

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – mei 2008 #38

Resultaten leefbaarheids- onderzoek

- ↻ Buurten: belangrijkste dalers en stijgers
- ⬆ Aantal 'hot spots' neemt af
- ⬇ Wel meer overlast van vervuiling

SLAGERIJ
ELBAHJA
VANDAAG
EN MORGEN
TEL
0629553011

SLAGERIJ
ELBAHJA
VANDAAG
EN MORGEN
TEL
0629553011

Het Homeruskwartier:
Kan dat ook in
Amsterdam?

Woningbouw-
programma Zuidas:
gemengde
wijk zonder
middensegment



Sterkste daler: Buikslotermeer



Sterkste stijger: Dapperbuurt

8 Leefbaarheidsonderzoek 2007



Vuilste buurt: Transvaalbuurt

Slechtste rapportcijfer: Overtoomse veld



20 Homeruskwartier: wat Amsterdam kan leren van Almere

24 Wie gaat er wonen aan de Zuidas?



NUL20

Tweemaandelijks mei 2008 #38

De Amsterdamse Volkshuisvesting, 1970-2005

In 1975 schreef Egbert Ottens *Ik moet naar een kleinere woning omzien, want mijn gezin wordt te groot*, over 125 jaar sociale woningbouw in Amsterdam. Het vervolg komt ruim dertig jaar later als Ottens met pensioen gaat als directiesecretaris van de Dienst Wonen: *de Amsterdamse Volkshuisvesting, 1970-2005*.

Als bijlage bij dit nummer ontvangt u het tweede deel van het 'Volkshuisvestingsfeuilleton'. De bijlagen verschijnen buiten verantwoordelijkheid van de NUL20 redactie

- 4 Gemeenschappelijke ruimte **Kort nieuws**
- 8 Eerste verdieping **Hoe leefbaar is Amsterdam?**
 - 8 **Aantal 'hotspots' neemt af**
 - 15 **Vervuiling: aso's bepalen straatbeeld**
 - 18 **ProPoints: leefbaarheidsinitiatieven belonen met spaarpunten**
- 19 Galerie **Hondje braaf, baasje braaf**
- 20 Tweede verdieping **Zelf je huis bouwen in Almere**
- 23 Leeskamer
- 24 Kort Bestek **Woningbouwprogramma Zuidas**
- 26 De Stelling **Sociale woningbouw aan Zuidas is dure ideologie**
- 28 Interview **Marijke Andeweg, programmamanager 'krachtwijken'**
- 30 Galerie **Participatie!, Participatie?**
- 31 Standplaats Staalmanplein **Eerste paal Jamboni**
- 32 Barometer **Minder huisuitzettingen in 2007**

In het volgende nummer:

Wonen en zorg: hoe pakken stadsdelen de extramuralisering aan?

De resultaten van 10 jaar verkoop sociale huurwoningen

Hoe gaat het ermee?

Sinds 1995 wordt tweejaarlijks het onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA) gehouden. Interessante cijfertjes, met name omdat er zoveel bewoners worden geënquêteerd dat uitspraken op buurtniveau mogelijk zijn. Het onderzoek geeft een beeld van de inkomensontwikkeling, de ontwikkeling van de woningvoorraad, de tevredenheid van Amsterdammers met hun woning en woonomgeving en hun verhuis- en woonwensen. Vanaf 2001 worden er ook vragen gesteld over de 'leefbaarheid' van de eigen buurt. Een 'hoe gaat het ermee' op buurtniveau dus. Leefbaarheid wordt daarin geoperationaliseerd in termen van 'schoon, heel en veilig' en hoe prettig het samenwonen er is.

Het opvallende en ook wel verrassende is dat in weerwil van alle gekanker en van veelvuldige berichten over overlast, criminaliteit en 'maatschappelijke onrust' Amsterdammers hun woonomgeving steeds meer gaan waarderen. Het totaaloordeel over de eigen buurt steeg van 2001 van 6,9 via 7,1 in 2005 tot 7,2 in 2007. Het meest in hun nopjes zijn nog altijd de bewoners van de 'gouden band': Centrum, Oud-Zuid en ZuiderAmstel; en evenmin verrassend scoren de westelijke tuinsteden Bos en Lommer, Geuzenveld en Slotervaart het slechtste. De cijfers op stadsdeelniveau kon u al in het vorige nummer vinden.

Minstens zo belangrijk zijn de trends. In dit nummer kijken we op buurtniveau naar opvallende ontwikkelingen: welke buurt is de groot-

ste stijger, welke de grootste daler en welke buurt bungelt onderaan? Goed nieuws is dat het aantal echte 'hot spots' – buurten die een onvoldoende scoren - afneemt.

Ten slotte ontkomen we niet aan wat kennelijk de grootste ergernis is van de Amsterdammer: vervuiling. In 2007 scoren maar liefst 39 buurtcombinaties onvoldoende op de overlast van vervuiling. Wat betekent dit, wordt het echt viezer? Wordt er slechter schoongemaakt? Of gaat het zo goed met de stad dat ergernis over zwerfvuil tot overlastbron nummer één kan uitgroeien? En wat gaat stadsdeel Oost/Watergraafsmeer doen aan de Transvaalbuurt, volgens dit onderzoek de smerigste buurt, nu de bewoners deze buurt op dit punt het laagste rapportcijfer (4,4) van de stad geven? U leest het in dit nummer van NUL20.

Wat?

Ja, met mij gaat het ook goed. Dank u



Fred van der Molen
Hoofdredacteur NUL20
fred@nul20.nl

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

NUL20

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

Het blad wordt kosteloos toegezonden aan beleidsmakers, projectleiders, bewoners-vertegenwoordigers, politici en andere betrokkenen bij het woonbeleid in Amsterdam.

U KUNT VIA DE WEBSITE WWW.NUL20.NL EEN NUMMER OF ABONNEMENT AANVRAGEN.

ABONNEE ADMINISTRATIE

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

ANDERS: Grafax/Stolwijk, Ronde Tocht 2, 1507 CC Zaandam, 075-6355411

ADVERTENTIES: via Bureau Recent 020-330.8998 (info op www.nul20.nl)

HOOFDREDACTEUR:

Fred van der Molen (fred@nul20.nl)

TEL: 020-693.7004

MAIL: redactie@nul20.nl

ADRES: Mr. Arntzeniusweg 20
1098 GP Amsterdam

REDACTIE:

Bas Donker van Heel

Jaco Boer

Janna van Veen

Johan van der Tol (eindredactie)

Bert Pots

REDACTIERAAD:

André Buys (Rigo)

Dagmar Letanche (HA)

Floris Blom (Dienst Wonen)

Jacqueline van Loon (ASW)

Joop de Haan (Projectbureau Vernieuwing

Bijlmermeer)

Michaela Hanssen (stadsdeel Oud-Zuid)

Manon Tjoa (AFWC)

Nienke da Silva (OGA)

FOTOGRAFIE Nico Boink

VORMGEVING Pieter Lesage

DRUK Grafax/Stolwijk

Artikelen uit NUL20 worden gearchiveerd

bij nul20 Online: www.nul20.nl



Naming en blaming?

Amsterdam gaat ontwikkelaars die geplande nieuwe woningen niet of te laat opleveren voortaan met naam en toenaam noemen. Zo kondigt wethouder Maarten van Poelgeest van Grondzaken aan. Met naming en blaming ziet iedereen wie er goed presteert en wie niet. Eerder liet de GroenLinks-wethouder vanwege achterblijvende bouwproductie onderzoek doen naar de haalbaarheid van een bouwplicht. Een dergelijke plicht is volgens hem juridisch moeilijk af te dwingen. Ook is er nagedacht over verhoging van de waarborgsommen of - bij het uitblijven van een afgesproken bouwproject - intrekking van de gronduitgifte. "Voorlopig hoeven we het daar niet over te hebben. Wat we wel doen is cijfers noemen." Van Poelgeest wil niet alleen trage ontwikkelaars straffen. Betrouwbare bouwers krijgen een streepje voor. Het is volgens hem niet ondenkbaar dat de gemeente tot een lange termijnselectie van bouwers komt. Het Ontwikkelingsbedrijf zal daarbij de rol van regisseur vervullen.

'Aanslag winstbelasting corporaties omlaag'

Woningcorporaties kunnen een deel van hun winst alsnog reserveren voor herinvestering in sociale woningbouw. De aanslag Vennootschapsbelasting kan daarmee aanzienlijk omlaag worden gebracht, zo menen juristen van accountants- en adviesbureau Deloitte. De meevaller volgt op een uitspraak van het Gerechtshof in Den Bosch begin dit jaar. In een geschil van een Brabantse woningcorporatie met de fiscus heeft het hof de woningcorporatie gekarakteriseerd als een 'algemeen nut beogende instelling'. Dat heeft volgens Deloitte ook ingrijpende gevolgen voor de afdracht van winstbelasting. Juist zogeheten 'anbi's' kunnen gebruik maken van de faciliteit van de herbestedingsreserve. Daardoor kunnen ze de onrendabele top op sociale woningbouw afboeken. Een mogelijkheid die na de jongste aanpassing van de VPB-plicht leek te zijn verdwenen. Minister Bos rekent er nog op met ingang van 2008 jaarlijks via winstbelasting 500 miljoen euro van de corporaties te ontvangen.

Amsterdamse corporaties niet in KWH-top

De Amsterdamse woningcorporaties Ymere, de Alliantie Amsterdam en De Key krijgen van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) een dikke voldoende maar presteren onder het landelijke gemiddelde. Zo blijkt uit de jaarlijkse prestatie-index van het KWH waarin de prestaties van de ruim tweehonderd aangesloten corporaties worden vergeleken.

Deze leden vertegenwoordigen meer dan de helft van het aantal sociale huurwoningen in Ne-

derland. Amsterdam telde vorig jaar slechts drie aangesloten organisaties. Het landelijk gemiddelde is 7,6. Ymere heeft een 7,597. Goed voor plaats 150. De Key en de Alliantie Amsterdam zijn eind 2007 gestopt met de kwaliteitsmetingen. De Key behaalde een 7,408 (plaats 204) en de Alliantie Amsterdam een 7,392 (plaats 219). Omnivera, een woningstichting in Hardinxveld-Giessendam voert met een gemiddelde score van 8,1 de top 10 aan. Ook vorig jaar eindigde Omnivera op de eerste plaats.

Eigen ontwikkelbedrijf voor centrum

Stadsdeel Amsterdam Centrum overweegt de oprichting van een eigen ontwikkelingsbedrijf. Een dergelijk vastgoedbedrijf zou een rol kunnen spelen bij het realiseren van een meer divers woningaanbod en herontwikkeling van onteigende panden.

De deelraad is ontevreden over de hedendaagse verhoudingen in de volkshuisvesting. Na privatisering van het Gemeentelijk Woningbedrijf, thans onderdeel van Ymere, heeft de gemeente betrekkelijk weinig invloed op de woningmarkt. Bovendien ondernemen corporaties, zo menen diverse politieke partijen, te weinig als het gaat om de komst van meer winkels boven woningen, herstel van verwaarloosde panden en meer mogelijkheden voor creatieve ondernemers. Reden om - op initiatief van de oppositiepartijen SP en Ophffen Nu - Bureau Gerrichhauzen uit Dordrecht onderzoek te laten doen naar de

wenselijkheid van een eigen ontwikkelbedrijf. De onderzoekers betwijfelen openlijk of de lokale overheid beter dan corporaties in staat is te voldoen aan de vraag naar woningen. De decentralisatie van het volkshuisvestingsbeleid is mede dankzij het afstoten van de gemeentelijke woningbedrijven succesvol verlopen, maar juridisch gezien zijn er geen bezwaren tegen het oprichten van een vastgoedbedrijf van het stadsdeel. De stadsdeelraad zal zich later dit jaar definitief uitspreken over de haalbaarheid van een dergelijk bedrijf.

Amsterdamse corporaties reageren negatief. "Gemeente en corporaties moeten gezamenlijk werken aan betaalbare woningen. Bij ontevredenheid over de rol van de corporaties moet het stadsdeel het gesprek aangaan, maar niet een eigen instelling oprichten," zo meent directeur Jaap van Gelder van woonstichting De Key.

Start verkoop The New Kit

De Kolenkitbuurt krijgt een nieuwe landmark. Op de hoek van de Bos en Lommerweg en de Leeuwendalersweg verrijst een woontoren van 17 verdiepingen. Het gebouw staat negen graden schuin, drie graden meer dan de Toren van Pisa. Het woongebouw in de Ringspoorzone is ontworpen door het Amsterdamse bureau HM Architecten. "Onze opdracht was een kenmerkend gebouw te ontwikkelen voor de Kolenkit. Sinds de jaren vijftig was de Kolenkitkerk de kroon van deze wijk. Maar er zijn de afgelopen jaren allerlei gebouwen bij geplaatst. Dus moet er een nieuwe kroon komen. Wij hebben de competitie gewonnen met een scheve toren, die over de metrolijn heen lijkt te hangen," aldus architect Henk Duijzer. De scheve verschijning moet volgens de architect bijdragen aan het jeugdige karakter waarmee de buurt ooit is bedacht. Eigen Haard is in april begonnen aan de verkoop van het appartementengebouw. The New Kit telt in totaal 58 appartementen. Het zijn drie- en vierkamerappartementen met een oppervlakte vanaf circa 93 m² tot 108 m². Op de bovenste verdieping zijn twee penthouses van circa 200m² gesitueerd.





NDSM-werf. Begin april besprak het dagelijks bestuur van stadsdeel Noord de nieuwe ontwikkelingsvisie voor het NDSM-terrein. Steekwoorden daarin zijn: cultuur, wonen, water en horeca.

NDSM-kunstenaars botsen met stadsdeel

Ondernemersvereniging Toekomst wil met behulp van het Vastgoed Cultuur Fonds NDSM-werf Oost kopen van stadsdeel Noord. De in de scheepsloods werkende kunstenaars en ondernemers vrezen vercommercialisering van de culturele broedplaats wanneer het in handen komt van projectontwikkelaar de Principaal. Stadsdeelvoorzitter Rob Post noemt de plannen tot overname door Toekomst onrealistisch.

De voormalige scheepswerf van 84 duizend m² aan het IJ biedt ruimte aan tientallen kunstenaars en vaklieden. In de enorme scheepsloods hebben de creatieven zelf hun werkplaatsen gebouwd. Voor de Kunststad is een huurovereenkomst van twintig jaar afgesloten met het stadsdeel.

In 2002 is Kinetisch Noord met miljoenen overheidssubsidie begonnen met de herontwikkeling van het terrein. Inmiddels heeft deze stichting een huurschuld van een miljoen opgebouwd. Reden voor het stadsdeel om in te grijpen. In 2007 werd een principebesluit genomen tot verkoop van het hele terrein aan de Principaal. De werkgroep Niet Geschoten Altijd Mis kwam echter met een voorstel het terrein zelf aan te kopen en de verkoop werd uitgesteld tot 1 april dit jaar. Ondernemings-

vereniging Toekomst vond in het Vastgoed Cultuur Fonds een partner om tot koop van de scheepsloods – kosten ongeveer 5,7 miljoen euro - en later eventueel het hele terrein over te gaan. Voorzitter Simon Rhebergen van Toekomst: “Wanneer de Principaal de loods overneemt betalen zij 2,5 procent meer rente dan wanneer wij het aankopen. Dat geld moeten zij terugvinden in de exploitatie. Dat kan alleen maar wanneer zij de rest van de loods verhuren tegen marktconforme prijzen. Wij zijn bang dat dat het einde betekent van deze culturele broedplaats.”

Stadsdeelvoorzitter Rob Post onderkent het belang van vergaande betrokkenheid van de huidige gebruikers bij de verdere ontwikkeling van het terrein. Wat hem betreft kunnen de creatieven mede-eigenaar worden van de Kunststad. De Principaal heeft echter wel de opdracht gekregen ook huurders te zoeken in het hogere segment. Post: “Het plan van Toekomst om de scheepsloods en zelfs het hele terrein te kopen is financieel onvoldoende onderbouwd en we gaan dan ook niet akkoord met hun voorstel. Wel willen we een belangrijke rol van de ondernemersvereniging in de beheerstichting, waarbij de huidige gebruikers ook de zeggenschap houden over de programmering.”

Het Oosten boekt winst over 2007

Woningcorporatie Het Oosten heeft het afgelopen jaar 25 miljoen euro winst behaald. De solvabiliteit van de corporatie, die op 1 juli fuseert met AWV, is gegroeid naar 35,8 procent. Het eigen vermogen bedraagt 476 miljoen euro. Vijf jaar geleden was dit nog 253 miljoen euro. Het balanstotaal groeide in die tijd naar 1,3 miljard euro. Het Oosten concludeert tevreden: het zelf ontwikkelde ‘treintjesmodel’ – een financieringsmodel waarbij

nieuwe investeringen worden gefinancierd door bestaand bezit te verkopen - werkt. De corporatie pleegde vorig jaar voor ruim 23 miljoen euro aan maatschappelijke investeringen. Ze deed voor 53,9 miljoen euro aan kopen. De huromzet, inclusief de dochterondernemingen, bedroeg 72,6 miljoen euro, 5,5 procent meer dan de huromzet in 2006. De totale opbrengst was vorig jaar 197,9 miljoen euro.

NieuwZeeland in Osdorp

Het Zuidwestkwadrant in stadsdeel Osdorp nadert zijn voltooiing.

Woningstichting Rochdale is op één van de laatste nieuwbouwlocaties begonnen aan de bouw van vijf woongebouwen met in totaal 174 appartementen. De appartementengebouwen de Plaat, de Bank en het Diep bieden ruimte aan 111 koopappartementen met twee tot vijf kamers. De appartementen hebben een omvang van 81 tot 143 m². Alle appartementen hebben een riante buitenruimte. Voorts worden twee appartementengebouwen met sociale huurwoningen gebouwd.

De naam NieuwZeeland is gebaseerd op de namen van de omliggende straten die zijn vernoemd naar dorpen in de provincie Zeeland. De verkoop van de koopwoningen is medio maart begonnen. Volgens Rochdale is de belangstelling hoger dan verwacht.

Geen spreekbuis!

De Vereniging Expat Rentals strijdt tegen nieuwe regelgeving voor short stay verhuur. Als onderdeel daarvan heeft de vereniging op 22 april een klacht ingediend bij het College van B&W over het gebruik van nepreserveringen door de Dienst Wonen om illegale verhuurders op te sporen. De Dienst zou nu ontkennen van deze methode gebruik te maken terwijl ambtenaren eerder in een interview met NUL20 van deze aanpak gewag zouden hebben gemaakt. In deze klacht staat de zinsnede: *Het is wel erg toevallig dat het artikel van de site nul20.nl is “verdwenen”.*

Ik hecht eraan te melden dat het betreffende artikel van november 2007 helemaal niet van de site is verdwenen. Het is gewoon nadat de volgende editie verscheen van de startpagina afgehaald, zoals een krant ook elke dag een nieuwe voorpagina krijgt. Alle oudere artikelen van NUL20 blijven online beschikbaar. Met wat bladeren of het simpel intikken van één zoekwoord had de Vereniging het terug kunnen vinden. Maar de Vereniging positioneert zichzelf kennelijk liever als slachtoffer van een samenzwering. Dat geeft wellicht kortstondig een goed gevoel, maar een dergelijke slordige werkwijze doet de betrouwbaarheid van de organisatie geen goed. Ik wil er voor alle volledigheid op wijzen dat NUL20 over een onafhankelijke redactie en redactiestatuut beschikt, en derhalve niet als spreekbuis van een gemeentelijke organisatie, corporatie of andere organisatie fungeert.

Fred van der Molen
Hoofdredacteur Nul20

Tientallen hennepkwekerijen opgerold

Het Oosten heeft de afgelopen twee jaar bijna dertig hennepkwekerijen opgerold. In 25 woningen en vier bedrijfsruimtes is de illegale hennepcultuur beëindigd. Huurders hebben een boete opgelegd gekregen van tien maal de maandhuur. De panden zijn vervolgens weer geschikt gemaakt voor reguliere verhuur. Volgens Peter Kramer, directeur woonruimte van Het Oosten, brengt het telen van hennep veel risico's met zich mee. Er is een aanzienlijke kans op brand, kortsluiting en lekkages. Huismeesters spelen een actieve rol in de bestrijding van de illegale hennepkwekerijen. "Onze huismeesters zijn onze ogen en oren. Zij weten feilloos signalen op te pakken die duiden op het kweken van hennep," aldus Kramer. Bij constatering van een hennepkwekerij dient de huurder de huurovereenkomst op te zeggen, wordt woning of bedrijfsruimte ontruimd en krijgt de huurder een boete. De boeteregeling is opgenomen in het huurcontract. Daarnaast wordt de schade aan het pand op de huurder verhaald. Het Oosten wil ook komend jaar de illegale hennepcultuur actief bestrijden.

PvdA en GL tegen speculatie na splitsing

De gemeente Amsterdam moet speculatie na splitsing van panden tegengaan, zo menen raadsleden van PvdA en GroenLinks. De splitsingsvergunning dient voortaan te worden verbonden aan de eigenaar van het pand en niet alleen aan het adres. De raadsleden Hetti Willemse (PvdA) en Maarten van der Meer (GroenLinks) reageren daarmee op klachten van het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag. Volgens een rapport van het meldpunt is een selecte groep vastgoedhandelaren betrokken bij speculatieve verkopen. Door snelle doorverkoop gaat de prijs van sommige panden in korte tijd met honderdduizenden euro's omhoog. Daarbij is sprake van ondoorzichtige samenwerking tussen doorverkopers, taxateurs, makelaars, tussenpersonen, banken en notarissen. De twee raadsleden vinden dit onaanvaardbaar. Voorkomen moet worden dat een pand zonder opknapbeurt tussentijds in andere handen overgaat. "Dergelijke handel is oneerlijk voor de toekomstige koper van de stad. Het is dus tijd voor een stevige aanpak van deze problematiek," aldus Maarten van der Meer.



Oudroze foute gevelkleur

Een bewoner van de Saenredamstraat moet zijn oud roze gevel overschilderen in de kleur mahoniebruin of notenboombruin. Zo heeft de Raad van State uitgemaakt in een procedure van de eigenaar tegen stadsdeel Oud-Zuid. Het stadsdeel mag in de welstandsnota zonder meer beperkingen stellen aan de kleur van de 19^e eeuwse panden in De Pijp. Volgens het stadsdeel was de eigenaar juist zijn huis aan het schilderen toen de bouwinspecteur passeerde. Roze, rood, blauw, grijs of zwart. Al deze kleuren passen volgens de welstandsnota niet bij het karakter van de wijk. Of ook andere panden in de buurt weer terug moeten worden gebracht in hun oorspronkelijke kleur, daarover beraadt het stadsdeelbestuur zich nog. Naar schatting zevenhonderd panden in De Pijp zijn de afgelopen jaren overgeschilderd.

Nieuwe ontwikkelaars nodig aan Zuidas

Amsterdam zoekt nieuwe ontwikkelaars voor twee onderdelen van de Zuidas. De gemeente wil niet verder met Living City voor de bouw van woningen en voorzieningen rondom het toekomstige musicaltheater van Joop van den Ende. En de gemeente zoekt een nieuwe marktpartij voor de ontwikkeling van Parkrand Vivaldi. Door interne problemen was Living City, een gezamenlijk bedrijf van Joop van den Ende en Trimp en Van Tartwijk, niet meer in staat de met de gemeente afgesproken betalingen te doen. Directeur Hans van T. is één van de verdachten in de vastgoedfraudezaak. Van den Ende wil om die reden niet verder met Living City. "Wij hebben het verleende erfpachtrecht teruggenomen omdat het bedrijf de betalingsverplichtingen niet nakwam," zo verklaart wethouder Van Poelgeest. De schade voor de ontwikkeling van de Zuidas is volgens hem beperkt. Van Poelgeest is eerder blij dat de ontwikkeling weer vaart kan krijgen. "Dat klinkt misschien gek, maar we werden geconfronteerd met een bedrijf dat door interne problemen niet bouwde en niet betaalde. Nu kunnen we kijken wie er wel wat wil doen". Daarnaast kampt de gemeente met problemen bij de ontwikkeling van winkels, woningen en een hotel aan de Parkrand van de Zuidas. Tussen ABN Amro en Winshield, een gezamenlijke activiteit

van ondernemer John Fentener van Vlissingen en Landquest van voormalig Bouwfonds-directeur Jan van V., hoofdverdachte in de vastgoedfraudezaak, is onenigheid ontstaan over de ontwikkelrechten. "Wij worden met een totaal schimmige ontwikkelingspositie geconfronteerd. Ook daar wil de gemeente niet verder mee," aldus de wethouder.



Woonruimte in ruil voor maatschappelijke taken

Zestien studenten van de faculteit Sociale Wetenschappen van de VU hebben gratis woonruimte gekregen in Slotervaart en Osdorp in ruil voor wekelijks tien uur maatschappelijke taken. Initiatiefnemer van het VoorUit-project is Karel D. Waagenaar, directeur van het jubilerende bedrijf W&S Transition en Interimmanagement. De woningen worden geleverd door Ymere en Far West. Het project is zo succesvol dat het wordt uitgebreid. In maart werd de stichting Studenten voor Samenleving opgericht om het VoorUit-project de komende vijf jaar veilig te stellen. De studenten ondersteunen in de wijken allochtone bewoners. Zij doen dat door het geven van huiswerkhulp en bijvoorbeeld computerlessen. Ook organiseren de studenten activiteiten op het gebied van sport en recreatie en worden flatportieken samen met de kinderen uit de buurt schoongemaakt. Coördinator van het project is Adinda Boeren. Deze VU-studente woont sinds september in Osdorp.

Boeren: "Toen ik mensen vertelde dat ik in Osdorp ging wonen, werd er nogal sceptisch gereageerd. In de media wordt vaak heel negatief over West gesproken. Maar als je heel nauw bij de buurt en zijn bewoners betrokken raakt, zie je ook heel veel positieve dingen. Dat ervaren alle studenten die meedoen."

Volgens Boeren zijn ook bewoners heel enthousiast. "Studenten hebben de naam – en soms terecht – dat ze overlast geven. Wij laten zien dat studenten ook een positieve bijdrage kunnen leveren aan een buurt."

De corporaties stellen woningen beschikbaar die gesloopt of gerenoveerd gaan worden, tegen een gereduceerde huur. W&S neemt die huurkosten voor zijn rekening. In iedere woning zitten twee studenten. Ook is er een woning beschikbaar gesteld die dienst doet als activiteitenruimte. Voor het studiejaar 2008-2009 is er plek voor 25 nieuwe studenten.



Leve het balkon

In de Zuiderkerk is tot 22 juni de tentoonstelling 'Het balkon – op zoek naar lucht en licht te zien. Studenten van de Design Academie in Eindhoven laten zien welke betekenis een balkon kan hebben voor stedenbouwkundigen, architecten en bewoners.

Lang niet alle Amsterdammers beschikken over balkon of andere buitenruimte. Sinds een paar jaar is de bouw van buitenruimte ook niet meer verplicht. Wethouder Herrema – zelf in het bezit van een dakterras – heeft daarom gepleit voor wijziging van regelgeving. Een boek ter gelegenheid van deze tentoonstelling toont hoe dankbaar allerlei soorten balkons worden gebruikt. Amsterdammers blijken erg inventief. Soms is het balkon niet meer dan een aan het raamkozijn bevestigde hangmat.

De Key begint containerfabriek

Jongeren met een grote afstand tot de arbeidsmarkt gaan jaarlijks tweehonderd containers woonklaar maken. Woonstichting De Key heeft daarvoor samen met Pantar de '1^{ste} Nederlandse Contr'fabriek' geopend. In een fabriekshal in Zeeburg worden lege containers voorbereid op inbouw van keukens en badkamer. Jaarlijks zullen 45 jongeren tussen 15 en 18 jaar minimaal twee dagen per week in de fabriek aan de slag gaan. Zij worden daarbij begeleid door leermeesters van Pantar. De Praktijkscho-

len leveren de jongeren. Met de containerfabriek ontstaat een belangrijke uitbreiding van de mogelijkheden voor technische stages voor leerlingen in het Amsterdamse praktijkonderwijs.

De containerfabriek is onderdeel van het nieuwe bedrijfsdeel maatschappelijke ontwikkeling. Daarin heeft De Key alle initiatieven geclusterd die te maken hebben met doelgroepen die soms een steuntje in de rug nodig hebben.

De Key koopt Tabakspanden

De Key heeft de zogeheten Tabakspanden in de Amsterdamse binnenstad aangekocht. De woonstichting ziet mogelijkheden om in de dertien panden aan de Spuistraat zeventig appartementen, 896 m² winkels, horecavoorzieningen en 118 parkeerplaatsen te realiseren. De bouw is afhankelijk van overeenstemming met de huidige gebruikers. De krakers van Tabak 1 gebruiken hun blok voor creatieve activiteiten. Zij zien de panden als een broedplaats voor kunstenaars en willen nieuwe woonruimte combineren met ateliers. De Key is met stadsdeel Centrum in gesprek over de haalbaarheid van woonwerkpanden.



Mankementen aan Parkrandgebouw

Het woningcomplex Parkrand bij het Eendrachtspark had de parel moeten worden van de vernieuwing van Geuzenveld-Slotermeer. Maar de bewoners klagen een jaar na de ingebruikname over tal van mankementen. Zij kampen met ernstige scheurvorming, lekkages in verwarmingssystemen, stankoverlast door slechte ventilatie en storingen in elektronische systemen. Volgens woningcorporatie Het Oosten, verhuurder van het complex, komen de meeste problemen voort uit bouwkundige fouten. Bijna alle problemen zijn door de aannemer verholpen. Naar de stankoverlast wordt nog onderzoek gedaan.

Aantal 'hotspots' neemt af

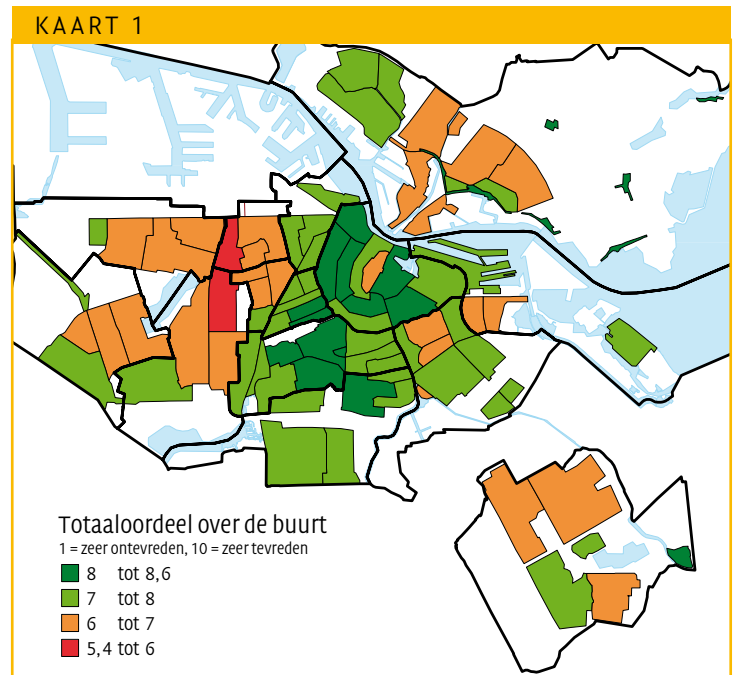
Uit het grote tweejaarlijkse onderzoek Wonen in Amsterdam 2007 blijkt dat de bewoners van de stad in 2007 hun buurt gemiddeld met een rapportcijfer van 7,2 beoordelen. De stijgende lijn van de afgelopen jaren wordt daarmee voortgezet en het aantal buurten dat echt onvoldoende wordt beoordeeld, is gedaald van zes in 2005 naar twee in 2007. De overlast van vervuiling is wel toegenomen. Negen stadsdelen en 39 buurtcombinaties scoren hierop onvoldoende. In het vorige nummer van Nul20 hebben we reeds aandacht besteed aan een aantal resultaten per stadsdeel. Nu zoomen we in op het lagere schaalniveau van de buurtcombinaties.

Jeroen van der Veer (AFWC)
Kaarten: Jeroen van der Veer

In NUL20, nr 37, maart 2008,
staan aanvullende tabellen.

Binnen stadsdelen kunnen grote verschillen bestaan in de beoordeling van de buurt door de bewoners, zoals bijvoorbeeld tussen Oost enerzijds en Watergraafsmeer anderzijds of in Zeeburg tussen de Indische buurt en het Oostelijk Havengebied.

De buurtcombinatie Grachten-gordel-West (8,6) wordt door de



bewoners het meest gewaardeerd van de gehele stad, gevolgd door de Apollobuurt in Oud-Zuid (8,5) en het Museumkwartier/Duivelseiland (8,4). Meer in zijn algemeenheid ontstaat een beeld waarbij de grachtengordel, Amsterdam-Zuid, Buitenveldert, Watergraafsmeer, nieuwbouwwijken en de landelijke gebieden aan de rand van de stad een hoog rapportcijfer krijgen van de bewoners. De afgelopen jaren zien we bovendien een stijging van de tevredenheid in de negentiende-eeuwse gordel, met name aan de westkant van de stad.

Gemiddeld is de tevredenheid over de buurt er in Amsterdam de afgelopen jaren iets op vooruitgegaan. Belangrijker is dat het aantal buurtcombinaties waar de bewoners hun eigen buurt gemiddeld een onvoldoende geven, sterk is afgenomen van tien in 2001 via zes in 2005 naar twee in 2007. Dat is een positieve ontwikkeling. De enige buurtcombinaties die in 2007 nog onvoldoende scores, zijn Overtoomse Veld (5,4) in

Slotervaart en de Kolenkit (5,7) in Bos en Lommer. In deze twee 'hot spots', die aan elkaar grenzen, doet zich een concentratie van leefbaarheidsproblemen voor. Bovendien is de betrokkenheid van bewoners bij de buurt gering.

Overlast van (andere) groepen mensen

Recentelijk is in de media veel aandacht geweest voor de overlast van groepen hangjongeren in buurten als Overtoomse Veld. Hier en daar werd de angst geuit voor 'Parijse toestanden'. Als je het de Amsterdammers zelf vraagt, beoordelen ze de overlast van (andere) groepen mensen gemiddeld met een voldoende (6,8). Overtoomse Veld (6,5) scoort maar net onder het Amsterdamse gemiddelde. Blijkbaar komt de overlast van groepen jongeren sterk geconcentreerd voor op bepaalde plekken, maar is het niet zo dat de hele buurt hierdoor wordt geteisterd.

Dat ligt anders op de wallen. In de Burgwallen Oude Zijde wordt deze

ACHTERGROND

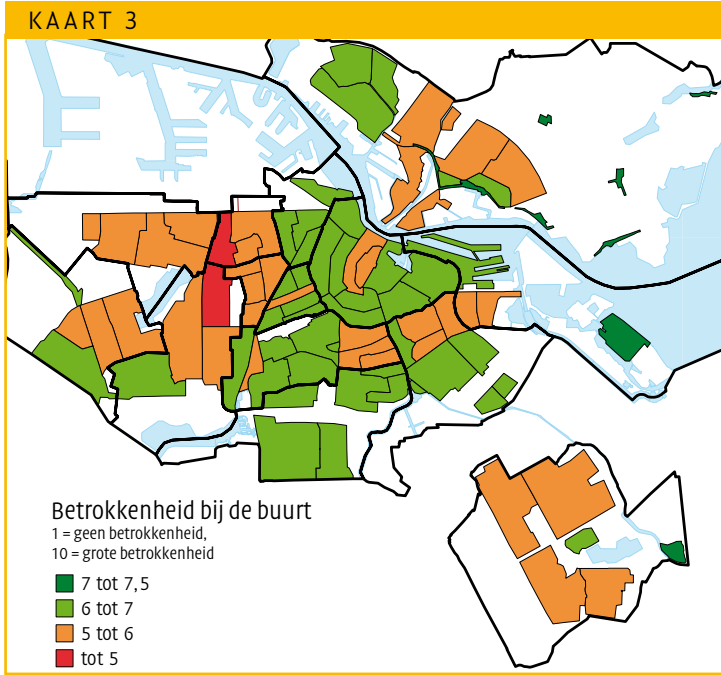
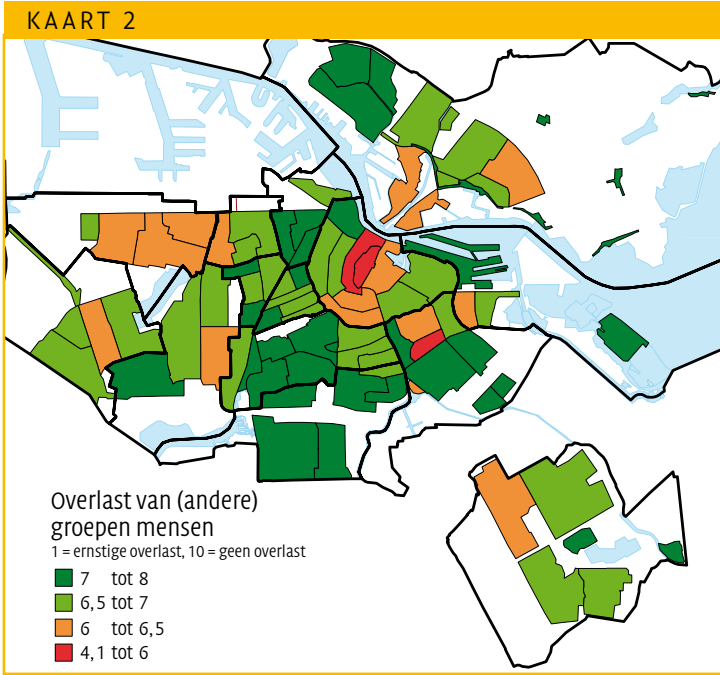
Sinds 1995 wordt tweejaarlijks het onderzoek Wonen in Amsterdam gehouden. Het onderzoek geeft een beeld van de inkomensontwikkeling van Amsterdammers, de ontwikkeling van de woningvoorraad, de tevredenheid van Amsterdammers met hun woning en woonomgeving en hun verhuis- en woonwensen. Wonen in Amsterdam wordt (sinds 2001) uitgevoerd in opdracht van de Dienst Wonen, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) en de Amsterdamse stadsdelen.

Vanaf 2001 zijn in het onderzoek vragen opgenomen over de leefbaarheid. Het begrip leefbaarheid is geoperationaliseerd in de begrippen schoon, heel, veilig en 'prettig samenleven'. Die vragen zijn een aangepaste versie van de Lemon-leefbaarheidsmonitor van Aedes (later overgenomen door RIGO). Hiermee wordt het subjectieve oordeel van bewoners gemeten over de buurt (ontwikkeling) als geheel, de inrichting, het onderhoud en het schoonhouden van de woonomgeving, veiligheid, voorzieningen en sociale relaties in de buurt. In 2007 hebben bijna 19.500 Amsterdammers meegewerkt aan Wonen in Amsterdam. Daarmee levert dit leefbaarheidsonderzoek betrouwbare gegevens op buurtcombinatieniveau.

Binnenkort verschijnt de fact sheet van Woningbouwvereniging Het Oosten over de ideeën die bewoners aandragen over de voorzieningen in hun buurt. Later dit jaar zullen de volgende uitgebreide rapportages verschijnen:

- deel 1: Stand van zaken
- deel 2: Stadsdeelprofielen
- deel 3: Verhuisgedrag en woonwensen
- deel 4: Leefbaarheid

Alle fact sheets en rapportages over Wonen in Amsterdam 2007 zijn vanaf het moment van verschijnen te downloaden op www.afwc.nl en www.wonen.amsterdam.nl



vorm van overlast gemiddeld met een rapportcijfer van 4,2 beoordeeld en in de Burgwallen Nieuwe Zijde met een 5,0 (zie kaart 3). Het gaat hier veelal om uitgaansgerelateerde overlast en overlast van junks en dealers. Ook de Transvaalbuurtscoort onvoldoende (5,5) op de overlast van andere groepen mensen. Op de Burgwallen Oude Zijde veroorzaakt de horeca overigens meer overlast voor de bewoners (5,4) dan de prostitutie (6,0).

Betrokkenheid bij de buurt
Aan de bewoners is ook gevraagd hoe ze de betrokkenheid van bewoners bij de buurt beoordelen - een 1 staat daarbij voor geen en een 10 voor grote betrokkenheid. Gemiddeld geven de bewoners van Amsterdam een cijfer van 6,0 voor de betrokkenheid bij de buurt. Buurten waar het totaaloordeel voor de buurt laag ligt, zijn ook vaak buurten waar de bewoners zich weinig betrokken voelen. Zo is de betrokkenheid bij de buurt volgens de bewoners het geringst in de Kolenkit (4,9) en Overtoomse Veld (5,0). Dat zijn ook de enige

buurten in Amsterdam die over het geheel gemiddeld een onvoldoende krijgen van de bewoners. Aan de andere kant van het spectrum bevindt zich landelijk Noord. In dorpen als Ransdorp, Zunderdorp, Holysloot en op de Nieuwendammerdijk zijn de bewoners zeer betrokken bij de buurt (7,5) en is men ook zeer tevreden over de buurt als totaal. Ook in Driemond (7,2) en IJburg (7,2) geven de bewoners aan dat er veel betrokkenheid is bij de buurt. Dat is overigens in de beginfase van nieuwbouwwijken een normaal verschijnsel. De eerste bewoners hebben net hun nieuwe woning betrokken en zijn zeer gemotiveerd om zich in te zetten voor hun nieuwe buurt. Na een aantal jaren neemt die betrokkenheid weer wat af.

Veranderingen 2005-2007
In de globale waardering van de buurt tussen 2005 en 2007 is weinig veranderd. Maar op het niveau van de buurtcombinaties treden wel degelijk belangrijke verschuivingen op (zie kaart 4). Volgens de bewoners is de buurt

(totaaloordeel) er tussen 2005 en 2007 het meest op vooruitgegaan in de Dapperbuurt (van 6,5 naar 7,2). Ook in de Indische Buurt, Bijlmermeer, Bos en Lommer, delen van Oud-West, De Baarsjes, Westerpark, Geuzenveld en IJplein/Vogelbuurt zien we een stijgende tevredenheid. Maar er zijn ook buurten waar de leefbaarheid er fors op achteruit is gegaan. De sterkste daler is Buikslotermeer in Amsterdam-Noord. De waardering is daar gedaald van een 7,2 in 2005 naar een 6,7 in 2007. Dat heeft mede te maken met de forse ruimtelijke ingrepen in de buurt, waardoor de leefbaarheid tijdelijk onder druk staat. Zo ondervinden de bewoners meer overlast van vervuiling. Verder lijken de leefbaarheidsproblemen in Het Breed te zijn toegenomen.

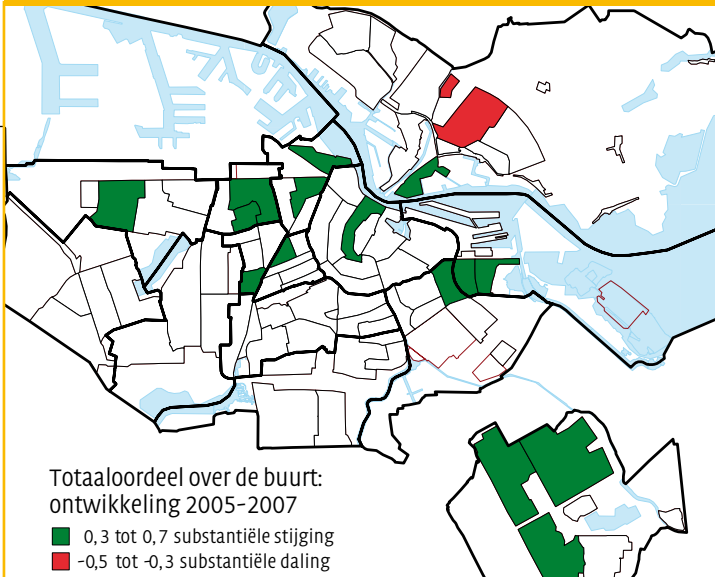
Veranderingen tussen 2001 en 2007
Beschouwen wij de verandering over een langere periode (tussen 2001 en 2007), dan blijkt de tevredenheid over de buurt het sterkst

te zijn toegenomen in de Kinkerbuurt, Staatsliedenbuurt, Landlust, Erasmuspark, Kolenkit, Indische Buurt West, Spaarndammerbuurt, Bijlmer Centrum, Bijlmer Oost en Weesperzijde. Omgekeerd hebben veel buurten in Noord net als Eendracht en Slotermeer Noordoost in Geuzenveld-Slotermeer tussen 2001 en 2007 te maken met een daling van de tevredenheid over de buurt (zie kaart 5).

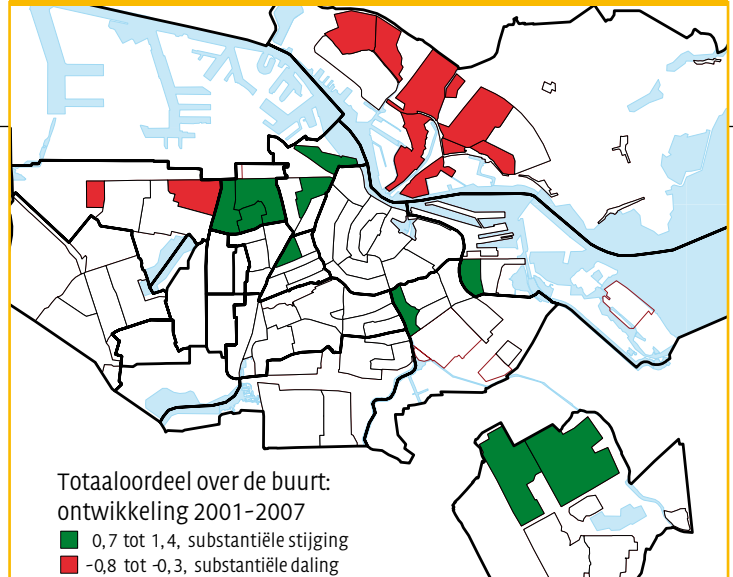
Hot spots
Van jaar tot jaar treden er binnen de stad ruimtelijke verschuivingen op in de concentraties van leefbaarheidsproblemen. Dat is positief, want de status van 'hot spot' of 'problembuurt' is blijkbaar geen permanent gegeven. Integendeel, de buurtwaardering is in de meeste hot spots juist sterker toegenomen dan het Amsterdamse gemiddelde.

Tabel 1 geeft een beeld van de ontwikkeling van het bewonersoordeel over de buurten met de grootste leefbaarheidsproblematiek. Hoopgevend is dat tus-

KAART 4



KAART 5



sen 2005 en 2007 in de Indische Buurt, Landlust, Erasmuspark, IJplein/Vogelbuurt en de Bijlmer de tevredenheid over de buurt aanzienlijk sterker is toegenomen dan het Amsterdamse gemiddelde. In Overtoomse Veld is deze verbetering op het schaalniveau van de buurtcombinatie als geheel nog niet echt te zien. Er is duidelijk sprake van een concentratie van leefbaarheidsproblematiek. Wel zijn de bewoners van Overtoomse Veld positiever over de toekomst van de buurt dan in 2005 (van een 5,2 in 2005 naar een 5,6 in 2007). Verder zien wij in Overtoomse Veld Noord tussen 2005 en 2007 de tevredenheid van bewoners sterker toenemen dan in het zuidelijk deel van de buurtcombinatie.

De Kolenkit en Osdorp-Midden vertonen tussen 2005 en 2007 een -hopelijk- tijdelijke terugval van de tevredenheid. Binnen Osdorp-Midden geven bewoners van het Zuidwestkwadrant een hoger rapportcijfer aan de buurt dan de bewoners van Osdorp Midden Noord, waaronder de Reimerswaalbuurt. In de Reimerswaalbuurt is momenteel de herhuisvesting gaande in afwachting van stedelijke vernieuwing. Zowel voor Overtoomse Veld Noord als het Zuidwestkwadrant geldt dat de stedelijke vernieuwing verder is gevorderd dan in Overtoomse Veld Zuid en het noordelijk deel van Osdorp Midden. Gedurende de perio-

de van stedelijke vernieuwing staat de leefbaarheid tijdelijk sterk onder druk. Als de stedelijke vernieuwing helemaal is afgerond, verwachten wij een stijging van de tevredenheid over de buurt.

Conclusies

De overlast van vervuiling is toegenomen in Amsterdam (zie pag 14). Maar liefst 39 buurtcombinaties scoren hierop onvoldoende met de Transvaalbuurt als absoluut dieptepunt (rapportcijfer 4,4). De tevredenheid over de buurt als totaal is in Amsterdam opnieuw toegenomen en het aantal buurten dat echt onvoldoende scoort ('hot spots') is afgenomen van zes in 2005 naar twee in 2007 (Overtoomse Veld en Kolenkit). De situatie in Overtoomse Veld verdient extra aandacht, omdat daar het to-

taaloordeel over de buurt net zoals in 2005 het laagst ligt van geheel Amsterdam.

Ook de situatie op de Burgwallen Oude Zijde is zorgwekkend. Nergens anders in Amsterdam zijn de bewoners zo ontevreden over de overlast van criminaliteit en groepen mensen. Dit leidt er op de Wallen overigens niet toe dat het totaaloordeel over de buurt onvoldoende is. Tenslotte valt op dat de leefbaarheid in Buikslotermeer er volgens de bewoners tussen 2005 en 2007 sterk op achteruit is gegaan. Gemeten over een langere periode (2001 - 2007) valt een algehele afname van de tevredenheid in grote delen van Noord te zien.

Stedelijke vernieuwing helpt
Positief is dat in de meeste buurten die in de afgelopen jaren als

hot spots werden aangeduid, de tevredenheid over de buurt sterker is toegenomen dan elders in de stad. Voorbeelden zijn Landlust (van een 5,5 in 2001 naar een 6,5 in 2007), Indische Buurt West (van een 5,4 in 2001 naar een 6,3 in 2007), Bijlmer Centrum (van 5,4 naar 6,2) en Erasmuspark (van 5,8 naar 6,6). De stijgende waardering in de Bijlmermeer en de Indische Buurt laat zien dat de stedelijke vernieuwing vruchten begint af te werpen. Vooral de stijging van de Indische Buurt West is positief, omdat deze buurt in 2003 nog het laagst scoorde van heel Amsterdam. In al deze buurten gaan fysieke ingrepen gepaard met maatregelen op het gebied van veiligheid, onderwijs en arbeidsmarkt en de bestrijding van verloedering. ■

OORDEEL OVER BUURT

	Totaaloord. 2007	Totaaloord. 2005	Totaaloord. 2001	2007 - 2005	2007 - 2001	Vervuiling 2007	Betrokkenheid bij de buurt '07
Overtoomse veld	5,4	5,4	5,3	0,0	0,1	5,5	5,0
De Kolenkit	5,7	5,8	5,0	-0,1	0,7	4,8	4,9
Transvaalbuurt	6,1	5,9	5,7	0,2	0,4	4,4	5,2
Bijlmer Centrum	6,2	5,9	5,4	0,3	0,8	4,7	5,2
Osdorp-midden	6,2	6,3	5,8	-0,1	0,4	5,3	5,3
IJplein/Vogelbuurt	6,3	5,8	6,5	0,5	-0,2	5,2	5,3
Indische Buurt West	6,3	5,9	5,4	0,4	0,9	4,8	5,1
Indische Buurt Oost	6,4	6,0	5,9	0,4	0,5	5,8	5,4
Landlust	6,5	6,2	5,5	0,3	1,0	6,4	5,3
Erasmuspark	6,6	6,3	5,8	0,3	0,8	5,7	5,5
Bijlmer Oost	6,6	6,3	5,9	0,3	0,7	5,6	5,8
Amsterdam totaal	7,2	7,1	6,9	0,1	0,3	5,9	6,0

Tabel 1: Buurtcombinaties met een onvoldoende op totaaloordeel over de buurt in 2001, 2005 of/ en 2007

Vernieuwing Buikslotermeer veroorzaakt méér overlast

Sterkste daler:
7,2 naar 6,7

Buikslotermeer moet een van de paradedorpen van de vernieuwing in Amsterdam-Noord worden, maar Dora Timár heeft de wijk de laatste tijd alleen maar achteruit zien hollen. Laatst nog heeft de voorzitter van Buurtbeheer samen met een buurman 24 dozen in elkaar gevouwen die zomaar ergens waren achtergelaten. Aan de tachtig vrijwilligers van Buurtbeheer Buikslotermeer ligt het niet. Zij zetten zich volop in om de wijk wat leefbaarder te maken. Veel bewoners negeren de regels voor het weggooien en buiten zetten van vuil, ondanks de informatiepakketten die ze daarover van het stadsdeel krijgen.

Het vuilinzamelingssysteem werkt niet goed, zegt Timár. Voor de ondergrondse vuilcontainers zijn pasjes nodig, maar flink wat bewoners blijken die niet te hebben. Timár vermoedt dat het veelal om illegale bewoners gaat. “Corporaties als de Alliantie zitten daar bovenop, maar het is niet zo makkelijk. En een verkochte sociale huurwoning kan worden verhuurd.

het Plan van Gool wordt gerenoveerd. Van Schaik: “Het zijn verbeteringen die je niet van de ene op de andere dag kunt doorvoeren. We bieden de huidige bewoners een perspectief: een schitterend winkelcentrum en mooie woningen, vooral voor de buurtbewoners zelf. In de tussentijd zetten wij alles op alles om de boel op orde te houden. Er is een Buurtserviceteam, dat zo mogelijk binnen een dag gebreken aan de openbare ruimte verhelpt. Er zijn beheersafspraken met corporaties, die op hun beurt de aannemers er weer op moeten aanspreken dat ze geen afval laten slingeren.”

de bewoners vragen of ze iets voor de buurt zouden willen doen en hoe wij ze daarbij zouden kunnen helpen.” Van het eventueel weren van grote gezinnen of kansarmen uit buurten die onder druk staan, wil de CDA'er niets weten. “Noord is aantrekkelijk voor gezinnen, maar ook voor alleenstaanden. Dat proberen we zo te houden. Iedereen is welkom.”

Buikslotermeer was tussen 2005 en 2007 de sterkste daler wat betreft tevredenheid over de eigen buurt. Het rapportcijfer daalde van 7,2 naar 6,7. Vooral de overlast door vervuiling



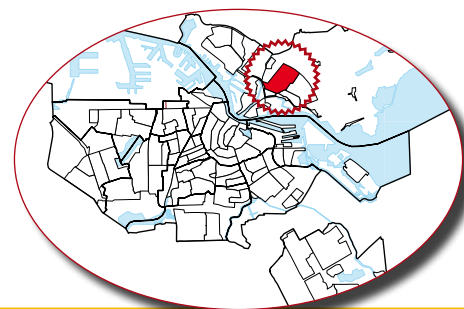
Dan zitten er zes man op een HAT-woning.” Ook niet bevorderlijk voor de buurtcohesie is volgens haar de lange leegstand van sommige flatwoningen en het op een kluitje belanden van “moeilijke gezinnen” uit afbraakbuurten elders in Noord of in de stad.

Op veel plekken in Noord wordt gewerkt en dat brengt tijdelijk overlast met zich mee, zegt stadsdeelwethouder Harm-Jan van Schaik. Ook Buikslotermeer staat grotendeels in de steigers. Loenermark, waar mevrouw Timár woont, ligt tussen de bouwplaatsen van de Noord/Zuidlijn en het CAN-gebied, het toekomstige nieuwe stadsdeelcentrum. De Loenermark lag vorig jaar enige tijd open voor een herinrichting en

Vijf procent van de huishoudens heeft nog geen pasje voor het nieuwe containersysteem, zegt Van Schaik. “Maar dat is in heel Noord; ik denk dat het percentage in Buikslotermeer lager ligt. Die mensen zijn we nu aan het benaderen. We zijn een nieuwe campagne gestart over het afvalbeleid.” De containers werken met een pers zodat er meer afval in kan en er minder vervuilende ophaalwagens hoeven te rijden. Om te voorkomen dat kinderen in de bak kunnen vallen is deze alleen te openen met de huisvuilpas.

Het stadsdeel zoekt, naast het Buurtwerk, naar nieuwe manieren om inwoners te activeren. “Bijvoorbeeld met huisbezoeken, waarbij we

ling nam toe. Ook hier was Buikslotermeer de sterkste daler (6,5 naar 5,6). Stadsdeel Amsterdam-Noord kent tal van buurten waar de leefbaarheid tussen 2001 en 2007 is afgenomen. In de rest van de stad zijn er maar twee van die buurten. [JVD]



Dapperbuurt in de de lift

Sterkste stijger:
van 6,5 naar 7,2

Anita Halberstadt woont al zeker 15 jaar in de Dapperbuurt. Eerst in het zuiden rond de Wijtenbachstraat, maar sinds een jaar huurt ze een etage aan de noordkant van de markt. In de afgelopen jaren zag ze haar buurt veranderen. De straten werden schoner en overall begonnen woningcorporaties hun bezit op te knappen. Maar het allerbelangrijkste was dat er 'beter volk' in de buurt kwam wonen. "Een jaar of negen geleden werd je voortdurend aangeklampt door junks en asociale types. Die zie ik hier niet meer. Zelfs 's

uit de jaren tachtig recht, waardoor veel potentiële hangplekken verdwenen. En er kwam Europees geld voor een betere beveiliging van de winkeliers. Dat een aantal lastige jongeren in de buurt ouder en braver werd en er geen nieuwe onrustzaaiers opstonden, was pure mazzel. Maar het zal er zeker aan hebben bijgedragen dat de bewoners zich veel meer op hun gemak zijn gaan voelen. Hun oordeel over de veiligheid in de avonduren schoot in 2007 omhoog van een schamele 5,8 naar een respectabele 6,6.

in de vernieuwing geworden. Een deel van de woningen wordt samengevoegd en aan bewoners verkocht. Andere appartementen blijven in de sociale verhuur, maar worden ingrijpend opgeknapt en deels geschikt gemaakt voor ouderen. "Daarmee zorgen we ervoor dat bewoners in hun eigen buurt wooncarrière kunnen maken", legt Monique Hagedorn van De Principaal/De Key uit.

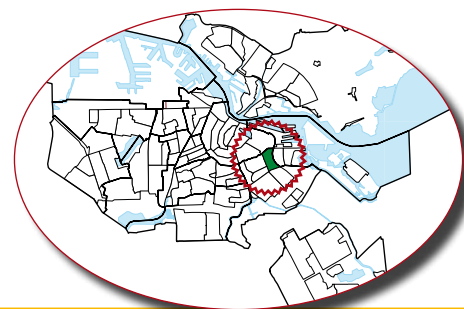
De leefbaarheid mag in de afgelopen twee jaar nergens in Amsterdam zo sterk zijn verbeterd als hier, maar één zaak blijft de bewoners een doorn in het oog: de vervuiling van de straten en pleinen. Als één van de weinige onderdelen binnen de leefbaarheidsmonitor nam de tevredenheid over het schoonhouden van de buurt in 2007 af. Martin Verbeet trekt zich de kritiek aan. "Op de markt wordt elke dag de vuilnis opgehaald, maar in de zijstraten blijft er nog te veel zwerfvuil naast het grofvuil lig-



avonds kan ik weer veilig over straat." Het moet stadsdeelvoorzitter Martin Verbeet als muziek in de oren klinken. De afgelopen jaren heeft hij samen met de woningcorporaties en de politie zijn best gedaan om de Dapperbuurt veiliger te maken. "Vooral 's avonds als de marktkramen weg zijn, kunnen de straten er somber bij liggen. Als er dan in de boxen en portieken van de woningen wordt geklooid, kan ik mij voorstellen dat bewoners de deur niet meer uit durven." Er kwam daarom fellere straatverlichting en buurtconciërges liepen met toezichthouders extra rondes door de buurt. Verder trokken de woningcorporaties de speels verspringende portieken van de stadsvernieuwingspanden

Bewoners van de Dapperbuurt zijn naast de veiligheid ook veel tevredener geworden over hun woning. Dat is opvallend want de vernieuwing van de woningen die Ymere en De Key hier bezitten, is nog maar net begonnen. In 2010 moet de buurt een diverse woningvoorraad hebben. Nu bestaat er nog driekwart uit kleine en goedkope huurappartementen waarvan een aanzienlijk deel in de jaren tachtig van de vorige eeuw is gebouwd. De boekwaarde van deze jonge panden is nog te groot om ze te kunnen vervangen door nieuwbouw. En de 19e eeuwse panden die De Key in de jaren tachtig in bezit kreeg en ooit gesloopt zouden worden, worden daarvoor nu te hoog gewaardeerd. Renovatie is daarom het centrale motto

gen. Als de reiniging dat gaat meepikken, zou het probleem weer kleiner kunnen worden." Al erkent Verbeet dat de extra ophaalrondes bewoners ook kunnen verleiden om hun grof vuil buiten de vaste ophaaldagen op straat te zetten. "Zonder streng optreden van de milieupolitie red je het niet." [18]



Bij het volgende leefbaarheidsonderzoek geven de bewoners Overtoomse Veld een 8-. Dat is in elk geval de optimistische overtuiging van stadsdeelwethouder Ineke Ketelaar. Vooralsnog moet deze buurt in Slotervaart het doen met het laagste rapportcijfer van de stad: een 5.4. Op de voet gevolgd door de Kolenkitbuurt in Bos en Lommer.

Het is de eerste warme dag van het voorjaar en tientallen mensen zitten op bankjes en muurtjes op het August Allebéplein. Behalve bewoners zitten er ook veel werknemers van bedrijven in de buurt te lunchen. Hier en daar dwarrelt wat zwerfvuil, maar op zich ziet het plein er, hoewel mistroostig, redelijk schoon uit. En volgens Hamide Kaynak die in de Mondriaanstraat woont, klopt dat

Het is al jaren tobben in het Overtoomse Veld. Maar de komende jaren moet de wijk dankzij talloze maatregelen de weg omhoog vinden. Zo lopen er al een jaar stevig uitzierende straatcoaches rond en worden camera's geplaatst op plekken waar veel auto's worden gestolen en veel jeugd rondhangt. En natuurlijk is de stedelijke vernieuwing er neergestreken: net als elders in het stadsdeel wordt er fors gesloopt en vernieuwd. Uniek is de aangekondigde maatregel dat rond de twintig overlasthuishoudens na de vernieuwing niet mogen terugkeren in de wijk. Het beruchte August Allebéplein moet met een nieuw winkelcentrum, welzijnsverzamelgebouw en 340 nieuwbouwwoningen het kloppende hart van Overtoomse Veld worden.

de Alliantie en Eigen Haard. Van de 2800 woningen in het plangebied wordt de helft gesloopt. Maar dat gebeurt niet voor 2010. Eerst moet er voldoende nieuwbouw zijn om bewoners uit te kunnen plaatsen."

De wijk zal een ander karakter krijgen want van de nieuwbouw wordt slechts dertig procent sociale huur.

Met de nieuwbouw van grote huurwoningen hoopt Ketelaar een deel van de overlast in te dammen. "Er zijn trappenhuisen waar wel veertig kinderen wonen. Ook zijn er veel middelbare scholen waar jongeren uit de hele stad naar toe komen. De buurt is verloederd doordat er te weinig toezicht was. Nu hebben we allemaal programma's opgezet met straatcoaches en – ook erg belangrijk voor de bewoners – er komt nu twee keer per dag een veegwagen door de buurt."

Bij de volgende Leefbaarheidsmonitor, over twee jaar, haalt de buurt volgens een optimistische Ketelaar, zeker een 8-. Of ze weet dat dit een absolute recordstijging zou zijn sinds de invoering van de monitor? "Er wordt al volop gebouwd en woningen in het project Uit de Kunst worden vanaf de bouw-



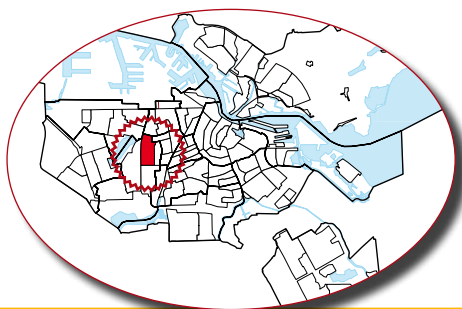
ook. Sinds de veegwagens twee keer per dag door de straten gaan is het beduidend schoner. Ook de portieken, waar het volgens Hamide altijd naar urine stonk, worden regelmatig schoongemaakt.

Atalay, eigenaar van eethuis Burcu, is het ook opgevallen dat het de laatste maanden schoner is op straat. Maar van de overlastgevende jongeren – zijn grootste stresspunt – zijn ze bij het eethuis nog niet af. Atalay: "Vorige week hadden een paar van die jongens de kraan van de wasbak in de wc opengedraaid en de afvoer dicht gepropt. In korte tijd stond de hele zaak vol water. Die jongens staan dan voor de deur te lachen. Als je er iets van zegt word je bedreigd."

Medewerkers van het Sociaal Investeringsprogramma (SIP) merken intussen al dat alle plannenmakerij de bewoners weer hoop geeft voor de toekomst. De bewoners lieten tijdens huisbezoeken weten minder overlast op straat te ervaren omdat politie en bewakingsdiensten meer controleren.

Ook deelraadwethouder van onder meer Stedelijke Vernieuwing, Ineke Ketelaar ziet de toekomst van Overtoomse Veld rooskleurig in. "Er liggen al vijftien jaar plannen klaar voor vernieuwing van het gebied. Die plannen worden nu versneld uitgevoerd. Er komen een communitycenter, een brede school en zorgvoorzieningen. Bij de vernieuwing wordt nauw samengewerkt met Far West,

tekening verkocht. Een flink deel van de 46 woningen zijn verkocht aan zittende bewoners. Dat is een heel goed teken." [JVV]



Zonder harde aanpak kan de stad niet schoner

Aso's bepalen straatbeeld

In 2007 scoorden maar liefst 39 buurtcombinaties onvoldoende op de overlast van vervuiling. Maar volgens 'objectieve' normen gaat het steeds beter en scoort de stad een 7. Hoe zit dat? Een veel beter cijfer is niet haalbaar, meent Lex van Langen, hoofd reiniging in Amsterdam-Zuidoost. Maar om de perceptie te verbeteren, kan de stad zich wellicht beter richten op andere vervuilers, zoals graffiti-spuisers en wildplakkers. Helaas is de wetgever niet erg behulpzaam. Waar blijft de bestuurlijke boete?

Bert Pots

Elke dag opnieuw binden de stadsdelen de strijd aan met het zwerfvuil. Dat is het lot van het schoonmaakvak, zegt Lex van Langen. Zijn mannen vinden het een geweldig beroep. Hij benadrukt hun ambacht. "Voor de een leek lijkt straatvegen misschien elke dag hetzelfde, maar onze medewerkers zijn onderdeel van een uitgekiend systeem. Dan weer wordt er voor de veegmachine uit gewerkt. Andere keren worden specifieke plekken met de hand gereinigd.

Mensen gaan gedurende de dag uit elkaar en komen weer samen. Daar zit een timing in. Daar speelt goed kijken een grote rol. Het goede moment kiezen, rekening houden met zaken als de wind en de seizoenen, dat zit echt in de genen van onze mensen."

Waardering

Ondanks de resultaten uit het WiA-onderzoek weet de stad hun werk te waarderen, onderstreept Ellen Canninga. Zij is hoofd van het stafbureau van de samenwerkende reinigingsdiensten van de

substantieel stijgen. Uiteindelijk zijn we afhankelijk van menselijk gedrag."

Van Langen werkt al twaalfjaar in Zuidoost. In die tijd is zijn stadsdeel substantieel schoner geworden, alleen cijfers maken dat niet zichtbaar. "Vroeger had ik flats waar bewoners de vuilniszakken massaal naar beneden gooiden. Een beestenbende waarover nauwelijks werd geklaagd. Dat soort overlast hebben we weten op te lossen, maar nu wordt er meer geklaagd. Mensen bellen al als er één zak op straat ligt."

"Vroeger had ik flats waar bewoners de vuilniszakken massaal naar beneden gooiden"

Amsterdamse stadsdelen. "Vorig jaar hebben we een publiekscampagne gevoerd ter gelegenheid van het 130-jarig bestaan van de stadsreiniging. Veel mensen hebben toen de poster 'Reiniging dankt!' voor het raam gehangen. Dat zegt echt wel wat."

De straatvegers ervaren volgens Van Langen bovendien veel dankbaarheid. "Waar de veegwagen is geweest, daar zijn de burgers blij." In onderzoeken naar de schoonheidsgraad scoort Amsterdam gemiddeld een 7. Daarmee ligt de stad iets boven het landelijke gemiddelde. Afgelopen voorjaar heeft het ministerie van VROM voor het eerst landelijke metingen gepubliceerd. Nederland haalt gemiddeld een 6,8.

Dat cijfer laat zich, zo meent Van Langen, niet eenvoudig verbeteren. "We zitten echt aan de grens van het maximaal haalbare. Aan de borreltafel wordt wel gezegd dat de stad te weinig geld over heeft voor straatreiniging. Maar een straat in plaats van twee keer vier keer per week vegen, dat doet het beoordelingscijfer niet

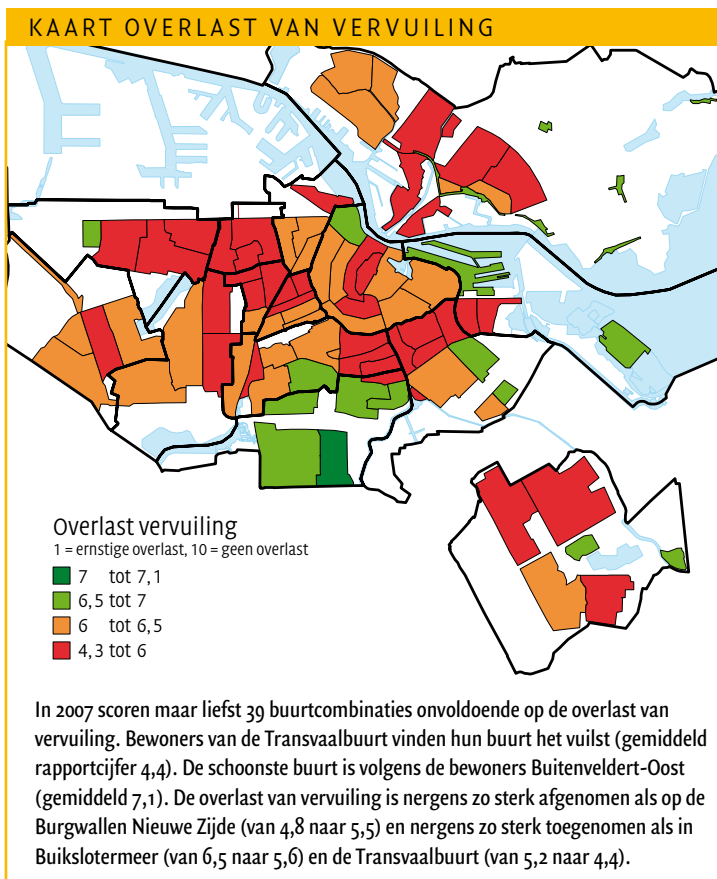
Hij bespeurt bij burgers vooral teleurstelling over het gedrag van medeburgers. "Er blijft altijd een groep die zich niet aan de regels wil houden. De onmacht die mensen onder controle te krijgen is heel groot."

De doorsnee burger lijkt wel vaker zijn verantwoordelijkheid te willen nemen. Ellen Canninga ziet dat terug in diverse onderzoeken. "Burgers kijken meer naar zichzelf. Zij zien zichzelf als participanten in het schoonhouden van de straat. Ze zijn wel degelijk bereid daar een bijdrage aan te leveren. Dat besef groeit echt. Het is een trend die zich bovendien al enige jaren voordoet."

Meer welvaart, meer zwerfvuil

Maar het feitelijke gedrag laat nog flink te wensen over. Bijvoorbeeld in de directe omgeving van scholen. Volgens Canninga hebben jongeren niet in de gaten dat ze netjes met afval moeten omgaan. Dat zit niet in hun systeem. Het is ook een sport om op de

↑ HOE LEEFBAR IS AMSTERDAM ↓





Jeugdzwervuilteam in Zeeburg. Groepen kinderen verwijderen tegen een kleine beloning zwerfvuil in de Indische Buurt.

bak te mikken. Lukt de voltreffer niet, dan blijft het afval naast de bak liggen. Klagen over gedrag is overigens niet alleen van deze tijd. “Kort geleden vond ik ansichten uit de jaren twintig van de vorige eeuw. Mooie plaatjes met de oproep: gooi afval in de prullenbak.”

Wel is het probleem van zwerfvuil volgens haar de afgelopen decennia heftiger geworden. Oorzaak: de stijgende welvaart. “Hergebruik is bij ons niet meer aan de orde. In steden waar grote groepen mensen in armoede moeten leven, daar zijn altijd mensen aanwezig die bijvoorbeeld lege blikjes oprapen.”

Lex van Langen is er door gefascineerd. “Het gaat niet alleen om welvaartspeil. In steden als Singapore of Tokio vind je geen vuil op straat. Wat zijn daar de succesfactoren? Blijkbaar bestaan daar basale fatsoensregels, die wij kwijt zijn geraakt.”

De stadsdelen proberen op allerlei manieren bewoners bij het

schoonhouden van de leefomgeving te betrekken. Zo kent stadsdeel Zeeburg jeugdzwervuilteams. Groepen kinderen verwijderen tegen een kleine beloning zwerfvuil in de Indische Buurt. Van Langen heeft het niet op die aanpak. “Meedoen aan zo’n team heeft wellicht een positief pedagogisch effect, maar voor een veegdienst is het lastig. Als zo’n groep de straat op gaat, dan moet er zwerfvuil liggen. Dan moet niet de veegmachine net

langs zijn geweest. Wij moeten dus vooraf rekening houden met dergelijke acties. En juist dat verstoort de schoonmaakroutine.”

Adoptie

Diverse stadsdelen hebben na introductie van ondergrondse afvalcontainers buurtbewoners gevraagd hun brenglocatie te

adopter. Buurtbewoners houden de directe omgeving van de container schoon en spreken burens aan op het onjuist plaatsen van grofvuil. Ook kunnen zij dagelijks het stadsdeel laten komen, als er toch spullen naast de bakken zijn gedeponeerd.

Volgens Canninga helpen adoptieprogramma’s wel een beetje, maar hebben de goedwillende burgers doorgaans geen greep op de kleine groep die het verpest. “Een klein deel van de bevolking

Afgelopen maand is een campagne gestart mensen ertoe te bewegen grofvuil direct bij een van de zes afvalpunten in de stad af te leveren. Aanbieders krijgen een cadeautje. “Het is ook weer vreemd dat we op deze manier mensen moeten motiveren. Komen we in een situatie dat we voor alles een beloning moeten geven?”, zo zegt Canninga.

In stadsdeel Centrum werken dagelijks meer dan vierhonderd man aan het schoonhouden van de Amsterdamse binnenstad. Meer dan de helft van alle stadsdeelambtenaren is daarmee in de weer, zo verklaart VVD-stadsdeelwethouder Erik Koldenhof. Dagelijks wordt de schoonheidsgraad opgenomen. Gemiddeld haalt de binnenstad als het gaat om zwerfvuil een acht. In het WiA-leefbaarheidsonderzoek geven burgers een 6,5, maar daarmee zit het Centrum in de top; bovendien is de ervaren overlast de laatste jaren stevig afgenomen.

‘Er blijft altijd een groep die zich niet aan de regels wil houden’

Transvaalbuurt een vieze buurt

Meeste overlast van vervuiling: 4,4

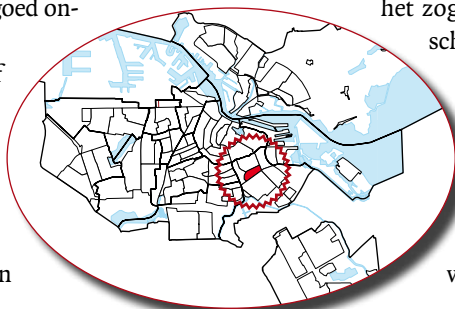


In maart werd er een 'cohesiemarkt' op de Krugerplein gehouden, onderdeel van het actieplan voor de Transvaalbuurt.

De Transvaalbuurt in stadsdeel Oost/Watergraafsmeer ondervindt veel last van zwerfvuil. De buurt behaalt op dat onderdeel slechts een 4,4. Maar het stadsdeel gaat het komend jaar het tij keren, zo verwacht Mario Weij, productmanager schoon. De buurt heeft een ondergronds inzamelstelsel gekregen en de werkwijze van de veegdienst is aangepast.

In het wijkactieplan voor de Transvaalbuurt heeft het stadsdeelbestuur als uitgangspunt geformuleerd dat een voorwaarde voor leefbaarheid en sociale cohesie een mooie en prettige openbare ruimte is. Dat heeft het afgelopen jaar al tot allerlei acties geleid, zo verklaart Weij. "We hebben bij de veegdienst een andere manier van werken geïntroduceerd. Vroeger werkten we volgens een vast rooster: beginnen bij A en eindigen bij B. Zonder rekening te houden met de daadwerkelijke vervuiling. Kwam de veegdienst aan sommige straten niet toe, dan gebeurde er ook niks. Nu werken we aan de hand van de beeldkwaliteit. Er wordt alleen daar geveegd, waar dat nodig is. Daardoor kunnen we met dezelfde mensen een veel groter gebied redelijk goed onderhouden."

Het stadsdeel heeft zichzelf een cijfer opgelegd. De komende tijd moet minimaal schoonheidsgraad 6 worden bereikt. Het nieuwe vegen vraagt volgens Weij wel om grote veranderingen



binnen zijn veegdienst. "Mensen worden speciaal getraind in de andere aanpak. En de organisatie ondergaat een wijziging. Vroeger hadden we zelfsturende teams. Nu komen de veegploegen onder leiding van een voorman te staan. De voorman schouwt zijn wijk en geeft vervolgens aan waar wat nodig is," aldus Weij. Deze aanpak wordt nu beproefd in de Transvaalbuurt en in de omgeving van het Oosterpark. Volgens Weij zijn de resultaten zodanig, dat de nieuwe aanpak ook elders zal worden ingevoerd. Bovendien zijn ondergrondse vuilcontainers geplaatst. "Burgers kunnen voortaan op elk moment hun restafval kwijt. Er staan geen vuilniszakken meer op straat. Nadeel is wel dat te pas en te onpas grofvuil bij de containers wordt geplaatst." In de strijd tegen dergelijke overlast is de hulp van burgers ingeroepen. Meer dan tachtig buurtbewoners hebben 56 van de 71 brenglocaties geadopteerd. Zij houden de directe omgeving van de containers schoon. Ook mogen zij het stadsdeel bellen om grofvuil nog dezelfde dag weg te halen.

Verder investeert Oost/Watergraafsmeer extra in het zogeheten buurtprogramma voor schoon, heel en veilig. "Wij hebben ons stadsdeel opgesplitst in zestien buurten. Elk buurt heeft een eigen werkprogramma. Dat geldt ook voor de Transvaalbuurt. Bewoners kunnen meebeslissen over het wel en wee in hun leefomgeving."

Toch oordelen veel burgers negatief over de staat van de straat. "Bij het beleven van de schoonheid gaat het om meer dan vegen. De straat is doorgaans kraakhelder, maar de burger kijkt ook naar graffiti, lukraak geplakte affiches, fietswrakken, kauwgom en duivenpoep. Daar allemaal tegen optreden is nog niet zo makkelijk."

Graffiti

De bereidheid van de (landelijke) politiek regels te wijzigen en boetes te verhogen is volgens Koldenhof heel gering. Bijvoorbeeld bij het bestrijden van graffiti zit de wetgever flink in de weg. "Ik zou graag meer doen aan graffiti-verwijdering. Ik ben geneigd te zeggen: het maakt niet uit wat het kost. Maar de huidige wetgeving maakt het onmogelijk pandeigenaren te dwingen graffiti te verwijderen. Als we graffiti aantreffen op een pand maar de eigenaar komt niet in actie, dan krijgen wij het niet weg. De gemeente mag niet zomaar aan iemands eigendom zitten."

Zijn stadsdeel heeft de afgelopen jaren diverse servicecontracten ontwikkeld. Voor een paar honderd euro houdt de gemeente de gevel graffiti-vrij. Er is zelfs een 24-uurs meldsysteem in het leven geroepen, maar nog willen eigenaren niet van harte meedoen. "Kort geleden had ik nog een gesprek met een eigenaar van een pand in de Raadhuispassage. Hij woont op Curaçao. Graffiti zit hem dus niet in de weg. Vervolgens kan ik niks doen, ook al zou ik het gratis aanbieden. Wij moeten echt de mogelijkheid krijgen eigenaren dwingend aan te schrijven."

Koldenhof zou ook graag strenger optreden tegen wildplakken. Zijn stadsdeel heeft in navolging van Zeeburg de mogelijkheid ge-

creëerd organisatoren van party's die opdracht geven tot wildplakken te beboeten, maar het boetebedrag is te laag. "We schrijven organisatoren aan en leggen boetes op. Maar het effect is gering. Ik ben bang dat kosten van boetes gewoonweg in de organisatiekosten worden opgenomen. Die bedragen moeten dus omhoog. Dat kunnen de stadsdelen niet zelf bepalen, daarbij zijn we afhankelijk van de gemeenteraad. Maar het onderwerp leeft niet bij de politieke voorhoede. Voor hen zijn danceparty's onderdeel van het alternatieve kunstzinnige circuit."

Ook ergert hij zich aan fietswrakken. "Ik zou heel graag fietsen die in de openbare ruimte in de weg staan, of fietsen die al maanden niet zijn gebruikt, verwijderen. Iedereen in de stad ergert zich dood aan al die fietsen, maar mijn voorstel om de stadsdelen meer bevoegdheden te geven is bij de voorbereiding van de komende APV-wijziging afgewezen. Alle bestuurders juichen fietsgebruik toe, maar ze willen bij de aanpak van fietswrakken nog niet doorpakken."

Meer peuken

Nieuwe bedreigingen voor de openbare ruimte dienen zich volgens de liberale stadsdeelwethouder aan. "In de horeca wordt binnen een paar maanden een rookverbod van kracht. Dat betekent dat wij de productie van Philip Morris op straat zullen aantreffen. Weliswaar staat op het weggooien van een peuk een boete van 130 euro, maar dan moeten we mensen op heterdaad betrappen. Ik kan niet bij ieder café de reinigingspolitie neerzetten." Koldenhof bezint zich nog op een passende maatregel bij de meer dan 1250 horecabedrijven

in de binnenstad. De plaatsing van meer vaste vuilbakken wil hij voorkomen. "Elke bak is weer een paal om een fiets aan vast te maken. Dat moeten we niet willen. Wellicht is het beter uniforme losse asbakken beschikbaar te stellen. Bakken die de ondernemer na sluiting van de zaak mee naar binnen neemt."

Niet op de laatste plaats zou de stadsdeelwethouder graag een doorbraak zien in de slepende discussie over de bestuurlijke boete. "Al jaren wordt er gesproken over de invoering van de bestuurlijke boete. Alle gemeenten schreeuwen er om, maar de maatregel komt maar niet los." ■

MATE VAN OVERLAST VAN VERVUILING

	2007	Tov 2005	Tov 2001
Centrum	6,2	0,1	0,5
Westerpark	6,1	-0,1	0,4
Oud West	5,9	0,0	0,6
Zeeburg	5,9	0,0	0,3
Bos en Lommer	5,3	-0,2	0,5
De Baarsjes	5,5	-0,2	0,2
Amsterdam-Noord	5,9	-0,1	-0,2
Geuzenveld/Slotermeer	5,6	-0,2	-0,1
Osduin	6,1	-0,1	0,1
Slotervaart	6,0	0,2	0,2
Zuidoost	5,8	-0,3	0,2
Oost/Watergraafsmeer	5,8	-0,1	-0,2
Amsterdam Oud-Zuid	5,8	-0,4	0,0
Zuideramstel	6,5	-0,1	0,0
Amsterdam-totaal	5,9	-0,1	0,2

Wonen in Amsterdam 2007: sterke stijgers in groen, sterke dalers in rood



Rochdale belooft leefbaarheidsinitiatieven met spaarpunten

250 ProPoints voor dagje snoeien

Sinds vijf jaar kent woningstichting Rochdale een loyaliteitsprogramma voor het belonen van trouwe huurders. Wie op tijd zijn huur betaalt of actief is in een bewonerscommissie, ontvangt ProPoints die besteed kunnen worden in geselecteerde winkels. Steeds vaker wordt het systeem ook voor leefbaarheidsdoelen ingezet. Maar werkt het?

Jaco Boer

Sparen voor een boormachine bij de Praxis. Of om de schilder langs te laten komen om een muurtje te witten. Het kan allemaal met het loyaliteitsprogramma ProLiving. Huurders van woningstichting Rochdale kunnen sinds vijf jaar via dit systeem zogenaamde ProPoints verdienen. Ze moeten daarvoor de huur op tijd betalen of een machtiging tot automatische incasso afgeven. Het lidmaatschap van een bewonerscommissie of gebiedsraad wordt beloond met extra punten. Via een callcenter kunnen de opgespaarde ProPoints vervolgens worden omgezet in waardebonnen die bij een groeiend aantal bedrijven verzilverd kunnen worden. Daaronder zitten bekende winkelketens als Praxis en Kijkshop, maar ook KAV Autohuur en een aanbieder van thuiszorgdiensten doen aan het programma mee. “Wij vonden dat het tijd werd om iets terug te doen naar onze huurders die iedere maand netjes de huur overmaken of zich voor



Anne Kuiper: “Ik beschouw ProPoints als gevonden geld. Je hoeft er amper iets voor te doen. Alleen je huur op tijd over te maken en je in te zetten voor de buurt.”

de buurt inzetten”, aldus Marcel Beerman, hoofd marketing van Rochdale. “Als corporatie ben je veel tijd kwijt aan een kleine groep met schulproblemen en overlastveroorzakers. Dat gaat soms ten koste van je aandacht voor de vele andere bewoners.”

In de afgelopen vijf jaar is ProLiving bij Rochdale uitgegroeid tot een populair spaarsysteem. Er doen 17.000 huurders van de corporatie aan mee. Per jaar bestellen zij voor ongeveer 450.000 euro aan producten en diensten bij de aangesloten bedrijven. Het sparen gaat gemakkelijk en snel. Wie op tijd zijn huur betaalt via een automatische incasso, heeft in een jaar automatisch zo’n twaalf euro aan gratis artikelen verdiend. Met een lidmaatschap van de bewonerscommissie of de gebiedsraad komen daar per jaar ettelijke tientjes bij. Wat het loyaliteitsprogramma Rochdale precies kost, laat Beerman in het midden. “Voor ons telt vooral de immateriële opbrengst en die is groot.”

Betrokkenheid stimuleren

Steeds vaker zet Rochdale het systeem ook in om leefbaarheidsinitiatieven van bewoners te belonen. Wie meehelpt aan gemeenschap-

pelijke schoonmaakacties of de privétuintjes van oudere buurtgenoten opknapt, kan op extra ProPoints rekenen. “Bewoners raken op die manier meer betrokken bij hun buurt en elkaar”, aldus Beerman. Al onderkent hij dat het lastig blijft om een direct verband te leggen tussen het spaarprogramma en gestegen leefbaarheidsscores. “Maar dat geldt ook voor andere initiatieven op dit gebied.”

Behalve Rochdale kunnen ook andere corporaties aan ProLiving meedoen. Het loyaliteitsprogramma is daartoe in een aparte BV ondergebracht. Inmiddels delen ook Goede Stede in Almere en Wonen op Maat uit Heemskerk ProPoints uit en gaat Far West vanaf juni aan het programma meedoen. Radboud van der Linde van Far West vertelt dat voor de huurders grofweg dezelfde spaarcriteria zullen gelden als voor bewoners van Rochdale. Er komt alleen één belangrijk criterium bij: huurders die meedoen aan een participatietraject in het kader van de stedelijke vernieuwing, krijgen extra punten. “Voor ons is het belangrijk dat die operatie soepel verloopt. Bovendien kunnen we zo iets terugdoen voor het ongemak dat de vernieuwing in de buurt oplevert.” ■

GRATIS TEGELS EN SENSEO-APPARAAT

Anne Kuiper woont al vijftien jaar met veel plezier in de wijk Jeruzalem. Ze zit er ook al lang in de gebiedsraad en de bewonerscommissie. In de afgelopen jaren heeft haar dat veel ProPoints opgeleverd. “Ik beschouw het als gevonden geld. Je hoeft er amper iets voor te doen. Alleen je huur op tijd over te maken en je in te zetten voor de buurt. Maar dat had ik toch al gedaan.” Elk voorjaar helpt ze bijvoorbeeld mee met het opruimen en snoeien in privétuintjes van burens die dat zelf niet meer kunnen. Dat levert haar dan weer 250 ProPoints op. Geen wonder dat ze onlangs 2200 spaarpunten kon omzetten in een waardebon van honderd euro. “Mijn koffiezetapparaat was kapot gegaan. Dus heb ik er bij de Kijkshop meteen een Senseo-apparaat van gekocht.” Eerder kocht ze van haar ProPoints wel eens verf en tegels bij de Praxis om haar doucheceel op te knappen. “Ik had dat ook via Rochdale kunnen laten doen, maar dan was ik aan arbeidsloon alleen al vierhonderd euro kwijt geweest. Nu heb ik dat zelf gedaan en kostte het mij niets.”



hondje braaf baasje braaf



Particulier opdrachtgeverschap op grote schaal

Almere onder wethouder Adri Duivesteijn biedt zelfbouwers alle ruimte. Er zijn kavels voor vrijstaande woningen, voor pui aan pui gebouwde huizen, en voor hoogbouw. Voor zelfstandig en collectief opdrachtgeverschap, en voor een ruim budget en de kleine portemonnee, in het IkbouwbetaalbaarAlmere-programma. 'Het is goed voor de door Almere gewenste sociale duurzaamheid als mensen hun gebouw begrijpen.'

Bas Donker van Heel

Het Ontwikkelingsbedrijf brengt in mei een krant uit over de particulier opdrachtgeverschap. Daarin uitgebreid aandacht voor de Almeerse-initiatieven

Toen Adri Duivesteijn (oud-NAi, oud-Tweede Kamerlid) wethouder werd in Almere kon hij een lang gekoesterde wens zelf in vervulling laten gaan: burgers ruimte bieden om te investeren in een eigen woning en in de woonomgeving. Almere moet er volgens rijksopgave tot 2030 nog 60.000 woningen bijbouwen, een verdubbeling van de huidige stad. Dertig procent van deze nieuwbouw zal gaan bestaan uit woningen met een of andere vorm van particulier opdrachtgeverschap. Uniek voor Nederland. Omgerekend worden ieder jaar zo'n duizend kavels voor particulieren aangeboden. Na het Homeruskwartier volgen de Noor-

derplassen, Vogelhorst en Almere Hout.

De uitgifte van de particuliere kavels is mogelijk door de sterke grondpositie van de gemeente Almere. Daardoor kan het Homeruskwartier, onderdeel van het westelijke Almere-Poort, deels vrijzelen op honderden betaalbare particuliere kavels. Volgens inschattingen van de gemeente leidt het buitensluiten van institutionele partijen hier tot een besparing voor toekomstige bewoners

Zeven velden aan de buitenrand, met ruimte voor in totaal duizend woningen, zijn bestemd voor ontwikkelaars die bouwen met mede-opdrachtgeverschap. Hierbij verwerven toekomstige bewoners niet zelf de grond, maar hebben ze wel veel inbreng bij de ontwikkeling van hun woning. Het was aan de ontwikkelaars om aan te geven hoe zij vorm geven aan dat mede-opdrachtgeverschap. Uit 74 aanbiedingen heeft een selectiecommissie onder voorzitter-

'Het wordt tijd dat mensen de vrijheid krijgen om naar eigen inzicht te bouwen'

van ten minste 10 miljoen euro. Die besparing kan zich vertalen in meer kwaliteit van zelf ontwikkelde huizen.

Almere biedt aspirant-bouwers een ruime keuze. Zowel kavelgrootte als woningtypes, waarvoor minimale bouweisen gelden, variëren sterk. Een geïnteresseerde kan bijvoorbeeld inschrijven voor een vrijstaande villa, een grachtenpand of een smalle woning in een rij. Er is zelfs een buurt met kleine kavels die speciaal voor architecten is gereserveerd. Daarnaast zijn er twee grote velden, bestemd voor groepen die willen bouwen als collectief. Zes woontorens, verspreid over de velden van de eerste helft van het Homeruskwartier, worden eveneens zoveel mogelijk met mede-opdrachtgeverschap gerealiseerd. Omdat het Almere hiermee ernst is, ziet de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) erop toe. Overigens scoort Almere bij het totale project hoog volgens de Zeggenschapsmeter van de SEV.

Volvo

Naast de uitgifte van particuliere kavels vond er voor het Homeruskwartier een competitie plaats.

schap van oud-minister Sybilla Dekker veertien ontwikkelaars geselecteerd, twee per veld. Aspirant-kopers schreven vervolgens op de manifestatie 'IkbouwmijsinAlmere', in november 2007, in op een particuliere kavel of een project van een van deze veertien ontwikkelaars. Het aantal inschrijvingen bepaalde per veld welke zeven ontwikkelaars vanaf 2008 echt gaan bouwen.

Omdat voor alle kavels (behalve de winkelkavels) dezelfde grondprijs is gehanteerd, 350 euro per vierkante meter, vond de vergelijking plaats op basis van voorgestelde plannen en mogelijkheden. Wel even wennen voor ontwikkelaars, die immers gewend zijn aan residueel rekenen en een 'aanbodmarkt'. Sommigen merkten na afloop op dat de competitie creativiteit in de organisatie naar boven haalde, maar er waren er die verzuchtten "waar het allemaal voor nodig was, want die woningen worden toch wel verkocht".

Eén ontwikkelaar ging zo ver een Volvo te verloten onder inschrijvers op zijn voorstel. "Een interessante gedachte als je een buurman ziet rijden in een Volvo waaraan jij hebt meebetaald", aldus Duivesteijn.

PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCAP IN AMSTERDAM

Stadsdeel Zeeburg Borneo

- Borneo B06, 29 koopkavels in CPO, oplevering 1999-2001
- Borneo B07, 40 koopkavels, oplevering 1999-2002

Stadsdeel Zeeburg IJburg

- Rieteiland west, 97 koopkavels particulier, oplevering eind 2003-2007
- Rieteiland west, 28 koopkavels particulier, oplevering 2004-2005
- Rieteiland strook 2, 46 koopkavels particulier, oplevering 2005-2006
- Steigereiland strook 1, 48 koopkavels particulier, oplevering 2006-2007
- Steigereiland collectief strook 1, Vrijburcht 54 woningen (32 middeldure koop, 20 dure koop en 2 sociale huur)

Nabije toekomst:

- Steigereiland strook 5, collectief Open IJnde, 20 koopwoningen
- Steigereiland strook 3, 66 koopkavels particulier, oplevering 2007-2008
- Steigereiland strook 4, 12 koopkavels particulier, oplevering 2009
- Steigereiland strook 5, 48 koopkavels particulier, oplevering 2009
- Steigereiland waterkavels, 39 koopkavels particulier, oplevering 2009-2010
- Steigereiland waterkavels, 70 koopkavels particulier, oplevering 2010-2011 (Ontleend aan het Basisbestand van het Ontwikkelingsbedrijf)

Voornemens en plannen voor particulier opdrachtgeverschap bestaan in de Westelijke Tuinsteden, Zuidoost en Noord (Buiksloterham). En uiteraard voor de 2^e fase van IJburg.

Twee jaar geleden werd in Almere de Buitenkans gerealiseerd, gebouwd door een collectief particuliere opdrachtgevers. Een onder biologische architectuur gebouwde buurt met veel buitenruimte en ecologische voorzieningen, zoals grasdaken en zonnecollectoren.
Foto: Katrien Mulder



De gemeente, die op de manifestatie zelf als partij concurreerde met ontwikkelaars, reageerde met het aanbieden van drie 'wild cards', die voorrang gaven bij de keuze van particuliere, eigen kavels.

Macht delen

Planologe Jacqueline Tellinga is projectleider van het Homeruskwartier en is evenals haar wethouder warm voorstander van echte invloed van burgers op hun eigen woning. "Meestal zie je op Vinexlocaties de ideeën en werkwijzen van ontwikkelaars. Repeterende lijnen en vormen. De discussie over stedenbouw is verarmd, het wordt tijd dat mensen de vrijheid krijgen om naar eigen inzicht te bouwen."

Maar die vrijheid leidt, ook in Almere, wel tot steeds nieuwe uitdagingen. Flexibel omgaan met bestemmingsplannen, politieverordeningen en regels vraagt van bestuurders en projectbegeleiders creativiteit. Tellinga: "Mensen vragen bijvoorbeeld of ze een paard op hun kavel mogen laten grazen of een kattenpension in hun woonwerkvilla kunnen be-

ginnen." Maar doorgaans zijn bewonerswensen heel praktisch: een slaapkamer beneden in plaats van boven of een dichte verbinding tussen woonhuis en atelier in de tuin. "Als je vrijheid toestaat is geen huis hetzelfde."

Op de manifestatie van november 2007 was de toestroom van belangstellenden boven alle verwachting. De nog onverkochte twintig procent van de grond bestaat uit voordelige kleine kavels die pui aan pui moeten worden gebouwd. Tellinga: "Wij denken dat de doelgroep nog aan het idee van een eigen kavel moet wennen. Misschien speelt een rol dat veel mensen in Almere al in een rijtjeshuis wonen. Ze ervaren dit dan niet als een grote stap vooruit."

Het succes van Ikbouw mijn huis in Almere overtuigde het stadhuis ervan dat de wind uit een andere hoek waait. Tellinga: "We hebben de organisatie natuurlijk wel aan moeten passen. Dit vraagt om een andere manier van werken. Denk alleen aan het aantal bouwvergunningen, dat veel groter is dan als je met één of een paar ontwikkelaars werkt."

Dubbelstad

De Amsterdamse corporatie Het Oosten was een van de mededingers voor de zeven velden met mede-opdrachtgeverschap. De strijd

om veld E werd weliswaar verloren, maar met een flink aantal inschrijvers. Voldoende om op alle andere velden als overwinnaar uit de bus te komen. Maar directeur gebieds-

FEITEN EN CIJFERS: HOMERUSKWARTIER

- Het Homeruskwartier wordt in twee fasen ontwikkeld, eerst de zuidwestelijke kant. Daar komen ruim 1500 woningen, met minimale bouwregels.
- Er zijn zeven velden voor ontwikkelaars die bouwen met mede-opdrachtgeverschap – duizend woningen. Dertig procent sociale woningbouw. Stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn minimaal.
- Zes woontorens met driehonderd woningen (ook zoveel mogelijk met mede-opdrachtgeverschap)
- 370 particuliere kavels, waarvan veertig met een financiële constructie voor minder draagkrachtigen ('Ikbouwbetaalbaar in Almere' i.s.m. Woonstichting De Key). Na betaling van een inschrijfgeld van 1500 euro wordt geloot om volgnummers, die bepalen in welke volgorde wordt gekozen. Wie niet tevreden is over de resterende kavels krijgt het inschrijfgeld terug (retourrecht bestaat tot vier weken na ondertekening van de koopovereenkomst).
- Bouwers krijgen een subsidie van 2000 euro, te besteden bij een door de gemeente geaccrediteerd bouwbegeleidingsbureau. De gemeente biedt verder een bouwplanspreekuur, een handboek en een kavelpaspoort (met alle relevante administratie). Doorverkoop is na 2 jaar toegestaan.
- Grond bouwrijp: oktober 2008.
- Zes winkelkavels (met een hogere grondprijs).
- Twee velden voor collectief opdrachtgeverschap met zestig woningen (waarvan veertig met constructie 'Ikbouwbetaalbaar in Almere').
- In het centrum komen rond 2012 winkels, een gezondheids- en een buurtcentrum.

management Peter Roelofs kijkt alweer vooruit. “Amsterdam en Almere ontwikkelen zich tot een dubbelstad, dus passen wij onze strategie en werkwijze aan. Dat Almere zoveel waarde hecht aan invloed van kopers waarderen wij alleen maar. Het past helemaal in onze filosofie om bewonerswensen een plek te geven.”

Toch zal het wennen zijn. Alleen al omdat samen ontwikkelen arbeidsintensiever is. “Het is een moeizaam proces, maar het resultaat kan er naar zijn. We leren er veel van, al hebben we hier verloren. Gelukkig heeft de gemeente ons in het Homeruskwartier wel op basis van onze ideeën een woontoren toegewezen, met zo’n 150 woningen. We willen een heel flexibel gebouw neerzetten. En hoewel je met zo’n toren vastzit aan een gemeenschappelijke bouwvorm, proberen we daarbinnen toch zoveel mogelijk keuzes te bieden. Dan bind je mensen tegelijk aan het ontwerp- en bouwproces.”

Het Oosten wil verder in de buurgemeente. “We nemen de Almeerse uitnodiging aan corporaties aan om een totaalvisie op gebiedsontwikkeling voor Almere-Hout te ontwerpen.” Dat is inclusief de door Almere als ‘organisch’ omschreven stedenbouw, gericht op ‘sociale duurzaamheid’.

Sociale duurzaamheid

Don Murphy van VMX Architects is door de winnende ontwikkelaars van veld C verkozen om samen met toekomstige bewoners een ontwerp te maken. Hoe is het om als architect van naam te werken met eigen ideeën en met de wensen van bewoners?

“Ik heb in Hoogvliet al eerder met mede-opdrachtgeverschap gewerkt”, vertelt hij. “Dat heeft toen goed gewerkt. Het mooie vind ik dat je eigen ideeën meteen kunt

Veld C Een ontwerp van VMX Architects in opdracht van Edwin Oostmeijer Projectontwikkeling. Alle woningen en appartementen kijken uit op een binnentuin met natuurlijke zwembijver.



checken bij de bewoners. Ik zie ze echt als opdrachtgever. Je moet overtuigen, dingen laten zien. Betrokken mensen kunnen heel goed keuzes maken en een architect weet zelf niet alles.”

Murphy werkte bij het Homeruskwartier met een klankbordgroep van geëngageerde inschrijvers. Hij gaf ze college, kwam maandelijks samen en nam ze zelfs mee naar Denemarken en Zwitserland om wooncomplexen te bekijken. Uiteindelijk kozen ze voor een langzaam in hoogte toenemende hoefijzervorm met veel verschil-

en de benodigde privacy komen evenwichtig tot hun recht in dit complex.”

Steigereiland, en verder

Natuurlijk heeft Amsterdam al eerder ervaring opgedaan met particuliere kavels, ook collectieve. Maar op een kleinere schaal. Steigereiland is daarvan het bekendste voorbeeld. We spreken met Angélique Bor, door het Ontwikkelingsbedrijf gedetacheerd bij Projectbureau IJburg, en met Bart Truijens, die de helpdesk voor zelfbouwers op Steigereiland

Tot nu toe zijn kavels niet per opbod aangeboden, maar net als in Almere met vaste kavelprijzen. “Bij erfpacht kan je kiezen voor gespreide betaling, waardoor er meer financieringsruimte voor de eigenlijke bouw is”, leggen ze uit. Voorlopig is er geen reden om het proces bij de uitgifte van nieuwe particuliere kavels anders op te zetten. “Met de helpdesk en de handboeken die iedere fase begeleiden, komt men er goed uit. Als er een enkele keer problemen zijn, bijvoorbeeld met een aannemer, dan staan wij bij met advies.”

Maar hoeveel van die kavels komen er in Amsterdam?

We vragen het wethouder Maarten van Poelgeest: “We moeten ons niet vastleggen op een percentage, maar per locatie kijken wat mogelijk is. Tot 2010 is er sowieso geen grond beschikbaar. Ik ben er overigens zeker niet tegen. Bovendien geloof ik dat je zo sneller huizen realiseert, want een eigenaar stopt zijn ziel en zaligheid in zijn huis. Maar in Amsterdam hebben we doorgaans te maken met veel dichtere bebouwing, dat maakt het gewoon lastig. Gestapeld bouwen met particulier opdrachtgeverschap is nog niet eerder gedaan, maar ik zou er wel eens een experiment mee willen doen.”

‘Als je vrijheid toestaat is geen huis hetzelfde’

lende woningtypen. Alle woningen en appartementen kijken uit op een binnentuin met organische zwembijver en, via de open zijde, op een gracht. “Ieder huis is op maat en naar wens”, concludeert hij. “En toch is het echte architectuur. Je kunt overigens maar één zo’n project per jaar doen”, voegt hij eraan toe, “er gaat namelijk wel veel extra tijd in zitten. Maar het is fijn als mensen hun gebouw begrijpen, dan behandelen ze het beter. Je bereikt met zo’n ontwerpproces ook de door Almere gewenste sociale duurzaamheid, want het gemeenschappelijke

coördineert en daarnaast actief is als promotor van collectief particulier opdrachtgeverschap. “Het is nog te vroeg voor een uitvoerig onderzoek naar de bevindingen van bewoners”, vinden ze, “maar een eerste peiling geeft wel aan dat de particuliere bouwers tevreden zijn, ook over de begeleiding. Opvallend was dat het welstandsvrij bouwen op zich niet uitzonderlijk werd gewaardeerd. Hoofdzaak was toch het bouwen van een eigen huis, dicht bij het centrum. De populatie is redelijk divers, al praten we wel over een wat duurder segment.”

Hoe ingenieurs de stad maken



Onzichtbaar Amsterdam, de ingenieurs van de stad, Jaap Huisman, Uitgeverij Thoth (Bussum) i.s.m. Ingenieursbureau Amsterdam.

Gebonden (met 250 illustraties), 224 pagina's, ISBN 978 90 6868 4612, prijs 34,90 euro

Wie wil weten waar de ingenieurs van Ingenieursbureau Amsterdam (IBA) zich mee bezighouden, moet beslist 'Onzichtbaar Amsterdam' lezen. De titel maakt al duidelijk dat hun inspanningen vaak op de achtergrond blijven, of letterlijk, ondergronds. Auteur Jaap Huisman beschrijft op vlotte wijze wat een wonder het is dat onze stad, welbeschouwd een zompig eilandrijk, op deze ondergrond überhaupt overeind blijft staan. Geen toeval, zoveel is duidelijk, maar het resultaat van veel en nauwkeurige calculatie. En van voortdurende vernieuwing en aanpassing.

Met alle megaprojecten (Noord/Zuidlijn), stadsuitbreidingen (IJburg) en het nodige groot onderhoud aan huizen en wegen leven Amsterdammers voortdurend tussen bouwputten. Het is aan de onzichtbare hand van de ingenieurs te danken dat de stad ondertussen leefbaar blijft. De IBA-ingenieurs bereiden niet alleen bouwprojecten voor, ze dragen ook zorg voor tijdelijke

voorzieningen voor voetgangers, auto's en openbaar vervoer. Zij verbinden niet alleen fysiek de eilanden, ze zijn ook de verbindende schakel tussen bestuurlijke plannen en de bulldozers van aannemers. Zij verleggen als het moet tijdelijk/semi-permanent de spaghetti aan ondergrondse kabels (Zuidas!), verankeren honderden bruggen of laten nieuwe eilanden ontstaan.

Aan de hand van tegenstellingen als droog/nat, rood/groen, beneden/boven of tijdelijk/blijvend krijgen we een verhelderend beeld van de complexiteit en reikwijdte van het werk van IBA. 'Onzichtbaar Amsterdam' is een tocht langs al die bouwputten, waarbij de palen waarop onze stad is gebouwd zichtbaar zijn gemaakt. Maar het is zeker geen droog, technisch georiënteerd boek geworden. Als het de bedoeling is geweest het IBA te promoten, dan mag 'Onzichtbaar Amsterdam' als een succes worden beschouwd. Niet in het minst door het sprekende fotowerk van Luuk Kramer.

Grenzeloos wonen

Europa is in beweging. Landsgrenzen bestaan in de beleving van veel mensen nauwelijks meer. Ze wonen waar het ze op dat moment uitkomt; op zoek naar een plek onder de zon, werk of een inspirerende omgeving. In 'Grenzeloos Wonen – Europa verhuist' schetst Letty Reimerink een aantal ontwikkelingen die van invloed zijn het veranderend woongedrag van Europeanen. Er komen professionals aan het woord over thema's als arbeidsmigratie en toenemend ruimtegebruik; gewone mensen vertellen over hun ervaringen met het wonen in andere landen of hun wijk. Reimerink beschrijft drie hele verschillende locaties in Europa – de Costa Blanca, Bratislava en Berlijn.

Uitgever: Inmerc (www.inmerc.nl); meer info op: www.reimerink.com/grenzelooswonen



TIJDSCHRIFTEN

De 'Vogelaar-heffing' en de invoering van vennootschapsbelasting voor woningcorporaties echoën deze maand na in de kolommen van de vakbladen. In *Aedes Magazine* (nr.7, 16 april 2008) tonen verschillende corporatiedirecteuren zich ongerust over het effect van deze greep in hun kas. Uit onderzoek van het Centraal Fonds Volkshuisvesting blijkt dat zo'n 61 corporaties door de Haagse besluiten in de problemen zouden kunnen komen. Vogelaar maant deze organisaties daarom zo'n zes- tot achtduizend extra huurwoningen te verkopen. Dan zou er weer genoeg vlees op de botten kunnen komen. Maar elders in het blad kondigt de Woningstichting in Wageningen juist aan dat ze de verkoop van huurwoningen stopzet en haar leefbaarheidsinvesteringen in de achterstandswijken zal verminderen. Andere sociale woningbouwers dreigen hun collega te volgen. Misschien ontstaat er voor marktpartijen dan eindelijk de ruimte die ze zo graag in de vernieuwingsoperatie willen innemen. In het aprilnummer van *Building Business* laat Peter Noordanus, directievoorzitter van ontwikkelaar AM, nog eens weten dat hij en zijn collega's staan te trappelen om mee te doen in de 'Vogelaar-wijken'. Het is niet de eerste keer dat hij de

politiek vraagt om projectontwikkelaars nauwer bij de opknopbeurt te betrekken. Maar tot nu toe leek die oproep aan dovemansoren gericht. Noordanus krijgt in hetzelfde nummer overigens bijval van Hugo Priemus, die privaat kapitaal onmisbaar noemt in achterstandswijken. Voor iedereen die het spoor bijster is geraakt in het financiële steekspel tussen Aedes en het kabinet, zet de voormalig hoogleraar uit Delft alle knelpunten nog eens op een rij. Ronduit prikkelend is zijn opmerking dat het juridisch nog wel eens lastig kan worden om opgehaald corporatiegeld aan welzijnsachtige activiteiten te besteden. Deze 'softe' taken worden namelijk nergens expliciet in het BBSH of de Woningwet genoemd. En dat is wel nodig om het geld niet op een illegale manier te onttrekken aan de volkshuisvesting. Wie even genoeg heeft van alle financiële perikelen, kan in *Property NL* (nr.6, 17 april 2008) nog een aardig interview vinden met Jaap Schoufour, hoofd Bureau Broedplaatsen van de gemeente Amsterdam. *Agora* (april 2008) staat in het teken van kunst in de buitenruimte en *S&RO* (april 2008) verlaat de stad om zich te buigen over de schoonheid én verloedering van het landschap in Nederland.

In woningbouwprogramma Zuidas is voor middeninkomens weinig plaats

Mix van sjiek en sociaal

Als alle plannen doorgaan komen er op de Zuidas naast kantoren, winkels en restaurants ook negenduizend woningen. Naast veel luxe huur- en koopappartementen zal uiteindelijk dertig procent uit sociale huurappartementen bestaan. Corporaties investeren vooral in studentenwoningen en kleine studio's. "Op de Zuidas loopt de onrendabele top al snel op tot een ton."

Jaco Boer

De ontwerpers van Architecten Cie. vinden hun negentig meter hoge woontoren op de Zuidas nog het meest op een luxe oceaanstomer lijken. Het gebouw staat dan wel rechtop, maar de bovenste etages hebben door hun schuin oplopende gevels en panoramische vensters wel iets weg van scheepsdekken. Je kijkt er uit over de Amstel en Schiphol, terwijl aan de overzijde de oude binnenstad en het Waterland lonken. Wie

wil daar nu niet graag wonen? De kopers van de negentien penthouses in de top van New Amsterdam hadden er in ieder geval een slordige anderhalf miljoen euro voor over om een luxe afgewerkt appartement van 230 vierkante meter te bemachtigen. Wie naast deze woningen greep, kan na de zomer ook één van de andere 174 luxe appartementen bij Vesteda huren. Voor een studio van vijftig vierkante meter begint de maandhuur er bij tweeduizend euro. Maar dan kun je wel onbeperkt

die gelijk is aan die van de sociale huursector (in 2008: € 621). En de appartementen mogen er niet kleiner zijn dan 65 vierkante meter. Voor studentenwoningen is op die laatste eis een uitzondering gemaakt.

Leegstand in dure huur

Voorlopig zijn op dit dure stukje Amsterdam alleen luxe appartementen te koop en te huur. Dat die projecten niet bij voorbaat een succes zijn, laat het Eurocenter zien. Hoewel de woningen er spic

| Bel over drie maanden maar terug

gebruik maken van allerlei voorzieningen als de boodschappen-service en het 'health center' met zwembad, sauna en fitnesszaal.

en span uitzien, is volgens bemiddelaar Jacobus Recourt nog maar een kwart van de appartementen verhuurd. De rest van het gebouw staat leeg. Omdat de eigenaar het complex aan beleggers wil verkopen, is de verhuur voorlopig zelfs helemaal stopgezet. Vesteda-woordvoerder Oscar Toebosch kent de problemen, maar maakt zich geen zorgen over de toekomstige verhuur van zijn appartementen in New Amsterdam. "We hebben van tevoren zorgvuldig gekeken naar de afzetmogelijkheden. Bovendien werken wij met een eigen verhuurapparaat dat op dit moment gesprekken voert met grote bedrijven en 'housing offices' in de stad."

Makelaarsbedrijf CB Richard Ellis laat zich evenmin van de wijs brengen door de problemen bij Eurocenter. Het moet namens het Philips Pensioenfonds in deelgebied Gerschwin ook ruim honderd luxe huurappartementen in Amsterdam Symphony zien te slijten. Wel laat managing director Rob Mans weten dat wordt overwogen de woningen in het complex te verkopen aan particulieren. "De resultaten van Eurocenter nemen we daarbij

Ongedeelde stadswijk

Samen met de 81 luxe huurwoningen die anderhalfjaar geleden in het Eurocenter aan de Europaboulevard werden opgeleverd, vormt New Amsterdam de voorbode van een woningprogramma dat in totaal bestaat uit ongeveer negenduizend huizen. Gemeente en ontwikkelaars willen namelijk dat de Zuidas uitgroeit tot een gemengde stadswijk waarin niet alleen wordt gewerkt en geluncht, maar ook wordt gewoond. Iets meer dan de helft van de woningen zal buiten het dok worden gebouwd. In deze tunnel verdwijnen - als alle plannen doorgaan - de trein- en metrosporen plus de ringweg. De overige vierduizend zullen bovenop deze infrastructuurbundel worden gebouwd. Om van de Zuidas een ongedeelde stadswijk te maken, heeft de gemeente ook bepaald dat dertig procent van de nieuwe woningen blijvend in de goedkope sector moet vallen. Huurders betalen hier een maximale huur

TEGENSLAGEN

Het Zuidas-project heeft de wind tegen. Joop van den Ende trok de kurk uit vastgoedbedrijf Living City, vanwege het fraudeonderzoek tegen zijn zakenpartners Trimp & Van Tartwijk. Ook voor het Parkrandgebied Vivaldi kan de gemeente op zoek naar een nieuwe ontwikkelaar. De gemeente brak om formele redenen met de huidige partij Winshield. Bij dit bedrijf is voormalig Bouwfonds-directeur Jan van V. betrokken, hoofdverdachte in de vastgoedfraudezaak. (zie onze nieuwsrubriek). Last but not least hebben de acht deelnemende banken en ontwikkelaars het huidige Zuidas-plan inclusief dokmodel afgewezen als te risicovol. Het project kost vier miljard euro, waarvan 2,7 zou worden opgebracht door deze investeerders. Van Poelgeest ziet het optimistisch als een zet in het eindspel van de onderhandeling. Deze foto dateert van betere tijden: Joop van den Ende presenteert zijn plannen aan toenmalig wethouder Duco Stadij.





Begin april organiseerden de ARS een debat over de eventuele bouw van het dokmodel. Deze zomer moet de gemeenteraad de knoop doorhakken. Achter het spreekgestoelte Robert Dijkmeester, directeur van projectbureau Zuidas.

als overweging mee, maar er spelen ook andere zaken waarover ik u nog niets kan vertellen. Belt u over drie maanden maar terug.”

Studio's en studentenwoningen

Voor de woonwijk die aan weerszijden van de twee karakteristieke torens van Amsterdam Symphony wordt gebouwd, maakt het waarschijnlijk weinig uit of de luxe appartementen in de verhuur of verkoop gaan. Het woningaanbod is er voldoende divers om weinig last te hebben van concurrentie. Behalve gezinswoningen met een voordeur aan de straat komen hier appartementen voor ouderen, woon-werkwoningen en maisonnettes. Een deel komt zelfs met de voeten in het water te staan van de nieuw te graven Boelegracht.

In totaal realiseren drie consortia van projectontwikkelaars en

corporaties hier ongeveer 1250 woningen waarvan er 430 in de sociale huursector vallen. Prospect Zuidas BV – een samenwerkingsverband van AWW, Eigen Haard en Rochdale – is onlangs met de bouw van de eerste 34 sociale huurwoningen begonnen. Het worden kleine studio's want het bouwen in dit stukje Amsterdam is toch een stuk duurder dan elders. “Op de Zuidas loopt de onrendabele top al snel op tot

Als alle plannen doorgaan komen er op de Zuidas ook negenduizend woningen

een ton”, vertelt Rini Sprengers van AWW. Toch benadrukt hij dat Prospect Zuidas niet alleen kleine, goedkope appartementen in dit gebied wil bouwen. “De overige 85 sociale huurwoningen die wij hier realiseren, zullen hoofdzakelijk uit drie- en soms vierkamerwoningen bestaan.”

Bestemmingsplan Gerschwin vernietigd

Ook Kristal/Het Oosten zal in Gerschwin niet alleen (zelfstandige) studentenwoningen bouwen, vertelt Viviane Regout van de organisatie. Al valt zeker 45 procent van de 132 sociale huurwoningen in die categorie. De woningen zijn voorbestemd voor leerlingen van de Hogere Hotelschool, die Den Haag veruult voor een plek aan de Amsterdamse Zuidas. “Wij

bouwen voor hen de complete campus waarin behalve leslokalen ook een restaurant en kamers voor inwonende eerstejaars studenten zijn opgenomen.”

De hotelschool zal alleen nog even geduld moeten hebben. In maart vernietigde de Raad van State immers het nieuwe bestem-

mingsplan voor Gerschwin. Het consortium waarin behalve Kristal/Het Oosten ook Ymere en ING Real Estate zitten, is de uitspraak nog aan het bestuderen. Maar Regout vreest dat ze pas tegen de zomer van 2010 aan de slag kunnen. Ook het derde consortium, dat in Gerschwin 350 woningen en 22.500 vierkante meter aan voorzieningen wil bouwen, heeft last van de uitspraak van de Raad van State. “Oorspronkelijk wilden we in oktober van dit jaar beginnen met ons project. Maar dat wordt nu waarschijnlijk pas april 2009”, aldus Aad Rozendaal van Bouwfonds Property Development Noordwest.

Uitgestorven straten

In het Gerschwin-gebied worden de meeste woningen gebouwd. Maar het is de bedoeling dat ook andere delen van het kantorengedebied een gemengd karakter krijgen. Zo stonden er op de kop van de Zuidas rond het musicaltheater van Joop van den Ende nog eens vierhonderd woningen ingetekend, waarvan dertig procent in de goedkope sector. Rondom het Beatrixpark, dat aan de zuidkant van de A10 wordt uitgebreid met het Amaliapark, staan ook nog eens een slordige 1700 goedkope en dure woningen op stapel. En de VU denkt na over de bouw van een nieuwe campus met faculteiten, winkels, restaurants en zo'n 1500 studenteneenheden. Al die extra woningen moeten van de Zuidas een levendig stadsdeel maken. En dat is hard nodig. Vooral in de avonduren zijn de straten er op dit moment uitgestorven en kom je hooguit een overwerkende advocaat of bankmedewerker tegen. Het ideaal van de gemengde Amsterdamse stadswijk is nog ver weg. ■

Voor

“De Zuidas moet normaal deel van Amsterdam worden”

Jeanine van Pinxteren is woordvoerder van de GroenLinks-fractie in de Amsterdamse gemeenteraad en een groot pleitbezorger van het ideaal van de ongedeelde stad.

Maar waarom is het voor haar zo belangrijk dat de stad 23 miljoen euro uittrekt om op een peperdure locatie als de Zuidas sociale huurwoningen te laten bouwen?

Van Pinxteren: “Amsterdam is een gemengde stad. Dat is een groot goed dat je in stand moet houden, ook op de Zuidas. De wijk die we daar bouwen, moet geen enclave worden voor mensen met een dikke portemonnee. Het moet een normaal deel van de stad worden en voor alle Amsterdammers toegankelijk zijn.”

In andere delen van de stad kun je daar veel meer sociale huurwoningen mee bouwen?

“Dat klopt. Maar als je niet wilt dat bepaalde delen van de stad onbereikbaar worden voor je inwoners, moet je juist op die plekken laten zien waar je voor staat.”

Maar als je nu de grenzen van het Zuidas-gebied iets oprekt en er ook Buitenveldert in betreft. Dan heb je die 23 miljoen niet nodig om een wijk met minstens dertig procent sociale huurwoningen te presenteren. Dan hoef je niet boven op het dok goedkope appartementen te laten bouwen.

Aan de zuidelijke ringweg is de afgelopen vijftien jaar een nieuwe Amsterdamse kantorenwijk ontstaan: de Zuidas. In hypermoderne torens van glas en natuursteen zetelen de bestuurders van toonaangevende (voormalige) Nederlandse bedrijven als ABN Amro, ING en Akzo Nobel. In hun kielzog zijn ook de advocaten, accountants en andere financiële dienstverleners naar het gebied getrokken. Daardoor zijn de vierkantemeterprijzen van dit stukje Amsterdam de hoogste van het land geworden. De ambitie is om er een Amsterdamse stadswijk van te maken met behalve kantoren ook woningen en voorzieningen. Ook moeten de ringweg en de trein- en metropoorten onder de grond verdwijnen om de twee delen van het gebied met elkaar te verbinden en woningbouw binnen de bestaande milieuwetten mogelijk te maken. De kosten van deze dure klus moeten worden terugverdiend met de uitgifte van extra bouwkvelds bovenop dit dok.

Op 2 juni beslist de Amsterdamse gemeenteraad hoogstwaarschijnlijk of de stad moet deelnemen aan de publiek-private Zuidasonderneming

“Lijkt mij geen goed idee. Natuurlijk is de woningvoorraad gemengder als je het gebied ruimer bekijkt. Maar zonder nieuwe sociale huur op het dok krijg je toch een tweedeling. Begrijp mij goed. Je hoeft niet tot in elk trappenhuis goedkope woningen te bouwen om een gemengde wijk te realiseren. Maar het mag niet zo zijn dat aan de gloednieuwe straten en pleinen alleen bewoners met een goed inkomen kunnen wonen en mensen met een smallere beurs zijn aangewezen op de oudere wijken daaromheen.”

Op de Zuidas moeten ook winkels, restaurants en theaters komen. Door de hoge grondprijzen zijn deze voorzieningen wel afhankelijk van voldoende bewoners met koopkracht. Bent u niet bang dat u met de bouw van sociale huurwoningen het draagvlak voor deze bedrijven ondermijnt?

“Nee hoor. Vergeet niet dat we het hebben over hooguit dertig procent sociale huur op het dok. Dan blijven er nog genoeg kapitaalcrachtige bewoners over voor je winkel of restaurant. Bovendien moet je de werknemers niet vergeten die daar gaan lunchen, hun pak naar de stomerij brengen of na hun werk de sportschool bezoeken. In New York betalen de huurders van de bovenste verdiepingen van een kantoortoren mee aan de lage huur van een taco-zaak of lunchroom in de plint. Bedrijven zien in dat zo'n voorziening belangrijk is voor hun werknemers. Dat zou je ook op de Zuidas kunnen doen.”



Jeanine van Pinxteren (GroenLinks)

is dure/pure ideologie”

die de infrastructuuroperatie gaat uitvoeren. De gemeente stapt dan voor twintig procent in de NV. Het college van B en W heeft onlangs voorgesteld om 23 miljoen euro aan potentiële grondopbrengsten op het dok beschikbaar te stellen voor sociale woningbouw. Daarmee zouden globaal 1100 sociale huurwoningen op de ondergrondse infrastructuur kunnen komen. Aan deze woningen worden dezelfde eisen gesteld als aan de sociale appartementen buiten het dok. Dat betekent dat ze niet kleiner mogen worden dan 65 vierkante meter (studentenwoningen uitgezonderd), aan een maximale huurprijs zijn gebonden (voor 2008: € 621) en in de toekomst niet mogen worden verkocht. Alleen dan kan volgens wethouder Maarten van Poelgeest de Zuidas een echte Amsterdamse wijk worden die toegankelijk is voor alle bewoners van de stad.

Drieëntwintig miljoen euro is een groot bedrag om op deze toplocatie het ideaal van de ongedeelde stad in stand te kunnen houden. Moet de gemeenteraad akkoord gaan met dit collegevoorstel of kost de bouw van sociale huurwoningen op de Zuidas Amsterdam simpelweg te veel geld?

Tegen

“Met dat geld kun je elders veel meer huizen bouwen”

Pauline Buurma is woordvoerder van de VVD-fractie in de Amsterdamse gemeenteraad en vindt 23 miljoen euro voor sociale huurwoningen op de Zuidas zonde van het geld.

Mevrouw Buurma, waarom bent u tegen het voorstel van B en W om de nieuwe stadswijk voor alle Amsterdammers toegankelijk te maken?

“Ik vind het erg veel geld om aan een principe vast te houden. Ik ben niet tegen het idee van een ongedeelde stad, maar je moet daar wel pragmatisch mee omgaan. De Zuidas is een dure locatie. Dan moet je wel met hele goede argumenten komen als je daar 23 miljoen euro in sociale woningbouw wilt stoppen. Ik kan er nog mee leven als ze gelabeld worden voor studenten- of ouderenhuisvesting. Daar hebben we in de stad nog een tekort aan. Met de VU om de hoek is zoiets ook niet onlogisch. Maar in andere gevallen vind ik het echt veel te veel geld voor zo’n doel.”

Zou u dat bedrag liever op een andere plek investeren in sociale huurwoningen?

“Ik denk wel dat je met 23 miljoen op andere locaties veel meer huizen kunt laten bouwen. We zijn ook niet per se tegen de bouw van nieuwe sociale huurwoningen in de stad. Omdat corporaties de laatste jaren steeds meer bezit hebben verkocht, kom je er niet onderuit om op enige schaal nieuwe goedkope woningen neer te zetten voor een nieuwe generatie van

minder draagkrachtige Amsterdammers. Maar je zou met het geld ook de middengroepen kunnen ondersteunen. Die komen op de Zuidas nu bijna niet aan bod.”

In een wijk als Buitenveldert is er toch voldoende aanbod voor mensen met een middeninkomen? Als je de grenzen van het plangebied ruimer trekt, is dat probleem opgelost.

“Buiten het centrum van de Zuidas kunnen mensen met een middeninkomen inderdaad iets beter aan hun trekken komen. Maar ik ben bang dat het hart van de nieuwe stadswijk die hier wordt gebouwd, dadelijk aan de ene kant uit sociale huurwoningen en aan de andere kant uit dure huur- of koopappartementen zal bestaan met daartussen een gapend gat. Voor de doorstroming zou dat natuurlijk erg slecht zijn. Ik vraag mij ook wel eens af: is dat nou die ongedeelde stad die het bestuur zo graag wil?



Pauline Buurma (VVD)

'Gemakkelijke opgaven zijn saai'

Zeventien Amsterdamse buurten gaan door het leven als krachtwijken dan wel Vogelaarwijken. Maar wat betekent dat stempel? Programmamanager Marijke Andeweg wil in ieder geval meer doen dan minister Vogelaar van Wonen, Wijken en Integratie vraagt. "Wezenlijk voor de Amsterdamse aanpak is een krachtige uitvoering. Dat lukt alleen als de stad goed naar buurten en bewoners luistert. En dat is nog niet zo makkelijk."

Bert Pots **Wat is de urgentie van de wijkaanpak?**

"We hebben zeventien buurten in negen stadsdelen. Die buurten zijn in het rood blijven staan, ondanks alles wat we de afgelopen jaren al hebben aangepakt. Het zijn buurten waar het niet goed genoeg mee gaat; waar het gemiddeld Amsterdams peil nog niet is bereikt. We moeten daar onze inspanningen beter op elkaar afstemmen. Daarbij is het onze opgave echt te kijken waar een buurt om vraagt."

Waar leidt dat toe?

"Een dergelijke vraag kent verschillende antwoorden. Elke buurt heeft zijn eigen ontwikkelingsstadium. Bovendien verschillen buurten onderling. Neem alleen al het verschil tussen vooroorlogse buurten en wijken van meer recente datum. Ook de bevolking verschilt. Niet alleen wat betreft etnische achtergrond, maar ook als het gaat om buurtbinding. Neem Zuidoost. De stedelijke vernieuwing is vergesloopt. We hebben te maken met burgers die in hun wijk willen blijven wonen."

Dat is onvergelykbaar met buurten waar de bewoners een sterke drang hebben te verkassen. Verder kennen we verschillen in bestuurlijke cultuur. Niet overal trekken stadsdeel, corporaties en andere partijen even sterk met elkaar op. In de Indische Buurt zijn corporaties en stadsdeel al langer gewend tot samenwerking te komen, maar dat is niet overal in Amsterdam vanzelfsprekend."

Het uitvoeringsprogramma voor de Indische Buurt lijkt vervolgens verdacht veel op het Verdrag voor de Haagse Schilderswijk. Investerings in sloop/nieuwbouw, openbare ruimte,

aandacht voor sociaal-maatschappelijke vastgoed prominent op de agenda. Een wijk is alleen leefbaar als er goede voorzieningen zijn." **Zien corporaties de potentie van maatschappelijk vastgoed?**

"Corporaties krijgen daar oog voor. Zeker na het succes van de herontwikkeling van Het Sieraad en de Timorpleinschool, zien zij mogelijkheden meer te investeren. Daarin loopt Amsterdam naar mijn gevoel voorop."

Waar onderscheidt Amsterdam zich nog meer?

"We besteden heel veel aandacht aan leren en opgroeien. Als het gaat om het verbeteren van het

Naar buurten en bewoners luisteren is nog niet zo makkelijk

welzijnsmaatregelen en betere winkelstraten.

"Dat kan deels gebeuren. In de grote steden is de problematiek ook grotendeels hetzelfde. Er ligt een stedelijke vernieuwingsopgave. Corporaties hebben al veel investeringen gedaan, maar de buurten zijn nog niet klaar. Een andere constante betreft de aanwezigheid van bewoners met verminderde zelfredzaamheid. Met de zogeheten Achter de voordeur aanpak gaan we hen actief benaderen. Andere onderdelen verschillen. In Amsterdam staat

pedagogische klimaat dan is er de afgelopen jaren al van alles gebeurd. Maar extra aandacht is noodzakelijk. Basisvoorzieningen, zoals de ouder-kind-centra en voorschoolse opvang, moeten in onze Vogelaarwijken echt op orde zijn."

Dat is het gevolg van een politieke keuze?

"We doen feitelijk wat in het programma-akkoord is afgesproken. Andere vragen hebben we de afgelopen tijd ook niet naar boven zien komen. We hebben ons dus niet op allerlei nieuwe projecten

KLEINE DRIE MILJOEN VOOR BEWONERSPARTICIPATIE

Minister Vogelaar heeft Amsterdam voor 2008 2,91 miljoen euro toegezegd voor financiering van bewonersinitiatieven en bewonersparticipatie. Daarvan gaat 2,5 miljoen naar de stadsdelen. De rest is bestemd voor gemeenschappelijke communicatie en bewonerstrajecten.

Volgens wethouder Tjeerd Herrema van Wijkaanpak is het essentieel wijkbewoners bij de plannen te betrekken. "We hebben in de Amsterdamse wijkaanpak bewust ruimte gegeven aan bewonersinitiatieven. Bij alle maatregelen gaat het om één vraag: wat merkt de Amsterdammer daarvan? Ik ben blij dat Den Haag dit ook inzicht en middelen beschikbaar stelt om bewonersparticipatie vorm en inhoud te geven."

Herrema becijferde eerder dat voor een succesvolle wijkaanpak jaarlijks 15 tot 20 miljoen euro extra nodig zou zijn. "Het gaat niet om onwil, maar corporaties kunnen niet tot in lengte der jaren investeren in de ondersteuning van gezinnen. Daarom willen we er geld bij. Voor welzijn, hulpverlening en betere scholen." Er komt geld op tafel uit Den Haag. Bij de voorjaarsnota zal blijken hoeveel geld minister Vogelaar voor de vier grote steden in petto heeft. "Het kabinet heeft extra geld beschikbaar gesteld voor de komende twee jaar. Dat is absoluut een goed besluit. Het stelt ons in staat voortvarend verder te gaan met de wijkaanpak." Amsterdam heeft 20 juni 2008 uitgeroepen tot de Dag van de Amsterdamse Wijkaanpak.



Marijke Andeweg, programmamanager wijkaanpak.

gestort. Dat wilden we ook niet. We wilden wel een krachtige uitvoering. Naast de uitvoering van de vijf aandachtsvelden zoals geformuleerd door minister Vogelaar, gaat het er ook om dat we het anders doen.”

Betekent anders doen, beter letten op de vraag?

“Als de buurten het vertrekpunt zijn, dan moeten we aansluiten bij de vraag. Dat betekent dat stedelijke partijen aansluiting moeten zoeken bij buurtcoalities. Dat is niet altijd makkelijk, maar gemakkelijke opgaven zijn saai. Die samenwerking met de mensen in de buurten levert heel veel nieuwe energie op. Het heel concreet oplossen van problemen geeft veel voldoening in het werk, zo heb ik inmiddels om me heen gezien.”

Diensten en stadsdelen

Daarmee gaat de wijkaanpak ook over verbinden?

“Ja. Bij de wijkaanpak gaat het niet alleen om meer inspanningen, maar ook om het leggen van betere verbindingen. Neem de ontwikkeling van brede scholen. Zij vormen een goede kapstok om op het terrein van sport, kunst of brede talentontwikkeling beter te presteren. Dan is het belangrijk dat wij met alles wat we bij gemeentelijke diensten en in stadsdelen doen, ook beter aansluiting vinden bij die scholen. Dat is, neem het van mij aan, echt niet eenvoudig. Of neem een onderwerp als verbetering van de buurt economie. Economische ontwikkeling speelt in een groot aantal buurten. Er komt eendaags

een speciale programmamanager. We willen bestaande kennis veel beter met elkaar delen en we gaan werk maken van kanszones.”

De stad moet dus anders te werk gaan?

“De gemeente heeft zich opgesplitst in centraal stedelijke orga-

mijn genoeg, raken steeds beter gewend samen met de stadsdelen op te trekken.”

Op welke manier worden bewoners betrokken bij de wijkaanpak?

“De politiek vindt bewonersparticipatie een belangrijk onderwerp. Minister Vogelaar heeft dat tot één van haar speerpunten benoemd. De betrokkenheid van bewoners moet het fundament vormen van de wijkaanpak. Maar dat doen we nog niet overal even goed. Stadsdeel Geuzenveld kent een geweldige traditie op dat gebied. Daar gaan we niet tussen zitten. Maar in andere wijken moet bewonersparticipatie sterker gestalte krijgen. Op sommige plekken gaat dat heel goed. Neem de Transvaalbuurt in Oost/Watergraafsmeer. Bureau Nieuwe Maan heeft een grote groep buurtbewoners weten te bereiken. Dat is aanleiding dat bureau bij activiteiten elders te betrekken. Maar we moeten dergelijke processen nog wel beter gaan begrijpen. Gelukkig hebben we extra middelen gekregen om kennis en kunde te versterken. Belangrijk is het wel. Het stelt ons in staat de kracht en de geschiedenis van buurten beter te benutten.”

We weten nog niet genoeg?

“Op andere terreinen komen we juist om in kennis. Neem het terrein van openbare orde en veiligheid. De stad heeft de afgelopen

De betrokkenheid van bewoners moet het fundament vormen van de wijkaanpak

nisaties en in stadsdelen. Wij hebben moeite zaken een gezamenlijke opgave te laten zijn. De buurten zijn onderdeel van de stadsdelen. Maar die buurten zijn ook van ons allemaal. Ambtenaren van DMO, Dienst Wonen, Economische Zaken en DWI, zo constateer ik tot

jaren veel geïnvesteerd in de veiligheidsindex. Die informatie is de afgelopen tijd heel specifiek vertaald naar de buurten. Die match leidt tot een betere aansluiting van allerlei reguliere instrumenten. Voor mij is dat een krachtige aanpak.” ■



TIE! PARTICIPATIE? PARTICIPATIE! PARTICIPATIE? PART



Eerste paal Jamboni in Staalmanpleinbuurt

Over enkele weken wordt het startsein gegeven voor de bouw van ruim driehonderd nieuwe huur- en koopwoningen in de Staalmanpleinbuurt. Oplevering van de eerste woningen van project Jamboni is gepland in het eerste kwartaal van 2010. Behalve woningen verrijzen er een basisschool, zorgvoorzieningen, bedrijfsruimten en een moskee.

Janna van Veen

In de aanloop naar de bouw hield de Alliantie een woonwensenonderzoek onder de bewoners. De uitslagen van de enquête, die huis-aan-huis



De nieuwbouwprojecten in het Hart en de Parade heten samen Jamboni.

- 1 woningen
- 2 moskee
- 3 woningen
- 4 Einsteinschool, kinderdagverblijf, ontmoetingsruimte
- 5 woningen
- 6 Staalmanpark

is gehouden, worden voor de zomervakantie bekendgemaakt. Die zijn alleen nog van invloed op de buitenruimte. De bewoners mochten hun voorkeur uitspreken voor een bepaald woningtype, maar de ontwerpen voor de nieuwbouw zijn inmiddels al van de tekentafel gerold.

Het grootste deel van de nieuwbouwwoningen – in totaal tweehonderd waarvan een derde sociale huur – moet zo snel mogelijk worden opgeleverd. Volgens gebiedsontwikkelaar Rob Hoogeveen is dat in eerste instantie voldoende om de eerste groep mensen wier woning wordt gesloopt te herhuisvesten.

De verkoop van woningen in planonderdeel De Parade is een paar maanden vertraagd. De NS wilde een ruimer overgangsgebied dan gepland tussen het spoor en de nieuwbouw. Hoogeveen: “Dat

was even lastig, want alle bebouwing schuift daardoor op. We kunnen geen woningen verkopen waarvan nog onduidelijk is waar ze precies komen te staan.” Toch denkt Hoogeveen dat de verkoop nu vanaf eind mei kan starten. De goedkoopste woning (drie kamers, 85 m²) gaat ongeveer twee ton kosten. Er wordt volop gebouwd voor ouderen, maar jongeren komen er qua voorzieningen vooralsnog bekaaid vanaf. Wel komt er een buurtontmoetingscentrum, maar de vraag is of de jeugd vanaf twaalf jaar daar zijn heil gaat zoeken. Ook Hoogeveen vindt het jammer dat er voor de jeugd – een veelbesproken groep in Slotervaart – weinig gebeurt. “Het stadsdeel vond dat blijkbaar niet belangrijk voor dit gebied. Sterker nog, Streetcornerwork verdwijnt uit de buurt. Wel komen er tien starterswoningen voor jongeren. Maar we hadden ook graag een vrijetijdsvoorziening gehad. Misschien dat dat in de toekomst nog gebeurt.”

Moskee zonder minaret

In de bouwplannen is ook een moskee opgenomen van ongeveer 1000 m². Opdrachtgevers zijn Yahia Bouyafa namens Europe Trust Nederland, waar hij ook voorzitter van is, en het FION (Federatie van Islamitische Organisaties Nederland). De moskee zonder minaretten wordt een mix van modern en traditioneel. Behalve een gebedsruimte komen er vijf klaslokalen in het gebouw, een ruimte voor lezingen en twee ontmoetingsruimten. Twee winkelruimten worden verhuurd om kosten te dekken.

Bouyafa: “Die minaretten laten we weg, want die hebben alleen een symbolische functie. Op die manier houden we meer geld over voor het islamitisch onderwijs

dat er gegeven gaat worden.” De bouwkosten bedragen ongeveer twee miljoen euro. Het heeft volgens Bouyafa ongeveer een jaar geduurd voor de financiering rond was. Het geld is bijeengebracht met fondsenwerving en inzamelacties in binnen- en buitenland. Verwacht wordt dat vier- tot vijfhonderd mensen uit heel Slotervaart gebruik gaan maken van de moskee. In 2010 moet de bouw gereed zijn.

Volgens Rob Hoogeveen is goed gekeken naar de financiering van de moskee. “Wij hebben geen onrechtmatigheden kunnen ontdekken. Maar we hebben wel gekeken waar het geld vandaan komt om toestanden zoals bij de Westermoskee in de Baarsjes te voorkomen.” ■

PROGRAMMA JAMBONI

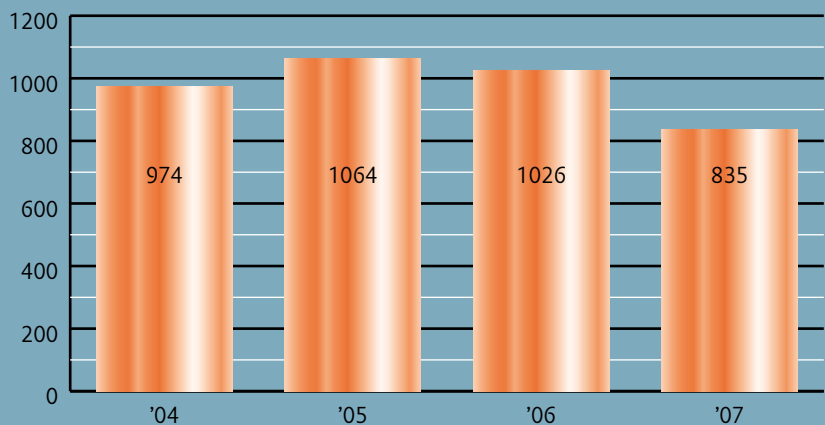
De nieuwbouw in de Staalmanpleinbuurt bestaat uit verschillende projecten onder de noemer Jamboni. In Het Hart (tussen Einsteinschool en Henri Dunantstraat) komen 71 sociale huur, 19 vrije sector huur en 36 koopwoningen. Verder komen er onder meer een basisschool, een gymzaal, een moskee en een park. Het ontwerp voor het Staalmanpark is samen met de bewoners gemaakt in het StedelijkLab Slotervaart. In De Parade (tussen de Ottho Heldringstraat en de spoordijk) komen ongeveer 135 koopwoningen, waaronder appartementen, maisonnettes en eengezinswoningen. In opdracht van Cordaan wordt er ook een zorgcentrum gebouwd voor ouderen met onder meer wibo- en groepswoningen, een dienstencentrum en zorgsteunpunt.



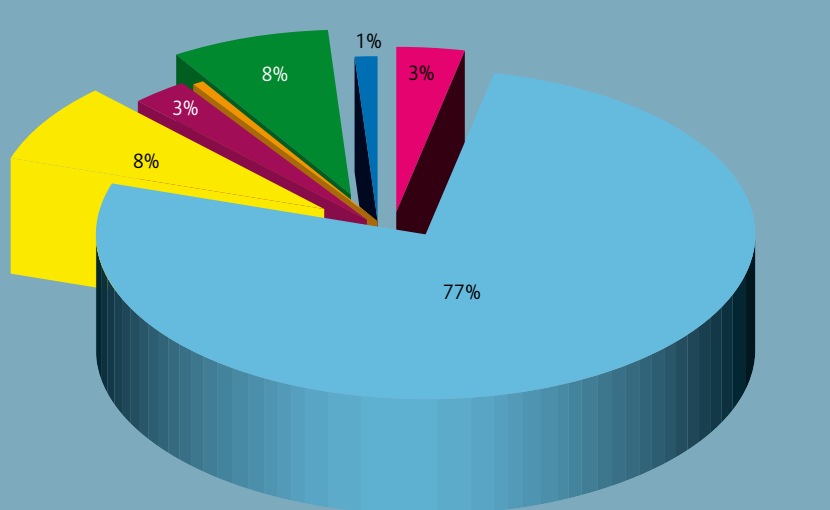
Sociale vernieuwing; van probleemwijk naar krachtwijk. Schetsen, plannen, inspraak, haalbaarheidsstudies, bezwaren, onzekerheid, herhuisvesting, sloop en uiteindelijk nieuwbouw. NUL20 volgt één project op de voet: de vernieuwing van het Staalmanplein in Slotervaart.

Minder ontruiming in 2007

ONTRUIMINGEN SINDS 2004



REDEN VAN ONTRUIMING



63 alleen onrechtmatige bewoning	65 huurschuld en onrechtmatige bewoning
642 alleen huurschuld	4 overlast en onrechtmatige bewoning
28 alleen overlast	25 overlast en huurschuld
8 Overig	0 overlast en huurschuld en onrechtmatige bewoning

Amsterdam heeft een kleine 200.000 sociale huurwoningen. De Amsterdamse corporaties zien zich elk jaar genoodzaakt een aantal van deze woningen te ontruimen. In 2007 werden 835 huurders gedwongen hun huis uitgezet. Dat is een daling van 19 procent ten opzichte van 2006, waarin 1.026 corporatiewoningen werden ontruimd.

Het aantal ontruiming is pas vanaf 2004 systematisch bijgehouden. Het goede nieuws is dat 2007 het laagste aantal huisuitzettingen in vier jaar kende. Vermoedelijk komt dit door de verbeterde economische omstandigheden en doordat corporaties meer hebben gedaan om te voorkomen dat huurders op straat belanden.

In meerderheid van de gevallen (732) was de grond voor ontruiming een huurschuld, soms gecombineerd met onrechtmatige bewoning of overlast. Een substantieel aantal wanbetalers (14%) vertrekt overigens met de noorderzon nog voordat de deurwaarder aanklopt.

De corporaties gaan niet zomaar tot ontruiming over. Om het aantal ontruiming vanwege huurschulden verder terug te dringen, zijn in 2007 verschillende nieuwe Er-op-Af!-projecten gestart. Bij deze projecten werken de corporaties en de maatschappelijke dienstverlening samen om huurders met huurachterstanden te bereiken en te helpen. Als de corporatie niet in contact kan komen met een huurder met twee maanden huurachterstand, wordt deze overgedragen aan de maatschappelijke dienstverlening. Die probeert ook contact te leggen en biedt hulp aan. De eerste resultaten van Er-op-Af! zijn zeer succesvol en aanleiding om de aanpak over de gehele stad uit te rollen. En zelfs als de rechter uiteindelijk een vonnis tot ontruiming heeft afgegeven, komt het vaak nog tot afspraken over voortzetting van het huurcontract. ■

Bron: Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (Jeroen Rous)