voorkomen dat het ontwikkelbedrijf te weinig betaalt voor dit vastgoed.

Een dergelijke opzet zal, zo verwacht hij, tot gevolg hebben dat een tamelijk grote afstand tussen corporaties en de ontwikkeldochters ontstaat. “Die afstand zien we nu al ontstaan. De Key en Het Oosten hebben met Rabo Vastgoed het initiatief genomen voor de vorming van een stedenfonds. Dat fonds is nu vooral bestemd voor



Neprom-directeur Jan Fokkema: “corporaties spreken wel van eigen geld, maar feitelijk hebben ze dat onder het regime van het BBSH verzameld.”

nieuwbouw. Wellicht kan op den duur ook bestaand bezit een plek in een dergelijk fonds krijgen.”

Voortdurend speelbal

Het gaat de Neprom in deze discussie toch vooral om eerlijke kansen voor projectontwikkeling. “We hoeven echt niet alles op een goudschaaltje te wegen, maar het verdwijnen van de grootste ongelijkheid is in het belang van de hele

sector. Als er een heldere scheiding ontstaat en daarmee tegelijk duidelijkheid over de sociale doelstelling, kan ook de bedrijfsvoering van corporaties aan transparantie en professionaliteit winnen. Nu hebben corporaties veel vrijheden, maar is het ze niet helder waarop ze worden afgerekend. Dus zijn ze voortdurend speelbal van de politiek: er valt altijd wel iets aan te merken.” ■

'Na 2010 loopt de bouwstroom nauwelijks meer gevaar'

Actieplan Luchtkwaliteit

Weesperstraat



Amsterdam heeft een ambitieus Actieplan Luchtkwaliteit gelanceerd. Ir. Sebastiaan Jacobs, senior ontwerper juridische en milieuzaken van de Dienst Ruimtelijke Ordening, is ervan overtuigd dat de stad over een aantal jaren aan de Europese normen voldoet. Maar misschien nog niet altijd en overal in 2010. Daarvoor zijn er te grote onzekerheden. Heel veel zaken moeten nog beter worden uitgezocht.

Bert Pots

Sebastiaan Jacobs is een van de ambtelijke opstellers van het Actieplan Luchtkwaliteit. Volgens hem vraagt de Europese Commissie van de lokale overheid politieke moed de luchtkwaliteit daadwerkelijk te verbeteren. "De

Europese richtlijn stelt heldere grenzen. Amsterdam wijst vervolgens niet naar een ander, maar onderneemt zelf actie. We zijn in ons plan heel ver opgeschoven richting het milieu. Milieudefensie heeft ons Actieplan omschreven als het beste plan dat zij tot op heden in Nederland heeft gezien. De Kamer van Koophandel wijst op haar beurt ons plan resoluut van de hand. Dat zegt wel wat. Natuurlijk zijn er dan nog tal van gezondheidsdeskundigen die menen dat de stad nog veel meer moet doen.

Dat bleek wel tijdens het onderzoek van de gemeenteraad naar de bestuurlijke problemen rond luchtkwaliteit. Voor hen is er geen veilige ondergrens. Zij hebben feitelijk geen ongelijk; carapatiënten en mensen met aandoeningen aan de luchtwegen ondervinden ook als wij voldoen aan de Europese normen nog steeds gezondheidsschade. En niemand kan tegen verbetering van de gezondheidskansen zijn. Maar dan zijn draconische maatregelen nodig. Dan moeten we overgaan tot een echt autoluwe stad. Dan kunnen we bij nieuwbouwprojecten helemaal geen parkeerplaatsen meer aanbieden. En dan moeten we ons realiseren dat we middengroepen, jonge gezinnen met kinderen die we nu met veel moeite voor de stad proberen te behouden, resoluut de stad uitjagen. Dan moeten we ons afvragen of gezondheid het grootste doel moet zijn," aldus Jacobs. Regelmatig ontmoet hij overigens Amsterdammers voor wie ge-

ZORGEN OVER LUCHTKWALITEIT

Bijna zeven op de tien Amsterdammers maken zich zorgen over de luchtkwaliteit in de stad, zo blijkt uit een enquête van O+S onder vierhonderd Amsterdammers. Tweederde verwacht dat de voorgenomen maatregelen uit het Actieplan Luchtkwaliteit wel op een of andere manier zullen helpen.

Er is niet voor alle maatregelen evenveel draagvlak. De uitbreiding van stadsverwarming, de invoering van een maximumsnelheid van 80 km op de ringweg en het weigeren van vergunningen voor vervuilende auto's

worden het positiefst beoordeeld. Maatregelen als het verkleinen van vergunningsgebieden en het uitbreiden van betaald parkeren vinden veel minder instemming. Verder is de stemming gepeild over maatregelen die (nog) niet in het Actieplan Luchtkwaliteit zijn opgenomen. Dan blijkt massale steun te bestaan voor schone taxi's, gratis openbaar vervoer en het weren van vrachtauto's zonder roetfilter. Verder is de helft voorstander van het weren van touringcars uit de binnenstad. Een minderheid zou wel willen afzien van de aanleg van de Tweede Coentunnel.

zondheid helemaal niet het grootste goed is. “Langs ringweg A10 in Nieuw West wordt gewerkt aan plannen voor verbetering van de afscherming van woningen tegen vieze lucht. Die mensen stellen zonder omwegen: de wet woont niet langs de snelweg. Zij verkiezen het levendige uitzicht boven de komst van een scherm of een tweede gevel. Ook voor hen geldt: Europa heeft een heel rigide beleid geformuleerd, daar kunnen we als land niet langer omheen. Zoals ook niet telt dat de lucht de afgelopen jaren al veel schoner is geworden. Het is helemaal waar, maar de normen bieden ons niet de ruimte daar rekening mee te houden.”

Hoofdnet auto

Het Actieplan rust op twee pijlers. De stad houdt gewoon vast aan het concentratiebeleid ten aanzien van het huidige hoofdnet auto. “Door bundeling van verkeersstromen is op een aantal punten in de stad duidelijk sprake van overschrijding van de normen. Het Actieplan beschrijft negen concrete knelpunten. De woongebieden in de luwte zijn door de keuze voor concentratie van verkeersstromen relatief schoon. Die situatie is te verkiezen boven een spreiding van het ver-

keer waardoor de hele bevolking gemiddeld genomen slechter af zal zijn.”

De keuze voor de compacte stad staat niet ter discussie. “De compacte stad biedt voordelen boven wijd verspreide bebouwing. Stel dat het Groene Hart of Waterland tot woongebieden transformeren, dan zullen mensen veel meer autokilometers moeten afleggen. Dat is per saldo slechter voor het milieu dan een dichtbebouwde stad. Daar kunnen de mensen op de fiets naar hun werk. Daar is goed openbaar vervoer mogelijk. Maar de mensen die daar wonen, wonen wel op een kluitje bij elkaar. Die zullen lokaal meer overlast onder-

vinden.” Jacobs heeft goede hoop dat de nu voorgestelde maatregelen voldoende soelaas bieden. “We accepteren de knelpunten in onze stad en proberen daar reële oplos-

singen voor te verzinnen. Dan komen we voor 2010 een heel eind; misschien een paar plekken uitgezonderd. Als bovendien de plannen van de rijksoverheid daadwer-

AMSTERDAMSE AANPAK VAN LUCHTVERONTREINIGING

De gemeente Amsterdam kiest in het Actieplan Luchtkwaliteit voor maatregelen die de luchtkwaliteit zodanig verbeteren, dat over vijf jaar kan worden voldaan aan de dan geldende normen.

Wethouder Maj van Milieu en haar collega Stadig van Ruimtelijke Ordening zijn voorstander van een veertigtal acties. Ze bepleiten onder meer een schoner gemeentelijk wagenpark door plaatsing van roetfilters en uitbreiding van het project met waterstofbussen. Uitbreiding van het regime van stedelijke distributie moet ervoor zorgen dat alleen nog de schoonste vrachtwagens de stad in komen. Door uitbreiding van stadsverwarming kan de uitstoot door huishoudens verder afnemen. Herinrichting van straten en verkeersknooppunten moet ervoor zorgen dat het verkeer beter en rustiger doorstroomt. Daardoor kan de uitstoot van milieubelastende stoffen door auto's afnemen.

Speciale aandacht is er voor beperking van de automobiliteit. Dat kan door bijvoorbeeld minder parkeergelegenheid te bieden. Door uitbreiding van het betaald parkeren, in ieder geval overal binnen de ring. Door verkleining van de gebieden voor parkeervergunningen kunnen Amsterdammers worden aangemoedigd bij kleine afstanden de auto te laten staan. En voor vuile auto's zouden geen parkeervergunningen meer moeten worden verstrekt. De voorgestelde beperking van de automobiliteit heeft niet de instemming van verkeerswethouder Van der Horst.

Gevolg van alle maatregelen moet zijn dat de sterfte onder de bevolking door slechte luchtkwaliteit afneemt en dat Amsterdammers over tien jaar gemiddeld een half jaar ouder worden.

kelijk gestalte krijgen, dan kan rond die tijd overal in de stad aan de norm worden voldaan. Maar dit is niet het laatste actieplan. De ge-

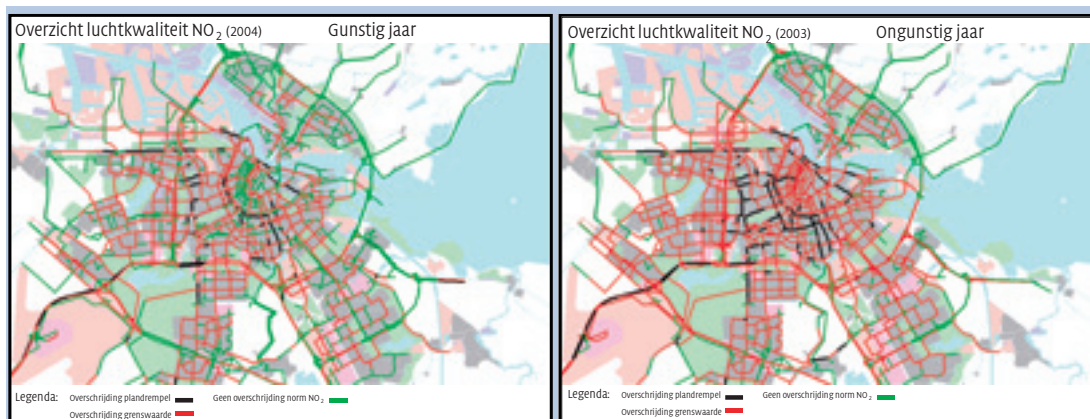
nis opgebouwd. Die wetenschap hebben we op het terrein van de luchtkwaliteit gewoonweg nog niet. We moeten nog heel veel zaken nader onderzoeken, maar toch heb ik goede hoop dat onze aanpak voldoende zal zijn.” Tenminste als de plaatselijke politiek de hoofdlijnen van het plan overneemt. “Als de gemeenteraad sterk in de voornemens snijdt, als grofweg autobereikbaarheid boven gezondheid gaat, dan neemt de te behalen winst navenant af.”

Voor de ruimtelijke plannen in de stad verwacht hij vanaf 2010 eigenlijk geen ernstige belemmeringen meer. “Voor de meeste bouwplannen geldt dat ze geen nadelige milieueffecten met zich meebrengen. De bouwstroom loopt dus geen gevaar. Alleen de komende jaren ligt dat nog wat ingewikkelder. Dan zal per project moeten worden aangetoond dat er nauwelijks negatieve effecten zijn en dat overschrijding van de normen niet in het geding is.”

De stad doet er volgens hem wel verstandig aan veel beter na te denken over de plekken waar wat kan

“Milieudefensie heeft ons Actieplan omschreven als het beste plan dat zij tot op heden heeft gezien”

hanteerde modellen kennen grote onzekerheidsmarges. Dat is ook wel logisch. De afgelopen jaren hebben wij bijvoorbeeld op het terrein van geluidhinder enorme ken-



De luchtkwaliteit wordt flink beïnvloed door weersinvloeden. Op deze kaarten de situatie stikstofdioxide in een gunstig jaar (2004) en ongunstig jaar (2003). In 2003 zorgde weinig wind en veel zon voor extra vervuiling.



Jan van Galenstraat

worden gebouwd. “Ook al voldoen we straks aan de luchtkwaliteitsnormen, dan nog moeten we niet meer op de verkeerde plekken willen bouwen. Dat heeft gevolgen voor de inrichting van onze bestemmingsplannen. Het gaat daar-

Er moet plek worden gevonden voor vijftigduizend woningen. Dat lukt wellicht niet overal zomaar. Dan gaat het erom heel specifieke oplossingen te bedenken.”

In het Actieplan wordt voor die situaties de suggestie gedaan de par-

‘Compact bouwen is per saldo beter voor het milieu’

bij om het gezonde verstand. Bepaalde groepen zijn heel kwetsbaar voor vieze lucht; denk aan jonge kinderen of bejaarden. Dus bouwen we voortaan geen basisscholen meer langs de snelweg. Evenmin is het een goed idee een nieuw verzorgingshuis bij een verkeersriool te situeren. Samen met het ministerie van VROM werken we aan een pilot over bouwen langs de A10. Het blijkt wel degelijk mogelijk pal langs de snelweg te bouwen, maar daarvoor moet je wel een bijzondere inspanning leveren.”

Al komen wellicht over een aantal jaren hier en daar de grenzen van de compacte stad in zicht. “De Structuurvisie bevat een belangrijke binnenstedelijke bouwopgave.

keurnorm drastisch te verlagen. “Dat staat er een beetje cryptisch, inderdaad. Maar wellicht ontkomen we daar niet aan. Stel we willen bouwen nabij een plek waar overschrijding van de norm dreigt, dan moeten we tegelijkertijd iets doen aan het autoverkeer. Dat zou kunnen door woningen aan te bieden met geen of nagenoeg geen parkeerplekken. In kringen van projectontwikkelaars wordt dan geroepen: die verkopen nooit. Maar dat hoeft niet zo te zijn, als er voldoende andere voordelen tegenover staan. Stel het is pal bij uitmuntend openbaar vervoer, dan is voor sommige mensen het ontbreken van een parkeerplek misschien wel geen probleem. Het valt te overwegen.” ■

De gemeente Amsterdam kent op basis van metingen van de afgelopen twee jaar negen heel specifieke knelpunten. Behalve ringweg A10 betreft dat acht verkeersaders aan de rand van de binnenstad en in het westelijke deel van de stad.

De Jan van Galenstraat, de Prins Hendrikkade en de Weesperstraat behoren tot de plekken in de stad met de meeste problemen. Een overzicht van de aldaar voorgestelde maatregelen.

Jan van Galenstraat

De bewoners van de Jan van Galenstraat ondervinden de negatieve gevolgen van het zware vrachtverkeer van en naar het Foodcenter. Toch is het vrachtverkeer niet de enige veroorzaker van de vieze lucht. Ook de algemene drukte heeft een negatief effect op de luchtkwaliteit.

Daarbij zorgt de matige doorstroming voor veel remmen en optrekken. Door de beperkte breedte van de straat en de aanwezigheid van grote bomen blijft de vuile lucht langer hangen.

In het Actieplan is verplaatsing van het Foodcenter niet aan de orde. Bij vestiging van een dergelijk centrum op grotere afstand van de stad zou het aantal gereden kilometers voor de distributie aan winkels en horeca alleen maar toenemen. Wel moet het gebruik van schone vrachtwagens worden gestimuleerd. Aan- en afvoer zou bovendien vaker kunnen verlopen via de ingang aan de zijde van de Haarlemmerweg. Verder moet door herinrichting van de straat een betere doorstroming worden gerealiseerd. De Jan van Galenstraat staat hoog op de vieze stratenlijst die Milieudefensie samenstelde.

Milieudefensie gaat de bouw van sommige geplande parkeergarages juridisch aanvechten met behulp van het Besluit luchtkwaliteit.

Weesperstraat

Dagelijks maken tussen de dertig- en veertigduizend voertuigen gebruik van de Weesperstraat. Er passeren relatief weinig vrachtauto's. Daardoor is de kwaliteit minder slecht dan vanwege de verkeersdrukke mag worden verwacht, maar volgens het Actieplan betekent dat ook dat alleen positieve resultaten kunnen worden behaald als het autoverkeer sterk vermindert. Dat kan op twee manieren: minder verkeer in de vooroorlogse stad of alternatieve routes. Dat laatste staat weer haaks op het concentratiebeleid. Wethouder Maij stelt voor de Weesperstraat te versmallen tot twee rijstroken. Door de grotere afstand tussen weg en bebouwing verbetert de luchtkwaliteit op het trottoir. Verder wordt gedacht aan de toepassing van speciale klinkers. Straatstenen met een speciale laag titaniumdioxide kunnen de door autoverkeer vrijkomende stikstofoxiden opvangen en deze gassen met behulp van zonlicht omzetten in nitraat. Na een regenbui spoelen de nitraatdeeltjes met het regenwater de goot in. De geringe hoeveelheid nitraat zou niet schadelijk zijn voor het milieu.

Prins Hendrikkade

Het busverkeer is de belangrijkste oorzaak van de slechte luchtkwaliteit op de Prins Hendrikkade. Daarbij gaat het vooral om reguliere lijndiensten en touringcars. Maar zelfs als alle bussen zouden verdwijnen, dan is dat niet voldoende. Het gebruik van de auto in de binnenstad dient te worden ontmoedigd, en dan nog blijft de Prins Hendrikkade een zorgenkind. Specifieke maatregelen voor verbetering van de luchtkwaliteit richten zich op het busverkeer. Zo wil de gemeente met het GVB en de bedrijven in het streekvervoer afspreken dat vanaf 2006 met voorrang bussen met motoren die voldoen aan de zogeheten Euro 5 norm worden ingezet op de lijnen naar het Centraal Station. Vanaf 2012, als een nieuw busstation is opgeleverd, gaat de kade helemaal dicht voor lijnbussen.

Gekke Henkie of trendsetter?



Het Besluit Luchtkwaliteit is één van de grote ergernissen van bouwethouder Duco Stadig. Deze milieuwetgeving zou de nieuwbouw in een compacte stad als Amsterdam bovenmatig frustreren. Hij – en vele anderen met hem – wil af van de koppeling van regelgeving op het gebied van milieu en ruimtelijke ordening. In de nieuwe Wet luchtkwaliteit lijkt staatssecretaris Van Geel hem gedeeltelijk tegemoet te komen. Maar het thema zal een prominente rol blijven spelen in de ruimtelijke ordening.

Fred van der Molen

De Europese luchtkwaliteitsnormen zijn opgenomen in het nationale Besluit Luchtkwaliteit 2005. Daarin zijn grenswaarden opgenomen voor een aantal stoffen. Die van fijn stof (PM_{10}) worden in Nederland bijna overal overschreden, en die voor stikstofdioxide (NO_2) vooral bij drukke wegen. Het laatste decennium is de concentratie fijn stof weliswaar gemiddeld met 25 procent gedaald, maar dit is onvoldoende om de Europese normen te halen. De dichtbevolkte 'stadstaat' Nederland zucht onder de strenge Europese milieudoelen. Maar waar bouwers vooral problemen mee hebben is dat Nederland als enig Europees land alle bouwprojecten zou toetsen aan de Europese regels voor luchtkwaliteit. We zijn volgens sommige bouwers en politici 'de gekke Henkie van Europa' of 'het braafste jongetje van de klas' door de milieuregels zo strikt te implementeren. De consequentie van deze koppe-

Staatssecretaris Van Geel wil gemeenten de mogelijkheid geven verschillende parkeertarieven te hanteren voor de mate van vervuiling die auto's produceren.



ling is dat er niet mag worden gebouwd in gebieden waar de luchtkwaliteit niet aan de strenge normen voldoet, zelfs als de plannen per saldo een positief effect opleveren. Als de grenswaarden door de plannen worden overschreden, mag er evenmin worden gebouwd. Amsterdam wil van deze strikte koppeling tussen milieu en ruimtelijke ordening af. Stadig: "Amsterdam heeft behoefte aan meer flexibiliteit in de regelgeving zodat het beter mogelijk wordt ruimtelijke ontwikkelingen af te wegen tegen de verantwoordelijkheid voor leven, welzijn en gezondheid van de burgers." Deze problemen lijken wel exclusief Nederlands. Dat komt zowel door de vroege Nederlandse imple-

de normen voldoen. Er wordt daarom in Brussel zowel voor uitstel als aanpassing van de regelgeving gepleit. Eén klapper heeft Nederland al binnen: het onschuldige zeezout hoeft niet meer te worden opgeteld bij de concentratie fijn stof. Voor Amsterdamse bouwers biedt dit overigens geen soelaas, want hier is domweg te veel fijn stof. Stadig c.s. willen dan ook zijn plannen kunnen realiseren in gebieden waar de luchtkwaliteitsnormen de komende jaren nog worden overschreden. Staatssecretaris Van Geel beweegt wel op dit punt. In het Besluit luchtkwaliteit van juni geeft VROM toestemming om te kunnen 'saldere': als de milieuschade van een project elders wordt gecompenseerd mag het wel. De vraag is hoe de Raad van State hierover denkt. Meer zekerheid geeft daarom de wijziging van de wet Milieubeheer die op stapel staat. Daarin worden ruimtelijke plannen niet meer aan de grenswaarden getoetst, maar aan het programma. Bouwplannen die de lucht nauwelijks viezer maken, kunnen niet meer worden geblokkeerd. VROM wil de individuele projecttoetsting vervangen door een nationaal plan, waarin alle milieumaatregelen en bouwplannen worden gewogen. Het is zeer de vraag of de Tweede Kamer daarmee akkoord gaat. Diverse fracties vrezen een enorme bureaucratie en explosie van administratieve lasten voor individuele gemeenten. Friso de Zeeuw, directeur nieuwe markten van het Bouwfonds, sprak eerder al over een "renationalisatie van de ruimtelijke ordening": "Ik vrees met grote vreze voor het planningscircuit dat nu weer wordt opgetuigd", zei hij in het Financieel Dagblad. ■

Stadig: "Amsterdam heeft behoefte aan meer flexibiliteit in de regelgeving"

mentatie van de Europese normen als de strikte interpretatie. Misschien heeft het ook iets met de juridische traditie van het Nederlandse actieve te maken. In Groot-Londen hebben burgers bijvoorbeeld nog nooit een project met een beroep op luchtkwaliteitsnormen proberen tegen te houden. Maar wat niet is, kan nog komen.

De Utrechtse rechtsgeleerde Chris Backes verwacht volgens De Volkskrant dat procedures over de grens weldra losbarsten, aangezien de richtlijn voor fijn stof pas sinds 2005 officieel van kracht is. Op één punt is de Nederlandse situatie werkelijk uniek: voormalig minister Pronk van VROM koos er voor koeien evengoed te beschermen als mensen: voor weilanden, natuurgebieden en bewoonde gebieden gelden dezelfde normen.

Op Europees, nationaal en nu ook Amsterdams niveau zijn er programma's om de bronvervuiling aan te pakken, maar Nederland gaat zeker niet op korte termijn aan

Case: Hoe Londen omgaat met regelgeving Luchtkwaliteit

“Milieunormen zijn hier nog nooit gebruikt om huizenbouw tegen te houden”



Londen is van oudsher een smerige stad. In de jaren vijftig werd de miljoenenstad regelmatig geplaagd door de peasouper smog. Vanaf die tijd zijn grote programma's opgezet om de luchtvervuiling te verminderen. Dat heeft gewerkt. De uitstoot van industrie en particuliere woningen is spectaculair verminderd. Helaas is dat weer voor een deel tenietgedaan door de uitlaatgassen van de aangezwollen verkeersstromen. Stikstofdioxide en fijn stof zijn nu de grootste boosdoeners.

Fred van der Molen

SYMPOSIUM EU-REGELGEVING

Op 23 november houdt de Amsterdamse Dienst Ruimtelijke Ordening een congres over 'Europese regelgeving en ruimtelijke ordening'. Sprekers uit Londen, Venetië en Madrid beschrijven de wijze waarop EU-richtlijnen inwerken op hun ruimtelijk beleid. Meer informatie: www.nul20.nl/agenda.html

Londen lijdt sinds jaar en dag onder de ergste verstoppingen van alle Europese hoofdsteden. De M4 van Heathrow naar Londen werd begin jaren negentig al de 'langste parkeerplaats van Engeland' genoemd.

De labour-burgemeester Ken Livingstone verbond zich bij zijn verkiezing begin deze eeuw aan een ambitieus programma om de verkeersvervuiling aan te pakken. De huidige plannen van de Amsterdamse wethouder Maij lijken er door geïnspireerd. Livingstone verhoogde de investeringen in het openbaar vervoer en verving het gemeentelijke wagenpark door schonere wagens en bussen. Momenteel wordt gefaseerd toegewerkt naar het verminderen van de uitstoot van de tienduizenden taxi's. In juli 2008 moeten alle cabs voldoen aan de zogeheten 'EURO III' emissiestandaard. De gemeente is van plan de meest vervuilende vrachtwagens en bussen uit heel Londen te weren; er zijn plannen op termijn zelfs zero emission zones te creëren, gebieden waar alleen nog waterstof- en elektrische auto's mogen rijden.

Maar de meest besproken maatregel is zonder twijfel de invoering

van congestion charging in februari 2003. Wie overdag in het centrum van Londen wil rondrijden, moet sindsdien 5 pond per dag betalen; bewoners betalen 80 pence. Een netwerk van 230 vaste en mobiele camera's registreert dagelijks de nummerborden van auto's die in het gebied rondrijden. Livingstone kon na drie maanden opgelucht en trots melden dat het geen puinhoop was geworden, de automatische kentekenherkenning goed werkte, de voorsteden niet waren overspoeld door parkeerders en dat het sluipverkeer buiten het centrum slechts beperkt was toegenomen. Na een half jaar turfde men zestigduizend autobewegingen minder binnen de zone, veel kortere wachttijden voor bussen en een veel betere doorstroming binnen de zone.

Al deze resultaten hebben de protesten niet kunnen doen verstommen, zeker nu deze zomer het tarief is verhoogd van 5 naar 8 pond en het besluit is gevallen de betaalzone fors uit te breiden. Vanaf 2007 vallen 230.000 inwoners onder het betaalregime. Middenstandsorganisatie London First, voorstander van de oorspronkelijke invoering, is zwaar tegen de uitbreiding. Men vreest minder klanten te krijgen en wijst op de verspilling van gemeenschapsgeld: de uitbreiding zou ondanks de forse tarieven niet rendabel zijn te maken.

Dan is er nog de great traffic light conspiracy, een boeiende theorie waarin wordt betoogd dat de verkeerslichten in Londen voorafgaand aan de invoering een periode zijn gemanipuleerd om de vertragingen te vergroten. Dit uiteraard om de effectstudies te beïnvloeden. De opbrengst van de bekeuringen van minimaal 50 pond wordt geïnvesteerd in verkeersmaatregelen en de aflossing



van de enorme invoeringskosten. De totale implementatiekosten bedroegen 250 miljoen pond.

Maar ondanks al deze maatregelen gaat het Londen niet lukken in 2010 aan de Europese en in dit geval ook Engelse milieudoelstellingen te voldoen. Veel invloed op de bouwprogramma's van Londen zal dat niet hebben, verwacht David Hutchinson, adviseur van Groot-Londen en nauw betrokken bij de aanpak van de luchtvervuiling. Hutchinson spreekt 23 november op het symposium dat DRO in Amsterdam organiseert over Europese regelgeving. Hij is verbaasd dat de Raad van State in Nederland zoveel projecten heeft tegengehouden vanuit milieunormen. Dat speelt in Engeland niet: "In zijn algemeenheid worden bouwprojecten niet afgewezen om deze redenen. De heel grote bouwprogramma's worden tevoren getoetst. We hebben in Londen een aantal gevallen gehad waarin projecten leidden tot overschrijding van normen. In die gevallen zijn we met opdrachtgevers gaan onderhandelen. Het gevolg was dan bijvoorbeeld dat er schonere verwarmingssystemen werden geplaatst. Er zijn echter nooit programma's geblokkeerd vanwege juridische procedures. Wij hebben natuurlijk ook protestbewegingen, maar die richten zich vooral op het verkeer en soms het visuele aspect van een bouwprogramma. Milieunormen zijn nog nooit ingezet om bouwprogramma's tegen te houden. Maar het kan wel natuurlijk." ■

WAAR BLEVEN DE AUTORIJDERS?

Een half jaar na invoering van de Londense 'Congestion Charge' waren er dagelijks zestigduizend autobewegingen minder binnen de zone, de resterende automobilisten brachten beduidend minder tijd in files door, althans binnen de zone. In Groot-Londen nam het fileprobleem niet af. Waar al de reizigers bleven? Vijftig tot zestig procent koos voor het openbaar vervoer, twintig tot dertig procent volgt sluiproutes en de rest carpoolt, mijdt de spijtstijd (tot zeven uur 's avonds), neemt de motor of de fiets.

Werken met Europese subsidies

Zegen of last?



Amsterdam heeft de afgelopen jaren 45 miljoen euro uit Brussel gekregen voor het aanpakken van achterstandswijken. Na een moeizaam begin liggen de Doelstelling 2- en Urban 2-programma's inmiddels op schema. Hoe lastig is het om in de dagelijkse praktijk met deze Europese geldpotjes te werken? En maakt de stad met de nieuwe prioriteiten van de EU nog kans op subsidies na 2006?

Jaco Boer

Nieuwe tegels, bankjes en prullenbakken op de Dappermarkt en de verbouwing van een brouwerij aan de Weesperzijde tot kunstenaarsateliers. Maar ook het instellen van cameratoezicht in de Indische Buurt, het introduceren van een winkelstraatmanager in de Czaar Peterstraat en het opzetten van een digitale vraagbaak voor ondernemers in Oost. Allemaal projecten die de afgelopen jaren in Amsterdam gedeeltelijk met geld uit het Doelstelling 2-programma van de Europese Unie zijn gefinancierd. In 2000 kreeg de stad na een sterke lobby in Brussel



NIEUW EXPERTISECENTRUM EUROPESE SUBSIDIES

Amsterdam heeft sinds 1 september in navolging van andere Nederlandse steden een centraal Expertisepunt Europese Subsidies. Het centrum is ondergebracht bij bureau Eurolink van de Dienst Economische Zaken. Het college van B en W besloot vorig jaar tot oprichting van het expertisepunt om een einde te maken aan de versnippering van kennis en ervaring op het gebied van Europese fondsenwerving. Ook was uit onderzoek gebleken dat veel Amsterdamse diensten en bedrijven minder tijd en geld waren gaan besteden aan Europese zaken. In het nieuwe expertisepunt zullen twee interne subsidieadviseurs stadsdelen en ambtelijke diensten/bedrijven actief op subsidiemogelijkheden wijzen en hen helpen bij het aanvragen en beheren van de gelden. Ook zal alle kennis over Europa binnen de gemeente worden verzameld en toegankelijk worden gemaakt. Verder wordt een intern netwerk van ambtenaren opgezet met specifieke kennis over Europese projecten om uitwisseling van informatie te stimuleren. Op deze manier hopen de initiatiefnemers dat diensten/bedrijven en stadsdelen sneller een aanvraag voor Europese subsidie zullen indienen en niet iedere keer het wiel opnieuw hoeven uitvinden. Ook zal er minder externe expertise ingehuurd hoeven worden en worden de financiële risico's als gevolg van fouten in de financiële administratie beperkt.

ongeveer 36 miljoen euro uit dit structuurfonds toegezegd om de economische en sociale structuur in een aantal achterstandswijken te verbeteren.

Concreet gaat het om twee gebieden: Zuidoost en Groot-Oost. Het laatste is een verzameling wijken in Zeeburg, Centrum en Oost-Watergraafsmeer die voldoen aan twee belangrijke criteria: er is relatief veel werkloosheid en het gemiddeld inkomen is er laag in vergelijking met de rest van de stad. Om geld uit Brussel te krijgen, moesten de centrale stad en de stadsdelen zelf ook geld in de projecten stoppen. In totaal is er daardoor voor de periode 2000-2006 ruim 100 miljoen beschikbaar gekomen voor stedelijke vernieuwing in de

Zeeburg valt hem bij. "We hadden wel ideeën over zaken die in het stadsdeel moesten gebeuren. Maar we hadden ons onvoldoende gerealiseerd wat het betekent om aan een EU-programma mee te doen. Ook moest er met drie stadsdelen en een externe controller worden samengewerkt. Het heeft uiteindelijk twee jaar gekost voordat in Zeeburg alles op zijn poten stond."

Inmiddels loopt het programma in Groot-Oost op rolletjes, benadrukken beiden. Voor alle subsidies is een goede bestemming gevonden. Dat betekent dat er naast de 21 miljoen euro uit Europa tot 2008 een slordige 60 miljoen euro door de centrale stad, het stadsdeel en particulieren in de ach-

"Zolang je een goed verhaal hebt en alle bonnetjes bewaart, is er niets aan de hand"

twee gebieden. Hoe lastig was het eigenlijk om dit geld van de EU los te peuteren? En hoe moeilijk of gemakkelijk is het om er in de dagelijkse praktijk mee te werken? Enkele jaren geleden ging het immers bij het verantwoorden van subsidies uit het Europees Sociaal Fonds (ESF) flink mis.

Moeizame start

Patrick Folmer, coördinator van de Doelstelling 2-projecten in Oost-Watergraafsmeer, was er niet bij toen het programma in 2000 van start ging. Maar hij weet wel dat de stadsdelen destijds niet betrokken zijn geweest bij de lobby om geld uit Europa los te krijgen. "De beginperiode was daardoor moeilijk. Ambtenaren waren veel tijd kwijt aan het bedenken van geschikte projecten en het opzetten van de organisatie en financiële administratie." Collegacoördinator Mathieu Baltissen uit

terstandswijken wordt gestoken. In Oost-Watergraafsmeer ligt een accent op het vergroten van de aantrekkingskracht van de Dapperbuurt en het Polderweggebied voor nieuwe en bestaande ondernemers. In Zeeburg wordt stevig ingezet op onderwerpen als de komst van buurtmanagers, het ondersteunen van ondernemers via voorlichting en subsidies en de ontwikkeling van kleinschalige bedrijfsruimten met de Javastraat en omgeving als speerpunt. Stadsdeel Centrum gebruikt de Europese subsidies vooral om de Czaar Peterbuurt en de Oostelijke Eilanden aan meer kleinschalige bedrijfsruimten en winkels te helpen. Gemeenschappelijk kenmerk is dat de projecten gericht zijn op direct (sociaal-)economisch resultaat. "Dat is ook een voorwaarde van Europa. Doelstelling 2 gaat immers over het versterken van economische structuren", aldus Fol-

mer. “Voor de nieuwbouw van scholen of het opknappen van straten moet je dus bij een ander fonds aankloppen. Maar als het gaat om een Brede School die moeders in staat stelt om te gaan werken of een belangrijke winkelstraat of toevoerweg naar een bedrijventerrein dat aangepakt wordt, kan subsidiëring via Doelstelling 2 weer wel.”

“Opereer zorgvuldig”

Hoe lastig vinden beide coördinatoren het nu om zich in hun projecten aan de gedetailleerde regels uit Brussel te moeten houden? “Ach, het is even wennen”, vertelt Baltissen. “Bij Europese subsidies luistert het allemaal net iets nauwer bij het verantwoorden van je uitgaven. Van het begin tot het eind moet je heel zorgvuldig opereren. Maar het is een kwestie van gewoon doen en er ervaring in krijgen.” Folmer: “Je moet goed kijken of je bestedingen rechtmatig



Ger Tjalsma, programmamanager van de Urban 2-subsidies in Amsterdam op het gerenoveerde Zaandammerplein. Via het Urban 2-programma werd de bouw van het buurtcentrum De Horizon op het plein financieerd.

zijn en passen binnen de afspraken die er zijn gemaakt. En natuurlijk moet je je bij grote projecten houden aan de Europese aanbestedingsregels en overall zo'n EU-logo opplakken. Maar zolang je een goed verhaal hebt en

alle bonnetjes bewaart, is er niets aan de hand. Ook in Nederland is de trend dat je de regels beter moet naleven, dus zoveel extra administratie kost een Europees project nu ook weer niet. Stadsdelen zijn door het ESF-schandaal bang ge-

worden om met subsidies uit Brussel te werken. Maar in werkelijkheid valt het reuze mee.” Ook Ger Tjalsma, programmamanager van de Urban 2-subsidies in Amsterdam, is de zo gevreesde Europese bureaucratie achteraf erg meegevallen. “In het begin hadden wij, net als de stadsdelen met Doelstelling 2-geld, moeite met het opzetten van een goede financiële administratie. Maar gaandeweg het programma is er steeds meer enthousiasme gekomen.” Inmiddels heeft het Urban 2-programma in delen van Westerpark, De Baarsjes, Oud-West en Bos en Lommer 36 projecten opgeleverd die economische en sociale achterstanden op een innovatieve manier proberen te bestrijden. “Dat vernieuwende karakter is ook de voorwaarde om voor subsidie in aanmerking te komen”, aldus Tjalsma. “Brussel ondersteunt geen normaal kinderdagverblijf, maar wel een kinderservicecentrum waar tienermoeders een speciaal programma kunnen volgen. Een project waarbij buurtbewoners zelf financiële verantwoordelijkheid krijgen om de



Patrick Folmer en Mathieu Baltissen uit Zeeburg, coördinatoren van de Doelstelling 2-projecten in Oost-Watergraafsmeer. “We hadden ons onvoldoende gerealiseerd wat het betekent om aan een EU-programma mee te doen. Het heeft uiteindelijk twee jaar gekost voordat in Zeeburg alles op zijn poten stond.”

Eerste Nieuwbouwshow smaakt naar meer

woonomgeving te verbeteren, past ook goed in dat beleid.”

Lobby voor nieuwe subsidies

In totaal is tussen 2000 en 2006 via cofinanciering 31 miljoen euro beschikbaar gekomen voor Urban 2-projecten, waarvan negen miljoen uit Brussel komt. Net als bij Doelstelling 2-projecten worden de subsidies betaald uit het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO), één van de vier structuurfondsen van de EU. De afgelopen jaren heeft vooral Nederland zich onder leiding van minister Zalm sterk gemaakt voor een andere aanpak van deze subsidieprogramma's. Er zou vanaf 2007 alleen nog geld naar de armste regio's moeten gaan, zodat ons land ook minder aan Brussel zou hoeven afdragen. De provincies en grote en middelgrote steden zijn het daar niet mee eens en lobbyen al ander-

de verantwoording van Urban-gelden rechtstreeks via Brussel en hoeft de stad zich bij de selectie van projecten niet te voegen naar de prioriteiten van Den Haag.

Kansarm aan kansrijk koppelen

Begin 2006 zullen er waarschijnlijk knopen worden doorgehakt over de precieze subsidiebedragen. Tot die tijd zijn veel stadsdelen die nu Urban- of Doelstelling 2-geld ontvangen, nog druk in de weer met het opstellen van hun verlanglijstjes. Daarin worden de nieuwe accenten in het beleid van de Europese Unie zoveel mogelijk verwerkt. “Het wordt belangrijker om kansarme wijken te koppelen aan kansrijke gebieden. Daarom hopen we ook zones buiten de ring bij het programma te kunnen betrekken, zoals de havens en delen van Osdorp”, aldus Tjalsma. Ook Bal-

“Je doet nieuwe dingen, die je anders niet zou doen”

half jaar gezamenlijk bij de EU voor het voortzetten van Urban 2- en Doelstelling 2-programma's in rijke regio's. Ook bij het kabinet wordt er op aangedrongen de grote steden te blijven steunen. Zowel Folmer als Tjalsma verwacht dat dit uiteindelijk ook wel zal gebeuren. Of Amsterdam dan net zoveel geld krijgt als in de huidige periode valt te betwijfelen. Insiders houden rekening met lagere bedragen.

In elk geval wil Amsterdam zich in Brussel meer richten op het binnenhalen van ESF-subsidies om Haagse bezuinigingen op sociale projecten te compenseren. Ook heeft de stad een voorkeur voor Urban-geld boven Doelstelling 2-subsidies, omdat bij de eerste regeling economische doelstellingen vaker met sociale motieven gemengd mogen worden. Bovendien loopt

tissen ziet mogelijkheden om in te spelen op de nieuwe subsidievoorwaarden. “Het bevorderen van kenniseconomie is bijvoorbeeld een belangrijk aandachtspunt geworden. Met het Science Park hebben we daarvoor een belangrijke troef in handen.” Het zou hem bitter tegenvallen als dadelijk geen enkele euro naar Amsterdam gaat. Aan geld uit Brussel zitten naar zijn idee toch een paar grote voordelen. “Je doet nieuwe dingen, die je anders niet zou doen. En andere dingen gaan een stuk sneller of worden beter uitgevoerd dan normaal was gebeurd. Bovendien dwingen Europese subsidies andere overheden tot committent. De strakke deadlines en de plicht om niet gebruikt geld weer terug te geven, maken dat alle partijen er echt voor gaan.” ■

De Eerste Amsterdamse Nieuwbouwshow in en rond de Zuiderkerk heeft 18.000 bezoekers getrokken. Ofvolgend jaar ook een dergelijke show plaatsvindt, is nog niet formeel besloten, maar volgens Bureau Woningbouwregie geeft het succes van de eerste editie daar wel alle aanleiding toe. Woningbouwregisseur Arthur Verdellen geeft geen waardeoordeel over de bezoekersaantallen. “We hebben niet eerder in Amsterdam samen met woningcorporaties, ontwikkelaars en beleggers een dergelijke show gehouden. Ik wist dus ook niet wat ik mocht verwachten.”

Hij erkent dat sommige programmaonderdelen slechts matig zijn bezocht. Zo bestond er relatief weinig belangstelling voor de bustochten door de Amsterdamse nieuwbouwgieden. Toch is hij ingenomen met alle belangstelling. “Ik heb de indruk dat de show vooral door mensen is bezocht die heel serieus op zoek zijn naar een woning in Amsterdam. De Amsterdamse woningmarkt blijkt weer in trek. Alle inspanningen van de afgelopen jaren zijn dus niet voor niks geweest.”

Positief is ook Michiel Schaap, manager projectontwikkeling van Amvest, een aanbieder van vrije sector huurwoningen op onder meer IJburg en het Westerdokseiland: “Of de afzet daadwerkelijk stijgt, moet de komende maanden blijken. Maar het evenement is zonder meer geslaagd te noemen. In een ontspannen café-achtige Amsterdamse sfeer hebben mensen met hun ogen eigen kunnen zien dat de stad veel te bieden heeft. Ze hoeven niet naar Almere te verhuizen, maar kunnen in hun eigen stad een passende woning vinden.”

Hij prijst de veelzijdigheid van het aanbod. “De show maakt duidelijk dat er heel veel gebeurt. Ook buiten de bekende grote gebieden is er van alles in de aanbieding. Het is belangrijk dat mensen daar kennis van kunnen nemen.”

Maar de woonconsument is kritisch, zo heeft Willem van Leuven, projectmanager van Overhoeks gemerkt. Voor het voormalige Shellterrein in Amsterdam-Noord ontbreekt het nog aan concrete woningbouwplannen, maar bezoekers aan de show wilden toch al vast weten of straks aan de overzijde van het IJ tijdig onderwijsvoorzieningen voor hun jonge kinderen voorhanden zijn.

De bezoekers kregen tijdens de Eerste Amsterdamse Nieuwbouwshow niet alleen een beeld van alle beschikbare koop- en vrije sector huurwoningen, maar er werd ook ruimschoots aandacht geschonken aan woonbuurten en buurtvoorzieningen. Er waren diverse activiteiten voor groot en klein, liveoptredens, workshops op het gebied van wonen en lezingen door bekende en minder bekende Nederlanders. Zo adviseerde stylist Erik Grutter over woninginrichting, gaf tuinarchitect Rob Verlinden tips over tuinieren en betuigden de schrijvers Joost Zwagerman en Manon Uphof van hun liefde voor Amsterdam. ■

Op de volgende pagina's een fotoreportage van de Eerste Amsterdamse Nieuwbouwshow

De Eerste Amsterdamse Nieuwbouwshow





Europeanen in Amsterdam

Amsterdam in trek bij Polen



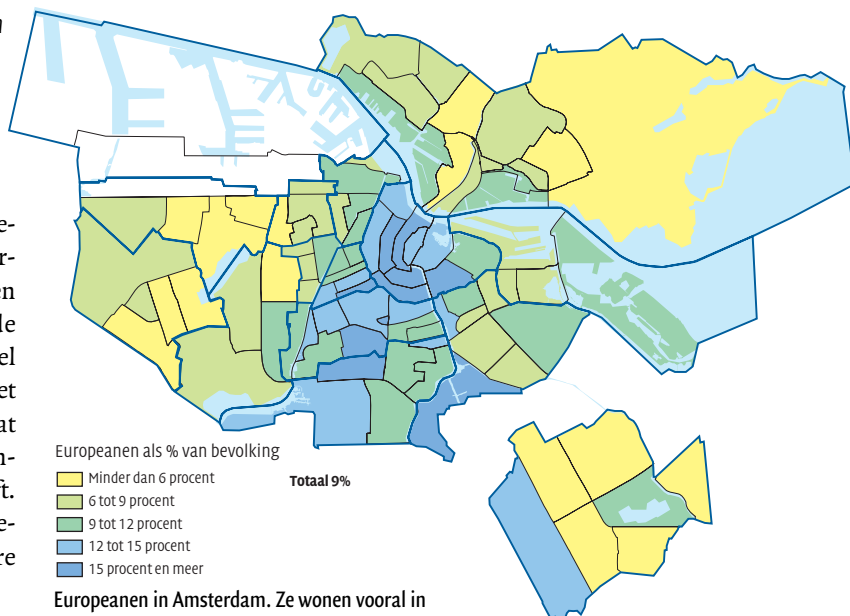
Immigranten uit Europa: hoeveel zijn het er waar wonen ze in Amsterdam? Worden het er meer na het wegvallen van Europese binnengrenzen? En hoe slagen ze erin een woonruimte te krijgen op deze krappe markt? Statistieken en jonge immigranten vertellen erover.

Johan van der Tol

Bronvermelding: alle gegevens zijn afkomstig van de Dienst Onderzoek en Statistiek van de gemeente Amsterdam.

Het verdwijnen van Europese binnengrenzen is nergens zo duidelijk te zien als in de kraakwereld. Na de Spaanse Basken hebben ook veel Poolse krakers in Amsterdam voet aan de grond gekregen nadat begin jaren negentig de visumplicht voor hen werd afgeschaft. Maar hoe zit het met de Europese immigranten op de reguliere woningmarkt?

Op 1 januari 2005 telde Amsterdam 743 duizend inwoners. Ne-



Europeanen in Amsterdam. Ze wonen vooral in geliefde buurten in het centrum, rond het Vondelpark en Zuid.

Bron: Dienst O+S, gemeente Amsterdam

Diliana uit Bulgarije



Diliana Deltcheva (29) uit Bulgarije woont sinds kort aan de Lauriergracht. Ze moest haar vorige woning uit, omdat het tweejarige contract afliep. "Het is een mooi appartement, maar daar betaal ik ook flink wat voor: bijna duizend euro. Het is een huur die expats (werknemers van buitenlandse bedrijven, jvdt) kunnen betalen, maar ik werk hier met een lokaal contract." Om haar woonlasten terug te dringen is de analiste bij ING daarom naarstig op

zoek naar een koophuis. Het zou de vierde verhuizing zijn sinds Deltcheva vijf jaar geleden als studente in Amsterdam een kamer betrok. Ze zoekt een tweekamerappartement van 55-60 vierkante meter binnen de Ring en heeft inmiddels al een twaalfstal woningen bezichtigd. Deltcheva wil geen huis waar nog veel aan gedaan moet worden. Maar het blijkt lastig een betaalbare woning te vinden die helemaal af is.

gen procent daarvan, oftewel 67 duizend mensen, is afkomstig uit een ander land van de EU. De spreiding over de stad (zie kaart) laat zien wat voor mensen het zijn. Anders dan bij niet-westerse immigranten gaat het vooral om middengroepen of nog beter gesitueerden. Ze wonen vooral in geliefde en duurdere buurten in het centrum, rond het Vondelpark en in Zuid. Ook Europese immigranten die het minder breed hebben, komen vaak in eerste instantie in het centrum terecht. Ze zijn aangewezen op de vrije sector en vinden daar snel iets dat overeenkomt met wat ze zoeken. Maar het huis is vaak duur, en daarom gaan ze vervolgens in een omgekeerde wooncarrière op zoek naar een huis dat beter bij hun budget past.

Van de Europeanen maken de inwoners van de 'oude' EU-landen, die in de jaren negentig opgingen in de Europese Unie, het leeuwendeel uit: ruim vijftigduizend mensen. Daarbinnen vormen de Europeanen uit de naaste buurlanden Groot-Brittannië en Duits-

land weer de grootste groep. Van 1994 tot 2004 is het aandeel van de Europese immigranten in de Amsterdamse bevolking een half procentpunt gestegen van 8,4 naar 8,9 procent. Maar deze stijging kan nauwelijks worden toegeschreven aan de Europese eenwording van 1992. Het aantal im-

Roemenië en ex-Joegoslavië minus Slovenië. Hun aantal steeg tussen 1994 en 2004 van zesduizend naar 9,5 duizend. Het aantal mensen uit de tien landen die op 1 mei 2004 lid werden van de EU, zoals Polen, Tsjechië en de Baltische staten, nam tussen 1994 en 2004 veel minder spectaculair

nieuwkomer in de EU. Zeker tot mei 2006 gelden er nog beperkingen voor Polen om hier te kunnen werken. Ze moeten een werkvergunning aanvragen. Maar daarbij is een uitzondering gemaakt voor beroepskrachten

waar Nederland behoefte aan heeft, bijvoorbeeld in het internationaal wegtransport, de binnenvaart en de zorg. Voor hen geldt een versnelde procedure bij het verstrekken van de vergunning. De van oorsprong Poolse

Veel Europeanen volgen een omgekeerde wooncarrière

migranten uit de 'oude' EU-landen nam in die periode slechts met 650 personen toe. De stijging kwam vooral voor rekening van Oost-Europa, en dan vooral van landen die nu nog steeds geen deel uitmaken van de Europese Unie, zoals Bulgarije, Rusland,

toe: met 237 naar ruim 4600. Van de immigranten uit die nieuwe EU-lidstaten is bijna de helft Pools.

Sommigen denken dat de laatste uitbreiding leidt tot een grote toeloop van met name Polen, met 38 miljoen inwoners de grootste

Iwo (35) uit Bulgarije wil niet met zijn achternaam in NUL20 en ook niet al te herkenbaar in beeld. "Je weet nooit wat er kan gebeuren", zegt Iwo, die daklozenkranten verkoopt voor een Albert Heijn in de Pijp. Iwo kwam vier jaar geleden na wat omzwervingen in Amsterdam terecht. Hij heeft geen vast adres en woont meest bij vrienden, maar soms ook op een gewone kamer of in een jeugdherberg of -hotel, ofschoon dat wel erg veel geld kost. "Als je er genoeg tijd in steekt, vind je altijd wel wat." Buiten slapen heeft hij al een tijd niet gedaan, maar soms zit er niets anders op. Op dit moment zit hij bij een Engelse vriend. Doordat hij hier illegaal is - Bulgarije wordt pas in 2007 lid van de Europese Unie - lukt het hem niet om hier permanente woonruimte of werk te krijgen. Toch wil hij voorlopig ook niet terug naar Bulgarije. Daar heeft hij genoeg van. En hij wil zich niet door regels laten leiden die bepalen wie illegaal is en wie niet.



Iwo uit Bulgarije



Gerardo uit Italië

Gerardo Laudano (20) kwam een jaar geleden met twee vrienden uit Napels naar Amsterdam. "De stad fascineerde ons, door wat we er via de televisie en internet over te weten zijn gekomen." Met name de ontspannen sfeer spreekt hem aan. Afgelopen jaar heeft hij op verscheidene adressen gewoond. Zijn laatste woning in de van Ostadestraat, die hij met de twee vrienden onderhuurde voor 700 euro per maand, moest hij uit, omdat de hoofdhuurster na een halfjaar terugkwam. Nu woont Gerardo deels in bij zijn vriendin en haar vader en broer. Via een bemiddelingsbureau zoekt hij een nieuwe woning, samen met twee andere Italiaanse vrienden. Ze zijn bereid voor de nieuwe woning ook rond de 700 euro neer te tellen. Gerardo werkt vijf lange dagen in de week als kok in een restaurant. Zijn vrienden werken ook in de horeca.

Ewa Biernacka (26) komt uit Polen en woont sinds twee maanden op een kamer op Uilenstede. Ze is aangesteld als aio (assistent-onderzoeker in opleiding) aan de Vrije Universiteit – een aanstelling die haar zeker de komende vijf jaar, totdat ze is gepromoveerd in de taalkunde, in Amsterdam of Amstelveen zal houden. Voordat ze naar Nederland kwam, heeft ze al naar kamers hier gezocht en contact gehad met makelaars. Het was toen nog onduidelijk of de universiteit haar onderdak zou bieden. Dat deed de VU dus wel. Nu is Biernacka toch verder aan het kijken; ze vindt de 450 euro huur voor haar kamer te veel als ze kijkt wat ze er voor krijgt. Ze kijkt nu in Amsterdam en Amstelveen naar kamers van rond de 250 euro of wat ze noemt een studio voor 450 à 500 euro.

socioloog Jacek Magala houdt er rekening mee dat straks ook Polen in andere beroepsgroepen die hier legaal aan de slag willen naar Nederland en Amsterdam komen. Volgens Magala in de eerste plaats als gevolg van het enorme loonverschil. Een Poolse werknemer verdient vaak maar een kwart van wat een Nederlandse krijgt. “Daarnaast zien veel mensen in het streng katholieke Polen Amsterdam als een baken van vrijheid”, aldus Magala. Cijfers van de dienst Onderzoek en Statistiek geven een voorlopige bevestiging van het vermoeden dat Amsterdam nu in trek is bij Polen. In 2004, het jaar waarin het land lid werd van de EU, vestigden zich 326 Polen in Amsterdam. Het aantal Polen nam daarmee met ruim 15 procent toe tot 2456. Over de hele periode 1994-2004 bedroeg de stijging slechts 5 procent. ■

“Ontwikkel geen grote sociale huurwoningen zonder buitenruimte”

Verdient leefstijltoewijzing

Ymere experimenteerde afgelopen jaar in drie gemeenten met woningtoewijzing op basis van leefstijlen. Terwijl de corporatie zeer positief is over het resultaat, komt de Amsterdamse Dienst Wonen tot een heel andere conclusie: de leefstijlaanpak moet “vooral nog niet gecontinueerd worden”. NUL20 loopt nog eenmaal met beide partijen de bevindingen na en constateert dat ze het in ieder geval over één ding eens zijn: het betrokken complex Gibraltar is gegeven de ligging en het programma ondanks zijn grote woningen bij eerste toewijzing niet geschikt voor grote gezinnen.

Fred van der Molen

Meer info: NUL20 beschreef het experiment leefstijltoewijzing van het Gibraltar-complex in nummer 21.

Ymere constateert dat de leefstijlmethode werkt en vooral in kwetsbare gebieden zeer bruikbaar is om een groot nieuw complex een vliegende start te geven. Na ruim een jaar heeft de huismeester van Gibraltar nog geen enkele melding van overlast gekregen; de bewoners tonen zich zeer tevreden. Met de leefbaarheid zit het dus wel snor in Gibraltar. Maar de bezwaren van de Dienst Wonen tegen toewijzing op leefstijlen richten zich op heel andere resultaten. De Dienst constateert dat deze vorm van toewijzing er bij het complex Gibraltar toe geleid heeft dat de grote sociale huurwoningen nauwelijks zijn betrokken door grote gezinnen. Daarnaast heeft de helft van de huishoudens een inkomen boven de ziektefondsgrens. De gehele procedure zou bovendien geweldig veel capaciteit vereisen van de corporaties en niet erg transparant zijn. Ook de grote afhankelijkheid van één adviesbureau (SmartAgent) vindt de Dienst een minpunt.

Kleine huishoudens in grote woningen

DIRECTEUR MAARTEN EGMOND VAN DE DIENST WONEN: “Twintig van de zestig woningen hebben er vier of vijf kamers, maar in het gebouw woont maar één gezin met twee of meer kinderen. Deze toewijzingsmethode heeft ervoor gezorgd dat in Gibraltar een gemiddeld huishouden 1,7 persoon groot is, terwijl dat normaal 3,7 is. Dat is niet acceptabel: je bouwt grote sociale huurwoningen, waar een grote behoefte aan is, en er komen geen grote gezinnen in.”

LEX POWUW: “In het huidige toewijzingsstelsel kunnen grote woningen ook terecht komen bij kleine huishoudens. Dat heeft de gemeente bewust zo besloten. We hebben de laatste jaren opzettelijk meer vrijheid in het systeem gebracht om de differentiatie te bevorderen. Dan moet je ook niet schrikken als dat gebeurt. Dat wij een ander voorselectiecriteria gebruiken, maakt niet wezenlijk uit. Alle woningen zijn toegewezen volgens de regels van de bestaande huisvestingsverordening. De andere twee leefstijl-experimenten van Ymere in Almere en de Haarlemmermeer hebben juist wel veel gezinnen aangetrokken. Dat verbaast me niets als je de locaties vergelijkt. Daar ging het om laagbouw. Ik ben dan ook dolblij dat we Gibraltar niet hebben volgepropt met gezinnen. Het gaat om woningen zonder buitenruimte in een ge-



Lex Pouw, bestuursvoorzitter Ymere: “Gibraltar ligt in een pioniersgebied. De kolonisten bepalen de geur van zo'n gebied voor de komende vijf jaar. Het is heel belangrijk dat je daar een goede start maakt.”



Maarten Egmond, directeur Dienst Wonen: “Het zijn de verkeerde woningen op de verkeerde plek.”

g nu wel of geen navolging?

bied dat nog jaren een bouwput is. Bovendien: waar gaat het eigenlijk over. Dit gaat alleen over de eerste toewijzing, die zoals gezegd volledig valt binnen de toewijzingsregels. Het enige is dat we nu eenmalig relatief veel kleine huishoudens onderbrengen. Dat zijn grotendeels jongelui, die zullen heus nog wel kinderen krijgen. Over vijf jaar is het dus een totaal andere situatie. Waarom dan al die emotie?"

EGMOND: "Grote huishoudens hebben in principe voorrang, maar kennelijk kwamen die onvoldoende door de voorselectie. Daardoor kwamen ook alleenstaanden in aanmerking voor deze grote woningen."

Sociale huurwoningen naar hogere inkomens

EGMOND: "Waar bij alle nieuwbouwverhuringen in 2004 ruim een kwart van de huurders een inkomen had boven de ziekenfondsgrens, lag dit bij Gibraltar op de helft. Het gaat om zwaar gesubsidieerde woningen met een gemiddelde huur van zo'n 450 euro. Die huur is zo laag omdat de gemeente een sociale grondprijs rekent en de corporaties onrendabel investeren. Dat is niet effectief besteed als je beseft dat er enorme schaarste is aan grote betaalbare woningen voor grote gezinnen."

POUW: "Maar we willen toch juist middeninkomens vasthouden! Dat is toch ook een beleidsprioriteit. De gemeente verzint allerlei tegemoetkomingen in de sfeer van de grondprijs en hypotheekgaranties om middengroepen vast te houden. En in de toewijzingsregels is de inkomensstoets verruimd voor woningen buiten de primaire voorraad. Maar als daar dan gebruik van wordt gemaakt, toont men zich onaangenaam verrast. Je moet gewoon accepteren dat niet alle locaties geschikt zijn voor gezinnen. Dat moet



Het complex Gibraltar aan de Zuidelijke IJ-oever

je dan ook niet willen, want dan maak je iedereen ongelukkig."

De locatie

EGMOND: "Dit soort woningen zonder buitenruimte bouwen op zo'n locatie, getuigt inderdaad niet van visie. Het zijn de verkeerde woningen op de verkeerde plek. Je moet geen grote sociale huurwoningen zonder buitenruimte bouwen op een centrumstedelijke locatie. Bij het ontwikkelen van grote stedenbouwkundige plannen moet je daar rekening mee houden. Ymere heeft de leefstijltoewijzing bij Gibraltar gebruikt om dat recht te breien, maar het beste kun je natuurlijk sturen in je aanbod. Dit is toch het paard achter de wagen spannen."

POUW: "Waarom begint de Dienst nu te zwartepieten. De Dienst zegt: wat raar dat jullie zulke grote woningen bouwen zonder balkons. Maar wij hebben dit niet bedacht. Toen we ons bereid toonden dit complex te

bouwen stond het bouwvolume en het programma al volledig vast. We hebben diverse malen onderhandeld met DRO om balkons aan te mogen brengen en meer differentiatie aan te brengen. Het was absoluut onbespreekbaar. Dus dat de Dienst zegt dat je dit soort woningen niet op deze schaal op bepaalde locaties moet bouwen, vind ik zeker een interessante stellingname. Maar dan moeten ze toch vooral in debat met hun eigen stedenbouwers."

Paternalistisch?

EGMOND: "Het selecteren op woonstijlen heeft een sterk paternalistisch karakter. Met de introductie van het aanbodmodel zijn we juist de andere kant opgegaan: we laten de klant kiezen, voorzover er aanbod is natuurlijk. Dat je meer differentiatie in het aanbod brengt is goed. Daar kun je de leefstijlaanpak goed voor gebruiken, maar zet het in als markt-

informatie. De hele methodiek vereist bovendien geweldig veel capaciteit bij de corporaties. Het experiment moet niet gecontinueerd worden."

POUW: "Woonstijlen hebben niets paternalistisch. De mensen kiezen juist zelf voor een bepaalde stijl.

En kijk er nu eens anders tegenaan: Gibraltar ligt in een pioniersgebied. We hebben hetzelfde gehad met met Hoop, Liefde en Fortuin. Daar zijn direct zeer forse leefbaarheidsproblemen ontstaan. We krijgen dezelfde transformatieopgave in Bos en Lommer. De kolonisten bepalen de geur van zo'n gebied voor de komende vijf jaar. Het is heel belangrijk dat je daar een goede start maakt. Als daar direct teveel grote asociale gezinnen komen, krijg je de koopwoningen niet verkocht. In gebieden waar je een nieuwe trend wilt zetten, moet je gewoon op leefstijlen beginnen." ■

Gaat de regio Amsterdam ook loten?

Wie in de regio Amsterdam een corporatiewoning wil betrekken, moet veel geduld hebben. De volgorde van toewijzing is namelijk afhankelijk van de woon- of inschrijvingsduur. Alternatieven voor het woonduurbeginsel waren jarenlang in Amsterdam onbespreekbaar, maar nu de huidige ROA-raamovereenkomst ten einde loopt, wordt voor het eerst serieus gepraat over alternatieven. Die zijn er. Elders in het land loot men bijvoorbeeld gewoon of nemen geïnteresseerden een 'optie' op hun droomwoning.

Fred van der Molen

Met een ingezonden stuk in Het Parool zetten bestuursvoorzitter Lex Pouw en Harry Platte, manager strategie en innovatie, van corporatie Ymere de bijl in het heilige huisje van het inschrijvings- en woonduurcriterium. Als ze een discussie op gang wilden brengen, zijn ze geslaagd. Ze kregen per kerende post een reactie van Westerpark-bestuurder Evert Bartlema. De PvdA-er veegde eveneens in Het Parool de vloer aan met de alternatieven die Pouw en Platte opperden: (gewogen) loting en meer ruimte voor alternatieve toewijzingsmethodieken zoals de woonstijlbenadering. Pouw is teleurgesteld in Bartlema's reactie: "Ik ken Evert als een verstandige man, maar dit was een puur politieke reactie. Dat kan ik alleen maar zien in het licht van de komende gemeenteraadsverkiezingen. Iedereen begrijpt dat je geen woning méér krijgt door het systeem van toewijzing, maar de laatste jaren wordt duidelijk dat er een aantal serieuze nadelen kleeft aan het woonduurbeginsel. Het belangrijkste is dat het de middengroepen de stad uitdrijft. Die wachten hun beurt niet af. Vooral gezinnen moeten te lang wachten: die komen pas aan de beurt voor een grote woning als de kinderen zo'n beetje de deur uit zijn. Dus verkassen ze liever meteen naar Almere of Hoofddorp. Het systeem loopt vast. Bij Ymere komt bijvoorbeeld de helft van de toewij-

zingen bij starters terecht. Dat is verrassend, maar dat komt vooral doordat die woningen door doorstromers worden geweigerd. De woningen die wel voor hen aantrekkelijk zijn, hebben zo'n lange wachttijd dat ze daar niet op willen wachten."

Pouw en Platte bepleiten daarom een nieuw toewijzingssysteem waarin het woonduurbeginsel niet langer centraal staat, met onder meer een vorm van (gewogen) loting. Bartlema ziet daar niets in, getuige zijn Parool-repliek: "Welaan, dat wordt feest. Loting in een gespannen woningmarkt zoals Amsterdam die kent, is net zoiets als deelnemen aan de Nationale Postcodeloterij. Als je niet meedoet, denk je altijd dat je een

Na de ROA-raamovereenkomst De inbreng van Ymere staat niet op zich. Alternatieven voor de huidige volgordebepaling blijken voor het eerst in bredere kring bespreekbaar in de regio Amsterdam (ROA). Dat kan nu ook makkelijker omdat de 'oude rechten' van de vroegere corporatieleden eind dit jaar vervallen. Dit is hét moment voor aanpassingen omdat eind dit jaar de huidige 'ROA-raamovereenkomst' ten einde loopt. In deze overeenkomst regelen de gemeenten in de regio Amsterdam (exclusief Almere) de woningtoewijzing. In een uitgewerkt discussiestuk van een ambtelijke ROA-werkgroep wordt naast tal van andere aanpassingen tevens een beperkte

Elk systeem heeft winnaars en verliezers

kans laat liggen, en als je wel meedoet, win je nooit wat. Vooral leuk voor mensen die na vijftig keer uitgeloot te zijn nog altijd evenveel kans hebben als mensen die voor de eerste keer meedoen." Pouw: "Elk systeem heeft winnaars en verliezers. Hoe rechtvaardig is het om een starter minimaal 6,5 jaar te laten wachten? Het hoeft echt geen tombola te worden zoals Evert suggereert. Het beste lijkt me een systeem van gewogen loting. In de wegingsfactoren kun je ook de woonduur betrekken, waardoor iemand met meer woonduur meer kans heeft. Je kunt ook de aard van de woning die je achterlaat laten meewegen om doorstroming te bevorderen. Daarover zullen we het nog moeten hebben. Maar het aardige van loten is dat je de mensen die minder lang wachten én mensen die echt actief zoeken meer kans geeft."

vorm van loting voorgesteld. De belangrijkste andere aanpassingen hebben betrekking op de invulling van de 'lokale beleidsruimte' en de wijze waarop 'passendheidscriteria' en 'labeling' worden toegepast.

Uiteindelijk beslist de Regioraad over aanpassing van de woonverdelingssystematiek. Constance Hendriks-Winnips van het ROA verwacht dat de nieuwe afspraken in het eerste kwartaal 2006 in afspraken met gemeenten en corporaties worden gegoten. Zij verwacht dat dit in de vorm van een regionale huisvestingsverordening zal zijn in combinatie met een convenant met de corporaties.

Pouw en Platte bepleiten in Het Parool ook meer ruimte voor de corporaties om zelf een toewijzingsbeleid te voeren. Momenteel is er een 'maatwerkregeling' waarbij de corporaties één pro-



Werkende jongere heeft lage aaibaarheidsfactor

cent van de vrijkomende woningen zelf mogen toewijzen. Volgens directeur Maarten Egmond van de Dienst Wonen “loopt er inderdaad momenteel een discussie om de huidige maatwerkregeling uit te breiden naar vijf procent. Daarnaast lijkt er meer steun te groeien voor alternatieven van de huidige toewijzings-systematiek.”

Pouw vindt vijf procent eigen beleidsruimte te mager. “Ik zou zeggen minimaal tien procent. Maar stel dat gemeente en corporatie straks in het nieuwe ROA-convenant 25 procent lokale beleidsruimte hebben (dat is een van de voorstellen uit het discussiestuk, *redactie*). Laten we die dan verdelen. Waar wij die voor zullen gebruiken weet ik nog niet precies. Zeker voor een aantal verschillende dingen. Meer gewogen loting, individuele maatwerkregelingen, voorkeuregeling voor politieagenten en verpleegsters als de gemeente dat niet al doet, en zeker ook incidenteel leefstijltoewijzing in complexen en transformatiegebieden die daarom vragen. We zullen zeker vooraf met de gemeente overleggen en verantwoording afleggen over de feitelijke toewijzingsresultaten.”

Maarten Egmond is voorzichtig: “Als we corporaties meer beleidsruimte geven buiten het huidige aanbodmodel gebaseerd op woonduur, vind ik wel dat we het tevoren eens moeten zijn over een gezamenlijk kader voor de instrumenten die binnen die beleidsruimte gebruikt worden.”

Pouw: “Dan wordt het geen vrije maar anders-gereguleerde beleidsruimte. Kan de gemeente de fantasie hebben dat sommige dingen niet dichtgereguleerd hoeven te worden? Laat eens een frisse wind waaien.” ■

Werkende jongeren krijgen op de woningmarkt steeds meer concurrentie van studerende leeftijdgenoten. Zo zijn er plannen om een deel van de kleinste woningen in de sociale sector te reserveren voor studenten. Gevoerd wordt dat het daardoor voor jonge starters en afgestudeerde jongeren nog moeilijker wordt om een betaalbare woning te vinden. In opdracht van het Amsterdams Steunpunt Wonen wordt momenteel onderzoek gedaan naar de positie van jonge, niet-studerende woningzoekenden. Op 6 december volgt een stedelijk symposium in de Balie.

Janna van Veen

De medewerkers van het Amsterdams Steunpunt Wonen (ASW) worden tijdens de spreekuren regelmatig geconfronteerd met jongeren die om uiteenlopende redenen hun ouderlijk huis moeten verlaten, maar voor wie betaalbare woonruimte nagenoeg onbereikbaar is. Om die vergeten groep niet-stu-

‘Jonge middengroepen hebben een slechte positie op de woningmarkt’

derende jongeren in kaart te brengen, startte het ASW onlangs een onderzoek naar hun positie op de woningmarkt.

Shirley van Acker van het platform Jongerenhuisvesting van het ASW vertelt dat het onderzoek moei-

zaam verloopt. “Het is veel makkelijker om bijvoorbeeld onderzoek naar probleemjongeren te doen, omdat zij al in het traject van de hulpverlening zitten. Werkende jongeren en jongeren met een uitkering zijn echter nauwelijks georganiseerd en daardoor moeilijk te traceren. We proberen onder meer via enquêtes beter inzicht te krijgen in de problematiek.”

De positie van niet-studerende jongeren op de woningmarkt lijkt er, sinds studentenhuysvesting hoog op de politieke agenda is gezet, alleen maar op achteruit te gaan. Begin september werd een Intentieovereenkomst Studentenhuysvesting ondertekend door onder meer de twee Amsterdamse universiteiten, de woningcorporaties en de gemeente Amsterdam. Onderdeel van die overeenkomst is het plan om sociale huurwoningen die kleiner zijn dan dertig vierkante meter te bestemmen voor studenten en deze te verhuren via campuscontracten.

Van Acker is er van overtuigd dat door het labelen van kleine goedkope huurwoningen voor studenten, het voor niet-studerende jongeren nog moeilijker wordt om een betaalbare huurwoning te vinden. Van Acker: “De stad wil graag kennis in huis halen en houden en dat is begrijpelijk. Maar er moet vooral ook woonruimte blijven voor jongeren die in de supermarkten of de horeca werken of die straten opknappen. Die werkende jongeren worden echter vergeten als het om huysvesting gaat.” Ondanks de druk op de woningmarkt voor met name starters is het ASW onlangs gestopt met het bemiddelen van kamers op de particuliere markt, omdat meer dan de helft van het aanbod vanuit de particuliere sector niet aan de criteria van het Steunpunt voldoet. De huurprijs is in de meeste gevallen

BIJNA ZESTIENDUIZEND JONGEREN INGESCHREVEN BIJ WONINGNET

In de regio Amsterdam leven op dit moment ruim 87 duizend jongeren tussen de 18 en 28 jaar. Slechts tien procent daarvan studeert voltijds en heeft recht op studentenhuysvesting. Bij Woningnet stonden in het eerste kwartaal van dit jaar bijna zestienduizend jongeren ingeschreven in de leeftijdscategorie 18 tot 23 jaar. De gemiddelde wachttijd voor starters bedraagt momenteel gemiddeld iets minder dan zeven jaar. Jongeren kunnen zich vanaf hun achttiende inschrijven. Dat betekent dat zij pas rond hun 25-ste aan de beurt komen voor zelfstandige huysvesting.

In de eerste helft van dit jaar was vijf procent van de nieuwe huurders van sociale huurwoningen in Amsterdam jonger dan 23 jaar. In 2004 was dat nog vier procent, terwijl in datzelfde jaar vijftien procent in die leeftijdscategorie actief woningzoekend was. Uit de Jaarrapportage Woonruimtebemiddeling 2004 blijkt echter dat maar liefst twintig procent van de jongeren tot 23 jaar huurt op de duurdere, particuliere markt. De huursubsidiiegrens voor jongeren tussen de 18 en de 23 jaar ligt op 331 euro per maand. Het gemiddelde bruto maandinkomen van jongeren tussen de 18 en 25 jaar bedraagt 908 euro.

'JE WORDT GEDWONGEN EEN DUUR HUIS TE KOPEN'

De 26-jarige Rob (enkele jaren geleden afgestudeerd aan het HBO) woont nog steeds bij zijn ouders in Betondorp. Hij heeft een goede relatie met zijn pa en moe en een eigen – zij het wel heel kleine – kamer. Toch wil deze volwassen werknemer van een telecombedrijf heel graag zelfstandige woonruimte, zodat hij wat meer privacy heeft. “Ik ben geboren Amsterdamer en sta al zes jaar ingeschreven. Dan verwacht je toch dat je zo langzamerhand wel eens aan de beurt bent.”

Rob heeft al een paar keer een woning aangeboden gekregen. De laatste keer was begin oktober. Hij was de derde kandidaat voor een woning van veertig vierkante meter in Betondorp. “In juni was ik tweede voor een woning in Duivendrecht. Zo hoog was ik nog nooit gekomen, dus ik had een beetje hoop. Maar een andere kandidaat heeft in allebei de gevallen de woning uiteindelijk gekregen.”

Rob vindt het onbegrijpelijk dat ‘mensen van buiten de stad’ zoveel makkelijker woonruimte krijgen, alleen maar

omdat ze studeren. “Jonge Amsterdammers die werken, moeten toch ook op zichzelf kunnen wonen? Ik zie ook heel vaak bij de woningtoewijzing staan dat mensen met urgentie voorrang hebben. Dan vraag ik me af, wat voor urgentie is dat dan? Zou het misschien helpen als ik naar de deelraad ga en vertel dat ik knallende ruzie met mijn ouders heb?”

Rob heeft zes jaar een relatie gehad met ‘een meisje van buiten de stad’. “Zij is op een gegeven moment ook bij mijn ouders ingetrokken. Maar dat was geen succes, vooral omdat we te weinig ruimte voor onszelf hadden. Het is mede door deze situatie uit gegaan.”

Inmiddels is Rob zover dat hij bereid is een woning te kopen. “Hoewel de huizenprijzen hier vreselijk hoog zijn, word je daar eigenlijk toe gedwongen. Maar ik moet eerst wachten tot ik een contract voor onbepaalde tijd heb gekregen van mijn werkgever. Als het zover is, moet ik maar eens op de koopmarkt gaan kijken.”

onaanvaardbaar hoog en de huurders hebben vaak nauwelijks privacy. Ook kreeg het Steunpunt veel klachten over ‘dubieuze bijbedoeelingen’ van kamerverhuurders.

Lagere aaibaarheidsfactor

Dagmar Letanche is vice-voorzitter van de Huurdersvereniging Amsterdam. Voor de SRVU (de studentenvakbond van de Vrije Universiteit) pleitte zij jarenlang voor meer en betere studentenhuysvesting in de hoofdstad. “We wilden die huysvesting op de agenda krijgen en dat is prima gelukt. Maar de SRVU is principieel tegen verregaande maatregelen als het labelen van zelfstandige woonruimte voor studenten. Het is bekend dat wer-



De 26-jarige Rob woont nog bij zijn ouders in Betondorp. Hij vindt het onbegrijpelijk dat ‘mensen van buiten de stad’ zoveel makkelijker woonruimte krijgen, alleen maar omdat ze studeren.

kende jongeren een lagere aai-
baarheidsfactor hebben dan stu-
denten, maar er wordt vergeten dat
de studenten van nu de werkende
jongeren van straks zijn.”

Letanche legt uit: “Er worden cam-
puscontracten afgesloten voor stu-
dentenhuisvesting. Dat betekent
dat je een half jaar na het beëin-
digen van je studie op straat komt te
staan. Maar wil je voor een socia-
le huurwoning in aanmerking kom-
men, dan moet je wel zeven jaar
staan ingeschreven. Zolang duurt
een studie meestal niet, dus kom-
men afgestudeerden vaak alsnog
in het illegale of veel te dure parti-
culiere circuit terecht, want bijna
niemand heeft direct na zijn stu-
die een goed betaalde baan. En als
je een bachelorstudie doet van drie
jaar kun je het helemaal vergeten.
De markt voor starters is al heel
krap en wanneer je dan ook nog
eens huurwoningen gaat labelen
is het eind zoek. Bovendien maak
je door reguliere woningen te la-
belen in onze ogen oneigenlijk ge-
bruik van het begrip campuscon-
tract.”

De SRVU runt het enige overge-
bleven niet-commerciële kamer-
verhuurbureau in de stad waar ook
anderen dan studenten terecht-
kunnen. De ASVA (studentenvak-
bond van de Universiteit van Am-
sterdam) bemiddelt sinds kort al-
leen nog voor voltijdstudenten. Ze-
stig procent van de kamers die de
SRVU bemiddelt bij particulieren,
wordt gehuurd door niet-stude-
rende jongeren. Daaruit blijkt vol-
gens Letanche de behoefte aan
woonruimte voor die groep.

Volgens directeur Hans van Har-
ten van de Amsterdamse Federatie
van Woningcorporaties zal in de
praktijk moeten blijken of het
labelen van een deel van de voor-
raad kleine woningen voor stu-
denten ten koste zal gaan van an-
dere starters. “Die kleine wonin-

gen zijn uitermate geschikt voor
studenten. Een dergelijke maat-
regel is dus vrij logisch. Via cam-
puscontracten verzekeren de cor-
poraties zich ervan dat er door-
stroming ontstaat. We moeten er
echter wel voor waken dat de slaag-
kansen voor studenten en die voor
andere starters niet te ver uiteen
gaan lopen. Dat gaan we contro-
leren door regelmatig die slaag-
kansen te monitoren.”

Dakloos

Het aantal dak- en thuisloze Am-
sterdamse jongeren tussen de 16
en de 23 jaar lag in 2004 tussen de
350 en de zeshonderd. Annelieke
Ter Heege is coördinator bij Street-
cornerwork Nieuw- en Oud-West.
Zij vertelt dat alleen al in ‘haar’ re-
gio jaarlijks ongeveer tachtig jon-
geren aankloppen die om uiteen-
lopende redenen dakloos zijn ge-
worden. De meesten krijgen een
indicatie voor Begeleid Wonen
Amsterdam (het BWA). Maar vol-
gens Ter Heege duurt dat traject
gemiddeld anderhalf jaar. “In de
tussentijd doen we alles wat we
maar kunnen om die jongeren tij-
delijk gehuisvest te krijgen. Dat
wordt echter steeds moeilijker,

omdat er nogal wat opvangplek-
ken zijn opgeheven en er voor tij-
delijke verhuur steeds meer con-
currentie is gekomen van bijvoor-
beeld studenten.”

Om een idee te geven wat voor
soort jongeren bij Streetcornerw-
ork terechtkomen, zegt Ter Heege
dat er in elk geval ‘weinig havo-
vwo-klienten tussen zitten’. “Er kom-
men vooral veel meiden op het
spreekuur. Zij komen vaak op
straat te staan door nare zaken als
seksueel misbruik of ze zijn zwan-

‘IK HEB TOCH RECHT OP EEN EIGEN PLEKJE?’

Drie jaar geleden moest de inmiddels 23-jarige Fatima wel bij haar gescheiden
moeder weg. De situatie was ondraaglijk geworden. “Mijn moeder haalde
allemaal vreemde mannen in huis en sloeg me. Ik werkte toen in een
schoenzaak en moest al mijn geld aan haar afgeven. Op een gegeven
moment heb ik mijn spullen gepakt en ben vertrokken.”

Na wat omzwervingen kwam Fatima samen met een vriendin terecht in het
huis van een bejaarde man die in de buurt van haar vriendin woonde. “Die
man was al 86 en wilde ons – mijn vriendin had ook problemen thuis – graag
helpen. We mochten op de bank slapen. We hadden allebei geen geld – mijn
baan was ik inmiddels kwijt - en leefden van wat vrienden ons gaven. Zolang
we een dak boven ons hoofd hadden, dachten we er niet aan om elders hulp te
zoeken.”

Die hulp kwam pas na twee jaar, toen de bureaus naar de politie waren gegaan,
omdat ze het niet vertrouwden dat twee jonge meiden bij zo’n oude man in
huis zaten. Bovendien was de woning behoorlijk aan het vervuilen. “Opeens
stond de politie voor de deur. Die hebben ons eerst naar de GGD gebracht,
omdat ze dachten dat we misschien ziek waren geworden in die vuile woning
met al die schimmel, maar dat was gelukkig niet zo.”

Met de hulp van Streetcornerwork heeft Fatima haar leven na een jaar weer
enigszins op de rails. Ze heeft sinds mei een uitkering en haar vriendin kreeg
na bemiddeling een woning van Rochdale. “De bedoeling was dat ik bij haar
zou intrekken. Die woning stond echter op haar naam en ik kon me daar niet
inschrijven omdat zij dan gekort zou worden op haar uitkering. Al na een
week kregen we ruzie over geld en stond ik weer op straat.”

Fatima verblijft nu tijdelijk bij een vriend. “Maar ik heb een eigen adres nodig,
ook voor mijn uitkering. Een urgentieverklaring is onlangs afgewezen door de
Dienst Wonen. Maar Streetcornerwork gaat toch nog een keer met Rochdale
praten. Er zijn zoveel woningen leeg, maar die zijn blijkbaar alleen bestemd
voor mensen die studeren of die meer geld hebben dan ik. Maar ik heb toch
ook recht op een eigen plekje in de stad waar ik ben geboren?”

ger en kunnen geen kant op. Jon-
ge jongens – wij zien hier met na-
me allochtone jongens – zijn vaak
het huis uitgezet omdat ze bij-
voorbeeld schulden hebben of een
strafblad, maar soms ook omdat
ze een baan krijgen en pa en ma

Ook bij tijdelijke verhuur is de concurrentie van studenten toegenomen

bang zijn om gekort te worden op
hun uitkering of de huursubsidie.”
Allochtone jongeren vormen een
van doelgroepen waar ook het on-
derzoek van het ASW zich op richt.
Jeroen Slot, hoofd onderzoek van
het bureau Onderzoek en Statis-
tiek, pleitte al eerder voor een on-
derzoek naar de woonbehoefte van
de tweede generatie allochtonen.
“Deze groep jongeren komt straks
massaal van school en is aan zelf-
standige woonruimte toe. Het lijkt
mij een interessante vraagstelling

hoe de wooncarrière van die dui-
zenden jongeren gaat verlopen.”
Er zijn volgens Slot verschillen tus-
sen allochtone en autochtone jon-
geren wat betreft hun levensloop.
“Allochtone jongeren gaan min-
der vaak naar de universiteit dan
hun autochtone leeftijdgenoten.
Het gros komt dus niet in aan-
merking voor studentenhuisves-
ting. Ze volgen vaker een beroeps-
opleiding en als ze gaan werken
hebben ze meestal een laag inko-
men. Wat we nu al zien is dat meer-
dere Marokkaanse jongeren vaak
op één adres staan ingeschreven.
Wordt huisvesting onderling ge-
regeld? En hoe dan? Het is een be-
kende, aloude klacht dat jonge
middengroepen een slechte posi-
tie hebben op de woningmarkt. Nu
komt er weer een hele nieuwe
groep bij. We zien ze aankomen,
maar het is onduidelijk waar zij str-
aks hun rechten op de woning-
markt vandaan gaan halen.” ■

Geef huurders kooprecht!

René Scherpenisse

Scherpenisse is directeur van de SEV (voorheen de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting). De SEV ontwikkelt innovatieve oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken op het gebied van wonen

Als ik het voor het zeggen had... En ik was hoofdstedelijk corporatiedirecteur dan gaf ik mijn huurders per direct kooprecht. Er is immers geen stad met zo'n onevenwichtige woningvoorraad als Amsterdam. De absolute overmaat aan sociale huurwoningen aan de ene kant en het schrijnende tekort aan betaalbare koopwoningen aan de andere hebben immers allerlei perverse effecten.

Illegale onderverhuur, een compleet vastzittende woningmarkt door het gebrek aan doorstroming en een naar de randgemeenten vluchtende middenklasse om maar eens wat te noemen. Daarbij zou ik me, zeker onder het huidige, weinig corporatievriendelijke gesternte, ernstig zorgen maken over het geringe maatschappelijke rendement dat ik nu uit 'mijn' woningvoorraad haal. Kwestie van tijd tot iemand écht komt doorvragen waarom ik mensen met een bovenmodaal inkomen zwaar gesubsidieerd blijf huisvesten. Landelijk wordt 30 procent van de huurwoningen bewoond door deze "bovenmodalen", het zou me niet verbazen als het in Amsterdam om de helft van de voorraad gaat...

Wrijven helpt niet, dus ik zou 'out of the box' een paar forse stappen zetten. Om te beginnen krijgen al mijn huurders een brief, met het aanbod om een woning te kopen. Dat kan vaak hun eigen huurwoning zijn, maar dat hoeft niet altijd. Omdat ik geleerd heb van wat in Engeland met het Thatcheriaanse 'right to buy' misging, houd ik geen grote, ongeclausuleerde uitverkoop, waarbij vooral slechte complexen over de schutting worden gekieperd. Ik verkoop daarom alleen woningen met een redelijk toekomstperspectief. Huurders die in een complex of buurt 'met beperkte houdbaarheid' wonen, maar toch graag willen kopen krijgen een ander aanbod. Alle geïnteresseerde kopers kunnen óf marktconform kopen, óf in een eerlijke tussenvorm, waarbij ze 25 procent korting krijgen en in ruil daarvoor de waardestijging delen met de corporatie. Ervaringen in den lande laten zien dat deze tussenvormen mateloos populair zijn. Zeker voor Amsterdam verwacht ik er veel van, omdat het de huidige kloof tussen voor bovenmodalen té hoge koop- en té lage huurprijzen kan dichten. In alle gevallen zorg ik voor garanties voor toekomstig onderhoud en houd ik de woningen ook na verkoop aan een dun touwtje door een aanbiedingsplicht in het koopcontract op te nemen. Daarmee is het mogelijk om in de toekomst, mocht de wijk achteruit gaan, de woningen weer in te kopen.

Vervolgens gaat mijn maatschappelijke rendements-meter lopen. Het begint ermee dat mijn klanten, die nu nergens naartoe kunnen, ineens een keuze hebben. En mensen die zélf ergens voor kiezen wonen daar leuker... Mooi meegenomen is ook dat voormalige exclusieve sociale huurwijken gemengd raken. Mogen daar nu alleen mensen met écht lage inkomens huren, straks kunnen ook de middeninkomens er – al dan niet met korting – kopen. De zogenaamde scheefheid verdwijnt als sneeuw voor de zon. Voorts laat onderzoek zien dat huurders die hun woning kopen stevig gaan investeren. De binding met hun woning én met de buurt wordt een andere. Ze krijgen zelf immers ook belang bij het leuk houden en maken van hun buurt.



Maatschappelijke meerwaarde boek ik ook doordat verkoop tot méér arbeidsparticipatie blijkt te leiden. Voor velen blijkt de kans woningeigenaar te kunnen worden een extra duwtje in de rug om economisch actiever te worden. Tenslotte maakt deze grote, maar verantwoorde uitverkoop erg veel kapitaal vrij dat nu maatschappelijk maar matig rendeert. Dat zette ik in op drie speerpunten, op voorwaarde van brede maatschappelijke instemming en échte prestatieafspraken met mijn belanghouders. Eén: bouwen, bouwen, bouwen, met een accent op de groepen die nu onvoldoende aan de bak komen: starters, middeninkomens, grote gezinnen en ouderen. Twee: een offensief om de tekorten in het souterrain van de woningmarkt op te lossen. Het is een kwestie van beschaving om juist de mensen die méér nodig hebben dan alleen een dak boven hun hoofd (dak- en thuislozen, junks, ex-gedetineerden enzovoorts) fatsoenlijk te huisvesten. Drie: gericht, massief en breed interveniëren en investeren in de complexen en wijken met 'beperkte houdbaarheid'. Niet alleen in stenen, maar met het oog op perspectiefverbetering voor de mensen die er nu wonen. Zoekend naar hoe je als corporatie meer als trampoline en minder als vangnet kan fungeren: bijvoorbeeld door de keten wonen-leren-werken beter te (helpen) organiseren.

De SEV start dit najaar met een experimentenprogramma 'Right to buy'. Benieuwd of ook Amsterdamse corporaties meedoen. Wie durft? ■

De Grote Vereenvoudiging Deel 3: het Plaberum

Participatie, ook in envelop?

Deze herfst komt de vernieuwde versie van het Plaberum bij het college van B en W op tafel. Het sluitstuk van Stadigs Grote Vereenvoudiging moet zorgen voor kortere doorlooptijden van bouwprojecten. Maar het beoogde doel, het op één lijn brengen van Plaberum, bestemmingsplan- en vergunningenprocedures, blijkt nauwelijks haalbaar. Wat zijn onder de nieuwe condities de gevolgen voor bewonersparticipatie?

Bas Donker van Heel

Lies ter Voort, senior adviseur bij de Bestuursdienst, kan een lachje niet onderdrukken. “Denk je dat je hierover een leuk stukje kunt schrijven?” Tja. Toch is zij degene die in het Amsterdamse apparaat het langst bezig is met het ‘Plan- en besluitvormingsproces voor ruimtelijke maatregelen’ – waar de intrigeren-

de afkorting Plaberum naar verwijst. Eerst nog met de nodige tegenwind uit de hoek van gemeentelijke stedenbouwkundigen, maar later – dankzij Stadigs steun – toch echt met erkenning. Het allereerste Plaberum uit 1984 dateert nog van voor de komst van de stadsdelen. Het Plaberum regelt, onder meer, de verantwoordelijkheden van centrale stad, stadsdelen en marktpartijen in verschillende fasen van

Een heel belangrijk element in het voorgestelde nieuwe Plaberum is de in NUL20 (nummer 19) beschreven bouwenvelop. Deze aanpak moet het eindeloos voortslippen van onderhandelingen tussen gemeente en ontwikkelaar tegengaan. In één zin: bij de overdracht van de grond committeert de ontwikkelaar zich aan de randvoorwaarden en daarbinnen krijgt hij de vrijheid voor aanpassingen

“We hebben praktisch alleen nog maar lastige locaties”

een bouwproject. Die liggen in het nieuwe voorstel onherroepelijk en onmiskenbaar vast. In die zin is het Plaberum te lezen als een handboek. Nuttige aanvullingen zijn vaste analyses van procedures, risico's en krachtenvelden. En bij het hoofdstuk ‘vergunningen’ hoort nu een set juridisch-planologische producten. Geen overbodige luxe als je de lijst van tientallen vergunningenprocedures ziet. Een beetje dwarsligger kan er tot aan de Raad van State mee uit de voeten. Dat weten de projectmanagers van IJburg, het Science Park en de Houthavens, om er enkele te noemen, maar al te goed. Ter Voort: “Dat zijn zaken die je al in de eerste fase, een soort voorstudie, moet bekijken. Signaleer je bijvoorbeeld ergens een rugstreeppad, dan heb je daar een probleem met de Flora- en faunawet. Je moet aan het eind van die eerste fase een besluit nemen over de haalbaarheid van een project. Het kan dus best zijn dat we straks meer bouwplannen in een heel vroeg stadium afblazen. Alleen kansrijke projecten blijven over. Het geld blijkt op te kunnen, dus we mogen niet meer de vrijheid nemen alleen maar uit te gaan van mooie tekeningen.”

en optimalisatie. Vanaf de overdracht trekken de bestuurlijke en ambtelijke opdrachtgever zich terug. Maar eerder was sprake van een andere methode om tijdswinst te boeken: door het Plaberum op één lijn te brengen met de vastgestelde inspraakprocedures voor bestemmingsplannen en vergunningen. Helaas, dat zal – zo stelt Ter Voort vast – maar zeer ten dele lukken. Namelijk alleen bij eenvoudige plannen waarvoor het programma al snel in een bestemmingsplan is op te nemen. “Maar er liggen in Amsterdam op dit moment geen open zandvlaktes meer op ons te wachten”, zegt ze. “We hebben praktisch alleen maar lastige locaties, waarvoor je gedetailleerde ontwerpen nodig hebt. En dan komt de inpassing in een bestemmingsplan pas in fase 3 aan de orde.” Daar komt bij dat je veel procedures, zeker bij vergunningen, domweg achter elkaar moet afhandelen. Er moet eerst een plan liggen. “Het is dus veel beter om te zorgen voor een goede organisatie van je project, ook juridisch.” Ter Voort vat de winst van het vernieuwde Plaberum kort samen: “We creëren heel veel dui-

NIEUW AAN HET PLABERUM 2006

- Het aantal fases is verminderd.
- Risico's, krachtenveld en procedure worden nauwkeurig geanalyseerd. Daar hoort een ontwikkelingsstrategie bij.
- Een overzicht van vergunningen en juridisch planologische ‘producten’
- Een stroomschema.
- En uiteraard: de bouwenvelop (hierin staan de voorwaarden waaraan de ontwikkelaar moet voldoen bij afname van de bouwgrond).

Het plaberum nieuwe stijl

Fase 1: Strategie

Leidt tot een strategiebesluit. Daarin staan onder meer: toets- en beslismomenten, bestuurlijke en ambtelijke opdrachtgevers en bovenal de instemming met de opgave.

Fase 2: Onderzoek.

Leidt tot een projectbesluit. Hierin staan financieel kader, ontwerp, grondexploitatie en eventueel bestemmingsplan. Bovenal, instemming met het projectvoorstel.

Fase 3: Programma en ontwerp.

Leidt tot een investeringsbesluit, waarin onder meer het programma en de gewenste bouwenvelop komen te staan. Vervolgens kan de selectie van een marktpartij van start gaan.

Fase 4: Uitvoering.

Leidt tot uitvoeringsbesluiten. Contractering van ontwikkelaar en regelen openbare ruimte en openbare werken.

delijkheid. Wie doet wanneer wat, daar draait het om.”

Duidelijkheid dus, maar geen ‘zekerheid’. Je hoeft alleen even het woord ‘luchtkwaliteit’ te laten vallen om de kwetsbaarheid van een toekomstig bouwproces in Amsterdam – onder welk Plaberum dan ook – aan te geven.

Bewonersparticipatie

Toen de plannen voor aanpassing van het huidige Plaberum gingen rondzingen, trilde daarin bijna altijd de bewonersparticipatie mee. Het aantal beslis- en inspraakmomenten zou moeten worden gestroomlijnd en daarmee de facto in aantal verminderd. Maar betekent dat niet automatisch minder invloed van burgers en betrokkenen? In de nieuwe tekst wordt gesproken van ‘maatwerk’. Een belangrijke

Radikale woningzoekenden eisen hun rechten bij de lokale politiek.

wijziging is bovendien dat alleen ‘belanghebbenden’ mogen inspreken. Bij elke fase (behalve fase 1) wordt van tevoren vastgesteld wie belanghebbend is en deelneemt aan het planvormingsproces. Daarbij moet de ‘beïnvloedingsruimte’ duidelijk zijn. En het bestuur maakt natuurlijk de finale afweging. We la-

ten de toetsers en adviesraden gemakshalve even buiten beschouwing.

Wat betekent dit voor de invloed van burgers? We leggen het vraagstuk voor aan drie specialisten op het gebied van bewonersparticipatie. Allereerst Eef Meijerman, directeur van het Amsterdams Steunpunt Wonen. Zijn bezwaren gelden vooral de eerste fasen van het nieuwe Plaberum. “Dat wordt

een intern proces, waar helemaal geen participatie bij komt kijken. Pas in fase drie komt dat aan de orde. Ik vind dat verbijsterend. Waarom trekt de gemeente het initiatief helemaal naar zich toe? Waar blijft de ruimte voor burgers of marktpartijen?”

Dat een wethouder zijn blik richt op investeerders vindt hij tot op

“Nu krijgen we alleen maar inspraak, op een te laat moment”

zekere hoogte te begrijpen, maar daarbij is het wel zaak bewoners niet te vergeten. “Vanuit dat gemeentelijke systeemdenken kom je uit op ‘hindermacht’, bewoners zie je dan niet als partners.”

Vroeg of laat komt de gemeente daarmee op de koffie, meent Meijerman. “We hebben gezien dat men veel projecten sluitend dacht te maken met zeer dure koopwoningen. Toen die onverkoopbaar

bleken ging men maar herontwikkelen. Als je met je prijs op een categorie boven tweemaal modaal mikt, haal je je 75%-verkoopnorm meestal niet.”

Zijn medewerker Jacqueline Kuhn kan erover meepraten, en doet dat graag. Als senior consultant stedelijke vernieuwing voor het ASW is zij vaak actief in de Westelijke Tuinsteden. “Zelfs ontwikkelaars zeggen inmiddels dat je de visievorming beter kunt beginnen met mensen uit de buurt. Denk vraaggericht. Zij vormen meestal toch de toekomstige bewoners, ook van woningen in de duurdere segmenten. Voor kwaliteit wil men best betalen. Haal je die mensen er pas in fase 3 bij, dan is er in een plan niet veel flexibiliteit meer.”

Van onderop ontwikkelen

Het ASW heeft wel een model voor ogen: ontwikkelen van onderop. Bewoners moeten dan wel begrijpen welke processen er spelen in hun buurt. Dat is in het grootste vernieuwingsgebied van de stad, de Westelijke Tuinsteden, vanwege zijn vele allochtone bewoners nog een hele opgave. Daarom is met geld van de gemeente een Migrantenplatform Westelijke Tuinsteden (MPWT) opgezet. “De respons is groot”, zegt Kuhn. “Met controlevragen checken we of aanwezigen de informatie – die vaak moet worden vertaald – hebben begrepen.” Hun inbreng is nodig, meent ze, want “projectontwikkelaars hebben geen natuurlijke band met huurders”. De betrokken corporaties willen ook best betalen voor participatiebijstand. Immers, bij nieuw gerealiseerde woongebieden nemen de sociale problemen – intimiderende hangjongeren bijvoorbeeld – helemaal niet af. Daar woon je dan met je vette hypotheek.





Kuhn: “Op een Lagerhuisbijeenkomst met buurtjongeren werd van alles geroepen, maar één ding stond vast: deze jongeren weten dat ze hier blijven. Het is hun buurt en zij willen daar graag over meepraten.”

Meijerman, aansluitend: “Bouw voor de eigen buurt. Kies voor de mensen die daar echt willen wonen. Want mensen die van buiten komen, hebben vaak geen positieve keuze gemaakt. Maak gebruik van de sociale samenhang die er al is.” Hij is ervan overtuigd dat de belangen van diverse bewoners, stadsdeel en vastgoedontwikkelaars te overbruggen zijn. “Participatie kan in een open planproces van versmallen en verbreden. Ik bedoel: een kleine groep die met ideeën aan de slag gaat en het resultaat steeds voorlegt aan een grotere groep belanghebbenden. Bezwaarmakers houd je altijd, maar maak serieuze bewoners tot betrokkenen. Vraag al in fase 1 alle partijen om inbreng, en laat ook in de daaropvolgende fasen ruimte voor initiatieven van buiten. Een Plaberum mag dit soort participatieprocessen niet, nooit, verstoren!”

Participatie-envelop

Ten slotte Fred Gersteling van de Huurdersvereniging Amsterdam. Hij begint begripvol: “Dat men niet bij elke stap van een bouwproces met twintig partijen om de tafel wil zitten, dat begrijp ik. Dat men niet steeds opnieuw wil onderhandelen over de residuele grondprijzen, dat begrijp ik ook. Je moet het bouwproces versimpelen om tot resultaat te komen. Dat geldt zelfs voor participatie. Ook hierbij worden meningen vaak meermaals gespeeld, al blijkt je dan weleens ‘niet

ontvankelijk’ te zijn.” Een zucht. “Maar bewoners worden nu echt teveel als hindermacht gezien. Waarom organiseren we de participatie niet veel meer aan het begin van het proces?” Hij verwijst – opnieuw – naar de Westelijke Tuinsteden, waar corporaties betalen voor de inrichting van de openbare ruimte, en daarmee stadsdelen ook de organisatie van de bijbehorende participatie uit handen nemen. “Een bouwenvlop is in zo’n

geval voor bewoners allesbehalve transparant. Welke garantie hebben ze dan? Ik lees daarover niets in het concept voor het nieuwe Plaberum. Daarom stellen wij voor een participatie-envelop te ontwikkelen. Daarin leg je voor iedere fase van het proces de mate van participatie precies vast, voor individuen, maar ook voor bewonersgroepen. Inclusief de rol van de stadsdelen.”

De HA legde het idee eerder voor, maar zonder succes. Gersteling: “De gemeente heeft al zoveel geld

“Bewoners worden nu teveel als hindermacht gezien”

gestoken in de kosten van juridische bescherming dat er waarschijnlijk geen geld meer was om de participatie goed te regelen. Nu krijgen we alleen maar inspraak, op een te laat moment. En dan zwijg ik nog over de vele woningen met zorgvoorzieningen die we in Amsterdam moeten realiseren. Dat kan niet zonder inbreng van direct betrokkenen. Een gemiste kans!” Hij wijst bovendien op de methoden die er zijn om bestaande be-

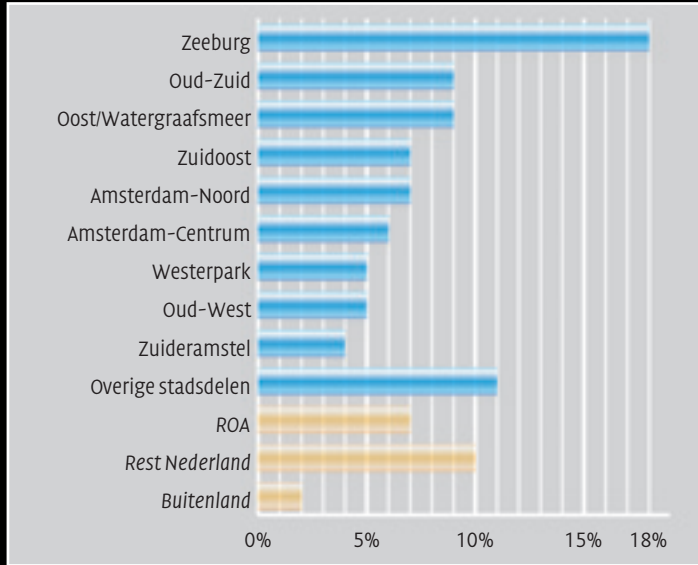
Commissieleden Wonen en Werken van Oost/Watergraafmeer bespreken projecten met langjarige effecten

woners in een buurt hun wensen kenbaar te laten maken, zoals de ‘woonateliers’. Bang voor een te eenzijdige nadruk op sociale huurwoningen is hij daarbij niet. “Je moet voorkomen dat er eilanden van goedkope huurwoningen ontstaan. Maar ga er gerust van uit dat de meeste mensen daar terugkeren na de herstructurering. Eenzijdigheid kan je trouwens ook opvatten als teveel nadruk op wonen. Je hebt in de Westelijke Tuinsteden veel meer economische functies nodig, centrumfuncties.”

Amsterdam blijft ook met een nieuw Plaberum een stad met vooral lastige bouwlocaties. Betekent dit dat we op de spaarzame plekken waar nog relatief eenvoudig kan worden gebouwd, meer de lucht ingaan? Wordt de woontoren het nieuwe concept? Lies ter Voort: “Ga daar maar niet van uit. In West bijvoorbeeld hebben we bij de bouw van woontorens heel veel te stellen met het Luchthavenindingsbesluit...” ■

De bewoners van IJburg

Waar komen de IJburgers vandaan?



Samenstelling woningvoorraad

	IJburg	Amsterdam
Percentage huurwoningen:	33%	80%
Percentage sociale huur:	23%	53%
Percentage koopwoningen:	67%	± 20%
5+ kamerwoningen:	26%	9,7%



IJburgers: jonge gezinnen met jonge kinderen

Amsterdam heeft een nieuw overloopgebied: IJburg. Ditmaal binnen de stadsgrenzen. Van de eerste duizend inwoners die er in juni 2004 wonen, komt 83 procent uit Amsterdam, 7 procent uit de directe regio en slechts 10 procent uit de rest van Nederland. Veel IJburgers komen zelfs uit de directe omgeving: stadsdeel Zeeburg en Oost/Watergraafsmeer.

Een jaar later is de bevolking al ruim verdubbeld en in 2018 zullen er zo'n veertigduizend mensen wonen. De groei van de bevolking blijft wat achter bij de prognose van 2001, het logische gevolg van de vertraging in de woningbouw. De bevolkingssamenstelling wijkt ook enigszins af van wat de plannemakers voor ogen hadden: er zijn meer heel jonge kinderen, minder schoolgaande kinderen en minder ouderen. Voor een groot deel komt dit door de huidige samenstelling van de woningvoorraad; meer sociale woningbouw zou volgens de Dienst O+S ook meer gezinnen met schoolgaande jeugd hebben gebracht. Ouderen zijn ook zeldzaam in het nieuwbouww gebied. De gemiddelde leeftijd is 28 jaar; voor heel Amsterdam is dat 38.

De eerste generatie IJburgers is een echte pioniersbevolking: veel dertigers met heel jonge kinderen. Gezinnen dus, maar zelden met schoolgaande jeugd. De jonge gezinnen wonen veelal in koopwoningen, gemiddeld met 2,7 personen in een huis.

Maar verder is het net Amsterdam: van de IJburgers behoort ruim eenderde tot een etnische minderheid; wonen er flink wat eenoudergezinnen (11,8%) en homoparen (2,5%). Allesbehalve een standaard Vinex-wijk dus.

Op 1 juli 2005 waren er 852 woningen opgeleverd. Deze voorraad wijkt flink af van het Amsterdams gemiddelde: veel meer koopwoningen en veel meer grote woningen.

Op IJburg is al een opvallend groot aantal bedrijven gevestigd. Dat is nu bijvoorbeeld per duizend inwoners al twee keer zoveel als in De Aker. Daarbij horen veel mensen die thuis werken dan wel kantoor aan huis hebben. De ingezetenen van de 'creatieve kennisstad' wonen in ieder geval op IJburg.

Fred van der Molen

Bronvermelding: alle gegevens afkomstig van de Dienst Onderzoek en Statistiek van de gemeente Amsterdam.