

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – januari 2006 #24

Verkiezingen in zicht!

De toekomst na Stadig

Afscheid van vele stadsdeelwethouders wonen



De veruypping van de 19e eeuwse gordel



Terug naar de Akbarstraat



Het Oosten bouwt meeste woningen



- 4 Gemeenschappelijke ruimte **Kort nieuws**
- 8 Eerste verdieping: **Verkiezingen in zicht!**
 - 8 **De toekomst na Stadig. Wat willen de partijen?**
 - 11 **Afscheid van vijf stadsdeelwethouders wonen**
- 15 Tweede verdieping **Terug naar de Akbarstraat**
- 18 Derde verdieping **De veruypping van de negentiende-eeuwse gordel**
- 22 Kort bestek **Bouwproductie piekt in 2005**
- 23 Als ik het voor het zeggen had **Fred Gersteling**
- 24 Vierde verdieping **Hoe klantgericht wil de corporatie zijn?**
- 27 Kort Bestek **Illegale woningbemiddelaars huisvesten criminelen**
- 28 Kort Bestek **Stadsverwarming onder vuur**
- 30 Interview **Reinout Kleinhans (OTB): "Sociale implicaties stedelijke vernieuwing vooral positief"**
- 32 Barometer **De Gouden Baksteen 2005**

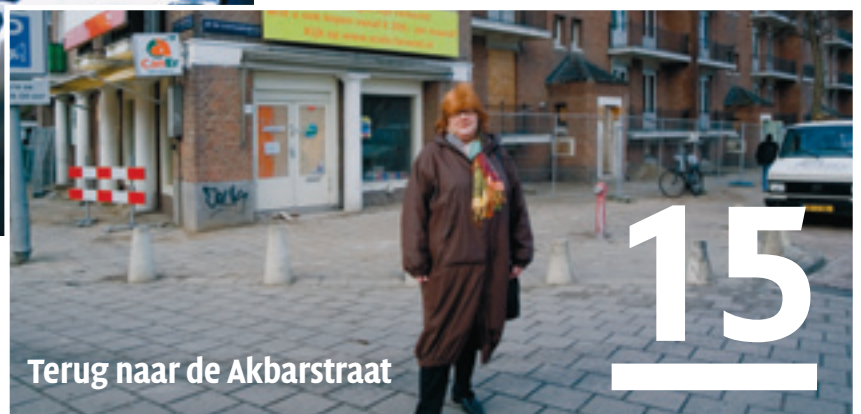
Woning-
productie komt
op stoom

22



8

Verkiezingen in zicht!
Partijprogramma's vergeleken



Terug naar de Akbarstraat

15

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.

DEZE BOODSCHAP KOMT AAN!

Het is vanaf nu mogelijk op beperkte schaal in NUL20 te adverteren. NUL20 bereikt ruim zeven-duizend 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

ABONNEE ADMINISTRATIE

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

ANDERS:

Drukkerij Stolwijk
Industrieweg 23
1115 AD Duiwendrecht
(020) 698-0701

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – januari 2005 #24

De upgradering van de negentiende-eeuwse gordel



18

Wat gaat er mis met de stadsverwarming?



28

De Grote Vermeensigvuldiging

Er wordt weer gebouwd in Amsterdam. In 2004 zijn 4940 woningen in aanbouw genomen, vorig jaar 5585 en ook de prognoses voor dit jaar zien er goed uit. Het ziet er kortom niet naar uit dat de productie direct inzak nu Stadig 'zijn' 16.000 woningen heeft gehaald en het Bureau Woningbouwregie wordt opgeheven. Stadig stelt zelfs dat plannen voor de bouw van nog 40.000 woningen in de periode tot 2010 financieel zijn geborgd. De wethouder pakt na de Grote Vereenvoudiging direct door met de Grote Vermeensigvuldiging. Hij is op zijn minst optimistisch. De gemeentelijke inkomststroom uit de uitgifte van kantoorlocaties is aan het opdrogen. Daar kunnen dus geen woninglocaties meer mee gesubsidieerd worden. Voor de plannen die al bekrachtigd zijn (fase 3-besluit) is dat geen probleem, maar daarna lijken toch financieel moeilijker tijden aan te breken. De kans is groot dat na de landelijke ook de lokale overheid minder gaat bijdragen aan de woningbouw. Ontwikkelaars zullen het dan nog meer op eigen kracht moeten doen. Daar moeten ze wel toe in staat worden gesteld. Het is dan ook uitermate belangrijk dat de Grote Vereenvoudiging werkelijk gaat indalen in de haarvaten van de gemeentelijke organisaties. Stadig heeft veel gedaan om de Amsterdamse bouwregels en -procedures ingrijpend te vereenvou-

digen. De hoop is dat daarmee de bouwproductie op peil kan blijven zonder allerlei financiële smeermiddelen én zonder de dwingende aanwezigheid van de bouwregisseur. Dat zal nog een hele toer worden. Vereenvoudigen is in Nederland al uitermate complex. Nog moeilijker is het te voorkomen dat de bureaucratie daarna weer aanzwelt. Vereenvoudigen vereist permanent onderhoud, want gaandeweg ontstaan nieuwe regels, nieuwe politieke prioriteiten en bureaucratische obstructies. De laatste jaren is in Amsterdam de zuurgraad in de woonsector een stuk verminderd. Het is te hopen dat dit productieve klimaat blijft bestaan. Interessant wordt bovendien wat het nieuwe gemeentebestuur straks nog over heeft voor woningbouw. Meer over de voornemens van de politieke partijen in dit nummer.



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:
Fred Gersteling
Jan Smit

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

FOTOGRAFIE Nico Boink
VORMGEVING Pieter Lesage
DRUK Drukkerij Stolwijk

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

‘Jongeren kunnen het vergeten in Amsterdam’

Werkende en allochtone jongeren, tienermoeders en jeugdige daklozen kunnen het wel vergeten op de Amsterdamse woningmarkt, zo blijkt uit onderzoek van het Amsterdams Steunpunt Wonen. Het tekort aan betaalbare woningen en kamers voor niet-studerende starters wordt geschat op ruim twintigduizend.

Bij Woningnet staan bijna 44000 jongeren ingeschreven die niet studeren. De kans is nagenoeg nihil dat zij langs die weg een woning krijgen. In het commerciële circuit is het aanbod gering en heel duur. Een kamer kost gemiddeld 429 euro per maand, terwijl het bruto-inkomen van jongeren tot 25 jaar gemiddeld slechts 900 euro per maand bedraagt.

SRVU-kamerbureau is de enige niet-commerciële kamerbemiddelaar in Amsterdam waar niet-studenten welkom zijn. Er zijn hooguit zeven kamers per maand te vergeven, aldus Wietske Jacobs van het bureau: “We toetsen de huurprijzen aan het officiële puntensysteem, zodat de huur redelijk is. Maar sinds we controleren of het aantal vierkante meters klopt, is het aanbod nog verder gedaald.”

Een ander probleem is discriminatie, zegt Jacobs. Mannelijke dertigers en veertigers die alleen een meisje willen, verhuurders die ‘geen buitenlanders’ willen. “Veel verhuurders willen alleen Nederlanders, en liefst studenten. Die hebben kennelijk meer aanzien.”

Mogelijke oplossingen voor de ruimtenood onder jongeren werden vorige maand besproken tijdens het symposium Ruimte voor Jongeren. Volgens Wim de Waard van woningstichting De Key moeten corporaties hun kleine woningen aanbieden aan zowel studenten als jongeren. Veel corporaties maken gebruik van Studentenweb. Voor jongeren zou een Jongerenweb moeten komen.

AFWC-directeur Hans van Harten hield in De Balie een pleidooi voor wijziging van de woningtoewijzing, betere voorlichting aan alle jongeren rond hun achttiende over inschrijving bij Woningnet, meer mogelijkheden voor tijdelijke verhuur en onderzoek naar de ombouw van kantoorpanden. Naar zijn mening is speciaal bijbouwen voor de onderkant van de woningmarkt niet noodzakelijk. Er zijn veel kleine woningen. Die kunnen vrijkomen als in Amsterdam meer grotere woningen worden gebouwd. [BP]

Onder-de-Pannen in Osdorp

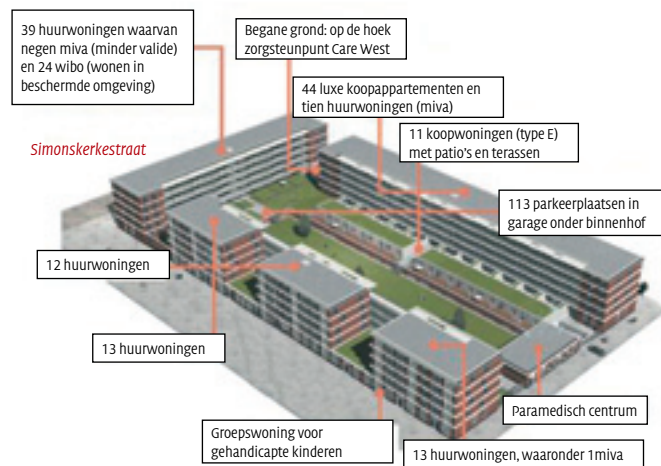
Woningcorporatie AWW heeft samen met Amsterdamse zorgaanbieders een bijzonder woonzorgcomplex geopend aan de Zoelenkerkstraat in Amsterdam-Osdorp. Het Onder-de-Pannencomplex biedt kopers en huurders, jong en oud, gezonde en gehandicapte mensen de mogelijkheid een leven lang zelfstandig te wonen. Het complex bestaat uit 90 huur- en 55 koopwoningen, waaronder 25 seniorenwoningen (wibo-woningen), 23 rolstoelwoningen en twee groepswoningen voor meervoudig gehandicapten. Hoewel de bewoners over een aangepaste zelfstandige woning beschikken, is er veel aandacht

besteed aan onderlinge contacten en individuele begeleiding. De woningen liggen dicht bij elkaar en zijn door AWW voorbereid op de aanleg van allerlei technische voorzieningen.

In het project Zoelenkerkstraat werkt AWW samen met Amstelrade (gehandicaptenzorg), De Kleine Johannes (zorg voor mensen met een verstandelijke beperking) en Antaris (ouderenzorg). In hetzelfde gebouw en in de omgeving zijn extra voorzieningen beschikbaar. Vanuit het zorgsteunpunt kan het buurtzorgteam van Amstelrade 24 uur per dag persoonlijke verzorging en verpleging leveren. Via een alarm-intercomsysteem kan de cliënt zelf deze

zorg invoeren. Ook is in het gebouw een wijkgericht paramedisch centrum gevestigd. Daar wordt fysiotherapie, ergotherapie, logopedie en adaptatietechniek aangeboden.

AWW heeft een soortgelijk project in aanbouw op het Ananasplein in Noord. En eind dit jaar begint de verkoop van het Onder-de-Pannencomplex De Buskenblaser in Bos en Lommer. [BP]



Tempo behouden in Nieuw West

De vernieuwing van de Westelijke Tuinsteden mag niet worden vertraagd. Uitstel ondermijnt het draagvlak voor het veranderingsproces of levert halfbakken projecten op. Zo hebben bestuurders, bewoners en andere betrokkenen bij Nieuw West duidelijk gemaakt in de drie debatten over de koers van de vernieuwing.

Na vijf jaar stedelijke vernieuwing is door gemeente, stadsdelen en corporaties gekozen voor een andere rolverdeling. De woningbouwverenigingen nemen de fysieke verandering voor hun rekening en de gemeente investeert meer in sociale vernieuwing. Ook wordt meer gedaan om de uitstroom van kansrijken uit Nieuw West te stoppen.

Niet alle deelnemers aan de debatten vinden de aangedragen oplossingen voldoende. De vernieuwing blijft voor hen te grootschalig en te bureaucratisch. Er wordt volgens hen nog steeds te weinig rekening gehouden met de zittende bewoners en ondernemers. Volgens Joop de Haan, projectleider vernieuwing Bijlmermeer, zou je stedelijke vernieuwing anders moeten benaderen dan in Nieuw West is gebeurd.

“Stel eerst vast welke woonmilieus wenselijk zijn en ga dan tellen hoeveel woningen dat oplevert.”

Woningcorporaties en overheid moeten de nieuwbouw en de openbare ruimte aantrekkelijker maken. Er moet beter rekening worden gehouden met de verschillende woonwensen. “Anders varen we op onze eigen blindheid”, aldus Jacques Thielen, directeur van Far West. Daarvoor is grootschalig onderzoek nodig. Klantenpanels kunnen helpen om de wensen van verschillende groepen duidelijk te maken.

Ook is er kritiek op de keuze voor sloop en nieuwbouw. “Hoe gedifferentieerd je de zeventig procent niet-sociale woningen ook maakt, zo blijven toch te duur voor veel mensen”, aldus architect Hein de Haan. Behoud en herstel van de bestaande woningvoorraad moet meer kans krijgen. Dat kan door vaker bestaande woningen te verkopen of te renoveren. Van verschillende kanten is verder aangedrongen op het sluiten van nieuwe coalities. Zo moeten aannemers bij hun bouwactiviteiten jongeren uit Nieuw West werk bieden [BP]

Het Oosten wint Gouden Baksteen 2005

Woningcorporatie Het Oosten heeft de NUL20 Gouden Baksteen 2005 gewonnen, de jaarlijkse prijs voor de hoogste bouwproductie. Het Oosten leverde een recordaantal van 496 woningen op, ruim 17 procent van de Amsterdamse bouwproductie. Directeur Frank Bijddendijk verwacht in 2006 nog meer woningen op te leveren: "We hebben namelijk momenteel meer dan duizend woningen in aanbouw".

Het Oosten heeft volgens Bijddendijk in Amsterdam de grootste bouwportefeuille. Vanaf 2002 heeft de corporatie een groot aantal bouwprojecten herontwikkeld en koopwoningen naar huur omgezet. "Dat is het grote voordeel van corporaties. Commerciële ontwikkelaars hebben die flexibiliteit niet."

De cijfers bevestigen dat er meer huurwoningen worden gebouwd. Van de opgeleverde middensegmentwoningen in 2005 was 26 procent en van de dure woningen maar liefst 41 procent huurwoning.

Terugkijkend op de bouwstagnatie rond de eeuwwisseling concludeert Bijddendijk dat niet primair

de complexiteit van procedures en bureaucratische processen hebben geleid tot het inzakken van de productie: "Iedereen wijst daar wel op, maar het waren in de eerste plaats de gewijzigde marktomstandigheden". Hij is niettemin zeer content met de vereenvoudiging van procedures en regelgeving zoals Duco Stadig die heeft doorgevoerd. "Duco heeft daarmee veel belemmeringen om te bouwen weggenomen. In essentie levert de Grote Vereenvoudiging ontwikkelaars meer vrijheid om te bouwen en daarmee meer marge." Bijddendijk vindt het vreselijk jammer dat woningbouwregisseur Arthur Verdellen vertrekt: "Ik begrijp niet waarom die man weg gaat. Dat is doodzonde. Je kunt de procedures op orde hebben, maar uiteindelijk blijft het toch vooral mensenwerk. Als iemand er voor gaat, dan komen projecten rond. Verdellen was daar een grootmeester in."

Het Oosten realiseerde zijn productie over de hele stad verspreid. De grootste klapper was de



Directeur Frank Bijddendijk van Het Oosten met de NUL20 Gouden Baksteen. Het Oosten realiseerde in 2005 496 woningen.

oplevering van De Drie Wachters in Osdorp met 243 woningen, waarvan 44 procent sociale huurwoningen. In totaal zijn in 2005 volgens opgave van het OGA 2890 woningen opgeleverd. [FVDM]

Gerard Bakker verliest kort geding

Projectontwikkelaar Gerard Bakker heeft een kort geding tegen twintig huurders in de Hendrick de Keijserstraat verloren. De bewoners hoeven daardoor voorlopig hun woning niet uit. Bakker gaat tegen de uitspraak in beroep.

De kwestie rond de 64 huurwoningen in de Nieuwe Pijp speelt al vijf jaar. In 1999 kocht de projectontwikkelaar de panden op de veiling om ze samen te voegen tot 32 koopwoningen. De huurders moesten vertrekken, maar een groot deel van hen weigerde. Na jarenlang verzet moesten de resterende

twintig bewoners vorige maand voor de kantonrechter verschijnen. Door de huurteams wordt de zaak als een testcase gezien voor het gemeentelijk beleid dat splitsing geen reden kan zijn voor beëindiging van een huurovereenkomst.

Op veel punten gaf de rechter Bakker ongelijk. Zo was er volgens hem geen sprake van 'dringend eigen gebruik' en had de ontwikkelaar ook

onvoldoende aangetoond dat er geen alternatieven waren voor renovatie en verkoop van alle woningen. De rechter was het ook niet eens met Bakkers visie dat het stadsdeel een cruciale rol had gespeeld in de aankoop van de panden. Dat was eigen initiatief geweest, aldus de rechter. Guido Zijlstra, coördinator van het Wijksteunpunt Wonen Oud-Zuid, is blij met de uitspraak van de kantonrechter. Al blijft het door het hoger beroep onzeker of de huurders uiteindelijk kunnen blijven. Gerard Bakker was niet bereikbaar voor commentaar. [JB]



Amvest bouwt sociale huurwoningen

De ontwikkeling van sociale huurwoningen is niet langer voorbehouden aan corporaties. Vastgoedfonds Amvest houdt het complex met 48 studentenwoningen dat het in het havenkwartier van IJburg bouwt, in eigendom. De gemeente heeft daartoe toestemming verleend. Amvest deed het verzoek de studentenwoningen zelf af te mogen nemen, omdat geen enkele Amsterdamse corporatie belangstelling toonde. Ondanks een redelijke prijs, aldus een woordvoerder. De belegger voldoet aan dezelfde voorwaarden als de zogeheten 'toegelaten instellingen'. De studentenwoningen zijn onderdeel van het toekomstige uitgaanscentrum van IJburg. In het havenkwartier komt voor de helft woningbouw en voor de helft bedrijvigheid.

In Amsterdam worden sociale huurwoningen tot dusver alleen ontwikkeld door de lokale woningcorporaties. Maar volgens wethouder Stadig van volkshuisvesting is de markt sterk in beweging. De gemeente moet daarom ook zelf durven bewegen: "Dit is een bijzonder pilot-project. Daarmee kunnen we zien wat er mogelijk is. Het is mooi als op deze manier de bouw van sociale huurwoningen kan worden gestimuleerd." [BP]

AFWC tegen verlaging parkeernorm

Amsterdam moet voldoende plek blijven bieden voor auto's. Drastische verlaging van de parkeernorm is onwenselijk, zo schrijft de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties in een reactie op het Actieplan Luchtkwaliteit. Ook de maatregel om de zwaarst vervuulende auto's geen parkeervergunning te verstrekken, onderschrijven de corporaties niet.

De Federatie vindt het hoge ambitieniveau van wethouder Maij als het gaat om verbetering van de luchtkwaliteit lovenswaardig, maar waarschuwt voor onwenselijke of onhaalbare eisen. Mensen zijn alleen uit hun auto te krijgen, als er voldoende alternatieven zijn. Die zijn er in de ogen van veel automobilisten niet, dus moet er in de buurt van woningen plaats zijn voor de auto. Een parkeernorm onder 1,0 in stadsvernieuwings- en uitleggebieden is dan veel te krap. Dan komt volgens de Federatie de leefbaarheid van buurten en wijken onder druk te staan en verslechtert de afzetbaarheid van woningen.

Ontwikkelaars moeten naar de mening van de Federatie eerst meer tijd krijgen om samen met de gemeente nieuwe vormen van woningbouw te ontwikkelen. Corporaties willen daarbij de uitdaging aangaan om concurrerende woon- en werkmilieus te bedenken die niet gebonden zijn aan het faciliteren van auto's. Ook verlangt de AFWC op korte termijn duidelijkheid over de voortgang van belangrijke woningbouwontwikkelingen in de stad, zoals IJburg en de Zuidas. [BP]

IJburg II pas in 2007

De aanleg van IJburg II start op zijn vroegst in 2007, aldus de gemeente Amsterdam. Ruim een jaar geleden vernietigde de Raad van State het bestemmingplan. Begin dit jaar wordt een nieuwe milieueffectrapportage voorgelegd aan de gemeenteraad. Daarna kan de bestemmingsplanprocedure opnieuw beginnen. De gemeente wil dit keer alle risico's uitsluiten. Om die reden wordt de geplande jachthaven op het Centrumeiland uitgesteld. Volgens wethouder Stadig is onduidelijk in welke mate boten de natuur zullen verstoren. Ook ontbreekt het de gemeente aan inzicht met welke maatregelen dergelijke verstoringen zijn tegen te gaan. Dit vergt nader onderzoek. Door de jachthaven nu buiten de procedure te laten kan verdere vertraging van de aanleg van IJburg worden voorkomen. [BP]

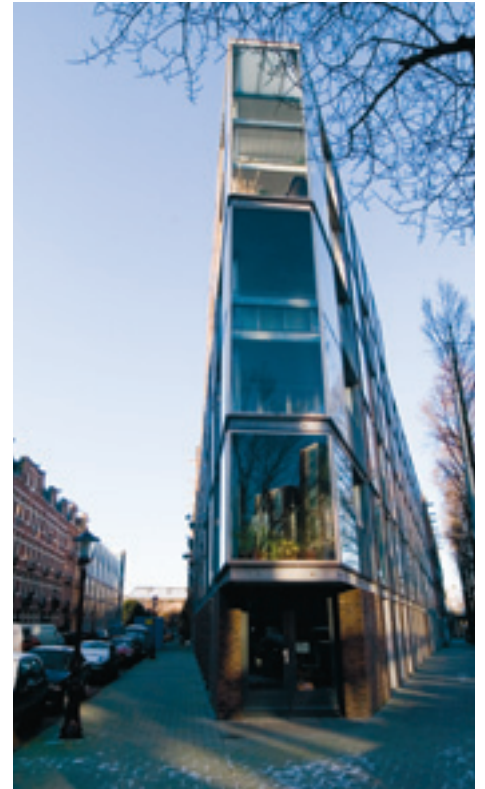
Borneodriehoek winnaar Zuiderkerkprijs

De negende Zuiderkerkprijs is toegekend aan het woningbouwproject Borneodriehoek in de Indische Buurt in stadsdeel Zeeburg. Volgens de jury is het door Atelier Zeinstra van der Pol ontworpen complex aan de kop van de Borneostraat een goed voorbeeld van stedelijk bouwen op een moeilijke locatie.

Volgens juryvoorzitter wethouder Arie Willem Bijl van Almere springt niet alleen de architectuur in het oog. Het project van De Alliantie Projectontwikkeling overtuigt ook door efficiënte plattegronden, zorgvuldige detaillering en de combinatie van sociale huur- en koopwoningen.

De Borneodriehoek werd uitverkoren boven het Ananasplein van AWV/Bart Duvetkot Architecten en De Mokumer van Ymere/M3H. De prijs is een beloning van de gemeente voor opdrachtgevers en architecten die zich inzetten voor extra kwaliteit in de Amsterdamse woningbouw.

De Nico Nijmeijerpluim voor voortvarend en snel bouwen werd dit jaar toegekend aan Ymere, Bouwfonds MAB en Segesta Groep voor twee bouwblokken aan de Houtmankade in Amsterdam-Westerpark. Dat project is een ontwerp van Lafour & van Wijk. Andere kandidaten voor de Nijmeijerpluim waren Blok 42 B op IJburg, Calandpark C in Osdorp en Evergreen in Zuidoost. [BP]



Wonen aan sportcomplex

Tussen de A10 West en het ringspoor in Bos en Lommer verrijst woonwijk Laan van Spartaan. Rond de voetbalvelden van VVA/Spartaan worden ruim zeshonderd woningen gebouwd. De ontwerpers van Laan van Spartaan willen een beschermt buurtje laten ontstaan. Langs de A10 bouwt Ymere een lang gebouw met studentenwoningen, ouderenhuisvesting, een restaurant en waarschijnlijk ook een fitnessruimte en klimhal. Woongebouw De Tribune biedt plek aan 180 studentenwoningen en 110 seniorenwoningen, inclusief een uitgebreid zorgaanbod. Langs het water van de Erasmusgracht ontwikkelt

Bouwfonds MAB drie hoven met eengezinswoningen en appartementen. De ruim driehonderd koopwoningen variëren sterk in prijs en grootte. Sommige zijn speciaal bedoeld voor starters, andere voor gezinnen. De woningbouw begint eind dit jaar. De meeste voorzieningen bevinden zich aan de zijde van de Jan van Galenstraat. Hier komen onder andere een vestiging van het ROC van Amsterdam en een vervangende gemeentelijke sporthal voor onder meer Badmintonvereniging Slotermeer. Middenin het gebied liggen de velden en het clubgebouw van voetbalvereniging VVA Spartaan. [BP]



Details huurbeleid eindelijk bekend

Minister Dekker heeft vlak voor de kerst de details van het nieuwe huurbeleid bekendgemaakt. Haar laatste 'brieven' bevatten een wetsvoorstel dat verhuurders dwingt bij te dragen aan de huurtoeslag en details over de liberalisering van de huursector. Zo'n 95 procent van de huurwoningen valt momenteel onder de gereguleerde sector. De minister wil een veel grotere vrije sector (25 procent) onder voorwaarde dat het woningtekort vermindert. Per 1 juli doet de WOZ-waarde zijn intrede in het gewijzigde Woningwaarderingssysteem (puntenstelsel). Vanaf dat moment bepaalt de WOZ-waarde ook in welk huurregime de woning valt. En op 1 januari 2007 bepaalt de WOZ-waarde ook of de woning – op termijn – geliberaliseerd wordt of niet.

De WOZ-grenswaarden zijn nu bekend. Alle woningen onder de 195.000 euro (prijspeil 2003) blijven in de regio Amsterdam gereguleerd. Dat is 70,4 procent van de huurwoningen. 23,3 procent - met een WOZ-waarde tussen 195.000

en 295.000 euro - komt in het zogeheten 'overgangsgebied' waarvoor een apart huurprijsregime geldt. Deze woningen worden in 2008 of 2010 geliberaliseerd als er voldoende woningen zijn gebouwd in de regio. De maximale huurprijs van deze woningen mag met 10 procent worden verhoogd. Woningen boven de 295.000 euro (=6,3 procent) vallen vanaf 1 januari 2007 in de vrije sector. Voor zittende huurders zijn de huurverhogingen overigens in elke sector wettelijk beperkt.

De Dienst Wonen concludeert dat op basis van de gekozen ondergrens niet 25 maar wel 30 procent van de huurwoningen kan worden geliberaliseerd. Gezien de huidige inhaalslag in de woningproductie bestaat volgens Elly van Sluijs van de Dienst de kans dat het overgangsgebied al in 2008 wordt opgeheven. Op korte termijn worden er nauwelijks extra woningen aan de vrije sector toegevoegd: "Dat zien we als een duidelijke verbetering ten opzichte van eerdere plannen."

De huurdersorganisaties lopen al tijden te hoop tegen de plannen. Ze vrezen een prijsexplosie. Het Backoffice huurteams geeft een prijsvoorbeeld van een etagewoning in de Zeilstraat (WOZ-waarde 212.000 euro, overgangsgebied) waarvan de maxi-

male huur per 1 juli van 374 naar 481 euro stijgt. Het Backoffice verwacht dat de woningmarkt totaal op slot komt te zitten omdat zittende huurders straks nog minder geneigd zullen zijn te verhuizen.

De Woonbond is mordicus tegen de Wet betaalbaarheidshoofschelling huurwoningen, via welke verhuurders verplicht gaan bijdragen aan de huurtoeslaguitgaven. De Woonbond voorziet dat verhuurders deze kosten afwentelen op de huurders die geen huurtoeslag ontvangen: huurders betalen voor huurders. De woonbond wijst erop dat hiermee een ris-

kant precedent wordt geschapen. Directeur Frank Bijddendijk van Het Oosten vindt de nieuwe wet een gedrocht. "Deze heffingswet is heel slecht vormgegeven. De financiële huishouding van vooral Amsterdamse corporaties zal er op achteruitgaan. Het is maar de vraag in hoeverre we die heffing kunnen en willen doorberekenen aan de huurders."

Directeur Hans van Harten van de AFWC onderschrijft in een eerste re-

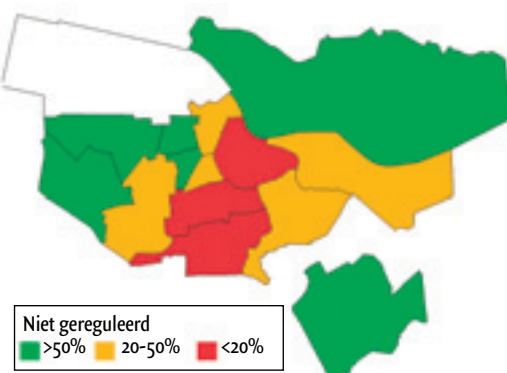
actie de bezwaren van Bijddendijk:

Ook directeur Hans van Harten van de AFWC reageert negatief: "De minister meent zonder een breed draagvlak bij corporaties zomaar een belasting te kunnen invoeren. Ik vraag me ten eerste af of dat juridisch houdbaar is. Bovendien valt de heffing, die gebaseerd is op WOZ-waardes, bijzonder slecht uit voor Amsterdam. Dat betekent dat de Amsterdamse corporaties ondanks de verruiming van het huurbeleid netto betalers worden. Corporaties worden zo voor hun toekomstige investeringen nog meer afhankelijk van de verkoop van huurwoningen."

Van Harten vindt de definitieve voorstellen een gemiste kans: "Het is trouwens zo onoverzichtelijk geworden dat de uitvoering vreselijk ingewikkeld wordt. Overigens zullen huurders met huursubsidie niets merken van de verruiming in het huurbeleid. En voor zittende huurders die niet in het gereguleerde segment wonen, geldt voorlopig nog huurbescherming. Los daarvan nemen corporaties hun maatschappelijke verantwoordelijkheid. Natuurlijk worden huurders niet uitgerookt." [FVDM]

Zie voor details en uitgebreide reacties het dossier *Huurbeleid* op onze site: www.nulzo.nl

Concentraties niet-gereguleerde woningen woZ-waarde > 195.000 euro



Dit zijn de woningen uit het overgangsgebied plus de vrije sector, in totaal 29,6 procent van de Amsterdamse huursector. bron O+S/Dienst Wonen december 2005

Vieze lucht bedreigt Amsterdam

In een goed ruimtelijk ordeningsbeleid wordt rekening gehouden met de gevolgen van bouwactiviteiten voor het milieu. Amsterdam moet dus niet langer pleiten voor ontkoppeling van beide zaken, zo meent de Enquêtecommissie Luchtkwaliteit van de gemeenteraad.

Volgens commissievoorzitter Maarten van Poelgeest behoort vieze lucht tot de belangrijkste bedreigingen voor de gezondheid en het welzijn van mensen. Er is bovendien geen veilig niveau. In Amsterdam is verkeer de grootste bron van verontreiniging. Daarom moet, zo schrijft de enquêtecommissie in haar eindrapport, gekozen worden voor een stad met veel minder auto's. Of een stad met alleen schone auto's. In beide scenario's is een heldere norm noodzakelijk.

In weerwil met de opvattingen van wethouder Stadig valt volgens de onderzoekscommissie niet te ontkomen aan een koppeling van ruimtelijke ordening en milieu. Ook al dreigt een bouwstop. "Vanuit de ruimtelijke ordening wordt soms negatief gereageerd op nieuwe milieunormen. Gelet op de gezondheidsproblemen mag deze narrigheid geen reden zijn elke vorm van koppeling af te wijzen", aldus Van Poelgeest.

Van eerst nieuwe woningen bouwen en later de problemen wel oplossen, kan volgens hem geen sprake zijn. Bij grote bouwplannen moet de gemeente de milieueffecten structureel in kaart brengen. Vervolgens kan een MER-procedure waarborgen dat een bouwplan indien nodig aanpassing ondergaat. Maatregelen kunnen zijn het verlagen van de parkeernorm, extra fietsvoorzieningen of verbetering van openbaar vervoer. Verder pleit de enquêtecommissie voor een snelle introductie van rekeningrijden, het weren van vieze vrachtauto's uit bepaalde delen van de stad, hogere parkeertarieven voor vuile auto's en meer groen. [BP]

De toekomst na Stadig

In maart zijn de gemeenteraadsverkiezingen. Eén ding is zeker. Duco Stadig stopt er na twaalf jaar mee. De kans is aanwezig dat de posten Wonen, Grondzaken, Ruimtelijke Ordening en Waterbeheer straks niet meer onder één superwethouder vallen. En wie weet komt 'de volkshuisvesting' straks eens niet bij een sociaal-democraat. Wat zijn momenteel de belangrijke thema's rond wonen in de lokale politiek? NUL20 legde de grote politieke partijen een aantal vragen en stellingen voor over het gewenste woonbeleid in de komende periode.

Fred van der Molen

De gegevens uit dit artikel zijn gebaseerd op de politieke programma's en een door de partijen ingevulde enquête. De volledige resultaten van de enquête zijn te vinden op www.nul20.nl

Vorig jaar produceerde de Amsterdamse Dienst Wonen onder verantwoordelijkheid van Duco Stadig een 'Woonvisie' op de stedelijke ontwikkeling van Amsterdam tot 2010. De nota is nooit bestuurlijk vastgesteld; het college wilde naar eigen zeggen niet over zijn graf heen regeren. Het nieuwe college is kortom nergens aan gebonden, met deze beperking dat woonbeleid de wendbaarheid heeft van een mammoettanker. Je kunt in vier jaar tijd maar beperkt bijsturen. Maar willen de politieke partijen eigenlijk veel veranderen aan het huidige beleid? Dat kan alleen zonder de Partij van de Arbeid, de constante factor in het bestuur. In wisselende combinaties zetelen de sociaal-democraten onafgebroken in

het Amsterdamse pluche en sinds mensenheugenis leveren ze ook de wethouder voor 'volkshuisvesting'.

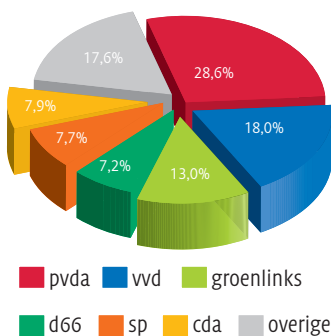
NUL20 heeft de partijprogramma's van de grootste zes partijen (van de vorige verkiezingen) eens nagepluisd en de partijen aanvullend met vragen en stellingen bestookt. Het zal niemand verrassen dat alle partijen een forse bouwproductie willen realiseren. De linkse (PvdA, GroenLinks en SP) achten een jaarproductie van 4000-5000 woningen nodig en realistisch, VVD en CDA komen hoger uit: 5000-6000. D66 verwacht op 3000 tot 4000 uit te komen, maar pleit in zijn programma voor de bouw van 5000 nieuwe woningen per jaar. Alle partijen hebben kortom de vele ambtelijke productiestudies gelezen en aanvaard. Interessanter is aan welke groepen bij dat bouwen prioriteit moet worden gegeven. Dat is nog altijd bij uitstek een zaak van de politiek, althans binnen de smalle marges van de financiële mogelijkheden: het moet voor ontwikkelaars en corporaties nog wel interessant dan wel mogelijk blijven om te bouwen.

Het PvdA-programma meldt dat alle inkomens- en leeftijdsgroepen gelijke kansen op een woning moeten hebben, maar dat geldt voor meer programma's. Maar waar moet nu echt de prioriteit komen te liggen de komende periode? We presenteren de partijen een ranglijst met tien categorieën bewoners, van 'grote gezinnen met lage inkomens' via 'studenten' en 'hogere inkomens' tot de 'normale urgenten op de wachtlijst'. Of ze een rangorde

in prioriteit wilden vaststellen. Geen prettige vraag voor een politicus, bevestigt PvdA-woordvoerder Bouwe Olij. "Je kunt de nuances niet kwijt. Als we middeninkomens op vijf zetten, betekent dat niet dat we daar niets voor doen. We hebben daar juist een aantal maatregelen voor bedacht, zoals de stimulering van MGE-woningen." Sorry, er moet gekozen. Olij komt uiteindelijk op een klassiek sociaal-democratische ordening: hoogste prioriteit voor huishoudens met een laag inkomen, laagste voor die met de hoogste inkomens. Voor de VVD is dat bijna precies andersom, zij het dat de VVD de allerhoogste prioriteit legt bij de middengroepen. Hetzelfde geldt voor D66. Ook studenten houden een hoge prioriteit bij D66 en VVD, terwijl PvdA en GroenLinks met hun rangorde aangeven dat de hoogste nood volgens hen inmiddels wel is gelenigd. Volgens Ivar Manuel van D66 blijft er een grote behoefte aan permanente huisvesting voor studenten. D66 ziet het woonbeleid expliciet als onderdeel van de profilering van Amsterdam als creatieve kennisstad en wil mede daarom onverkort doorgaan met de omvorming van de woningvoorraad: verkoop van sociale huurwoningen, ondanks de liberaliseringsplannen van minister Dekker. D66 vindt daarbij CDA en VVD aan haar zijde. Deze drie partijen zouden samen de huidige stop op het splitsen van particuliere huurwoningen direct opheffen.

GroenLinks heeft zich altijd alezet tegen de verkoop van goedkope huurwoningen. Vanuit haar visie op de stad als emancipatiemachine wil ze juist de huisvestingsmogelijkheden garanderen van jongeren in het algemeen, de starters op de woningmarkt. CDA en SP willen zich niet branden aan een ranglijst. Hans Bakker (SP) voelt niet voor zo'n 'zieligheidsoptien' maar wil wel kwijt

Uitslag gemeenteraad 2002



Prioriteit doelgroepen van 1 tot 10, 10 = hoogste	PvdA	VVD	D66	GR.L
Gezinnen	3	7	7	3
Grote gezinnen met laag inkomen	6	3	2	9
Ouderen, gehandicapten en medisch geïndiceerden	8	6	5	8
Studenten	4	8	9	5
Jongeren, starters op de woningmarkt	7	5	8	10
Middengroepen	5	10	10	4
Huishoudens met laag inkomen	10	1	1	7
Hogere inkomensgroepen	1	9	3	1
Gescheiden partners	2	2	4	2
mensen met normale urgentie op basis van woon-/inschrijfduur	9	4	6	6

Bron NUL20 12-2005, CDA en SP gaven geen antwoord op deze vraag.

Prestatie-afspraken met corporaties over:	PvdA	VVD	CDA	D66	SP	GR.L
aantallen te bouwen sociale huurwoningen	X				X	X
aantallen te bouwen doelgroepwoningen (ouderen, studenten, grote gezinnen)	X			X	X	X
beschikbaarheid voldoende betaalbare huurwoningen (aanbiedingsafpraak)	X				X	X
beschikbaarheid van bepaald aantal betaalbare woningen per stadsdeel					X	X
aantallen te bouwen woningen middensegment		X				X
totale bouwproductie	X		X			X

dat volgens de SP grote gezinnen met een laag inkomen op dit moment absolute topprioriteit verdienen: “Dit dreigt echt een vergeten groep te worden”.

30-procentnorm?

Tot in de jaren tachtig concentreerde het volkshuisvestingsbeleid in Amsterdam zich op de bouw van sociale huurwoningen. Elke partij heeft vroeger of later ingezien dat de stad ook behoefte had aan betere en grotere (koop)woningen voor het groeiende aantal Amsterdammers met een hoger inkomen. Daarbij werd de rijksfinanciering van dergelijke woningen in de jaren negentig in snel tempo afgebouwd. In die jaren deed ook de 30-procentnorm (aandeel sociale huurwoningen) zijn intrede. In Amsterdam eerst per project, maar later op stedelijk niveau. In de conceptwoonvisie wordt een stedelijk percentage vervangen door een hard aantal van 1250 woningen, vooral voor speciale doelgroepen: senioren/medisch geïndiceerden en grote gezinnen met een laag inkomen. PvdA en GroenLinks willen met dat uitgangspunt verder. VVD en SP willen ook wel af van een percentage maar de ene partij wil juist een lager en de ander hoger aantal sociale woningen. D66 wil gewoon de 30-procentnorm handhaven, CDA een 20-procentnorm.

PvdA en SP pleiten met D66 voor handhaving van de 30-procentnorm voor de grote nieuwbouwlocaties. GroenLinks wil een uitzondering voor het Shell-terrein – dat is overigens inmiddels al besloten – en de Zuidas. VVD en CDA willen alleen een stedelijke minimumafspraken en verder geen richtlijnen per project. Wat hen betreft is De Grote Vereenvoudiging nog niet klaar. Nieuwe woningen voor senioren, voor gehandicapten, voor grote gezinnen, voor lage inkomens, voor



jongeren. Het gros van deze doelgroepwoningen zal moeten worden gebouwd door de corporaties. De gemeente maakt daarover op stedelijk niveau via een tweejaarlijkse beleidsovereenkomst afspraken met de federatie van corporaties (AFWC). Maar in lijn met het rijksbeleid is een start gemaakt met prestatie-afspraken per cor-

poratie. De linkse partijen willen liefst zoveel mogelijk vastleggen in die afzonderlijke afspraken; VVD en CDA zien daar niets in. Het CDA vindt een afspraak over het totale bouwvolume volstaan, de VVD wil alleen zwart-op-wit dat corporaties voldoende middensegmentwoningen bouwen. Opmerkelijke eensgezindheid is er

vervolgens over de aanpak van illegale bewoning: daarover moet met elke afzonderlijke corporatie een harde afspraak worden gemaakt. Vier jaar geleden stond dit onderwerp nog nauwelijks op de politieke agenda.

Stellingen

NUL20 legde de woordvoerders van de politieke partijen ook een aantal stellingen voor. Dat leverde interessante inzichten op. Aan een Amsterdamse wethouder voor leefbaarheid – een idee uit de corporatiesector – hebben de politieke partijen, met uitzondering van de VVD, geen behoefte. Olij: “Heel simpel, leefbaarheid is bij uitstek de verantwoordelijkheid van de stadsdelen”. Een andere proefballoon om een deel van de vrijkomende sociale woningen voortaan te verloten, vindt weinig politieke bijval (alleen VVD). Anderzijds vindt het voorstel van de PvdA om een gemeentelijk woningbedrijf op te richten voor de bouw van MGE-woningen alleen steun bij links.

Stellingen

	PvdA	VVD	CDA	D66	SP	GR.L
Amsterdam heeft een wethouder voor leefbaarheid nodig	oneens	zeer eens	oneens	oneens	oneens	oneens
Het erfachtstelsel moet worden afgebouwd	oneens	zeer eens	zeer eens	oneens	oneens	Totale onzin
Het verder opofferen van sportparken voor woningbouw is uit den boze.	oneens	oneens	zeer eens	eens	eens	eens
Het bevrozen van het splitsen van particuliere huurwoningen moet onmiddellijk worden opgeheven.	oneens	zeer eens	zeer eens	eens	oneens	oneens
De gemeente moet een eigen woningbedrijf oprichten om MGE-woningen te bouwen	zeer eens	geen mening	oneens	oneens	eens	eens
Bewoners uit eigen stadsdeel hebben voorrang bij toewijzing van nieuwbouwwoningen	eens	oneens	eens	eens	eens	oneens
Een deel van de sociale huurwoningen moet via (gewogen) loting worden toegewezen	Totale onzin	eens	oneens	eens	oneens	oneens
corporaties mogen geen bestaande grote woningen (>80 m2) verkopen zolang daar zo'n tekort aan is.	zeer eens	oneens	oneens	oneens	eens	eens
Er moet per stadsdeel één loket voor huurders komen. De gemeente moet dat co-financieren.	zeer eens	eens	oneens	eens	eens	eens
De gemeente moet stoppen met stimuleringsubsidies voor woningbouw voor bepaalde doelgroepen.	eens	eens	eens	oneens	oneens	oneens
Corporaties mogen een percentage kleine sociale huurwoningen voor studenten reserveren.	oneens	zeer eens	zeer eens	eens	oneens	eens
Elke corporatie mag binnen de afgesproken quota zelf bepalen welke woningen zij per stadsdeel verkoopt.	oneens	zeer eens	?	eens	oneens	eens

Volledige lijst stellingen met volledige vraagstelling op www.nul20.nl

Wooncarrières van de lijsttrekkers

HESTER MAIJ (CDA, 36) “Mijn ouderlijk huis was een flat langs de aanvliegroute van de Buitenveldertbaan. Mijn eerste eigen plekje was een gehuurde kamer in de Van



Breestraat in Zuid. Een kleine kamer, met een gedeelde badkamer en keuken, maar wel

met een balkon en een grote gezamenlijke tuin van 15 meter diep. Kosten: 300 gulden per maand; met een fantastische huisbaas. Nadien kwam ik terecht in een eenkamerappartement dat mijn zusje had gehuurd op de Kerckstraat. Zij ging tijdelijk naar het buitenland. Eerst een maand in onderhuur, daarna met een direct contract. Kosten: 600 gulden per maand. Lekker op jezelf, eigen douche (1 m²) en een eigen keukentje (2 m²). Ik miste de tuin, had ook wel behoefte aan rust, wilde een huis kopen, maar had weinig inkomen. Na een jaar zoeken heb ik een huis gekocht in Geuzenveld-Slotermeer. Kan me de 9,3 procent rente van destijds nog goed herinneren. Leuke eengezinswoning, uitzicht op het Ruige Riet, met aparte garage, een tuin en veel echte Amsterdammers in de buurt. Ik woon er al sinds 1991. Ik heb mijn plekje wel gevonden.”

REMINE ALBERTS (SP, 1955) “Onze eerste Amsterdamse woning was een tweekamerwoning aan de Tweede van Swindenstraat, 38 m² woongenot zonder douche, balkon en cv. Huur bij vertrek in 1982: 77 gulden. Een aantal jaren eerder was bij mijn man de diagnose MS gesteld. We zijn daarom in 1982 naar een driekamerrolstoelwoning (110 m²) in de Menadostraat verhuisd. Een prettige woning met tuin, huur 620 gulden bij vertrek. In 1995 zijn we verhuisd naar een rolstoelgeschikte vierkamereengezinswoning (135 m²) met een grote tuin aan de Amstelvense weg. Wel een huur van ruim 600 euro per maand.”



LODEWIJK ASSCHER (PVDA, 1974) Geboren Amsterdammer. Vanaf zijn achttiende op zichzelf:



1992 onderhuur Bos en Lommer
1995 onderhuur elders Bos en Lommer
1998 inwonend huur Houtrijkstraat
2001 huur Zoutsteeg
2002-heden huur Cornelis van der Lindenstraat (ACW Samenwerking)



IVAR MANUEL (1962) “Ik ben Amsterdammer vanaf de wieg. Mijn wooncarrière startte op de zolderverdieping bij oma in de Rivierenbuurt. Daar woonde ik met mijn ouders tot mijn zesde. Daarna kregen we – inmiddels met zusje – een echte etagewoning in Zuid. Op mijn achttiende kwam ik terug op de zolderverdieping bij oma, nu als student. Dat duurde vier jaar. Daarna zat ik nog een jaar op een studentenflat in Diemen, die ik zonder spijt verliet voor een kleine woning met gedeelde maar grote tuin in Oost. Daar heb ik twintig jaar gewoond. Sinds kort huur ik in de vrije sector samen met mijn vriendin een patiowoning op het Borneo-eiland. Ruim en met dakterras. Het blijft moeilijk als je een gezin hebt om in Amsterdam een leuke betaalbare woning te kopen.”

MAARTEN VAN POELGEEST (GROENLINKS, 1965) “In 1972 vertrok de familie Van Poelgeest tijdens ‘de grote overloop’ uit Amsterdam naar een rijtjeshuis met tuin in Warmenhuisen (Noord-Holland). Ik kwam terug in Amsterdam als student. In 1984 betrok ik met twee vrienden een huurappartement in Daalwijk. De hoogbouw in de Bijlmer was destijds zo impopulair dat je er zonder wachttijd in kon trekken. Ik vertrok er ook weer binnen twee jaar toen ik in april 1986 een halve etage in De Pijp kon huren. Ruim tien jaar later verhuisde ik naar een hele etage een straat verderop. In 1999 kocht het gezin Van Poelgeest een groot appartement op Oostenburg (Oostelijke Eilanden). Inmiddels is de verhuiskooorts weer aangebroken. Deze maand verhuizen we naar een koopwoning op Borneo-eiland (Oostelijk Havengebied).”



LAETITIA GRIFFITH (VVD, 1965)

“Mijn eerste jaren in Amsterdam, van 1987 tot '90 woonde ik in Amsterdam Zuidoost, de Bijlmer. Eerst Egeldonk, daarna Gravesstein en vervolgens Hoptille. Daar heb ik de komst van de Amsterdamse Poort en de oude Ganzenhoef meegemaakt. Een omgeving met veel groen en een zeer diverse bevolking. Daarna verhuisde ik naar Oud-West aan de Rhijnvis Feithstraat; een leuke straat, leuke buurt met veel verschillende winkels op loopafstand, dichtbij het Vondelpark, de Overtoom en ook de Kinkermarkt en natuurlijk het Surinameplein. Daar woonde ik tot 1993. Later meer...”



Wat CDA, D66, GroenLinks en SP betreft is het laatste Amsterdamse sportpark opgeofferd voor woningbouw. Voor de laatste drie partijen zijn de volkstuinen even heilig. PvdA en VVD – de besluitvorming rond sportpark De Meer kennelijk nog vers in het geheugen – willen zo’n absolute uitspraak niet voor hun rekening nemen. Zeg nooit nooit, weet de ervaren politicus.

De komende jaren wordt de financiering van de woningproductie een groeiend probleem voor de gemeente. De rijkssubsidies zijn al een stuk minder geworden, maar nu raakt ook de gemeentelijke flapentap – van het grondbedrijf – leeg. De woninglocaties kunnen niet meer worden gesubsidieerd met geld dat het grondbedrijf (OGA) op kantoorlocaties verdient. Plannen waarvoor al een fase-3-besluit is genomen zijn nog financieel geborgd, maar over een jaar of twee wordt schraalhans keukenmeester. De ontwikkelaars zullen het steeds meer helemaal zelf moeten trekken. De consequentie daarvan is dat de gemeente veel efficiënter zal moeten werken, afstand moet nemen en meer moet overlaten aan de bouwers. Daartoe is het afgelopen jaar De Grote Vereenvoudiging uitgerold. De huidige collegepartijen – PvdA, VVD en CDA – willen bovendien eigenlijk helemaal af van de stimuleringsubsidies voor woningbouw. Volgens hen kunnen de corporaties dat best uit eigen middelen bekostigen.

Nog een beetje goed nieuws begin dit jaar voor de Huurdersvereniging: alle partijen ondersteunen het HA-voorstel om per stadsdeel tot één huurdersloket te komen (voor huurteams, bewonersondersteuning, woonsprekuren en ondersteuning huurdersverenigingen). Sterker nog: de gemeente zou dat moeten co-financieren. ■

Minimaal vijf portefeuillehouders Wonen keren na de verkiezingen niet terug op hun post. NUL20 vroeg de stadsdeelpolitici Tjeerd Herrema (Zeeburg), Hans Luiten (Bos en Lommer), Evert Bartlema (Westerpark), Henk van Waveren (De Baarsjes) en Henk Goetsch (Slotervaart) om een afscheidsbrief. Wat hebben zij de afgelopen jaren bereikt? Waar moeten hun opvolgers zich voor inzetten?

Alle vijf zijn ze lid van de PvdA. Sommigen van hen besturen hun stadsdeel al meer dan tien jaar. Eén blijft in de politiek. Hans Luiten voert straks het sociaal-democratische smaldeel in Zaanstad aan. De anderen kiezen een loopbaan buiten de politieke arena.

Hun betrokkenheid is er niet minder om. Ze maken zich grote zorgen over armoede, de gevolgen van de liberaliseringsplannen van minister Dekker en het gebrek aan keuze op de woningmarkt. Het lot van veel bewoners ligt meer dan ooit in handen van de corporaties.

In De Baarsjes moeten meer corporaties activiteiten ontplooiën, zo verklaart Henk van Waveren. Het Oostelijk Havengebied en IJburg moeten ook toegankelijk blijven voor mensen met een laag inkomen, vindt Tjeerd Herrema. Hans Luiten adviseert minder te focussen op nieuwe bouwplannen. Evert Bartlema wil corporaties net als heel vroeger weer laten kijken naar de staat van de bewoner. En Henk Goetsch drukt zijn opvolger op het hart toch vooral geen valse beloftes te doen.

Aan mijn opvolger (5x)

'DURF HOOG TE GAAN'

Beste opvolger,

In De Baarsjes hebben we de afgelopen vier jaar behoorlijk wat bereikt. Ons aanschrijvingsbeleid blijkt effectief. Op diverse plekken is sprake van nieuwbouw of renovatie op hoog niveau. Voor de komende bestuursperiode zou ik de aandacht willen verleggen naar transformatie van de bestaande woningvoorraad. En vergeet ook de Admiralenbuurt niet.

Er gebeurt behoorlijk wat. In onze stadsvernieuwingsgebieden, de Orteliusbuurt en de Chassébuurt, blijkt het aanschrijvingsprogramma heel effectief. De verkoop van sociale huurwoningen in de Orteliusbuurt slaat goed aan. Het Oosten renoveert veertig panden aan de Orteliuskade. Andere plannen, zoals de complete herontwikkeling van verzorgingshuis Nieuw Vredenburg, zijn nog in voorbereiding.

De Chassébuurt wordt de komende jaren verrijkt met Westermoskee. Het graven van het gat zal ik nog net meemaken. In de directe nabijheid van de moskee bevindt zich ook de Edelsmedenschool, een mooie plek voor onderwijs, bedrijvigheid en kunstenaars. Er ontstaat een buurt, daar ben ik van overtuigd, waar ook mensen met kinderen graag willen wonen. Over grootschalige sloop hoeven we het in ons stadsdeel niet te hebben. Vanwege de sterke stedenbouwkundige structuur kun je vaak alleen terugplaatsen wat er al heeft gestaan. Voor de komende vier jaar ligt de grootste opgave in de transformatie van de bestaande woningvoorraad. Maar het samenvoegen van woningen is hartstikke duur. Ik weet door de ontwikkelingen van de afgelopen tien jaar, dat je op den duur in De Baarsjes een goed rendement terugkrijgt. Transformatie van de bestaande voorraad is dus een goede belegging. Daarover moeten met de corporaties heldere afspraken worden gemaakt. Niet alleen met Ymere of Het Oosten, de corporaties waar ik veel zaken mee heb gedaan. Daadwerkelijke aanpak van de bestaande voorraad vraagt deelname van veel meer partijen.

Ons stadsdeel is nooit af. De Admiralenbuurt verdient opnieuw aandacht. Denk niet dat het daar na de vernieuwingsoperatie uit de jaren negentig wel goed gaat, de eerste gebreken worden inmiddels zichtbaar.

Bedenk je ook, dat er weinig geld beschikbaar zal zijn. Het geld dat er wel is, zit vast bij de corporaties. Het lot van veel bewoners hangt dan ook af van hun inspanningen. Het is daarom zaak geconcentreerd te investeren. Tuig het verhaal verder op dat met onze '20-'40 architectuur op termijn een goed rendement valt te behalen.

En hou vol. Ik heb de afgelopen jaren veel baat gehad bij een heldere visie. Corporaties en particuliere eigenaren weten dan waar ze aan toe zijn.

Met vriendelijke groet,

Henk van Waveren, stadsdeelwethouder De Baarsjes



'NIET ZO ENTHOUSIAST VERNIEUWEN ALS IK'

Beste opvolger,

Als ik opkijk zie ik de markt op het nieuwe Bos en Lommerplein. Het is er druk. Mensen zijn op zoek naar koopjes, mijn stadsdeel telt immers weinig rijken. Met enige weemoed schrijf ik deze brief. Want werken in en aan Bos en Lommer is de mooiste baan die ik ooit zal hebben.

De veranderingen van de laatste jaren zijn bijna niet bij te houden. Het nieuwe Bos en Lommerplein. De opgeknapte Leeuw van Vlaanderenflat langs de snelweg. De Admiraal de Ruyterweg is weer een parel in de gordel '20-'40. De gerenoveerde woningen aan de Akbarstraat werden binnen drie maanden verkocht.

En dat is nog maar het begin. De Buskenblaserstraat zal weer worden bebouwd. De huurders zullen terugkeren en kopers als hun buurman vinden. De laatste fase van het Bos en Lommerplein levert nog ruim tweehonderd woningen op. Er verrijzen straks ruim duizend woningen in de Laan van Spartaan, en de Kolenkitbuurt zal danig van karakter veranderen.

Tevreden? Aan een kant wel.

Heel veel bewoners hebben er de laatste jaren op aangedrongen dat er veel moest veranderen. Omdat er te veel mensen weggetrokken, omdat er enkel kleine woningen waren, of omdat er te weinig voorzieningen waren. Bewoners schieten me nu aan, zeggen iets als: "Het knapt toch wel op hoor, net Osdorp". Ik voel dat de vernieuwing niet over de hoofden van de bewoners heen heeft plaatsgevonden.

Waar ik niet tevreden over ben: er leven nog steeds zoveel mensen in diepe armoede. De helft van de kinderen in de Kolenkitbuurt groeit op onder de armoedegrens. Schandalig. Die mensen verhuizen sowieso niet, omdat ze amper geld hebben voor nieuwe vloerbedekking. Deze mensen verdienen onze steun.

Daarom mijn wijze raad aan mijn opvolger: wees niet zo doldriest en enthousiast met alle bouwprojecten als ik. We hebben nu voldoende nieuwbouwplannen voltooid of op stapel staan. Die waren hard nodig om succesvolle mensen vast te houden en voldoende voorzieningen te creëren. Dat lijkt te gaan lukken. Maak die projecten keurig af. Maar besteed vooral alle aandacht en energie aan de sociale ellende die er nog steeds is. Help mensen aan scholing, stageplaatsen, werk. Het gaat tenslotte om mensen.

Met vriendelijke groet,

Hans Luiten, stadsdeelwethouder Bos en Lommer



'VERBERG JE NIET ACHTER JE ONMACHTIGE POSITIE'

Beste opvolger,

Je krijgt een wereldbaan! In een werelds stadsdeel! Alles loopt hier op rolletjes. De drie stedelijke vernieuwingsgebieden staan in de steigers. Sterker: in de Fannius Scholtenbuurt zijn we in een laatste fase, in de Spaarndammerbuurt meer dan op streek, en in de vernieuwing van de Zeeheldenbuurt komt nu ook schot. Op de laatste nieuwbouwlocaties in het stadsdeel wordt stevig getimmerd. En voor de Houthavens zijn we nog wel een paar jaar aan het procederen. Voordien waait er vast veel stof op, maar dat kan je maar het beste laten waaien.

Ik heb een paar tips:

Roep na die eerste paar keer nooit meer iets over je onmachtige positie. Natuurlijk, je hebt formeel een bescheiden rol. Maar je rol is uiteindelijk net zo groot als je hem zelf denkt. Formele posities zijn uiteindelijk niet interessant!

Praat toch af en toe met die kritische insprekers, zoek ze op en ga na wat ze van je ver(w)achten. Maar blijf niet bij ze hangen; er is altijd nog een (veel grotere) groep die je niet ziet. Probeer die ook te vinden!

Houd het Foodcenter in de gaten, op termijn toch de grootste ontwikkellocatie in het stadsdeel.

Houd iedereen in het stadsdeel, maar zeker ook in de stad, scherp op de luchtkwaliteit in de Houthavens. Nog lang geen gelopen race. Bel met onze partijgenoten in Den Haag, organiseer een lobby met de nieuwe Stadig en verzin ondertussen alle denkbare listen om het project tot een succes te maken.

Probeer de corporaties niet alleen te laten bouwen, maar wijs ze ook op hun sociale rol. Laat ze niet alleen kijken naar de staat van de woning, maar ook naar de staat van de bewoner. Net als heel vroeger. Help ze een beetje, en organiseer – zoals we nu doen bij renovaties in de Spaarndammerbuurt – ondersteuning via het maatschappelijk werk.

Houd die ene corporatie in de Zeeheldenbuurt extra in de gaten, want die zou al beginnen in de tijd van mijn voorganger...

Al met al is het misschien toch verstandiger er geen al te grote klus naast te doen. Dan houd je nog wat tijd over om af en toe op de fiets springen, en even te kijken waarom je ook alweer iets vond. Want dat blijft het leukste van dit kleinschalige lokale bestuur: je hebt input om de hoek!

Met vriendelijke groet,

Evert Bartlema, stadsdeelwethouder Westerpark



'TRANSFORMATIE WONINGVOORRAAD GROOTSTE OPGAVE'

Beste opvolger,

De portefeuille wonen en ruimtelijke ordening is veelzijdig: stedelijke vernieuwing in de Indische Buurt, afronding van het Oostelijk Havengebied en de ontwikkeling van nieuwe wijken als IJburg en Zeeburgereiland. Het is een plek waar je een belangrijke bijdrage kunt leveren aan leefbaar en betaalbaar wonen.

Ik wil je als scheidend wethouder een aantal dingen meegeven. De vernieuwing van de Indische Buurt is flink op gang gekomen, maar zal nog een aantal jaren moeten worden doorgezet. De mogelijkheden voor sloop/nieuwbouw zijn beperkt. Veel woningen moeten gerenoveerd. De buurt is gebaat bij meer koopwoningen, maar er is ook behoefte aan woningen voor jongeren/studenten, ouderen en voor grote gezinnen. Voor een Wereldwijk is meer nodig dan woningen alleen. Heb vertrouwen in de buurt en ondersteun de initiatieven van bewoners zelf. De stedelijke vernieuwing kan niet zonder sociale vernieuwing. Dit alles kost ook de komende jaren veel geld. Loop je daarom het vuur uit de sloffen om te zorgen dat rijk en gemeente blijven investeren.

Je zult veelvuldig met corporaties en ontwikkelaars te maken krijgen. Zet in op prestaties en toon je als overheid een betrouwbare partner. Heb lak aan vrijblijvendheid en mooie beloften.

Daar kopen bewoners niets voor. Vraag corporaties ook nadrukkelijk een rol te spelen bij verbetering van de leefbaarheid. De corporaties moeten beter weten wie er in hun woningen verblijven.

Als je voldoende geld hebt, dan kun je kiezen op de woningmarkt. Maar ook daar bestaan grenzen. Voor middeninkomens moet de stad betaalbaar blijven. En voor hen die over weinig inkomen beschikken, is een goede sociale voorraad van belang. Ook in de populaire wijken. Dus als de plannen van minister Dekker doorgaan, zorg er dan in ieder geval voor dat het Oostelijk Havengebied en IJburg toegankelijk blijven voor de lage inkomens.

Tot slot een gevoelig punt: hoogbouw. Durf hoog te gaan. Als 'landmark' en voor de broodnodige variatie. Op het Zeeburgereiland bijvoorbeeld.

Beste toekomstige wethouder. Ga vooral ook buiten de eigen stadsdeelgrenzen kijken, en ervaar hoe beleid in de praktijk uitpakt. De wereld van wonen is vol met nota's en goede voornemens, maar het gaat er om wat je er in de praktijk van terechtbrengt. Ik wens je veel lef en liefde voor de stad toe!!

Met vriendelijke groet,

Tjeerd Herrema, stadsdeelwethouder Zeeburg



13

'VRACHTWAGENRIJBEWIJS NIET VERPLICHT'

De afgelopen jaren zijn in Slotervaart de plannen voor stadsvernieuwing gesmeed. Veel staat in de steigers: voor de Delflandpleinbuurt en op het Overtoomse Veld. Nu komt het aan op uitvoering. Daarbij gaat het om meer dan stenen alleen. Opvolger, bekommer je allereerst om de buurtbewoners. En zorg er samen met je collega's voor dat tijdens de verbouwing hun buurten leefbaar blijven.

Voor mij was het belangrijk dicht bij mensen duidelijk te maken wat er de komende jaren gaat veranderen. Veel van onze buurtbewoners beheersen de Nederlandse taal niet. Ik zocht ze daarom op. Met de bus. De maquette achterin. Om op de stoep te kunnen vertellen over de nieuwe woningen die in aantocht zijn. Ik heb er speciaal mijn vrachtwagenrijbewijs voor gehaald. Nee, een dergelijk rijbewijs hoef jij niet perse te halen. Dat risico zagen we aankomen. Ons hoofd communicatie is kort geleden voor zijn rijexamen geslaagd.

We zijn heel ver gevorderd met het maken van allerlei bouwplannen. Niet heel Slotervaart gaat op de schop, dan zou er geen einde aan de vernieuwing komen. Maar voor het Delflandplein zijn de belangrijkste besluiten genomen. Op het Andreasterrein, het voormalige ziekenhuisterrein, wordt al aan een bijzondere woonwijk gebouwd. Voor het Overtoomse Veld zijn we toe aan de laatste uitwerkingsplannen. Aan de omgeving van station Lelylaan valt voor jou nog wel een en ander te doen. Daar moet de infrastructuur zo worden gebundeld dat een aantrekkelijk plein ontstaat.

Het veranderen van buurten veroorzaakt bij de zittende bewoners grote onzekerheid. Realiseer je dat. Als een en ander niet ordentelijk verloopt, dan staan zij niet bij de corporatie op de stoep. Maar zoeken ze steun bij hun deelraad. Doe dan geen valse beloften.

Bij alle veranderingen, zo heb ik de afgelopen jaren ondervonden, is het van aller-grootste belang te investeren in de sociale pijlers van een buurt. Zorg voor welzijnsvoorzieningen. Realiseer goed onderwijs. Zorg ook voor een goed begaanbare straat. Juist het tussentijdse beheer van de openbare ruimte is voor mij een kerntaak van de overheid.

Niet op de laatste plaats wens ik jou grote financiële deskundigheid toe. Ook al hebben corporaties verklaard dat zij een extra financiële bijdrage aan de stedelijke vernieuwing leveren, dan nog blijven geldzorgen bestaan. Die zorgen zullen waarschijnlijk alleen maar groter worden. Maar juist die zo noodzakelijke sociale vernieuwing mag daar niet het slachtoffer van worden.

Met vriendelijke groet,

Henk Goetsch, stadsdeelwethouder Slotervaart

Terug naar de Akbarstraat

Journalist/programmamaker Felix Rottenberg bracht vijf jaar geleden de malaise van de Kolenkitbuurt in Bos en Lommer in kaart in zijn documentaireserie De Akbarstraat. Inmiddels staat deze veelbesproken buurt volop in de steigers. Het prestigieuze renovatieproject de Nieuwe Akbar is hét grote voorbeeld voor de vernieuwing van een van de grootste probleebuurt van Amsterdam. Maar we moeten niet te vroeg juichen, meent stadsdeelvoorzitter Hans Luiten. "De buurt mag dan gemengder worden en daarmee verbeteren; het maakt de armen niet rijker."

Janna van Veen

De Kolenkitbuurt, onderdeel van de Westelijke Tuinsteden, werd in de jaren vijftig gebouwd in het kader van het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) van Cornelis van Eesteren. De wijk werd gebouwd volgens de uitgangspunten van 'het nieuwe wonen': 'licht, lucht en ruimte'. Een halve eeuw later vestigde Felix Rottenberg zich in een leegstaande drogisterij op de hoek van de Akbarstraat. Hij sprak langdurig met bewoners, ondernemers en beleidsmakers over de buurt. Dat leverde een treurig beeld op: hoge werkloosheid, verloedering, ontchechting en gevoelens van onveiligheid bij de bewoners. De Akbarstraat was een doorgangshuis geworden, het afvoerputje van de stad. Er waren bovendien, zoals een van de sprekers in de documentaire het omschreef "hele portieken waar geen woord Nederlands wordt gesproken".

In december 2005 zijn we terug. Het woonblok Akbarstraat/Jan van Schaffelaarplantsoen, eigendom van woningcorporatie Far West, is geheel ontmanteld. Zes dagen per week zijn de woningen het domein van groepen bouwvakkers. Het Mariakapelletje, gebouwd door de toen nog rooms-katholieke woningbouwvereniging Het Oosten, staat onaangetast in de binnentuin van het Akbarblok. De bijbelse ornamenten die de gevels van de woningen sieren, zijn zorgvuldig ingepakt om beschadiging te voorkomen. Er is gekozen voor reno-

vatie van dit woonblok vanwege de architectonische waarde. Volgens het vernieuwingsplan Kolenkitbuurt vormen "de beeldbepalende Akbarblokken samen met de Kolenkitkerk het historische en emotionele hart van de buurt".

Anderhalf jaar geleden werd begonnen met het uitplaatsen van in totaal 140 gezinnen. De laatste bewoners vertrokken in mei 2005. Slechts 37 van hen keren terug naar hun gerenoveerde huurwoning. Vier bewoners kopen de woning waarin ze vaak al decennia hebben gewoond. Alle overgebleven woningen zijn vervolgens in rap tempo verkocht aan derden.

Gerard Schuurman van projectontwikkelaar Kristal is enigszins verbaasd over de vlotte verkoop. "We hadden niet verwacht dat het zo snel zou gaan, gezien de slechte reputatie van deze buurt, maar tussen april en september vorig jaar was alles verkocht. De woningen waren aantrekkelijk geprijsd, gemiddeld 125 duizend euro voor een fraai gerenoveerd appartement van zestig vierkante meter. Met het project de Nieuwe Akbar willen we laten zien wat het perspectief is voor de Kolenkitbuurt."

De meeste bewoners die niet terugkeren hebben een woning elders in de Westelijke Tuinsteden gekregen. Een aantal van hen is naar een ander stadsdeel verhuisd. In twee van de vier winkelpanden op de hoeken van het Akbarblok keert de Turkse slagerij annex groentezaak terug. Voor twee winkelpanden waar een reisbureautje en een belwinkel waren gevestigd, is nog geen nieuwe bestemming gevonden.

Kneuterig en gezellig

Portefeuillehouder Welzijn Ayhan Yalin van stadsdeel Bos en Lommer vindt het jammer dat relatief weinig mensen terugkeren in hun

oude woning in het Akbarblok. Maar hij heeft er wel begrip voor. Yalin kwam zelf in 1984 als vluchteling vanuit Turkije naar Nederland. Zijn eerste officiële woning in Amsterdam was op de Admiraal de Ruyterweg, vlakbij de Kolenkitbuurt. "Ik was de eerste Turk op de trap, maar binnen een jaar zag je steeds meer allochtonen in de buurt. Dat had vooral te maken met grote stadsvernieuwingsprojecten in Oost, begin jaren negentig. Bij grootschalige vernieuwingsoperaties zie je vaak dat met name kwetsbare groepen definitief verhuizen." Yalin beaamt dat juist die kwetsbare groepen inmiddels nog maar weinig keus hebben wanneer hun buurt op de schop gaat. "Dat klopt. Daarom doen we er alles aan om de bewoners in de buurt te herhuisvesten. De stad verlaten is voor die groep mensen al helemaal geen optie." Om zoveel mogelijk oorspronkelijke bewoners in de Kolenkitbuurt te houden wanneer wordt begonnen met de sloop van ongeveer duizend woningen, is onlangs de eerste paal geslagen voor een appartementencomplex langs de Ringspoorlijn. Het gaat om 207 woningen, waarvan 76 sociale huur en 131 vrije sector. In totaal worden de komende jaren 510 woningen gebouwd in dit gebied.

Een van de kopers van haar eigen woning in het Akbarblok is de 54-jarige Joke Kouwenberg. Zij woont sinds 1974 op het Jan van Schaffelaarplantsoen. Toen ze er net kwam wonen heerste er volgens haar een echt 'jaren vijftig sfeertje'. "Eigenlijk zoals het in heel de Westelijke Tuinsteden was, waar ik al vanaf mijn kindertijd met mijn ouders woonde. Een beetje kneuterig, gezellig. Iedereen kende elkaar. En de buurt was toen nog helemaal wit. Tot de helft van de jaren tachtig. Toen kwamen steeds

RENOVATIE KOLENKITBUURT

In 2015 moet het grootste deel van de Kolenkitbuurt zijn vernieuwd. Tegen die tijd zijn er ongeveer duizend woningen gesloopt, 1300 nieuwe woningen gebouwd en ongeveer vierhonderd gerenoveerd. Ruim zeshonderd woningen blijven in hun oude staat. De woningvoorraad (ongeveer 2400 woningen) zal tegen die tijd bestaan uit 55 procent sociale huur (nu nog 95 procent) en 45 procent vrije markt woningen. Minister Dekker van Volkshuisvesting heeft voor het vernieuwingsproject Kolenkitbuurt 2,5 miljoen euro extra uitgetrokken uit het Innovatie Programma Stedelijke Vernieuwing. De investeringen in het sociale programma bedragen tussen 2003 en 2015 gemiddeld 1,2 miljoen per jaar uit de bestaande begroting en 0,4 miljoen uit nieuwe middelen. De investering in vastgoed voor sociale voorzieningen wordt geschat op ruim 11 miljoen euro in dezelfde periode.



Mailica Mehdaoui woonde achttien jaar in de Akbarstraat. Zij keert na de renovatie met haar man en drie kinderen (van 10, 16 en 21) in haar oude woning die van een vijf- in een zeskamerwoning is veranderd. De huur wordt flink hoger en ze weet nog niet welke huursubsidie ze krijgen. Het liefst willen ze hun woning kopen, maar verdienen ze daarvoor waarschijnlijk te weinig.

meer Marokkanen en Turken in de buurt wonen.”

Veel winkels gingen dicht, vertelt Joke, zoals de Spar en V&D op de Burgemeester de Vlugtlaan. “Daar kwamen allemaal Turkse en Marokkaanse winkels voor terug of ze bleven leeg staan. Ik vind dat jammer. De bevolking is veel te eenzijdig geworden. Onlangs was ik op een open dag van het MoederKind-centrum; dan merk je ook heel sterk dat je de aansluiting mist met de Marokkaanse en Turkse vrouwen.”

Sinds maart vorig jaar woont ze in een wisselwoning in de Gibraltarbuurt, ook Bos en Lommer. Deze buurt vindt Joke eigenlijk prettiger dan de Kolenkitbuurt. “Het is een hele rustige buurt met een echt gemixte bevolking. Hier wonen mensen van alle mogelijke culturen en leeftijd door elkaar. Maar ik denk dat mijn oude buurtje ook zo wordt. Daar heb ik wel vertrouwen in. En het leuke is dat veel van mijn burens, waaronder een Surinaams en Turks gezin, ook terugkomen in hun gerenoveerde huis. Dat is dan toch weer vertrouwd.” De bedoeling is dat de woningen vanaf februari worden opgeleverd.



Petrovka Jovanovic (zittend op de voorgrond) woont in een deel van de Akbarstraat dat wordt gesloopt. “Het zijn prima woningen die een jaar of tien geleden nog grondig zijn gerenoveerd. Niemand snapt dan ook dat ze gesloopt moeten worden. Jammer genoeg is de buurt er de laatste tijd ook niet gezelliger op geworden. Dat komt vooral door al die werkzaamheden.”



Ook Joke Kouwenberg koopt haar eigen woning in het Akbarblok. Ze woont nu tijdelijk in een wisselwoning in de Gibraltarbuurt, ook Bos en Lommer. “Een hele rustige buurt met een echt gemixte bevolking.” Ze hoopt dat haar oude buurtje ook zo wordt. De bedoeling is dat de woningen vanaf februari worden opgeleverd.

Samen en niet apart

Mailica Mehdaoui kwam op haar zestiende jaar vanuit Marokko naar Nederland en trouwde vrijwel direct. Ze heeft achttien jaar in de Akbarstraat gewoond en woont nu al weer vier jaar in hetzelfde blok, aan het Jan van Schaffelaarplantsoen, samen met haar man en drie kinderen van 10, 16 en 21 jaar. Ze keert na de renovatie terug naar haar oude woning die van een vijf- in een zeskamerwoning is veranderd. Aan die extra kamer hangt wel een prijskaartje. Het echtpaar moet straks 536 euro huur per maand gaan betalen, 132 euro meer dan voor de renovatie. Of het gezin voor huursubsidie in aanmerking komt, weet Mailica nog niet, maar ze willen de woning eigenlijk liever kopen. Of dat gaat lukken is ook nog onzeker. “Er wordt heel veel reclame gemaakt om de woningen te kopen, maar volgens een medewerker van Kristal kan het in ons geval niet, omdat we te weinig verdienen. Maar we gaan het nog eens proberen.”

Mailica zal blij zijn wanneer de buurt meer gemengd wordt. “In het begin dat ik hier woonde leerde ik Nederlands van mijn burens.



Herstructurering in Bos en Lommer



Maar zij zijn halverwege de jaren tachtig allemaal naar Almere en Purmerend vertrokken. Mijn Nederlands werd al snel slechter, want op den duur sprak ik alleen nog maar Arabisch in de buurt en met de collega's van het schoonmaakbaantje dat ik had. Ik heb dat altijd heel erg gevonden. Ik ben naar Nederland gekomen om samen te leven met de Nederlanders en niet om in een aparte buurt te wonen. En ik denk dat niemand dat heeft gewild."

Mailica weet uit eigen ervaring hoe belangrijk het voor de vrouwen in de buurt is om uit hun isolatie te komen. Zij is een van de initiatiefnemers en medewerkers van het in 2002 geopende MoederKind-centrum, waarvan de komst in de documentaire van Rottenberg werd aangekondigd. Het centrum is gevestigd in een noodvoorziening, op een steenworp afstand van de Akbarstraat. Het centrum slaagt uitstekend in zijn opzet: wkelijks bezoeken rond de 750 vrouwen de activiteiten die er plaatsvinden en het centrum dreigt zelfs bijna aan zijn eigen succes ten onder te gaan. Voor alle activiteiten – vooral voor de lessen Nederlands - zijn lange wachtlijsten, volgens Mailica door gebrek aan ruimte en geld voor begeleiders.

Mailica: "Iedere week komen er zo'n honderd vrouwen voor deze conversatielessen voor beginners, maar er staan er nog honderden op de wachtlijst. Dat geldt ook voor de andere activiteiten. Dat is echt vreselijk jammer en ik hoop dan ook dat we snel een definitieve, grotere ruimte krijgen om ons werk voort te zetten."

Mailica vertelt dat ze de vrouwen uit de buurt de afgelopen jaren heeft zien veranderen. "Vooral die eerste jaren kwamen er vrouwen binnen die geen woord Neder-



Hans Luiten, stadsdeelvoorzitter Bos en Lommer: "De buurt mag dan meer gemengd worden waardoor het woonklimaat verbeterd, maar dat maakt de armen nog niet rijker"

lands spraken en nauwelijks de straat op durfden. Nu hoor je ze alleen nog zeggen dat ze meer willen leren, zodat ze straks hun kinderen kunnen helpen met hun huiswerk. Dat is vreselijk belangrijk. Niet alleen voor de kinderen en hun moeders, maar voor de hele ontwikkeling van de buurt." Welzijnswethouder Yalin is zich terdege bewust van het belang van het MoederKind-centrum. "Dat centrum moet zeker in de buurt blijven. En hetzelfde geldt voor het Turkse jongerencentrum MGT en het Marokkaanse jongerencentrum dat door de jongeren zelf is opgezet en door hen wordt beheerd. En natuurlijk ook voor buurtcentrum De Schaffelaar, waar voornamelijk ouderen uit de buurt gebruik van maken. Hoewel het officiële besluit nog niet is genomen, worden deze en andere welzijnstellingen naar alle waarschijnlijkheid in de voormalige HTS langs de A10 ondergebracht." Dit gebouw van tienduizend vierkante meter kan volgens Yalin met niet al te grote ingrepen geschikt worden gemaakt als welzijnsverzamelgebouw.

Veel bouwoverlast

Een deel van de Akbarstraat, tegenover het woonblok de Nieuwe Akbar, wordt na 2010 gesloopt. Petrovka Jovanovic, van oorsprong Joegoslavische, woont daar al sinds 1980. Als lid van de

wonerscomité Eigen Haard volgt ze de ontwikkelingen van haar buurt op de voet. "Ik heb gehoord dat ze galerijflats willen bouwen op de plek waar ik woon. Maar dat vind ik geen goed plan. Iedereen heeft dan toegang tot zo'n galerij. Dat is onveilig en niet goed voor de privacy. Ik weet dus nog niet of ik wel terugkom in de nieuwbouw."

Het liefst blijft Petrovka in haar eigen huis wonen. "Het zijn prima woningen die een jaar of tien geleden nog grondig zijn gerenoveerd. Niemand snapt dan ook dat ze gesloopt moeten worden. Jammer genoeg is de buurt er de laatste tijd ook niet gezelliger op geworden. En dat komt vooral door al die werkzaamheden. We zitten nu al bijna een jaar in de rotzooi en de herrie. Zelfs op zaterdag beginnen ze al om zeven uur 's morgens. Ik heb aan het stadsdeel gevraagd of we geen overlastvergoeding kunnen krijgen. Al was het maar een aardigheidje voor de kerstdagen. Ik heb gehoord dat ze dat in andere stadsdelen ook doen."

We drinken koffie in buurtcentrum De Schaffelaar, met uitzicht op de nieuwe, veelal nog steeds leegstaande kantoorgebouwen langs en over de A10. Petrovka: "Vroeger was dit een heel gezellig en druk buurtcentrum, maar nu komt er bijna niemand meer, omdat het zo'n bende is in de

buurt. En straks wordt het centrum gesloopt. Ik hoop dat er een goed buurtcentrum voor terug komt. Dat hadden ze beter direct kunnen bouwen, zodra de sloopplannen bekend waren. Beter een goed buurtcentrum dan al die kantoorgebouwen die leeg blijven staan."

Armen worden niet rijker

Hans Luiten is behalve stadsdeelvoorzitter ook portefeuillehouder Stedelijke Ontwikkeling. Hij is tevreden over de ontwikkelingen in de Kolenkitbuurt, maar vindt wel dat de nadruk nog teveel ligt 'op de stenen vernieuwing in plaats van op de sociale vooruitgang'. "Misschien een beetje rare uitspraak voor een bestuurder die stedelijke ontwikkeling in zijn portefeuille heeft, maar ik ben absoluut niet te spreken over het feit dat de mensen in deze buurt in toenemende mate in armoede leven. De buurt mag dan meer gemengd worden, waardoor het woonklimaat verbeterd, maar dat maakt de armen nog niet rijker. Belangrijker is dat mensen aan een baan worden geholpen en vooruit komen in de maatschappij."

Toch is Luiten niet somber over de toekomst. "Na jaren plannenmakerij is er nu echt tempo gekomen in de vernieuwing. En we merken dat de bewoners meer vertrouwen hebben in de toekomst van de buurt en de betrokkenheid is enorm. Maar nogmaals, ik hoop dat de menging van de buurt gelijke tred houdt met de sociale ontwikkeling van de bewoners en dat de derde generatie allochtonen gaat kopen in de Kolenkitbuurt. Ik zie liever dat een Marokkaanse politiemann uit de wijk hier een huis koopt dan een Nederlandse agent van buiten de buurt. Pas als dat gebeurt zijn we werkelijk op de goede weg." ■

De veryupping van 19^e-eeuwse

In de afgelopen vijftien jaar zijn grote delen van de negentiende-eeuwse gordel populair geworden bij jonge hoogopgeleide huizenkopers. Na de Pijp volgde Oud-West terwijl iets later ook delen van Westerpark en Oost/Watergraafsmeer met deze 'gentrification' te maken kregen. Op het eerste oog heeft het versoepelde splitsingsbeleid voor goedkope particuliere huurwoningen de ontwikkelingen verder aangejaagd. Maar hoe groot is de bijdrage in werkelijkheid geweest?

Jaco Boer
Voorjaar 2005. Halverwege de Tweede Jacob van Campenstraat klinkt een onophoudelijk gedreun. Werklieden lopen af en aan, de parkeervakken staan vol met busjes van aannemers. Nadat het voormalige huurpand op nummer 102 al een gloednieuwe fundering had gekregen, is nu de gevel aan de beurt. Met zware drillboren en schuurmachines verdwijnt stukje bij beetje de

“De kracht van wijken als de Pijp en Oud-West is nu juist die mix van arm en rijk”

laag vuil die er in de afgelopen honderd jaar aan vast is gekoekt. De 'nieuwe' negentiende-eeuwse façade die dadelijk onder het stof vandaan zal komen, zal het goed doen bij jonge kopers. Een halfjaar later zijn inderdaad alle etages op de zolder na verkocht. Waar de voormalige huurders zijn gebleven, is onbekend. De meesten zullen niet in staat of bereid zijn geweest om bijna tweeënhalve ton neer te leggen voor een woning die tot vorig jaar nog voor 350 tot 400 euro kon worden gehuurd.

In de afgelopen vijftien jaar zijn ook in andere straten van het oudste, noordelijke deel van de Pijp huurwoningen opgeknapt, gesplitst en verkocht. Particuliere verhuurders verkochten ze aan nieuwe, rijkere buurtbewoners. Andere mensen, andere gewoontes. De sigarenboer op de hoek maakte plaats voor een trendy loungecafé; werkplaatsen en garages werden in hoog tempo omgebouwd tot

strak ingerichte kantoren van jonge advocaten en architecten. Wetenschappers noemen de veranderingen met een duur woord 'gentrification'. Het is een vakterm voor een ontwikkeling waarbij verwaarloosde maar karakteristieke volkswijken in hoog tempo veroverd worden door jonge hoogopgeleide stedelingen. Vooral in studentensteden met een grote dienstensector is de kans groot dat projectontwikkelaars, aannemers en particuliere verhuurders op deze manier achtergebleven buurten opstoten in de vaart der volkeren. De rol van de overheid is eigenlijk klein. Ze kan het proces wel stimuleren of afremmen en via huurprijbsbescherming voorkomen dat de oorspronkelijke, dan wel minder welvarende buurtbewoners worden verdrongen. Maar gentrification verhinderen is nog nooit gelukt.

De Pijp achterna

De Pijp was niet de enige buurt die in de jaren negentig van karakter veranderde. Onder invloed van de internethype werden appartementen na 1997 zo duur dat jonge kopers ook naar andere stadsdelen uitweken. Vooral Oud-West werd door makelaars vaak genoemd als nieuwe 'hotspot' voor jonge ste-

delingen. Ook de Dienst Wonen liet in haar Atlas van de 19e eeuwse Ring zien dat al rond 1997 delen van Oud-West - samen met de Schinkelbuurt in Oud Zuid en Weesperzijde in Oost/Watergraafsmeer - eenzelfde ontwikkeling doormaakten als de Pijp. De inkomens werden er steeds hoger, net als de woningprijzen en het aantal reacties op vrijgekomen huurwoningen. Andere delen van Oud-West, Oost/Watergraafsmeer en Westerpark waren nog niet zover. En met de Spaarndammerbuurt en Indische Buurt ging het eigenlijk helemaal niet zo goed. Inmiddels is de situatie in de negentiende-eeuwse gordel behoorlijk veranderd. Uit het meest recente onderzoek naar Amsterdamse woonmilieus blijkt dat nu ook de andere delen van Oud-West en grote stukken van Westerpark en Oost in inkomens en bevolking op de Pijp zijn gaan lijken. Concreet gaat het om alle buurten van vóór 1900 waar de oorspronkelijke bebouwing niet is gesloopt in het kader van de stadsvernieuwing. Hier kopen steeds meer jonge, goed verdienende één- en tweepersoonshuishoudens kleine etages en verschijnen er in het straatbeeld steeds meer creatieve bedrijven. In buurten waar corpora-

Splitsingen particuliere huurwoningen 19e-eeuwse gordel				
stadsdeel	quota		aangevraagd	
	Totaal 2002-2006	2002-2005	2002-2005	% quotum
Oud-Zuid *	5.019	3.743	2.817	75%
Oud-West	2.812	2.079	1.888	91%
Westerpark	1.670	1.217	1.202	99%
Oost-Wgm	1.508	988	409	41%
Zeeburg	691	491	333	68%
totaal	11.700	8.518	6.649	78%

* = stand per 25 mei 2005

De splitsingsjaren lopen tot 1 september; cijfers incl. niet-negentiende-eeuwse wijken. De cijfers zijn gebaseerd op individuele opgaven en documenten van stadsdelen; het betreft een schatting. De officiële cijfers zijn nog niet gepubliceerd.

gordel

ties veel nieuwe huurcomplexen hebben neergezet, is juist weinig dynamiek. Wijkjes als de Borgerbuurt, de Dapperbuurt en het westelijk deel van de Oosterpark- en Transvaalbuurt zijn daardoor eilanden van lage inkomens, hoge werkloosheid en etnische minderheden geworden in stadsdelen die het als geheel steeds beter doen.

Splitsen komt traag op gang

De meeste stadsdelen in de negentiende-eeuwse gordel staan positief tegenover de 'upgrading' van hun buurten, mits er voldoende goedkope huurwoningen overblijven voor de lagere inkomensgroepen. Onder die voorwaarde gingen de meeste stadsdeelbestuurders in 2002 ook akkoord met nieuwe, soepeler splitsingsregels voor particuliere verhuurders met goedkope, vooroorlogse woningen. Tot en met september 2006 mochten er maximaal negentienduizend van deze woningen met huren onder de huursubsidiëgrens worden gesplitst en verkocht. Op het eerste oog gaf de stad daarmee de upgrading van de negentiende-eeuwse gordel een flinke injectie. Maar heeft het splitsingsbeleid ook werkelijk zoveel invloed, of bleef het bij een goedbedoelde speldenprik?

In het stadhuis wordt nog druk gerekend om een compleet en betrouwbaar overzicht te krijgen. Maar wie een rondje langs de vijf stadsdelen rond het centrum maakt en de quota van de eerste drie jaar vergelijkt met het aantal aangevraagde appartementsrechten, kan met wat slagen om de arm concluderen dat ruim driekwart van de splitsingscapaciteit ook echt is benut. Dat is opvallend, want in veel stadsdelen waren de resultaten in de eerste twee jaren nog erg mager. Particuliere verhuurders zagen af van aanvragen in de stadsdelen waar bestuurders een flink



deel van het quotum aan 'lastige splitsingscategorieën' als funderingsherstel en samenvoegen hadden toegewezen. Zo bleef Oost/Watergraafsmeer aanvankelijk met meer dan vijfhonderd appartementsrechten zitten die door verhuurders niet waren opgenomen. Het verklaart ook waarom daar na drie jaar splitsen nog altijd maar 40 procent van het quotum is benut.

Oud-West en Westerpark VOOROP

In de resultaten zijn er wel grote verschillen tussen stadsdelen. Zo was het splitsen in Westerpark en Oud-West een groot succes. De splitsingscapaciteit in de eerste drie jaar werd er bijna volledig benut. Terwijl in het populaire Oud Zuid verhuurders 'slechts' driekwart van het beschikbare quotum opnamen. Oud-West en Westerpark scoorden ook opvallend goed met de aanvragen in de categorie complexmatige aanpak. Waar in Oud Zuid weinig belangstelling was voor deze splitsingen, slaagde Oud-West er wel in om eigenaren hiervoor te interesseren. "We zijn al een aantal jaren bezig om samen met particuliere verhuurders de achterstand in woonkwaliteit weg te werken", vertelt portefeuillehouder Hans Weevers van Oud-West. "Splitsingsvergunningen

zijn dan een handig middel om eigenaren te verleiden in hun bezit te investeren."

Tegelijkertijd hadden verhuurders net als in andere stadsdelen weinig belangstelling voor splitsen bij funderingsherstel of samenvoegen. De meest simpele categorie uitponden zonder al te veel eisen liep er nog het best en was uiteindelijk verantwoordelijk voor bijna de helft van de opgenomen capaciteit. Voor Martijn Winnen van splitsingsadviesbureau Winnen & Co is dat een duidelijk signaal dat de markt zich bij het splitsen grotendeels laat leiden door het beleid van de stadsdelen. "Eerst kijken verhuurders naar hun panden die leeg staan. Daarna zoeken ze uit waar de minste eisen worden gesteld. De locatie van een woning komt op de laatste plaats."

Bevriezing remt effect

De resultaten van het derde splitsingsjaar verdoezelen wel dat van de aanvankelijk 11.700 te splitsen vooroorlogse goedkope particuliere huurwoningen in de negentiende-eeuwse gordel er uiteindelijk mogelijk maar 6650 worden gerealiseerd. Dat is een schamele score van 56 procent. Grote 'boosdoener' is de gemeenteraad, die het splitsen heeft bevroren uit angst voor de gevolgen van de huurliberalisering van minister

Dekker. De overgebleven rechten uit de eerste drie jaar mogen nog wel door de stadsdelen worden uitgegeven. De teller kan daardoor nog oplopen tot maximaal 8500 gesplitste woningen. Maar of het restant van de quota voor het vierde splitsingsjaar (vanaf september 2005) ooit nog wordt toegekend, is onbekend.

Hans Weevers heeft wel begrip voor de ingreep van de gemeenteraad. Ook al verliest hij een succesvol middel om eigenaren in beweging te krijgen. "Door de plannen van Dekker dreigen er in populaire wijken te weinig goedkope woningen over te blijven. De kracht van wijken als De Pijp en Oud-West is nu juist die mix van arm en rijk." Martijn Winnen is minder te spreken over de bevriezing van het splitsingsbeleid. Hij hoopt dat de nieuwe gemeenteraad de blokkade snel weer opheft. "Als je bang bent voor verlies van goedkope woningen, kun je beter stoppen met het splitsen van corporatiewoningen in buurten met veel particuliere huurpanden. Het is belachelijk dat zij ondanks hun sociale doelstelling in dat soort wijken mogen doorgaan met hun beleid."

Of het splitsingsbeleid binnenkort nu wel of niet uit de vrieskist wordt gehaald, het zal nog een tijd duren voordat het voorlopige resultaat tot drastisch nieuwe eigendoms-



Splitsen en verkopen in De Pijp



verhoudingen heeft geleid. De procedures rond het splitsen van particuliere huurwoningen duren immers al gauw één tot anderhalf jaar. Bovendien was het aantal aanvragen in de eerste jaren nog erg mager. Ook zal niet iedere eigenaar zijn gesplitste pand meteen (kunnen) verkopen. In veel woningen zit gewoon een huurder. Soms worden die met een geldbedrag of andere woning verleid te vertrekken. Maar er zijn ook meldingen dat intimidatie en zelfs geweld wordt gebruikt woningen leeg te krijgen. Andere verhuurders wachten gewoon de beste gelegenheid af om de gesplitste appartementen in de verkoop te doen. Daarnaast is het ook erg lastig om dit onderdeel van het woonbeleid te

“Het is belachelijk dat corporaties in dit soort wijken mogen doorgaan met splitsen”

isoleren van andere, autonome ontwikkelingen. Zo wordt de groei van het aantal koopwoningen in de bestaande voorraad ook beïnvloed door het aantal splitsingen en verkopen van grotere particuliere huurwoningen boven de huursubsidiegrens. Stadsdeel Oud Zuid verwacht voor deze categorie tussen 2002 en 2007 bijvoorbeeld nog eens twaalfhonderd extra splitsingen bovenop het eerder gereserveerde quotum van vijfduizend nieuwe appartementsrechten. Zelfs in Oud-West, waar kleine woningen domineren, werden buiten het quotum om in de afgelopen drie jaar al zo'n 250 nieuwe appartementsrechten door particuliere verhuurders in de vrije sector aangevraagd.

Starten in de Baarsjes

Vooralsnog heeft het splitsingsbeleid van de gemeente dus nog niet tot die flinke stijging van het eigenwoningbezit in de negen-

Binnen de negentiende-eeuwse gordel is de Indische Buurt een vreemde eend in de bijt. Hoewel rond 1900 particulieren er in het verlengde van de Dapperbuurt nog wel wat huizen bouwden, werden de meeste woningen pas na 1920 neergezet door woningcorporaties. Vooral in het oostelijk deel is het corporatiebezit hoog. Veel oorspronkelijke complexen zijn er in de jaren zeventig en tachtig vervangen door nieuwe, comfortabelere woningen. Volgens veel deskundigen vormt deze erfenis van de stadsvernieuwing juist de grootste hindernis voor een 'upgrading' van de buurt. Goed verdienende stellen kopen namelijk liever oude, karakteristieke panden in vooroorlogse buurten als de Pijp en Oud-West. In het noordwesten van de Indische Buurt zijn nog wel veel van die oude pandjes te vinden. En het aantal particuliere verhuurders is er in vergelijking met andere delen van de wijk vrij hoog. Geen wonder dat het stadsdeel juist hier probeert om de buurt

tiende-eeuwse gordel geleid die er van werd verwacht. De moeizame eerste jaren en de bevrozing van de quota hebben ertoe geleid dat maar iets meer dan de helft van het

aanvankelijke quotum door verhuurders is opgenomen. Al zijn de verschillen tussen de afzonderlijke stadsdelen groot. Toch is de splitsingsvijver door de soepelere beleidsregels wel aardig bijgevuld met globaal 6650 direct te verkopen woningen net buiten het centrum. Met de hoge prijzen die ko-

aantrekkelijker te maken voor jonge kopers. Met particuliere verhuurders worden per blok plannen opgesteld om woningen te renoveren en deels te verkopen. In het splitsingsbeleid was ook een flink deel van het jaarlijkse quotum gereserveerd voor deze complexmatige aanpak. Al is het aantal aanvragen pas afgelopen jaar goed gaan lopen. Daarnaast is met woningcorporatie De Dageraad afgesproken om 1700 woningen op te knappen en gedeeltelijk van de hand te doen. Daar zitten oude panden bij die de corporatie ooit aankocht in het kader van de stadsvernieuwing. Maar ook zelfgebouwde woningen worden onder handen genomen. Volgens gebiedsontwikkelaar Hillechien Meijer zijn er inmiddels 253 woningen aangepakt, waarvan een deel voor rond 120.000 euro op de markt is gekomen. “Die zijn heel snel verkocht”, aldus Meijer. Voor 2010 moeten ook de andere woningen zijn gerenoveerd en gedeeltelijk in de marktsector – koop of huur – zijn gebracht.

pers op dit moment al voor relatief kleine woningen in de Pijp en Oud-West moeten betalen, zullen vooral jonge tweeverdieners en goed verdienende alleenstaanden profiteren van het nieuwe aanbod. Starters met weinig inkomen hebben meer aan de verkoop van corporatiewoningen buiten de negentiende-eeuwse gordel, concludeerde de Dienst Wonen in een recent onderzoek naar verkochte woningen in 2003.

Marcel Janssen van onderzoeksdienst O+S is het daar wel mee eens. Hij ziet jonge kopers steeds vaker in de gordel '20-'40 opdruiken. “In de Baarsjes maar ook in delen van Bos en Lommer groeit het aantal studenten dat in Amsterdam blijft hangen en er een woning koopt. Het zijn ook de buurten waar kleine creatieve bedrijven zich vestigen en kunstenaars een betaalbaar atelier vinden.” Op termijn verwacht hij dat in de vooroorlogse delen van de Indische Buurt hetzelfde zal gebeuren. “Met uitzondering van Noord en de stadsvernieuwingswijken zullen alle buurten binnen de ringweg op den duur te maken krijgen met gentrification. Al sluit ik voor de toekomst een opwaardering van de Van der Pekbuurt aan het IJ niet uit.” ■



Amsterdamse woningproductie op stoom

De haperende Amsterdamse bouwmachine draait weer. In 2005 startte de bouw van 5585 woningen. Ook werden vorig jaar 1603 tijdelijke studentenwoningen in aanbouw genomen. De college doelstelling om in de bestuursperiode zestien duizend woningen in aanbouw te nemen is daarmee al enkele maanden voor de finish gehaald. De druk op de woningmarkt is daarmee niet verdwenen, want het aantal opgeleverde woningen loopt nog flink achter. Bovendien worden er veel woningen gesloopt.

Fred van der Molen

In december maakt wethouder Duco Stadig traditiegetrouw de productiecijfers bekend, gelijktijdig met de uitreiking van de Zuidoostkerkprijs. De stemming was dit jaar uitgelaten. Zelfs de burgemeester was langsgekomen voor Stadigs laatste presentatie. De wethouder had dan ook goed nieuws te melden. De doelstelling om tijdens deze collegeperiode minimaal zestien duizend woningen in aanbouw te nemen is gehaald. De teller stond eind vorig jaar op 16.349. Stadig: "De extra inspanningen van alle betrokkenen, ambtenaren, bestuurders en zeker ook de markt, hebben hun vruchten afgeworpen. Dit resultaat is belangrijk voor de ontwikkeling van Amsterdam. De stad moet zich blijven vernieuwen en uitbreiden, er is heel veel vraag naar woningen. Ik hoop van harte dat we de stijgende lijn in de toekomst kunnen voortzetten. Ik blijf me in ieder geval tot mijn laatste dag als wethouder inspannen om projecten van de grond te krijgen."

Stadig komt de politieke eer toe de vastgelopen bouwmaschinerie aan de praat te hebben gekregen.

In 2000 was de woningproductie tot een absoluut minimum teruggelopen met de start bouw van 1694 wo-

ningen. Daar waren macro-economische redenen voor, maar de sterk teruglopende economie kon niet alles verklaren. De bouwsector worstelde met steeds complexere regelgeving, ingewikkelde procedures, een overmaat aan planvorming, uiterst ambitieuze programma's en onduidelijke verdeling van rollen en bevoegdheden. Dat Amsterdam een landelijke trend volgde, gaf nauwelijks troost.

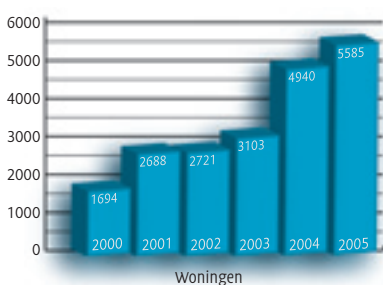
In de jaren daarna is op vele manieren geprobeerd de productie omhoog te krijgen. Dat bleek een taai proces. "Zelfs de aanpak van de stroperigheid verloopt stroperig", verzuchtte Stadig eens in een interview met dit blad. Belangrijke stappen waren het maken van productieafspraken met de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en het instellen van het bureau Woningbouwregie. Bovendien was er een bedrag aan smeermiddelen beschikbaar om vastgelopen projecten vlot te trekken. Woningbouwregister Arthur Verdellen heeft er volgens Stadig in grote mate aan bijgedragen dat het verzuurde klimaat tussen partijen in de Amsterdamse woonsector is opgelost. Zijn bureau was ook de motor achter 'De Grote Vereenvoudiging'. En dan was er het magische getal van zestien duizend. Het 'trucje' van het getal had Stadig naar eigen zeggen afgekeken van zijn voormalige collega Jaap van der Aa. Zo'n streefcijfer helpt volgens Stadig geweldig om het gevoel van urgentie levend te houden.

De grote sprong voorwaarts laat zich vanaf 2004 aflezen in de sta-

tistieken. Dat jaar startten ontwikkelaars alsnog veel projecten in herontwikkelde vorm die eerder na het inzakken van de markt waren gestrand. Op IJburg heeft dat kleiner en minder luxe maken goed gewerkt. Inmiddels zit de loop er daar zo goed in dat ook duurdere woningen goed worden verkocht. De grote bouwlocaties zijn de laatste jaren Zuidoost, IJburg en Parkstad, al vertoonde Zuidoost in 2005 een tijdelijke dip in het aantal opleveringen (99). De tweede fase van de vernieuwing van de Bijlmer is inmiddels goed op gang gekomen getuige de 1112 in aanbouw genomen woningen in 2005. In de vier stadsdelen van Parkstad - Geuzenveld-Slotermeer, Osdorp, Bos en Lommer en Slotervaart - zijn 777 woningen opgeleverd en maar liefst 1867 in aanbouw genomen. Het duurt geruime tijd voordat de hogere productie daadwerkelijk enige ontspanning brengt op de woningmarkt. Het aantal opgeleverde woningen loopt nog flink achter bij de aantallen start bouw. In 2005 werden er 2860 opgeleverd (opgave basisbestand OGA); dat steekt nog schril af bij de start bouw van 5585 in 2005 en 4940 in 2004. Daarbij worden in Amsterdam ook heel veel woningen gesloopt. De sloopcijfers van dit jaar zijn nog niet bekend. Vorig jaar was de netto toevoeging slechts enkele honderden woningen; de kwaliteit en diversiteit van de woningvoorraad namen natuurlijk wel fors toe.

Het Bureau Bouwregie wordt dit voorjaar opgeheven en de komende collegeperiode zal de gemeente nog minder subsidies kunnen inzetten. Stadig is niettemin optimistisch dat de bouwproductie de komende jaren niet terugzakt. Volgens hem is de planvorming afgerond van veertigduizend woningen in de periode tot 2010. ■

WONINGPRODUCTIE UIT HET DAL (start bouw)



2005	Sociale Sector			Middeldure Sector			Vrije Sector			TOTAAL
	Huur	Koop	%	Huur	Koop	%	Huur	Koop	%	
Opgeleverd	681	40	25%	114	443	19%	469	1143	56%	2890
Start bouw	1558	21	28%	26	1497	27%	299	2184	44%	5585

Middensegment: huren ongeveer tussen 604 en 952 euro; koop tussen 135.000 en 244.000 euro.

Bron: Basisbestand OGA 12-2004. Het officiële oplevercijfer komt pas over enkele maanden van het Vastgoedregister Amsterdam. Dit cijfer kwam in het verleden door een andere registratiemethode enkele honderden woningen lager uit.

Kleed Woningnet niet uit!

23

Van alle kanten wordt aan de huidige systematiek van woonruimteverdeling getrokken. Als alle 'verbetervoorstellen' het halen, wordt de woonruimtebemiddeling een onoverzichtelijke lappendeken. Zo wordt in een ROA-discussiestuk voorgesteld een kwart tot 35% van de vrijkomende woningen en de helft van de nieuwbouw te reserveren voor 'lokale beleidsruimte'; van de resterende voorraad zou nog eens een kwart worden verdeeld via loting. Gevoegd bij de voorrangregeling voor stadsvernieuingsurgenten blijft er dan niet veel meer over van het reguliere Woningnet-aanbod. Maar nog is het niet genoeg. Zo willen sommigen toewijzen op grond van leefstijl, woningen labelen voor mantelzorgers of losse woningen labelen voor dienstencentra of een zorgpunt. Anderen willen weer alle woningen kleiner dan 40 vierkante meter labelen voor studenten. In de provincie Noord-Holland is voorgesteld doorstromers voor te laten gaan op starters. De klap op de vuurpijl was de ROA-bijeenkomst over woonruimteverdeling, medio 2005, in het WTC. Daar stelde de inleider voor de bijl te zetten in de hele woningtoewijzingssystematiek. De woningen werden toch wel bewoond, of je mensen nu laat voorsorteren via de ene of de andere rij. Hooguit doe je nog wat voor de echt zielige gevallen, maar stop ermee! Weg met alle regels!

Woningtoewijzing heeft zin. Huurders willen rechtvaardigheid en geen willekeur zolang er een kwantitatieve en kwalitatieve woningnood is. Huurders willen een transparant systeem dat is uit te leggen. Natuurlijk, nieuwbouw zorgt het meest voor de doorstroming. Maar ook het verdelingsysteem doet er toe, bijvoorbeeld voor de doorstroming. De zogeheten 'verhuisketen' is in Amsterdam met 1,8 verhuizing extreem kort geworden. Hoe werkt zo'n verhuisketen? Een voorbeeld: een huurder koopt een woning en laat een woning achter voor een andere doorstromer, die weer een woning achter laat voor een starter. Iedereen in de keten verbetert zich. Er was een tijd dat één nieuwbouwhuis wel een keten van vijf verhuizingen



Fred Gersteling
Gersteling was tot 1 december 2005 secretaris van de Huurdersvereniging Amsterdam

genereerde. Maar het huidige systeem van woonduur keert zich tegen zichzelf: het loont te wachten op de hoofdprijs; het straft bewegen. Steeds vaker accepteert alleen een starter een vrijkomende woning.

Je bevordert de doorstroming niet door te gaan loten. En ook het verloten van alleen de kleinste woningen – een ander ideeetje – betekent slechts een andere wijze van voorsorteren in de staart van de keten. Verloten van gewilde woningen betekent dat starters deels voor doorstromers komen en je dus een kortere keten krijgt. Tel uit je winst. Het voorstel van de provincie Noord-Holland om voorrang te geven aan doorstromers snijdt wel hout. En ook een verdere uitbreiding van de regionale woningmarkt – te beginnen met Haarlem en het Gooi – draagt bij. Omgekeerd moeten we er juist voor waken het aanbod (op basis van regionale regels) af te romen door een deel te loten of te reserveren voor lokaal beleid. In ROA-verband wordt nu al gesproken over 25

tot 35 procent lokale beleidsruimte, dat is veel te hoog! Tegen al die tegenstribbelende gemeenten zou ik willen zeggen: die 'Amsterdammers' zijn ook jullie eigen jongeren die naar de stad zijn vertrokken en nu weer willen terugkeren. Weg met het 'eigen-volk-eerst-denken'.

Als je de doorstroming wilt bevorderen moet je huurders verleiden in plaats van straffen. Nu krijgen ze niet alleen meestal een veel hogere huur voor hun gekozen, maar leveren ze ook al hun opgebouwde woonduur in. Dan moet de nieuwe woning ook wel een paleisje zijn. Maak een systeem waarin doorstromers een deel van hun woonduur behouden en waarin woningruil geen woonduur kost. Laat twee huurders die gaan samenwonen hun opgebouwde woonduur optellen als ze twee woningen leeg opleveren. Maak woonduur individueel, waardoor bij een scheiding ook de opgebouwde woonduur kan worden verdeeld! Misschien moet er zelfs een maximum aan de woonduur worden gesteld.

Valt er iets te dereguleren? O ja, schrap gul en onbeheerst in al die aanvullende regeltjes van de uitvoeringsinstructies. Vaak zijn die meer gericht op het afremmen dan op het bevorderen van de doorstroming. En schaf de eis van economische binding af. Er zijn inmiddels zoveel uitzonderingen dat de voorwaarde een wassen neus is. In delen van de stad zou ook de inkomenseis kunnen vervallen als er goede aanbiedingsafspraken tegenover staan. Maar verklein het aanbod in Woningnet niet! Maak het groter, beter en flexibeler! ●

Als ik het voor het zeggen had

Hoe klantgericht wil de corporatie

Corporaties kunnen veel klantgerichter zijn, menen marketingdeskundigen. Daarvoor moeten ze wel in nauwer contact treden met hun huurders. Ymere is een proef begonnen met huisbezoeken aan huurders. Maar de Amsterdamse corporaties De Key en Het Oosten houden vooralsnog liever gepaste afstand. Zij houden het bij een goede reguliere klantbehandeling en daadwerkelijke participatie bij herstructurering. En ze experimenteren met medeopdrachtgeverschap en het casco aanbieden van ruimten.

Johan van der Tol

Als een corporatie contact zoekt met een huurder, is er meestal iets aan de hand. De huur of servicekosten worden verhoogd, er moet een klacht worden verholpen of er staan onderhoudswerkzaamheden op stapel. En wanneer een corporatievertegenwoordiger je na jaren stilte uitnodigt voor overleg, dan is het pas echt goed mis, zegt marketingdeskundige Erik-Jan Hopstaken. Dat betekent vaak dat je je huis uit-

“De Amsterdammer kan heel goed zelf zijn weg vinden”

moet voor renovatie of sloop. Het wantrouwen van de huurder culmineert dan niet zelden in onwrikbaar verzet.

Dat kan beter, meent Hopstaken, die directeur is van het adviesbureau Van Nimwegen & partners. De corporatie zou meer moeten in-

vesteren in een hechte relatie met de huurder. Goed inspelen op wensen en klachten van de huurders komt de verstandhouding natuurlijk al ten goede, maar Hopstaken wil meer. De woningcorporatie zou de huurder ook zonder directe aanleiding thuis moeten opzoeken, één keer per jaar zou volgens Hopstaken mooi zijn, of anders eens per vijf jaar. Daarmee wordt niet alleen het klantcontact intensiever, maar krijgt de corporatie veel informatie van de huurder die ze anders niet zou hebben, meent Hopstaken. Corporaties kunnen dan sneller op eventuele wensen van huurders inspringen. Door de verkregen informatie te bundelen en te analyseren, zouden sluimerende behoeften en problemen in buurten en wijken vroegtijdig kunnen worden opgespoord. Daarmee heb je volgens Hopstaken ook een stevige basis voor een buurt- en wijkaanpak, en voor het bepalen van een marktprofiel voor een buurt. Tot slot zou het volgens Hopstaken ook kunnen helpen bij de aanpak van het scheefwonen: huurders zou je gericht kunnen proberen te verleiden naar een kwalitatief betere, maar duurdere woning te verhuizen. Bijna als een verzekeringsadviseur die eens per jaar langskomt.

Contact met de ‘stille klanten’ De Amsterdamse corporatiewereld staat gemengd tegenover zo’n benadering. Ymere is samen met Van Nimwegen enthousiast begonnen aan een proef met huisbezoeken in Tuindorp Nieuwendam. Maar niet om scheefwoners op te sporen, zo benadrukt Saskia Somberg van Ymere. “We gaan niet op controle; dat zou een slecht signaal zijn. In het algemeen is je communicatie gericht op het zenden van signalen, vooral met folders en brochures. Wij willen nu in een

open gesprek luisteren naar de klanten, vooral naar hen die al heel lang ergens tevreden wonen. In de dagelijkse praktijk heb je daar minder contact mee. Het kan interessante informatie opleveren over de woning en de woonomgeving. Als er veel dezelfde wensen voor wooncarrières zijn in buurten, dan zou je daar weer rekening mee kunnen houden met eventuele plannen in de buurt en met de ontwikkeling van nieuwe woonvormen.” Het is een simpel idee waarmee corporatiemedewerkers buiten kantoor in contact komen met ‘stille’ klanten, zo vult ze aan. Maar het is wel arbeidsintensief, erkent Somberg. “Daarom is het nog maar een proef met vijftig huishoudens.” De Key en Het Oosten lijken er vooralsnog niet veel in te zien om hun klanten om de zoveel tijd ongevraagd thuis op te zoeken. “Misschien dat het iets is voor kleinere plattelandscorporaties met een paar duizend woningen die kampen met leegstand. Maar voor ons, met dertigduizend woningen, is het ondoenlijk ieder huishouden jaarlijks te bezoeken. En we kunnen ze ook niet allemaal tevreden stellen”, zegt Albert Scheven, directeur wonen bij De Key. Wellicht dat je met de huisbezoeken enkele scheefwoners kunt verleiden te verhuizen, maar het is schieten met een kanon op een mug, vindt hij. “Bovendien hebben bewoners ook een eigen verantwoordelijkheid als het gaat om scheefwonen”, aldus Scheven. “Verder vraag ik me af of onze huurders zitten te wachten op een bezoek van de corporatie. Amsterdammers kunnen heel goed hun eigen weg vinden bij dit soort zaken. Dat hebben we gemerkt bij onze service Lekker Leven, waarbij we als bemiddelaar optreden voor andere diensten. Er wordt nauwelijks gebruik van gemaakt, omdat onze huurders de

VERLEIDEN TOT INVESTEREN

Met de huisbezoeken zouden de corporaties investeringen in de woning en de buurt kunnen aanwakkeren. Erik-Jan Hopstaken noemt als voorbeeld een 50-plusster die wel een nieuwe badkamer zou willen, maar die niet aanschaft omdat ze op een wachtlijst staat voor een seniorenwoning. De corporatie zou dan kunnen voorstellen de investering samen te doen. Het resultaat is dat de bewoonster zich tot haar verhuizing verbonden voelt met haar huis en daardoor wellicht ook met de buurt. Scheefwoners zouden op dezelfde manier kunnen worden verleid. “De passieve verhuurder moet een woonverleider, een ‘vraagfertilisator’ worden. Hij moet een scheefwoner duidelijk maken waar die naartoe kan doorstromen. En als de huurder geïnteresseerd is, kun je er zelfs een koehandel van maken. Hoeveel is het je als verhuurder waard om een goedkope huurwoning vrij te krijgen: een gratis verhuizing, eerste drie maanden geen huur of korting op de koopsom.”

MYSTERY GUEST

KWH-labels worden uitgereikt door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector. Er bestaan inmiddels zeven labels voor verschillende werkterreinen, waaronder het KWH-huurlabel en het participatielabel. Die laatste module bevindt zich nog in een experimentele fase. Het huurlabel gaat over de kwaliteit van de dienstverlening aan huurders. Om die kwaliteit te meten worden onder meer enquêtes gehouden onder de huurders, wordt de telefonische bereikbaarheid getest en de website van de corporatie beoordeeld. Ook doet een 'mystery guest' zich bij de corporatie voor als potentiële huurder, met de bedoeling de dienstverlening te testen.

zijn?

kapper, pedicure en loodgieter zelf wel weten te vinden. En informatie over de huurders krijgen we ook binnen via onze accountmanagers, woonmakelaars en de buurtconciërges.” Rogier Noyon, hoofd markt en innovatie van Het Oosten erkent dat Amsterdamse corporaties verwend zijn, doordat voor hun woningen veel kandidaten in de rij staan. Maar ook hij verzekert dat zijn corporatie genoeg weet over de huurders. Hij noemt daarbij de bewonersonderzoeken die Het Oosten net als De Key geregeld afneemt. Ook volgt de corporatie stevast de klachtenafhandeling en houdt ze ‘exit-enquêtes’, waarin bij verhuizingen wordt gevraagd naar de redenen voor de stap. Daarnaast zijn er nog tal van andere terugkerende onderzoeken, zoals Wonen in Amsterdam en de Leefbaarheidsmonitor.

De bewonersadviseurs van het Amsterdams Steunpunt Wonen (ASW) vinden huisbezoeken en een meer marketingachtige benadering van de klant een welkome aanvulling op de huidige bewonersonderzoeken en op de participatievormen via de officiële huurdersvertegenwoordiging en tijdelijke bewonerspanels. Jacqueline Kuhn van het ASW ziet er geen bedreiging in voor de officiële huurdersvertegenwoordiging. “We moeten wel oppassen voor rare beeldvorming waardoor verschillende vormen van participatie en informatie-uitwisseling tegen elkaar worden uitgespeeld. Dus niet: ‘de bewonerscommissies zijn saai en andere vormen zijn hip’. Benader verschillende mensen met verschillende vormen van informatievoorziening, naast schriftelijk ook mondeling. Bewonerscommissies zullen er vast aan willen meewerken

als het ook echt leidt tot meer invloed van bewoners. Zo krijgen de commissies ook meer te horen over de andere bewoners. Ik denk dat de huurders ook meer zullen meewerken aan de huisbezoeken

als ze weten dat de bewonerscommissie er achter staat.” Het lijkt haar met name zinvol voor het vroegtijdig signaleren van leefbaarheidsproblemen en het aanmoedigen van bewonersinitiatieven. Als de corporatie en de officiële instanties zich met bijvoorbeeld jongerenoverlast bemoeien, is het vaak al te laat. Dan moet er een batterij projecten tegenaan worden gegooid. Vaak hebben bewoners dan al lang van tevoren gezien dat er dingen niet goed gaan, maar waren ze niet in staat het proces in hun eentje te keren, zegt Kuhn.

Haar ASW-collega Ria Heldens heeft meer kritiek. “Bij zo’n gesprek moet je als corporatie wel wat te bieden hebben. Laat ze eerst maar eens voldoen aan de normen van het KWH-label voor klantgerichtheid. Dat kost ze al moeite genoeg. Laat ze de tijd nemen als een huurder met een klacht of een vraag komt, en doorvragen om te achterhalen of er soms meer achter een klacht of een verzoek steekt.”

Het is natuurlijk een flinke investering, maar Hopstaken voert aan dat de uitgaven aan marketing bij andere leveranciers van goederen en diensten, bijvoorbeeld autofabrikanten, al gauw vijf procent van de omzet bedragen. Noyon van Het Oosten: “Die marketingmensen vergelijken ons altijd met de autobranche, maar wij doen toch iets heel anders. Wij moeten zorgen dat mensen goed en betaalbaar wonen. Het is niet ons doel zoveel mogelijk producten te verkopen.” Volgens Kuhn van het ASW zou de investering niet alleen door de volkshuisvesting hoeven worden gedragen. Ook welzijn en zorg zouden er een bijdrage aan kunnen leveren.

Maar op zo’n manier kom je weer terug bij het vroegere woonmaat-



schappelijk werk, terwijl de moderne corporatie juist een gepaste afstand bewaart tot de huurder. Ook de gedachte van Hopstaken dat de huurder een band voor het leven met een corporatie zou moeten hebben, lijkt voor Amsterdam achterhaald. Door de onpersoonlijke toewijzing via WoningNet, schaalvergroting en de vele fusies, (straks wellicht ook tussen De Key, Het Oosten en het Zaanse ZVH) hebben veel mensen nauwelijks meer een idee bij wie ze huren. Aan de andere kant mogen Amsterdamse corporaties straks wellicht een groter deel van hun woningen zelf toewijzen. En een beter imago en betere band met de huurders kunnen ze best gebruiken.

Medeopdrachtgeverschap

“Het voelt ook niet lekker dat we soms jaren geen direct contact met huurders hebben”, aldus Scheven. “Maar ik denk dat we het door de bank genomen goed doen. Dat blijkt ook uit onderzoeken onder huurders. Maar soms gaat het mis, dan ontstaat er een enorm dossier over een klacht die eenvoudig verholpen had kunnen worden.” De Key hecht veel waarde aan het verkrijgen van het KWH-huurlabel, een objectieve norm voor de kwaliteit van de klantbehandeling (zie kader). En nu doet De Key als enige Amsterdamse corporatie ook mee aan een pilot voor een nieuwe KWH-module over participatie.

Beoogd fusiepartner Het Oosten streeft niet naar het daadwerkelijk binnenhalen van het KWH-label, maar probeert wel aan dezelfde standaarden te voldoen, zegt Noyon. De reguliere behandeling van de klant moet in orde zijn, vindt men ook bij Het Oosten. Ymere bezit het KWH-huurlabel wel.



Het gebouw Furore dat komt op de plek van het vroegere Jan Swammerdam Instituut. De eerste ‘solid’ van Het Oosten: flexibele gebouwen waarin grootte en indeling van de appartementen volledig aanpasbaar is.

SOLIDS

Het Oosten heeft met het concept ‘solids’ een nieuwe stap gezet in het klantgericht werken. Solids zijn duurzame gebouwen die zeer flexibel kunnen worden gebruikt. Huurders kunnen zelf bepalen hoeveel oppervlak van het casco ze willen betrekken (met een minimum van 90 vierkante meter) en kunnen zelf de indeling in de ruimte en alle voorzieningen aanbrengen als ze dat willen. Het casco is geschikt voor wonen, maar ook voor bedrijfsactiviteiten. De flexibiliteit maakt ook gedeeltelijke opzegging van de huur of juist uitbreiding van het gehuurde mogelijk. De wijze van toekenning van de ruimten in solids is ook een noviteit: een internetveiling waarbij de kandidaat-huurder zelf bepaalt hoeveel hij afneemt en hoeveel hij daarvoor over heeft. Huurders met een laag inkomen krijgen korting, zodat een zeker percentage sociale huur wordt gerealiseerd in de blokken. Het concept is geïnspireerd door de eeuwigheidswaarde

van Amsterdamse grachtenpanden, die in hun lange bestaan vele functies hebben gehad, van gezinswoning tot studentenhuus, kantoorpand en appartementencomplex. Om de solids dezelfde duurzaamheid als een grachtenpand te geven, moeten ze ook dezelfde architectonische waarde hebben. De gemeenschappelijke ruimten moeten er goed uitzien. Noyon: “Iets dat mooi is verniel je minder gauw.” In plaats van een hechte band met de corporatie ziet Het Oosten meer in het verstevigen van de band die de bewoner met zijn huis heeft. Het Oosten is een proef met een solid gestart met het gebouw Furore in de Eerste Constantijn Huygensstraat, op de plek van het vroegere Jan Swammerdam Instituut. In totaal heeft Het Oosten plannen voor 100.000 vierkante meter solids, onder meer op Haveneiland-West op IJburg.

De corporaties erkennen dat het vaak lastig is om de huurders te bereiken. Vooral doordat de officiële huurdersvertegenwoordiging in de bewonerscommissies en de huurderskoepel geen afspiegeling vormt van het bewonersbestand. Allochtonen en jongeren zijn er niet in vertegen-

varing met het inschakelen van ‘sleutelfiguren’ uit de buurt, bewonerspanels en ontwerpatelier van bewoners om huurders mee laten praten over veranderingen in een buurt (zie ook NUL20 van januari 2005). Nog verdergaand zijn de projecten waarbij bewoners in een ‘open-planproces’

Het Oosten experimenteert ook met het casco opleveren van panden, waarna de bewoners/gebruikers zelf voor de indeling en de voorzieningen mogen zorgen, en zelf de functies van de ruimten mogen invullen.

Volgens Noyon van Het Oosten vormt deze benadering een radicale breuk met een eeuw waarin corporaties bepaalden wat voor woningen goed waren voor hun huurders. Terwijl Hopstaken vindt dat de huurder dicht op de huid moet worden gezeten, wordt hier de afstand tussen corporatie en de klant juist groter. Laat de huurder het vooral zelf uitzoeken, zo is de gedachte bij Het Oosten. ■

“Laat de corporaties eerst maar eens voldoen aan het KWH-label”

woordigd. Dat speelt vooral op bij herstructurerings- en renovatieprojecten of een andere grote ingreep in de buurt, waarbij de corporatie zoekt naar draagvlak onder bewoners. De Key en Het Oosten hebben inmiddels zekere er-

vanaf het begin worden betrokken bij de vernieuwing, zoals bij de renovatie van woningen van De Key in de Dapperbuurt. De bewoners mogen daar onder meer een architect kiezen en zijn als het ware medeopdrachtgever.

Illegale woningbemiddelaars huisvesten criminelen

Waar tekorten zijn, gedijt de zwarte handel. Op de woningmarkt is het niet anders. Amsterdamse sociale huurwoningen worden door illegale woningbemiddelaars tegen stevige tarieven weggezet. De huurders zijn niet zelden criminelen. De operatie Siena geeft voor het eerst zicht op een schimmig onderdeel van de woningsector.

Bas Donker van Heel

Dat sociale huurwoningen worden misbruikt voor criminele activiteiten is onmiskenbaar vastgesteld tijdens de schoonveegactie met de codenaam Doorzon. In twee jaar zijn honderd huurwoningen ontruimd die in gebruik waren bij criminelen (onderduik, prostitutie, wietkweek, illegale horeca of pensions). De betrokken instanties - Van Traa-team, politie, Dienst Wonen en woningcorporaties - willen met deze acties doorgaan. Maar niet alle stadsdelen werken van harte mee. Hier en daar (met name in Zuidoost) schiet de handhaving volgens de politie echt tekort. Maar hoe komen die criminelen aan de woningen? Uit recent onderzoek is gebleken dat illegale woningbemiddelaars daarbij niet zelden een rol spelen. Politie, justitie, de Dienst Werk en Inkomen (uitkeringen), UWV, de Belastingdienst en het Ministerie van VROM (huursubsidie) startten in 2004 op verzoek van de Dienst Wonen samen een onderzoek naar illegale wo-

ningbemiddelingsbureaus. Naar goed gebruik kreeg ook dit onderzoek een codenaam: de operatie Siena.

Begin dit jaar werden de eerste negen illegale woningbemiddelaars van hun bed gelicht. Administraties en computers werden in beslag genomen. Het



ging hierbij om twaalfhonderd adressen. Inmiddels zijn vier verdachten veroordeeld voor oplichting, twee anderen voor overtreding van de Huisvestingswet. Bovendien blijken er verbanden tussen illegale woningbemiddeling en andere vormen van fraude en criminaliteit. Het wachten is nog op het definitieve rapport, maar nu al is duidelijk dat de overheid maar een zeer beperkt zicht heeft wie zich ophoudt achter al die Amsterdamse voordeuren. Dat is lang geen politieke prioriteit geweest, maar nu duidelijk is dat criminelen en zelfs potentiële terroristen zich betrekkelijk makkelijk onzichtbaar kunnen maken, ligt dat anders. Op de gegevens van de Gemeentelijke Basisadministratie (vroeger Bevolkingsregister) kun je in ieder geval niet afgaan, weet de politie. Schattingen over foutpercentages lopen uiteen van 25 tot 33. Theo Schuller, manager van de afdeling Vergunningen en Handhaving van de Dienst Wonen onderkent de problemen. "De grote illegale woningbeheerders zijn bij ons natuurlijk bekend, maar er komen steeds nieuwe bij. Die hebben geen adres meer, maar werken via een

site of een 06-nummer. Daarom is 100 procent handhaven een illusie. Wat we wel kunnen doen is de druk zo opvoeren dat het voor illegale bemiddelaars heel moeilijk wordt om in Amsterdam te opereren. Dankzij de bevoegdheden van politie en justitie kunnen we door aftappen de personen achter de 06-nummers en sites achterhalen."

Over de legale woningbureaus is hij redelijk tevreden. "Ze kunnen niet opereren zonder vergunning. Dat biedt ons de mogelijkheid de administraties te controleren."

Schoenendoos met kladjes

Wat is er met die twaalfhonderd adressen gebeurd, die de negen opgepakte bemiddelaars 'verhuurden'? Schuller: "Wij hebben die administratie dit voorjaar in handen gekregen. Dan moet je denken aan schoenendozen met kladblaadjes. Dat vergt nogal wat uitzoekwerk. Een deel van die adressen bevindt zich buiten Amsterdam, van 123 is geen etage bekend, tweehonderd werden niet bemiddeld, tachtig adressen bleken bedrijfsruimtes te zijn, honderd zitten in de vrije sector, 150 woningen zijn particulier bezit en zo'n 85 hebben we nog in onderzoek. Maar van driehonderd woningen hebben we de zaak rond. Daar is de huur opgezegd of is de rechtmatige bewoner terug." Met het oppakken van deze bemiddelaars is het probleem niet van tafel. Schuller: "De bezem moet er ieder jaar door. Iedereen begint nu te beseffen dat handhaving heel belangrijk is. De politie eist ook dat wij handhaven, terecht. Voorheen had dat te weinig status. We hebben onze eigen organisatie op dit punt versterkt. Maar ook de corporaties zijn wakker geworden." ■

VAN ZOEKLICHT TOT DOORZON

Als de overheid ingrijpt in illegale activiteiten gebeurt dit vaak onder aansprekende namen. Zo is 'Zoeklicht' bekend bij veel Amsterdammers. Deze actie is uitgebreid en loopt door.

De actie Doorzon richtte zich specifiek op gebruik van corporatiewoningen voor illegale activiteiten als wietkweek of prostitutie. In de afgelopen twee jaar zijn in dit kader honderd huurwoningen ontruimd en weer beschikbaar gekomen voor distributie.

Het onderzoek naar illegale woningbemiddeling kreeg de naam Siena mee. Driehonderd illegaal verhuurde woningen zijn weer normaal bemiddelbaar. De conclusies van het onderzoek worden verwerkt in een gemeenschappelijk Amsterdams actieprogramma, dat rond het verschijnen van dit nummer bekend wordt gemaakt. NUL20 komt daar in het volgend nummer op terug.

Groeiende weerstand tegen milieuvriendelijke oplossing

Stadsverwarming onder vuur

Aansluiting op de stadsverwarming brengt de uitstoot van koolstofdioxide gemiddeld per woning met meer dan duizend kilo per jaar terug. Toch stuit deze milieuvriendelijke oplossing op groeiende weerstand. Huurders willen de keuze om te koken op gas. En de Huurdersvereniging Amsterdam (HA) vreest dat huurders met stadsverwarming eerder duurder dan goedkoper uit zijn. Ook bij corporaties groeit twijfel.

Bert Pots

Stadsverwarming wordt gevoed met 'restwarmte'. Die is in Amsterdam in overvloed voorhanden. "Een deel van de restwarmte van de Afvalenergiecentrale, de Hemwegcentrale en de Diemercentrale verdwijnt nu in het Noordzeekanaal of in het IJmeer. Maar als we dat zouden

Hoe moeten we straks wokken?

willen, dan kunnen we Groot Amsterdam van warmte voorzien", zo zegt Roelof Potters, manager markt en ontwikkeling van Nuon Warmte.

In totaal hebben nu 25.000 Amsterdamse woningen duurzame stadswarmte. De centrale in Die-

men zorgt onder meer voor stadsverwarming in IJburg, Zuidoost en Zuideramstel. De komende jaren krijgt restwarmte van de Afvalenergiecentrale vaker een nuttige bestemming. Circa twintigduizend woningen, ruwweg een derde van het totale aantal woningen in de Westelijke Tuinsteden, worden de komende vijftien jaar voorzien van stadswarmte. De introductie van stadsverwarming in Nieuw West is al in 2002 door corporaties, stadsdelen en gemeente vastgelegd in de Energievisie Park-Stad. In principe wordt alle nieuwbouw in de Westelijke Tuinsteden aangesloten op de stadsverwarming. Bij ingrijpende renovatie wordt per object bekeken of aansluiting technisch en financieel haalbaar is. Uitvoering is in handen van Westpoort Warmte, een gemeenschappelijke onderneming van gemeente Amsterdam en Nuon. De aanleg van de benodigde infrastructuur vraagt volgens Potters een miljoeneninvestering.

De Huurdersvereniging deed op verzoek van Palladion, de huurderskoepel van De Dageraad, onderzoek naar de voordelen van stadsverwarming voor huurders. Volgens beleidsmedewerker Margriet Koomen van de HA komt er weinig goeds naar voren. De omschakeling wordt het sterkst gevoeld in de keuken. De vertrouwde aansluiting voor het gasfornuis verdwijnt. In plaats daarvan moet elektrisch worden gekookt. "Lang niet iedereen is daar blij mee. Vooral migrantenvrouwen hebben ons laten weten ongelukkig te zijn met het verdwijnen van de vertrouwde gaspitten. Hoe moeten zij straks wokken", aldus Koomen.

Potters kan zich voorstellen dat toekomstige bewoners moeten wennen aan het gebruik van het nieuwe verwarmingssysteem. Maar hij betwist dat de overschakeling geweldig nadelig is. "Het gaat in de Westelijke Tuinsteden om nieuwbouw van zowel koop- als sociale huurwoningen. Hui-

zenkopers in Nederland investeren doorgaans veel geld in een nieuwe keuken. Een niet onaanzienlijk deel van hen kiest nu ook al voor elektrisch koken. En de huurders krijgen in hun huurwoning direct een passende kookplaat geleverd. Bovendien hebben we met de corporaties de afspraak gemaakt dat de bewoners die ten gevolge van de stedelijke vernieuwing onvrijwillig moeten verhuizen een nieuwe pannenset krijgen. Zij kunnen probleemloos koken.”

Geen keuze

De Huurdersvereniging is om allerlei redenen niet gelukkig met stadsverwarming. Er is slechts één aanbieder. Huurders hebben niks te kiezen. En er is sprake van een overeenkomst voor dertig jaar. “We zitten dus heel lang aan dezelfde leverancier vast. Als in de komende periode alternatieve energievormen beschikbaar komen, dan kan daar niet op worden geanticipeerd.” Volgens haar is bij de ontwikkeling van Westpoort Warmte al bij voorbaat weinig aandacht geschonken aan het gebruik van andere duurzame alternatieven als zonne- en windenergie. Ook ageert ze tegen de toekomstige prijs. Consumenten gaan betalen voor het jaarlijkse vastrecht en het verbruik per gigajoule warmte. Daarbij zijn afspraken gemaakt over de indexering van deze tarieven. Voor de verbruiksprijs geldt het verlaagde tarief van stadsverwarming in Amsterdam-Zuidoost. Het vastrecht is gebaseerd op het adviestarief van EnergieNed, de overkoepelende organisatie van energiebedrijven in Nederland.

Koomen: “Wij vinden de tariefstelling niet heel helder. Overal in Nederland worden verschillende tarieven gehanteerd. Waar is het

tarief in de Westelijke Tuinsteden dan uiteindelijk op gebaseerd?” Het verweer van Potters dat voor de berekening gebruik is gemaakt van een landelijk afgesproken systematiek, vindt bij haar geen genade. “Dat wordt ‘het niet meer dan anders principe’ genoemd.

“Als we zouden willen, kunnen we Groot Amsterdam van warmte voorzien”

Maar naar ons idee pakt de omschakeling naar stadsverwarming wel degelijk nadelig uit. Onze huurders krijgen geen prijsgarantie. De prijs is gekoppeld aan de ontwikkeling op de oliemarkt. Er is ook geen echte kostprijs, want het gaat om restwarmte. De te betalen prijs is dus vooral afhankelijk van onderhandelingen over de prijs van de infrastructuur. Bij die onderhandelingen hebben wij niet aan tafel gezeten.”

Eigenlijk kunnen de tarieven in de Westelijke Tuinsteden met meer dan 12 procent omlaag, zo meent Koomen. Dat heeft te maken met afspraken tussen Westpoort Warmte, gemeente en de corporaties. “De kosten van een stadsverwarmingsinstallatie zijn hoger dan een traditionele cv-aansluiting. De corporaties zijn daarvoor op een ingenieuze manier ge-

compenseerd. Gemeente en corporaties zijn overeengekomen dat niet aan kostbare, bovenwettelijke isolatie-eisen hoeft te worden voldaan. De bouw van woningen wordt daardoor goedkoper. Maar het zijn wel onze huurders die daarvoor via een hoger energiege-

bruik de prijs mogen betalen. Een prijsverlaging zou dus op zijn plaats zijn. Beide aandeelhouders zullen immers veel geld aan deze constructie verdienen.”

Ook dat verwijt acht Potters niet terecht. “Nuon heeft in 2004 in alle openheid een aanbod gedaan voor de oprichting van Westpoort Warmte. De gemeenteraad heeft vervolgens alle afspraken beoordeeld. Door toepassing van het ‘niet meer dan anders principe’ zijn bewoners niet duurder uit. Evenmin wijkt het isolatieniveau af van andere woningen.”

Volgens Koomen is het tij in de Westelijke Tuinsteden niet meer te keren. De contracten zijn getekend. Maar daarmee is volgens haar niet alles gezegd. “Ook in Noord wordt nagedacht over de introductie van stadswarmte in nieuwbouwgebieden. Daarover valt begin 2006 een principebe-

sluit. Wij hebben kort geleden onze bezwaren bij het stadsdeel kenbaar gemaakt. Niet zonder succes. Corporaties stellen zich nu veel kritischer op. De Dageraad heeft gemeld niet meer aan de uitbreiding van stadsverwarming te willen meedoen. Ook Het Oosten maakt bezwaar.”

Niet op Zeeburgereiland

Ook in het oosten van de stad laat de discussie over wel of niet stadswarmte op. Nuon is ondanks een negatief advies in het verleden, geïnteresseerd in de aanleg van stadsverwarming voor de nieuwbouw op het Zeeburgereiland. Potters vindt stadsdeel Zeeburg aan zijn zijde. Wethouder Jan Hoek: “Aanleg van stadsverwarming is de moeite waard, maar ooit is bedacht dat het niet kan. We zeggen niet dat het per se moet, maar het zou goed zijn het nogmaals te onderzoeken. Groot bijkomend voordeel zou zijn dat dan ook het Oostelijk Havengebied gebruik kan gaan maken van restwarmte. Daar wordt nu in een deel van het gebied stadswarmte opgewekt via gasgestookte wijkcentrales. Gebruik van restwarmte is een meer duurzame oplossing”.

Zeeburg krijgt in de gemeenteraad steun van PvdA-raadslid Herman Marres, maar de gemeenteraad stuit op weerstand bij wethouder Stadig. Dezelfde Partij van de Arbeid heeft de wethouder bij motie opgedragen te zorgen voor versnelling van het bouwprogramma. Voor 2010 moeten duizend woningen zijn gebouwd op het terrein van de eendaags te sluiten rioolzuiveringsinstallatie. Nu weer onderzoek doen, zal volgens Stadig onherroepelijk leiden tot vertraging in de ontwikkeling van de woningbouwplannen. Maar de wethouder legt zich neer bij de wens van de raad. ■

HOE WERKT STADSVERWARMING?

Bij de opwekking van elektriciteit en de verbranding van huisvuil komt warmte vrij. Met die warmte wordt water tot 120 graden verhit. Dit water wordt via pijplijnen naar woonwijken vervoerd. Een warmtewisselaar brengt de temperatuur bij aankomst in de wijk terug naar een veilige zeventig graden. Daarmee worden de huizen verwarmd. Na gebruik wordt het afgekoelde water weer teruggevoerd.

De nieuwe verwarmingstechniek vermindert de uitstoot van koolstofdioxide gemiddeld per woning met meer dan duizend kilo per jaar. Uitbreiding van stadsverwarming helpt de gemeente Amsterdam bij haar doelstelling de uitstoot van koolstofdioxide met 550.000 ton per jaar terug te dringen.

“Huursubsidie is smeerolie van

Herstructureren is herhuisvesten. Volgens de heersende opvatting heeft herhuisvesting een negatief effect op de sociale netwerken van bewoners, maar dit valt volgens onderzoeker Reinout Kleinhans best mee. Het sociale klimaat in de naoorlogse wijken gaat er in ieder geval op vooruit. Net als de woonsituatie van de meeste bewoners.

Fred van der Molen

Overal in Nederland vinden onder de noemer ‘stedelijke vernieuwing’ grote herstructureringsprocessen plaats. Daarbij wordt fors ingegrepen in het woningbestand van grote naoorlogse woonwijken. De herstructurering leidt tot meer variatie in woningtypen, woninggrootte, kwaliteit, prijs en eigendomsverhoudingen. Eenzijdigheid wordt als

“Nadruk moet in de eerste plaats liggen op de bouw van betaalbare huurwoningen”

probleem gezien, verscheidenheid als de oplossing. Een fors aantal (kleine) sociale huurwoningen wordt gesloopt en vervangen door grotere koopwoningen.

Dat de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving er op vooruit gaan, staat buiten kijf. Maar hoe staat het met de andere doelen van de herstructurering? Verbeterd de leefbaarheid? Neemt het draagvlak van voorzieningen toe? En wordt er niet heel veel vernietigd aan sociale verbanden in buurten die op de schop gaan?

Met name op dat laatste promoveerde Reinout Kleinhans van het Onderzoeksinstituut OTB van de TU Delft. Hij heeft geruststellend nieuws voor herstructureerders: Ja, stedelijke vernieuwing geeft tijdelijk veel onrust en overlast, maar blijkt op langere termijn gunstig voor het sociale klimaat in de betrokken wijken. Kleinhans onderzocht vijf voormalige herstructureringsgebieden in Rotterdam, Utrecht, Den Haag en Enschede. Zijn conclusie is dat veel overlast is verdwenen en het er rustiger is

geworden. De meeste bewoners zijn achteraf tevreden: hun woonsituatie is er op vooruit gegaan, vaak ook van degenen die al dan niet noodgedwongen hun buurt hebben verlaten. De herstructurering heeft maar in een beperkt aantal gevallen een negatief effect op de sociale netwerken van betrokkenen: “De gedwongen verhuizing wordt wel als negatief ervaren, maar dat heeft nauwelijks te maken met het verlies van contacten met andere bewoners. Bij degenen die binnen hetzelfde gebied doorstromen, zie je dat bestaande contacten veelal intact blijven. Bij verhuizing naar elders sneuvelen die contacten vaak. Maar daar komen weer nieuwe voor terug. Vaak was het ook niet meer dan een functioneel burenccontact. We weten natuurlijk dat die sociale contacten tussen bewoners in de stad tegenwoordig meestal niet zo hecht zijn. In de nieuwe woonomgeving komt wat ik ‘publieke familiariteit’ noem na enige tijd meestal terug: dat je een beetje weet wie er in de straat woont, dat je mensen kunt plaatsen en er vluchtige sociale interacties mee hebt. Dat draagt bij aan een basisgevoel van veiligheid, van vertrouwdheid. Maar als dat niet lukt, wordt er soms wel een verlies gevoeld.”

“Als de contacten voor de verhuizing zeer hecht waren, zijn ze wat minder gevoelig voor fysieke afstand. Je ziet dan ook dat mensen hun best doen die contacten te onderhouden. Ze gaan bijvoorbeeld winkelen in de oude wijk, spreken af bij de lokale supermarkt.”

Na de herstructurering hebben vooral nieuwe bewoners veel onderling contact. “Na een tijdje wordt het minder, maar is wel een ‘lichtgewicht’ sociale structuur opgebouwd waar je op kunt terugvallen. Anders dan in gewone nieuwbouwwijken heeft niet ie-

deren dezelfde startsituatie. Nieuwe kopers hebben veel onderling contact. Hun gezamenlijke start bindt en ze vormen een sociaal-economisch zeer homogene groep, vaak gezinnen met een middeninkomen. Juist bij de blijvers in de buurt zie je de grootste sociale verschillen. Het komt niet echt tot sociale menging. De contacten beperken zich veelal tot de eigen groep, vaak op complexniveau.”

“Sloop de rest ook maar”

In de wijken is het na de herstructurering beter toeven. Buurtbewoners vinden het mooier, rustiger en veiliger geworden. Mede door het vertrek van een aantal probleemshoppers, zo geven opvallend veel bewoners volgens Kleinhans aan. “Een effect van herstructurering is dat het aantal probleemgevallen verdunt. Geen beleidsmaker zal dat als doelstelling zo formuleren, want dat is politiek zeer incorrect en zal vooraf bewoners in de gordijnen jagen. Maar het is logisch. Vooral slechte en goedkope woningen worden gesloopt. Daar wonen helaas vaak mensen die sociale problemen hebben, dan wel veroorzaken. Een deel daarvan vertrekt. Het is opvallend hoe sterk dat wordt beleefd door de achterblijvers. Dat gaat zelfs zo ver dat deze bewoners, maar ook nieuwkomers en doorstromers, zeggen: ‘sloop de rest van die oude zooi ook maar, dan zijn we van die problemen ook af’.”

“We gaan er vaak van uit dat bewoners bij voorbaat tegen sloop zijn, omdat het hun bestaande woonsituatie aantast. Dat is natuurlijk deels zo, maar heel veel bewoners komt het wel degelijk goed uit. In de Bijlmermeer heb je dat kunnen zien. Halverwege de vernieuwing bleek uit een grote be-

VIJF CASE-STUDIES

Reinout Kleinhans deed zijn promotieonderzoek in De Horsten (Zuidwijk) en Hoogvliet-Noordwest in Rotterdam, in Nieuw-Hoograven (Utrecht), Morgenstond-Oost (Den Haag) en Pathmos-Noord (Enschede).

herstructurering”

wonersenquête een flink draagvlak voor verdere sloop van de galerijflats.”

“Bewoners gaan er calculerder mee om dan we wel eens denken. Er zijn altijd bewoners die sloop als een kans zien om een betere woning te krijgen of de buurt te verruilen voor een meer aantrekkelijke woonomgeving. De meerderheid ervaart het eerst vooral als een gedwongen situatie, maar ziet gaandeweg de mogelijkheden. Dat versterkt zich als de nieuwbouw in het gebied op gang is gekomen. Je ziet wel dat het sterk van de persoon afhangt in hoeverre woonwensen worden gerealiseerd. Ve-

“Veel kopers verwachten binnen enkele jaren weer te vertrekken”

len vinden hun weg op eigen kracht wel, maar er is een groep die persoonlijke begeleiding hard nodig heeft. Corporaties moeten daarom niet alle bewoners op dezelfde manier benaderen, maar in eerste instantie wel altijd individueel.”

In de onderzochte wijken is het terugkeerpercentage volgens Kleinhans hooguit twintig. “Meestal blijken de aannames op dit punt te ambitieus. Veel bewoners maken uiteindelijk een andere keus; bovendien blijft het lastig terugkeer op buurtniveau te regelen. Cruciaal voor de doorstroming is de herhuisvesting. Het is een open deur, maar dat lukt alleen maar als je eerst voldoende bouwt, voordat je gaat slopen. De nadruk in de eerste fase moet liggen op de bouw van betaalbare huurwoningen. In de Rotterdamse Horsten gold bijvoorbeeld een terugkeergarantie voor ouderen. Daar is eerst een woontoren gerealiseerd met 110 appartementen. Die werd grotendeels gevuld met doorstromers, veelal ouderen.”

De huursubsidie is volgens Kleinhans een essentieel smeermiddel om de herstructurering ook te laten slagen voor vertrekkers: “De tevredenheid over de nieuwe woonsituatie is uiteindelijk erg afhankelijk van de woonlasten. De nieuwe huur is meestal een stuk hoger, maar voor mensen met huursubsidie wordt die stijging voor een belangrijk deel afgedekt. Ik begrijp heel goed dat de overheid een probleem heeft met het open einde van de huidige huursubsidierегeling; we weten allemaal dat die financieel onhoudbaar wordt. Maar toch zeg ik: als je daaraan gaat morrelen, worden

de woonlasten de bottleneck voor de hele herstructureringsopgave. Dan komt er zand in de vernieuwingsmachine.”

Verhuisdynamiek

Het gangbare inzicht is dat de bouw van koopwoningen en de verkoop van huurwoningen tot minder verloop in de wijk leidt. Dat is volgens Kleinhans nog maar de vraag. “Dat heeft niet per definitie een stabiliserend effect: veel kopers zeggen binnen een aantal jaren weer te vertrekken. Het is natuurlijk de vraag of dat echt gaat gebeuren, maar in sommige buurten van het Rotterdamse Hoogvliet zie je opvallend veel bordjes ‘Te Koop’. De verhuismotieven zijn deels heel normaal: gezinsuitbreiding, moeilijkheden met trappen lopen. Maar er is ook een kwaliteitsvraagstuk, de buurt valt tegen. En veel mensen hebben voor een schappelijke prijs een leuke kleine corporatiewoning gekocht, die ze nu willen verzilveren als opstapje op de markt voor eigen woningen.”

Herstructurering is evenmin bij voorbaat een middel tegen segregatie. Kleinhans: “Het is maar wat je daar onder verstaat. Het interessante is dat de etnische compositie van een wijk niet zoveel wijzigt. Er vindt zowel een witte als

allochtone instroom van middeninkomens plaats in nieuwe koopwoningen. Vooral de sociaal-economische segregatie vermindert iets, doordat op buurtniveau een grotere variatie in inkomens ontstaat.” ■



Reinout Kleinhans: “Gedwongen verhuizing wordt wel als negatief ervaren, maar dat heeft nauwelijks te maken met het verlies van contacten met andere bewoners.”

2005: wie bouwde in Amsterdam?

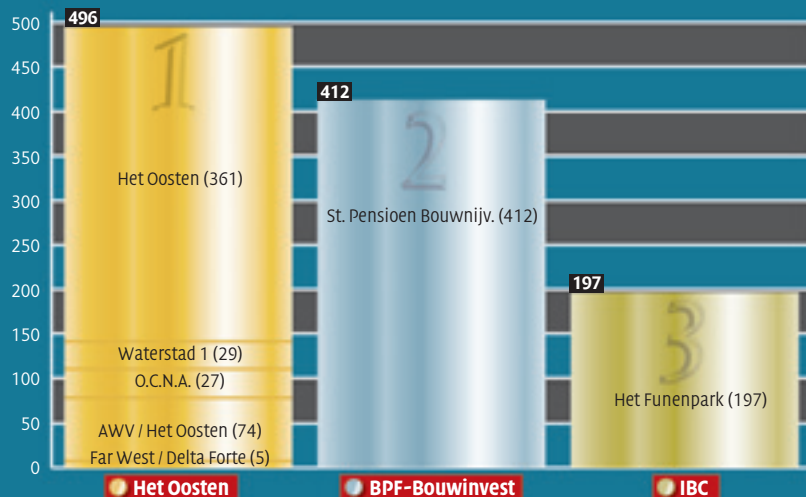
And the winner is ...



Het Oosten

Het Oosten leverde in 2005 veruit de meeste woningen op met een recordaantal van 496.

Ter vergelijking: Eigen Haard, de winnaar van vorig jaar, produceerde in 2004 319 woningen.



Topdrie van opdrachtgevers die in 2005 de meeste woningen opleverden. Waar een collectief opdrachtgever is, zijn de woningen evenredig over het aantal participanten verdeeld, tenzij bij het Ontwikkelingsbedrijf afwijkende eigendomsverhoudingen bekend zijn. BPF Bouwinvest is de vastgoedbelegger van het Pensioenfonds Bouwnijverheid. IBC is Heijmans IBC vastgoedontwikkeling.

Bron: Basisbestand Woningproductie OGA 20-12-2005.

Voor een volledig overzicht van de bouwproductie per opdrachtgever zie www.nul20.nl

In de bouwwereld staat men alweer jaren met beide benen op de grond. De hoogconjunctuur eind jaren negentig leidde tot ambitieuze stedenbouwkundige programma's, maar de wal keerde het schip. Een overaanbod aan plannen, stapeling van eisen en toenemende complexiteit droegen bij aan de afnemende productie en langere doorlooptijden. De nieuwe woningnood herinnerde ons eraan dat kwantiteit ook een kwaliteit is. Het is een slingerbeweging. Wethouder Duco Stadij maakte in 2002 het omhoog schroeven van de bouwproductie tot speerpunt van zijn beleid. De omslag ging, zoals alles in de bouwwereld, langzaam. De hoeveelheid in aanbouw genomen woningen is dit jaar opgelopen tot ruim boven de vijfduizend, maar de oplevering ijlt daar jaren achteraan. In 2003 bleef de teller steken op 2409 opgeleverde woningen, in 2004 op 2233 en dit jaar op 2890.

Om de urgentie van de woningproductie te accentueren, besloot NUL20 enkele jaren

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

De grote aantallen worden in Amsterdam traditioneel door de corporaties geleverd, maar dit jaar staan voor het eerst commerciële ontwikkelaars in de topdrie. De productiefste opdrachtgever is dit jaar Het Oosten, gevolgd door BPF-Bouwinvest en Heijmans IBC vastgoedontwikkeling. Het Oosten maakte de grootste klapper met de oplevering van De Drie Wachters in Osdorp (243 woningen), BPF-Bouwinvest leverde al zijn 412 woningen op bij het project Olympisch Kwartier, Heijmans IBC vastgoedontwikkeling realiseerde veel van zijn

woningen bij project Het Funen in de Czaar Peterbuurt.

Net als vorige jaren bestond meer dan de helft (56%) van de opgeleverde woningen in 2005 uit vrije-sectorwoningen. Het aandeel middensegment bedroeg 19 procent. Het aandeel huurwoningen in deze categorieën steeg flink ten opzichte van vorige jaren (29% in vrije sector; 20% in middensegment). Vijftientig procent van de bouwproductie, of 721 woningen, werd gerealiseerd in de sociale sector. Zeer opvallend is dat in deze sector ook voor het eerst in jaren weer koopwoningen voorkomen. De combinatie AWV/Het Oosten realiseerde veertig goedkope koopwoningen in het project in de Zoelenkerkstraat in Osdorp.

Fred van der Molen

Met dank aan Jan Smit van het Ontwikkelingsbedrijf Amsterdam

Zie pag 22 voor meer informatie over de bouwproductie 2005