

# NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – juli 2007 #33

## Het belang van groen

De comeback van het buurtpark

Interview met Adriaan Geuze

Postzegelparkjes: een drama

Waarom stagneert  
de woningproductie?

Jongerenhuisvesting  
krijgt weer prioriteit

Bewonersinitiatieven:  
'laat ze vooral zelf hun gang gaan'



“Helemaal **nieuw** en  
tegelijk **historisch**”

## Ymere doet het

Yee Ling Tang is ingenomen met de woning die zij huurt van Ymere, in Klaver 4 aan de Wagenaarstraat. “Er zijn hier in de Dapperbuurt al te veel oude panden verdwenen. Daarom is het zo belangrijk om te vechten voor de historische panden die er nog zijn. Ymere heeft dat gedaan. Ik woon nu op een plek die enerzijds geschiedenis uitstraalt en anderzijds helemaal is aangepast aan eigentijdse woonwensen. Dat is zo'n prachtige combinatie.”

Ymere heeft dan ook met hart en ziel aan Klaver 4 gewerkt. De gevel is in oude glorie hersteld en er zijn sociale huur-, koop-, WIBO-woningen en bedrijfsruimten in gemaakt, die beantwoorden aan de eisen van deze tijd én aan de wensen van de

verschillende doelgroepen. Zo willen we actief bijdragen aan de herstructurering en renovatie van wijken.

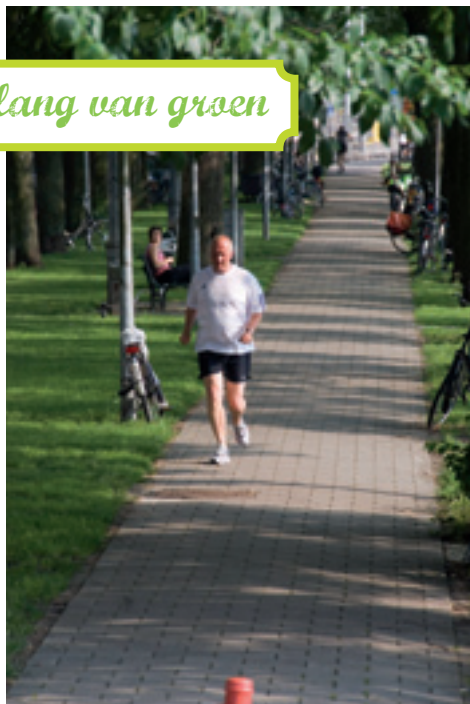
Dat kan omdat Ymere één van de grootste woningcorporaties van Nederland is. De balans tussen bouwen en behouden staat bij ons voorop. Daarom beheren we niet alleen bijna 49.000 huurwoningen, winkels en bedrijfsruimten, we ontwikkelen ook nieuwe woningen, in de koopsector én de huursector. Ymere is actief in de Noordelijke Randstad. Van Almere en Amsterdam tot in Leiden, Hoofddorp en Haarlem. Een gebied vol uitdagingen. De grootste uitdaging: met elkaar prettig wonen. Daar werken wij graag aan mee.

[www.ymere.nl](http://www.ymere.nl)

**YMERERE**

Door wonen gedreven

## Het belang van groen



De comeback van het buurtpark **8**



Jongerenhuisvesting krijgt weer prioriteit **22**

- 4 Gemeenschappelijke ruimte **Kort nieuws**
- 8 Eerste verdieping **Het belang van groen**
  - 8 **De comeback van het buurtpark**
  - 12 **Het drama van de postzegelparkjes**
  - 14 **Interview met landschapsarchitect Adriaan Geuze**
- 17 Als ik het voor het zeggen had **Friso de Zeeuw**
- 18 Tweede verdieping **Woningproductie stukt vooral door overspannen bouwmarkt**
- 22 Derde verdieping **Jongerenhuisvesting krijgt weer prioriteit**
- 26 Op Stap **Leerling-bouwplaats moet opleiding vaklui bevorderen**
- 28 Vierde verdieping **Buurtinitiatieven: tussen negeren en doodknuffelen**
- 31 De Leeskamer
- 32 Barometer **Lezersenquête NUL20**



Bouwstagnatie: stijgende prijzen en volgeboekte aannemers **18**



Op de schop: Amsterdamse parken **11,13 en 16**

In het volgende nummer:  
Duurzaam wonen  
Het maatschappelijk rendement van corporaties

De actuele Agenda staat online! Voor een overzicht van manifestaties en congressen in de sector: [www.nul20.nl/agenda.html](http://www.nul20.nl/agenda.html)

## Studentencomplex in Diemen

Woonstichting De Key ontwikkelt op de locaties Bergwijkdreef en het bedrijventerrein Bergwijkpark in Diemen een complex met vijfhonderd containerwoningen. Vanaf september kunnen studenten hun intrek nemen in het nieuwe containerdorp. Studenten van INHOLLAND krijgen voorrang bij het huren van deze woningen.

De grond en de gebouwen van INHOLLAND zijn begin dit jaar door De Key gekocht. De sloop van de vestiging Bergwijkdreef is inmiddels begonnen. De Key bouwt met het containerdorp verder aan haar plannen voor 'permanente tijdelijkheid'. De wooneenheden blijven staan tot 2012 en gaan daarna naar een andere locatie. Amsterdam breidt bovendien het aantal permanente studentenwoningen uit. Ymere is aan de rand van het Theo van Goghpark op IJburg begonnen aan de bouw van 69 woningen speciaal voor studenten van het conservatorium. Ymere realiseert de extra geïsoleerde woningen in samenwerking met Domus Vastgoedontwikkeling en stichting Jan Pieterszn. Huis. De door Rienks Architecten uit Breda ontworpen woontoren wordt in mei 2008 opgeleverd.

Verder komt in deelgebied Ravel aan de Zuidas woonruimte beschikbaar voor studenten. De plannen voor het gebied ten oosten van het hoofdkantoor van ABN Amro voorzien onder meer in de komst van bijna driehonderd goedkope woningen. De precieze invulling van Zuidas-onderdeel Ravel wordt de komende jaren met marktpartijen en corporaties nader uitgewerkt. De bouw zal op zijn vroegst beginnen in 2010. [BP]

## Amsterdamse Nieuwbouwprijs

De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en het Ontwikkelingsbedrijf Amsterdam stellen in samenwerking met stadszender AT5 en het Parool een publieksprijs in voor het beste nieuwbouwproject in Amsterdam. De prijs zal eind oktober voor het eerst worden uitgereikt.

De Amsterdamse Nieuwbouwprijs dient volgens de initiatiefnemers twee doelen. Bewoners van Amsterdam krijgen de kans hun mening te geven over de kwaliteit van de gerealiseerde nieuwe huisvesting. En de uitslag kan meer duidelijk maken over wat bewoners werkelijk belangrijk vinden in hun woonomgeving.

De wedstrijd begint met de zoektocht naar twintig nominaties. Daarvoor is eind juni een vragenlijst verzonden naar zo'n vijftienduizend bewoners van onlangs opgeleverde nieuwbouwwoningen. Op de vragenlijst kunnen de bewoners aangeven wat ze vinden van zaken als lichtinval, uitzicht op groen en contact met de burens. Vervolgens selecteert een jury – samengesteld uit de inzenders – de tien beste projecten. Daarna starten AT5 en het Parool een campagne, waarbij alle Amsterdammers worden opgeroepen hun stem uit te brengen. De campagne wordt eind oktober afgesloten met de prijsuitreiking, inclusief een groot feest. [BP]



## Binnentuin Van Lennepkade

Ymere heeft het binnenterrein van de woningen aan de Jacob van Lennepkade 76-84 opnieuw ingericht. Nadat er in overleg met de bewonerscommissie en bewoners een wensenlijst voor de tuin was opgesteld, kreeg een tuinontwerpster opdracht om een plan te maken. Dat heeft geresulteerd in een binnenterrein met beplanting die tegen een stootje kan, verschillende speelmogelijkheden voor de kinderen en diverse zitjes voor de bewoners. Tijdens de opening begin juni werden ook de leefregels bekendgemaakt die in overleg met de bewoners en het wijkgebouwgaan tot stand zijn gekomen. [BP]

## “Er komen geen subsidies”

De bouwproductiecijfers blijven tegenvallen. Tot 14 juni werden in Amsterdam 1568 woningen in aanbouw genomen. Woningbouwregisseur Bob van der Zande noemde dat tijdens een platformbijeenkomst in de Zuiderkerk zorgwekkend: “Met het huidige tempo wordt het streefcijfer van vijftienduizend woningen per jaar niet gehaald.” Gelet op het resterende planaanbod (ca. 7500 woningen) voor dit jaar lijkt het uiteindelijk nog goed te komen, maar de ervaring leert dat hoogstens de helft daarvan daadwerkelijk op tijd start. Het risico is volgens Van der Zande dan ook aanzienlijk dat de teller onder de vijftienduizend blijft steken.

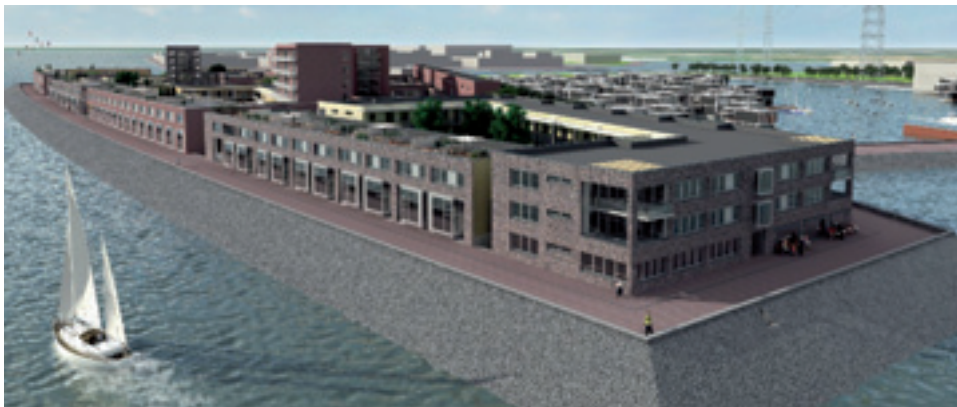
	Gepland 2007	t/m april	%
De Key	1075	22	2%
Ymere	1538	49	3%
Alliantie	1827	98	5%
Het Oosten	566	70	12%
Far West	539	106	20%
Rochdale	433	119	27%
De Woonmaatsch.	299	86	29%
Eigen Haard	942	361	38%
AWV	413	188	46%
	<b>7632</b>	<b>1099</b>	<b>14%</b>

De geplande platformbijeenkomst over kwaliteit én productie ('Mooi & Snel') werd daarmee vooral een gesprek over 'snel'. Van der Zande kondigde aan meer in de lijn van zijn voorganger Arthur Verdellen diensten, stadsdelen en ontwikkelaars te gaan aanspreken op productiedoelen.

Er zijn grote verschillen tussen de diverse corporaties. De Key startte bijvoorbeeld met slechts 2 procent van de geplande 1075 woningen, terwijl lijstaanvoester AWV bijna de helft van haar jaarplanning al heeft gerealiseerd.

Wethouder Maarten van Poelgeest noemde tijdens de Platformbijeenkomst de bouwafspraken met de corporaties cruciaal. “Stijgende bouwkosten mogen geen belemmering zijn om woningen in aanbouw te nemen. Drie jaar heeft de markt verdiend, bouw door als de winst minder is. Als er geen Nederlandse aannemers zijn, haal ze dan van elders, uit Polen bijvoorbeeld.” Van Poelgeest noemt kwantiteit niet strijdig met kwaliteit. “Daar zijn afspraken over.” Tot slot waarschuwde hij de ontwikkelaars: “We moeten niet op elkaar wachten. Die vijftienduizend woningen komen er niet vanzelf. En: er komen geen subsidies!” [BVDH]

Zie pag.18 voor meer informatie.



## Dijkwoningen op Steigereiland-Noord

**W**onen met uitzicht op het pittoreske Durgerdam. DeltaForte, ontwikkelaar namens woningstichting Rochdale, en Vesteda zijn begonnen aan de bouw van dijkwoningen en appartementen aan de noordkant van het Steigereiland in Amsterdam-IJburg.

In totaal verrijzen op Steigereiland-Noord verdeeld over negen bouwblokken 450 woningen, twee kinderdagverblijven en een horecabedrijf. Rochdale is opdrachtgever van 139 sociale huurwoningen, waaronder de huisvesting van twee woongroepen. Vesteda is ontwikkelaar van 170 vrije sector huurwoningen tot een maximale huurprijs van 1200 euro per maand. En beide partijen bouwen voor gezamenlijke rekening en risico 144 koopwoningen.

Volgens Arjen Mulder, projectontwikkelaar bij Vesteda, is sprake van een markant complex. "Er ontstaat een bijzondere stedelijkheid in een hoogwaardige drempelvrije openbare

ruimte. We hebben gekozen voor veel woningen aan smalle straatjes. Vanwege de ligging aan de rand van het IJmeer hebben de ontwerpers zich laten inspireren door de oude stadjes aan de toenmalige Zuiderzee. Plaatsen als Enkhuizen en Hoorn worden ook gekenmerkt door dichte bebouwing, woningen van vrijwel gelijke hoogte en smalle straatjes."

Om de diversiteit van de woningen te garanderen hebben Deltaforte en Vesteda drie verschillende architecten aan het werk gezet. "VMX Architects, DKV Architecten en Architectenbureau Marx & Steketee hebben gezamenlijk een ontwerp voor het eiland gemaakt. Dat heeft geleid tot de komst van gesloten bouwblokken met royale binnenhoven. Om ook de bewoners van de appartementen uitzicht op het water te geven, zijn de appartementen in woontorentjes van maximaal zeven bouwlagen ondergebracht," aldus Mulder. Medio 2010 moeten alle woningen zijn opgeleverd. [BP]

## Projecten in coalitie met stadsdelen

**D**e ontwikkeling van IJburg, Sciencepark, Noord (Noordwaarts) en vier andere grote projecten geschiedt voortaan in coalitieverband van gemeente en stadsdelen. De integrale verantwoordelijkheid komt bij een projectdirecteur te liggen, zo heeft het college van burgemeester en wethouders bepaald.

Daarmee wil de gemeente de aansturing van grote projecten eenduidiger regelen. Volgens wethouder Van Poelgeest kampt de stad met een aantal problemen. De jaarrekening 2005 van het Ontwikkelingsbedrijf (OGA) is afgekeurd. OGA blijkt over de grote projecten geen financiële verantwoording te kunnen afleggen. Parallel hieraan is geconstateerd dat de aansturing van deze projecten niet goed is georganiseerd en dat het in de ruimtelijke sector aan samenwerking ontbreekt. "Amsterdam wil een onderscheidende

plaats veroveren in Europa. Om dat te bereiken moet Amsterdam uitgroeien tot een metropool. De realisatie daarvan stelt juist extra eisen aan de ruimtelijke sector," aldus Van Poelgeest.

Nu heeft een projectmanager een dienstdirecteur boven zich. In plaats hiervan komt er bij grote projecten (meer dan 75 miljoen euro) een directe aansturing door bestuurders van stadsdeel en centrale stad. De financiële verantwoordelijkheid van de centrale stad blijft ongewijzigd.

Verder heeft het gemeentebestuur aangekondigd dat de diensten IVV, Ruimtelijke Ordening, het Ingenieursbureau Amsterdam, OGA, Economische Zaken en het Project Management Bureau vanaf dit najaar veel intensiever gaan samenwerken. De cultuur moet meer gericht worden op samenwerking en creativiteit. [BP]

## 942 gegadigden voor 108 woningen

**S**tadsdeelvoorzitter Rob Post van Amsterdam-Noord heeft begin juni persoonlijk de loting verricht voor de eerste honderd nieuwbouwapartementen in Overhoeks. Voor de appartementengebouwen De Oranje en De Prinsendam hebben zich 942 kandidaten aangemeld. "Dat zich bijna duizend mensen hebben ingeschreven, begrijp ik goed. De bewoners van Overhoeks wonen straks aan de zonnige zijde van de rivier het IJ die midden door het centrum van Amsterdam stroomt. Net als de Thames in Londen of de Seine in Parijs. Dit is een aanwinst voor Amsterdam," aldus de stadsdeelvoorzitter.

De prijzen van de appartementen liggen tussen 262.500 en 750.000 euro. De toewijzing van zeven penthouses in De Oranje en De Prinsendam verloopt via een andere procedure. De verkoop gaat door middel van notariële inschrijving op basis van een richtprijs. De penthouses worden verkocht aan de hoogste bidder. De verkoop van de volgende woningen in Overhoeks is voorzien eind dit jaar. [BP]

## Onder de Pannen in Noord

**W**oningbouwvereniging AWW is begonnen aan de bouw van 212 koop- en huurwoningen aan de rand van het centrum van Amsterdam-Noord. Het complex wordt gebouwd onder de titel Onder de Pannen en omvat onder meer 52 huurwoningen voor senioren en minder validen. Ook komen in het deelproject Buitenhart twaalf groepswoningen, die per stuk ruimte bieden aan zes verpleeghuisbewoners.

De nieuwbouw komt op de plek van woon- en zorgcentrum Het Schouw. Dit in de jaren zeventig gebouwde zorgcentrum zal na de bouw van het vervangende blok worden gesloopt.

AWW streeft heel bewust naar gemengd wonen. Het project bevat koop- en huurwoningen voor iedereen: jong en oud, fit en minder fit, gehandicapt of niet. Bij het ontwerp van de woningen is goed nagedacht over dingen die het leven gemakkelijker maken. Deuren en gangen zijn breed genoeg voor rolstoelen. Daarnaast zijn de woningen geschikt voor toepassing van domotica. Eerder bouwde AWW twee van dergelijke complexen aan de Zoelenkerstraat in Amsterdam-Osdorp en aan het Ananasplein, eveneens in Noord. [BP]

## 'Corporaties betalen prachtwijken'

6

Het geld voor de aanpak van Nederlandse probleemwijken, waaronder vijf in Amsterdam, moet komen van de woningcorporaties. Minister Vogelaar van Wonen, Wijken en Integratie gaat daarover onderhandelen met de gezamenlijke corporaties, zo blijkt uit het beleidsprogramma van het kabinet Balkenende IV. Eerder al kondigde het kabinet aan jaarlijks 750 miljoen euro van de corporaties te willen ontvangen. Daarvan zal 400 miljoen voor de probleemwijken worden bestemd. Gemeenten moeten dit najaar de plannen voor de verbetering van de probleemwijken gereed hebben. Bij het bezoek van minister Vogelaar aan de Bijlmer half juni schetste wethouder Tjeerd Herrema van Volkshuisvesting de aanpak die Amsterdam voor ogen staat. "De wijk aanpak moet ervoor zorgen dat bewoners weer kunnen, willen en mogen meedoen." Daarbij gaat het de gemeente om bewonersparticipatie en integratie. Eén van de belangrijkste dingen die Amsterdam wil bereiken, is het verbeteren van het pedagogisch klimaat. Dat moet gebeuren door ouders te ondersteunen bij de opvoeding van hun kinderen, het tegengaan van schooluitval en verbetering van de kwaliteit van het onderwijs. Probleemgezinnen moeten kunnen rekenen op brede hulp achter de voordeur. En werkloosheid moet worden bestreden door meer te investeren in nieuwe combinaties van werken en leren. De gemeente zal de plannen onder de titel 'krachtige mensen, krachtige buurten' de komende weken nader uitwerken.

Vogelaar heeft via drie werkbezoeken alle Amsterdamse probleemwijken in ogenschouw genomen. "Sommige buurten zullen we moeten heroveren", zo verklaarde zij na afloop van haar bezoek aan de Westelijke Tuinsteden. Mensen keren zich van de samenleving af. Volgens haar dragen gemeente, stadsdelen en corporaties daar een bepaalde verantwoordelijkheid voor. "Dat mensen het vertrouwen in overheid en corporaties helemaal kwijt zijn, heeft te maken met onze manier van communiceren. Mensen worden alleen van formele besluiten op de hoogte gesteld. Voor de rest wordt er niet naar hen omgekeken." Ze sprak onder meer met een bewoner, die al in 1993 te horen heeft gekregen dat zijn woning in Osdorp zou worden gesloopt. "Veertien jaar later weet zo'n iemand nog niet waar hij aan toe is. Dan is het niet verwonderlijk dat mensen het vertrouwen in de overheid volledig verliezen." [BP]



## Eerste solid op Haveneiland

Wonen, een winkel beginnen of een hotel uitbaten. Woningcorporatie Het Oosten is op het Haveneiland van IJburg begonnen aan de bouw van een pand waarin huurders mogen doen wat ze willen. Het wordt het eerste gebouw van Nederland dat helemaal bestemmingsvrij is, zo meent de Amsterdamse woningbouwvereniging.

Het concept van de zogeheten solids is ontwikkeld door directeur Frank Bijdendijk. Hij wil gebouwen laten ontstaan die zich kunnen aanpassen aan de tijd. Net zoals de pakhuizen in de binnenstad van Amsterdam door de eeuwen heen steeds andere bestemmingen hebben ge-

kregen. Door bijzondere vormgeving moeten deze gebouwen zich bovendien kunnen ontwikkelen tot de meest geliefde bouwwerken van de stad. Verder benadrukt Bijdendijk de duurzaamheid van een solid. Terwijl de meeste nieuwbouwwoningen hooguit vijftig jaar meegaan, moet een solid zeker tweehonderd jaar blijven staan.

De plannen zijn uitgewerkt door projectontwikkelaar Kristal. Blok 1 op het Haveneiland krijgt negen verdiepingen. Op termijn wil Het Oosten ook op andere plekken in de stad dergelijke bestemmingsvrije gebouwen realiseren. [BP]

## Nieuw leven voor oude gebouwen

Eind augustus start een publiekscampagne om burgers te betrekken bij de herbestemming van aansprekende gebouwen die leeg staan of leeg komen.

Onder meer in een wekelijks televisieprogramma op AT5 en op een website wordt een dertigtal gebouwen belicht, die in aanmerking komen voor herbestemming. Burgers mogen hun stem uitbrengen op de panden die volgens hen moeten worden aangepakt. Aan het eind van de zes weken durende campagne worden tien winnaars verdeeld over vijf categorieën bekendgemaakt. De initiatiefnemers maken zich vervolgens sterk voor de financiering van een haalbaarheidsonderzoek voor deze tien.

Het kan soms jaren duren voordat een besluit tot herbestemming of sloop van in onbruik geraakte kerken, scholen, kantoren en andere bedrijfsgebouwen wordt genomen. En als een besluit dichtbij komt, moet er weer draagvlak worden gecreëerd. En al die tijd gebeurt er weinig met een gebouw dat misschien wel een impuls kan zijn voor de leefbaarheid van een buurt.

Dat kan ook anders, bedachten de initiatiefnemers van deze campagne, waaronder de stichting Agora

Europa. Je kunt ook beginnen bij het draagvlak. Uiteindelijk draait het om de mensen en organisaties die er hun schouders onder zetten. Zij nodigden daarom wijkorganen, maatschappelijke organisaties en corporaties uit met voorbeelden te komen van gebouwen die de komende jaren kunnen worden aangepakt. Daaruit is een selectie van dertig gebouwen gemaakt, met onder meer de Pius X-kerk en gelijknamige school in Slotervaart, de Augustinuskerk aan de Nieuwendammerdijk in Noord, delen van het Food Center in Westerpark en het GAK-gebouw en voormalige Elseviergebouw in Bos en Lommer. Het gaat om panden die al leeg staan of waarvan leegstand binnen drie jaar te verwachten is en waarvan herbestemming realistisch is. Alle Amsterdammers kunnen vanaf begin juli stemmen via de website [www.nieuwlevenvooroudegebouwen.nl](http://www.nieuwlevenvooroudegebouwen.nl). De campagne wordt ondersteund door de gemeente, diverse stadsdelen en vrijwel alle corporaties. De startbijeenkomst van de mediacampagne is op 28 augustus in gebouw Het Sieraad, de herontwikkelde voormalige Edelsmedenschool in De Baarsjes. Meer informatie over de campagne is te verkrijgen bij de stichting Agora Europa (tel. 020-6380558). [JVDT]

# Inkomenstoets tegen scheefwonen

Sociale woningbouw moet terecht komen bij huurders die betaalbare woningen het meest nodig hebben. De Amsterdamse woningcorporaties steunen de komst van een inkomenstoets om scheefwonen tegen te gaan, zo verklaart AFWC-directeur Hans van Harten. Wel bepleit de Federatie een toetsing toegesneden op de populaire wijken, zoals de Amsterdamse binnenstad.

Begin juni lanceerde wethouder Tjeerd Herrema van volkshuisvesting het voorstel scheefwoners naar een duurder huis te laten verhuizen. Of anders meer huur voor hun sociale huurwoning te laten betalen. "Niet alle ideeën zijn nieuw. De Amsterdamse corporaties hebben een paar jaar geleden al gepleit voor inkomensafhankelijke huren. Dat voorstel werd toen door de PvdA nadrukkelijk afgewezen. We zijn verheugd te merken dat er in die kring blijkbaar anders over dit onderwerp wordt gedacht," aldus Van Harten.

Herrema denkt aan een toets elke vijf jaar, waarbij mensen met een inkomen van twee keer modaal, ongeveer zestigduizend euro per jaar, extra huur gaan betalen. "Die grens vinden wij te hoog. Slechts zeven procent van onze sociale woningvoorraad wordt bewoond door mensen met twee maal modaal. Dat zet

geen zoden aan de dijk. Wij zouden de toetsing liever leggen op de voormalige ziekenfondsgrens (35.000 euro –red.) of vlak daar boven. Ook is het denkbaar een dergelijke toets om de drie jaar te doen."

Verder is Van Harten geen voorstander van een algemene maatregel. "Het is belangrijk onderscheid te maken naar buurten. In gewilde wij-

ken, zoals de binnenstad zijn we zeker voor zo'n toetsing. Maar er zijn minder populaire gebieden, neem een plek als Geuzenveld, waar we blij zijn dat er mensen met een hoger inkomen willen wonen. Die bewoners moet je niet weggagen."

Bij een dergelijke maatregel ziet hij een belangrijke rol weggelegd voor de corporaties. Die kunnen de toetsing technisch uitvoeren. Ook nu al wordt bij de toewijzing van de woning naar het inkomen gevraagd.

Bovendien kunnen corporaties behulpzaam zijn bij het vinden van een andere woning. Meer geld vragen voor hetzelfde huis, vraagt volgens Van Harten wel om een wetswijziging. "In het verleden hebben juristen deze kwestie bekeken. Ze reageren verdeeld. De huidige wet verbiedt het niet, maar het is zeer de vraag of zoiets bij de kantonrechter stand houdt. Het lijkt daarom verstandig eerst de wet te wijzigen." [BP]



Hans van Harten, directeur AFWC: ... al jaren voor inkomensafhankelijke huren



## Kunstdoek in Spaarndammerstraat

Woonstichting De Key heeft in de Spaarndammerstraat een 'kunstdoek' opgehangen van ruim 18 meter breed en 3,5 meter hoog. Het doek is opgehangen aan de gevel van de oude AH-winkel. Ontwikkelaar De Principaal realiseert op deze plek een gezondheidscentrum voor de Spaarndammerhout. Volgens De Key wordt op deze manier de omgeving opgevrolijkt. Ook heeft het doek tot doel kunst in de openbare ruimte te promoten. Op het doek zijn twaalf kunstwerken afgebeeld. [BP]

## Voorrang voor mantelzorgers

Mantelzorgers moeten voorrang krijgen op de woningmarkt in Amsterdam. De gemeenteraad wil dat mensen die voor een ziek iemand zorgen, hoger op wachtlijsten voor een woning komen. PvdA en de SP schrijven dit in een notitie. Daarmee wordt een nieuwe groep woningzoekenden met voorrang op de huizenmarkt toegevoegd. Beide partijen vragen wethouder Herrema zo snel mogelijk vijftig huurwoningen te reserveren voor mantelzorgers. Ook wordt het college verzocht in overleg te treden met woningcorporaties en stadsdelen. Voorts willen beide partijen dat inwonende mantelzorgers medehuurder worden en woonrechten opbouwen. [BP]

## Projecten in coalitie met stadsdelen

De ontwikkeling van IJburg, Sciencepark, Noord (Noordwaarts) en vier andere grote projecten geschiedt voortaan in coalitieverband van gemeente en stadsdelen. De integrale verantwoordelijkheid komt bij een projectdirecteur te liggen, zo heeft het college van burgemeester en wethouders bepaald. Daarmee wil de gemeente de aansturing van grote projecten eenduidiger regelen. Volgens wethouder Van Poelgeest kampt de stad met een aantal problemen. De jaarrekening 2005 van het Ontwikkelingsbedrijf (OGA) is afgekeurd. OGA blijkt over de grote projecten geen financiële verantwoording te kunnen afleggen. Parallel hieraan is geconstateerd dat de aansturing van deze projecten niet goed is georganiseerd en dat het in de ruimtelijke sector aan samenwerking ontbreekt. "Amsterdam wil een onderscheidende plaats veroveren in Europa. Om dat te bereiken moet Amsterdam uitgroeien tot een metropool. De realisatie daarvan stelt juist extra eisen aan de ruimtelijke sector," aldus Van Poelgeest. Nu heeft een projectmanager een dienstdirecteur boven zich. In plaats hiervan komt er bij grote projecten (meer dan 75 miljoen euro) een directe aansturing door bestuurders van stadsdeel en centrale stad. De financiële verantwoordelijkheid van de centrale stad blijft ongewijzigd. Verder heeft het gemeentebestuur aangekondigd dat de diensten IVV, Ruimtelijke Ordening, het Ingenieursbureau Amsterdam, OGA, Economische Zaken en het Project Management Bureau vanaf dit najaar veel intensiever gaan samenwerken. De cultuur moet meer gericht worden op samenwerking en creativiteit. [BP]



*Het belang van groen*

# De comeback van het buurtpark

*Na jaren van bezuinigingen investeert de stad weer volop in nieuwe parken en plantsoenen. Nieuwbouwwijken als IJburg en Overhoeks in Amsterdam-Noord worden groener dan hun voorgangers. Hoe is die trendbreuk ontstaan? En welk effect heeft een park eigenlijk op de prijzen van woningen eromheen?*

Jaco Boer

Leeg en sober. Zo gaan de nieuwe buurtparken op IJburg er uitzien. Een voorproefje van de groene oasen is al te zien op het Haveneiland, waar maar liefst zes nieuwe parkjes zullen komen. Eind 2006 werd op de westpunt het Joris Ivensplein opgeleverd. Aan beide kanten van een klinkerplein liggen twee

*Water aan de achterkant levert vijftien procent waardevermeerdering op. Vrij uitzicht is goed voor twaalf procent.*

sober ingerichte grasvelden. De boompjes steken er nog mager af tegen de stoere lantaarnpalen. Ook in het Theo van Goghpark op het oostelijk deel van het eiland zal het nog jaren duren voordat

de bomen het uitzicht bepalen. Al staan er ook dertien volwassen platanen die bij de RAI voor de Noord/Zuidlijn moesten wijken. Het grasveld met in het midden een ellipsvormige open plek is wel lekker groot. Over enkele jaren staat er ook nog een theehuis en kan er worden gespeeld op een paar sport- en speelveldjes. Wie nog meer ruimte nodig heeft om te vliegeren of uit te waaien, kan natuurlijk ook naar het Diemerpark dat bijna 2,5 keer zo groot is als het Vondelpark. Aan groen hebben de IJburgers geen gebrek.

IJburg is niet de enige nieuwbouwwijk waar de stad – ondanks flinke tekorten op de grondexploitatie – ruimhartig de portemonnee trekt voor de aanleg van nieuwe parken en plantsoenen. Ook op het voormalige Shell-terrein aan de Noordelijke IJ-oever legt de gemeente over de hele lengte van het gebied een vijftig meter breed oeverpark aan. Als daar de groene scheg, het arboretum en de groene binnen-

tuinen van de appartementengebouwen bij worden opgeteld, zal dadelijk zeker een kwart van het oppervlak uit groen bestaan. Dat zijn getallen waar de bewoners van het Oostelijk Havengebied en Nieuw-Sloten alleen maar van kunnen dromen. In de tijd dat hun wijken werden ontworpen, had groen bij bestuurders en ontwerpers geen hoge prioriteit.

Gemeente heeft de regie  
Waar komt die plotselinge aandacht voor groene woonwijken vandaan? Worden ontwerpers door projectontwikkelaars onder druk gezet om aan de wensen van koopkrachtige gezinnen tegemoet te komen? Of zijn bestuurders tot inkeer gekomen? Remco Daalder van de dienst Ruimtelijke Ordening vermoedt het laatste. “Ik zie steeds vaker dat mensen bij nieuwbouwprojecten groen als iets vanzelfsprekends beschouwen. Natuurlijk hebben parken en plantsoenen allerlei functies voor de stad. Daar is recentelijk nog het



verhaal over de verbetering van de luchtkwaliteit bij gekomen. Maar ik hoor steeds minder van dat soort instrumentele argumenten in discussies over groen. Er wordt in nieuwe buurtparken geïnvesteerd, omdat het gewoon leuk is en het erbij hoort. Ontwerpers gebruiken parken ook steeds vaker als blikvanger voor een wijk. Kijk maar naar Overhoeks.”

Ook stedenbouwkundig ontwerper Ton Schaap van DRO ziet kritische projectontwikkelaars niet als de oorzaak van de nieuwe aandacht voor buurtparken. “Voor IJburg heeft de gemeente zelf van tevoren bepaald hoeveel groen er nodig was. De ontwikkelaars kwamen pas later in beeld.” Zo is per woning op het Haven-eiland en Steigereiland achttien vierkante meter buurtgroen aangelegd waarvan tweederde bestaat uit speelvelden en parkjes voor de buurt. Voor heel IJburg komt daar nog zo’n twintig hectare aan wijkgroen bij, zoals het Diemerpark en de strandjes op het Buiteneiland. De IJburgers hebben bovendien nog het IJmeer onder handbereik. Toch heeft de gemeente de verleiding weerstaan

om dat water als groen mee te tellen in haar planologische normen. Eerder leidde het idee dat ‘blauw’ allerlei functies van ‘groen’ kan overnemen in het Oostelijk Havengebied achteraf tot protesten van toegestroomde gezinnen die trapveldjes voor hun koters misten. Schaap: “Daar hebben we veel van geleerd”.

Overigens hebben de IJburgers hun grote aantal parken en plantsoenen niet alleen te danken aan de klagers uit het Oostelijk Havengebied. Van de voormalige vuilstort aan de Diemer Zeedijk was weinig anders te maken dan een park. Bovendien maakt de geïsoleerde ligging van IJburg dat de wijk zelfvoorzienend moest worden. De bewoners kunnen niet terugvallen op andere groengebieden in de buurt. Schaap wijst nog op een ander verschil tussen beide nieuwbouwwijken. “Bij de inrichting van het Oostelijk Havengebied waren we gebonden aan de havenbekkens en kaden. Die structuur bepaalde grotendeels de inrichting van de openbare ruimte. IJburg is meer een ‘tabula rasa’. Er is alle vrijheid om te doen wat je wilt.”

IJburg en Overhoeks worden groener dan oudere nieuwbouwwijken als Nieuw-Sloten of het Oostelijk Havengebied. Maar in naoorlogse wijken moeten bomen en grasvelden juist plaatsmaken voor woningbouw. Zo staan er na de opknapbeurt van de Bijlmermeer bijna tweeduizend woningen meer in het gebied dan daarvoor. Omdat het gros van de nieuwbouw ook nog eens uit eengezinswoningen bestaat, zal een fors deel van de vijfhonderd hectare aan groen verdwijnen. Een derde van het Bijlmerpark maakt bijvoorbeeld plaats voor nieuwe woonwijken. Bovendien zal veel openbaar groen worden omgezet in water en privé-tuinen. Het stadsdeel verwacht dat over enkele jaren de totale hoeveelheid openbare ruimte inclusief pleinen en straten zal zijn gehalveerd. De verhouding bebouwing/openbare ruimte was eens 20/80 en wordt na de vernieuwing 60/40. Het stadsdeel presenteert het als een verbetering: ‘Groen in de Bijlmermeer: van veel naar goed’. Het verhaal erachter: de hoeveelheid groen is straks wel te beheren. Waar in het verleden niemandslanden met doorgeschoten bomen en struikgewas ontstonden, komt straks een nieuwe groenstructuur die wel goed wordt onderhouden.

Dergelijke geluiden hoor je ook in de Westelijke Tuinsteden. Niet toevallig valt ook daar de herstructurering samen met een flinke uitdunning van parken en plantsoenen. Er komen tot 2015 niet alleen tussen de 14.000 en 30.000 woningen bij. Het zijn ook nog eens grotere woningen. Enkele jaren geleden schatte de Dienst Ruimtelijke Ordening dat in Slotervaart bijna de helft van het groen op maaiveldniveau door de vernieuwingsoperatie zal verdwijnen. Sindsdien is het verwachte aantal nieuwe woningen tot 2015 nog verder gegroeid.

#### Noordoevers versus zuidoever

Het groen op Overhoeks is weer anders tot stand gekomen. Omdat de stedenbouwkundigen er aan het tekenen gingen, had de bewonersvereniging ANGSAW (Amsterdam-Noord Groene Stad aan het Water) al gepleit voor een groene en vrij toegankelijke IJ-oever. Ton Schaap en Jaap van den Bout, die in opdracht van de gemeente en ontwikkelaar ING RE het stedenbouwkundig plan voor

de wijk ontwierpen, maakten dankbaar gebruik van die voorzet. “In het Programma van Eisen stond niets over een oeverpark of groene scheg. Daar zijn we zelf mee gekomen. Het leek ons een goed idee om de contrasten tussen de twee oevers te versterken. Aan de ene kant is het druk en stenig, aan de andere kant kun je dadelijk ontspannen in het zonnetje”, verklaart Schaap. Hoewel de ontwikkelaar al bij het teke-



nen in beeld was, heeft hij geen enkele druk vanuit ING RE ervaren om meer groen in het plan te stoppen. “Ze zijn wel op een cruciaal moment achter ons plan gaan staan. Er moest worden bezuinigd, maar de ontwikkelaar wilde niet op de omvang van het park beknibbelen. Dat was erg prettig.”

Om het oeverpark te kunnen aanleggen, heeft de gemeente een strook langs het IJ aangeplempt. Die dient tegelijk als aanvaarbeveiliging voor de achterliggende gebouwen. Het oorspronkelijke terrein kon daardoor helemaal worden gebruikt voor de vierduizend woningen, 200.000 vierkante meter aan kantoren en 85.000 vierkante meter aan voorzieningen die op Overhoeks moeten komen. Dat betekent overigens niet dat er in lage dichtheden zal worden gebouwd. “Met meer dan 150 woningen per hectare zitten we op een hoger niveau dan in het Oostelijk Havengebied”, vertelt projectdirecteur Arthur van



Neerijnen van de ontwikkelcombinatie Overhoeks, waarin ook Ymere is opgenomen. “Maar het park en de groene binnentuinen die we in de halfopen bouw-

### Stad loopt winst mis

Het is voor het gemeentelijk Ontwikkelingsbedrijf wellicht wat zuur dat het bij Overhoeks financieel niet meedeelt in de winst die

### Groen wordt weer als iets vanzelfsprekends beschouwd

blokken gaan aanleggen, zullen dadelijk toch voor een groen gevoel gaan zorgen. Dat is ook belangrijk. Met het grote aantal appartementen zijn privé-tuinen op Overhoeks schaars.”

de ontwikkelaars kunnen halen dankzij de extra groeninjectie. In het vorige nummer van NUL20 meldden we al dat kopers van appartementen voor uitzicht op het park en het IJ al snel 2000 euro

per vierkante meter meer moeten neerleggen dan bewoners die daar niet van profiteren. Dat geld vloeit rechtstreeks in de kas van ING RE en Ymere. De gemeente blijft achter met een tekort op de grondexploitatie van 30 miljoen. Toch vindt René Grotendorst van projectbureau Noordwaarts dat je als gemeente daar niet over moet piepen als je in één keer wil afrekenen met een ontwikkelaar. “Ik moet ook nog zien of die winst voor ING Vastgoed uiteindelijk wel zo groot is als nu lijkt. Op dit moment staat alleen het gouden randje in de verkoop. Maar er moeten ook nog woningen bij de Van der Pekbuurt en 60.000 vierkante meter aan kantoorvloer worden verkocht. Het ontwikkelrisico is nog lang niet voorbij.”

Het is volgens hem sowieso lastig om bij gebiedsontwikkeling de kosten en opbrengsten in evenwicht te houden. “In principe hebben die niets met elkaar te maken. Wat je aan erfpacht binnen kan halen, is afhankelijk van andere zaken en kan dus minder of meer zijn dan je uitgaven aan bodemsanering of de aanleg van groen. Een tekort in de grondexploitaties kun je ook niet meer compenseren met de bouw van extra kantoren. Zelfs in de huidige hoogconjunctuur levert dat veel minder op dan de bedragen waaraan we waren gewend.”

### GROEN ZORGT VOOR HOGERE HUIZENPRIJZEN

Parken en plantsoenen vervullen in steden allerlei functies. Ze geven bewoners niet alleen verkoeling en rust, maar zorgen ook voor demping van het verkeerslawaai en een betere luchtkwaliteit. Prettig voor ontwikkelaars en huizenverkopers is ook dat groen in de buurt zorgt voor hogere huizenprijzen. In de jaren zeventig en tachtig vonden onderzoekers in de Verenigde Staten al dat kavels met bomen tussen de vijf en zeven procent meer opleverden dan andere bouwgrond. Grofweg dezelfde percentages vond het onderzoeksbureau Alterra tien jaar geleden bij een studie over waardeverhoging van parken en plantsoenen in een aantal Nederlandse steden. Huizen waarvan de tuin grenst aan water dat in verbinding staat met een plas, bleken bij verkoop gemiddeld zelfs 28 procent meer op te leveren dan vergelijkbare woningen zonder dat kenmerk.

Het onderzoek is in 2004 herhaald voor een aantal middelgrote steden en voormalige groeikernen als Zoetermeer en Purmerend. De resultaten bleken daarbij ongevoelig voor veranderingen in de conjunctuur en regionale verschillen. Water aan de achterkant van een

woning leverde vijftien procent extra op. Vrij uitzicht op open landschap was goed voor een waardevermeerdering van twaalf procent. Met een meerwaarde van ‘slechts’ zes procent levert water aan de voorzijde of een park aan de voor- of achterkant van de woning nog het minste voordeel op. Amsterdam is door Alterra niet onderzocht, maar makelaar Geraldine Hallie kan zich wel iets voorstellen bij een waardestijging van gemiddeld zeven procent voor een park of plantsoen om de hoek. Toch zal ze bij het taxeren van een woning nooit uitgaan van vaste percentages. “Er zijn te veel andere factoren die van invloed zijn op de prijs van een locatie. Voor uitzicht op het Vondelpark hebben mensen ook meer geld over dan vrij zicht op het Maria Austriapark.” De hoogste prijzen kunnen nog altijd worden gevraagd als er zowel groen als water in de buurt ligt. “Voor de woningen op Overhoeks ben ik hoog in de markt gaan zitten. De combinatie van uitzicht op het Oeverpark en het IJ met de binnenstad onder handbereik is heel bijzonder.” Voor een penthouse in het luxe appartementencomplex De Oranje moet dan ook al snel 750.000 euro worden neergelegd.

## Nieuw: Theo van Goghpark

Het Theo van Goghpark wordt het grootste park van het Haveneiland, ongeveer zo groot als het Sarphatipark in Oud-Zuid. Maar dat is dan ook wel de enige overeenkomst: het nieuwe park bestaat uit een grote, verdiepte grasbak omgeven door bomen. Een ideaal voetbalveld, zo op het eerste gezicht. Er komen trouwens ook een paar sportveldjes op. De aanleg van het park wordt dit jaar voltooid. Langs de hele westkant van het park loopt een grote hardstenen parkmuur. Deze muur varieert in hoogte van twintig centimeter tot twee meter. Midden in het park komt in de toekomst een theehuis. Alles staat in het teken van de grasmat: de acacia's zijn gekozen omdat de kleine bladeren veel zonlicht doorlaten. De dertien volwassen platanen zijn overgeplant van het RAI-terrein.



# Het drama van de postzegelparkjes

Weet u nog: in Amsterdam zouden met een kleine investering bijna driehonderd 'postzegelparkjes' kunnen worden aangelegd. We schrijven 2001. Inmiddels zijn vier van deze groene speel- en ontmoetingsplekken gerealiseerd. Bestuurders en buurtbewoners zijn enthousiast, maar tot 2009 komen er hooguit acht nieuwe voorbeelden bij. Waar gaat het fout?

Jaco Boer

In 2001 doken ze plotseling op: de 'postzegelparkjes'. Kleine stukjes openbare ruimte, soms groen, dan weer bestraat, waar bewoners uit de buurt elkaar kunnen ontmoeten of op een bankje kunnen uitrusten van de stadse drukte. Uit een inventarisatie van de Dienst Ruimtelijke Ordening bleek dat in Amsterdam zeker 270 'vergeten' plekken waren die met relatief weinig geld en inspanning tot een waardevol mini-parkje omgetoverd konden worden. Het stadsbestuur was enthousiast en stelde geld beschikbaar voor vijf voorbeeldprojecten. Medewerkers van DRO en de stadsdelen gingen aan de slag. Maar in de praktijk bleken de postzegelparkjes veel lastiger te realiseren. Bestuurders raakten verstrikt in ellenlange inspraakprocedures. En budgetoverschrijdingen waren eerder regel dan uitzondering.

## Frustratie overheerst

Zes jaar later zijn vier van de vijf projecten opgeleverd. Het parkje aan de Lodewijk van Deysselstraat is definitief gesneuveld. Heiko Miskotte van DRO kan er een boek over

schrijven. Maar liever heeft hij het over de parkjes die wél zijn gelukt, zoals de fontein voor restaurant Americain op het Leidseplein. "Van een donker hoekje is dat plotseling een prettige verblijfsplek geworden." Ook de steiger op de kop van het Borneo-eiland bleek een voltreffer: het ooit saaie pleintje is 's zomers een gewilde zon- en zwemplek geworden. En op het vernieuwde Van Boetzelaerplein in Westerpark wordt inmiddels druk gespeeld.

Toch overheerst bij Miskotte de frustratie dat het voorlopig bij deze vier postzegelparkjes is gebleven. Vier 'officiële' tenminste, want vast hebben stadsdelen meer ontmoetingsplekken aangelegd zonder deze te labelen als 'postzegelpark'. Neem de nieuwe fontein op de Hogeweg, waar het sinds de opening bruist van de activiteit. Niet tot genoegen van alle buurtbewoners overigens.

Anderhalf jaar geleden heeft de Amsterdamse Raad voor de Stadsontwikkeling nog een symposium over het onderwerp gehouden. Maar daar bleken de stadsdelen amper bereid of in staat om extra budget voor het initiatief vrij te maken. "Sommigen hebben al geen geld meer om hun bestaande pleinen en parken goed te onderhouden. Die zitten niet te wachten op nieuwe verplichtingen." Miskotte stelde op het symposium nog wel voor om een 'toolkit' te maken waarin kant-en-klare bouwstenen voor de parkjes financieel en technisch tot in detail zijn uitgewerkt. "Het is zonde als bestuurders en ontwerpers iedere keer het wiel opnieuw moeten uitvinden." Met dit handboek onder de arm zou elk stadsdeel na een injectie van een

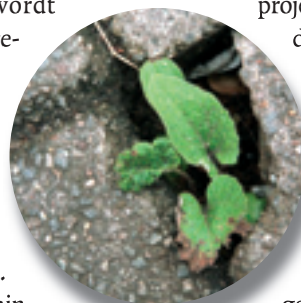
miljoen euro uit de centrale stad vier nieuwe postzegelparkjes kunnen aanleggen. Binnen één collegeperiode zou de stad er daardoor 56 mini-oasen bij kunnen krijgen. Maar ook dit plan is gestrand op geldgebrek.

## Vijf nieuwe parkjes

Inmiddels heeft wethouder Marijke Vos wel een miljoen euro toegezegd voor nieuwe kleinschalige groenprojecten in de stad. Stadsdelen moeten daarbij bereid zijn om de helft van de projectkosten te dragen. Tot nu toe heeft dat vijf aanvragen voor nieuwe postzegelparkjes opgeleverd, terwijl er volgens DRO misschien nog drie bij zullen komen. Voor de

PvdA-fractie in de gemeenteraad is dat veel te mager. In februari van dit jaar diende ze een raadsnotitie in waarin werd gepleit voor meer aandacht en geld voor het postzegelplan. Op marktpartijen en andere sectoren als zorg en cultuur zou een beroep moeten worden gedaan voor mede-financiering. En DRO zou alsnog de toolkit moeten kunnen maken en de voortgang van het project gaan bewaken.

Het college van B en W heeft nog niet gereageerd op het pleidooi. Raadslid Hetti Willemse gaat er daarom binnenkort weer achteraan. Want dat de postzegels er moeten komen, staat voor haar vast. "Het is een ideale manier om participatie en ontmoeting te organiseren in buurten. Bovendien groeit de stad in hoog tempo dicht. Met de aanleg van tientallen aangeklede plekken kun je op een relatief eenvoudige manier de leefbaarheid in buurten verbeteren. Woningcorporaties moeten dan ook zeker worden aangemoedigd om mee te doen." ■



Geen officieel 'postzegelpark' maar wel een nieuwe ontmoetingsplek voor buurtbewoners: het nieuwe plein plus fontein op de kruising van de Hogeweg en de Linnaeusparkweg in de Watergraafsmeer. Niet iedereen is er blij mee: omwonenden klagen over geluidsoverlast van spelende kinderen.





## Op de schop: Beatrixpark

Het Beatrixpark is sinds de opening in 1938 diverse keren uitgebreid en weer ingeperkt. De vele mutaties hadden het park tot een wat rommelig oord gemaakt, maar het 'verbeterplan' van DRO moet daar een einde aan maken. Inmiddels is al het meubilair vervangen en de bestrating verbeterd. Ook de Stadstuin in het oudste deel wordt aangepakt. En in het meest zuidelijke deel komen in de toekomst alle doorgaande fiets- en looproutes samen. Lang blijft het er niet rustig, want de Zuidas-plannen voorzien eerst gedeeltelijke bebouwing en later uitbreiding over de A10 als de wegen eenmaal verzonken zijn.



# 'Amsterdammers houden van

*Wat voor groen heeft hedendaags Amsterdam nodig? Adriaan Geuze, landschapsarchitect en hoogleraar landschapsarchitectuur, prijst de stad voor het goede boombeheer. Ook heeft Amsterdam tal van levendige stadsparken. Maar soms vliegt de gemeente uit de bocht. Het versmallen van het IJ voor de groene oever van Overhoeks had wat hem betreft achterwege kunnen blijven. Evenmin ziet Geuze iets in de gedachte van Amstelland het nieuwe park van Metropool Amsterdam te maken. Wil Amsterdam een nieuw park? "Maak dan van het IJmeer een waterpark"*

Bert Pots

**A**driaan Geuze is oprichter van het Rotterdamse bureau West8 urban design & landscape architecture b.v. en hoogleraar landschapsarchitectuur aan Harvard University. Hij kent Amsterdam heel goed. Niet alleen woonde hij lange tijd in Oud-West, Geuze is verantwoordelijk voor het stedenbouwkundig ontwerp van de schiereilanden Borneo en Sporenburg in het Oostelijk Havengebied. Ook maakte hij het ontwerp voor de omvorming van Florapark en Volewijkspark tot het nieuwe Noorderpark.

Wat voor soort groen moet de hedendaagse stad bieden? Volgens Geuze is er vooral behoefte aan een

variëteit aan groen. "Een stad moet aan drie verschillende wensen voldoen. Mensen hebben enorme behoefte aan tuinen dichtbij huis. Ze willen groenstructuren die zich verbinden met het landschap, zodat ze het idee hebben dat ze gemakkelijk de stad uit kunnen. En mensen hebben de neiging om naar stadsparken te gaan, omdat het daar leuk is. Met kinderen of hond, of om naar meiden te kijken."

Het bezit van een tuin in de stad. Dat is volgens Geuze minder moeilijk dan het misschien op het

De tuin is soms collectief bezit, in de vorm van hofjes of binnentuinen. Soms een individuele aangelegenheid. "Die kwaliteit is midden in Amsterdam te vinden. Het succes van de grachtengordel hangt nauw samen met de aanwezigheid van tuinen. Mensen wonen daar graag, juist vanwege de aanwezigheid van die schitterende binnentuinen. Als je zelf geen tuin hebt, maar de onderbuurman wel, dan ben je toch in staat om de seizoenen waar te nemen en vogels te horen. De aanwezigheid van groen

## Zonder tuinen zouden grote groepen mensen de stad onmiddellijk verlaten

eerste gezicht lijkt. "Niet iedereen heeft een tuin. En niet elk huis zal over een tuin kunnen beschikken, maar traditioneel zijn er tuinen in de stad. Dat moet ook wel, want anders wordt het niks met de stad. Zonder tuinen zouden grote groepen mensen de stad onmiddellijk verlaten."

is erg belangrijk voor mensen. Het is een voorwaarde om gezond en gelukkig te zijn. Daar is uitgebreid wetenschappelijk onderzoek naar gedaan."

### Intieme binnentuinen

Ook in nieuwbouwgebieden zoals het eilandrijk IJburg moet volgens Geuze voldoende groen voorhanden zijn. "Het is een rauw klimaat. Een groot deel van het jaar hebben mensen het gevoel dat het er hard waait. Mentaliteit doen bomen dan veel. Er zijn allerlei mogelijkheden. Denk aan ruimte van privétuinen, of collectieve binnentuinen. Kleinschalig, intiem en besloten."

Komen dergelijke tuinen in de plaats van het klassieke stadspark? Plek voor tuinen is volgens Geuze een moeilijke, politiek beladen kwestie. "Ik ben er van overtuigd dat wij in buitenwijken te veel parken aanleggen. Dat geldt alleen niet voor dichtbebouwde stedelijke woonmilieus, waar ook IJburg toe behoort. Op dat soort plekken bestaat een enorme behoefte aan stadsparken en daar is draagvlak voor."

Landschapsarchitect Adriaan Geuze:  
"Vondelpark is met 8,5 miljoen bezoekers een grotere attractie dan de Efteling."



# bomen'

Wat zijn goede stadsparken? "Goede parken zijn plekken die door meerdere groepen worden gebruikt. Goede parken kennen gedurende de dag een overlap aan gebruikers. Kinderen die na school het park aandoen, werknemers die er de lunch gebruiken, moeders die er met hun kleine kinderen spelen, of bewoners die er 's ochtends of 's avonds hun hond uitlaten. Die conditie valt in buitenwijken doorgaans niet te bereiken. Dan worden parken al gauw plekken waarvan je niet wilt dat je dochter er 's avonds doorheen fietst."

## Gruweldaden

"We willen het niet weten, maar er vinden in parken ook gruweldaden plaats. Denk aan de Schiedammer Parkmoord. Daarom doen we er verstandig aan kritischer om te gaan met de aanleg van stadsparken. Alleen met sterke randen, voldoende gebruikersgroepen en een goede spreiding van activiteiten kan een goed park ontstaan. In veel buitenwijken kan dat niet, maar toch wordt daar veel groen gemaakt. Met hoge beheerkosten. Dan is het beter voor de aanleg van tuinen te kiezen en alleen op een plek waar het wel kan een park met een zeker kwaliteitsniveau te maken."

Verder heeft de stad behoefte aan kleinschalige ontmoetingsplekken. Mensen worden volgens Geuze gelukkig van groene hoekjes. Maar de toekomstige stadsweide in Overhoeks had van hem niet hoeven. "In Amsterdam heeft elk grasveld een functie, maar ik betwijfel of daarvoor het IJ moet worden aangeplempt. Uiteindelijk wordt het IJ een gracht. Dat is al begonnen in de negentiende eeuw. Als ik nu achter het Centraal Station sta, dan schrik ik me wezenloos. Wat hebben ze



De drijvende tuin van Jasper Grootveld heeft tot dusver weinig navolging gehad

gedaan? De magie van het IJ is verdwenen."

Geuze is verder sterk gehecht aan de groene corridors vlak buiten de stad. "Waterland en Amstelland maken de stad uniek. Het is er bloedstollend mooi. Alle Amsterdammers kennen de routes naar Durgerdam of Ouderkerk aan de Amstel. Dat geeft ze het idee dat ze de stad uit kunnen."

## Open landschap

In de discussie over de Metropool Amsterdam is de suggestie gedaan dat de stad weer toe is aan een nieuw groot park, bijvoorbeeld langs de oevers van de Amstel. "Daar ben ik het niet mee eens.

## Groen is een voorwaarde om gezond en gelukkig te zijn

Dat park is er al. Amstelland. Daar heeft Rembrandt geschilderd. Daar heeft Mondriaan gewerkt. Nescio heeft er over geschreven. Het ziet er nog goeddeels uit als boerenland. Het is niet zinvol dat open landschap te vernietigen om een nieuw landschap te maken. Amstelveen komt dan onmiddellijk met de aanleg van golfbanen en de opening van maneges."

Kleine ingrepen langs de Amstel zijn wel te verdedigen. "Van Zorgvlied valt een mooi landgoed te maken. Bij het De Mirandabad is wellicht plek te vinden voor een geconcentreerde Keukenhof.

Maar als we een groot park willen maken, dan denk ik eerder aan het IJmeer als waterpark. Langs de randen van het meer zijn jachthavens, natuurterreinen en wandelzones denkbaar. In mijn fantasie kunnen we met nieuwe bootverbindingen het gebied gemakkelijk bereikbaar maken."

## Klimaatverandering

Bomen zorgen ook voor schaduw, niet onbelangrijk nu het warmer gaat worden. Geuze steunt het pleidooi van de stadsecoloog (NUL20-juli 2007) om voor meer bomen te zorgen. "Schaduw maken is een belangrijke eigenschap van groen. Het bufferen van tem-

peratuurwisseling is extreem belangrijk. Ook daar is veel onderzoek naar gedaan. Met name uit Duits onderzoek is gebleken, dat zelfs kleinschalig groen in de stad een enorme bijdrage levert aan het microklimaat. 's Winters minder koud, 's zomers minder warm. Groen tempert de luchtvochtigheid en vangt stof. Dat staat los van wat groen mentaal doet. Het is buitengewoon prettig om op een snikhete dag in de schaduw te kunnen wandelen."

Maar bomen groeien niet zo maar in de stad. "Amsterdam heeft traditioneel mensen in dienst met

groene vingers. Die kennen de wortelcondities, die weten welke bomen ziek zijn en die komen op de kwekerij. Dat kun je aan de stad zien. Amsterdam heeft een goede groenstructuur, maar de beheerkosten zijn enorm. Zoals we in de jaren vijftig en zestig dachten over groen, dat is vandaag ondenkbaar. Dat is veel te duur."

Geuze woont tegenwoordig in Rotterdam. "Laten we vooral niet negatief doen over Amsterdam. De bewoners zijn bezeten van groen. Dat siert de stad. In Rotterdam zijn onlangs vanwege de verbetering van het centrumgebied alle bomen op het Weena gekapt. Het was er al niet zo gezellig; nu staan er zelfs geen bomen meer. Dat zou in Amsterdam nooit zijn gebeurd."

## Onvoldoende groen

Geuze maakte in de jaren negentig het stedenbouwkundig ontwerp voor het Borneo-eiland. Dat is vandaag een plek waar bewoners klagen over onvoldoende groen. De VVD-fractie in stadsdeel Zeeburg komt voor de zomer nog met een initiatiefvoorstel om stenen door groen te vervangen. Geuze bepleit op zijn beurt een aanvullend bomenplan. "Het zint me zelf ook niet. Minder publieke ruimte is niet erg, maar dan moet de gemeente wel meer investeren in groen. Dat is onder meer op het Borneo-eiland niet gebeurd. Het is ook wel lastig. Op de betonnen kades willen geen bomen groeien. Het zou goed zijn nog een bomenronde te doen. Het gaat verder om soortkeuze. Op sommige plekken staan berken. Zo'n boom oogt al snel miezerig. Plant iepen. Dat is een sterke boom die het in een winderig havengebied goed volhoudt. Het is verder denkbaar een klein stukje van een havenbassin te dempen of drijvende tuinen te maken." ■



## Samengesmeed: Noorderpark

Het Florapark en Volewijkerpark vormen straks samen het Noorderpark. Die parken werden onwaarschijnlijk slecht bezocht: jaarlijks maximaal vierduizend bezoekers. Het bureau West 8 van Adriaan Geuze heeft grote ingrepen in de contouren en inrichting achterwege gelaten. Het bindende element wordt straks ‘het circuit’ dat straks tweemaal de Nieuwe Leeuwarderweg en het kanaal oversteekt. Het volgt de hoogteligging van de verschillende onderdelen van het park en ontsluit alle functies, zoals speelplaatsen, ligweides, het evenementenveld en plekken waar honden vrij mogen rondlopen. Vooral de zuidelijke brug wordt een spectaculaire attractie.

Amsterdam-Noord is volgens Geuze een echte fietsstad. “Er zijn allerlei fietsroutes naar de ponten over het IJ en over de oude dijken. Die mensen komen langs het park. Dat betekent dat er een enorm potentieel is. Als we al die mensen naar het park weten te krijgen, dan komen er ook andere mensen. Het is een kinderrijke buurt, daarom geven we het park expliciet een aantal kinderspeelplaatsen, inclusief een veilige watertuin. Langs de oever van het Noordhollandsch Kanaal benut hij de middagzon voor een terras. Geuze: “als er één plek is die levendig kan worden, dan is dat het Noorderpark.”

Van het grote succesnummer van Amsterdam, het Vondelpark met 8,5 miljoen bezoekers per jaar, heeft Geuze veel geleerd: “Het meubilair moet op orde zijn. Het moet zo ingericht, dat het valt te onderhouden. En de verbindingen met allerlei routes en circuits moeten goed zijn. In het Vondelpark is dat uitmuntend geregeld. Iedereen gaat door het park.”





# Institutionele verkokering bedreigt gebiedsgerichte aanpak

**D**e herstructurering van naoorlogse wijken viert dit jaar haar tienjarig beleidsjubileum. Voortdurend is er discussie over de interactie tussen de fysieke, sociale en economische 'pijlers' van de herstructurering en hun effectiviteit. Ik betwijfel of dit dispuut veel heeft opgeleverd; het heeft veel weg van een pingpongspel. Het 'stenen stapelen' heeft recentelijk aan belang ingeboet, zo lijkt het. Andere aspecten zoals onderwijs, sociale begeleiding van probleemgezinnen, culturele integratie en werk staan op de voorgrond. Aard en omvang van de fysieke ingrepen staan ter discussie. De tendens is: minder sloop/nieuwbouw en meer renovatie.

Voor verbetering van de positie van de wijken is doorslaggevend of de er nog woonachtige middenklasse een aantrekkelijk woonmilieu en voorzieningenniveau kan worden geboden. Deze breed onderschreven constatering is ook te vinden in het advies 'Stad en stijging' (2006) van de VROM-Raad. Recent onderzoek maakt duidelijk dat de allochtone middenklasse in Rotterdam en Amsterdam de woonwensen deelt van de autochtonen; de meerderheid ambieert een grondgebonden woning, als het even kan met een tuin. Verder zijn de allochtone middenklassers zeer alert op het imago van de wijk. Ontbreekt (het perspectief op) verbetering, dan vertrekken zij.

Ook onderschrijft dat onderzoek het belang van het onderwijs. De aanwezigheid van scholen met een gemengde populatie (dus géén zwarte scholen) is een kritische factor bij de beslissing: blijven of vertrekken. Onderzoek van Bouwfonds in de Amsterdamse Westelijke Tuinsteden resulteerde in vergelijkbare resultaten.

Serius nemen van de wensen van de allochtone middenklasse heeft pittige consequenties voor de herstructurering. Een groot deel van de overheersende flats moet worden vervangen door laagbouw. Sloop/nieuwbouw dus. Ingrijpen in de stedenbouwkundige structuur is onontkoombaar, hetgeen vaak een apart dispuut oplevert. Ook de grondexploitatie kan - maar hoeft niet altijd - onder druk te



Mr. W.C.T.F. de Zeeuw is praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling TU Delft en directeur nieuwe markten Bouwfonds. Op 20 juni hield hij zijn oratie 'De Engel uit het marmer' met als ondertitel: Gebiedsontwikkeling: inspireren, mobiliseren en realiseren.

## Trage besluitvorming over nieuwe school kan vernieuwing compleet stilleggen

komen staan. In de Amsterdamse Westelijke Tuinsteden heeft een discours tussen de ontwikkelaars (woningcorporatie Ymere samen met Bouwfonds) en de gemeente er in 2006 toe geleid dat het aanvankelijke vernieuwingsprogramma met nagenoeg honderd procent terugbouwen van flats veranderd is in een programma met veertig procent grondgebonden woningen en zestig procent appartementen. De gevoeligheid voor het imago van de wijk moet leiden tot een gebiedsgerichte, brede aanpak. Verbetering van de winkel- en andere voorzieningen maakt hier integraal deel van uit. Dan komt de waardegroei van het vastgoed op gang.

Kleine ingrepen op straat- of buurtniveau helpen niet voor imagoverbetering, tenzij ze zich op belangrijke publieke of collectieve gebouwen richten. De kwestie is ook urgent: de middenklassers hebben weinig geduld en willen

verandering, anders zoeken ze hun heil elders. De fysieke aanpak, met een relatief stevig sloop/nieuwbouwprogramma, komt in deze benadering als serieuze optie in beeld.

Uiteraard is deze aanpak verbonden met een inzet op niet-fysieke aspecten als onderwijs, jeugdzorg, veiligheid en werk. In de institutionele verkokering binnen deze functies is sinds de start van de stedelijke vernieuwing weinig verandering gekomen. Dat belet een slagvaardige, samenhangende aanpak die gelijk opgaat met de fysieke vernieuwing. Vertraagde besluitvorming over nieuwbouw van een brede school kan bijvoorbeeld de voortgang van een compleet vernieuwingsplan lamleggen. De aangegeven urgentie maakt hier stevige doorbraken noodzakelijk.

Omdat woningcorporaties dominante posities hebben in deze wijken, spreekt het vanzelf dat zij in de regel het vernieuwingsproces entameren. Bovendien kennen zij hun huurders en hebben zij het vermogen om deels onrendabel te investeren. Er wordt (weer) gediscussieerd over hoever de betrokkenheid van commerciële marktpartijen moet gaan in het vernieuwingsproces. Zij hebben expertise in het ontwerpen van marktgerichte woonmilieus met gevarieerde, grondgebonden programma's. En ook

in het vernieuwen en realiseren van wijk- en buurtwinkelcentra en andere commerciële en niet-commerciële voorzieningen. Voor het verbeteren van het imago van de wijk mag men van commerciële marktpartijen een gebiedsgerichte inbreng verwachten in concept, programma, ontwerp en investeringsbeleid. Juiste prioriteitstelling maakt het verschil in imagoverbetering en 'branding'. ■

Als ik het voor het zeggen had

# Woningproductie blijft tegener

*Begin april werd bouwend Amsterdam opgeschrikt door de melding dat in het eerste kwartaal maar 788 woningen in aanbouw zijn genomen. Half juni staat de teller op slechts 1568 woningen. Komt het vlieg wiel van de bouwproductie piepend tot stilstand? Van een nieuwe bouwcrisis is geen sprake, menen de meeste insiders. Maar het risico dat de doelstellingen dit jaar niet worden gehaald is zeer reëel. Bovendien is er weemoed naar de tijd dat het Bureau Woningbouwregie 'oude stijl' nog de zweep over de productie legde. Het gevoel van urgentie ebt weg.*

Fred van der Molen

**A**n ambities geen gebrek. In de periode 2006-2009 wil het college 20.000 woningen in aanbouw nemen. Nog meer dan 'bouwwehouder' Stadij in zijn laatste periode realiseerde. En dat nu de gemeentekas leeg is. Toch leek dit streefcijfer niet onrealistisch. Anders dan zes jaar geleden is er inmiddels bij praktisch alle Amsterdamse corporaties, van oudsher verantwoordelijk voor een groot deel van de productie, een groot draagvlak om te bouwen. Bovendien hebben de corporaties in het akkoord 'Bouwen aan de stad' hun inkomsten voor langere duur verzekerd, waardoor zij ook de enorme - onrendabele - bouwinvesteringen kunnen ophoesten. Tenslotte zit het economisch tij mee. Alle seinen staan op groen, zou je zeggen.

Maar dan dit bericht: 'In het eerste kwartaal van 2007 zijn 788 woningen in aanbouw genomen'. Dit is slechts zes procent van gehele planaanbod van 2007. De start bouw is fors lager dan in het eerste kwartaal van 2006, toen ging het om 3.511 woningen. Dat kwam natuurlijk door de eindsprint van het Bureau Woningbouwregie. Maar 788 woningen is wel erg mager.

Hoe kan dat? Eerst enige nuancering. De dip is deels toeval. In april zijn bijvoorbeeld al weer 720 woningen in aanbouw genomen. Maar daarna zakt het weer in. Half juni blijft de teller steken op 1568. Woningbouwregisseur

Bob van der Zande concludeert inmiddels: "Het risico dat we onder onze doelstelling uitkomen is behoorlijk groot. De bulk van de jaarproductie staat in het laatste kwartaal gepland. Dat kan over de jaargrens schuiven." Je kunt je afvragen of je daar zo spastisch over moet doen, maar de geschiedenis leert dat doorlooptijden in de bouw weer snel kunnen oplopen. Daarbij zou nu tijdelijk de 'prijs' worden betaald van het feit dat Stadij en zijn rechterhand bouwregisseur Arthur Verdellen de laatste jaren alle partijen zo achter hun voddens hebben gezeten. Hans van Harten, directeur van het AFWC: "De gemeente heeft drie jaar gejaagd en bovendien geld als smeerolie ingezet. Dat

pan uit en aannemers kunnen het werk niet aan. Woningbouwregisseur Van der Zande: "Er wordt momenteel ontzettend veel gebouwd in Amsterdam, niet alleen in de woningbouw, maar ook aan de Zuidas en de Noord/Zuidlijn. De aannemersmarkt kantelt. Aannemers zitten vol en hoeven niet zo nodig scherp in te schrijven voor een project. Ze kunnen kiezen." Er zijn inmiddels tal van projecten waarvoor geen enkele bekende aannemer interesse heeft getoond. Niet toevallig staan die in de stedelijke vernieuwingsgebieden, zoals Jamboni/Spoorzone (210 woningen, Slotervaart), Hart Wentelbaan (130 woningen, Slotervaart) en enkele projecten in Zuidoost (waaron-

*Ik heb altijd gezegd: bouw dat Bureau Woningbouwregie niet zo snel af*

heeft heel goed gewerkt. Dan is het logisch dat je daarna even een windstille hebt."

In de 'vertragsanalyse' van het OGA vinden we grotendeels 'the usual suspects' terug: slepende grondprijsonderhandelingen, problemen met uitplaatsing en herhuisvesting, bezwaarprocedures, problemen met bouw-, sloopen monumentenvergunningen, afzetproblemen, milieuwetgeving, bodemsanering. Hindernissen waar de Amsterdamse ontwikkelaars al jaren mee worstelen. Die zouden deze terugloop niet volledig moeten kunnen verklaren, tenzij de stroperigheid in de besluitvorming weer is neergedaald in de Amsterdamse bouwwereld.

'Overgangsprobleem'

Maar er is ook een nieuw probleem: een oververhitte bouwmarkt. Bouwprijzen rijzen de

der Fortuna 2 Steenhuis met 132 woningen). Van der Zande: "Daar zijn de marges gewoon kleiner." Andere aannemers uit het buitenland aantrekken is voorlopig niet erg in trek bij ontwikkelaars. Liever uitstellen dan in zee te gaan met partijen die niet bekend zijn met de regelgeving en manier van werken in het Amsterdamse. Geen structureel maar een conjunctureel probleem dus? Dat is ook de analyse van Frank Bijden-dijk, directeur van Het Oosten: "Het grootste probleem vormen de gestegen aanneemsommen. Die noodzaken tot aanpassingen, óf in het ontwerp, óf in de afzetprijzen. Omdat de prijsstijging voor een belangrijk deel samenhangt met de gestegen vraag, zie ik het vooral als een overgangsprobleem. Voor Het Oosten voorzie ik overigens geen substantiële vertragingen voor de projecten die



Woningbouwregisseur Bob van der Zande: "Dan gaan we weer wat harder duwen."

we dit jaar willen starten. Behalve natuurlijk rond de Westermoskee, maar dat is een ander verhaal.”

Ook Hans van Harten, directeur van de Federatie, is ‘absoluut niet pessimistisch’: “Het grote verschil met de bouwstagnatie rond 2000 is dat de markt nu goed is. De afzet stagneert niet. Ik voorzie hooguit vertragingen van enkele maanden.”

## Bouwkosten

Het laatste jaar zijn de bouwkosten met 4,5 tot 8 procent (afhankelijk van wie je spreekt) gestegen. Aluminium, glas, staal en hout worden in snel tempo duurder. Dat maakt aannemers voorzichtig. Het is niet meer vanzelfsprekend dat prijsstijgingen kunnen worden opgevangen binnen het project.

Ontwikkelaars zeggen weinig begrip te ontmoeten voor deze problemen bij de gemeente. Die zou zich zo flexibel als hardhout betuigen als het gaat over de grondprijzen. Wienke Bodewes, algemeen directeur van Amvest: “Het nieuwe college heeft duidelijk gemaakt dat moet worden voorkomen dat de grondexploitatie op een groot tekort afstevent. Dat geeft veel druk. Bij herontwikkeling blijkt er geen onderhandelingsruimte. Sterker nog: de grondprijzen stijgen alleen maar. Dat maakt het lastig om eruit te komen nu de bouwrijzen stijgen. Over het algemeen is de Amsterdamse markt sterk, maar op minder goede plekken in de stad kom je dan als ontwikkelaar snel in de problemen. De gemeente zou op wat langere termijn moeten denken: de waardeontwikkeling van de stad, de toekomstige woz-opbrengsten. Verzin iets om langetermijnopbrengsten mee te laten wegen. Stel in ieder geval zeker dat de naoorlogse gebieden wor-



Het Polderwegterrein: forse vertraging omdat extra kosten bodemsanering herontwikkeling nodig maakt.

den aangepakt nu de markt goed is.”

Ook Bijdendijk klaagt over de starre houding van de gemeente: “Ik heb in mijn hele leven nog nooit zulke stoeve onderhandelingen meegemaakt. Zoals nu het systeem met de bouwvelop wordt uitgevoerd kun je eigenlijk niet meer onderhandelen. Dat gaat tot forse vertragingen leiden. Ambtenaren moeten meer mandaat krijgen om oplossingen te zoeken.”

“Dat zijn een beetje krokodillentranen”, vindt Van der Zande als we hem het commentaar van ontwikkelaars voorleggen. “De oude situatie waarbij een afspraak geen afspraak bleek te zijn, is nu echt voorbij. Daar wilden alle partijen van af. We houden nu onze rug recht, ja. Maar ontwikkelaars hebben nu een bouwvelop die optimalisatiemogelijkheden openlaat. Daarmee moeten ze ook dit soort tegenvallers kunnen opvangen. Te meer daar er nog altijd rek zit in de verkoopprijzen. Het is ook een kwestie van je product goed positioneren. Waarom zijn alle woningen in Albatros in Noord binnen een dag verkocht. Ik denk

dan: doe je werk goed. Maar als echt kan worden vastgesteld dat een stadsdeel of de gemeente alle lucht eruit perst, kan men ons erbij roepen.

“Ik zie ook enorme verschillen in de overhead- en risicoberekeningen van de verschillende ontwikkelaars. Wij leggen onze grondprijzen halfjaarlijks langs landelijke benchmarks. Dus als de bouwrijzen fors blijven stijgen en de vrij-op-naam-prijzen stagneren, zie je dat volgend jaar terug in de grondprijzen.” Hij erkent dat die correctie pas voordelig uitpakt voor contracten die daarna worden gesloten. **Geen paniek**

Het grote verschil met de bouwstagnatie rond 2000 is de economische groei en de grote marktvraag. Bovendien is tussen gemeente en ontwikkelaars een productieve relatie gegroeid. Zelfs in de sociale huursector, waar de hogere bouwrijzen niet kunnen worden gecompenseerd, verwacht Van Harten geen ernstige stagnatie: “We hebben in het akkoord ‘Bouwen aan de Stad’ harde afspraken gemaakt over de bouwproductie. Ik zie nu geen reden waarom die in gevaar

woulden komen. De grootste onzekerheid vormen de bouwrijzen, we moeten even aanzien of dat iets structureels wordt. Over het geheel genomen is de solvabiliteit niet in het geding, zolang corporaties woningen kunnen blijven verkopen. Ik ben optimistisch dat we onze ambities waar gaan maken.”

Dus alleen maar even wachten tot de aannemers het wat rustiger krijgen? Dat toch niet. Je proeft zowel bij ontwikkelaars als in ambtelijke kring de vrees dat doorlooptijden verder gaan oplopen nu het gevoel van urgentie lijkt weg te ebben. Met weemoed wordt aan het Bureau Woningbouwregie gerefereerd, dat een autonome positie had direct onder de wethouder. Van Harten: “Ik heb altijd gezegd: bouw dat bureau niet zo snel af. Juist toen het nieuwe college de ambities nog verder opschroefde, werd de eigen inzet minder. Natuurlijk hebben alle partijen een eigen verantwoordelijkheid, maar zo’n bureau hielp wel. Ze joegen echt op planniveau: bemiddelen, knopen doorhakken en bij knelpunten zonodig een financiële handreiking om plan-



Braakliggend terrein waar het Andreas ensemble (277 woningen, Slotervaart) moet verrijzen. Het project is vertraagd door procedures rond de luchtkwaliteit.

nen naar voren te trekken. Dat heeft heel goed gewerkt. En niet onbelangrijk was dat het Bureau Woningbouwregie door de bouwende partijen echt als onafhankelijk werd gezien. Dat hielp om een vuist te maken.”

Bodewes: “Verdellen en zijn bureau gaven uitdrukking aan de politieke wens tot productie. Dat was daarvoor wel eens anders. Als de gemeente steeds uitstraalt dat ze er alles aan doet om drempels weg te nemen, dan gaan ontwikkelaars ook verder. En Verdellen had natuurlijk ook wat financiële middelen ter beschikking. Wat je nu ziet is dat de politiek ook een discussie over kwaliteit entameert. Bouwen we wel de goede dingen? Dat is een terechte discussie, maar het is gelijktijdig opvallend hoe snel zo’n vliegwieltje weer afremt.

Net als anderen wil directeur projectontwikkeling Emile Spek van Ymere het niet aan de persoon Van der Zande of Verdellen koppelen. “Maar het verschil in gemeentelijk beleid is merkbaar. De ambities zijn nog verder opgeschroefd, maar ik mis een flankerend beleid op het overwinnen van knelpunten. Het gaat soms om kleine duwtjes, om creatief omgaan met regels.”

Bijdekkend: “Verdellen had een andere positie en rolopvatting. Het opjagen van de productie was een soort levenswerk voor hem. Met zijn persoonlijk gezag

heeft hij veel van de grond getrokken. Hij leverde ook maatwerk, soms dwars door regelgeving heen. Wat ik verder merk is dat de twee recente bouwschandalen in de stad, de parkeergarage bij het Bos en Lommer-plein en de asbestproblematiek in Nieuw West tot indekgedrag leidt bij ambtenaren. Men is vreselijk op

de letter, de angst om iets fout te doen regeert. De doorlooptijden gaan enorm toenemen als dit niet verandert.”

Terug naar bouwregisseur nieuwe stijl Bob van der Zande? Heeft hij eigenlijk geen mission impossible op zich genomen door zonder eigen mandaat en budget Verdellen op te volgen?

## HERHUISVESTINGSPROBLEMEN IN WEST

Herhuisvesting vormt dit jaar een bottleneck bij projecten in Nieuw West. Met name die van Ymere en Far West. Volgens de corporaties is dit een tijdelijk probleem. De afdeling Woningbouwregie concludeert op basis van gesprekken met stadsdelen dat niet alle corporaties even voortvarend met deze problematiek omgaan: “Delta Forte (voor Rochdale en AWW) en Far West pakken het goed aan en Ymere kan nog het nodige verbeteren om het aanbod voor de uit te plaatsen bewoners te vergroten.”

Emile Spek, directeur projectontwikkeling bij Ymere: “Men koppelt onze herhuisvestingsproblemen aan de lage bouwcijfers van het eerste kwartaal. Dat klopt niet.”

Jan Voskamp, directeur Ymere Wonen West, vult aan: “Vanwege herhuisvestingsproblemen hebben we wel besloten de uitplaatsing en sloop van twee grote projecten dit jaar te faseren. In Buurt 5 in Geuzenveld moeten we 160 huishoudens herhuisvesten en in de Reimerswaalbuurt in Osdorp 140. We zouden in 2011 de laatste woningen opleveren; in het meest ongunstige geval schuift dat nu op naar 2015.

We hebben problemen de laatste tien procent van de bewoners uit te plaatsen. Die zitten verspreid in de blokken. De rest van de woningen wordt tijdelijk verhuurd aan studenten. Bij die moeilijke gevallen moeten we de bewoners echt bij de hand nemen. Ze krijgen een persoonlijke casemanager die helpt bij het zoeken. Hij haalt bewoners zonnig zelfs op om huizen te bezichtigen. Wat het lastig maakt is dat veel bewoners in de eigen buurt willen blijven. We proberen daar nieuw aanbod te creëren. We hebben onlangs in Geuzenveld 23 koopwoningen omgezet naar huur en in de oudbouw een aantal huizen aangekocht. In de nieuwbouw hebben we het programma al omgegooid zodat we meer huurders in de eigen buurt te kunnen opvangen.”

Van der Zande: “Bij Verdellen was geld een onderdeel, maar het was vooral veel aandacht. Daar heb je geen mandaat voor nodig. Die aandacht hebben we bewust wat rustig aan gehouden, om partijen zelf hun ding te laten doen. De situatie is nu een andere dan destijds. Ik ben blij dat ik geen budget heb. Het heeft stimulerend gewerkt, maar het zou nu marktverstoring zijn. Sommige ontwikkelaars zijn verstandig en zien de verhoudingen, andere zijn echt pennywise and pound foolish. Maar het ging er wellicht nog meer om dat de gemeente uitstraalde dat ze productie zo belangrijk vond. Dan zet een ander ook sneller een extra stap. Maar die wederkerigheid zit nu ingebakken in het akkoord Bouwen aan de stad. Met de corporaties zijn daardoor structurele afspraken. Daarnaast is de Grote Vereenvoudiging doorgevoerd. De hele professionalisering die daarbij hoort is nog lang niet afgerond, maar de rolverdeling is toch een stuk duidelijker.”

*De kritiek uit de markt is dat uw afdeling wel inventariseert maar niet regisseert. U vindt dat het zonder bovenmeester moet kunnen?*

“Eigenlijk wel. Maar onze conclusie is nu ook dat het gevoel van urgentie wat wegeeft. We gaan dus weer wat harder duwen en het wedstrijdgevoel terugbrengen. Wat ik bovendien wil doen is partijen die afspraken nakomen, in het zonnetje zetten. Bij het verdelen van nieuwe locaties is het natuurlijk ook een pre als je hebt aangetoond afspraken te kunnen nakomen.”

Woningbouwregie gaat dus weer jagen Wie weet keert zelfs de Rawhide-muziek terug in de Zuiderkerk tijdens de platformbijeenkomsten. ■

# Meer dan stenen alleen

De aan corporaties toebedachte taken worden steeds breder. De noodzaak om maatschappelijke prestaties te verantwoorden ook. De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties heeft voor het eerst een poging gedaan om het totaal aan investeringen in de stedelijke vernieuwing te kwantificeren. Dus ook de investeringen in zogeheten 'maatschappelijk vastgoed', leefbaarheid en energiebesparing.

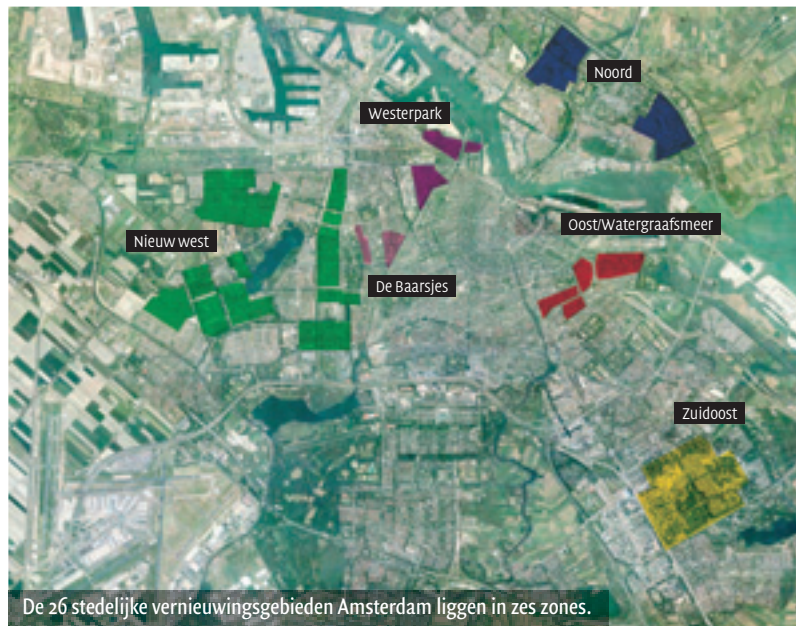
Eind 2006 riep toenmalig VROM-minister Winsemius de corporaties op hun taak in de stedelijke vernieuwing waar te maken. De minister wilde harde toezeggingen en waarschuwde dat een nieuw kabinet anders zeker een greep zou doen in de corporatiekassen. De bij Aedes aangesloten woningcorporaties kwamen met kerende post met de toezegging de komende twee jaar 600 miljoen euro bij te dragen om de betaalbaarheid van het wonen voor lage inkomens te verbeteren. De Amsterdamse corporaties lieten onder andere via het platform De Vernieuwde Stad weten de investeringen in wijken en buurten verder op te schroeven. De Federatie (AFWC) zegde toe de komende vier jaar zo'n 2,3 miljard te investeren in nieuwe sociale huurwoningen, herstructurering, woningverbetering en leefbaarheid.

Maar wijkverbetering is natuurlijk geen nieuw fenomeen. De AFWC heeft recent een poging gedaan alle investeringen in de 26 benoemde 'stedelijke vernieuwingsgebieden' (of zes hoofdgebieden) te inventariseren. Dat is volgens

onderzoeker Jeroen van der Veer een behoorlijke 'tour de force' geworden, omdat corporaties uiteenlopende registratiemethoden hanteren, niet alle gevraagde informatie konden leveren en – last but not least – tal van uitgaven, die we nu maatschappelijke investeringen noemen, niet als aparte post in hun boekhouding opnemen. Bovendien zijn de investeringen in de derde fase van de vernieuwing van Nieuw West – waaronder die in het kader van de 'Parkstaddeal' – niet meegenomen. Het gaat dus om een zeer ruwe schatting die bovendien niet op jaarbasis maar over de hele loopperiode van een traject is gegeven.

## Maatschappelijk vastgoed

Ondanks al deze beperkingen geven de cijfers een interessant inkijkje in de uitgaven van de Amsterdamse corporatiesector. Het wekt geen verrassing dat de corporaties het meeste geld uitgeven aan nieuwbouw: op basis van de cijfers 3,6 miljard euro voor 29.000 nieuwe woningen. Meer dan de helft daarvan werd en wordt in Nieuw West



De 26 stedelijke vernieuwingsgebieden Amsterdam liggen in zes zones.

uitgegeven. De corporaties zijn daar de hoofdinvesteerder, terwijl bij eerdere vernieuwingstrajecten zoals de Bijlmer nog honderden miljoenen uit Den Haag kwamen. Ook aan renovatie besteden corporaties in deze gebieden veel geld: 726 miljoen euro.

Daarnaast is de sociale en economische vernieuwing een belangrijk aandachtspunt aan het worden. De corporaties participeren in tal van initiatieven, van bedrijfsverzamelgebouwen voor starters tot brede scholen. De totale investering in het zogeheten maatschappelijk vastgoed bedraagt 130 miljoen euro.

Fysieke maatregelen gaan vaak samen met maatregelen op het gebied van veiligheid, leefbaarheid, onderwijs en arbeidsmarkt. Er lopen talloze leefbaarheidsprojecten die geheel of gedeeltelijk door corporaties worden gefinancierd, bijvoorbeeld op het gebied van sociaal beheer, wijk- en buurtmeesters, het schoonhouden van binnenterreinen, buurtfeesten, sponsoring van buurtinitiatieven enzovoort. De corporaties dragen daar in totaal 92 miljoen euro aan bij; meer dan de helft komt de Bijlmer ten goede. In De Baarsjes werken woningcorporaties Ymere en Het Oosten bijvoorbeeld samen met het

stadsdeel aan een buurt met galeries en bedrijfjes, woningen voor alle inkomensgroepen, opgeknapt straten, een vrijetijdscentrum voor kinderen en jongeren.

## 1,7 miljoen bomen

Aan energiebesparingsmaatregelen geeft de corporatiesector in deze gebieden volgens de ruwe taxatie 18 miljoen uit. Volgens Van der Veer zijn deze cijfers zeer onvolledig. Isolatieprogramma's zitten bijvoorbeeld in renovatie-investeringen verborgen en eventuele investeringen in stadsverwarming worden niet apart bijgehouden. Op IJburg, in Nieuw West en binnenkort ook in Noord participeren de corporaties in de stadsverwarming. Het 'warmtenet' moet de jaarlijkse uitstoot in Nieuw West straks verminderen met 142.000 ton CO<sub>2</sub>, oftewel de opname van 1,7 miljoen bomen. Dan zijn er de investeringen in HR-ketels, zonnecellen en zonnecollectoren. Energiebesparing speelt vrijwel in alle renovatie- en nieuwbouwprojecten een belangrijke rol. ■

Fred van der Molen

Bronvermelding: alle gegevens zijn afkomstig uit het Jaarboek 2007 van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties

Investeringen corporaties in de Amsterdamse stedelijke vernieuwingsgebieden						
	Nieuw West	Noord	Bijlmer	Vooroorlogs West	Vooroorlogs Oost	Totaal
Nieuwbouw sociale huur	756	122	209	130	66	1.283
Nieuwbouw overige huur	115	16	37	22	44	234
Nieuwbouw koop	1.206	266	481	81	55	2.090
Renovatie (invest. > € 45.000)	153	23	287	150	113	726
Samenvoegen				29	65	94
bedrijfsronroerend goed	95	2	22	0	16	135
sociaal maatschappelijk vastgoed	47	33	5	38	7	131
Leefbaarheidsprojecten	14	4	59	4	11	92
Energiebesparingsprojecten	3	2	2	2	9	18
<b>Totaal</b>	<b>4.468</b>	<b>870</b>	<b>1.831</b>	<b>690</b>	<b>551</b>	<b>8.411</b>

Bedragen in miljoenen euro's. Investeringen vanaf start tot einde vernieuwing, inclusief gerealiseerd; gegevens betreffen zeer ruwe schatting

Tienduizenden lager opgeleide jongeren willen of moeten het ouderlijk huis uit

# Jongerenhuisvesting krijgt

*De komende tien jaar melden zich ruim zestigduizend jongeren op de Amsterdamse woningmarkt. Een groot deel van hen is lager geschoold. Nu al is het tekort aan jongerenhuisvesting nijpend. Daarom worden honderden woningen gelabeld, leegstaande kantoren omgebouwd en verrijzen er zonnig hele containerdorpen. Ook nieuwbouw van complexen met zelfstandige eenheden en het realiseren van begeleidwonenprojecten, zoals werkhôtels en jongerenfoyers, staan op de agenda.*

Janna van Veen

Op de overvolle Amsterdamse woningmarkt is het niet moeilijk 'schrijnende gevallen' te verzamelen. In elk segment is het dringen voor een plekje. Aan de gemeente en de corporatiesector de ondankbare taak deze schaarste te verdelen, voor zover mogelijk natuurlijk. Je kunt wat sturen in de nieuwbouwprogramma's, wat schuiven in urgentiecategorieën of prioriteit geven aan groepen die het extra moeilijk hebben of die extra belangrijk zijn voor de stad. Zo kwamen er voorrangsregelingen voor onderwijzers, verplegers en politieagenten, zo ontstond er een inhaalactie rond studentenhuis-

vesting, zo kwam er een programma voor zorgwoningen (wibo's). Elke collegeperiode zijn er nieuwe kansen. Ditmaal lijken de jongeren aan de beurt. Na de zomer verschijnt het Uitvoeringsplan Jongerenhuisvesting, nadat vorig jaar de Visie Jongeren- en Studentenhuisvesting van de Dienst Wonen het licht zag. Het Amsterdamse gemeentebestuur wil de komende jaren prioriteit geven aan de huisvesting van met name laag opgeleide jongeren. Volgens berekeningen van O+S wonen in Amsterdam ongeveer vijftigduizend jongeren. Jaarlijks zoeken rond de 3500 van hen een woning. Rekening houdend met een stijging van het aantal jongeren wordt verwacht dat er de komende jaren nog eens tweeduizend jongeren bij komen die jaarlijks zelfstandige woonruimte nodig hebben.

Wethouder Tjeerd Herrema van Volkshuisvesting onderschreef in zijn voorwoord in het uitvoeringsplan het belang van jongeren

voor de stad. "Jongeren zijn van onmiskenbaar groot belang voor Amsterdam. Investeren in jongeren, betekent investeren in de toekomst van de stad." Hij merkte echter op dat "investeringen op het gebied van jonge starters achter gebleven zijn ten opzichte van die voor bijvoorbeeld studenten". Daar moet nu verandering in komen.

De belangrijkste doelgroep is lager opgeleid (VMBO en MBO) en gemiddeld tussen de 18 en 25 jaar. Een deel van hen heeft bovendien een zorg- of hulpverleningsvraag. Tijdens een bijeenkomst in april werd door vertegenwoordigers van stadsdelen, woningcorporaties en het Amsterdams Steunpunt Wonen voornamelijk vooral gesproken over kortetermijnoplossingen om de ergste nood te lenigen. Er werd echter door alle partijen aangedrongen op een woonbehoefteonderzoek onder de verschillende groepen jongeren waarop een visie voor de langere termijn kan worden gebaseerd.

## Haast geboden

Maar voorlopig wordt dus haast gemaakt met oplossingen voor de korte termijn. Na het zomerreces moet er een uitgewerkt plan liggen voor de raadscommissie Volkshuisvesting met daarin een overzicht van initiatieven die de verschillende partijen nemen of gaan nemen. Volgens Rozemarijn de Heer van de Dienst Wonen is haast absoluut geboden. "We moeten het ijzer smeden nu het heet is: voor je het weet is de aandacht weer verslapt."

Het Amsterdams Steunpunt Wonen concludeerde al in 2005 dat er in Amsterdam een groot tekort is aan woningen en kamers voor niet-studerende jongeren tot en met 28 jaar. Vooral de lange

Containerwoningen voor studenten aan de Wenckenbachweg. Er wordt over gedacht dergelijke containerdorpen ook voor algemene jongerenhuisvesting te realiseren. Dit ligt een stuk lastiger omdat jongeren geen tijdelijk contract voor een langere periode kan worden aangeboden.



# weer prioriteit

wachtlijsten van WoningNet en de hoge huur- en koopprijzen zijn de oorzaak. Uit een woonwensenonderzoek van het ASW bleek dat er grote behoefte is aan kleine zelfstandige woningen met een huur tussen de 250 en de 400 euro per maand.

Een van de aanbevelingen van het ASW is om jongeren al op hun zestiende automatisch en gratis in te schrijven bij WoningNet. Want uit het onderzoek bleek ook dat veel jongeren niet ingeschreven staan, omdat zij het belang er niet van inzien. Plannen voor automatische inschrijving worden inmiddels verder uitgewerkt. De consequenties zijn niet gering, want Amsterdam zou er met één pennenstreek duizenden woningzoekenden bij krijgen. Om jongeren bewust te maken van het belang van vroegtijdige inschrijving bij WoningNet, is de Huurdersvereniging Amsterdam inmiddels een voorlichtingscampagne gestart op middelbare scholen. O+S maakt binnenkort een inventarisatie van de woningbehoefte van jongeren in de hele stad. Die moet als basis dienen voor een grootschalig uitvoeringsmodel voor de langere termijn.

## Jong in West

Alleen al in Amsterdam-West wonen ruim 35.000 jongeren in de leeftijd van 16 tot 27 jaar van wie een groot deel de komende tien jaar zelfstandige huisvesting nodig heeft. Uit onderzoek is gebleken dat die jongeren over het algemeen laag geschoold zijn en vaak sociaal gebonden aan de wijk waarin ze zijn opgegroeid. Maar juist in West daalt door de stedelijke vernieuwing het aantal betaalbare woningen in rap tempo. Dit voorjaar is het platform 'Jong in West' opgericht met een aparte afdeling wonen. Procesmanager

voor de zeven bij dit platform aangesloten westelijke stadsdelen is Marcel Zwart. Ook de woningcorporaties zijn betrokken bij het

maar waarschijnlijk vallen die op alle fronten buiten de boot."

Volgens Zwart is er wel heel veel inspanning geleverd om studen-

## ASW wil jongeren al op hun zestiende laten inschrijven bij WoningNet

platform. Zwart: "Er is berekend dat de komende tien jaar ongeveer 63.000 jongeren op de woningmarkt komen. Maar voor een groot deel van die jongeren zijn er geen woningen en is er geen werk. Een kwart van de jongeren is hoger opgeleid, de helft volgt vmbo/mbo en over een kwart valt geen zinnig woord te zeggen,

tenhuisvesting te realiseren, maar staat huisvesting voor niet-studerende jongeren pas sinds een jaar op de politieke agenda. "We zijn sinds vorig jaar bezig met plannenmakerij binnen het platform en op korte termijn verschijnt een definitief uitvoeringsplan dat model moet staan voor de komende twintig jaar."

Volgens Zwart is er in West een extra probleem door de stadsvernieuwing in het gebied. "In West staat de woningmarkt toch al onder druk doordat er veel wisselwoningen nodig zijn voor mensen die uit huis worden geplaatst. Hier is een urgent probleem, want juist in een gebied met zo'n grote concentratie jongeren is nauwelijks betaalbare woonruimte beschikbaar. Met noodmaatregelen moeten in eerste instantie de ergste problemen worden opgelost."

## Werkhotel Amsterdam

Het gaat niet om wonen alleen. Veel jongeren dreigen ook wat betreft het voltooien van een opleiding en het vinden van werk te

### LABELN BELANGRIJKSTE PIJLER JONGERENHUISVESTING

Er staan voor de komende jaren verschillende maatregelen op het programma van woningcorporaties, stadsdelen en maatschappelijke organisaties. Er zijn diverse samenwerkingsverbanden gestart om die maatregelen uitvoerbaar te maken.

Een van de pijlers is het labelen van achthonderd woningen voor niet-studerende jongeren voor de komende vier jaar in de bestaande bouw. De Dienst Wonen moet hier echter nog criteria voor vaststellen. Wel zijn er al verschillende initiatieven. Zo heeft Eigen Haard woningen in diverse stadsdelen op het oog die voor een label in aanmerking komen.

Met name in de stadsvernieuwingsgebieden wordt onderzocht of nieuwbouw van speciale complexen voor jongeren mogelijk is. Ook kan in bestaande bouw jongerenhuisvesting worden gerealiseerd. Een voorbeeld daarvan is het plan van stadsdeel Westerpark om in het leegstaande verzorgingshuis De Bocht Westerbeer tweehonderd wooneenheden voor jongeren te realiseren. Slotervaart onderzoekt of het mogelijk is 54 leegstaande wibo-woningen om te bouwen en Zeeburg wil nieuwe woningen voor jongeren bouwen op IJburg. Stadsdeel Noord gaat na 2010 in samenwerking met Ymere nieuwbouw neerzetten voor jongeren. Osdorp ten slotte heeft in het Programakoord tot 2010 de doelstelling vastgelegd om minimaal vierhonderd starterwoningen te realiseren in de bestaande bouw en in nieuwbouw. Hoewel er nog geen concrete initiatieven voor bestaan, wordt ook gedacht aan het bouwen van containerdorpen, zoals die er inmiddels ook zijn voor studenten. Dit is een

noodoplossing waarbij jongeren met tijdelijke contracten een ruimte huren waarbij hun inschrijfduur doorloopt en ze na afloop kunnen doorstromen naar een reguliere woning. Ook tijdelijke verhuur wordt gezien als goede oplossing voor de korte termijn. Ymere onderzoekt bijvoorbeeld of het mogelijk is tijdelijk huurwoningen beschikbaar te stellen voor leerlingen van het ROC. Initiatieven op het gebied van begeleid wonen zijn er ook volop. Zo is er het plan voor het werkhotel in Bos en Lommer. De AWV heeft inmiddels een intentieovereenkomst gesloten met welzijnsstichting Combiwel voor een project in het kader van Kamers met Kansen en FarWest is betrokken bij het opzetten van een jongerenfoyer in Geuzenveld-Slotermeer.

Dan is er ook nog het project Masterdam. In het kader van dat project wordt een plan ontwikkeld voor een groot zeecontainerdorp in Amsterdam-West, dat inmiddels al zo goed als rond is. Hierbij zijn Het Oosten, de Key en ROC ASA betrokken. In het zeecontainerdorp is plaats voor ongeveer 150 MBO-studenten en kunnen rond de vierhonderd VMBO-leerlingen stage lopen of werken. Het ombouwen van kantoren naar huisvesting staat ook in dit kader op het programma. Vanuit het OGA is een 'kantorenloods' aangesteld die plannen op dit gebied moet faciliteren. Er is al ervaring met het creëren van studentenhuusvesting in leegstaande kantoren. Voor de wat oudere jongeren met een redelijk inkomen moet het makkelijker worden een woning te kopen. Dat kan bijvoorbeeld via speciaal op jongeren toegespitste startersleningen.

stranden. In Amsterdam zijn er inmiddels meerdere plannen voor 'werkhôtels' en 'jongerenfoyers'. Ongeveer twee jaar geleden werd de projectgroep WerkHotel Amsterdam opgericht. Hierbij zijn onder meer ROC ASA, woningcorporatie Het Oosten, HVO Querido, Altra en Impuls betrokken. De Kamer van Koophandel adviseert en ondersteunt het project en iedere organisatie begeleidt de jongeren vanuit haar eigen deskundigheid.

Het eerste Amsterdamse WerkHotel wordt in Bos en Lommer gerealiseerd en is bedoeld voor ongeveer veertig jongeren met problemen in de woon- en leefsituatie. In het werkhôtel krijgen ze een eigen kamer, coaching en volgen ze een leer- en werktraject. Een Start- of Arbeidskwalificatie kan binnen anderhalf, twee jaar worden behaald. Na afronding van het traject hebben de jongeren een werkplek



Spinozahof. Op de bovenste verdiepingen van deze complexen zijn destijds HAT-eenheden gebouwd.

#### JONGERENFOYER IN HOOFDDORP

Ymere heeft inmiddels al ervaring met een begeleidwonenproject in Hoofddorp. Bijna twee jaar geleden werd in een Vinexwijk een jongerenfoyer geopend. Op de onderste drie etages zijn twintig HAT-woningen voor jongeren tot 27 jaar. Deze woningen zijn toegewezen via WoningNet. Na hun 27<sup>e</sup> moeten deze jongeren de woning weer verlaten. Zij kunnen via de gemeente of Ymere vervangende woonruimte aanvragen.

De bovenste drie etages worden gehuurd door het Leger des Heils. In het kader van het project 'Vast en Verder' worden daar ongeveer twintig jongeren tussen 15 en 25 jaar 24 uur per dag begeleid. Dit zijn jongeren die veelal met politie en justitie in aanraking zijn gekomen en hier hun leven weer op de rails moeten zien te krijgen. Wanneer een jongere zover is, wordt bemiddeld in zelfstandige woonruimte.

Zorgcoördinator Ingrid van het Leger des Heils vindt deze vorm van opvang ideaal, ondanks enkele strubbelingen tussen de verschillende groepen bewoners in het eerste jaar. "Na wat startproblemen loopt het nu allemaal prima. Waarschijnlijk kan een aantal jongeren al op korte termijn doorstromen naar zelfstandige woonruimte of een begeleidwonenproject. Dat gebeurt in overleg met Ymere. Natuurlijk worden ze niet meteen in het

en gegarandeerde zelfstandige huisvesting.

Projectleider Frank Köster van adviesbureau ICS-advies Leiden, legt uit dat een werkhôtel en een jongerenfoyer verschillende projecten zijn die beide vallen onder het Kamers met Kansen-concept. "Een jaar of zes geleden heeft ICS dit concept bedacht. Op dat moment – en nu nog steeds – werden er heel veel handen gevraagd op de arbeidsmarkt. Wij hebben toen

gebleken dat dit concept heel doeltreffend is."

WerkHotel Amsterdam wordt gevestigd in het gebouw van de Hendrick de Keyerschool in Bos en Lommer en wordt naar verwachting in het najaar geopend. Het ministerie van Sociale Zaken draagt aan deze pilot ongeveer acht ton subsidie bij. Momenteel zijn er echter milieutechnische problemen rond het pand die de realisatie waarschijnlijk zullen vertragen..

#### ASW wil jongeren al op hun zestiende laten inschrijven bij WoningNet

een plan uitgewerkt waarbij een veilige woonplek de basis is en de prioriteit ligt bij de begeleiding naar onderwijs en werk. Dat is veel interessanter dan wonen met een stukje begeleiding."

Volgens Köster hebben duizenden jongeren in de grote steden problemen met hun woon- en leefsituatie, waardoor de school vroegtijdig wordt verlaten en ze nauwelijks kans maken op de arbeidsmarkt. "Maar die groepen jongeren hebben we juist heel hard nodig in het bedrijfsleven. Elders – en met name in Engeland – is al

Woningcorporatie Ymere wil op korte termijn in de Chassékerk in stadsdeel de Baarsjes een begeleid kamerproject starten met ongeveer twintig tot dertig eenheden. Hierbij wordt gedacht aan woonruimte voor tienermoeders. Ook gaat Ymere voor jongeren bouwen aan de Laan van Spartaan in Bos en Lommer. Daar worden tweehonderd studenten- en jongerenwoningen gerealiseerd. Een woordvoeder van Ymere zegt niet uit te sluiten dat ook daar wordt gekozen voor een jongerenfoyer. ■





# HAT-eenheden leven voort

*Ook in de jaren zeventig was de woningnood onder name jongeren hoog. Ook al omdat het woonrecht omlaag ging van 21 naar 18. Onder toenmalig staatssecretaris Marcel van Dam werden met een flinke rijks subsidie tienduizenden zogenaamde HAT-eenheden gebouwd. Lang niet altijd wonen daar nog jongeren in. De AWV heeft inmiddels plannen deze woningen weer terug te geven aan de groep voor wie ze in eerste instantie waren bestemd: de jongeren.*

Janna van Veen Tegenwoordig wordt de term HAT-eenheid nog regelmatig gebruikt om kleine woningen aan te duiden, maar officieel is de regeling Huisvesting voor Alleenstaanden en Tweepersoonshuishoudens in 1995 stopgezet. De toenmalige staatssecretaris van Volkshuisvesting Marcel van Dam (later minister van hetzelfde departement) lanceerde in 1975 een nota onder die titel. Het streven was om

**“Dat is het probleem van veel starterwoningen: ze zijn te groot en dus gaan de bewoners niet meer weg”**

landelijk 110 duizend van dit soort kleine, gesubsidieerde woningen te bouwen voor jongeren die zelfstandig wilden wonen en voor ouderen die behoefte hadden aan een kleinere woning. Uiteindelijk werden er 77 duizend HAT-eenheden (ook wel Van Dam-eenheden genoemd) gerealiseerd.

Marcel van Dam herinnert zich nog de directe aanleiding: “behalve dat er algemeen sprake was van grote woningnood was het ook zo dat jongeren in die tijd in plaats van op hun 21e al op hun 18e recht kregen op zelfstandige woonruimte. Dit had tot gevolg dat er veel meer kleine woningen nodig waren.”

Volgens Van Dam zouden er ook nu veel meer kleine, betaalbare woningen voor jongeren moeten worden gebouwd. “Maar het probleem op dit moment is dat de overheid de huisvesting aan de markt over laat. In de jaren zeventig was het nog zo dat iedereen

recht had op een goede woning, maar tegenwoordig is dat eigenlijk alleen weggelegd voor mensen met genoeg geld. Jongeren vallen daardoor vaak buiten de boot.”

Harry Groenemijer, nu stafmedewerker Wonen bij woningstichting De Key, kreeg met de HAT-eenheden te maken toen hij eind jaren tachtig bij de Stichting Studentenhuisvesting werkte. “Het aanbod aan HAT-eenheden was erg eenzijdig: alle kamers waren twaalf vierkante meter en er waren gemeenschappelijke douches, toiletten en een keuken en dat was het dan. Er is toen een HAT-verbouwprogramma gestart waarbij er bijvoorbeeld een extra kamertje werd toegevoegd. Maar ze mochten ook weer niet te groot worden, want dat belemmerde de doorstroming. En dat is ook het probleem met veel starterwoningen van nu: die zijn eigenlijk te groot en dan gaan de mensen niet meer weg.”

Hoeveel HAT-eenheden er uiteindelijk in Amsterdam zijn gebouwd is niet te achterhalen. Groenemijer weet wel dat veel van die kleine woningen als extra woonlaag zijn toegevoegd aan nieuwbouw en bestaande bouw. “Het voordeel daarvan was dat je op vrij eenvoudige wijze woningen aan de voorraad kon toevoegen. En een ander

groot voordeel was dat je geen lift hoefde te bouwen omdat de jongeren die er kwamen te wonen die trappen wel konden lopen.”

Carolien Janssen, hoofd afdeling Verhuur van de AWV, meldt dat deze woningcorporatie nog steeds bijna 330 HAT-eenheden in de verhuur heeft. “Dat zijn voornamelijk zelfstandige eenheden die toentertijd en nu nog steeds via de normale weg – tegenwoordig dus via Woningnet – worden toegewezen. Ook hebben we onzelfstandige eenheden in bezit. Dat zijn woningen met gemeenschappelijke voorzieningen. Hiervoor geldt het zogenaamde coöptatierecht. Dat houdt in dat de bewoners bij mutatie zelf een nieuwe huurder mogen voorgedragen.” Daarin hebben zich allerlei woonvormen ontwikkeld, van woongroepen tot meergezinswoningen. Want dat is het lastige: hoe zorg je dat jongerenhuisvesting beschikbaar blijft voor jongeren.

Bij de AWV worden nu echter plannen gemaakt om die woningen weer te bestemmen voor de oorspronkelijke doelgroep: al dan niet studerende jongeren. Janssen: “Maar ze kunnen ook als satelietwoning dienen, bijvoorbeeld in de buurt van een jongerenfoyer waar, indien nodig, begeleiding aanwezig is.” ■



Interieur van een HAT-eenheid op het Spinozahof. De heer Hettema betrok twee jaar geleden de woning.

# Metselaars en timmerlui

*Op een zonnige bouwplaats, hartje Amsterdamse Wallen, wordt gewerkt aan de restauratie van een aantal monumentale panden. Eigenaar Stadsherstel bracht een extra eis in bij de aanbesteding: het project moest een 'leerling-bouwplaats' worden waar aankomende timmerlieden en metselaars het vak in de praktijk kunnen leren. Dergelijke praktijkplaatsen zijn hard nodig, anders horen we over een paar jaar op de steigers alleen nog Pools of Bulgaars.*

Bas Donker van Heel

“**D**e bouwsector heeft zich helemaal veranderd ontwikkeld. Er is volstrekt onvoldoende geïnvesteerd in opleiding van vakmensen. Dat waren de jongens die vroeger van onze ambachtsscholen afkwamen. Die zijn er nauwelijks meer. Het barst nu van de Polen, Roemenen en Serviërs op onze bouwplaatsen, maar daar los je niet alles mee op.” Aldus Frank Bijdendijk, directeur van Het Oosten. De ambachtsschool en ook zijn opvolger – de LTS – bestaan niet meer. De aanwas van nieuwe leerling-bouwvakkers moet komen uit het vmbo. Dat is met name in deze regio een groot probleem: “Het vak heeft niet zoveel status bij jonge Amsterdammers”, zegt

Guus Post, algemeen secretaris van Bouwend Amsterdam, waar zo'n 140 Amsterdamse bouwbedrijven bij zijn aangesloten. “Jongeren zijn liever portier bij een bank”, zegt hij. “Ieder jaar moeten we meer moeite doen om leerlingen voor de bouw te werven.” Amsterdamse vmbo-scholen leveren per jaar gemiddeld minder dan één leerling af bij de SSP (voluit: Stichting Samenwerkingsverband Praktijkopleiding Bouw - Amsterdam), die direct met zijn opleiding kan starten. SSP is de door werkgevers

“Maar de jongeren die nu van het vmbo afkomen, kunnen soms net een hamer vasthouden”, zegt René Cossé van SSP Amsterdam. “We zijn genooddaakt ze eerst een paar weken tot zelfs een half jaar bij te spijkeren voordat we ze een contract kunnen aanbieden.” De leerlingen krijgen deze opleiding gratis, inclusief werkkleding en een eigen gereedschapskist. Bovendien beschikt de SSP in Diemen over een moderne en volledig geoutilleerde werkplaats. Voor vmbo-leerlingen is dat vaak de eerste kennisma-

“Jonge Amsterdammers zijn nog liever portier bij een bank”

in de bouw georganiseerde vakopleiding. Daar krijgen jongeren – na een sollicitatie – een tweejarig contract volgens de bouw-cao. Vier dagen werken als leerling-bouwvakker onder een leermeester en één dag theorie. Ze heten dan BBL'er, naar de 'beroepsbegeleidende leerweg'. Na twee jaar krijgen ze een diploma.

king daarmee. “Het is peperduur om zo'n werkplaats in te richten”, verklaart Cossé, “geen wonder dat sommige vmbo-scholen voor andere richtingen kiezen dan Bouwkunde. Of ze maken er een afdeling algemene techniek van.” Het resultaat is dat veel leerlingen die van het vmbo afkomen over onvoldoende vakkennis beschikken. Bouwend Amsterdam en de SSP doen niettemin het nodige om jongeren voor het vak te interesseren. Advertenties, folders, reclame op AT5 en natuurlijk voorlichtingsbijeenkomsten. Maar het blijft lastig. “We merken ook dat de taal een probleem gaat vormen”, zegt Cossé. Toch lukt het om ieder jaar nieuwe leerlingen in te schrijven. Vaak zijn dat overigens naast vmbo-ers ook zij-instromers, werkende jongeren die een ander vak willen leren.

## Doorleren

“Als ze eenmaal op de opleiding zitten worden ze enthousiast”, vertelt Post. “Bovendien verdienen ze aardig, meer dan als portier. De geringe belangstelling komt niet alleen door gebrek aan status. Het

Leerlingen en uitvoerder Tijs op een locatie van Stadsherstel aan de Oudezijds.



vak is ook onbekend, zeker bij allichtone vmbo-leerlingen. Vroeger ging dit van vader op zoon, nu niet meer." Een jaarlijks hoogtepunt vormt de nieuwjaarsborrel van de SSP. "Dan lopen 175 leerling-bouwvakkers door elkaar heen, van alle kleuren en met alle haardrachten die je kunt bedenken. En de sfeer is goed. Deze jongens zijn er trots op dat ze echt met een vak bezig zijn", vertelt hij.

Veel vmbo-ers kampen met het imagoprobleem van hun opleiding. Maar als BBL-ers merken ze dat ze

de corporaties in hun bestek duidelijk maken wat de aannemer bij een bouwklus wacht. Daar valt de leerling-bouwplaats ook onder. Via Fundeon, het kenniscentrum van de bouw, kunnen zij daarvoor samen subsidie aanvragen. De bouwplek moet wel aan regels voldoen. Bovendien moet de leerling er wat kunnen leren. De hele dag stempels verwijderen bij een hoogbouwproject voldoet niet.

"De regeling werkt goed", vertelt Noek Pouw namens de Amsterdamse Federatie van Woningcor-

## Amsterdamse vmbo-scholen leveren per jaar minder dan één leerling af

niet aan een plafond zitten. Je kunt tijdens de praktijk doorleren en op den duur zelfs uitvoerder worden. Maar, zoals gezegd, halen veel jongeren die uit het vmbo komen het basisniveau niet eens. "Daarom hebben we nu ook de opleiding voor bouwplaats-assistent", gaat Post verder. "Voor veel 16-jarigen moeten we ons eerst richten op competenties als 'klokvast maken'. Daarna kunnen ze door".

En ze zijn hard nodig. "Bouwend Amsterdam is er natuurlijk alles aan gelegen voldoende vakmensen op te laten leiden. Maar we hebben ook een maatschappelijke taak. Jongeren krijgen bij ons werk met toekomst. Als je ziet hoeveel jongeren uitvallen of aan de kant staan, dan moeten we er als samenleving alles aan doen om ze erbij te houden."

### Het tijt keert

Deze noodzaak zien ook de Amsterdamse corporaties. In 2003 werd daarom een Convenant Leerling-bouwplaatsen afgesloten. Zonder leerling-bouwplaatsen en stages geen praktijkopleiding. Als opdrachtgevers kunnen

corporaties. "De SSP is verantwoordelijk voor de leerlingen, dus technisch is het verantwoord. Fundeon en de aannemers nemen veel van de administratieve rompslomp voor hun rekening."

Toch lukt het niet meer dan een handvol leerling-bouwplaatsen te realiseren?

Pouw: "In het verleden hebben corporaties slechte ervaringen opgedaan. De bouwvakkers werden afgeleid door een teveel aan leerlingen. Dat is nu beter georganiseerd, maar het beeld is hier en daar blijven hangen. Maar het tijt is aan het keren."

Zo begon de Alliantie voor het eerst in tien jaar weer. Jürgen Klaassen van deze corporatie: "Door fusieperikelen zijn sommige zaken bij ons uit het zicht verdwenen. Maar nu is er weer tijd voor, of beter, de wil. We hebben allerlei afspraken en regelingen, maar toch gebeurt het niet vanzelf. Er moet iemand opstaan die zegt: hier ga ik aan trekken. En we hebben er als opdrachtgever echt belang bij, anders moeten we straks, gezien de vergrijzingsgolf, bouwvakkers van buiten de EU gaan werven."

### Bouwelite

Terug naar de Wallen. In zijn uitvoerderskantoor zit Rex Tijs gebogen over tekeningen. Op zijn bouwplaats werken meerdere leerlingen. Zij worden begeleid door de voorman, maar zeker ook door hem. Hij volgde daarvoor de opleiding tot leermeester. "Mijn voornaamste taak is het enthousiasmeren. Wij restaureren hier monumentale panden, dan mag je wel zeggen dat je tot de bouwelite behoort. Dat besef moet doordringen. De jongens leren hier iedere dag nieuwe dingen."

Hij laat een serie foto's zien van het plaatsen van een houtskelet dat naar oude normen is vervaardigd. De plaatsing gebeurde op een plek waar een monumentaal pand was ingestort. Het skelet was per boot aangevoerd en in een dag in elkaar gezet. "Dat soort werk is uniek. Dat beginnen die jongens langzamerhand te begrijpen."

Over de leerlingen is Tijs zonder meer enthousiast. Volgens het herenakkoord onder Amsterdamse aannemers moeten ze accepteren wat de SSP aanbiedt. Hij had geluk. Tijs: "We hebben goede jongens. Nederlandse, Surinaamse, Marokkaanse. Dat gaat goed samen, we zijn allemaal bouwvakkers bezig met een klus."

Hij beoordeelt zelf het werk van de BBL-ers. Soms past hij de officiële opgaven aan, omdat ze niet aansluiten op de praktijk. Tijs neemt zijn taak serieus. "Als ik een tekening van een leerling vraag, moet die er komen, ook al proberen ze al hun excuses op me uit."

Martin Kuyl (28) is zo'n leerling. Hij stapte over uit de horeca en heeft er geen dag spijt van gehad. "Het werk is hier wel zwaarder", zegt hij. "En hoewel ik me een echte bouwvakker voel, word ik betaald als leerling. Maar ik leer veel bij deze restauratie, ook al werk je bijna de hele dag zelfstandig. Er is niet iemand die in je nek hijgt. Misschien maar goed ook, want dan moet het wel klikken."

Kuyl heeft zijn draai gevonden en denkt in de bouw te blijven. "Al ga ik op den duur voor uitvoerder." Joey Koeleteloeme (22) is zijn kompaan. Ze zitten samen op de opleiding van de SSP. "Ik heb altijd dingen gemaakt met mijn handen, dan is het dus logisch dat je in de bouw gaat werken. Het enige nadeel vind ik de lage temperaturen in de winter. Voor de rest: hier, in de praktijk, leer je veel. Ik heb er lol in. Laat mij maar timmeren." ■

Uitvoerder Rex Tijs:  
"We hebben goede jongens"



Juiste omgang met de 'eigen verantwoordelijkheid' van bewoners is niet vanzelfsprekend

# Tussen negeren en dood

*De mantra van de 'eigen verantwoordelijkheid' wordt ook in de woonsector mee gehumd. Stadsdelen reserveren buurtgebonden budgetten en corporaties organiseren prijsvragen voor leefbaarheidsprojecten van bewoners. Nieuw zijn de 'meespraak' en de tupperwareparty voor 'empowerment'. Het is zoeken naar nieuwe bestuurlijke 'omgangsvormen'. Maar knuffel bewonersinitiatieven niet dood, waarschuwen deskundigen.*

Johan van der Tol De verzorgingsstaat dreigt vast te lopen en van bovenaf opgelegde plannen sluiten vaak niet aan bij wat de burger wil. Hoog tijd dus om die meer verantwoordelijkheid te geven voor zijn leefomgeving en zijn zorgvoorzieningen. De burger weet immers zelf als geen ander wat hij nodig heeft. Daarnaast is het een stuk goedkoper als mensen eerst zelf aan de slag gaan en hun eigen netwerk inschakelen om een probleem op te lossen. Met de 'empowerment'-gedachte in het achterhoofd proberen ook corporaties de laatste tijd naarstig hun huurders te bereiken. De traditionele contacten via bewonerscommissies en huurderskoepels

voldoen misschien als het gaat om pure belangenbehartiging, maar echte participatie is het niet. Bovendien zijn het vooral blanke, grijzende en kalende mannen die zich opwerpen als huurdersvertegenwoordiger; allochtonen, vrouwen en jongeren zijn fors ondervertegenwoordigd.

De participatiecampagnes van corporaties zijn veelal gegoten in de vorm van prijsvragen, waarmee bewoners tot zelfwerkzaamheid worden aangespoord. Voorbeeld is 'Wonen doe je samen' van de

niet om een prijsvraag, maar is het principe hetzelfde: bewoners kunnen plannen indienen bij de huismeester, waarna de corporatie besluit of ze het project met geld en begeleiding ondersteunt. Bewoners moeten het zelf uitvoeren.

Eric van Kaam, regiodirecteur Oost van Ymere, spreekt van een succes. "De eerste keer moesten we er aan sleuren, maar de tweede ronde waren er al spontaan zeventien voorstellen. En er komen jongeren en allochtonen op af. Die vind

*Men is vaak zo blij als allochtonen iets doen, dat ze als lichtend voorbeeld van hot naar her worden gesleept*

Key, waarin 25.000 euro wordt uitgelooft voor de uitvoering van het beste leefbaarheidsproject. Ymere houdt halfjaarlijks verkiezingsrondes voor dergelijke initiatieven. Bij 'Bewoners aan het stuur' van Het Oosten gaat het

je vaak niet in de bewonerscommissies," vertelt Van Kaam over de eerste ervaringen in Amsterdam-Oost. Ymere gaat de halfjaarlijks selectieronde uitrollen over de hele stad. Per vestigingskantoor is er een budget van zo'n 50.000 euro voor, maar de uiteindelijke kosten voor Ymere kunnen flink hoger zijn, vertelt Van Kaam, die ook de portefeuille leefbaarheid van de corporatie beheert. "Bewoners krijgen begeleiding van projectmanagers en leren hoe ze zoiets aan kunnen pakken. Hoe ze een begroting moeten opzetten, met wie ze overleg moeten voeren en hoe ze hun netwerk kunnen vergroten. Daarmee geven we ze vaardigheden, waarmee ze dingen zelf kunnen doen."

Ymere verwacht dat het systeem zich rondzingt en dat het uiteindelijk een gangbare vorm van bewonersinbreng wordt.

WMO als katalysator

Voor het Amsterdams Steunpunt Wonen (ASW) is de invoering per 1 januari dit jaar van de nieuwe

Straatfeest in Slotermeer



Wet maatschappelijke ondersteuning aanleiding te pleiten voor meer zelfwerkzaamheid van bewoners. Jacqueline Kuhn, tot 1 juli dit jaar adviseur stedelijke vernieuwing van het ASW: "Veel mensen kennen de WMO vooral als een wet die zorg en welzijnstaken anders regelt en de uitvoering van zorgtaken bij de gemeenten neerlegt. Het is deels een bezuinigingsmaatregel. Maar wat velen niet weten is dat de WMO ook een participatiewet is. Niet alleen van ouderen en gehandicapten, alle burgers moeten meer doen voor een leefbare samenleving."

Het ASW hoopt, onder meer met een congres dat het onlangs organiseerde, een omslag te bewerkstelligen in de houding van bewoners, maar ook van ambtenaren en corporatiemedewerkers. Kuhn: "We zien de invoering van de WMO als een uitnodiging aan de burgers om meer zelf te doen." Het ASW heeft een staalkaart gemaakt van projecten die als inspiratie kunnen dienen voor bewoners die hun lot in eigen hand willen nemen. Een sprekend voorbeeld noemt Kuhn de Latei, een groep mensen met een psychiatrische achtergrond die niet meer in een beschermde woonvorm wilden wonen, maar ook niet helemaal alleen. Met steun van het ASW kregen ze het voor elkaar een eigen woongroep te realiseren. Met gebruik van de persoonsgebonden budgetten in de zorg nemen ouders van verstandelijk gehandicapten ook steeds vaker het initiatief om zelf woongroepen voor hun kinderen op te zetten. Buiten de zorgsector en op buurt- en wijkniveau is volgens Kuhn ook veel mogelijk.

## Mondigheid vereist?

Maar zijn dit soort mogelijkheden niet vooral weggelegd voor mensen die toch al mondig zijn,

de buurtbewoner die toch al actief is?

Kuhn: "Het is goed dat die actieve buurtbewoners er zijn, maar je kunt ook anderen tot zelfwerkzaamheid aanzetten. Een voorbeeld daarvan is de Branding. Dat is een groep allochtone vrouwen die zelf een informatiepunt over de stedelijke vernieuwing in Nieuw West heeft opgezet. Ze deden mee aan onze basiscursus wonen en leefbaarheid, een onderdeel van ons programma Empowerment en Stedelijke Vernieuwing.

## Bos en Lommer wil bewoners laten meebeslissen over wijkinvesteringen

Daarna wilden ze zichzelf verder ontwikkelen en meer doen voor de samenleving. Enkelen van hen zitten nu via de DWI in een traject voor betaald werk. Misschien heeft Far West er straks een paar goede voorlichters bij."

"Eigen verantwoordelijkheid betekent niet dat mensen die minder mondig zijn en die geen uitgebreid netwerk hebben aan hun lot moeten worden overgelaten. Daar moet nog van alles voor worden gedaan om ze hun verantwoordelijkheid te kunnen laten nemen." Volgens het ASW worden nu nog veel initiatieven van bewoners gesmoord in bureaucratie. Vaak moeten de initiatiefnemers bij het aanvragen van financiële of andere steun aan strenge eisen voldoen, zich uitvoerig verantwoorden over het draagvlak dat het plan in de wijk heeft en een hele papierwinkel invullen. Dikwijls draait de ambtelijke molen te langzaam, waardoor het zogenoemde momentum verloren gaat. Bewoners verliezen hun enthousiasme als het te lang gaat duren.

"Dan moet je maar hopen op een eigengereide ambtenaar, die er gewoon instapt omdat het een aardig project is. Zonder dat aan alle vereisten is voldaan," aldus Kuhn. "Het is voor de overheid ook vaak moeilijk om projecten met rust te laten als ze eenmaal op gang zijn gebracht. Door de verantwoordingsdrift veranderen bewonersinitiatieven vaak in nieuwe bureaucratietjes. Mensen willen iets doen, maar als ze zich eerst moeten leren verantwoorden met een boekhouding en een

jaarverslag, dan verliezen ze hun belangstelling."

Maar je kunt toch niet aan Jan en alleman een zak geld meegeven, zonder te kijken wat iemand doet? Kuhn: "Bijna alle indieners van aanvragen zijn te goeder trouw. Het vraagt een andere manier van beoordelen, door ambtenaren die dichter bij de netwerken in de buurt of wijk staat. Die zouden dan kunnen polsen of het initiatief oprecht en realistisch is. Achteraf zouden de initiatiefnemers aan de hand van bijvoorbeeld krantenberichten of een videoverslag kunnen laten zien wat ze hebben gedaan."

Stadsdelen kunnen dus beter inspringen op plannen waarmee bewoners zelf komen, tegelijkertijd waarschuwt Kuhn voor het doodknuffelen van initiatiefnemers. Ambtenaren en corporaties zijn vaak zo blij als met name allochtonen iets doen, dat deze mensen van hot naar her worden gesleept als lichtend voorbeeld. "Ze komen vaak nauwelijks aan het werk toe waar het ze om te doen was," al-

dus Kuhn. Het is de vraag of deze ingekapselde en op een voetstuk geplaatste 'superbewoners' wel een voorbeeld zijn voor anderen. Je zou eerder moeten benadrukken dat zelfwerkzaamheid juist heel gewoon is, zegt Kuhn.

Volgens haar hoeft er niet altijd veel geld en begeleiding in de zelfwerkzaamheid te gaan zitten. Een doeltreffende manier is volgens het ASW de door columnist Pieter Hilhorst van stal gehaalde tupperware-methode. Bewoners zouden hun bureaus in kleine gezelschappen en in huiselijke sfeer kunnen informeren over bijvoorbeeld energiebesparing of bestrijding van schimmel in huis. Dat is ook empowerment. Je krijgt er wat mee op je portemonnee en je leefwereld. Het is een manier die goed werkt om allochtonen te bereiken.

Meespraak in Bos en Lommer  
Echte zeggenschap krijgen bewoners pas als ze ook over het bijbehorende geld kunnen beslissen. In veel buurten kennen we inmiddels het buurtgebonden budget. Een potje van maximaal zo'n tienduizend euro waaruit initiatieven van bewoners ter verbetering van de leefbaarheid kunnen worden betaald. Het gaat daarbij om zaken als een straatbarbecue, kerstverlichting voor het plein of de aanschaf van een hogedrukspruit voor de halfjaarlijkse opzomerdag. Iets anders is het als bewoners kunnen meebeslissen over een deel van het budget dat in de begroting van het stadsdeel is gereserveerd voor lopende zaken in afzonderlijke wijken. En daar heeft het stadsdeel Bos en Lommer vergevorderde plannen voor. Het gaat dan om het vrij te besteden budget - waar de stadsdeelraad nog over kan beslissen. Stadsdeelcoördinator buurtge-

richtwerken Sjors Heerdink: “een deel van het budget is al geoormerkt als het door het stadsdeel wordt ontvangen. Doeluitkeringen in het onderwijs bijvoorbeeld mogen we nergens anders aan uitgeven.” Maar voor de besteding van het overige geld zouden wijkbewoners zelf aan kunnen geven waar hun prioriteiten liggen. Gaat het naar hondenpoep, naar beter groenonderhoud of toch liever naar maatregelen om de overlast van hangjongeren te verminderen.

Om hoeveel geld het precies gaat, is nog niet duidelijk, zegt Heerdink. Op dit moment zijn specialisten in Bos en Lommer druk bezig met het doorvlooiën van de begroting op posten waarover buurtbewoners ook zeggenschap zouden kunnen krijgen. Het plan is om dit ‘bewonersdeel’ in vier stappen te laten oplopen van 3 procent dit jaar tot 12 procent in 2010. Heerdink schat dat het uiteindelijk jaarlijks om zo’n 3 tot 5 miljoen euro zal gaan. Per inwoner van Bos en Lommer komt dat neer op zo’n 100 tot 160 euro.

Deze ‘meespraak’ (ter onderscheiding van de gewone inspraak) wordt in een tweejaarlijkse cyclus met drie stadia gegoten. Eerst wordt een analyse van de buurt gemaakt op grond van vijf grote, stadsbrede onderzoeken. Daarbij komen gelijk de eigen resultaten over de voorgaande jaren in beeld. Het stadsdeel stelt een lijst op met enkele tientallen aandachtsgebieden. In de tweede fase bepalen bewoners welke daarvan prioriteit moeten hebben. Dat zouden ze bijvoorbeeld met buurtvergaderingen of enquêtes kunnen doen. In de derde fase vertaalt de stadsdeelpolitiek de prioriteiten naar de begroting. De cyclus betekent niet dat bewoners anderhalf jaar



Corporaties entameren steeds vaker prijsvragen om bewoners tot zelfwerkzaamheid aan te sporen. AWV organiseerde de ‘Lekker Wonen’ wedstrijd en bekroonde na een competitie bewonersplannen voor een nieuwe speelplaats, een huiskamerproject, een festivalreeks en een straat met gevelstenen. AWV voert deze vier ideeën nu uit.

stil moeten zitten als hun mening niet wordt gevraagd. In de tussentijd kunnen ze ook met hun wensen en ideeën komen. “En bij de uitvoering zullen we de bewoners ook vragen wat ze zelf denken te kunnen doen,” aldus Heerdink.

Hoewel het nieuwe systeem nog niet feilloos draait, is de respons onder de bewoners veelbelovend. Workshops in buurten werden druk bezocht. “Het waren bijeenkomsten met veertig, vijftig mensen. Er kwamen ook veel anderen, naast wat ik de beroepsbewoners noem, die toch al overal enthousiast aan meedoen. Binnen de organisatie begint het ook langzaam maar zeker te leven. Maar daar gaat vaak meer tijd overheen dan

haalde in andere gemeenten in inspiratie en voorbeelden - ook van hoe het niet moet. Heerdink: “Je moet het voor de bewoners concreet houden. Het moet gaan over zaken die op dit moment spelen. Je moet ze niet vragen om een visie op de stad.”

Als het aan Heerdink ligt, worden ook andere partners, zoals de corporaties en de politie, bij dit systeem betrokken. In andere gemeenten, als het Drentse Hoogeveen, beslissen bewoners zelf over een deel van de gemeente- én de corporatiebudgetten. Heerdink: “Ik verwacht dat we hier soortgelijke afspraken kunnen maken met de andere partners.” Het is de vraag of de Amsterdamse corporaties hier op zitten

### Het is gemeenschapsgeld; dus eigenlijk van de bewoners zelf

we graag zouden willen.” Rond het moment dat dit nummer van NUL20 verschijnt, bespreekt de stadsdeelraad een nota over dit buurtgericht werken.

#### Concreet houden

Voor zover Heerdink weet, is Bos en Lommer in Amsterdam het verst met een dergelijke benadering. Maar nieuw in Nederland is die zeker niet. Het stadsdeel

te wachten. Eric van Kaam van Ymere maakt de kanttekening dat huurders ook niet meer zo warm lopen voor het beheer van onderhoudsbudgetten. “We hebben sinds de kraakbeweging allerlei vormen van zelfbeheer, waarbij bewoners onderhoudsbudgetten overgeheveld krijgen. Dat was ooit een succesformule, maar de animo neemt af. De samenleving wordt steeds individualistischer.

Mensen zeggen: ik betaal huur en daar hoort het onderhoud bij.”

In tien wijken en omliggende dorpen in Hoogeveen stellen de gemeente en de corporaties beide geld beschikbaar voor budgetbestedingsrecht voor bewoners. Volgens Eisse Kalk van Stichting Agora Europa, die het proces in Hoogeveen begeleidt, gaat het al met al om een behoorlijk bedrag. Zo’n 50.000 euro voor gemeenschappen van 1500 mensen. Ruim 300 euro per persoon per jaar dus. “Daarnaast is er gekwalificeerd adviesrecht voor grotere zaken, zoals investeringen in voorzieningen en infrastructuur”, zegt Kalk. “Dat advies kan alleen goed onderbouwd terzijde worden geschoven.”

Kalk is van mening dat de wijkbudgetten ook in de Amsterdamse stadsdelen kunnen worden ingevoerd. “Maar dan moeten ze ook ‘con amore’ gedragen worden door bestuur, raad en ambtenaren. De raad geeft een deel van het budgetbestedingsrecht uit handen. Overigens is het voor de raad sowieso verstandig eens te laten uitzoeken wat nu vrij besteedbaar is en wat niet. Dat blijkt vaak meer te zijn dan een dagelijks bestuur aangeeft. Nu is dat in de praktijk doorgaans minder dan één procent van de begroting. Daarover worden vele moties ingediend, waarvoor geen geld beschikbaar is.”

“Als burgers er zelf bij worden betrokken, zullen ze beter opletten” vervolgt Kalk. “Ze stellen prioriteiten en realiseren bezuinigingen waar ambtenaren niet toe in staat zijn, bijvoorbeeld door zelfwerkzaamheid. Ambtenaren kunnen zich verzetten tegen het vrijgeven van ‘hun’ budgetten, maar die zijn niet van hen. Het is gemeenschapsgeld; het is dus eigenlijk van de bewoners zelf.” ■



Wooncarrière in een veranderende stad  
Foto Katrien Mulder

## Maatwerk

In het boek *Maatwerk* geven de corporaties Rochdale en AWW en hun projectontwikkelaar Deltaforte een inkijkje in de wijze waarop zij de stad vernieuwen. Voorbeelden van zes typen ingrepen worden beschreven: complexgewijze renovatie, transformatie van monumentale woongebouwen, radicale sloop/nieuwbouw, multifunctioneel bouwen en het bouwen van zorgwoningen. De nadruk ligt steeds op de planvormingsfase. De projecten die aan de orde komen, zijn de herontwikkeling van het remise-terrein De Hallen in Oud-West, het verbeteren van het woonklimaat in Westerstaatsman in de Staatsliedenbuurt, de renovatie van de portiekflats van Dudok in West, het project Mi Akoma di Color waar bewoners/huurders hun eigen huis ontwierpen, het woonzorgcomplex Weidevenne en ten slotte de ontwikkeling van de woonzorgbuurt Het Schouw. Dit alles levert een kloek gebonden tweetalig boek (ook Engels) op met veel foto's en plattegronden.

Redactie:  
Addy Stoel en Marianne Swankhuisen  
Uitgeverij THOTH, Bussum,  
www.thoth.nl, € 24,90

## Wooncarrière in een veranderende stad

Iedere twee jaar houden de Dienst Wonen en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) een grootschalige enquête onder duizenden Amsterdammers. In dit onderzoek 'Wonen in Amsterdam' worden de woonwensen en de woon-situatie van Amsterdammers onderzocht. Wonen in Amsterdam geeft een uitgebreid beeld van de woningmarkt met veel feiten en cijfers.

In dit boek kun je het verhaal achter de cijfers lezen, of liever een groot aantal verhalen van Amsterdammers over hun wooncarrière. Bij elkaar levert dat een bont palet van ervaringen met de overvolle woningmarkt op. De dynamiek van de stad wordt gecombineerd met de individuele keuzes die mensen maken in hun wooncarrière. Bijna iedereen heeft nog wensen, vaak op het gebied van vierkante meters en een buitenruimte, maar de meeste geïnterviewde Amsterdammers willen daarvoor niet weg uit hun buurt of stad. Een boeiend doorkijkje in Amsterdamse huishoudens, geïllustreerd met prachtige foto's van Katrien Mulder.

Publicatie van de Gemeente Amsterdam, Dienst Wonen en de AFWC. Prijs € 20,-  
Te bestellen bij Kenniscentrum Amsterdam, tel: 020 5527152,  
email: kenniscentrum@wonen.amsterdam.nl

## Het Amsterdamse bomenboek

In dit 'groene' nummer van NUL20 mag het ultieme bomenboek niet ontbreken. Na vierhonderd pagina's is eens te meer duidelijk: Amsterdam staat vol met bomen: iepen, platanen, vleugelnoten, populieren, enzovoort, enzovoort. Al vanaf de zeventiende eeuw plantte de Amsterdammer bomen langs de grachten. In de oorlog liep het bomenbestand begrijpelijkerwijs flink terug maar na de oorlog is er weer flink herplant. In dit boek lezen we over de strijd van de stadsboom die zijn wortels moet persen tussen riool-, gas- en waterbuizen, om nog maar te zwijgen over de belasting van het zware verkeer. Aan de hand van wandelingen beschrijven 'bomenman' Eddy Blankers en schrijver Louis Stiller wijk voor wijk de bomen van de stad uit historisch perspectief: waarom er zoveel iepen staan in de stad, waarom juist op de Keizersgracht veel lindes staan. De schrijvers tonen aan dat achter bijna elke boom een goed verhaal kan zitten.

Auteurs:  
Eddy Blankers en Louis Stiller  
Uitgeverij Atlas  
(www.uitgeverijatlas.nl), € 49,90

## Hertzbergers Amsterdam

De nieuwste Arcam Pocket is een overzicht van Hertzbergers Amsterdamse werk. Ter gelegenheid van zijn 75-ste verjaardag laat Arcam de architect terugkijken op een halve eeuw wonen, werken en ontwerpen in de hoofdstad. Deze terugblik voert langs zijn liefde voor de maatvoering van Berlage, onbekende planten uit zijn studietijd tot de hoogtepunten uit zijn oeuvre. Bekende ontwerpen passeren de revue: het roemruchte studenten-huis aan de Weesperstraat, het Montessori College Oost en het hoofdkantoor van Waternet aan de Amstel. Hoe bekend ook, Hertzberger deelt het lot van elke architect: ook een flink deel van zijn plannen en voorstudies is nooit uitgevoerd. Een deel van zijn ontwerpen, zoals zijn alternatieven voor de Stopera en het Stedelijk Museum, staat in dit boek. De pocket is tweetalig (ook Engels) en geïllustreerd met foto's en schetsen.

Redactie:  
Maaike Behm en Maarten Kloos  
Uitgeverij Arcam, Amsterdam: Prijs  
€ 19,50, www.arcam.nl

## Avondzon op het beton

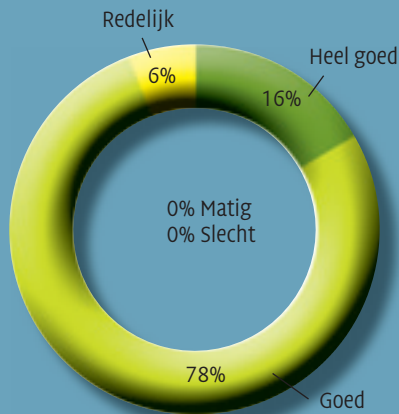
*Herinneringen aan Develstein en Egeldonk*

Develstein en Egeldonk zijn de laatste grote Bijlmerflats die worden gesloopt. Voor huiseigenaar Rochdale reden voor een boek met verhalen over al die 'gewone' mensen die er hebben gewoond. Maar niet alleen gewoond, want de schrijfster levert geen half werk: een grote stoet huismeesters, advocaten, buurtregisseurs, flatwachten, onderwijzeressen en wie niet trekt voorbij. Het boek is bedoeld als aandelen voor hen die daar woonden en nog wonen.

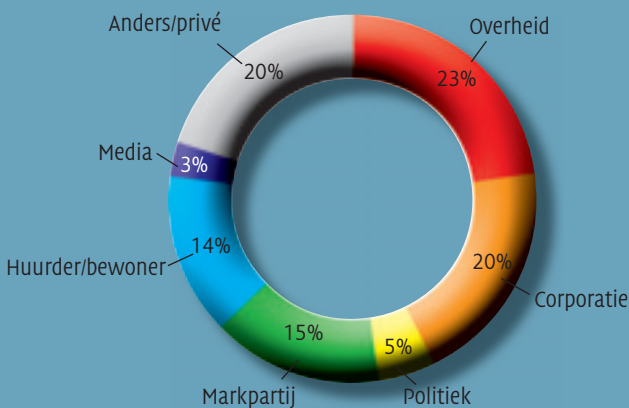
Auteur: Desiree Cardinaals, niet in de boekhandel verkrijgbaar.

# Noord-Koreaanse bijval voor NUL20

## ALGEMEEN OORDEEL OVER NUL20



## DE LEZERS VAN NUL20



Eenkele nummers van NUL20 geleden heeft u een vragenformulier voor een lezersonderzoek ontvangen. Een kwart van u heeft dit ingevuld en geretourneerd. Nog bedankt hiervoor. Voor de redactie en redactieraad was het spannend. Zouden de lezers nu veel minder lovend zijn, na die bijna Noord-Koreaans aandoende bijval in het eerste lezersonderzoek van 2003?

Maar ook nu is er een Kim Jong-Il-uitslag. U bent zelfs nog iets tevredener over NUL20 dan vier jaar geleden.

Maar liefst 94 procent van de lezers vindt NUL20 'goed' (78%) of 'heel goed' (16%). In 2003 was dat nog 91 procent (77% goed; 14% heel goed). Zes procent vindt het blad nu 'redelijk', tegen acht in 2003. Toen waren er nog drie respondenten die het maar 'matig' vonden, nu helemaal geen. En ook nu vindt niemand van de respondenten NUL20 'slecht'.

### Wie zijn de lezers van NUL20?

De grootste groep, met 23 procent, vormen de ambtenaren. Bijna zeventien procent van hen werkt in Amsterdam op het stadhuis, elders in gemeentelijke dienst of in de stadsdelen. De ambtenaren worden op de voet gevolgd door corporatiemedewerkers (20%), van wie de meesten uit het ROA-gebied komen. Een andere grote groep (15%) bestaat uit medewerkers van commerciële partijen als onderzoeks- en adviesbureaus, makelaars of projectontwikkelaars. Veertien procent is huurders- of bewonersvertegenwoordiger.

NUL20 wordt goed gelezen. Ruim de helft van de respondenten besteedt meer dan een half uur aan het blad, en ruim negen op de tien meer dan een kwartier. Zeker de helft van de abonnees laat ook nog eens collega's, vrienden en familie meelesen in het blad. De gemiddelde 'meeleesfactor' is 1,7; op een abonneebestand van 4450 betekent dat ruim 7300 lezers. De achtergrond dossiers krijgen net als in 2003 de meeste waardering. Minst gewaardeerd wordt de column, maar die scoort altijd nog 'redelijk tot goed'.

Kortom: voor professionals op woongebied is NUL20 kennelijk een belangrijke en gewaardeerde informatiebron. De redactie is heel blij met en geïnspireerd door deze uitslag. ■

Fred van der Molen

Het complete lezersonderzoek is te vinden op onze website: [www.nul20.nl](http://www.nul20.nl)