

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – januari 2007 #30

DOSSIER HERHUIJVESTING

Bewoners willen in
Parkstad blijven

Spaarndammerbuurt:
vernieuwen met emoties



voor Ymere

Woningproductie in hoogste versnelling

Akkoord: corporaties en gemeente vinden elkaar snel



08

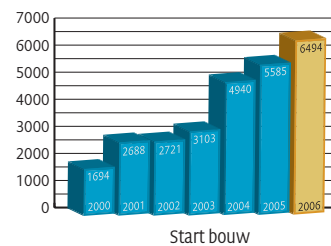
Herhuisvesting:
bewoners opvallend trouw aan Parkstad



24

Het Parkrandgebouw (Geuzenveld-Slotermeer)

Bouwproductie bereikt nieuwe pieken



- 4 Gemeenschappelijke ruimte **Kort nieuws**
- 8 Eerste verdieping: **Herhuisvesting**
 - 8 **Ruim 60 procent sv-kandidaten keert terug in Westelijke Tuinsteden**
 - 12 **Vernieuwing met emoties in Spaarndammerbuurt**
- 16 Beeldverhaal **De corporatie als mecenas**
- 19 Kort Bestek **Werken én wonen op Overamstel**
- 20 Tweede Verdieping **Corporaties en gemeenten vinden elkaar snel in akkoord**
- 24 Derde Verdieping **Woningproductie bereikt nieuwe pieken**
- 27 Als ik het voor het zeggen had **Maria van Veen**
- 28 Interview: **Kantorenloods Cor Brandsema moet leegstand kantoren bestrijden**
- 30 Kort Bestek **College trekt twee miljoen uit voor wijksteunpunten wonen**
- 32 Barometer **Productiecijfers 2006: wie bouwde in Amsterdam?**



20

**Akkoord:
corporaties en gemeente
vinden elkaar snel**

In het volgende nummer:

De wonderbaarlijke doorstart van de zuidelijke IJ-oever

Inhoud

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

NUL20

Het blad wordt kosteloos toegezonden aan beleidsmakers, projectleiders, bewoners-vertegenwoordigers, politici en andere betrokkenen bij het woonbeleid in Amsterdam. U KUNT VIA DE WEBSITE WWW.NUL20.NL 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 Duivendrecht
(020) 698-0701

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – januari 2007 #30



19

Overamstel: nieuwe toplocatie in ontwikkeling

Bouw-kunst, de corporatie als mecenas



16

Vijf jaar NUL20

Toen vijf jaar geleden het eerste nummer van NUL20 verscheen, was de malaise in de Amsterdamse woningproductie groot. Journalistiek gezien was dat natuurlijk een buitenkansje. Want waar problemen zijn, is debat; waar schaarste is, moet worden gekozen; waar oplossingen worden gevraagd, openbaren zich tegenstrijdige visies. De bouwstagnatie is inmiddels bezworen. Er wordt weer koortsachtig gebouwd in Nederland en in Amsterdam. In 2006 werden maar liefst 6494 woningen in aanbouw genomen en 5510 woningen opgeleverd. De keerzijde van deze bouwboom dient zich al aan: aannemers worden kieskeuriger, levertijden van bouwmaterialen lopen op en de ontwikkelkosten stijgen. Deze ontwikkeling zal zich dit jaar voortzetten, want in 2007 worden minstens zoveel woningen in aanbouw genomen.

Nu de stagnerende productie op gang is gebracht, beweegt de slinger van het woondiscours de andere kant op. Het mantra 'bouwen, bouwen, bouwen' wordt alweer bijna overstemd door kwaliteitsdiscussies. Slopen van bestaande bouw wordt steeds kritischer bekeken; wethouder Tjeerd Herrema vervangt Stadigs Nico Nijmeijerpluim (voor snel bouwen) door de Geurt Brinkgreve Bokaal voor best geslaagde functiewijziging van een bestaand gebouw; de nieuwe woning-

bouwweggeur Bob van der Zande jaagt niet meer op aantallen maar heeft "behoefte om opnieuw te reflecteren op de toekomstige woningkwaliteit". En bij de uitreiking van de Zuiderkerkprijs hekelde jury-voorzitter Felix Rottenberg het structureel wegstoppen van sociale huurwoningen in de minst gunstige hoekjes van nieuwbouwcomplexen. Nieuwe en tegelijk heel oude geluiden.

Zoals gezegd, NUL20 bestaat nu vijf jaar. Een goed moment om eens kritisch naar ons zelf te kijken. Maar dat doen we graag met u, de lezer. Wij willen heel graag weten wat u van ons blad vindt. Bij dit nummer vindt u daarom een lezersenquête. Mag ik vijf minuten van uw tijd vragen om deze vragenlijst in te vullen en op te sturen? Bij voorbaat dank.



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:
Johan Conijn
Jan Smit

REDACTIERAAD:
Arian Boersma (Dienst Wonen)
André Buys (Rigo Research)
Joop de Haan (Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer)
Michaela Hanssen (ASW)
Jan Willem Kluit (AWV)
Frank Kuipers (HA)
Manon Tjoa (AFWC)

FOTOGRAFIE Nico Boink
VORMGEVING Pieter Lesage
DRUK Drukkerij Stolwijk

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

AWV nieuwe eigenaar 'Bakkerpanden'

4 Eind vorig jaar heeft woningcorporatie AWV de zogenaamde 'Bakkerpanden' in de Hendrik de Keijserstraat overgenomen van projectontwikkelaar RVG. Dit bedrijf had de 64 huurwoningen en winkelruimten net daarvoor gekocht van Gerard W Bakker die zijn omstreden verkoopplannen in de Pijp door de rechter doorkruist zag. AWV gaat na een opknapbeurt de leegstaande woningen – bijna vijftig stuks – verkopen en deels samenvoegen. De nog resterende zittende huurders (ca. zestien) mogen blijven zitten en bepalen tot welk niveau hun woning wordt opgeknapt. Het initiatief voor de aankoop lag bij AWV, die zelfs al voor de verkoop van de panden aan RVG bij Gerard W Bakker had aangeklopt om het project over te nemen. "Als woningcorporatie voelen we ons verantwoordelijk om het woningbestand in de buurt gevarieerder te maken. Bovendien kunnen we met de verkoop van een deel van de woningen het opknappen van de panden financieren," aldus Piet van der Horst van AWV. Stadsdeel Oud Zuid en de Dienst Wonen staan volgens Van der Horst beide positief tegenover de plannen van AWV. [B]

Nieuw regionaal corporatieplatform

Zo'n twintig woningcorporaties in de Stadsregio Amsterdam en Almere hebben het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad opgericht. In dit nieuwe platform worden thema's besproken waarover regionaal afspraken worden gemaakt met de Stadsregio Amsterdam en Almere. Onderwerpen waarover wordt gesproken zijn de ruimtelijke ordening, beschikbaarheid van bouwlocaties, de bouwproductie en de woonruimteverdeling. Samen hebben de corporaties bijna 250.000 woningen. Het Platform wordt ondersteund door Aedes vereniging van woningcorporaties.

Voorlopig gaat het om corporaties die werkzaam zijn in de Stadsregio Amsterdam en Almere. Maar na een opstartfase is het de bedoeling dat ook corporaties uit aangrenzende regio's zich bij het platform kunnen aansluiten. Het platform wordt voorgezeten door Felix Beekman, voormalig directeur van Parteon in Zaanstad, thans zelfstandig adviseur. Het platform heeft zijn secretariaat bij de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. Het nieuwe Platform vervangt het Platform Woningcorporaties ROA-gebied. [B]

De Key koopt schoolgebouwen

Woonstichting De Key heeft de onderwijsgebouwen van Hogeschool Inholland in Diemen gekocht. Op het terrein aan de rand van het Bergwijkpark kunnen 350 koopwoningen met mogelijkheden voor combinaties van wonen en werken worden gebouwd. Inholland concentreert de onderwijsactiviteiten vanwege samenwerking met de Vrije Universiteit aan de Zuidas. De hogeschool heeft het gebouw aan de Bergwijkdreef in Diemen al verlaten. Over vijf jaar komt ook het gebouw aan de Wildenborch vrij. Tot het volledige vertrek van de hogeschool plaatst De Key vijfhonderd tijdelijke studentenwoningen op het terrein.

Daarna is sprake van sloop en volgt vanaf 2012 de bouw van de koopwoningen. Volgens een

woordvoerder van de woonstichting zijn de plannen nog niet definitief. "Er is in Amsterdam echt vraag naar woon/werkwoningen. We zien voor zo'n mono-functioneel gebied veel heil in het toevoegen van dergelijke combinaties. Daarmee kan de levendigheid daadwerkelijk toenemen."

De gemeente Diemen is zeer ingenomen met de bouwplannen. Het kantorengedebied kampt met grote leegstand. Komend jaar wil wethouder A. Scholten, projectwethouder Bergwijkpark een nieuwe ontwikkelingsvisie voor het gebied formuleren. Uit het overleg met eigenaren en gebruikers moet blijken welke mogelijkheden er nog meer zijn om het gebied een meer levendige bestemming te geven. [BP]



Dienst Wonen onderzoekt leegstand

Amsterdam telt 6920 woonadressen waar zich geen bewoners hebben ingeschreven. De Dienst Wonen van de gemeente Amsterdam doet samen met de Dienst Persoonsgegevens nader onderzoek naar de aard van deze leegstand.

Binnen de gemeente worden twee administraties bijgehouden. De een telt het aantal woningen, de ander het aantal adressen waar mensen staan ingeschreven. En dan blijken er meer woningen te zijn, dan adressen waar mensen wonen. Onderzoek door de Dienst Wonen over het jaar 2004 toonde aanvankelijk een verschil van een kleine tienduizend 'spookwoningen'. "Voor een groot aantal hebben we inmiddels een verklaring gevonden. Voor een deel gaat het om frictieleegstand: de tijd tussen verhu-

zen van de oude bewoners en het opnieuw betrekken van de woning door nieuwe bewoners. Ook zijn er nogal wat woningen onttrokken aan de woningvoorraad door samenvoeging of omzetting tot winkel of bedrijf. Maar van 6920 woningen is niets bekend," aldus een woordvoerder.

De Dienst Wonen gaat de goedkope vergunningplichtige woningen nader bekijken en met de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties zijn afspraken gemaakt over de controle van de leegstand bij sociale huurwoningen. Verder doet de Dienst Persoonsgegevens nader onderzoek naar de duurder woningen van particuliere verhuurders en de koopwoningen. In totaal telt Amsterdam 378.500 woningen. [BP]



NUL20-onderscheiding voor hoogste bouwproductie

Ymere wint Gouden Baksteen 2006

Woningcorporatie Ymere heeft de NUL20 Gouden Baksteen 2006 gewonnen, de jaarlijkse prijs voor de hoogste bouwproductie. Ymere leverde in 2006 het recordaantal van 786 woningen op, 57 procent daarvan betreft sociale huurwoningen. Ook nummer twee en drie zijn woningcorporaties: de Alliantie en Rochdale (zie pag. 32). In totaal zijn er in 2006 5510 woningen opgeleverd volgens de registratie van het OGA. Ymere realiseerde zijn productie verspreid over de hele stad. De grootste aantallen werden opgeleverd op IJburg en de Westelijke Tuinsteden. Langs de IJ-oever voltooide Ymere met partners de markante panden De Loodsen en Boston.

“Voor de volledigheid wil ik nog melden dat we ook veel investeren in niet-woningbouw,” voegt Emile Spek, directeur projectontwikkeling toe. “Zo hebben we de oude Edelsmedenschool in De Baarsjes, inmiddels omgedoopt tot Het Sieraad, totaal verbouwd en van een nieuwe functie voorzien. Zo geven we een impuls aan het stadsdeel.”

Bij de Gouden Baksteen-klassering baseert NUL20 zich op het basisbestand woningbouwlocaties van het OGA. Daarin worden ook grondige renovaties meegerekend. Bij Ymere

telt daarom Myplace (de voormalige Berlageblokken) en het complex Plancius/Houtmanstraat mee. Volgens Wienke Bodewes, scheidend lid van de raad van bestuur van Ymere, is dat terecht: “wat betreft investeringsniveau zijn die renovaties te vergelijken met nieuwbouw. Bij het Plancius/Houtmancomplex is alleen de gevel blijven staan. Myplace was oorspronkelijk een sloop/nieuwbouwproject. We hebben dat na protesten in de buurt omgezet in renovatie. Maar we hebben wel gesteld: dan wel een volledige renovatie met hoog kwaliteitsniveau.” Sloop of renovatie. De discussie is actueler dan ooit. Bodewes: “De discussie mag best eens gevoerd worden of je gevels niet nieuw mag nabouwen. Als je terugkijkt in de geschiedenis – bijvoorbeeld het naoorlogse Duitsland – dan blijkt de waardering van reconstructiebouw net zo hoog als van echt oud. Is restaureren altijd van hogere historische waarde dan zorgvuldig reconstrueren?”

Wat zijn de verwachtingen in 2007? Spek: “We blijven doorbouwen in Amsterdam. Maar we hebben nu ook heel veel productierijpe grond in Almere, Purmerend en de Haarlemmermeer. Daar zal vooral een flinke toename te zien zijn.” [FVDM]

Dwangsom voor illegale onderhuur

Het college trekt structureel 200.000 euro extra uit om illegale verhuur beter aan te kunnen pakken. Al jaren dringt met name het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag aan op strengere handhaving. Controle van huisvestingsvergunningen en van kamerbemiddelingsbureaus blijft vanwege capaciteitsproblemen dikwijls achterwege. De voor de handhaving verantwoordelijke Dienst Wonen kampte daarnaast met een gebrek aan efficiënte sancties. Die tijd lijkt voorbij. In het Plan van Aanpak Woonfraude van B en W is een dwangsom opgenomen van 10.000

euro, die zowel aan illegale onderhuurders als aan onderverhuurders kan worden opgelegd. Om het middel van de dwangsom te kunnen toepassen is nu geld beschikbaar voor meer controles, huisbezoeken en beroepsprocedures.

Ook grootschaliger malafide bemiddeling kan door het extra budget beter worden aangepakt. De dwangsom voor deze categorie is verhoogd naar 40.000 euro. Corporaties zijn met ingang van dit jaar verplicht leegstand te melden. Hierop zal de Dienst Wonen eveneens meer controle uitoefenen. [BDVH]

Woningbouw Haarlemmerplein voortgezet

De bouwwerkzaamheden op het Haarlemmerplein kunnen gewoon doorgaan. Dit heeft de rechter besloten in een kort geding dat door omwonenden was aangespannen om de bouw van het appartementencomplex en de openbare parkeergarage stil te leggen. Eind vorig jaar oordeelde de Raad van State negatief over de bouw van de parkeergarage. De bestuursrechter stelde toen één boze buurtbewoner in het gelijk. De komst van een grote parkeergarage leidt tot extra verkeer, dus tot meer luchtvervuiling. De gemeente heeft de gevolgen van de bouw van de garage volgens de buurt nooit goed bekeken. De bouwvergunning werd verleend op basis van een vijf jaar oud onderzoek, maar toen was nog sprake van de bouw van een bioscoop. De noodzaak opnieuw onderzoek te doen is volgens de kortgedingrechter echter geen reden de bouw te staken.

Heijmans IBC Vastgoed ontwikkelt aan de noordkant van het Haarlemmerplein een gebouw met 69 woningen, inclusief ruim twintig wibowoningen. Op de begane grond is ruimte vrijgehouden voor winkels en horecavoorzieningen. Verder bevat het plan een openbare parkeergarage met ruim tweehonderd plekken. Het ontwerp van het gebouw is gemaakt door de Amsterdamse architect Dick van Gameren van de Architectengroep. De oplevering is voorzien medio 2009. [BP]

Politie, zorg en onderwijs houden voorrang

De voorrangregeling voor een sociale huurwoning voor uitvoerend personeel bij politie, zorg en onderwijs wordt tot eind van dit jaar verlengd. De corporaties stellen maximaal 250 woningen beschikbaar: 75 voor de politie, 100 voor de zorg en 75 voor het onderwijs. De voorrangregeling is in 2001 in het leven geroepen om personeelstekorten in de drie sectoren te bestrijden. Van 2001 t/m 2005 werden 250 woningen per jaar aan de beroepsgroepen toegekend. In 2006 is het aantal verlaagd tot 200 vanwege kleinere personeelstekorten in zorg en onderwijs. Deze tekorten lopen inmiddels weer op. De regeling wordt slechts met een jaar verlengd vanwege de groeiende druk op de woningmarkt door het toenemende aantal stedelijke vernieuwingsurgenden. [JB]

Woonfraudeteam Ymere boekt succes

Het woonfraudeteam van Ymere is in 2006 succesvol geweest. Het team maakte vorig jaar 369 woningen weer beschikbaar voor de reguliere verhuur. Dat is één procent van het bezit van Ymere.

In 2005 startte Ymere met een eigen team ter bestrijding van woonfraude. Het vergelijken van bestanden, zoals die van de Gemeentelijke Basisadministratie en het Kadaster, het natrekken van meldingen en huisbezoeken leidden na een half jaar al tot het vrijkomen van 142 illegaal verhuurde woningen. In 2006 voerde het team zeshonderd onderzoeken naar onrechtmatige bewoning uit.

Het aantal geconstateerde fraudegevallen is vorig jaar flink gestegen. “Maar”, zegt Ymere, “of sprake is van toegenomen woonfraude kunnen we nog niet vaststellen. De stijgende cijfers zou je ook kunnen verklaren door de effectiviteit van ons onderzoek. Overigens, Ymere blijft hiernaast gewoon meewerken aan Zoeklicht.”

De effectiviteit van het team wordt toegeschreven aan de toegang tot diverse bestanden en de goede samenwerking met gewone Ymere-medewerkers. Verder functioneert het team als aanjager, beschikt het over specifieke deskundigheid en sluit het aan bij het werk van de Ymere-vestigingen.

“Onze woningen zijn bedoeld voor mensen die daar recht op hebben. Het is onze plicht ervoor te zorgen dat ze niet onrechtmatig worden doorverhuurd. Bovendien draagt bestrijding van woonfraude bij aan de leefbaarheid van buurten”, verklaart Pieter de Jong, lid van de Raad van Bestuur, de inzet van het team. [BDVH]



Nieuwbouw Sint Annenstraat

Woonstichting De Key heeft op de hoek van de Warmoesstraat en de Sint Annenstraat zes sociale huurwoningen, een winkelruimte en een atelier opgeleverd. De nieuwbouw is het jongste onderdeel van het project Blaauwlakenblok. De komende jaren worden door De Key/De Principaal in het oudste deel van Amsterdam in totaal 147 wooneenheden gerealiseerd.

Bij de herontwikkeling wordt zoveel mogelijk uitgegaan van behoud en herstel van de oude panden. Nieuwbouw vindt alleen plaats waar verbetering niet haalbaar is. De middeleeuwse stegen blijven daarbij grotendeels behouden.

De nieuwbouw is ontworpen door Soeters van Eldonk Ponec. Het architectenbureau heeft gekozen voor een modern ontwerp dat sterk contrasteert met de gerestaureerde panden.

De bekende Galerie W139 werd half januari heropend. [BP]

Ymere herontwikkelt oude school

Op 9 februari wordt gebouw Het Sieraad aan het begin van de Postjesweg in stadsdeel De Baarsjes officieel geopend. De voormalige 4e Ambachtsschool uit 1924 maakt een nieuwe start als cultureel-maatschappelijk bedrijfsverzamelgebouw, zoals herontwikkelaar en eigenaar Ymere het noemt.

Ymere heeft ruim twintig miljoen euro gestoken in de aankoop, renovatie en restauratie van het in Amsterdamse Schoolstijl gebouwde pand. Daarnaast droeg de Europese Unie een miljoen euro Urban-subsidie bij, onder de voorwaarde dat er een uitwisseling zou plaats-

vinden tussen de onderwijs- en de bedrijfsfunctie van het gebouw, onder meer door middel van stageplaatsen. Grootste gebruiker van het gebouw is het ROC van Amsterdam, dat er volwassenen taal- en inburgeringscursussen biedt. Het ROC heeft er ook zijn Frank Sanders Akademie voor Musicaltheater en een grimeopleiding gevestigd. Verder zijn er kleine ondernemingen in vooral de culturele en ict-sector. In de kelder komt een broedplaats, en een grand café-restaurant moet de broodnodige variatie brengen in het horeca-aanbod van het stadsdeel. Het auditorium van het gebouw is aangewezen als officiële trouwzaal. [JVDT]



LWO tegen welstand woonschepen

Komende maand presenteert stadsdeelwethouder Anne Lize van der Stoep van stadsdeel Centrum een Memorie van Antwoord naar aanleiding van de in november gehouden werkconferentie Welstand op het Water. Tijdens die bijeenkomst gaven bewoners van woonschepen, walbewoners en vertegenwoordigers van belangenverenigingen hun mening over 'redelijke eisen van welstand' waaraan woonboten moeten voldoen. De Landelijke Woonboten Organisatie (LWO) noemt het plan 'een dood kind met een lam handje'.

Al minstens tien jaar wordt er gesteggeld over het opstellen van welstandsregels voor woonschepen in de Amsterdamse binnenstad. In januari vorig jaar stelde deelraad Centrum de Visie op het Water vast. Een van de eisen in die nota is dat er ook een Welstandnota voor het Water moet worden opgesteld met toetsbare criteria en nieuwe richtlijnen voor vervangings- en verbouwingsaanvragen. Die criteria gaan gelden voor alle (woon-)boten, maar bijvoorbeeld ook voor steigers in de binnenstad.

Eric Blaauw van de LWO, ook aanwezig op de conferentie, heeft zo zijn bedenkingen: "Het is in principe natuurlijk mogelijk om welstand op het water in te voeren. Maar het vervelende is dat er daarbij altijd vanuit de wal wordt geredeneerd en niet vanuit het water. Daardoor krijg je een welles-nietes-discussie. Om de ongelijkheid te schetsen: er wordt nooit aan bewoners van mooie historische schepen gevraagd of zij blij zijn met een lelijk betonnen nieuwbouwblok tegenover hun boot."

De welstandseisen leiden volgens Blaauw eerder tot verslechtering van het arsenaal woonschepen: "De eis blijft bijvoorbeeld dat een woonark niet door een andere woonark vervangen mag worden, maar alleen door een historisch schip. In veel gevallen kun-



nen bewoners niet aan die eis voldoen wat verwrakking tot gevolg heeft."

Al met al beziet Blaauw de welstandseisen met argusogen. "Hier wordt nu al tien jaar over gesproken en op zich is de LWO niet tegen bepaalde eisen van welstand. Maar het uitgangspunt is verkeerd. De eigenaren van woonschepen en ook de walbewoners zouden meer baat hebben bij een monumentensubsidie voor historische schepen. Het plan dat er nu ligt, gaat problemen geven in de uitvoering. Het is kleinzielig en ondoordacht. Het is regelgeving zonder oog voor de praktijk." [JVV]

MVA: 'splitsingsbeleid ramp voor woningmarkt'

De Amsterdamse woningmarkt dreigt overspannen te raken, zegt de Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA). Toenemende vraag en dalend aanbod (4000 in 2005, 3250 in 2006) leiden als vanzelf tot een hogere gemiddelde huizenprijs. In Amsterdam bedroeg de stijging vorig jaar vijf procent, resulterend in een gemiddelde prijs van 240.000 euro per woning.

Volgens Joep van den Brink, voorzitter van de MVA, zijn de oorzaken bekend. "De Amsterdamse regio is en blijft populair, maar kopers moeten op een nieuwbouwwoning gemiddeld achttien maanden wachten. De politiek draagt zelf bij aan een prijsexplosie, omdat het splitsen van particuliere

huurwoningen is bevroren uit angst voor de huurvoorstellen van voormalig minister Dekker. Dat terwijl het onder Stedelijk afgesproken quotum nog lang niet is bereikt." En de huurmarkt biedt volgens Van den Brink zeker voor starters geen alternatief.

In de rapportage 'Woon Amsterdam 2006' komt de makelaarsvereniging met markt cijfers die in samenwerking met de gemeentelijke belastingdienst zijn samengesteld. "Het eigenwoningbezit blijkt in Amsterdam slechts 19 procent te bedragen en niet 24 procent, zoals het bestuur denkt. Het beleid – en dus ook het splitsingsbeleid – berust op verkeerde aannames." [BDVH]

WIA: 55% bewoners overweegt verhuizing

Volgens het tweejaarlijkse onderzoek 'Wonen in Amsterdam' (2005), dat medio december 2006 werd gepresenteerd, overweegt dertig procent van de Amsterdamse huishoudens te verhuizen. Een verdere 25 procent geeft aan dit beslist, en wel binnen twee jaar, te willen doen. Het aantal actief zoekende huishoudens ligt daarmee tegen de 70.000. Dat is ongeveer evenveel als uit het vorige onderzoek (uit 2003) naar voren kwam. Slechts vijftien procent van de zoekers is overigens van plan Amsterdam te verlaten, een verdere veertien procent zoekt het heil in de regio. Als reden om te verhuizen wordt doorgaans de woning zelf aangegeven. Krapte blijkt het meest genoemde hoofdmotief. Per stadsdeel of buurt blijkt de waardering van de woning sterk te verschillen. Het centrum, Oud Zuid en ZuiderAmstel scoren gemiddeld hoge waarderingcijfers. Minder gewaardeerd zijn de woningen in delen van Bos en Lommer, Geuzenveld-Slotermeer, de Indische Buurt en het 'oude' Noord. De gemiddelde waarderingcijfers stegen ten opzichte van vier jaar geleden wel, zeker in de stedelijke vernieuwingsgebieden.

Verder bleek uit het onderzoek dat het percentage huishoudens met een inkomen boven de ziekenfondsgrens dat een goedkope huurwoning bewoont, is afgenomen: van 13,7% in 2003 naar 9,7% in 2005. Dit wordt toegeschreven aan het grotere aanbod van koopwoningen in de afgelopen jaren.

Er is volgens het onderzoek desondanks nog steeds een ruime overmaat aan goedkope huurwoningen in Amsterdam (217.500), afgezet tegen het aantal huishoudens met een laag inkomen (128.350). De middeninkomens komen er, wat geschikte woningen betreft, nog steeds bekaaid vanaf. [BDVH]

Bewoners opvallend trouw

In de komende tien jaar worden in de Westelijke Tuinsteden bijna dertien duizend sociale huurwoningen gesloopt. Een aanzienlijk deel van de bewoners wil het liefst terugkeren naar de oude buurt, maar moet uitwijken naar een andere plek binnen Parkstad. Voor doorstroming naar de vele nieuwe koopwoningen hebben ze te weinig geld. En op de plek van hun oude woning worden weinig sociale huurwoningen teruggebouwd. De herhuisvesting van grote gezinnen blijft een fors probleem.

Jaco Boer

Zes jaar woont Thirza Bronner (28) inmiddels in haar gesplitste arbeidershuisje in de Van Tijenbuurt in Geuzenveld-Zuid. Als student was ze blij met de 32 vierkante meter. Maar nu wil ze wel eens een grotere en modernere woning hebben. Ze was dan ook blij toen ze twee jaar geleden hoorde dat de huizen gesloopt zouden

worden. Sinds 1 november is ze officieel stadsvernieuwingskandidaat en mag ze anderhalf jaar zoeken naar een andere woning. “Het liefst ga ik naar de binnenstad toe, maar zelfs met mijn voorrangpositie heb ik daar wel erg veel wachttijd voor nodig. Oud-West is daarom ook prima.” Over de vernieuwing van de buurt is ze wel te spreken. Eindelijk komen er meer mogelijkheden om door te stromen naar een grotere huur- of koopwoning. Al heeft ze te doen met haar oudere burens. “Die wonen al hun hele leven in de

buurt. Maar door het ontbreken van nieuwbouw kunnen ze dadelijk niet terugkeren. Voor hen is het allemaal erg emotioneel.”

Thirza Bronner vormt één van de dertien duizend huishoudens in de Westelijke Tuinsteden die de komende tien jaar uit hun huis moeten omdat de woning wordt gerenoveerd of gesloopt. Samen met de bouw van 24.000 nieuwe woningen en verkoop van 3500 appartementen moet het gebied op die manier aantrekkelijker worden voor middengroepen die nu wegtrekken of

“Bij veel mensen hebben de Westelijke Tuinsteden blijkbaar nog een slecht imago. Dat zie je ook in de Bijlmer.”



aan Parkstad

de westelijke stadsdelen links laten liggen. Driekwart van de woningen bestaat er nu nog uit sociale huurappartementen. Dat is in 2015 terug gebracht tot 45 procent. Het aandeel koopwoningen zal dan zijn verdubbeld tot grofweg veertig procent van het nieuwe woningbestand.

Inmiddels is de vernieuwing enkele jaren op weg en zijn in Osdorp en Geuzenveld al veel buurten gesloopt en opnieuw opgebouwd. Een goed moment om te kijken hoe de operatie tot nu toe heeft uitgepakt voor de bewoners. Zijn zij er op vooruit gegaan? Hebben ze gebruik gemaakt van hun sv-status om het gebied spoorstags te verlaten. Of is - net als in de Bijlmer - een flink percentage doorgestroomd naar een nieuwe koopwoning?

Zeventig procent 'eigen' kopers

Volgens corporaties, projectbureaus en bewonersorganisaties hebben de meeste stadsvernieuwingskandidaten in de Westelijke Tuinsteden een te laag inkomen om zich een nieuwe koopwoning te kunnen veroorloven. Volgens woningcorporatie Far West stroomt hooguit vijf procent van hen op deze manier door. Wel bleek anderhalf jaar geleden uit de evaluatie van de vernieuwingsoperatie dat gemiddeld zeventig procent van de nieuwe koopwoningen wordt verkocht aan andere bewoners uit de Westelijke Tuinsteden. Dat is een stuk hoger dan het aandeel 'eigen' kopers in een aantal projecten uit de beginjaren. Zo ging in 2003 in Osdorp bij de flat Katenstein zelfs van de betaalbare AMH-appartementen slechts 45 procent weg naar bewoners uit Nieuw-West. De omslag in het aanbod - meer eengezinswoningen en maisonnettes met tuin, minder appartementen - werpt duidelijk zijn vruchten af.



Project Meer en Oever met in het midden de Schutterstoren

Hoewel een koopwoning voor de meeste sv-kandidaten dus onbereikbaar blijft, willen velen van hen graag in hun buurt blijven. Dat geldt vooral voor de grote gezinnen. Hier wonen immers hun vrienden en familieleden en staat de moskee of de school van hun kinderen. Toch is

terugkeer naar de nieuwbouw niet vanzelfsprekend. In Osdorp wordt bijvoorbeeld gemiddeld maar dertig tot veertig procent sociale huur 'teruggebouwd'. Tel daar het vrijkomende aanbod in Woningnet bij op en hooguit de helft van de uitgeplaatste bewoners kan binnen het

stadsdeel in een sociale huurwoning terugkeren.

In Geuzenveld-Slotermeer ligt dat iets hoger, maar zijn er wel grote verschillen tussen projecten. Zo worden in de Eendrachtsparkbuurt voor de 280 goedkope huurwoningen die worden gesloopt, er 220 terug ge-

BIJLMER VERSUS PARKSTAD

De vernieuwing van Parkstad wordt vaak vergeleken met de grote sloop- en nieuwbouwoperatie in de Amsterdamse Bijlmer. Hoe terecht is dat? Het klopt natuurlijk dat ook in Zuidoost de afgelopen jaren complete buurten van aanzien zijn veranderd. De vernieuwing is er dan wel eerder begonnen, maar het aandeel teruggekeerde bewoners ligt in de Bijlmer ook hoog: 66 procent. Dat ligt dicht bij het Parkstadgemiddelde. Bovendien is het aandeel stadsvernieuwingskandidaten dat elders in de stad een woning heeft gevonden met ongeveer een kwart in beide gebieden even groot.

Een andere opvallende overeenkomst tussen de Bijlmer en de Westelijke Tuinsteden is het grote aantal mensen dat bij sloop of renovatie van hun woning in de sociale nieuwbouw wil terugkeren. In De Bijlmer is dat maar bij een klein aantal gelukt. Maar het waren wel de grote gezinnen die zo aan een nieuwe goedkope huurwoning konden worden geholpen. De vernieuwing van de Westelijke Tuinsteden dreigt juist

vertraging op te lopen omdat er onvoldoende grote en goedkope huurwoningen voor deze groep beschikbaar is. Toch is er naast alle overeenkomsten ook één essentieel verschil tussen de vernieuwing van de Bijlmer en de Westelijke Tuinsteden. In Zuidoost is - zeker in de beginjaren - het overgrote deel van de nieuwe koopwoningen verkocht aan bewoners uit de hoogbouw. Vooral Surinamers grepen hun kans om eigenaar te worden van een betaalbare eengezinswoning met tuin. In de Westelijke Tuinsteden kan maar een paar procent van de bewoners die uit hun huis moeten, zich een koopwoning veroorloven.

Er woont wel een etnische middenklasse die steeds groter wordt, maar dat heeft zich nog niet vertaald in een hoog aandeel kopers. Al is het natuurlijk ook mogelijk dat deze groep niet zoveel binding heeft met Parkstad en de afgelopen jaren uit de buurt is weggegaan. Een gemiste kans voor de corporaties en ontwikkelaars.

bouwd. Maar in de Confuciusbuurt ligt dat aandeel op nog geen dertig procent. Bovendien kan hier van de bewoners uit de eerste fase niemand terugkeren naar zijn vertrouwde plek, omdat er eerst wordt gesloopt en daarna pas gebouwd. Tot grote woede van veel bewoners volgens Willem Bon, die hen vanuit het Amsterdams Steunpunt Wonen met hulp en advies ondersteunt. “Bij de presentatie van de plannen kregen bewoners te horen dat er eerst zou worden gebouwd en daarna pas gesloopt. Maar in de praktijk is het tempo van de vernieuwing belangrijker dan de kansen van de bewoners.”

“Bewoners tevreden”

Het kleine aantal mensen dat in sommige projecten terug kan keren is niet het enige punt waarover bewonersorganisaties met corporaties en stadsdelen over-



Geuzenveld

In de Westelijke Tuinsteden kan maar een paar procent van de gedwongen verhuizers zich een koopwoning veroorloven

hoop liggen. Bon vindt het ook onwenselijk dat bewoners die willen terugkeren, soms twee of drie jaar in een wisselwoning moeten zitten. “Voor veel bewoners is terugkeer daardoor geen optie meer.” Sowieso valt hem het aanbod aan vrijkomende huurwoningen op dit moment erg tegen. “Voor eenzelfde soort woning

moeten bewoners door de huurharmonisatie vaak honderd euro meer betalen. In feite gaan ze er door de vernieuwing op achteruit.”

Herhuisvestingsmanager Juliska Grahame van corporatie Far West wijst alle kritiek van de hand. “Natuurlijk zijn er incidenteel problemen, maar in grote lijnen verloopt

de herhuisvesting juist soepel. Uit eigen onderzoek blijkt ook dat bewoners over het algemeen tevreden zijn over de manier waarop het proces is verlopen en hun nieuwe woning waarderen. Zelfs als die duurder uitvalt dan hun vorige onderkomen”. Natuurlijk vindt ze het vervelend dat er nog regelmatig wisselwoningen moeten worden ingezet om mensen terug te laten keren. Maar eerst bouwen en dan pas slopen is simpelweg niet overal mogelijk. “Je kunt slooprojecten wel blijven uitstellen, omdat bewoners niet naar andere nieuwbouwprojecten kunnen doorstromen. Maar er moet wel tempo worden gemaakt.”

Grote gezinnen zijn probleem

Over één ding zijn de corporaties en de bewonersorganisaties het wel eens: de herhuisvesting van

HERHUISVESTING PARKSTAD IN CIJFERS

In 2003 werd er in Parkstad voor 345 adressen een peildatum afgegeven. Dat houdt in dat bewoners op die plek vanwege sloop of ingrijpende renovatie tijdelijk of definitief uit hun woning moesten. Het jaar erop lag het aantal te ontruimen woningen al op 1102 om in 2006 verder te stijgen naar zeker 1657 stuks. Dat is bijna vijfmaal zoveel als drie jaar daarvoor. Geen wonder dat de dienst Wonen enkele jaren geleden voorspelde dat de vernieuwing van de Westelijke Tuinsteden vertraging zou oplopen door gebrek aan vervangende woningen. Maar de corporaties hebben verschillende sloop-/nieuwbouwprojecten uitgesteld. Bovendien levert niet iedere sloop- of renovatiewoning een stadsvernieuwingkandidaat op die aan een nieuwe woning moet worden geholpen. Een deel van de woningen stond immers al leeg of werd gebruikt als wisselwoning. En mensen die na renovatie kunnen terugkeren naar hun oude woning, worden vaak niet aangemeld als sv-kandidaat. Het verklaart grotendeels waarom er de afgelopen jaren veel minder sv-huishoudens uit Parkstad zijn verhuisd dan je op grond van het hoge aantal afgegeven peildata zou verwachten. Daarnaast duurt het vaak anderhalf tot twee jaar voordat een heel complex

leeg is. In 2005 kwam daarom de verhuisbeweging pas goed op gang met 673 herhuisvestingen. Het jaar erna lag dit nog hoger met 1115 stuks. Als wordt gekeken naar het aantal teruggekeerde sv-kandidaten in een sociale huurwoning binnen Parkstad, blijkt dat met 63% in 2005 vrij hoog te liggen. Gezinnen met drie of meer bewoners keren zelfs nog iets vaker terug dan de groep als geheel. Voor iedereen geldt wel dat het terugkeerpercentage de laatste drie jaar is gedaald. In 2002 lag dat nog op 75 procent. Toch wordt die trend niet overal herkend. “Ik zie juist een toename van het aantal mensen dat terugkeert naar ons stadsdeel. De doorstroming naar de nieuwbouw is de afgelopen tijd juist goed op gang gekomen”, aldus Sandra Roelofs van projectbureau Vernieuwing Osdorp. Ook Far West zet vraagtekens bij de cijfers. “Wij bieden ook maatwerk buiten Woningnet om. Maar dat staat niet in de statistieken.” Beide partijen bevestigen wel in grote lijnen de conclusie van de Dienst Wonen dat bewoners die niet naar Parkstad terugkeerden, zich redelijk gelijkmatig over de stad hebben verspreid. Hooguit acht procent vertrok naar een koopwoning of een huis buiten Amsterdam.

Tabel: Verhuisd vanuit Parkstad naar

	2002	2003	2004	2005
A'dam Oud-Zuid	2%	1%	3%	3%
A'dam-Noord	3%	1%	3%	5%
Binnenstad		1%	2%	3%
B&L (excl Parkst)	1%	1%	3%	2%
De Baarsjes	1%	1%	2%	3%
IJburg		1%	1%	2%
Oost/WGM	2%	2%	3%	2%
Oud-West	1%	1%	1%	2%
Parkstad	75%	71%	68%	63%
Westerpark	1%	2%	2%	3%
Zeeburg	1%	1%		1%
Zuideramstel	1%	1%	2%	2%
Zuidoost	1%	1%	1%	1%
Elders of duur	10%	16%	8%	8%
Totaal	100%	100%	100%	100%
N=	373	391	247	673

Bron: Dienst Wonen 2006. “Elders of duur” betekent verhuisd naar elders of vrije-sectorwoning.

grote gezinnen verloopt veel moeilijker dan de uitplaatsing van andere bewoners. Veel gezinnen willen niet weg uit de buurt, laat staan de Westelijke Tuinsteden. Maar daar staan te weinig grote en goedkope huurwoningen waarheen ze kunnen verhuizen. Corporaties halen dan ook alles uit de kast om deze bewoners toch op tijd uit hun huis te krijgen. Grote woningen die voor de verkoop zijn bedoeld, worden weer van de markt gehaald. En soms wordt zelfs de aankoop van woningen voor de verhuur overwogen.

Toch lukt het zelfs dan niet altijd om iedereen op tijd uit een complex te hebben. Onlangs moest de sloop van de eerste groep woningen in de Confuciusbuurt voor de tweede keer worden uitgesteld, omdat er nog achttien gezinnen in het blok wonen. Tot verdriet van projectconsulent Sjanet Heins van Ymere. "Sommige bewoners hebben woonwensen die moeilijk zijn te realiseren. Met een grote comfortabele nieuwbouwwoning op IJburg hoef ik bij hen niet aan te komen. Dat is meestal toch te ver weg." ■

STADSTUINEN VOORAL IN TREK BIJ 'EIGEN' BEWONERS

Uit onderzoek van Bureau Parkstad is gebleken dat het merendeel van de koopwoningen in de Westelijke Tuinsteden aan 'eigen' bewoners wordt verkocht. René Kamperman van ontwikkelaar Bouwfonds MAB kan daar over meepraten. Afgelopen jaar zette hij zijn nieuwbouwproject De Stadstuinen in Osdorp Midden-Noord breed in de markt. Tot in Almere en Hoofddorp werden advertenties geplaatst voor de ruime eengezinswoningen en appartementen aan het water. Maar tot zijn verrassing werd maar liefst 61 procent van de 173 woningen verkocht aan mensen die al in Parkstad woonden. Meer dan de helft van dat aantal kwam zelfs uit Osdorp. Het geringe animo buiten Nieuw-West heeft hem verbaasd. "Bij veel mensen die het gebied niet kennen, hebben de Westelijke Tuinsteden blijkbaar nog een slecht imago. Dat zie je ook in de Bijlmer. De gemiddelde Amsterdammer kent dat stadsdeel ook alleen van de vieze metro of de saaie drevén. Pas als je het gebied met de fiets gaat verkennen, blijkt hoe mooi dat stadsdeel eigenlijk is."

Geherhuisvest

Waar gaan de geherhuisvesten uit Parkstad naartoe en wat vinden ze van hun gedwongen overplanting?

Komend voorjaar verschijnen een eerste inventarisatie van de woonbestemmingen en een tevredenheidsonderzoek.

NUL20 vroeg enkele willekeurige geherhuisvesten naar hun ervaringen.

EINDELIJK RUSTIG SLAPEN

Yvonne Wilson-Jessurun (59) en haar man Nellius (59) zijn dik tevreden met hun spiksplinternieuwe woning aan de Bart Poesiatstraat in Osdorp. Officieel is het een driekamerwoning, maar de open eetkeuken zou je eigenlijk ook een kamer kunnen noemen. Er is een toilet waar je ook je handen kunt wassen. Daarbij is de woning geschikt voor 65-plussers. En eindelijk giert er geen tocht meer door vermolmd raamspionningen, en verandert het huis niet meer binnen een half uur in een vrieskist zodra je de thermostaat een paar graden lager zet. Yvonne is erg gevoelig voor tocht. Ze heeft verscheidene chemokuren ondergaan sinds in 2000 bij haar borstkanker werd geconstateerd. Door de ziekte kwam ze met een medische urgentie met stip bovenaan de lijst van stadsvernieuwingurgenten. Ook omdat Nellius in oktober 2005 een hersenbloeding kreeg. De schade daarvan is gelukkig beperkt gebleven tot het korte termijngeheugen.

Yvonne: "We wilden eigenlijk naar nieuwbouw aan de Postjesweg, maar die schoot niet op. Toen heb ik op een dag de stoute schoenen aangetrokken en

ben naar het kantoor van Rochdale gestapt. Meneer Boussatta (de woningbemiddelaar, jvdt) heeft er direct werk van gemaakt. We kregen dezelfde week nog een aanbieding. Het was een eengezinswoning, maar ik vond de slaapkamers veel te klein. Een week later kregen we deze woning aangeboden. We betalen nu 473 euro, plus vijftig euro voor een plek in de garage. De vorige huur bedroeg bijna vierhonderd euro."

Wilson-Jessurun mist haar oude woning in de Hart Nibbrigstraat in Slotervaart niet. Hangjongeren bij de middelbare school achter haar lieten steevast laat op de avond van zich horen en bleven tot diep in de nacht luidruchtig. De politie deed er niets aan. "En met een chemokuur heb je toch je nachtrust nodig."

Ook in het nieuwe complex wonen tal van nationaliteiten bij elkaar. Maar het is er een stuk fatsoenlijker. Nellius heeft met enkele burens, een Marokkaan, een Tunesiër en een Italiaan, een informeel bewonersgroepje gevormd. Ze hebben kinderen aangesproken om niet te spelen met de lift, vooral omdat een invalide buurvrouw daarvan afhankelijk is.



Yvonne Wilson-Jessurun

“IK WIST NIET DAT HET ZO EMOTIONEEL WAS”

Tineke Bent (65) woont twee maanden met haar bijna 102 jaar oude moeder in een wisselwoning aan het Delflandplein in Overtoomse Veld. Haar oude woning in de nabijgelegen Maassluisstraat gaat tegen de vlakke.

Op de wisselwoning heeft ze zeven maanden moeten wachten, waardoor ze de laatste overgebleven bewoner in het portiek was. “Ik was ook de eerste die er kwam, 46 jaar geleden, direct na bouw van de flat.” Bent heeft enkele wisselwoningen afgeslagen, onder meer omdat de indeling niet zo goed was. “Hier grenst de slaapkamer van mijn moeder niet aan een galerij. Dat lijkt me rustiger voor haar.”



De wisselwoning is minder goed onderhouden. De box is “een donker en nat hol”, en in de eerste week ging er van alles mis. Een overstroming door een defecte waterleiding en later een gaslek. “Ik zei tegen de corporatie: eerst willen jullie me verdrinken, en dan proberen jullie het met gas. Maar dat was maar een grapje. Het was snel verholpen en de corporatie heeft alle medewerking verleend. Karin Bosboom (de woningbemiddelaar, jvdt) was geen moeite te veel. Ik zou het leuk vinden als u haar even zou noemen.” Beter aan de wisselwoning is de vaste lift; in de Maassluisstraat zat alleen een traplift. Als het weer het toelaat, gaat moeder iedere dag naar buiten. “Anders voelt ze de wisseling van de seizoenen niet.” Bent is nog steeds boos over de besluitvorming rond de sloop. “Ik was er niet tegen, maar in het programmakkoord stond dat er eerst zou worden gebouwd. Daar is niets van terechtgekomen. We hebben bij de deelraad actie gevoerd om te zorgen dat we niet in wisselwoningen hoefden. Er kwamen alleen wat vage beloften. Zelfs mijn PvdA stemde er mee in. Dat vind ik zo erg.”

Tineke Bent zou wel naar haar oude woning “terug willen kruipen”. De flat staat er nog, maar ze gaat er niet kijken. “Dat kan ik niet. Ik wist niet dat het zo emotioneel was.” Wanneer ze naar een permanente woning kan, weet Bent niet. Mogelijk gaat het nog enkele jaren duren, want ze wilde niet terug naar de Noordstrook van het vernieuwingsgebied. Toch wil Bent wel in de buurt blijven, zodat haar moeder dezelfde huisarts en verpleging kan houden. Ze denkt dat ze nu aan de zuidkant terecht zou kunnen. Maar het duurt nog even voordat de woningen daar af zijn. Inderdaad is de kans groot dat haar moeder die tweede verhuizing niet zal mee maken. “Ja, dan maakt het me allemaal niet meer uit. Dan zou ik ook wel naar Amstelveen willen.”

Tineke Bent en haar moeder

| “Ik zou wel naar mijn oude woning terug willen kruipen”

“HIER MAAK JE AF EN TOE EEN PRAATJE”

“Nou nee,” antwoordt Kiomely Garcia Disla (21) op de vraag of ze haar oude buurt mist. Ze streek vorig jaar mei met haar broer Berto (19) en haar moeder Margarita Disla Nuñez (43) neer in de Eierlandstraat in Amsterdam-Noord, vanuit de Johan Coltermanstraat in Geuzenveld.

Moeder Margarita is wegens familieomstandigheden in haar geboorteland de Dominicaanse Republiek. Maar Kiomely kan ook een en ander vertellen over de stap om te verhuizen naar Noord, waar ze niet zoveel mensen kent. “Mijn moeder wou voornamelijk dat we rustig thuis konden zitten. Dat de burens niet dag en nacht ruzie lopen te maken, met deuren smijten enzo. Vooral rust, geen overlast. Dat had je in Geuzenveld heel veel, echt erge overlast. Boxen die in de fik werden gestoken. In het park was altijd wel brand. ’s Avonds durfde je niet alleen over straat, omdat de jongens lastig gingen doen en achter je aan liepen. Hier is vriendelijker. Hier maak je af en toe een praatje met je burens.”

Het gezin kreeg vrij snel een nieuwe woning, na ongeveer twee maanden. Eerst zochten ze in de buurt van de Kinkerstraat, waar ze vroeger hebben gewoond. Maar daar is moeilijk een vierkamerwoning te vinden. De nieuwe huur van 376 euro is vergelijkbaar met die in de oude woning, zegt Kiomely, die voorlopig nog niet op zichzelf wil wonen.

Kiomely Garcia Disla en haar broer





Trouwerij in de Confuciusbuurt

“HET IS EEN REK VOOR JE LEVEN”

“Ik heb het hier reuze naar mijn zin,” zegt Anita Thomas-Van Eeden (68). Ze woont sinds april in een ruim opgezette seniorenflat in de Jan Tooropstraat in Slotervaart. Daarvoor heeft ze bijna een halve eeuw op vier hoog, zonder lift, op de Derkinderenstraat gewoond, ongeveer tien minuten verderop. Eerst met haar man en twee kinderen. Later alleen. De oude woning had veel gebreken en werd op het laatst minder onderhouden.

Vroeger had ze vier kamers, nu drie. “Maar het is hier ruimer opgezet.” De huur is bijna verdubbeld, van driehonderd naar 570 euro. Maar: “goedkoper krijg je alleen een kippenhok, of iets met slechtere voorzieningen”.

Thomas-Van Eeden heeft er niet lang op hoeven wachten; ze was de eerste van haar portiek die verhuisde. “Ik mocht zelf zoeken in de krant, maar dat waren allemaal oude woningen. Daar had ik geen trek in. Toen kwam die man van Rochdale met dit huis, dat een jaar leeg had gestaan. Ze dachten eerst dat ik hier niet wilde wonen, maar dat wilde ik wel.”

Thomas-Van Eeden heeft hier meer sociale contacten dan met haar vroegere buren. Dat waren allemaal buitenlanders. Voor hen belde ze wel eens de corporatie als er wat gerepareerd moest worden.

Vooral de lift is een uitkomst. “In het begin vergat ik nog wel eens dat ik hem had. Dan dacht ik nog steeds bij het boodschappen doen dat ik iets niet kon meenemen, omdat ik het niet omhoog kon sjouwen. Deze woning is een rek voor je leven. Je kunt er gezonder ouder worden.”



Anita Thomas-Van Eeden

IN HET BEGIN VEEL TWIJFELS



Hermitagelaan

Het Marokkaanse echtpaar Douiyeb (76 en 70 jaar) verhuisde ruim een half jaar geleden van de Derkinderenstraat naar een vierkamerwoning in de Hermitagelaan, elders in Slotervaart. De Douiyeb's (ze willen liever niet op de foto) praten niet zo goed Nederlands, daarom doet zoon Rashid het woord voor hen.

“In het begin hadden ze veel twijfels of ze wel hier naartoe moesten komen. De eerste maanden misten ze hun oude buurt, waar ze dertig jaar hebben gewoond en waar ze veel mensen kennen. Gelukkig is het niet zo ver weg. Nu willen andere bewoners van de Derkinderenstraat ook wel hier naartoe komen.”

“Ze zijn inderdaad meer huur gaan betalen, bijna het dubbele. Maar dat wisten ze. Eerst betaalden ze weinig, omdat ze zo lang in hun vorige huis hebben gewoond. Maar ze hebben kinderen die ook hoge huren hebben. En als ze zouden kunnen terugkeren in de flat, zouden ze ook flink meer hebben moeten betalen. Ze hebben nu een benedenwoning, en dat is voor mijn ouders ideaal.”

“Het duurde wel even voordat ze dit huis kregen, maar er was ook geen haast bij. Ze zijn goed geholpen door Rochdale. Omdat ze niet zo goed Nederlands spreken kregen ze een Marokkaanse medewerker. Die heeft mijn ouders goed ingelicht en verder geholpen.”

Vernieuwing met emoties

Sinds 2001 werkt woningcorporatie De Key aan de renovatie en gedeeltelijke verkoop van het monumentale Spaarnedammecarré in stadsdeel Westerpark. Een van de vele renovatieprojecten in de stad. Inmiddels is de vernieuwing halverwege en kijken de ontwikkelaar en een lid van de bewonerscommissie terug op een zeer emotionele periode. Kleine geschiedenis van de gedwongen verhuizing van 173 huishoudens.

Jaco Boer

Het waren de bewoners zelf die vijfjaar geleden voor het eerst aan de bel trokken bij woningcorporatie De Key. Deze huisvester was na een grote ruilactie met collega-corporatie De Dageraad eigenaar geworden van 173 woningen in vier blokken op het kruispunt Knollendamstraat-Pola-

nenstraat middenin de Spaarnedammerbuurt. Met hun Amsterdamse School-architectuur waren de woningen van buiten prachtig. Maar de bewoners kampten al jaren met vochtproblemen en met de cv-installaties was van alles mis. Na de forse renovatie in de jaren zeventig was er niet veel meer aan de huizen gedaan.

De Key besloot na overleg met de net opgerichte bewonerscommissie de technische situatie van de complexen te onderzoeken. Ook werden de woonwensen van de bewoners geïnventariseerd en kwam er een funderingsonderzoek om te zien wat er op termijn met de woningen kon worden gedaan. Vooruitlopend op de uitkomsten van de onderzoeken plaatste De Key alvast extra ventilatieroosters en koolmonoxidemelders. Met die maatregelen mocht de corporatie van Bouwen Woningtoezicht nog twee stookseizoenen verder. Daarna moesten de ketels definitief zijn vervangen door modernere exemplaren.

De bewonerscommissie kreeg argwaan over de bedoelingen van de corporatie toen de resultaten van het funderingsonderzoek naar buiten kwamen. “Een onafhankelijk adviseur waarschuwde ons dat De Key hoogstwaarschijnlijk onze woningen wilde verkopen. Er waren dingen gemeten die je alleen doet als je wilt gaan splitsen”, aldus commissielid Helny Buising. Toch was ze niet ongerust, want in het sociaal plan voor de vernieuwing van de hele Spaarnedammerbuurt stond zwart-op-wit dat bewoners niet konden worden gedwongen te verhuizen. “We waren niet tegen renovatie- en verkoopplannen voor de buurt, maar vonden dat de bewoners er niet de dupe van mochten worden. Dat is achteraf gezien in ons geval wel gebeurd.”

Bij De Key waren intussen meer negatieve berichten over het complex

binnengekomen. In de rookkanalen van de centrale verwarming bleek asbest te zitten. Bewoners zouden hoe dan ook uit hun huis moeten bij het installeren van een nieuwe cv. “Het begon er steeds meer op te lijken dat het een grote renovatie ging worden”, vertelt procesmanager Roel van Kampen van De Principaal, de ontwikkelaar van De Key die het project heeft getrokken. “We vroegen ons af of we dan ook niet beter meteen een deel van de woningen konden samenvoegen en verkopen. Met het stadsdeel hadden we immers afgesproken om de buurt gevarieerder te maken.” Op 7 november 2002 kondigde de corporatie in een vol Polanentheater dan ook aan dat ze voor het complex de peildatum zou gaan aanvragen. Mensen zouden al op korte termijn stadsvernieuwingskandidaat worden en naar een ander huis mogen zoeken. De mededeling sloeg in als een bom. Helny Buising kan zich het moment in het Polanentheater nog goed herinneren. “We waren als bewonerscommissie verbijsterd en voelden ons tegenover onze buurtgenoten voor gek gezet. Wij hadden iedereen immers voorgehouden dat alle opties nog open waren. Maar achter onze rug om had De Key het al lang op een akkoordje gegooid met het stadsdeel. Daar kwamen we pas veel later achter. Achteraf heeft mij dat nog het meest gestoord. De bewoners werden simpelweg voor voldongen feiten gesteld.”

Samen plattegronden tekenen Ondanks de clash tussen de corporatie en de bewoners besloten de partijen met elkaar in gesprek te blijven. De bewoners wilden niet nog een keer voor het blok worden gezet. De Key vond het op haar beurt belangrijk om het project zo netjes mogelijk uit te voeren. Er volgden gezamenlijke tekensessies

Renovatie van blok Knollendamstraat-Polanenstraat met 173 woningen



in de Spaarndammerbuurt

waarbij onder leiding van een architect werd gestoeid met plattegronden. Iedereen mocht daarbij zijn wensen op tafel leggen. Voor de bewoners was het bijvoorbeeld belangrijk dat niet alle mooie woningen aan het plantsoen zouden worden samengevoegd en verkocht. Ook moest iedereen die naar zijn eigen huurwoning wilde terugkeren, dat kunnen doen. De Key lette er juist op dat alle verbouwingen financieel haalbaar waren en er voldoende variatie ontstond in het project.

Toen het eindplaatje op tafel lag en bleek dat de bewoners uit twee van de vier blokken niet konden terugkeren naar hun woning, keurden de bewoners het plan van De Key af.

re bewoners. Al konden sommigen door de beperkte renovatie van hun woning sneller terugkeren naar hun vertrouwde plek. Bovendien gaf De Key iedereen die wilde terugkeren, de garantie dat de huurprijs zou worden afgetopt tot huursubsidieniveau. Bewoners die konden terugkeren naar hun eigen woning en kozen voor een beperkte opknopbeurt, hoefden slechts een paar tientjes huurverhoging te betalen.

Spandoeken uit de kast

Toch sloeg de vlam in de pan. De spandoeken werden uit de kast gehaald en er volgde een protestmars naar het stadsdeelkantoor. Een aantal bewoners spande – met steun van de bewonerscommissie en de huurdersvereniging – een kort ge-



Procesmanager Roel van Kampen van de Principaal: "Veel bewoners kwamen toch uit een krappe tweekamerwoning en konden op een andere plek wooncarrière maken."

De corporatie kon de bewoners wel op een aantal punten tegemoetkomen.

Er waren inmiddels zoveel stadsvernieuwingskandidaten naar elders vertrokken dat De Key iedereen terugkeer naar het complex kon beloven. Een deel van de bewoners moest wel naar een ander blok verhuizen en zou enkele jaren in een wisselwoning in de Houthavens of elders in de buurt moeten wonen. Het laatste gold ook voor de ande-

ding aan tegen De Key. Ook de actiegroep Stop Afbraak Sociale Huurwoningen, die zich al eerder tegen de plannen had gekeerd, begon zich nog heviger tegen het plan van De Key te verzetten. Tot ergernis van Roel van Kampen, die de verdraaiing van feiten door deze militante groep actievoerders achteraf als één van de vervelendste momenten van het hele proces beschouwt.

Het gedwongen vertrek van de laatste vijf bewoners die zich tot het laat-



De aanpak van de renovatie leidde tot flinke bewonersprotesten

ste moment hadden verzet tegen hun uitplaatsing, heeft Helny Buising zelf niet meer meegemaakt. Nadat het besluit van De Key onontkoombaar was geworden, vroeg ze in 2004 de sv-status aan en vond via Woningnet al snel een prachtige driekamerwoning in een appartementencomplex vlakbij het Vondelpark. "Een lot uit de loterij", geeft ze eerlijk toe. "Ik zag er net als veel andere ouderen tegenop om zeker drieënhalfjaar in een wisselwoning te moeten zitten. Bovendien kon ik deze prachtige woning niet laten lopen." Toch doet het haar nog steeds zeer dat ze na 35 jaar in de Spaarndammerbuurt min of meer gedwongen moest vertrekken. "Als ik direct in de nieuwe ouderenwoningen had kunnen komen die ze nu in één van de blokken bouwen, was ik zeker gebleven. Maar door de problemen met de oude cv-ketels kon het project niet in fasen worden uitgevoerd en moest iedereen in het najaar van 2004 weg uit het complex."

Winst op lange termijn

Een groot aantal mensen heeft zijn woonsituatie volgens Roel van Kampen door middel van doorschuiven

binnen het complex of herhuisvesting elders kunnen verbeteren. "Veel bewoners kwamen toch uit een krappe tweekamerwoning en konden op een andere plek wooncarrière maken. Drie huurders besloten zelfs een woning in het gerenoveerde complex te kopen. Slechts een kwart van de bewoners keerde terug naar een sociale huurwoning en zit inmiddels weer in het complex. Alleen het blok met de WIBO-woningen (red.: wonen in beschermde omgeving) is nog niet klaar."

De renovatie zal De Key op korte termijn weinig winst opleveren. "Wij kijken vooral naar de verdiensten op lange termijn. Dan kunnen we lege woningen voor 98% van de maximaal redelijke huur of in de vrije sector gaan verhuren. Dat er veel belangstelling is voor de woningen, hebben we gemerkt aan de appartementen die we te koop aanboden. Op elke woning reageerden er bijna twintig mensen. Allemaal jonge stellen die bewust voor deze buurt hebben gekozen en de menging van koop en huur wel kunnen waarderen. In dat opzicht zitten we met de vernieuwing van de Spaarndammerbuurt op de goede weg." ■

De corporatie als mecenas



Gebouw het Sieraad aan de Postjesweg, eigenaar Ymere, voormalige Edelsmedenvakhschool, kunstwerk van Niek Kemps. Opening februari 2007

Corporaties lijken zich steeds vaker als een moderne mecenas te manifesteren, althans sommige. Zij leggen er eer in bij de renovatie of nieuwbouw van buurten, wooncomplexen of openbare gebouwen ook kunstwerken toe te voegen. Maar welke rol vervullen kunstuitingen eigenlijk in hun ogen? Wat willen ze ermee bereiken? En hebben ze, naast het faciliteren van broedplaatsen, een speciaal beleid en budget voor kunstopdrachten?

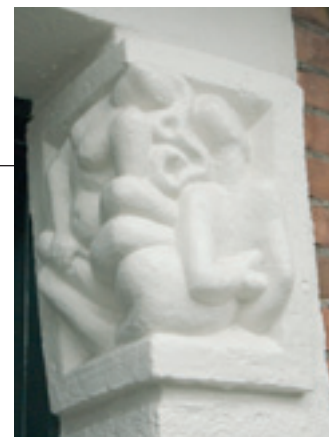
Volkshuisvesting en kunst, ze vormen geen vanzelfsprekende relatie. Betaalbaar wonen biedt weinig ruimte voor frivoliteiten. In de jaren twintig en dertig van de vorige eeuw bewerkstelligden de stadsbouwmeesters van de Amsterdamse School een samensmelting van volkshuisvesting, stedenbouw, architectuur en kunst. Maar bij de woningbouw zat het artistieke vooral in de architectuur. Kunstenaars als stadsbeeldhouwer Hildo Krop maakten zelden werken ter ver-

fraaiing van corporatiewoningen. De kunstwerken van de Amsterdamse School waren vaak belerend en dienden ter verheffing van het volk. In de sobere jaren vijftig, tijdens de wederopbouw, bedacht de overheid een stimuleringsmaatregel voor kunst: de 1 procentregel, waarbij 1 procent van de bouwsom voor kunst werd gereserveerd. De regel bleef veertig jaar bestaan. In de jaren zeventig en tachtig werden in Amsterdamse buurten veel abstracte kunst-

werken aangebracht, van noest roestend ijzer dat zo van de schroot leek te komen, tot objecten in felle kleuren die uit gebouwen staken. Het is l'art pour l'art, losstaand van en contrasterend met de sobere nieuwbouw en renovaties van die tijd. Jacqueline van Reijssen van Het Oosten zegt dat deze corporatie tegenwoordig maar incidenteel kunstopdrachten voor gebouwen en openbare ruimten geeft. Als recent voorbeeld noemt ze een be-



Wooncomplex Bestevaer, Lootstraat, Oud West, eigenaar de Alliantie, onthulling november 2006
Kunstenaar Sanja Medic



Akbarstraat



Marathonweg



schilderde hal en trappenhuis met rode keramieken kroonluchter uit 2005 van Brenda Kamphuis in een woongebouw aan de Boeremastraat op het WG-terrein. Ook de AWW doet meer ad hoc aan kunst, zegt woordvoester Arda Gillissen. Deze corporatie liet vorig jaar door Ram Katzier in twee onderdoorgangen aan de Marathonweg het Monument voor de Onbekende Verliezer aanbrengen. Bureau Monumenten en Archeologie had de corporatie er op gewezen dat op deze

plekken ornamenten ontbraken die er volgens het oorspronkelijke plan zouden moeten zitten.

De Alliantie onthulde in november in de Lootsbuurt in Amsterdam-West het kunstwerk De Boekenkast, refererend aan de dichters en schrijvers waarnaar de straten in de buurt zijn genoemd. “Het vergroot de herkenbaarheid en stimuleert daarmee de leefbaarheid van de buurt. En het zou mooi zijn als we de bewoners ook nog wat mee kunnen geven.

Dat ze nadenken over de buurt waarin ze wonen”, zegt Sven van der Burg van de Alliantie. De corporatie denkt er over kunst-aanbestedingen een vastere plaats te geven in budgetten voor nieuwbouw en renovatie. “We zijn er voor de woningen, niet voor de kunst, maar die kan wel de kwaliteit van de buurt verhogen. Andere partijen zouden er aan mee moeten doen, want het gaat om veel geld.”

De Key en Ymere houden zich naar eigen zeggen structureler bezig met het aan-

brenge van kunst bij nieuwbouw en renovaties. Voor de Principaal, de ontwikkelpoot van de Key, is het gebruikelijk bij nieuwbouw ook aandacht aan kunst te besteden, afhankelijk van de architectuur, locatie en financiën, aldus Marieke Gerritsen. De Woonstichting acht het haar verantwoordelijkheid hier aan bij te dragen, nu steeds meer subsidies voor kunst in de openbare ruimte verdwijnen. Net als Ymere stelt de Key hoge eisen aan de kunst, die geïntegreerd moet zijn in



Postjesweg



Leeuwenhoekstraat



Jacob van Lennepstraat



Tweede Kostverlorenkade



Czaar Peterstraat

architectuur en stedenbouw. In het oog springende voorbeelden zijn de vitrines van Gijs Frieling in complex de Albatros in Amsterdam-Noord, de bronzen deurknoppen van Joost Grootens voor tachtig woningen in de Geuzentuinen en De Leeuwjes van Alice Helenklaken in de Van Leeuwenhoekstraat in de Swammerdambuurt. Verder houdt de Key foto-exposities op renovatiepanden.

De grootste Amsterdamse corporatie, Ymere, is de enige met een apart kunst-

budget, van ruim vier ton. Een deel daarvan gaat naar het nieuwe matchingsfonds Beeldende Kunst in de Openbare Ruimte (BKOR), zegt kunsthistorica en medewerkster Ineke Brunt. In de BKOR investeren het Amsterdams Fonds voor de Kunst en private partijen gezamenlijk in kunst. Een in het oog springend project van Ymere is onder meer het pand met de kindernamen in de Reinwardtstraat van Jan Rothuizen uit 2002. In november ont-

dekte een nuit blanche van Niek Kemps in de voormalige 4e Ambachtsschool aan de Postjesweg in De Baarsjes. Het is een raam over drie verdiepingen van een trappenhuis met talloze afbeeldingen van mensen erop. Het benadrukt de ontmoetingsfunctie van het gebouw.

Brunt beaamt dat de vroegere beleerendheid en kunst om de kunst grotendeels hebben plaatsgemaakt voor een nieuw motief: de leefbaarheid. De abstractie is verdrongen door een grotere herken-

baarheid en een duidelijke relatie met de buurt of het gebouw. Brunt: "Als mensen het maar als kwaliteit herkennen, als iets dat bij hun gebouw hoort, dan is het eigenlijk al goed".

Onlangs zag Ymere af van de voorgenoemen sloop van een muur in de voormalige 3e Ambachtsschool aan het Timorplein, nadat kunstkenner aan de bel hadden getrokken. Op de muur staat een wand-schildering van kunstenaar Aart Roos.

[JOHAN VAN DER TOL]

“De Utrechtsebrug wordt het begin van een nieuwe stadsstraat”

Werken én wonen op Overamstel

19

Voor industrieterrein Amstel 1 gloort een toekomst als gebied waar wonen en werken innig samengaan. De gemeente wil op termijn vierduizend woningen inpassen in het werkgebied en nieuwe werklocaties creëren. Gemakkelijk zal het niet worden, benadrukt stedenbouwkundige Bart Vlaanderen. De gemeente gaat als eerste aan de slag in het Amstelkwartier.

Bert Pots

Overamstel is een tamelijk verschoolen en wat rommelig werkgebied achter het Amstelstation. Momenteel biedt het plek aan kantoren, bedrijven, scholen, roeiverenigingen en andere organisaties. Het Nuon-terrein is een bepalende factor. “Met de toevoeging van enige duizenden woningen moet het mogelijk zijn er een goed functionerende stadswijk

te maken,” meent Bart Vlaanderen, projectleider Overamstelgebied van de Dienst Ruimtelijke Ordening. In het ontwikkelde plan worden niet alleen woningen gebouwd, maar wordt ook de werkfunctie nog geïntensiveerd. Dat is volgens Vlaanderen een lastige opgave. “We kennen in ons land een lange traditie van het scheiden van wonen en werken. De kwaliteiten van gemengde woonmilieus worden herontdekt, maar daarbij zitten allerlei regels in de weg. Neem de milieuregels over de minimale afstand tussen bepaalde bedrijvigheid en woningen. Op deze locatie gelden ook nog beperkingen vanwege de aanwezigheid van metro- en spoorlijnen en ringweg A10. Bovendien hebben we te maken met een zogenaamd gezoneerd industrieterrein. Die geluidsruimte wordt door de aanwezige bedrijven op Amstel 1 niet gebruikt, maar voordat we inbreuk kunnen maken op die afspraken moeten we een enorme berg aanpassingen doorvoeren.”

In het zuidelijke deel van het gebied zal werken blijven overheersen. De eerste woningbouw krijgt onder de noemer Amstelkwartier gestalte aan de noordkant, direct langs de Amstel. Maar ook daar wordt de begane grond, vooral langs de belangrijkste straten, gereserveerd voor werken. De dichtheid van het Amstelkwartier zal het midden houden tussen het KNSM-eiland en de Berlagebuurt. Het nieuwe kantoor van Waternet wordt onderdeel van de wijk. “Toen dat bouwplan werd ontwikkeld, was de komst van een woonwijk nog niet aan de orde. Maar we hebben het kantoorpand zo goed mogelijk ingepast in onze woningbouwplannen.”

Er is meer kantoorontwikkeling voorzien. Nuon wil op eigen terrein een nieuw hoofdkantoor bouwen. “Ook dat wordt een flinke kolos. Maar voor de rest willen we het ge-

bied niet gebruiken voor groot-schalige kantoorontwikkeling. Daarvoor is elders in de stad voldoende plek voorhanden. We kiezen op Overamstel juist voor kleinschalige werkruimtes, waarbij onderscheid tussen kantoor of woonhuis niet onmiddellijk te trekken is. Er is ook ruimte voor woon-werkwoningen.”

Behalve dat het ingewikkeld is wonen en werken op een aantrekkelijke manier te mengen, zal Overamstel beter moeten worden ontsloten. Het gebied is door de aanwezigheid van de Amstel, wegen, spoorlijnen en diverse kanalen sterk versnipperd. “De infrastructuur moet drastisch aangepakt. Dat kan door de toevoeging van nieuwe oost/west-verbindingen. En de Utrechtsebrug, voor veel Amsterdammers nog altijd het einde van de stad, zal het begin worden van een nieuwe stadsstraat. Door toevoeging van bebouwing kan een soort van Wibautstraat ontstaan.” De hoofdattractie van het gebied wordt het nieuwe park aan de Amstel. “Het buitendijkse gebied tussen de Amstel en de Korte Oudekerkerdijk is nu een ontoegankelijk gebied waar slechts een glimp van de rivier valt op te vangen. Straks ligt er een voor de bewoners van het Amstelkwartier en alle andere Amsterdammers toegankelijk park. Bovendien kan een koppeling worden gemaakt met het al aanwezige Nuon-park. Tezamen hebben ze een omvang vergelijkbaar met het Wertheimpark.”

Vlaanderen ziet het al helemaal voor zich. Buurtbewoners en fietsers die een tochtje maken langs de Amstel ontmoeten elkaar op terrassen langs het water. Of ze nemen een duik in het drijvende zwembad. Eigenlijk is dat niks nieuws. Een kleine eeuw geleden was het al heel gebruikelijk de Amstel te gebruiken voor zwemwedstrijden. ■



AMSTELKWARTIER

Het Amstelkwartier zal veranderen in een nieuwe stadsbuurt met duizend woningen, 5500 m² bedrijfsruimte op de begane grond, een hotel en een basisschool. Nu al staat er het nieuwe hoofdkantoor van Waternet. Met een hoge bebouwingsdichtheid en compacte bouwnormen wordt het een buurt die vergelijkbaar is met het Oostelijk Havengebied. De woningen zijn ondergebracht in ‘stadsblokken’ van tussen de 55 en 85 meter breed. In zo’n stadsblok ligt de bebouwing in een schil rond een open hof of tuin. Ter compensatie van de dichte bebouwing wordt langs de Amstel een park aangelegd.

Gemeente en corporaties vinden elkaar snel

Over kleinere onderwerpen hebben corporaties en gemeente wel eens langer gebakkeleid. In enkele maanden tijd draaiden beide partijen een veelomvattend akkoord in elkaar waarin afspraken over de bouwproductie en verkoop van huurwoningen voor de komende tien jaar werden vastgelegd. Bovendien werden de eventuele ongewenste segregatie-effecten van de huurwet van Dekker ondervangen in 'aanbiedingsafspraken'. Last but not least accepteerde de corporatiesector in ruil voor meer verdien capaciteit een lastenverschuiving van ruim 200 miljoen euro van gemeente naar de corporaties.

Fred van der Molen

Zoals het bij een goede overeenkomst betaamd, tonen de betrokken partijen zich zeer tevreden. De wethouders Tjeerd Herrema (Volkshuisvesting) en Maarten van Poelgeest (Ruimtelijke Ordening en Grondzaken) wijzen erop dat veel ambities uit het collegeprogramma zijn verzilverd: voldoende aanbod van goedkope woningen, ook in de populaire wijken; meer keuze voor de middeninkomens, waardoor de doorstroming wordt bevorderd;

extra woningen voor grote gezinnen, ouderen, studenten en jongeren. Tenslotte bezorgt het totaalpakket het college enkele honderden miljoenen extra inkomsten. Dan de corporatiesector. Die heeft zich geïnteresseerd aan enorme investeringen in de stad. Volgens directeur Hans van Harten van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) sluiten de afspraken aan op de visie van de corporaties op de stad: "Tot 2011 zullen corporaties ongeveer 2,3 miljard euro investeren in nieuwe

wenst is om bijvoorbeeld oude wijken op te knappen en nieuwe gebieden als IJburg en de Zuidas te ontwikkelen."

De corporaties kunnen dat doen doordat hun belangrijkste financieringsbron is veiliggesteld: de verkoop van huurwoningen. De komende tien jaar mogen de corporaties jaarlijks gemiddeld drieduizend woningen verkopen. Bovendien is de gunstige erfpachtrekking voor sociaal woningbezit tot 2018 verlengd. Van Harten: "Zonder verkoop kunnen wij niet

Tot 2011 zullen corporaties ongeveer 2,3 miljard euro investeren

sociale huurwoningen, herstructurering, woningverbetering en leefbaarheid. Ruim 1 miljard euro hiervan is verlies. We investeren omdat het maatschappelijk ge-

investeren. We hebben met dit akkoord langetermijnzekerheid gekocht. Dat is voor het nemen van investeringsbeslissingen rond woningen en ander vastgoed heel belangrijk."

De onderhandelingen over het veelomvattende en gecompliceerde akkoord hebben 'slechts' enkele maanden geduurd. Haast was geboden om de continuïteit in de bouwproductie niet in gevaar te brengen. De gemeente moest haar financiën op orde krijgen en de corporaties wilden zekerheid over hun inkomsten uit verkoop van huurwoningen. De zogeheten *Parkstad-deal* hangt er bijvoorbeeld op. De corporaties nemen daarbij in ruil voor meer ondernemingsruimte 170 miljoen euro aan risico's van de gemeente over, maar wel onder de voorwaarde dat de verkoop van huurwoningen kan doorgaan.

Aanbiedingsafspraken

Voorheen maakten gemeente en corporaties 'kernvoorraadafspraken'. Daarvoor in de plaats komen nu 'aanbiedingsafspraken' (zie kader voor details). Daarmee wilde



De betrokken wethouders Van Poelgeest en Herrema zijn tevreden: "Er blijft voldoende aanbod van goedkope woningen, ook in de populaire wijken en voor starters. Het aanbod voor de middeninkomens wordt groter, waardoor de doorstroming wordt bevorderd. We hebben concrete afspraken gemaakt over woningen voor grote gezinnen, ouderen en studenten en jongeren. Daarnaast zorgt het akkoord voor meer financiële armslag waardoor we fors kunnen investeren in de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties."



Hans van Harten (Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties): “Tot 2011 zullen corporaties ongeveer 2,3 miljard euro investeren in nieuwe sociale huurwoningen, herstructurering, woningverbetering en leefbaarheid. Ruim 1 miljard euro hiervan is verlies. We investeren omdat het maatschappelijk gewenst is om bijvoorbeeld oude wijken op te knappen en nieuwe gebieden als IJburg en de Zuidas te ontwikkelen.

de gemeente niet alleen garanderen dat lager betaalden aan bod komen op de woningmarkt, maar ook de dreigende segregatie-effecten van het plan Dekker voor zijn. Als gevolg daarvan tekenden zich namelijk forse huurstijgingen af in de populaire gebieden. De Amsterdamse corporatiesector heeft overigens de afgelopen jaren steeds betoogd dat het zo'n vaart niet zou lopen. Van Harten: “We hebben altijd gezegd dat we bereid zijn voor de ongedeelde stad eventueel lagere huren te rekenen dan de markthuur en dat er met ons over dit onderwerp afspraken waren te maken. Wij hebben de belofte aan de stad hiermee ingelost’.”

Pikant genoeg strandde pal na het sluiten van het akkoord de huur-

wet alsnog in de Eerste Kamer. En omdat de huurliberalisering op het lijstje ‘breekpunten’ van Wouter Bos staat, is de kans klein dat het plan Dekker in deze vorm terugkomt. Voorlopig blijft alles bij het oude; verhuurders krijgen geen extra ruimte voor huurverhogingen.

Het huidige puntenstelsel blijft de norm. De corporatiesector levert hiermee wederom ‘verdiencapaciteit’ in. Wethouder Tjeerd Herrema is er blij mee: “We hadden liever in het akkoord meer beperkingen opgenomen om huren te verhogen. Dat hebben we niet kun-

nen uitonderhandelen. Maar als het plan Dekker van tafel gaat, is dat punt vanzelf geregeld.”

Het minimum aantal jaarlijks vrijkomende goedkope huurwoningen (tot € 390) zal volgens Herrema nu eerder bij de achtduizend dan bij de in het akkoord genoemde 6500 komen te liggen. Daarmee lijkt eenvoudiger tegevoet te kunnen worden gekomen aan de bezwaren van de Huurdersvereniging Amsterdam. De HA wil hardere garanties dat er voldoende woningen overblijven met lage huren in diverse categorieën: voor huren tot 340 euro en voor huren tussen 340 en 480 euro. Dagmar Letanche, vice-voorzitter van de HA, wijst erop dat wel heel gemakkelijk over hogere huren wordt gesproken. Vanaf 340 hebben huurders al te maken met een kwaliteitskorting op de huurtoeslag, waardoor bij hogere huren de woonlasten stijgen. Ze geeft een aantal rekenvoorbeelden waarbij minimuminkomens maar ook lage middeninkomens snel 26 tot 40 procent van hun inkomen (de huurquote) aan huur kwijt zijn. Van Harten kent de rekensommen zoals de Nibud die ook maakt: “Het is een landelijk probleem. We willen dat best met de HA in Den Haag aankaarten. Maar dan nog komen er in Amsterdam veel meer woningen onder die grens beschikbaar dan in veel andere gemeenten.”

Niettemin vraagt ook de gemeenteraad eind december via een motie van PvdA/GroenLinks om garanties voor het aantal woningen dat in de laagste prijsklasse (tot € 390) wordt aangeboden.

Drie gebieden in plaats van vijftien stadsdelen

De stadsdelen – die evenals de HA bij de onderhandelingen ontbraken - hebben zich inmiddels ach-

VAN KERNVOORRAAD NAAR AANBIEDINGSAFSPRAAK

In de jaren negentig werden de begrippen ‘kernvoorraad’ en ‘primaire doelgroep’ geïntroduceerd als instrument om voldoende betaalbare huurwoningen (de kernvoorraad) te waarborgen voor de lage inkomens. De verhouding tussen kernvoorraad en doelgroep groeide in de jaren daarna steeds verder uit elkaar, met name doordat de gemiddelde Amsterdammer steeds meer ging verdienen. Maar ondanks deze groeiende ‘overmaat’ merkte de woningzoekende sociale huurder daar niets van: de inschrijfduur nam alleen maar toe. De verklaring daarvoor is heel simpel: een flink deel van de goedkope huurwoningen wordt bewoond door huishoudens met een hoger inkomen. De huurdersorganisaties kregen genoeg van de discussies over die enorme overmaat aan goedkope huurwoningen en pleitten voor een nieuw monitorsysteem

waarin het niet meer draaide om de aanwezigheid, maar de beschikbaarheid van woningen. Deze denkrichting is door gemeente en corporaties omarmd. Eerst kwam er een ‘slaagkansmonitor’ en nu dus de ‘aanbiedingsafpraak’. Daarbij draait het wel om de feitelijke beschikbaarheid van woningen. Amsterdam heeft overigens al sinds 2004 een beperkte aanbiedingsafpraak. Deze afspraak regelt dat minimaal driekwart van de woningen met een huur tot de huurtoeslaggrens (ca. € 615) aangeboden wordt voor lagere huren (tot de aftoppingsgrens van ca. € 520, en daarvan weer minimaal de helft tot de kernvoorraadgrens van ca. € 390 euro). In het akkoord tussen gemeente en corporaties wordt deze regeling vervangen door de nieuwe aanbiedingsafpraak. (zie Woningen voor lage inkomens)

Aanbiedingsafpraak op jaarbasis voor periode 2007-2011

Totaal verhuringen	Aan primaire doelgroep Inkomensgrens conform BBSH	Aan inkomens tot voormalige ziekenfondsgrens
bij 10.000 of minder	Minstens 6500	Minstens 8500
bij 10.000 - 12.000	Minstens 65%	Minstens 85%
bij 12.000 of meer	Minstens 7800	Minstens 10.200

In de aanbiedingsafpraak is een staffel opgenomen. Dat werkt zo: als er minder dan 10.000 woningen vrijkomen, moeten er minstens 8500 aan inkomens tot de ziekenfonds worden toegewezen en 6500 aan de laagste inkomens (= de primaire doelgroep). Deze laatste groep mag een maximale huur worden berekend van maximaal de hoge aftoppingsgrens (per 1 juli 2006 € 520), tenzij de gemeente voor de huurtoeslag een hogere huur fiatteert.

Het akkoord: zo zit het

In het begin november gesloten akkoord onderschrijven gemeente en corporaties de noodzaak zich in te zetten voor een ongedeelde stad, met een gevarieerd aanbod aan woningen, voor alle inkomens en doelgroepen, verspreid over de hele stad. De corporaties gaan de komende tien jaar fors investeren in de bouw van woningen voor zowel de lage als de middeninkomens. Bovendien garanderen ze dat er jaarlijks voldoende goedkope huurwoningen voor woningzoekenden beschikbaar komen. De corporaties kunnen doorgaan met de verkoop van sociale huurwoningen.

Woningen voor lage inkomens

Nieuwbouw: de corporaties hebben vastgelegd dat er tot 2016 jaarlijks minimaal 1500 sociale huurwoningen worden gebouwd.

Bestaande voorraad: tot nu toe moesten de 'kernvoorraadafspraken' garanderen dat lager betaalden voldoende aan bod kwamen op de woningmarkt. Gemeente, corporaties en vooral huurdersorganisaties wilden wel van die aanpak af, omdat de omvang van de kernvoorraad weinig zegt over de beschikbaarheid van woningen. Daarom komen er nu 'aanbiedingsafspraken'. Dat werkt zo: de corporaties garanderen dat er jaarlijks gemiddeld 8500 huurwoningen (65%) wordt toegewezen aan mensen met een inkomen tot de voormalige ziekenfondsgrens. Minimaal 6500 (20%) van deze woningen zijn bedoeld voor de mensen met een echt laag inkomen (primaire doelgroep). Deze woningen worden gelijkmatig verdeeld over de stad, die is opgedeeld in drie gebieden. De aantallen zijn gebaseerd op de situatie in 2005. Mochten er onverhoopt meer woningen vrijkomen, dan worden de aantallen min of meer naar rato verhoogd. De Huurdersvereniging Amsterdam, toch mede-initiator van de aanbiedingsafpraak, wijst het akkoord overigens af. De HA wil harde afspraken over de woningvoorraad met huren tot 340 en 480 euro. Volgens Dagmar Letanche, vice-voorzitter van de Huurdersvereniging Amsterdam, garanderen de huidige aanbiedingsafspraken "op cruciale punten onvoldoende dat er genoeg betaalbare woningen zullen zijn voor huurders met minimum- en lage middeninkomens". Overigens is dat risico kleiner geworden, nu de Eerste Kamer de liberaliseringsplannen van Dekker heeft tegengehouden.

Woningen voor speciale doelgroepen

Nieuw: in de bestaande voorraad worden woningen gelabeld voor studenten en jongeren. Het gaat de komende vier jaar om 1600 (kleine) goedkope huurwoningen. Daarnaast worden er duizend studentenwoningen bijgebouwd en gaan de corporaties duizend woningen tijdelijk verhuren aan jongeren en studenten. Ook zullen zij de komende vier jaar drieduizend onzelfstandige eenheden (kamers met gedeelde keuken en/of sanitair) aan studenten verhuren. Een meerderheid van de gemeenteraad (PvdA en Groenlinks) blijkt overigens tegenstander van labeling van reguliere huurwoningen voor studenten.

Voor grote gezinnen worden jaarlijks 375 grote woningen bijgebouwd. Een zelfde aantal verrijst als zorgwoning (voor ouderen en mensen die speciale zorg nodig hebben). Daarnaast worden er aanpasbare woningen gebouwd. Er is bovendien een aparte aanbiedingsafpraak gemaakt voor grote woningen: 2500 woningen in vier jaar

Woningen voor middeninkomens

Tot op heden bestond er alleen een inkomenstoets voor kernvoorraadwoningen (tot 390 euro). Vanaf nu hebben lage inkomens (tot de ziekenfondsgrens) voorrang bij een groter deel (85%) van het corporatiebezit. Kunnen de middeninkomens daardoor straks moeilijker aan een woning komen dan voorheen? Volgens alle deskundigen gaat dat meevallen. In 2005 werd maar twaalf procent van de corporatiewoningen toegewezen aan inkomens boven de ziekenfondsgrens. "Daar komt bij dat door nieuwbouw en verkoop van huurwoningen er voor de middeninkomens meer woningen beschikbaar komen. De ervaring van de afgelopen jaren wijst uit dat sociale huurwoningen juist door die groep worden gekocht," aldus directeur Hans van Harten van het AFWC. De komende tien jaar zouden er ruim 22.000 woningen beschikbaar komen voor deze groep. Volgens Van Harten speelt de inkomenstoets vooral in het centrumge-

bied. "Ik verwacht dat we daar in de minder populaire gebieden helemaal niet op letten, juist om daar de menging te bevorderen."

Nieuwbouw

De gemeente en corporaties willen vijfduizend woningen per jaar in aanbouw nemen. Gelet op het planaanbod moet dit geen probleem zijn. Bovendien werd in 2006 een vliegende start gemaakt met bijna 6500 woningen. De Amsterdamse woningcorporaties hebben vastgelegd jaarlijks 1500 sociale huurwoningen te bouwen. Daarnaast gaan de corporaties ook investeren in duurdere huurwoningen en koopwoningen, vooral voor middeninkomens.

Verkoop van sociale huurwoningen

Maarten van Poelgeest was als GroenLinks-fractie leider verklaard tegenstander van de verkoop van sociale huurwoningen, maar in de onderhandelingen kwamen partijen overeen de huidige verkoopregeling uit te breiden tot 2017. Het bestaande quotum wordt daarmee met 9500 woningen verhoogd. Dat betekent dat corporaties nog zeker tien jaar gemiddeld drieduizend huurwoningen per jaar mogen verkopen. Voor de grote nieuwbouwlocaties IJburg, Zuidas en Zeeburgereiland zijn beperkende regelingen, maar verder mogen ook nieuwbouwwoningen straks al na eerste verhuur worden verkocht. De gemeenteraad wil dat formeel beperken, zeker voor grote woningen en zorgwoningen, maar uit hun schriftelijke antwoorden blijkt dat Herrema en Van Poelgeest daar geen reden toe zien. Het gaat de eerste vier jaar om marginale aantallen. Bovendien is het voor corporaties zowel vanwege de financiële baten als vanwege de opbouw van hun vastgoedportefeuille aantrekkelijker hun oude bezit af te stoten.

In het collegeakkoord wordt nog gesuggereerd toestemming voor verkoop te verbinden aan nieuwbouw. Zo'n directe koppeling komt er niet, zeker niet per corporatie. Uit het akkoord valt af te leiden dat de corporaties voor elke sociale huurwoning die ze bouwen er twee mogen verkopen.

Wie betaalt welke rekening?

Duidelijk is dat de verhouding tussen gemeente en corporaties grondig is gewijzigd. Een vijftal jaren terug was de gemeente 'rijk' en de Amsterdamse corporatiesector relatief arm. Dat is nu andersom. Vlak voor zijn aftreden maakte wethouder Stadig bekend dat het geld van de ruimtelijke fondsen op was. Zijn opvolger moet het zonder extra potjes doen en zonder dekking voor tegenvallers. De oplossing? De investeringen in de sociale woningbouw voortaan volledig door de corporaties laten betalen. Dat is in grote lijnen in dit akkoord ook verwezenlijkt. De gemeente rekent voortaan een veel hogere grondprijs voor sociale nieuwbouwwoningen. De 'sociale grondprijs' is geen vast laag bedrag meer maar een percentage (33%) van de marktprijs. Daarnaast gaan corporaties meer geld aan de gemeente afdragen bij de verkoop van een sociale huurwoning (€ 5.000 ipv € 2.000). Door al deze maatregelen stroomt ongeveer 179 miljoen euro extra naar de gemeentelijke ruimtelijke fondsen.

Maar er is meer. De corporaties betalen voortaan de verhuiskostenvergoeding bij herhuizing. Dit scheelt de gemeente weer 40 miljoen euro. Subsidies voor doelgroepwoningen zijn afgeschaft: weer 3 miljoen.

In totaal bespaart de gemeente aldus in deze collegeperiode zo'n 222 miljoen euro. Dat bedrag komt bijna volledig ten laste van de corporatiesector. Dezelfde corporaties verwachten tot 2011 in totaal 2,3 miljard euro te investeren in nieuwe sociale huurwoningen, herstructurering, woningverbetering en leefbaarheid. Ruim 1 miljard euro hiervan is verlies. Daarbij laten de corporaties met de aanbiedingsafpraak mogelijkheden liggen om huren te verhogen, al is die potentiële 'verdien capaciteit' weer een stuk lager nu het plan Dekker niet door lijkt te gaan.

Hoe komen de corporaties aan al dat geld? Door woningen te verkopen. In totaal mogen ze tussen 2007 en 2017 nog zo'n 31.000 woningen verkopen. Een verkochte woning levert de corporatie een gemiddelde boekwinst van 70.000 euro, per jaar dus ongeveer 210 miljoen euro.

ter het akkoord geschaard. Stadsdeelwethouder Duco Adema van Zuideramstel heeft alleen bedenkingen bij de grootschalige verkoop van sociale huurwoningen. “Daar zijn we minder gelukkig mee, maar we vertrouwen erop dat we met de corporaties daarover nog in gesprek kunnen gaan.” Hij wijst erop dat de corporaties in zijn stadsdeel helemaal niet zo happig zijn op verkoop. “Maar de helft van het quotum is tot dusver verkocht.”

Niet onbelangrijk is dat de nieuwe afspraken niet meer per stadsdeel worden ingevuld. Dat geldt zowel voor de aanbiedingsafspraken als – vanaf 2011 – de verkoopquota. De stad wordt nu opgedeeld in drie gebieden die soms dwars door stadsdeelgrenzen heen lopen. De indeling is gemaakt op basis van de ‘marktpotentie’:

Gebied 1: Centrum, Oud Zuid, Zuideramstel, Oud-West, Oostelijk Havengebied, Overhoeks

Gebied 2: Westerpark, Baarsjes, Oost/Watergraafsmeer, IJburg, Zeeburgereiland

Gebied 3: Zuidoost, Geuzenveld-Slotermeer, Slotervaart, Osdorp, Noord, Bos en Lommer en de Indische Buurt

De percentages in de aanbiedingsafspraken gelden per gebied. Voor de verkoop van huurwoningen gelden tot 2011 de huidige quota per stadsdeel. Maar daarna is het de bedoeling dat ook deze op gebiedsniveau worden opgedeeld. Neemt hiermee de invloed van de stadsdelen af? Adema: “We moeten zien hoe dat verder gaat. Wij willen in ieder geval ook op stadsdeelniveau afspraken met corporaties maken.” De gemeenteraadsfracties van PvdA en Groen-Links stellen in een motie dat “de stadsdelen zeggenschap moeten houden over de te verkopen woningen”.



Dagmar Letanche, vice-voorzitter van de Huurdersvereniging Amsterdam: “De huidige aanbiedingsafspraken garanderen op cruciale punten onvoldoende dat er genoeg betaalbare woningen zullen zijn voor huurders met minimum- en lage middeninkomens”.

Nieuwe rolverdeling

Met het akkoord lijkt een nieuwe rolverdeling tussen gemeente en corporaties definitief zijn beslag te krijgen: de gemeente ontwik-

in de vernieuwing van hun bezit en in het beheer en de leefbaarheid. Bij zo’n partnerschap hoort – stellen beide partijen – “vertrouwen, de wil om er met elkaar

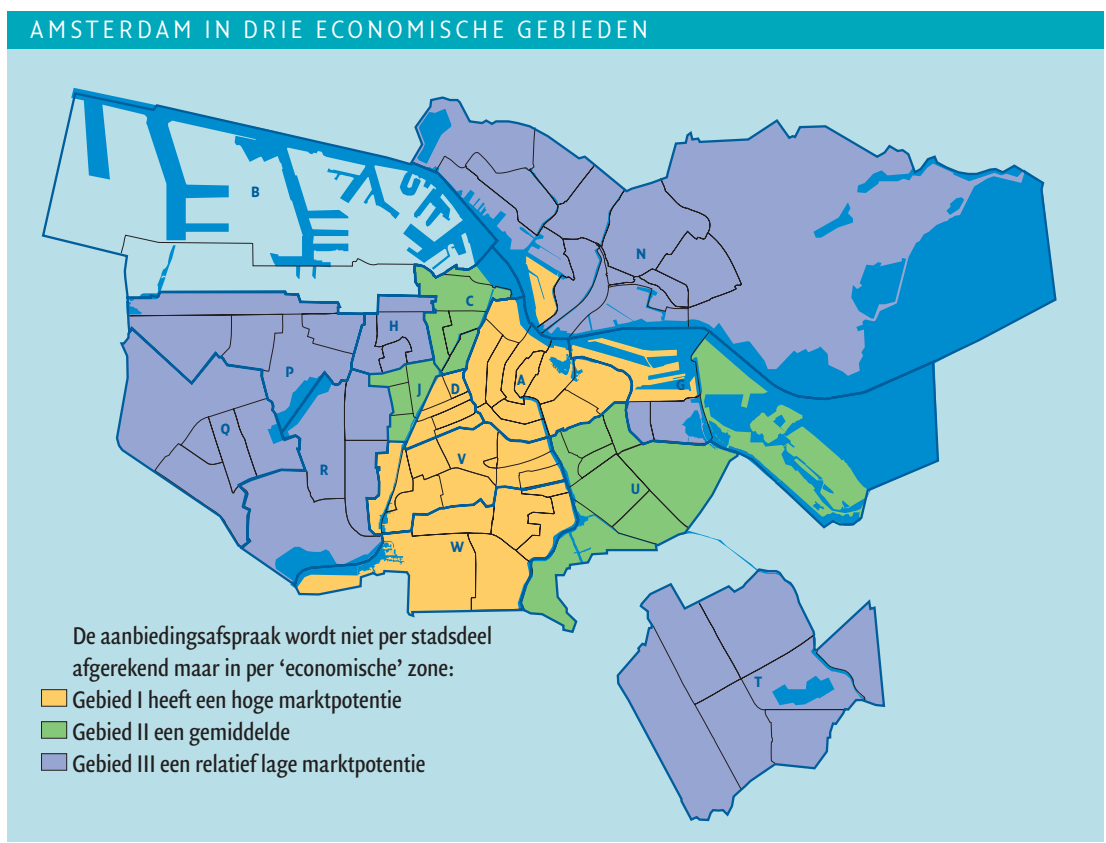
houding toe kan leiden, toont de ophanden zijnde ‘Parkstad-deal’. De corporaties nemen daar zelfs de regie over de gebiedsontwikkeling (en de daarbij horende risico’s) van de gemeente over. Ze dragen niet alleen zorg voor woningbouw en bedrijfsruimten, maar ook buurthuizen en scholen, het ‘maatschappelijk onroerend goed’.

De gemeente concentreert zich in dit gebied op de sociale vernieuwing. ■

Adema: “We willen in ieder geval ook op stadsdeelniveau afspraken met corporaties maken”

kelt locaties, investeert in de openbare ruimte en verzorgt de sociale pijler. De corporaties realiseren nieuwbouw, investeren

uit te komen en het geven van ruimte om initiatieven zo goed mogelijk te ontplooiën”. Zo is het maar net. Waar de nieuwe ver-



Woningproductie bereikt

De bouwstagnatie lijkt lang geleden. Er wordt koortsachtig gebouwd in Amsterdam. In 2006 werden maar liefst 6494 woningen in aanbouw genomen en 5510 woningen opgeleverd. De keerzijde van deze bouwboom is dat aannemers kieskeuriger worden, de prijzen stijgen en levertijden van bouw materiaal oplopen. Deze ontwikkeling zal zich dit jaar voortzetten, want in 2007 worden minstens zoveel woningen in aanbouw genomen.

Fred van der Molen

2006: verdubbeling aantal verkochte woningen op IJburg, verdubbeling aantal opgeleverde woningen, record-aantal woningen in aanbouw, aan de Zuidas worden huurwoningen alsnog omgezet naar koop. Het kan verkeren. Vier jaar geleden liep de verkoop op IJburg nog uitermate moeizaam, zat de woningproductie volledig in het slop en werden koopprojecten noodgedwongen omgezet naar huur. In 2000 en 2001 werden minder dan tweeduizend nieuwbouwwoningen opgeleverd.

De bouwstagnatie was een landelijk verschijnsel, maar in Amsterdam net een graadje erger. Dat had veel te maken met de stroperige besluitvorming en overdadige wensenlijstjes in de hoofdstad. Verantwoordelijk wethouder Ducó Stadig komt de eer toe dat hij de urgentie en ernst van het probleem onderkende. Bij de start van

zijn derde ambtsperiode kreeg de ‘superambtenaar’ een nieuw soort vastberadenheid. Het was nog net niet de in-gelul-kun-je-niet-wonen-stijl van Jan Schaefer, maar Stadig zag er geen been meer in corporaties te betitelen als ‘subsidiejunks’, stadsdeelvoorzitters te manen zich niet achter welstandscommissies te verschuilen, de heilige dertigprocentnorm te herdefiniëren en nieuwbouw te plannen onder de rook van Schiphol. Hij creëerde bij alle partijen en diensten een *sense of urgency*. Bouwen, bouwen, bouwen! Daarbij hoorden ambitieuze doelstellingen: zestienduizend woningen in aanbouw nemen in de collegeperiode tot 2006.

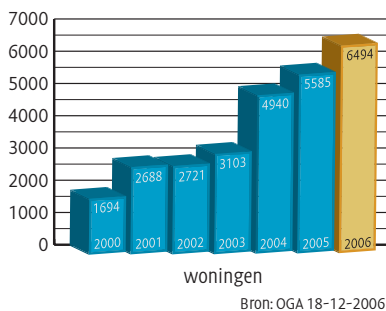
De doelstelling is gehaald. Stadig en zijn voorpost woningbouwregisseur Arthur Verdellen zijn in staat gebleken het mes te zetten in de stroperige Amsterdamse besluitvorming. Daarbij zijn allerlei Amsterdamse heilige huisjes gesneuveld: de dertigprocentnorm werd verruimd van project naar stad, extra kwaliteitseisen bovenop de landelijke normen sneuvelen – “deskundigen zitten de eisen maar op te schroeven. We moeten een beetje normaal gaan doen”, aldus Stadig – en de ver-

lammend werkende residuele grondprijsberekening werd in een ‘bouwvelop’ gestopt. Dat ‘normaal doen’ gold ook de bouwprogramma’s: simpeler met niet al teveel functies in één project. Niet onbelangrijk is dat in deze periode de lang verzuurde verhouding tussen corporaties, gemeente en stadsdelen zich ontwikkelde tot een productieve zakelijke relatie. Het vliegwielt is in de jaren daarna op gang is gekomen, mede dankzij de genoemde aanpassingen van regels en procedures. Maar niet onbelangrijk is dat deze aanpak parallel liep met het herstel van de Nederlandse economie. Immers, aangezien het bouwprogramma zestig tot zeventig procent koopwoningen betreft, bepaalt een succesvolle voorverkoop in grote mate of er überhaupt wordt gebouwd. Dat is nu in veel gebieden geen vraag meer. Op IJburg bijvoorbeeld kan men al niet meer opbouwen tegen de vraag.

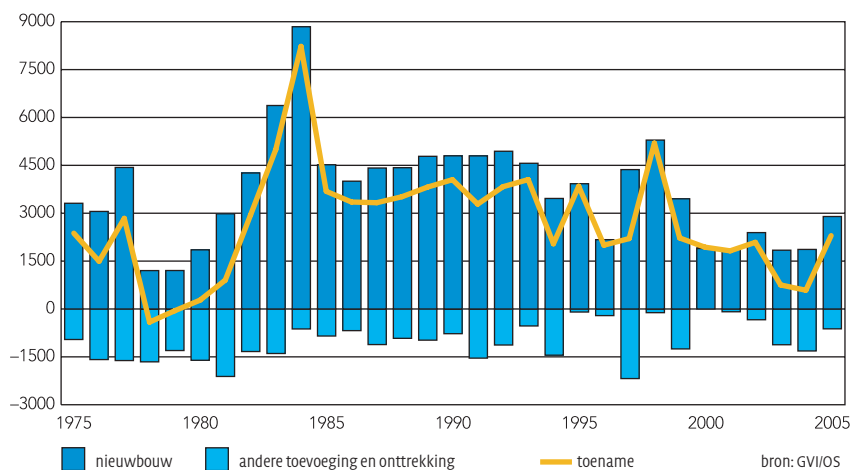
Nu de stagnerende productie op gang is gebracht, beweegt de slinger van het woondiscours de andere kant op. Het mantra ‘bouwen, bouwen, bouwen’ wordt alweer bijna overstemd door kwaliteitsdiscussies. Slopen van bestaande bouw wordt steeds kritischer be-

WONINGPRODUCTIE

(start bouw)



VERANDERING VAN DE AMSTERDAMSE WONINGVOORRAAD, 1975-2005



De helft van het aantal woningtoevoegingen bestaat uit echte nieuwbouw. Bij de rest gaat het om functiewijziging van bijvoorbeeld school naar woning, of grondige renovatie. Daarnaast worden ook grote aantallen woningen gesloopt in Amsterdam. ‘Andere onttrekkingen’ bestaan uit functiewijziging of onttrekking van wege renovatie/vernieuwbouw.

nieuwe pieken

keken; wethouder Tjeerd Herrema vervangt Stadigs Nico Nijmeijerpluim (voor snel bouwen) door de Geurt Brinkgreve Bokaal voor best geslaagde functiewijziging van een bestaand gebouw; de nieuwe woningbouwregisseur Bob van der Zande jaagt niet meer op aantallen maar heeft "behoefte om opnieuw te reflecteren op de toekomstige woningkwaliteit". En bij de uitreiking van de Zuiderkerkprijs hekelt jury-voorzitter Felix Rottenberg dat sociale huurwoningen in nieuwbouwcomplexen structureel in de minst gunstige hoekjes worden weggestopt. Nieuwe en tegelijk heel oude geluiden.

Nog hogere productie

Ondertussen wordt overal in de stad gerenoveerd en gebouwd. De grootste bouwlocatie is IJburg. In het betreffende stadsdeel Zeeburg werden dit jaar 2101 woningen op-



Onderdeel van 't Waterfort van het project Meer en Oever in Osdorp. In dit stadsdeel werden in 2006 grote aantallen woningen opgeleverd, onder andere bij het project Meer en Oever van Proper Stok/AWV: De Schutterstoren (53 koopwoningen), Bastion (138 sociale huur) en 't Waterfort (35 vrije sector huurwoningen en 95 koopwoningen)

geleverd en 1708 in aanbouw genomen. Daarbij horen ook de vijfhonderd opgeleverde woningen van drie ambitieuze complexen bij de IJ-oever. In Zuidoost is het even rustig met 179 opleveringen, maar

er zijn wel 780 woningen in aanbouw genomen. In het andere grote herstructureringsgebied Parkstad werden vooral in Osdorp veel woningen opgeleverd: 1226. De stedelijke vernieuwing komt ook

in Slotervaart goed op gang met 607 in aanbouw genomen woningen. Buitenveldert is kennelijk af: geen enkele woning opgeleverd dan wel in aanbouw genomen. Bij al deze cijfers uit het Basisbestand van het Ontwikkelingsbedrijf past overigens wel een kanttekening: iets meer dan de helft is echte nieuwbouw. De rest is functiewijziging, vernieuwbouw en andere toevoegingen na grondige renovatie.

De piek in de productie lijkt nog niet bereikt. Wie alle plannen voor 2007 optelt, komt op een totaal van dertienduizend in aanbouw te nemen woningen. Nu leert het verleden dat hoogstens de helft van de projecten echt start in het geplande bouwjaar. "Maar de plannen worden wel realistischer", stelt Helma Schenkeveld, afdelingshoofd Regie Productie van het OGA: "We verwachten zeker

ZUIDERKERKPRIJS 2006: IJBURG BLOK 23B

De Zuiderkerkprijs 2006 is gewonnen door VMX architecten en Johan Matser projectontwikkeling, architect en ontwikkelaar van het project IJburg Blok 23b. Negenenvijftig projecten die tussen augustus 2005 en augustus 2006 zijn opgeleverd, dongen mee naar de prijs. Wethouder Van Poelgeest reikte de prijs uit tijdens de platformbijeenkomst Woningbouwregie op dinsdag 19 december 2006.

De jury roemt het winnende project om deze kwaliteiten: "de woningen zijn licht en ruim, de aansluiting op de openbare ruimte is geraffineerd, de collectieve ruimten zijn prettig, de detaillering is van een hoog niveau. Zowel de architect als de opdrachtgever hebben een visie over de bouwopgave. De jury is unaniem van oordeel dat het winnende project voorbeeldstellend is voor uitbreidingswijken."

Het project op IJburg bestaat uit een gesloten blok met eengezinswoningen, die aan de binnenzijde van het blok ieder een eigen kleine tuin hebben. Op een van de koppen van het blok bevindt zich een toren met vier appartementen per verdieping. Bijzonder aan de toren is het parkeren voor eigen deur dankzij de autolift. Iedere verdieping beschikt over zes parkeerplaatsen. Door de oranje kleur en de directe daglichttoetreding is dit geen naargeestige ruimte geworden en nodigt deze parkeerzone uit tot andere vormen van gebruik. Bij de eengezinswoningen is de traditionele eengezinswoningplattegrond omgevormd tot woonwerkwoonings. Iedere woning beschikt over twee entrees aan de straat, waardoor het mogelijk is om kantoor aan huis te hebben. De woonkamer op de eerste verdieping heeft een geheel glazen pui, waardoor die zeer licht is. De jury heeft een voorselectie van tien projecten beoordeeld. Het programma

daarvan bestond gemiddeld uit 35 procent sociale huur, 16 procent markthuur en 49 procent koopwoningen. Jury-voorzitter Felix Rottenberg hekeld de wijze waarop in gemengde complexen de sociale huurwoningen in de minst gunstige hoekjes worden weggestopt. En projecten die grotendeels uit sociale huur bestaan zouden zichtbaar te leiden hebben van het krappe budget. Rottenberg: "Dat met name aan de sociale huurwoningen weinig tot geen architectonische vreugde valt te beleven stemt de jury zeer somber."

De jury bestond naast Rottenberg uit architectuurhistoricus Marina van den Bergh en architect Herman Zeinsta, de winnaar van vorig jaar.



dat tussen de zes- à zevenduizend woningen in aanbouw worden genomen.”

Joop de Haan, directeur van het Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer, maakt zich intussen al enige zorgen over die aantallen. Kan de markt dat wel aan? De Haan: “Van die zevenduizend is gemiddeld zeventig procent marktsector. Dat is een kleine vijfduizend. En dan lees ik in een studie van augustus 2006 van het OGA dat de Amsterdamse markt niet meer dan 3150 nieuwbouw koopwoningen per jaar kan absorberen. Dan maak ik me wel zorgen dat een groter aantal projecten in de voorverkoopfase blijft steken, zeker op locaties met een wat minder imago. Ontwikkelaars willen toch wel zestig-zeventig procent verkocht hebben voor ze gaan bouwen. Je vraagt je af of er niet enige regie moet plaatsvinden.”

Schenkeveld maakt zich daar geen zorgen over: “De afzetbaarheid in Amsterdam is niet onze grootste zorg. Bovendien zijn er altijd dippen en pieken in de woningmarkt. Daarbij ontstaan fricties tussen vraag en aanbod en kan het zijn dat partijen projecten moeten herontwikkelen. Laat de markt zijn werk doen. Dat is een wereld waar we niet op kunnen sturen. Dat is ook niet aan ons. Bovendien weten corporaties en ontwikkelaars inmiddels dat ze koopwoningen altijd tijdelijk kunnen verhuren als de markt even tegenvalt. In het segment tot duizend euro is een grote vraag. We hopen dat die middeldure huurmarkt flink gaat groeien de komende jaren.”

Een andere manifestatie van de nieuwe bouwboom is dat het dat steeds moeilijker wordt om aannemers te vinden en tijdig bouwmaterialen te krijgen. Willem van der Steen, gebiedsmanager Bijlmermeer van Deltaforte: “We moe-

ten inderdaad soms bedelen om aannemers te krijgen. Ze hebben allemaal overvolle portefeuilles en problemen om voldoende gekwalificeerd personeel te krijgen. Wat daarbij speelt zijn de enorme prijsstijgingen van het bouw materiaal. Dat komt weliswaar vooral door

internationale factoren, maar misschien moeten we naar een aanpak toe waarin we aannemers eerder bij het bouwproces betrekken. Ze komen nu pas na de aanbesteding aan tafel. Als je ze eerder mee laat denken kunnen ze de materiaalinkoop veel eerder vastleggen.

Dat scheelt in de kosten. In Zuidoost maakt Deltaforte nu al meerjarige afspraken met grote bouwers om minder afhankelijk te worden van prijsfluctuaties. Het lijkt wel of in de bouwsector de cyclus van pieken en dalen heviger wordt en de amplitude hoger.” ■

DE NIEUWE AKBAR WINNAAR GEURT BRINGGREVE BOKAAL

De Nieuwe Akbar is de winnaar van de Geurt Brinkgreve Bokaal 2006. De bokaal is een nieuwe prijs, bedoeld voor het beste initiatief op het gebied van herontwikkeling of renovatie van een gebouw in de bestaande voorraad. Wethouder Tjeerd Herrema reikte de bokaal uit aan een vertegenwoordiger van Far West Kristal, ontwikkelaar van De Nieuwe Akbar. Dat gebeurde bij de Planpresentatie in de Zuiderkerk op 19 december.

De Nieuwe Akbar bestaat uit twee gebouwen aan de Akbarstraat en het Jan van Schaffelaarplantsoen. De oorspronkelijke architectuur (Bossche School) bleef bij de renovatie geheel behouden. Het project biedt ruimte aan 138 woningen voor zowel terugkerende huurders als kopers. Herrema: “De nieuwe prijs is een aanmoediging om meer en beter gebruik te maken van bestaande gebouwen. De Nieuwe Akbar is daarom een terechte winnaar. Een lichtend voorbeeld voor de stedelijke en sociale vernieuwing in Amsterdam.”

De Nieuwe Akbar wordt door de jury als symbool gezien voor een andere visie op stedelijke vernieuwing in de

Westelijke Tuinsteden. Uit het juryrapport: “Een ingrijpende aanpak met veel sloop en nieuwbouw is volop gaande. De Nieuwe Akbar toont aan dat het ook anders kan. Sterker nog, de jury is van mening dat het van lef getuigt om dit woningencomplex te behouden.” Het project laat volgens de jury zien hoe restauratie van deze naoorlogse architectuur moet worden aangepakt. Men is verrast door de toegepaste uitpandige woningvergroting. De in 2005 overleden Geurt Brinkgreve kwam vijftig jaar geleden al op voor behoud en herstel van de historische binnenstad van Amsterdam. Hij streed tegen verkrotting en de tijdgeest van ‘plattogooien en nieuwbouw neerzetten’. Dat deed hij in woord als gemeenteraadslid en daad als geestelijk vader van NV Stadsherstel.

De jury bestond uit Esther Agricola (scheidend directeur KEI kenniscentrum stedelijke vernieuwing, aankomend directeur Bureau Monumenten en Archeologie), Maarten Egmond (directeur Dienst Wonen) en André Thomsen (tot voor kort hoogleraar Woningverbetering en Woningbeheer TU Delft; ook juryvoorzitter Nationale Renovatieprijs).



Nu beleid dat echt gericht is op een beter functionerende woningmarkt!

Als ik het voor het zeggen had, ... zou ik eerst even in gewetensnood komen. Als democraat wens je eigenlijk niet in zo'n situatie verzeild te raken. Na deze korte aarzeling zou ik het eigenlijk wel weten. We hebben een kabinet gehad dat de afgelopen vier jaar op het terrein van de volkshuisvesting de liberalisering van het huurbeleid als speerpunt van zijn beleid had. De liberalisering werd mede ingezet als middel om de doorstroming te bevorderen, de scheefheid tegen te gaan en vooral ook om de nieuwbouw van huurwoningen een impuls te geven. Nu is er geen aanwijzing dat de doorstroming door de liberalisering wordt bevorderd. Het tegendeel is eerder het geval. We zouden de nog resterende 'scheefheid' in een groot deel van Nederland wellicht moeten koesteren. Verder is het aanbod van nieuwe woningen bijzonder star, waardoor een hoger huurniveau weinig soelaas biedt. Naar het zich nu aan het eind van 2006 laat aanzien, is alle inzet overigens vergeefs geweest en kan het nieuwe kabinet wat betreft de gezondmaking van de woningmarkt weer van voor af aan beginnen.



Johan Conijn

Dr. J.B.S. Conijn (1950) is juni 2006 benoemd tot bijzonder hoogleraar Woningmarkt aan de Faculteit Economie en Bedrijfskunde van de Universiteit van Amsterdam (UvA). De leerstoel is ingesteld vanwege de Stichting Amsterdam School of Real Estate (ASRE) en wordt mogelijk gemaakt door de Nederlandse Vereniging van Makelaars, de NVM. Conijn was eerder onder andere directeur bij het onderzoeksinstituut OTB en vennoot bij RIGO Research & Advies. Sinds september 2005 is Conijn directeur van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Hij combineert deze functie met het hoogleraarschap.

In geen gemeente in Nederland is zo duidelijk te zien dat de woningmarkt disfunctioneert als in Amsterdam. De woningmarkt in Amsterdam is zo uit het lood geslagen dat de noodzaak van een ander beleid daar evident is. In de rest van Nederland zijn de problemen van onder andere illegale onderhuur en woningtekorten minder groot of zelfs afwezig, maar ook daar functioneert de woningmarkt niet goed. Wat de afgelopen jaren bij de beleidsvoornemens echter heeft ontbroken is een goede analyse van de werking van de woningmarkt en dan in het bijzonder de wisselwerking tussen de koopwoningmarkt en de huurwoningmarkt. In de koopwoningmarkt is sprake van een omvangrijke fiscale subsidiëring met name via de aftrekbaarheid van de hypotheekrente. Deze fiscale subsidiëring is door het Centraal Planbureau onlangs geraamd op 14,25 miljard euro per jaar. Algemeen wordt onderschreven dat deze fiscale subsidiëring tot hogere koopprijzen en hogere grondprijzen heeft geleid. De

fiscale bevoordeling is gekapitaliseerd in de waarde van de koopwoningen. Een geliberaliseerde huursector heeft hier last van.

In essentie is het simpel. Als op de woningmarkt de koopwoning fors wordt gesubsidieerd en de huurwoning niet, zal de verhuurder tussen deze twee deelmarkten gaan arbitreren. De verhuurder zal trachten het gekapitaliseerde effect van de fiscale subsidiëring, dat in het prijsniveau van de koopwoningen aanwezig is, ook te realiseren. Hij heeft hiervoor twee mogelijkheden. De eerste is de woningen na vertrek van de huurder als koopwoning te verkopen. Dit heet uitponden en wordt al op grote schaal toegepast. De andere is het huurniveau extra te

verhogen, zodanig dat de verhuurder gecompenseerd wordt voor het niet verkopen van de huurwoning. Dit heet 'marktconform' huurbeleid. Immers, het huurniveau wordt dan tot een zodanig niveau verhoogd dat de marktwaarde van de huurwoningen gelijk wordt aan de waarde van die woning in de koopsector. Dan zijn beide deelmarkten weer in evenwicht. Aldus wordt op de woningmarkt het fiscale voordeel in de koopsector getransformeerd tot een nadeel voor de huurder. Met huurliberalisatie wordt de verhuurder in staat gesteld om ten nadeel van de huurder zijn arbitrerende rol ten volle uit te oefenen.

Als ik het voor het zeggen had, zou ik nu eens echt werk maken van een beleid dat gericht is op een beter functionerende woningmarkt. Op grond van de bovenstaande analyse kan de conclusie worden getrokken dat een betere marktwerking alleen mogelijk is als in beide sectoren de aanpassingen simultaan worden doorgevoerd. Alleen de huren liberaliseren en de fiscale subsidiëring ongemoeid laten, leidt niet tot betere marktwerking. De vermindering van de fiscale subsidiëring in de koopsector dient geleidelijk en over een lange tijdsperiode te worden uitgevoerd. De grote financiële belangen, die verbonden zijn aan het fiscale piramidespel, dienen stap voor stap ontmanteld te worden. Daarnaast is het van belang dat het draagvlak bij eigenaar-bewoners en huurders centraal staat. Op dit punt is de afgelopen vier jaar leergeld betaald voor de toch wel mislukte poging om de werking van de woningmarkt te verbeteren. Het draagvlak bij eigenaar-bewoners en huurders kan worden gevonden in het feit dat continuering van het huidige beleid met hoge maatschappelijke kosten gepaard gaat en tot steeds grotere fricties op de woningmarkt leidt. ■

Als ik het voor het zeggen had

'Leegstand kan best nog

Amsterdam heeft in de strijd tegen kantorenleegstand een 'kantorenloods' benoemd. Cor Brandsema heeft eigenlijk twee taken: eigenaren ervan overtuigen andere bestemmingen te zoeken voor hun leegstaande gebouwen en stadsdelen ervan overtuigen dat zij aan die verandering meedoen. Soms zal het volgens hem gaan om de bouw van extra woningen, maar evengoed heeft de stad behoefte aan meer hotels of bijzondere locaties voor vrijetijdsbesteding, cultuur of religie.

Bert Pots

Voor sommige leegstaande kantoren zal ook bij een aantrekkende economie niet gemakkelijk een nieuwe gebruiker zijn te vinden. Cor Brandsema verwijst naar het kantoorpand op de hoek van de Fizeastraat in stadsdeel Oost/Watergraafsmeer. Ooit werd er speciaal voor accountantskantoor Van Dien & Co aan de rand van het Amsteldorp een kantoorpand gebouwd, maar dat bedrijf is lang geleden vertrokken. Daarna kwam het RIAGG. En nu staat het alweer jaren leeg. Het stadsdeel bekijkt onder meer of de locatie geschikt is voor onderwijshuisvesting.

Een kansarm kantoor? Dit kantoorpand op de hoek van de Fizeastraat in Oost/Watergraafsmeer staat in ieder geval al jaren leeg. Het stadsdeel bekijkt nu of de locatie geschikt is voor onderwijshuisvesting.

Van dergelijke verouderde kantoorpanden, niet zelden aan de rand van woongebieden, heeft Amsterdam er vele. In Buitenveldert bijvoorbeeld, of in Bos en Lommer of de Westelijke Tuinsteden. "De afgelopen maanden hebben we geïnventariseerd welke panden zich niet op al te veel belangstelling mogen verheugen. En dan blijkt dat op heel veel plekken in de stad kantoorpanden staan, waarvan het twijfelachtig is of er ooit nog een huurder voor kan worden gevonden."

Volgens Brandsema is lang niet de hele stad een probleemgebied. "Er zijn plekken die het moeilijk hebben, maar binnen ringweg A10, en ook op bepaalde plekken daarbuiten, doen zich nauwelijks problemen voor. In de binnenstad is de leegstand relatief laag en bestaat continu vraag naar kantoorruimte. Plekken waar in korte tijd veel nieuwe kantoren zijn gebouwd, zoals aan de Oostelijke Handelska-

de, blijken de laatste tijd redelijk gewild. Onder invloed van bijvoorbeeld de aanleg van de Noord/Zuidlijn zijn er wellicht bepaalde binnenstedelijke deelgebieden die tijdelijk minder populair zijn. Maar als de bouwoverlast verdwenen is, dan zal ook op bijvoorbeeld het Rokin de vraag weer aantrekken. Wel moeten we in de binnenstad nog oplossingen zoeken voor diverse grote gebouwen die eerder vrijkomen. Denk aan het gebouw van het Gerechtshof of de oude Openbare Bibliotheek. We zullen met elkaar in gesprek moeten gaan over het toestaan van andere bestemmingen."

De voorwaarde van stadsdeel Centrum dat panden met een oppervlakte groter dan duizend vierkante meter hun niet-woonbestemming moeten behouden, beschouwt hij daarbij niet als een belemmering. "We mogen niet voorbijgaan aan het feit dat stadsdelen zo hun eigen ideeën over transformatie hebben. Centrum houdt wat dat betreft vast aan een gemengde bestemming."

Leegstand in specifieke gebieden

De gemeente wil de komende maanden de beschikbare informatie over de ontwikkeling van het kantorenareaal verder verfijnen. Wellicht blijken de problemen dan nog groter dan al geïnventariseerd. "We hebben ons in eerste aanleg gericht op de zichtbare leegstand. Maar we hebben makelaars onlangs gevraagd ons extra te informeren over de leegstand die de komende tijd zal ontstaan. Zij hebben immers veel meer inzicht in de vraag wanneer huurcontracten ten einde lopen. En wat er met bepaalde panden staat te gebeuren."

Verder concentreert de leegstand zich volgens hem in heel speci-



fieke gebieden. Het Teleport-gebied bij station Sloterdijk. Een deel van Amstel III, zoals de kantoorpanden aan de Hogehilweg. Of het Bergwijckpark in Diemen pal aan de grens met Amsterdam-Zuidoost. "De gemeente Diemen heeft aangekondigd voor dat gebied een nieuwe visie te willen ontwikkelen. Ondertussen bekijken Amsterdamse corporaties of zij daar een rol kunnen vervullen."

"Onder invloed van stadsvernieuwing verdwijnt veel betaalbare werkruimte"

De Key heeft kortgeleden diverse gebouwen van Hogeschool Inholland in Diemen verworven. Eerst wordt het terrein gebruikt voor tijdelijke studentenhuysvesting. Op termijn moeten er 350 woon-werkwoningen verrijzen. Juist die ontwikkeling is voor de kantorenloods het voorbeeld dat er in de stad iets verandert. "Heel lang hebben we alleen gedacht aan een sterke scheiding van werken en wonen. Nu is sprake van hernieuwde belangstelling voor combinaties van wonen en werken. Er blijken dus partijen te zijn die nieuwe initiatieven willen ontwikkelen."

Brandsema werkt - om een betere match te krijgen tussen vraag en aanbod - nauw samen met stadsloods Mieke Heim. Zij is de persoon in de stad waar partijen met een bijzondere huisvestingsvraag terecht kunnen. Heim verwacht dat nieuwe combinaties van wonen en werken ook aan de orde komen in de Westelijke Tuinsteden. "Bij de evaluatie van Parkstad is vastgesteld dat onder invloed van de stadsvernieuwing veel betaalbare werkruimte verdwijnt. Dat kan worden gecompenseerd door de komst van kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen. Het is ook denkbaar vaker combinaties van

werken en wonen te realiseren. Daar bestaat in bepaalde creatieve sectoren zeker behoefte aan."

Het is aan de kantorenloods partijen bij elkaar te brengen, procedures te versoepelen en eigenaren nieuwe ideeën aan de hand te doen. "De gemeente heeft nadrukkelijk gezegd niet zelf gebouwen te zullen aankopen. Dat kunnen we ons financieel niet permitteren. Het gaat er dus om ontwik-

kelaars en beleggers aan te moedigen een andere weg in te slaan. We praten nog maar een paar maanden gericht met elkaar over mogelijke oplossingen, maar inmiddels krijgen we van bepaalde ontwikkelaars andere geluiden te horen. Bedrijven die zich traditioneel op de kantorenmarkt hebben gericht, zoals G&S - actief in Amstel III en op de Zuidas, hebben ons laten weten dat ze wel degelijk belangstelling hebben voor verbreding van de portefeuille."

De bouw van meer woningen zal volgens Brandsema zeker niet overal een oplossing kunnen bieden. "Voor het Teleport-gebied is woningbouw gewoonweg niet mogelijk. Milieuregels maken het onmogelijk daar mensen te laten wonen. Op andere plekken in de stad is woningbouw weer wel mogelijk." Als lichtend voorbeeld mag de planontwikkeling nabij station Holendrecht dienen. "Ooit is aan de kant van het Academisch Medisch Centrum de komst van 100.000 vierkante meter kantoren voorzien. ABN AMRO zou daar ict-diensten onderbrengen, maar dergelijke dienstverlening verhuist in toenemende mate naar India. Die plek leent zich goed voor woningbouw. Samen met Bouwfonds

KANTORENLOODS AMSTERDAM

Cor Brandsema vervult sinds oktober de functie van kantorenloods. Hij heeft tot taak het omzetten van verouderde kantoren in andere functies als wonen, cultuur of onderwijs gemakkelijker te laten verlopen. Initiatieven voor transformatie moeten in eerste instantie van gebouweigenaren, beleggers en projectontwikkelaars komen. Maar door transformatie beter te faciliteren, hoopt de gemeente Amsterdam de sterke leegstand te kunnen beperken. De kantorenloods heeft vooral een regisserende rol en is ondergebracht bij het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam.

Brandsema heeft veel ervaring in de ruimtelijke sector. Hij is gemeentelijk projectmanager geweest van het centrumgebied Amsterdam-Zuidoost. Eenzelfde functie heeft hij bekleed voor het kantoren- en bedrijfengebied Amstel III, het AMC-terrein en het Science Park Amsterdam. Hij is momenteel directeur van het Projectbureau Zuidoostlob, een functie die hij ook de komende maanden blijft vervullen.



en NS Vastgoed is een plan in de maak om op die plek achthonderd tot negenhonderd woningen te realiseren."

Aansluitend benadrukt Heim het belang de vele partijen in de stad uit te leggen dat er ook nog andere vraagstukken zijn. Er is nog steeds een belangrijke vraag naar meer studentenhuysvesting. De stad schiet te kort als het gaat om short stay-voorzieningen. Ook moeten in Amsterdam meer hotelkamers worden gebouwd. En op haar bureau komen tal van bijzondere vragen. Uit de hoek van onderwijs, cultuur of religie. Al die functies kunnen heel goed buiten de zwaar belaste binnenstad worden gerealiseerd.

Soms moet een stadsdeel volgens Brandsema ook gewoon op het idee worden gebracht dat er wel degelijk iets anders mogelijk is, dan de bouw van een kantorencomplex. "Langs wegen of spoorlijnen wordt al gauw gedacht dat alleen kantoren tot de mogelijkheden behoren. Maar met bijzondere technische oplossingen zijn andersoortige projecten haalbaar. Daarom ook onderhoud ik contact met het door het ministerie van VROM gesteunde Transformatieplatform. Door stadsdelen in contact te brengen met onderzoekers van de TU Delft kan wellicht een oplossing worden bereikt, waar anders niet aan zou worden gedacht." ■

WSW: één plek voor vragen

Als het aan het college lag, had elk stadsdeel deze maand al een eigen wijksteunpunt wonen. De centrale stad heeft voor elk stadsdeel 71.500 euro subsidie klaarliggen om er één op te richten, en wel uiterlijk voor 1 juli. In Noord en Zuidoost is men nog lang niet zover. En in Slotervaart wordt de subsidie zelfs met enig wantrouwen ontvangen. De buurtorganisatie Eigenwijks adviseerde negatief over de vorming van (weer) een nieuwe organisatie. Waarom wil de Huurdersvereniging zo graag zo'n wijksteunpunt? Een verkenning.

Janna van Veen

Huurdersvereniging Amsterdam, de huurteams en het Amsterdams Steunpunt Wonen dienden anderhalf jaar geleden het voorstel in om in ieder stadsdeel een wijksteunpunt wonen (WSW) op te richten. Dit plan paste kennelijk in het collegevoornemen om de positie van bewonersorganisaties te versterken, want er werd voor

2007 en 2008 twee miljoen euro vrijgemaakt voor de uitvoering. Het college verstrekt de subsidie onder voorwaarde dat er vanaf 1 juli dit jaar een wijksteunpunt wonen is ingericht. Verder wordt een convenant opgesteld tussen de centrale stad en de stadsdelen waarin de taakverdeling en de positie van de stuurgroep wijksteunpunten wonen zijn uitgewerkt en geformaliseerd. Volgens wethouder Volkshuisvesting Tjeerd Herrema moeten de wijksteunpunten dé plek worden waar bewoners terecht kunnen met vragen over huur en wonen. Herrema: "Nu spelen veel partijen een rol en is de taakverdeling niet helder. Door alles bij

elkaar te brengen op één punt wordt de drempel veel lager." Een belangrijke taak van WSW's is het begeleiden van bewoners bij het voeren van procedures en het behartigen van hun belangen tijdens grootschalige onderhouds- en renovatieprojecten. Ook voorlichting over rechtspositie en huurprijzen en het signaleren van knelpunten horen daar bij. Een basistaak van het WSW is bovendien om georganiseerde bewoners, zoals bewonerscommissies of een huurdersvereniging, te adviseren en inhoudelijk advies te geven. In stadsdelen waar geen of nauwelijks sprake is van georganiseerde huurders zal volgens Margriet Koomen van Huurdersvereniging Amsterdam via 'emppo-

Medewerker Guust Augustijn voor het WSW-Centrum. Achter het glas twee collega's



werment' worden geprobeerd nieuwe groepen te stimuleren actief te worden.

Tot nu toe zijn in de meeste stadsdelen tal van organisaties op dat vlak actief. Door de krachten te bundelen zou de bewonersondersteuning doeltreffender moeten worden.

“Steeds professioneler”

Wijksteunpunten wonen zijn geen nieuw fenomeen in Amsterdam. In stadsdeel Oud Zuid is al enkele jaren een dergelijke organisatie actief. En op 1 juli 2005 is Wijksteunpunt Wonen Centrum van start gegaan, naar het voorbeeld van Oud Zuid. Het WSW-Centrum is een samenwerkingsverband tussen Huurteam Binnenstad, de woonsprekuren en drie wijkcentra. Zij doen het uitvoerende werk op het gebied van huurdersondersteuning. Daarnaast is ook de achthonderd leden tellende Huurdersvereniging Centrum actief, die wordt ondersteund door het WSW.

Volgens Guust Augustijn van WSW-Centrum is het binnen de nieuwe organisatie een stuk makkelijker geworden om gegevens uit te wisselen. “Hierdoor krijg je een beter beeld wat er speelt in het stadsdeel. Maar daardoor krijgen we ook een beter beeld van alle problemen die we moeten laten liggen door capaciteitstekort. We zouden bijvoorbeeld veel meer ondersteuning willen bieden bij renovaties, maar tot op heden hebben we daar te weinig capaciteit voor gehad. Maar stadsdeel Centrum ziet ook het belang in van onze organisatie en heeft voor dit jaar extra subsidie toegekend.”

Augustijn streeft naar een pro-actieve aanpak. Hij legt uit: “Eigenlijk zouden we het liefst direct na het aanvragen van een bouwvergunning door een huiseigenaar,

ondersteuning aan de bewoners willen aanbieden. Met de extra subsidie kunnen we daarmee dit jaar al beginnen.” Ook zal het WSW de huurdersvereniging in de toekomst actiever gaan ondersteunen, zodat deze club meer invloed uit kan oefenen op het huurbeleid in de binnenstad.

De spreekuren van WSW-centrum worden gehouden door vijftien, speciaal voor dat doel geschoolde vrijwilligers. Ze worden volgens Augustijn steeds drukker bezocht. “Ik merk dat we in dit samenwerkingsverband steeds professioneler zijn geworden. Wel is onze naamsbekendheid nog te klein. Er wordt nu gewerkt aan het voeren van meer publiciteit en aan het ontwerp van een duidelijk herkenbaar logo dat op stedelijk niveau gebruikt gaat worden voor alle wijksteunpunten wonen.”

Negatief advies

Margriet Koomen was betrokken bij de eerste plannen om te komen tot WSW's in alle stadsdelen. Het is in weinig stadsdelen gelukt om al per 1 januari een

“In Slotervaart denken ze dat wij de boel willen overnemen”

wijksteunpunt te hebben, zoals in eerste instantie het streven was. “Maar in Oud-West zijn ze in oktober vorig jaar al gestart en in ZuiderAmstel is men enige tijd bezig het huurteam om te vormen naar een WSW. We zijn met ons plan langs diverse stadsdelen en wijkcentra gegaan en over het algemeen is er positief op gereageerd.”

Maar niet in alle stadsdelen zit men te springen om een wijksteunpunt. Koomen: “In Slotervaart bijvoorbeeld werd negatief gereageerd door het wijkop-

bouworgaan. Ze denken dat wij daar de boel willen overnemen, terwijl het er juist om gaat om de bestaande organisaties te professionaliseren en de mogelijkheid te bieden een extra medewerker in dienst te nemen.”

In stadsdeel Slotervaart is al jaren de organisatie Eigenwijks actief. Hierin werken diverse bewonersorganisaties samen. In november werden vertegenwoordigers van onder meer bewonerscommissies, migrantenorganisaties en verenigingen van eigenaren gevraagd waar zij behoefte aan hebben als het gaat om advies en ondersteuning op het gebied van wonen en huren. Tijdens die bijeenkomst werd geconcludeerd dat Eigenwijks in feite al de rol heeft van een wijksteunpunt wonen. Ook werd de vrees uitgesproken dat het opzetten van weer een nieuwe organisatie zou leiden tot verwarring, terwijl Eigenwijks zijn ondersteunende taken nu prima uitvoert. Wel is er bijvoorbeeld behoefte aan meer voorlichting en aan meer budget voor professionele ondersteuning. De conclu-

sies en aanbevelingen zijn inmiddels naar het stadsdeelbestuur gestuurd.

Witte vlekken

Uit een inventarisatie van organisaties voor huurdersondersteuning in de stadsdelen is gebleken dat er nog een aantal witte vlekken is. Margriet Koomen van Huurdersvereniging Amsterdam.: “In Osdorp is bijvoorbeeld ook een wijkopbouworgaan actief, maar dat wil het stadsdeel graag professionaliseren. Dat kan met de middelen die nu door de centrale



Wethouder Tjeerd Herrema:

“Nu spelen veel partijen een rol en is de taakverdeling niet helder. Door alles bij elkaar te brengen op één punt wordt de drempel veel lager.”

stad worden geboden. In Noord en Zuidoost is nog helemaal niets op dit gebied. Er is wel opbouwwerk in die stadsdelen, maar daar is de laatste jaren alleen maar op bezuinigd. En de leefbaarheidsplatformen die daar actief zijn, zijn puur gericht op leefbaarheid en niet specifiek op volkshuisvesting. Juist in die stadsdelen is het hard nodig om huurders te helpen om hun eigen belangen te behartigen. Ik hoop dan ook dat het lukt om ook in Noord en Zuidoost een wijksteunpunt wonen op te zetten.”

Amsterdam-Noord laat desgevraagd weten zeker in te zijn voor het opzetten van een WSW. Er is inmiddels ook een motie van die strekking door de stadsdeelraad aangenomen. Een woordvoerder: “We zijn blij met de uitwerking van het stedelijk beleid en zijn vast van plan dit in Noord in te passen. Momenteel wordt bekeken hoe een en ander gefinancierd en opgezet kan worden.” In stadsdeel Noord wordt er van uitgegaan dat per 1 juli een WSW actief is. ■

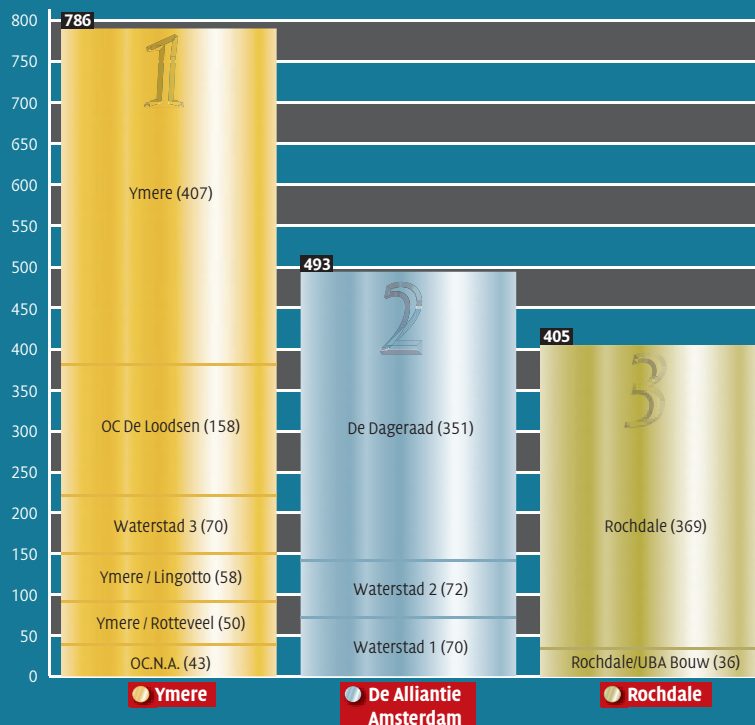
2006: wie bouwde in Amsterdam?

And the winner is ...



Ymere

Ymere leverde in 2006 veruit de meeste woningen op met een recordaantal van 786. Ter vergelijking: Eigen Haard, de winnaar van vorig jaar, produceerde in 2005 319 woningen.



Topdrie van opdrachtgevers die in 2006 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. De topdrie van ontwikkelaars bestaat dit jaar geheel uit corporaties.

Bron: Basisbestand Woningbouwlocaties OGA 20-12-2006.

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

Dit is de vierde maal dat de NUL20 Gouden Baksteen wordt uitgereikt. We bedachten deze prijs in een tijd dat de woningproductie in een diep dal zat na de hoogconjunctuur eind jaren negentig. De nieuwe woningnood herinnerde ons eraan dat kwantiteit ook een kwaliteit is. Het is een slingerbeweging. Wethouder Duco Stadij maakte in 2002 het opschrijven van de bouwproductie tot speerpunt van zijn beleid. De omslag ging, zoals alles in de bouwwereld, langzaam. De hoeveelheid in aanbouw genomen woningen ging in 2004 voor het eerst sinds lange tijd door de vijfduizend-grens, in 2006 werden ook meer dan vijfduizend woningen opgeleverd: 5110 om precies te zijn. Dit zijn getallen uit het Basisbestand van het Ontwikkelingsbedrijf (OGA). Om de urgentie van de woningproductie te accentueren, besloot NUL20 enkele jaren terug om naast de vele ar-

chitectuurprijzen 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. 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, al stonden vorig jaar voor het eerst twee commerciële ontwikkelaars in de topdrie. Dit jaar bestaat de topdrie weer uitsluitend uit corporaties: Nummer één Ymere leverde een enorm aantal woningen op (786), op ruime afstand gevolgd door de Alliantie (493) en Rochdale (405).

Bij het grote aantal van Ymere hoort wel een kanttekening. Het OGA rekent bepaalde typen grondige complexrenovatie

als nieuwbouw. Ymere leverde vorig jaar één groot renovatieproject in die categorie: MyPlace (de 'Berlageblokken') met 138 woningen. NUL20 volgt bij de Gouden Baksteen altijd de registratiemethode van het Basisbestand Woningbouwlocaties en daarom rekenen we ze mee, maar we stellen wel opgelucht vast dat Ymere ook zonder deze projecten als eerste eindigt.

Het aandeel opgeleverde sociale huurwoningen bedroeg in 2006 precies dertig procent. Het is nog niet bekend hoe de onderverdeling is in de marktsector. Vorige jaren bestond het aandeel middensegment koop- en huurwoningen uit ongeveer twintig procent. Van de markt woningen is 55 procent koop en 15 procent huur. ■

Fred van der Molen

Met dank aan Jan Smit van het Ontwikkelingsbedrijf Amsterdam