

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – maart 2009 #43

DE GROTE VERDICHTING

Ruimte zoeken voor 70.000 woningen

Hoe blijft het leuk wonen in de stad?

Inkomensafhankelijke huren in Amsterdam?

Amsterdamse krachtwijk is potentiële yuppenwijk

Kopers screenen in Venserpolder

De grote Verslinding



8 Nog 80.000 woningen in de stad?

11 Aantrekkelijk volbouwen kan, volgens Frank Bijdendijk en Sjoerd Soeters



22
Amsterdamse krachtwijk is
potentiële yuppenwijk



20
Stoppen met woningverkoop
in Venserpolder?



30
Alles uit de kast bij
Koningsvrouwen van Landlust



- 4 Gemeenschappelijke ruimte **Kort nieuws**
- 8 Eerste verdieping **De grote verdichting**
- 8 **Zoeken naar ruimte voor 80.000 woningen**
- 12 **Aantrekkelijk volbouwen kán**
- 15 **Westerdokseiland in beeld**
- 17 **NDSM: herontwikkeling levert dure bouwgrond op**
- 20 Kort Bestek **Venserpolder: corporaties willen 'Zoeklicht' in verkochte woningen**
- 22 Tweede verdieping **Amsterdam yuppenstad**
- 25 Kort Bestek **De Woonversnelling: wel of niet geslaagd?**
- 26 Derde Verdieping **Huur Op Maat alleen voor grote gezinnen?**
- 28 De Leeskamer
- 30 Kort Bestek **Koningsvrouwen van Landlust**
- 32 Barometer **Nieuwbouw in 2009 moeizaam op gang**

In het volgende nummer:

Worden de Vogelaargelden nuttig besteed?

De woonservicewijk in wording

De grote verdichting

Je kunt anticyclisch investeren, maar bestaat er ook anticyclische journalistiek? We doen een poging en kijken naar de stedelijke ontwikkeling van Amsterdam tot 2030, hopelijk ver voorbij de kredietcrisis. Als onderdeel van de ontwikkeling van de 'Noordvleugel' heeft Amsterdam zich voorgenomen komende twintig jaar 70.000 woningen toe te voegen aan de voorraad. Binnen de grenzen van de bestaande stad. Dat is een kolossale opgave. Zoveel woningen staan er in de Westelijke Tuinsteden. En omdat er ook veel woningen gesloopt worden, komt de werkelijke bouwopgave neer op 88.000 stuks.

Steden zijn populair en Amsterdam in het bijzonder. Zelfs Vogelaarwijken kunnen hier veryuppen. De Stadsregio Amsterdam ontwikkelt zich tot het economische zenuwcentrum van ons land. Om verdere groei te realiseren en een verkeersinfarct te bestrijden, moet ruimte worden gevonden voor extra woningen. Maar grote 'makkelijke' uitleglocaties zoals in het verleden de Westelijke Tuinsteden, de Bijlmer, de Aker of zelfs IJburg heeft Amsterdam niet meer. Dus zullen oude industriële locaties en kwakkelende bedrijventerreinen moeten worden herontwikkeld en zal in de bestaande stad moeten worden verdicht: meer woonoppervlak per vierkante meter. Dit proces is

natuurlijk niets nieuws voor Amsterdam en steden in het algemeen; meestal zoeken ze de oplossing in de hoogte. Maar met die ambitie van 70.000 gaat Amsterdam weer een nieuwe fase in. We hebben het daarom De Grote Verdichting genoemd. We kijken naar de herontwikkeling van het NDSM-terrein en naar een aantal bouwlocaties in de bestaande stad. We bezoeken het misschien wel meest compacte stukje stad van Nederland: het Westerdokseiland.

De timing is volgens mij goed. Het Amsterdamse college startte vorige week 'het gesprek met de stad' over de nieuwe structuurvisie, die een bereik moet hebben tot maar liefst 2040. Even de Noord/Zuidlijn en de recessie vergeten dus; dat moet fijn zijn. Ik hoop dat dit nummer van NUL20 bij kan dragen aan dit gesprek.



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

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

AAN DIT NUMMER WERKTEN MEE:

Joost Zonneveld

REDACTIERAAD:

André Buys (Rigo)

Floris Blom (Dienst Wonen)

Jacqueline van Loon (ASW)

Jan Luwema (OGA)

Joop de Haan (Projectbureau Vernieuwing

Bijlmermeer)

Manon Tjoa (AFWC)

Merijn Oudenampsen (HA)

Michaela Hanssen (stadsdeel Oud-Zuid)

FOTOGRAFIE Nico Boink

VORMGEVING Pieter Lesage

DRUK Grafax/Stolwijk

Artikelen uit NUL20 worden gearchiveerd

bij nul20 Online: www.nul20.nl

Woningen Spijellaantje niet gesloopt

Bwoners van het Spijellaantje in Oud-Zuid hoeven voorlopig niet weg, zo heeft de rechter in kort geding geoordeeld. Woningcorporatie Ymere stapte naar de rechter vanwege nieuwbouwplannen. Daarvoor zou het uit 1890 daterende huizenblok moeten worden gesloopt. Maar volgens de rechtbank is het de vraag of de vier woningen rijp zijn voor de sloop. Het sloopbesluit is gebaseerd op een rapport uit 1990. Sindsdien zijn de woningen bewoond gebleven en zijn noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden verricht. De bouwkundige staat moet, zo meent de rechtbank, opnieuw worden opgemaakt. Ook is het de vraag of de woningen niet rendabel kunnen worden geëxploiteerd. Deze zaken komen aan de orde in een bodemprocedure. [BP]

‘Vroeg Erop Af’ druk gebruikt

In januari hebben de Amsterdamse woningcorporaties 365 huishoudens aangemeld voor aanpak van huurachterstand. Met 154 meldingen heeft Eigen Haard de meeste huurders aangedragen. Bij deze nieuwe vorm van preventieve schuldhulpverlening onder het motto Vroeg Erop Af worden huurders met huurachterstand na twee maanden bij de gemeente aangemeld voor hulp. Daarbij is er ook aandacht voor de oorzaak van het financiële probleem, bijvoorbeeld een verslaving of een gebrek aan administratieve vaardigheden. Die aanpak moet ervoor zorgen dat minder mensen uit hun huis worden gezet. [BP]

Rochdale introduceert Koopbrug-regeling

Woningstichting Rochdale helpt starters op de woningmarkt. Op IJburg worden met behulp van de zogeheten Koopbrug-regeling nieuwbouwwoningen verkocht voor tachtig procent van de vastgestelde marktwaarde. Daarbij wordt de koper voor dat percentage eigenaar van de woning. De resterende twintig procent blijft eigendom van Rochdale. Mocht iemand na verloop van tijd financieel in staat zijn het resterende deel te kopen, dan bestaat daartoe de mogelijkheid. De regeling is bestemd voor mensen met een gezamenlijk inkomen tot 60.000 euro. In totaal worden op Steigereiland Noord 27 koopappartementen met de Koopbrug-regeling aangeboden. [BP]



Extra reserveringsvergoeding van de baan

Uitstel van bouwprogramma's wordt voorlopig niet bestraft met extra reserveringsvergoedingen. De gemeenteraad ziet af van de snelle introductie van financiële bouwprykkels. Eerst moet nauwkeurig worden nagegaan welke instrumenten effectief zijn bij het stimuleren van de bouwproductie, zo menen PvdA, CDA en VVD in een gezamenlijke motie. Wethouder Van Poelgeest had het voornemen corporaties en ontwikkelaars bij het uitblijven van bouwactiviteiten te beboeten met maximaal tien maal de jaarcanon. Maar volgens de raadsleden Willemse (PvdA), Buurma (VVD) en Van Drooge (CDA) kan het college niet voorbijgaan aan de verslechterende economische omstandigheden. De bouwsector wordt geraakt door afnemende woningverkoop. En corporaties ondervinden vanwege de kredietcrisis problemen bij het vinden van financiering. Ook is de gemeenteraad bezorgd dat dergelijke boetes de relatie met de marktpartijen verslechteren. [BP]

Ontruiming kraakpanden voortgezet

Amsterdam blijft de ME inzetten bij de ontruiming van kraakpanden. Uitspraken van diverse rechtbanken dat de politie daartoe niet bevoegd is, worden door burgemeester Cohen voorlopig genegeerd. De Amsterdamse politie ontruimt al decennia gekraakte panden, als die panden korter dan een jaar hebben leeggestaan. Verschillende rechters hebben de laatste tijd echter uitgemaakt dat krakers ook 'huisrecht' hebben. Ontruiming is volgens de recht-

banken dan alleen mogelijk als een eigenaar met succes een civiele procedure aanspant. De bevoegdheid dat de politie toch mag ontruimen is bovendien onvoldoende expliciet in de wet opgenomen. Burgemeester Cohen vindt echter dat op die manier de rechten van huis-eigenaren te sterk worden beknot. Volgens een woordvoerder blijft het Amsterdamse beleid onveranderd tot dat de Hoge Raad of de wetgever over de kwestie heeft geoordeeld. [BP]



Beperkte steunmaatregelen nieuwbouw

Amsterdam wil graag helpen de productie van nieuwbouwwoningen te stimuleren, maar heeft geen wondermiddelen ter beschikking. Volgens woningbouwregisseur Bob van der Zande kan de gemeente hoogstens bijdragen aan de bouw van enige honderden woningen. Die steun is bestemd voor heel specifieke gebieden, zoals de



Woningbouwregisseur Bob van der Zande: vooral herstructurering Noord en vernieuwing Westelijke Tuinsteden op gang houden.

herstructurering van Noord of de vernieuwing van de Westelijke Tuinsteden. Volgens Van der Zande wordt de woningmarkt zwaar getroffen door de economische teruggang, maar ligt de verkoop niet helemaal stil. "Er worden nog steeds woningen verkocht. Corporaties slagen erin voormalige huurwoningen te verkopen. Maar ontwikkelaars, vooral in het duurere nieuwbouwssegment, halen niet meer de voor hen gebruikelijke voorverkooppercentages. Dat leidt onder meer op IJburg tot uitstel van de bouw van bepaalde blokken," aldus Van der Zande.

Aan de andere kant zijn er ontwikkelaars en corporaties die desondanks gewoon doorgaan met hun bouwplannen. AM bouwt de volgende fase van Elzenhagen (24 woningen) in Amsterdam-Noord. De Key en Eigen Haard hebben aangegeven de bouw van Fountainhead (237 appartementen) in het Oostelijk Havengebied door te zetten.

Van der Zande – die zich sinds kort fulltime wijdt aan het aanjagen van de bouwproductie – werkt met het Ontwikkelingsbedrijf en de

directies van de projectbureaus aan mogelijke maatregelen. Bijvoorbeeld in de sfeer van de grondprijs. Denkbaar is dat een ontwikkelaar of corporatie die bereid is een koopproject om te zetten in de bouw van huurwoningen tijdelijk minder erfpacht betaalt. Mocht later sprake zijn van verkoop, dan wordt

een nieuw erfpachtcontract afgesloten. Ook is het denkbaar dat ontwikkelaars niet de erfpacht afkopen voor een lange periode, maar dat zij een jaarlijkse canon betalen. Dat maakt de financiering van een project makkelijker.

De steun moet volgens hem op een transparante manier worden beperkt tot weloverwogen gebieden. "Door de stagnerende economie staan de gemeentelijke inkomsten onder druk. We kunnen dus maar op beperkte schaal te hulp schieten. Hooguit voor enkele honderden woningen. In gebieden waar uitstel van bouw onverantwoord is." Hij denkt dan aan Noord. Of aan de Westelijke Tuinsteden. "Daar zijn belangrijke toezeggingen gedaan. We kunnen burgers die al jaren op nieuwe woningen wachten niet in de steek laten." Voor een gebied als IJburg acht hij steun minder urgent. "De structuur is daar zodanig, dat uitstel van bepaalde blokken niet zo'n probleem vormt." Verder vindt hij het belangrijk dat de gemeente doorgaat met de voorbereiding van bouwplannen. Bij een weer aantrekkende markt moeten voldoende plannen juridisch bouwrijp zijn. [BP]

Woonservicewijk Amsterdam-Zuidoost

Zorgverleners (Cordaan, Markant, GAZO en Lapotheek Holendrecht), woningcorporaties (Stadgenoot en Eigen Haard), welzijnsinstellingen (Madi en Impact), stedelijk projectbureau Zuidoostlob en stadsdeel Zuidoost hebben vorige maand het samenwerkingsconvenant voor de ontwikkeling van Nieuw Holendrecht getekend.

Holendrecht is de eerste wijk in Amsterdam-Zuidoost waar een woonservicewijk wordt gerealiseerd. De keuze voor deze wijk was, zo verklaart stadsdeelwethouder Harry Verzijl, niet heel moeilijk. "Wij zien al langer dat het in Holendrecht wat minder gaat. De wijk heeft behoefte aan een stevige impuls. Er moet wat gebeuren om de wijk aantrekkelijker te maken."

Eén van de grootste zorgpunten van Holendrecht is het wegwijnende winkelcentrum. "Het gebied verloedert. In de fysieke structuur is dringend verbetering nodig. Maar de vernieuwing van de Bijlmer heeft ons inmiddels geleerd dat het bij de vernieuwing van de gebouwde omgeving toch vooral om de mensen gaat. We moeten dus ook werken aan een betere, meer coherente samenleving," aldus Verzijl. Bij vernieuwing van de buurt gaat het onder meer om herinrichting van het winkelcentrum, vernieuwing van wooncentrum De Drecht, betere huisvesting voor de eerstelijnsgezondheidscentra en diverse scholen, de vestiging van een ouder-kind-centrum en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte. [BP]

Aangifte tegen ex-directeur Möllenkamp

Woningcorporatie Rochdale doet aangifte tegen ex-directeur Hubert Möllenkamp.

Hij wordt verdacht van verduistering in dienstverband, het knoeien met de jaarrekening en het zichzelf valselijk toekennen van bonussen. Zo heeft Rochdale-advocaat Ambagtsheer begin maart verklaard tijdens de behandeling van het kort geding bij de rechter in Amsterdam. Möllenkamp maakte daar bezwaar tegen zijn ontslag.

Rochdale lichtte tijdens het kort geding de gronden van het ontslag toe. Möllenkamp heeft volgens Rochdale opmerkelijke privé-uitgaven gedaan met de credit card van de zaak. Zo liet hij in Spanje zijn Bentley en zijn Ferrari repareren op kosten van de corporatie. Ook liet Möllenkamp Rochdale betalen voor het leasecontract van zijn Maserati, terwijl de Raad van Commissarissen het gebruik van die auto al had verboden.

De corporatie heeft ook twijfel over bepaalde pensioenaanspraken. Hij zou zichzelf en twee ex-bestuurders een extra hoge vut-uitkering hebben toebedeeld. De bestuurders krijgen 85 procent van het laatst verdiende loon, terwijl het gewone personeel bij vervroegd uittreden slecht 75 procent krijgt. Ook schermde Ambagtsheer tijdens de rechtszaak met een dubieuze brief uit 1991. Volgens deze brief krijgt Möllenkamp jaarlijks een bonus van drie maandsalarissen. Rochdale denkt dat Möllenkamp deze brief zelf op een typemachine heeft gemaakt en heeft voorzien van een vervalste handtekening.

Möllenkamp noemde op zijn beurt het gebruik van de credit card niet handig, maar spreekt tegen dat hij Rochdale financieel heeft benadeeld. [BP]

Toezichthouder bij SGBB

Minister Van der Laan voor Wonen, Wijken en Integratie heeft een externe toezichthouder aangesteld bij woningcorporatie SGBB. Volgens Van der Laan is het vrijwel onmogelijk dat SGBB op eigen kracht de financiële, organisatorische en bestuurlijke problematiek voldoende kan aanpakken. Uit onderzoek is gebleken dat er sprake is van grote liquiditeitsproblemen als gevolg van het gevoerde projectontwikkelingsbeleid. De omvang van de projectenportefeuille is 3147 eenheden, terwijl de corporatie uit Hoofddorp slechts 6593 eenheden bezit. "Dat is buiten proporties", aldus Van der Laan. [BP]

Prijs koopwoningen omlaag

Woningcorporatie Stadgenoot heeft de prijzen van te verkopen voormalige sociale huurwoningen aangepast aan de veranderende marktomstandigheden. De daling varieert van enkele duizenden euro's tot maximaal 80.000 euro per woning. De daling is niet algemeen; sommige prijzen blijven ongewijzigd. Van enkele woningen is de prijs recentelijk nog verhoogd.

Stadgenoot prijst de woningen in advertenties aan onder het motto "Dat komt mooi uit". De prijsdaling is afhankelijk van de ligging. Zo is een woning aan het Barcelonaplein in Zeeburg met 16.000 euro verlaagd naar 239.000 euro. Een appartement aan de Voorthuizenstraat in Zuidoost is 5.000 euro goedkoper geworden en kost nu 157.500 euro. Een appartement in de Concertgebouwuurt doet nu 419.000 euro; 80.000 euro minder dan eerder gevraagd.

Stadgenoot is tevreden over het resultaat. "Het effect is in ieder geval dat wij in de afgelopen weken meer vraag en meer bezichtigingen hebben gehad. Zeker de afgelopen week zijn er al veel betere verkoopcijfers gerealiseerd, " zo verklaarde een woordvoerder begin maart. Onduidelijk is of andere corporaties het voorbeeld van Stadgenoot volgen. Ymere verklaart desgevraagd niet voornemens te zijn de vraagprijzen voor voormalige huurwoningen te verlagen. [BP]

Corporaties voor halvering aantal stadsdelen

De Amsterdamse corporaties steunen de herziening van het bestuurlijk stelsel. De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) is één van de deelnemers aan het Platform Slagvaardig Amsterdam. In een manifest pleit dat voor de komst van een efficiënte en slagvaardige bestuurlijke organisatie. De internationale concurrentiepositie van Amsterdam, en daarmee de welvaart en de werkgelegenheid, hangen daarvan af. Volgens de ondertekenaars kan de dienstverlening aan de burger op velerlei terreinen verbeteren, zoals bij wonen, zorg en onderwijs. Het Platform roept de gemeente op zich bij de toekomstige indeling van de stadsdelen te richten op een schaalgrootte van minimaal 80.000 inwoners. Dat betekent een halvering van het aantal stadsdelen. Daarnaast moet de centrale stad met meer lef stadsdelen terugfluiten die voorbij gaan aan stadsbrede belangen en moet de centrale stad vaker de regie nemen. Zo moet de relatie met de Metropoolregio het exclusieve domein worden van de centrale stad. [BP]



Hoogste punt eerste woongebouw Overhoeks

In deze tijden wordt alles gevierd wat gevierd kan worden. Zo ook dat het hoogste punt van woonblok De Oranje op Overhoeks, 20 meter vanaf 'het maaiveld', eind februari werd bereikt. Op het voormalige Shellterrein wordt inmiddels gebouwd. De appartementen - 115 in totaal - worden naar verwachting eind dit jaar en begin volgend jaar opgeleverd.

In aanbouw zijn nu De Prinsendam en De Oranje. Deze gebouwen verrijzen in het residentieel kwartier, een buurt met grote appartementengebouwen, hoven en binnentuinen. De 41 koopwoningen van De Oranje, waarvan er inmiddels 33 zijn verkocht, liggen pal aan het IJ en zijn ontworpen door architect Guus Baneke. Het gebouw is genoemd naar passagierschip De

Oranje, rond 1938 de snelste van zijn tijd. Het schip liep dat jaar van stapel op de NDSM-werf. In de wijk Overhoeks, het nieuwe centrum van Amsterdam aan de Noordelijke IJ-oever, wordt straks gewoond en gewerkt. Er komen 2200 appartementen en penthouses in negen woongebouwen, stuk voor stuk ontworpen door architecten van naam. De sfeer van de wijk wordt mede bepaald door de historische gebouwen van Shell, zoals het GrootLab en de toren Overhoeks. Shell verhuist in de loop van 2009 naar het New Technology Center. In het voorjaar start de bouw van een nieuw blok, De Gelria van architect Baneke. Daarin worden 56 sociale huurwoningen gerealiseerd in opdracht van Ymere.

Amstelveen beperkt welstandstoezicht

De gemeente Amstelveen wil alleen grote bouwprojecten nog laten toetsen door de Welstandscommissie. De rest kan ambtelijk worden afgedaan, zo verklaart wethouder Frans Hellendall van deregulering. Hij is verheugd over het kabinetsvoorstel om het verplichte advies voor elke reguliere bouwvergunning te laten vervallen.

Hellendall ijvert al jaren voor het terugdringen van regels. Het is vooral de langdurige afhandeling van bouwvoorvragen die hem tegenstaat. Het verhogen van de snelheid was vorig jaar al aanleiding lichte bouwvoorvragen te laten beoordelen door slechts een ambtenaar en één lid van de Welstandscommissie. "Meer ruimte bood de wetgeving ons toen niet," aldus Hellendall.

Toen al had Amstelveen het idee om het verplichte welstandsadvies voor elke bouwvoorvraag te laten vervallen. "Wij willen alleen grote bouwvoorvragen, zoals de ontwikkeling van nieuwe wijken, aan welstandstoezicht onderwerpen. De rest kan op basis van heldere criteria ambtelijk worden afgedaan. De beoordelingscriteria worden vastgelegd in de Welstandsnota. Het kabinet biedt daarvoor nu de ruimte." Hellendall weet nog niet precies waar de knip tussen ambtelijke afhandeling en toetsing door de Welstandscommissie moet worden gemaakt. Dat moet nog nader worden uitgedacht. Wel ziet hij voor de Welstandscommissie een rol weggelegd bij conflicten. [BP]

Corporaties: 300 miljoen euro in Vogelaarwijken

In 2008 investeerden de Amsterdamse corporaties de Alliantie Amsterdam, Eigen Haard, Far West, De Key, Rochdale, Stadgenoot en Ymere bijna 300 miljoen euro in de vijf Vogelaarwijken. In deze wijken werden 399 projecten gestart om de woningen en de leefomgeving te verbeteren. De corporaties hebben in het kader van deze wijkaanpak de beschikbare projectsteun van 20 miljoen euro aangevraagd bij het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Hiermee is Amsterdam de eerste grote stad die een beroep doet op het geld dat beschikbaar is voor de uitvoering van de wijkaanpak.

Met de projectsteun kunnen corporaties een deel van de noodzakelijke investeringen doen om de wijken en buurten leefbaarder te maken. Het gaat om renovatie van bestaande complexen, het betrekken van bewoners bij de plannen, het inzetten van huis- en wijkmeesters, het creëren van leerwerkplekken voor jongeren en het ontwikkelen van maatschappelijk vastgoed, zoals scholen. [BP]



Op 18 februari bezocht minister Eberhard van der Laan (Wonen, Wijken en Integratie) een aantal wijken in Nieuw West. Hij sprak met bewoners, bestuurders en uitvoerders van deze wijken.

Staalmanpleinbuurt stemt in met vernieuwingsplan

Een ruime meerderheid van de bewoners van de Staalmanpleinbuurt stemt in met de ingrijpende vernieuwingsplannen voor hun wijk. Volgens de Alliantie is bijna 73 procent vóór en 23 procent tegen. Maar liefst 94 procent van de huishoudens heeft een stem uitgebracht in de enquête die de corporatie hield over het plan.

Dat behelst de sloop van zeshonderd van de negenhonderd woningen in de buurt. Ze maken de komende tien jaar plaats voor appartementen en eengezinswoningen. Het uitgebreide participatieproces dat aan de stemming voorafging is uitvoerig gevolgd door NUL20 in de serie Standplaats Staalmanplein (nrs 35, 36 en 38).

Coördinator Dick Glastra van Loon van Eigenwijks, het wijksteunpunt wonen voor Slo-tervaart, is enthousiast over de respons op de enquête en de participatie tot dusver.

“De enquête is een laatste check om te kijken of je de bewoners hebt weten te bereiken en of het plan overeenkomt met hoe mensen er zelf over denken. Wij hebben veel participatieprocessen meegemaakt, maar dit traject springt er toch echt uit.

Met een corporatie die dicht bij de mensen staat en zich kwetsbaar durft op te stellen. Niet iedere buurt is hetzelfde, maar ik denk dat je veel dingen ook elders kunt toepassen.”



Uitbreiding Abcoude met dorpse bebouwing

Een dorpse woning te midden van water en groen onder de rook van Amsterdam. Abcoude breidt aan de zuidkant uit met tweehonderd woningen: van sociale huur tot koopwoningen in het duurste topsegment. Uiterlijk juli wordt een marktpartij voor de nieuwe Winkelbuurt geselecteerd.

De gemeenteraad heeft heel bewust gekozen voor extensieve bebouwing, zo verklaart burgemeester Jan Streng. Een beeldkwaliteitsplan ontworpen door Pepijn Godefroy van het Amsterdamse bureau La4sale vormt de leidraad. Godefroy streeft naar tien verschillende sferen. Van dorps tot landelijk. Er komen niet alleen stenige straten met voorname huizen dicht op elkaar. Evengoed denkt hij aan een wilgenlaantje, een dorpsweide, boerenerven met losse huizen en een buitenplaats in een parktuin. Voor elke sfeer zullen specifieke criteria gelden; zowel voor de architectuur als de inrichting van de buitenruimte. Bovendien krijgt de natuur de ruimte.

Na de bouw van de Winkelbuurt heeft Abcoude lange tijd geen mogelijkheid meer tot substantiële dorpsuitbreiding. De belangstelling vanuit de eigen bevolking is volgens Streng groot. De bouw kan wat betreft de gemeente, reeds in bezit van alle grond, volgend jaar beginnen. [BP]

Historisch Marken krijgt nieuwe terp

Het historische Marken krijgt een nieuwe terp met 35 woningen in houtskeletbouw. De zogeheten Benuwerf aan de dijk van het IJmeer bestaat uit een holle parkeergarage; een vanaf het maaiveld bereikbare betonnen bak. Daar bovenop en tegenaan worden houten woningen gebouwd in de op Marken gebruikelijke stijl. De Algemene Woningbouwvereniging Monnikendam krijgt zeven huurwoningen in eigendom. De rest is voor de koopsector.

De uitbreiding van het al jaren met hevige woningnood kampende Marken is bedacht door Jeroen en Antje van Oostrom. Zij verwierven jaren geleden een gebied van 7,5 hectare aan de rand van het dorp. De keuze voor een terp past volgens Van Oostrom bij het gebied. Het historische dorp ligt op een aantal terpen, in Marken werven genoemd. De nieuwe terp is onderdeel van de jongste afspraken van de provincie Noord-Holland met milieuminister Cramer over woningbouw in Waterland. [BP]

De Grote Verdichting

Amsterdam wil de komende twintig jaar 70.000 nieuwe woningen bouwen. Omdat Waterland en de Amstelscheg groen moeten blijven, is verdichting van de bestaande stad de enige optie. Naast de bekende locaties lijken vooral de Zuidoostlob en nieuwe delen van de noordelijke IJ-oever mogelijkheden te bieden. Al maken milieuregels, buurgemeenten en bestaande bedrijvigheid het er niet gemakkelijker op.

Door Jaco Boer

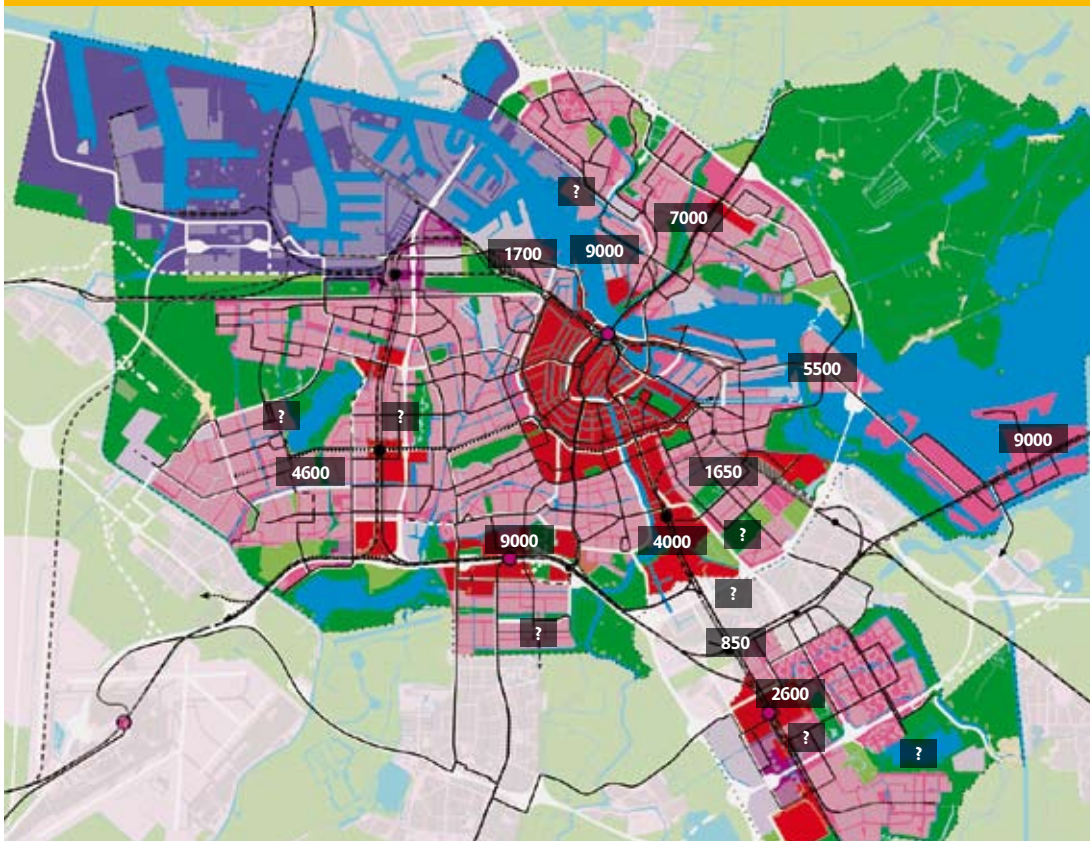
Het gaat goed met de Metro-poolregio Amsterdam, zoals de Noordvleugel van de Randstad sinds kort heet. In de afgelopen jaren was het gebied de economische motor van de Randstad. Er kwamen steeds

meer bedrijven en mensen naar de regio toe, waardoor de vraag naar woningen harder steeg dan het aanbod. De kredietcrisis mag even roet in het eten gooien, maar de economische vooruitzichten voor de Amsterdamse regio op langere termijn blijven goed.

Regionale bestuurders hebben daarom afgesproken om er tussen 2010 en 2030 minstens 150.000 woningen bij te bouwen. Amsterdam heeft zich verplicht om daarvan een derde voor zijn rekening te nemen. Om de positie van

de hoofdstad verder te versterken, besloot het college van B en W bij zijn aantreden zelfs om de lat nog iets hoger te leggen. Het wil in de komende twintig jaar maar liefst 70.000 nieuwe woningen aan de voorraad toevoegen. Dat is net zoveel als het aantal huizen in de Westelijke Tuinsteden! Omdat er door de stedelijke vernieuwing ook veel woningen gesloopt worden, komt de werkelijke bouwopgave volgens berekeningen van het Ontwikkelingsbedrijf neer op 88.000 stuks.

GEPLANEDE WONINGBOUW IN PERIODE 2010-2030



Veel woningbouwplannen in de periode 2010-2030 zijn nog met onzekerheid omgeven. Dat geldt vooral voor IJburg 2e-fase (9000 woningen) en de Zuidas (ook 9000). Voor de Noordelijke IJ-oever staan ook 9000 woningen ingetekend, verdeeld over Buiksloterham (4000), NDSM-terrein (3000) en Overhoeks (2000). Elders in Noord zijn er woningbouwplannen voor het Centrumgebied (2860, inclusief Elzenhagen), de Bongerd (1160), Nieuwendam-Noord (1650) en De Banne (1330). Gevoegd bij overige ingetekende aantallen leidt dat tot 54.900 geplande woningen. Dan zijn er nog zogeheten 'Zoeklocaties' waar de mogelijkheden van woningbouw nog worden onderzocht. Die hebben we aangegeven met een vraagteken. Die vindt u bij de overige delen van de Noordelijke IJ-oever, rond de A-10 West en A10-Oost, gebieden bij de Sloterplas en Gaasperplas, in Buitenveldert, het gebied rond de Arena in Zuidoost en het Duivendrechtse veld. Bronnen: Basisbestand Woningbouwlocaties (OGA), projectwebsites en eigen berekeningen

Geen nieuwe uitleglocaties

Planologen van de dienst Ruimtelijke Ordening zoeken in het kader van het nieuwe structuurplan naar bouwlocaties voor al die nieuwe woningen. En dat is niet gemakkelijk. Na IJburg II heeft Amsterdam namelijk geen nieuwe uitleglocaties meer. Voor het huidige college is verstedelijking van Waterland en de Amstelscheg onbespreekbaar. Die groengebieden zijn volgens de bestuurders hard nodig om de stad en haar omgeving aantrekkelijk te houden. In de Brettenzone, de groene scheg aan de noordwestkant van de stad, zullen ook geen nieuwe woningen komen. Al zijn het hier vooral de milieucontouren van de haven en Schiphol, die de bouw van nieuwe huizen onmogelijk maken. Verdichting van de bestaande stad is daardoor de enige optie voor Amsterdam.

Gelukkig hoeft de dienst Ruimtelijke Ordening zijn speurtocht naar nieuwe locaties niet bij nul te beginnen. Er is al een flink aantal plekken in de stad aangewezen voor woningbouw. In een aantal van deze gebieden, zoals het Centrumgebied Noord, De Bongerd en Overhoeks, worden de eerste huizen al gebouwd. Elders moet de eerste paal nog de grond in. Dat

geldt voor grote nieuwbouwlocaties als de tweede fase van IJburg, het Zeeburgereiland en de Zuidas, maar ook voor kleinere gebieden als Overamstel, Houthavens, het NDSM-terrein en Buiksloterham. Bovendien levert de stedelijke vernieuwing in de Westelijke Tuinsteden, Noord en Zuidoost ook veel nieuwe huizen op. Uit het Basisbestand Woningbouwlocaties OGA kan worden afgeleid dat er in deze wijken daardoor nog zeker tienduizend woningen aan de voorraad kunnen worden toegevoegd.

Zoeken naar locaties voor 35.000 woningen

Wie alle bestaande woningbouwplannen bij elkaar optelt, ziet dat er voor grofweg 55.000 nieuwe huizen al een plek in de stad is gevonden (zie kaart). Dat is ruim zestig procent van de opgave voor de komende twintig jaar. Het betekent ook dat er nog locaties moeten worden gevonden voor zeker 30.000 tot 35.000 nieuwe woningen. Geen gemakkelijke opgave. In de afgelopen maanden hebben burgers en maatschappelijke organisaties in het kader van het nieuwe structuurplan meegedacht over mogelijke bouwplaatsen. Daarbij werden Buitenveldert en de omgeving van de Sloter- en Gaasperplas veel genoemd als gebieden, waar meer huizen kunnen komen. Bedrijfsterreinen in Zuidoost zouden bovendien vaker 'van kleur' kunnen verschieten, zoals op dit moment al in Amstel I/Overamstel gebeurt.

De Federatie van Woningcorporaties pleitte in een eigen studie ook voor het verstedelijken van de Aro-zone ten zuiden van het IJ. Daar zou op termijn een nieuwe 'Gouden Bocht' kunnen ontstaan. AFWC-onderzoeker Jeroen van der Veer geeft wel onmiddellijk



toe dat daarvoor eerst schonere auto's en een flexibeler omgang met milieuregels nodig zijn. Bovendien is het nog maar de vraag of de Aro-West na de oplevering van de nieuwe Westrandweg wel tot een dichtbebouwde stadsallee kan worden omgebouwd. Het autoverkeer groeit zo hard, dat de bestaande vervoerscapaciteit van de westelijke ringweg op termijn hard nodig blijft.

Noordelijke IJ-oever als sleutelproject

Wethouder Maarten van Poelgeest gaf eerder in NUL20 aan zelf vooral hoge verwachtingen te hebben van de noordelijke IJ-

Verdichting van de bestaande stad is de enige optie

oever. Op dit moment staan daar ruim negenduizend woningen op stapel, maar in de toekomst zouden daar nog meer huizen bij kunnen komen. Als in Den Haag wordt besloten om in het kader van het project Randstad 2040 een nieuwe generatie 'sleutelprojecten' in het leven te roepen, wil hij die locatie warm aanbevelen. Er is immers veel geld nodig om vervuilde bodems te saneren en de infrastructuur te verbeteren. Misschien kan de ringlijn van de metro op termijn zelfs wel via Noord worden gesloten. Aan het uitbreiden van pontverbindingen zit ook een greus.

Hoeveel woningen er uiteindelijk op de hele noordelijke IJ-oever kunnen komen, blijft giswerk. Volgens directeur René Groten-dorst van projectbureau Noordwaarts heeft de locatie wel een gigantische potentie. "Als je de hele oever tot aan Zaandam bekijkt, praat je al snel over een gebied dat half zo groot is als IJburg." Wat er uiteindelijk gaat gebeuren, hangt sterk af van hoe lang bestaande bedrijven er willen blijven zitten. Dat geldt zeker voor het oostelijk deel van de IJ-oever, waar enkele grote industriële ondernemingen op dit moment als gevolg van geluid- en stankhinder woningbouw onmogelijk maken. Voor

zowel het Hamerstraatgebied als andere locaties langs dit deel van de oever zet de gemeente dan ook voorlopig in op het behoud van de bedrijfsterreinen. Ook het volkstuincomplex dat hier ligt, kan vooralsnog blijven. "Alleen op de zeer lange termijn zou deze situatie kunnen veranderen. Je wilt uiteindelijk niet, dat er in het weiland wordt gebouwd."

Transformatie van Zuidoostlob

Naast de noordelijke IJ-oever is er nog een andere locatie die hoge ogen gooit als toekomstige woningbouwlocatie: de Zuidoostlob.

Dat is de zone tussen het Amstelstation en het Academisch Medisch Centrum, die nu nog door bedrijfsterreinen en kantoorparken wordt gedomineerd. In het vorige structuurplan hebben planologen al gekeken naar de mogelijkheden om dit gebied tot gemengde woon-werkwijken om te vormen. In Amstel I, dat enkele jaren geleden is omgedoopt in Overamstel, is inmiddels met deze transformatie begonnen. Daar zullen binnen tien jaar vierduizend woningen komen. Inmiddels hebben verschillende projectontwikkelaars ook plannen om in de gebieden rondom de Amsterdam Arena leegstaande kantoren om te bouwen tot nieuwe appartementengebouwen. Voorlopig gaat het nog om slechts enkele honderden woningen, aldus Hetty Vlug van projectbureau Zuidoostlob, maar dat aantal kan in de toekomst verder groeien. "Ik ben ervan overtuigd, dat er uiteindelijk woningen in dit gebied worden gebouwd. De geweldige bereikbaarheid vraagt simpelweg om verdere functiemenging." Het grote aantal milieuvoorwaarden, variërend van geluidshinderzones van Schiphol tot externe veiligheidscontouren van snel- of spoorwegen, beschouwt ze daarbij niet als onoverkomelijke hindernis. "In Abcoude is ook een nieuwe woonwijk langs de A2 ontstaan, waar met veel plezier wordt gewoond."

Archiefterrein Amsterdam: nieuwbouw past nu wel in omgeving

Wonen, werken en vertier. Woningcorporatie Ymere geeft samen met ontwikkelaar Fortress het voormalig archiefterrein aan de Amsteldijk in Amsterdam Oud-Zuid een nieuwe bestemming. Het historische raadhuis van het voormalige Nieuwer Amstel wordt een hotel. Het monumentale Asschergebouw krijgt een gemengde woon/werkbestemming. Bovendien komen er honderd nieuwbouwwoningen.

Architect Andries Laane van Villanova Architecten restaureert de monumenten op het terrein.

De eerste twee etages van het Asschergebouw krijgen een bedrijfsbestemming. De bovenste etage biedt onderdak aan appartementen. Ook bouwt hij het oude raadhuis om tot cultuurhotel. Tussen de historische gebouwen komen drie pleintjes. Daar is ruimte gevonden voor de bouw van een ondergrondse parkeergarage, een nieuw onderkomen voor het Ostadetheater en honderd grondgebonden nieuwbouwwoningen, inclusief een complex met 23 woningen speciaal voor conservatoriumstudenten. Vera Yanovshtchinsky architecten ontwerpt de nieuwbouw.



De combinatie van woningen en voorzieningen is voor Ymere een goed voorbeeld voor de toekomstige stad. “Stedelijk leven vraagt ook de aanwezigheid van voorzieningen. Juist het oostelijke deel van de Pijp heeft behoefte aan meer levendigheid,” zo zegt Emile Spek, directeur projectontwikkeling van Ymere. De omvang van de nieuwbouw lijkt bescheiden, maar er is volgens hem geen sprake van een dun bebouwd terrein. “We hadden door hoger te bouwen het gebied kunnen intensiveren. Dat paste alleen niet in de voorwaarden zoals gesteld door het stadsdeel. De buurt was toegezegd dat de bouwhoogte zou worden beperkt; het omliggende weefsel bepaalt de maatvoering.” Spek begrijpt dat wel. “Statements met meer hoogte passen beter op de grote nieuwbouwlocaties. In het Amstelkwartier, aan de IJ-oever, of aan de Zuidas. Daar is de omliggende bebouwing minder maatgevend.” Blijkt daaruit niet een groot dilemma? De stad wil verdichten, maar de bewoners hebben daarin niet altijd trek. “Dit is daar een voorbeeld van. Aan de andere kant geldt; het terrein krijgt in vergelijking met het verleden wel een intensiever gebruik.”

De nieuwbouw - in de koopsector - acht Spek aantrekkelijk voor gezinnen. “Voor de stad is het enorm belangrijk dit soort woningen te creëren. Ook in de Pijp waar zoveel jonge huishoudens hun start hebben gevonden op een kleine bovenverdieping. En die willen graag doorgroeien.”

Plan NieuwerAmstel, zicht vanaf de Tolstraat.
Een plan van Vera Yanovshtchinsky architecten(nieuwbouw)
ism met Villanova architecten(restauratie)



» Duizenden woningen op Duivendrechtse Veld Ondanks alle transformatieplannen zijn het binnen de Zuidoost-lob vooral de lege velden rondom NS-station Duivendrecht, die de meeste mogelijkheden voor woningbouw bieden. Een projectontwikkelaar heeft al eens een plan gemaakt voor een stadswijk van tienduizend woningen. Maar Vlug houdt eerder rekening met een gemengde woon-werkwijk waar misschien plaats is voor hooguit vierduizend woningen. Alleen gaat Amsterdam er niet over; de gemeenteraad van Ouderamstel beslist wat er met het gebied gebeurt. Projectleider Donkelaar van het betrokken projectbureau in die gemeente laat er ook geen misverstand over bestaan: Overamstel wil eerst zelf bepalen hoe stedelijk de locatie kan worden voordat er eventueel met andere partijen samengewerkt zal worden. “In onze jongste structuurvisie staat dat er mogelijkheden liggen voor een gemengd woon-werkgebied met een stadsboulevard langs de A2. In de komende jaren zullen we in alle rust bekijken hoe we dat uiteindelijk gaan invullen. Op dit moment brengen we eerst alle milieuhygiënische randvoorwaarden in kaart.” ■

Hoe blijft het leuk met 70.000 woningen extra?

Aantrekkelijk volbouwen kán

11

De komende decennia moeten er in Amsterdam nog zo'n 70.000 woningen bij komen. Als dat al lukt, wat betekent die verdichting voor de woonkwaliteit? Hoe blijft het leuk wonen in die verdichte stad, in Nieuw Amsterdam? NUL20 vroeg het een aantal deskundigen. Directeur Frank Bijdendijk van Stadgenoot; stedenbouwkundige Sjoerd Soeters en wetenschapper Hamilcar Knops.

Bert Pots “De stad is het mooiste wat de mens ooit heeft gemaakt,” stelt Sjoerd Soeters. Voor de stedenbouwkundige die Amsterdam onder meer verrijkte met de bebouwing van het Java-eiland, is de stad een cultuuruiting van de bovenste plank. “De wijze waarop mensen in steden samenleven is de krachtigste uiting van onze volksaard.”

Maar de huidige stad is niet in balans, zo concludeerde vorige maand nog een onderzoeksgroep van het wetenschappelijk instituut van het CDA. “Voor iedereen die in de stad wil zijn, moet er plaats zijn. Maar in Amsterdam is de beschikbare woning gemiddeld genomen klein. Mensen die zich Amsterdamer voelen, worden

er zo toe gedwongen naar plekken als Almere te vertrekken.” De woningvoorraad moet in de toekomst dus veel beter tegemoetkomen aan de wensen van de (aspirant-)bewoners. Dat betekent dat er veel meer koopwoningen, alsmede duurdere huurwoningen moeten komen, zo zegt Hamilcar Knops, één van de samenstellers van het rapport ‘De stad terug aan de mensen’.

Tja, keep on dreaming, zou de reactie kunnen zijn met een blik op wachttijden en vastgoedprijzen. Maar Amsterdam biedt wel enig

nomische waarde. Een dergelijke investering rendeert voor corporaties altijd. Daarmee houden we ons bedrijf in leven. Mensen hebben een natuurlijke neiging voor de stad te kiezen. De meest gewaardeerde woningen bevinden zich in de steden. Hoe complexer het gebied, hoe hoger de waarde. Niet de eengezinswoningen met tuintjes in de buitenwijken vertegenwoordigen de hoogste waarde. Die ontstaat in de binnenstad. In de Concertgebouwuurt. Of in de ring 20-40. Of om het anders te

“In de jaren tachtig dachten we: lage stichtingskosten, lage huur. Pure shit.”

perspectief. Het gemeenbestuur wil de komende decennia in bestaand stedelijk gebied ruimte scheppen voor zo'n 70.000 extra woningen.

Frank Bijdendijk steunt dat streven. “Maar het gaat erom dat we huisvesting aan de stad toevoegen die wordt gewaardeerd. Dan ontstaat op hetzelfde moment eco-

zegen: Berlage verslaat Van Eesteren met vlag en wimpel.”

Bovendien, zo zegt Bijdendijk, is er ruimte voldoende voorhanden voor aantrekkelijke nieuwe wijken. Binnen de Périphérique van Parijs wonen zes keer zoveel mensen als binnen Ringweg Aro. Er zijn nog tal van plekken binnen de ring waar niemand een pest mee doet.



Frank Bijdendijk (Stadgenoot):
“In de jaren tachtig dachten we: lage stichtingskosten, lage huur. Pure shit.”



Stedenbouwkundige Sjoerd Soeters:
“Architectuur met een grote A is veel minder belangrijk dan je denkt”

Hij denkt dan aan het gebied bij de Einsteinweg ten westen van de Spaarndammerbuurt. Of de omgeving van de Weespertrekvaart. Stadgenoot heeft zelf in stadsdeel De Baasjes het voormalige CWI-gebouw verworven; ook heeft men de zogeheten Parool-driehoek aan de Wibautstraat gekocht. Kortgeleden heeft zijn corporatie het Oostenburgereiland overgenomen van bouwbedrijf Heijmans. Alleen al deze drie gebieden kunnen volgens Bijddendijk drieduizend nieuwe woningen bergen.

Wijken met identiteit

Maar verdichting moet niet leiden tot de bouw van iconen, waarschuwt Soeters. “In mijn ogen is het beter om het woonmilieu tot icoon te nemen. Als je de stad wil verdichten, dan moet je vooral nadenken over woonmilieus met een zekere identiteit. Wijken met de juiste verhouding tussen verdichting enerzijds en voldoende ruimte anderzijds om te spelen, te picknicken en te voetballen.” Dat betekent volgens Soeters dat er niet in de eerste plaats over gebouwen maar over openbare ruimte moet worden nagedacht. “Meestal gaat het omgekeerd. Architecten zijn met gebouwen bezig en denken dat ze een matig stedenbouwkundig plan kunnen redden met iconen. Vervolgens

Het smalle Java-eiland werd volgebouwd volgens een stedenbouwkundig plan van Sjoerd Soeters. Hij liet zich inspireren door de Amsterdamse grachten.



wordt van mensen verwacht dat zij applaudisseren voor de gebouwen. De andere situatie is dat we een aangename ruimte maken en dat gebouwen zich naar de mensen keren. Wij zeggen als bureau: welke gebouwen heb je nodig om die openbare ruimte goed te maken?” Zijn eigen bureau bouwde overi-

de ambitie een nieuwe wereld te scheppen. Zij willen als architect laten zien hoe bijzonder ze zijn. Ik probeer ze goed naar onze grachtengordel te laten kijken. Architectonisch stelt het weinig voor. Maar het geheel heeft een enorme kracht. De variëteit van ieder gebouw wordt gedomineerd door de harmonie van het geheel. Daar

Baksteen, natuursteen, hout.” Ook niet onbelangrijk is volgens Bijddendijk overmaat. “Heel efficiënt wonen, daar is niks aan. Gun mensen weer een huis met ruimte. Biedt een geheimzinnige zolder. Creëer mysterie.”

Knops zou graag zien dat architecten beter nadenken. “We weten dat er een grote vraag is naar een ander type huisvesting. Mensen willen liever een grondgebonden woning dan een appartement. Ligt dat ook niet aan de appartementen die we maken? Niet zelden zijn die te krap. Doorgaans hebben ze net te weinig kamers. Soms is er helemaal geen buitenruimte. Architecten moeten gezinnen helpen aan gebouwen waar ze wel willen wonen.”

“De stad is het mooiste wat de mens ooit heeft gemaakt.”

gens de piramides aan de Jan van Galenstraat. “In goede situaties heeft het zin. De piramides zijn bedacht zoals Berlage dat soms ook nodig vond. De stad bestaat uit eindeloze blokken. En op sommige punten heb je een draaipunt nodig. “Maar architectuur met een grote A is veel minder belangrijk dan je denkt. Zo hou ik studenten ook vaak voor. Die boodschap is moeilijk uit te leggen. Zij hebben

moet je over nadenken.”

Dierbare gebouwen

Bijddendijk op zijn beurt pleit voor de komst van ‘dierbare gebouwen’. “Dan gaat het niet om wat de architect of de wethouder mooi vindt, maar om wat mensen als dierbaar ervaren. Er moeten wijken en gebouwen ontstaan waar mensen zich mee kunnen verbinden. Daar moet een architect zich het hoofd over breken.”

Na 35 jaar volkshuisvesting en met de pensioengerechtigde leeftijd in zicht heeft de bestuursvoorzitter van Stadgenoot wel een paar noties. “Een gebouw moet ambachtelijk zijn. Door mensen gemaakt. Mensen houden van visuele prikkels; geen kille strakke lijnen maar differentiatie in het beeld. De toeschouwer moet kunnen begrijpen hoe het gemaakt is. En het is zaak materialen te kiezen die bij veroudering almaar mooier worden.

Maar de kosten dan?

Bestuurders hameren niet aflatend op de extreem hoge kosten die verbonden zijn aan de vernieuwing van bestaand stedelijk gebied. Volgens Bijddendijk hoeven die kosten geen obstakel te zijn. “Het is misschien wel duur. Er bevinden zich in dergelijke gebieden oude resten. De kosten van de inrichting van bouwplaatsen zijn relatief hoog. Maar we moeten niet alleen denken in termen van simpele betaalbaarheid. In de jaren tachtig dachten we: lage stichtingskosten, lage huur. Pure shit. Die woningen gaan nu tegen de vlakte. Als ik de sloop en herbouw

AFWC: RING WORDT NIEUWE ‘GOUDEN BOCHT’

Als bijdrage aan de nieuwe structuurvisie van de gemeente Amsterdam is de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties met een eigen ‘koersdocument’ gekomen. Ook daar wordt voor verdichting gekozen. De corporaties willen gebieden zuidelijk en westelijk van de A10 ontwikkelen tot centrumstedelijk gebied. De ring verkleurt als het ware tot ‘de Gouden Bocht’ van de 21ste eeuw. De corporaties pleiten ervoor niet overal te verdichten, maar de verschillen te versterken. Zo kunnen de Noordelijke IJ-oeveren en het gebied rond de ring ten zuiden van het IJ worden ontwikkeld tot hoogstedelijk gebied, maar moeten tuindorpen en delen van Nieuw West hun groene karakter behouden. Een aantal bestaande bedrijfsterreinen kan worden omgevormd tot gemengde woonwerkgebieden.

Zie: http://www.afwc.nl/pdfs/10_voor_amsterdam.pdf

Oostpoort: winkelrondje en smalle straten

van vandaag optel bij de oorspronkelijke kosten, dan ben ik al met al peperduur uit. Achteraf gezien was het verstandiger geweest toen meer te investeren.”

Bijdekkend neemt daarmee afstand van de gedachte dat er sober en doelmatig moet worden gebouwd. “Het is moeilijk uit te leggen in tijden van economische crisis, maar in arme tijden zijn er mooie steden gebouwd. In de negentiende eeuw hebben we mooie dingen gebouwd, maar toen waren we echt niet rijk. Het gaat om de wil. En lange adem. Als we de gebouwde omgeving vandaag willen vernieuwen duurt het dertig jaar voordat we dat terug kunnen verdienen. Die omslag moeten we maken. Als we inzetten op duurzame kwaliteit, als we inzetten op rendement dat pas over dertig, veertig of vijftig jaar ontstaat, dan is er niets aan de hand.”

Wat valt er te leren van de nieuwe verstedelijking die al gestalte krijgt? In Amsterdam-Noord. In Almere. Of in Kopenhagen. Soeters maakte het stedenbouwkundig plan voor de vernieuwing van het centrumgebied van Amsterdam-Noord. “Dat is een plan met heel verschillende woongebieden. Allemaal met een eigen karakter. Het gaat van hoogstedelijk wonen in de directe nabijheid van het toekomstige station van de Noord/Zuidlijn tot wonen aan een heuse singel; een stijl die aan het einde van de negentiende eeuw in veel Nederlands steden en stadjes gebruikelijk was. Daarachter hebben we gekozen voor wonen in het groen. De wijk Elzenhagen: gebouwen met kappen en houten gevels. Die variatie is het spannende aan die locatie.”

In Kopenhagen heeft Soeters met hoofdzakelijk Deense architecten inmiddels een eerste deel van de Zuidhaven bebouwd. Hij graaft

Wonen, winkelen, leren, werken, sporten, muziek maken, dansen, trouwen, eten en drinken. In het centrumgebied van Amsterdam-Oost worden bestaande voorzieningen, zoals het Sportfondsenbad, gecombineerd met een nieuw stadsdeelkantoor, een groot winkelgebied, allerlei culturele voorzieningen en scholen. Ook komen er veel woningen. In alle soorten en maten.

Sjoerd Soeters ontwierp het stedenbouwkundig plan voor Oostpoort, voorheen ook wel aangeduid als het Polderweggebied. Ook bewaakt hij als supervisor de te realiseren architectonische kwaliteit. Het ontwerp was volgens hem geen gemakkelijke opgave. “Het gebied grenst aan een vaart, een spoorlijn en een winkelstraat. Hoe krijg je mensen vanuit de Linnaeusstraat het gebied in. Niemand wil op een doodlopend spoor belanden. We hebben speciaal voor het winkelend publiek een rondje gemaakt. Dat doen we de laatste tijd eigenlijk in al onze winkelplannen.”

In stijl met zijn planopvattingen is de openbare ruimte maximaal gekrompen. “Ruimte mag nooit anoniem zijn. We hebben daarom gekozen voor supersmalle straten. Die worden afgewisseld met een aantal pleinen. Het stadsdeelkantoor ligt aan een plein. Bij het voormalige politiebureau komt een plein. En midden in het gebied hebben we een ovaal plein gesitueerd. Die afwisseling is van het grootste belang. Zo creëren we afwisseling tussen zon en schaduw. En vanaf het plein bij het stadsdeelkantoor bieden we uitzicht op het water. Speciaal daarvoor is een deel van de kade verlaagd.”



Tijdens de planontwikkeling moest het bouwvolume opgepompt. “We hebben geworsteld met grondopbrengsten. Op een gegeven moment zei de wethouder: er is een tekort van 50 miljoen. Kunnen er woningen bij? Daar hebben we hard aan gewerkt.”

Wonen krijgt een eigen identiteit in een ronde drum, in de contour van de gashouder die daar ooit heeft gestaan, kade georiënteerde stadswoningen, patioachtige woningen aan een straatje en een groot woningblok inclusief een woontoren aan de spoorlijn. ‘De compacte manier van het bij elkaar brengen van verschillende typologieën, samen met behoorlijke aantallen leidt tot de aanwezigheid van meer mensen in het openbaar gebied. En tot meer levendigheid.’ Meest enthousiast is Soeters over de drie bouwblokken aan het ovale plein. Een intieme plek. Door gebruik van ver uitstekende kroonlijsten raken de drie gebouwen elkaar bijna. Voor alle woningen geldt dat ze nauwkeurig verbonden zijn met de openbare ruimte. “We willen geen gebouwen die daar als een ijzeren Hein staan.”

er veel meer grachten dan op het Java-eiland, inclusief een rondlopend hoofdkanaal. Met kades aan de zonzijde. En veel woningen direct aan het water. Een spannend fenomeen; het openbaar gebied is gekrompen tot het bijna niet kleiner kan. Volgens hem komen mensen dan met elkaar in contact en gaan ze op elkaar passen. En wat betreft het architectonische beeld geldt ook daar de stelregel: de variëteit van ieder gebouw wordt gedomineerd door de harmonie van het geheel.

Noordelijke IJ-oever

Soeters hoopt dat dergelijke denkbeelden ook gestalte krijgen bij de ontwikkeling van de Noordelijke IJ-oever. “Van de bouw van Overhoeks word ik niet blij. De verhouding tussen bebouwd en onbebouwd is middelmatig. Het is de kunst sommige ruimtes intiem te maken. Op andere plekken is het goed om ruimtes groot te maken. Maar dan moeten wel veel mensen elkaar ontmoeten. Op het voormalige Shellterrein lijken de blokken te klein. Hetzelfde probleem als aan de Zuidas; te veel ruimte tussen de blokken. Het kan daar niet levendig worden, omdat de gebouwen te klein zijn.”

De Noordelijke IJ-oever moet absoluut Amsterdams blijven. “Doordesem de IJ-oever met water. Onlangs heeft iemand voorgesteld in Noord het rondje van de Amsterdamse grachten af te maken. Dat is onzin. Maar ik denk wel: er zijn nu al merkwaardige insteekhavens. Als je erin slaagt de lengte van de oevers te verlengen door de aanleg van nieuwe havens, dan kan een gebied van buitengewone kwaliteit ontstaan.”

Bijddendijk put voor Nieuw Amsterdam inspiratie uit de plannen die Stadgenoot ontwikkelt voor het Olympisch Kwartier in Almere.

Goed voor de bouw van duizend woningen en 60.000 m² voor werken, parkeren en winkels. Ideeën deed hij op in Lyon en Londen. “We hebben gekozen voor een eenvoudig grid met smalle straten. Daaraan komen aparte gebouwen. Kleine gesloten bouwblokken. Bovendien wordt de maatvoering van die blokken niet meer gedictieerd door de maten van ondergrondse parkeergarages. In de wijk worden afzonderlijke garages gebouwd.” Architecten krijgen van hem alle ruimte om dierbare gebouwen te maken. Elke architect mag twee kavels bebouwen. Dat vraagt in totaal om de inschakeling van 42 verschillende architecten. Bovendien is de functie van veel gebouwen vrij. “We nemen steeds kleine beslissingen en kunnen dus gaandeweg ons aanpassen aan de behoefte.” Zo ontstaat volgens hem een leuk en afwisselend beeld. Zo ontstaat een gedifferentieerde mensenstad met complexe structuren en verbanden. “Mensen kunnen dan op hun manier bezit nemen van de stad. Zo moeten we ook in Amsterdam verder gaan. Met bijvoorbeeld kleine kavels op het Oostenburgereiland.”

Nog iets. Hoe sluit een gebouw aan op de publieke ruimte? “In de Westelijke Tuinsteden zien we vaak de straat botsen op de gemetselde muren van de bergingen. In Almere ontstaat een overgangsgedebied tussen echt openbaar en echt privé. Verder kiezen we voor de begane grond overal een hoge verdiepingshoogte. Tot 4,5 of 6 meter. Gevels krijgen erkers. Er komen dakterrassen. En levendige binnenterreinen. Allemaal heel eenvoudig. We weten allang dat het werkt, dus gaan we het gewoon een keer doen.”

Niet op de laatste plaats pleit Bijddendijk voor gebiedsgewijze ontwikkeling. “De kracht van

Westerdok: Metropolis-gevoel aan het IJ

Het Westerdokseiland heeft een bebouwing van 120 woningen per hectare; zo zien hoge dichtheden er dus uit. De hoogstedelijke omgeving wordt gekenmerkt door de torens die op de binnenterreinen zijn gebouwd en die boven de andere hoogbouw uitsteken. En natuurlijk door de ‘periscopen’ van La Grande Cour, het gedeelte het dichtst bij het Centraal Station, dat in 2007 als eerste werd opgeleverd. De architecten wilden met de deels overhangende constructies ervoor zorgen dat zoveel mogelijk woningen uitzicht op het IJ zouden hebben. Een lovenswaardig streven, maar is La Grande Cour een leefbaar complex?

“Ja zeker,” zegt bewoonster Claudia Terpstra volmondig. Terpstra heeft enige tijd in Diemen gewoond en is blij dat ze weer midden in de stad zit. Het is ook een goede buurt voor haar kinderen van veertien en zestien, meent Terpstra. Je zit wel heel dicht op elkaar. “Er zijn hier heel grote ramen, waardoor je veel in kijkt hebt. We hebben daarom ‘s avonds altijd de gordijnen dicht.”

Jody van den Boogert woont met zijn gezin aan de binnenzijde van de Westerdok-kant. Op de zesde verdieping, want het was voor hem een voorwaarde dat hij nog wat lucht zou zien. “Dat opeengepakte en dat overhangende gedeelte geven het gevoel alsof je in Hongkong zit, of in de film *Metropolis* van Fritz Lang.”

Van den Boogert, die huurt van Eigen Haard, heeft nu nog via een smalle strook tussen de bebouwing door uitzicht op het IJ. Dat wordt straks weggenomen door het nieuwe gerechtsgebouw. “Dat hadden we kunnen weten, maar wij moesten binnen een dag beslissen of we de woning namen, en dan zoek je dat soort dingen niet uit.”

De dakterrassen, met hun adembenemende uitzicht en vrije toegankelijkheid voor alle bewoners, hadden het gebrek aan buitenruimte en uitzicht goed moeten maken. Helaas gooiden hangjongeren er steentjes naar beneden en in de ventilatieschachten. “Enkele terrassen zijn nu tot ‘werkterrassen’ verklaard en afgesloten. We moeten nu via de berging naar een ander deel om een terras te bereiken. Een vreemde maatregel, waarbij wij als huurders niets hadden in te brengen.”

Daarbij hangt sinds kort in de open binnenruimte een bord met de mededeling dat kinderen daar niet mogen spelen. Terwijl Van den Boogert die ruimte juist zag als een veilige speelplek voor zijn koters van vier en zeven. Navraag leerde dat ook deze maatregel vooral tegen hangjeugd is gericht, maar Jody is er niet gerust op. “In de brochure stonden juist plaatjes van spelende kindertjes in levendige gemeenschappelijke ruimten. Heel jammer als dat niet kan. De locatie en de bonte verscheidenheid van bewoners – huurders en kopers uit alle culturen en van alle leeftijden – ervaar ik nog steeds als zeer positief.”

onze aanpak in Almere is dat we een heel gebied mogen maken. Het is niet een zaak van de gemeente maakt een plan en de corporatie bouwt hier en daar een complex. De corporatie draagt de verantwoordelijkheid voor een heel gebied. Voor de tweede fase van IJburg moeten we dat ook zo doen.”

Knops breekt liever een lans voor meer particulier initiatief in de stadsontwikkeling. “Ik geloof

sterk dat er meer oplossingen mogelijk zijn, dan die nu worden bedacht. Die oplossingen moeten uit de maatschappij zelf komen; niet van de overheid of de tekentafels van de grote vastgoedbedrijven. Daarom zouden wij graag zien dat meer ruimte ontstaat voor andere vormen van opdrachtgeverschap; door een individuele particulier of in een collectief. Ook medeopdrachtgeverschap verdient een stimulans.” ■



Spannend wonen op NDSM-

De voormalige industriële gebieden aan de Noordelijke IJ-oever worden omgevormd tot bouwlocaties. Eén daarvan is het terrein van de voormalige NDSM-werf. Met de goedkeuring van het Strategiebesluit NDSM-werf is een volgende belangrijke stap gezet op weg naar woningbouw. De voormalige scheepswerf van ongeveer zeventig hectare moet de komende jaren uitgroeien tot 'een stadswijk met een monumentaal karakter', met een mix van wonen, werken, cultuur en recreatie. Er staan 2500 woningen ingetekend. Maar zonder rijkssteun lukt het niet.

Janna van Veen

Volgend jaar start de bestemmingsplanprocedure voor de NDSM-werf. Daarmee wordt de basis gelegd voor woningbouw in het gebied. Maar volgens directeur René Grotendorst van projectbureau Noordwaarts duurt het nog minstens drie jaar voor het bestemmingsplan definitief is. "We hebben 2500 woningen in de planning. Willen we die kunnen bouwen dan zal er eerst een grondige bodemsanering plaats moeten vinden en we weten nu al dat Amsterdam die kosten niet alleen kan opbrengen. Dat geldt ook voor de kosten voor ingrepen in de infrastructuur die noodza-

kelijk zijn voor een goede ontsluiting van dit gebied. Daarbij kun je bijvoorbeeld denken aan het realiseren van een vrije busbaan (de Noordtangent) en later eventueel aansluiting op het metronet."

In de Strategienota NDSM-werf wordt gesproken van een sterke bodemverontreiniging met zware metalen, asbest en minerale olie. Datzelfde geldt voor het slib in het havenbekken.

"Wie niet van evenementen houdt moet hier niet gaan wonen"

De Noordelijke IJ-oever wordt genoemd in de Structuurvisie Randstad 2040 van het ministerie van VROM, waarin de herstructureerings- en transformatieopgaven van onder meer voormalige industriegebieden zijn opgenomen. De Noordelijke IJ-oever is aangewezen als een van de sleutelprojecten waarbij in bestaand gebied wordt gebouwd. Grotendorst: "De toekomstvisie voor

de NDSM-werf ligt inmiddels bij het ministerie. Daar zijn ze door-drongen van de noodzaak om dit soort gebieden te herontwikkelen tot stadswijken met gemengde functies; wijken waar zowel gewoond, gewerkt als gerecreëerd kan worden. Het is een duurzaam alternatief voor bouwen in het groen. Bovendien beperkt het de mobiliteit."

Maar de ombouw van industrie-terreinen is een stuk duurder dan

bouwen in het groen. Aan de herontwikkeling van Buiksloterham, een ander deel van de Noordelijke IJ-oever, heeft het rijk inmiddels 30 miljoen euro bijgedragen. Volgens Grotendorst is dat geld voornamelijk gebruikt voor verbetering van de infrastructuur, maar is er meer geld van het rijk nodig voor bodemsanering en de aanleg van een groene oever. De Noordwaarts-directeur verwacht dat nog deze zomer het bestemmingsplan voor Buiksloterham wordt vastgesteld en dat na het doorlopen van de procedures midden 2010 kan worden begonnen met de bouw van de eerste tweeduizend woningen, gemengd met bedrijvigheid. In totaal zijn er vierduizend woningen gepland.

Inmiddels is op Overhoeks, het voormalig Shell-terrein al gestart met woningbouw. Alle 110 appartementen zijn verkocht van de twee blokken die momenteel nog in aanbouw zijn. Van de volgende twee blokken is - een jaar later dan gepland - inmiddels ook de verkoop gestart. De verkoop liep volgens Grotendorst vertraging op door te hoge aannemerskosten. In hoeverre de huidige recessie roet in het eten gooit kan ook Grotendorst niet voorspellen.

Beeldhouwer Bart Stuart:

"We zijn bang dat daarna het doek valt voor ons. Het is wrang dat de mensen die aan de basis staan het veld moeten ruimen zodra het een succes wordt."



Ruige karakter behouden

“Je moet niet op het NDSM-terrein gaan wonen als je niet van evenementen houdt”, waarschuwt voorzitter Rob Post van stadsdeel Noord op voorhand. Post vindt de toekomstige mix van de verschillende vormen van bedrijvigheid op het voormalig industrieterrein “het meest spannende onderdeel van de planvorming”.

De stadsdeelvoorzitter verwacht dat de uiteenlopende functies in het gebied in de toekomst meer zullen conflicteren dan nu het geval is. “Het ruige, stoere karakter van het gebied heeft een grote aantrekkingskracht op mensen en bedrijven. Maar toen MTV zich settelde in de voormalige timmerwerkplaats werd er wel meteen om meer buitenverlichting en een betere infrastructuur gevraagd. Mensen willen zich nou eenmaal veilig voelen.”

De artist-impressions in de Ontwikkelingsvisie schetsen een

beeld van een volgebouwde wijk met voornamelijk hoogbouw - waarbij de voormalige scheepsbouwloodsen in het niet vallen - en een riant uitzicht op fraaie havens met historische schepen en jachten. Post is echter niet zo gelukkig met die impressies. Hij nuanceert: “Zo gaat het er wat mij betreft niet uitzien. Zolang ik het hier bestuurlijk voor het zeggen heb, zal het NSDM-terrein weliswaar heel leefbaar en levendig

“Het zal geen aangeharkt gebied worden”

worden. Maar het wordt geen aangeharkt en dicht bebouwd gebied. Het moet een stadswijk worden met een open karakter waar ook voldoende plaats blijft voor grotere buitenevenementen en recreatie.”

Bij de herontwikkeling van het gebied rond de scheepsbouwloodsen worden ook de kunstenaars en an-

dere creatieven die op het terrein werken betrokken. Post: “Insteek daarbij is dat de identiteit van het NDSM-terrein behouden blijft maar dat er ook heel contrastrijke nieuwe initiatieven genomen worden. De Noordelijke IJ-oever zal echter in de nabije toekomst geen rafelrand meer vormen van de stad. Die rafelrand schuift steeds verder op en zal uiteindelijk misschien komen te liggen in ‘stadsdeel Zaanstad’.”

Renovatie Smederij

Terwijl de verdere uitwerking van de woningbouwplannen nog op een laag pitje staat, is de herontwikkeling van de tot monument uitgeroepen loodsen op het NDSM-terrein in volle gang. Bovendien is vlakbij Kraanspoor onlangs de bouw gestart van het hoofdkantoor van de HEMA. De

rest van dit zuidelijk deel van de NDSM-werf ligt nog grotendeels braak en is gereserveerd voor ontwikkelaar Amsterdam Waterfront. Op langere termijn zullen op deze plek de eerste woon- werkgebouwen aan het IJ verrijzen. In dit gebied is inmiddels het eerste deel van de bodemsanering afgerond en de oever uitgebreid.

De ontwikkeling van werf Oost, waar onder meer MTV is gevestigd, is ook al in volle gang. De 7.500 vierkante meter grote loods de Smederij wordt op dit moment gerenoveerd en wordt omgebouwd tot bedrijfsgebouw voor met name de creatieve sector. Inmiddels is zeventig procent van het bedrijfsoppervlak verhuurd.

Deze voorlopige schets van het NDSM-terrein van de Architecten Cie toont een dichtbebouwde wijk met voornamelijk hoogbouw. Stadsdeelvoorzitter Post wil echter het open karakter behouden en voldoende plaats overhouden voor buitenevenementen en recreatie.



In het monumentale gebouw komt onder meer een hotel met 76 kamers. Ontwikkelaar van werf Oost is Mediawharf. Volgens gebiedsontwikkelaar Bas Janssen is de oplevering van de Smederij gepland voor 2010. “Er heeft zich ondanks de kredietcrisis nog niemand teruggetrokken uit het project, dus we gaan rustig door met renoveren, slopen en opnieuw opbouwen van de Smederij.”

De komende jaren wordt ook de ongeveer vijfduizend vierkante meter grote Lasloods gerenoveerd. Deze enorme hal wordt geschikt gemaakt voor grote evenementen. De Docklandshal die hier tot voor kort voor werd gebruikt, is gesloten in verband met de aanwezigheid van asbest. Deze hal wordt nog dit jaar gesloopt.

Grote evenementen – zoals de maandelijkse vlooiemarkt – worden nu tijdelijk in de Scheepsbouwloods gehouden.

Verkoop scheepsbouwloods

De Scheepsbouwloods van tien-duizend vierkante meter is al jaren in gebruik als broedplaats voor kunstenaars, ambachtslieden en creatieve ondernemers. In de loods zijn bovendien skatepark Neverland en de Internationale Theater



Werkplaats gevestigd. Ontwikkelingsmaatschappij de Principaal (onderdeel van woningcorporatie De Key) koopt de loods zo goed als zeker aan voor 6,4 miljoen euro. Het college van B en W heeft groen licht gegeven voor verkoop aan de Principaal en volgens stadsdeelvoorzitter Rob Post is het alleen nog een kwestie van overdracht bij de notaris. Wanneer de verkoop definitief is, neemt de Principaal

het beheer van de broedplaats over van Stichting Kinetisch Noord die binnenkort wordt opgeheven. De huurschuld aan het stadsdeel van bijna een miljoen euro die door deze stichting in tien jaar tijd is opgebouwd, wordt door het stadsdeel overgenomen.

De huidige huurders van de ateliers en bedrijfsruimten hebben met de verkoop aan de Principaal de strijd verloren tegen de door

hen gevreesde ‘vercommercialisering’ van de cultuurloods. Het plan van de huurders om de loods zelf via Vastgoed Cultuurfonds aan te kopen, werd verworpen door het stadsdeel.

De huurders worden volgens voorzitter Simon Rhebergen van ondernemersvereniging Toekomst echter wel serieus betrokken bij de verdere planvorming. “De onderhandelingen met de Princi-





paal verlopen goed. We hebben een huurcontract tot 2027 en daar wordt niet aan getornd. Wel zijn er plannen voor verhuur van delen van de loods aan de marktsector. Maar wij vrezen dat bijvoorbeeld een advocatenkantoor zal botsen met de bedrijvigheid die er nu is. Wanneer je een burger naast een boer zet en die burger klaagt dat het stinkt, wordt bijna altijd de burger in het gelijk gesteld.”

De toekomst van de buitenruimte – waaronder die van de scheepshellingen waar ongeveer achttien ateliers zijn gevestigd – is nog onzeker. Die ateliers horen officieel niet bij de broedplaats. Beeldhouwer Bart Stuart is een van de pioniers die zo’n vijftien jaar geleden op het NDSM-terrein neerstreken. Ook hij heeft een atelier onder een van de scheepshellingen. De huurders van die

werkplaatsen hebben onlangs een contract van vijf jaar aangeboden gekregen. Stuart: “We zijn bang dat daarna het doek valt voor ons. En het is natuurlijk erg wrang dat de mensen die aan de basis staan van de herontwikkeling van dit gebied het veld moeten ruimen zodra het een succes wordt. We zijn wel uitgenodigd om deel te nemen aan de gesprekken over de toekomstige ontwikkeling,

maar onze positie is volstrekt onduidelijk.”

Stuart vreest dat het NDSM-terrein net zo ontwikkeld gaat worden als het terrein van de Westergasfabriek. “De commercie zal de boventoon gaan voeren met grote evenementen achter hekken. Daarmee gaat het open en ruige karakter verloren.”

Ambitieuze nieuwe zone

“NDSM-terrein maakt deel uit van een ambitieuze nieuwe zone in Amsterdam”, zo valt in de strategienota te lezen. Er wordt een vergelijking getrokken met – inderdaad – de Westergasfabriek, maar ook met het Museumplein en de kop van het Java-eiland. Volgens de nota neemt het NDSM-terrein echter een heel eigen positie in wat betreft de programmering waarbij “vernieuwende podiumkunsten, beeldende kunst, film en nieuwe media de belangrijkste pijlers zijn”.

Volgens Post blijft de programmering op het terrein in handen van de mensen die dit nu nog doen voor Kinetisch Noord. Voor het beheer en de programmering voor werf Oost wordt een nieuwe stichting opgericht waar de Toekomst deel van uitmaakt. ■



'Problemen Venserpolder over

De verkoop van sociale huurwoningen wordt door de gemeente en woningcorporaties al jaren gezien als probaat middel om de samenstelling van wijken in positieve zin te beïnvloeden. Maar enkele woningcorporaties kwamen in Venserpolder in Zuidoost tot een andere conclusie en willen voorkomen dat meer woningen daar in handen komen van criminelen. "Venserpolder in criminele handen" kopte Het Parool direct. Maar hoe groot is het probleem nu eigenlijk? En wat is er aan te doen?

Joost Zonneveld

Venserpolder, inmiddels 25 jaar oud, wordt gekenmerkt door grijze lage woonblokken, brede straten met geparkeerde auto's op straat en weinig groen. Voor veel Amsterdammers is de wijk in Zuidoost, gebouwd als reactie op de hoogbouw van de Bijlmer, misschien niet eerste keus. Maar, zegt Hester van Buren, directeur Wonen van Stadgenoot: "Voor veel mensen is het wél een aantrekkelijke wijk. De woonblokken hebben grote groene binnentuinen, er is een winkelcentrum, de Arena-boulevard en de metro zijn vlakbij. Ook zijn de woningen ruim en relatief goedkoop."

Toch liet Woonstichting De Key eind januari weten voor vijf jaar te stoppen met de verkoop van

sociale huurwoningen in de wijk. Een opvallende stap, omdat het mengen van huur- en koopwoningen ook van Venserpolder een gemiddelde en leefbare Amsterdamse wijk had moeten maken. De Key kreeg echter verschillende signalen die een tegengestelde ontwikkeling laten zien. Er was niet alleen sprake van leegstand, maar een deel van de verkochte woningen had een ander – illegaal – doel, bijvoorbeeld gebruik als hennepkwekerij.

De verkoop van sociale huurwoningen heeft een averechts effect op de leefbaarheid, concludeert De Key in een persbericht. Er is sprake van anonimiteit, ruim

niet verboden, maar wel als er bijvoorbeeld illegalen in gehuisvest worden. Je hoopt dat kopers zich aan de buurt gaan binden omdat het hun bezit is, maar hier bleek dat niet altijd het geval te zijn." Door woningen tegen een relatief lage prijs aan te bieden - tussen de 80.000 en 130.000 euro - hoopten de woningcorporaties vooral jongere starters naar de buurt te lokken, waardoor een menging van doelgroepen zou ontstaan. Van Kaam vermoedt dat door de lage prijzen in combinatie met een gebrekkige sociale controle de Venserpolder uiteindelijk aantrekkelijk werd voor allerlei oneigenlijk gebruik van woningen. De

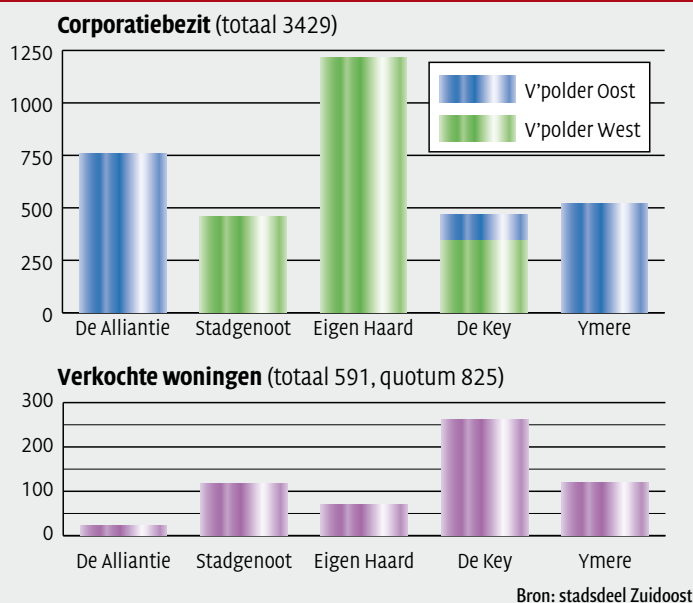
"Toen wij signalen van vreemde praktijken kregen, zijn we de kopers beter gaan screenen"

twintig huurwoningen van De Key staan leeg, het gemiddelde inkomen in Venserpolder daalt, het werkloosheidscijfer stijgt en de mensen die het zich kunnen veroorloven trekken weg. Harde conclusies, maar De Key wil er liever niet meer op terugkomen, kennelijk geschrokken van alle negatieve publiciteit over de wijk. Ook stadsdeel Zuidoost wil aan NUL20 geen verdere toelichting geven.

Meer greep op VVE's houden Enkele maanden voordat De Key stopte met de verkoop in Venserpolder, had woningcorporatie Ymere dat in stilte ook al gedaan. Eric van Kaam, regiodirecteur Ymere Wonen Oost: "Wij kregen signalen dat de overlast toenam, dat verschillende eigenaren de bijdrage voor de Vereniging van Eigenaren niet betaalden en dat verkochte woningen werden onderverhuurd. Nu is onderverhuur

Key heeft in twintig procent van de verkochte woningen problemen geconstateerd, Ymere in tien procent van haar voormalige bezit. Toch plaatst Van Kaam dat wel in perspectief: "Van de vierduizend woningen zijn er misschien vierhonderd verkocht in Venserpolder en daarvan is een klein deel een probleem, met het overgrote deel gaat het dus wel goed." Overlast en onderhuur vinden natuurlijk niet alleen in verkochte woningen plaats, in sociale huurwoningen gebeurt dat net zo goed. Het grote verschil is dat de corporaties daarop meer controle kunnen uitoefenen. Toch ziet Van Kaam mogelijkheden om in de toekomst als corporatie steviger een vinger in de pap te houden. Daarmee loopt hij vooruit op de uitkomsten van het interne onderzoek dat Ymere is gestart om te achterhalen wat nu precies geleid heeft tot de problemen bij een deel van de verkochte woningen.

CORPORATIEBEZIT EN VERKOCHTE WONINGEN VENSERPOLDER T/M EERSTE HELFT 2008



Van Kaam: "Wij vinden dat VvE's zelfstandig aan de slag moeten kunnen, maar het blijkt nu dat dat niet altijd werkt. In kwetsbare gebieden zoals Venserpolder willen we dan ook meer grip op de VvE's houden". Daarbij denkt Van Kaam bijvoorbeeld aan een kettingbeding, waarmee ook de corporatie toekomstige bewoners beter aan afspraken ten aanzien van de VvE kunnen houden; een antispeculatiebeding, om tegen te gaan dat de aankoop van de goedkope woningen alleen maar winst op moet leveren; en koopgarant, waarbij mensen met een kleine beurs tegen een lage prijs kunnen kopen en de uiteindelijke winst met de corporatie delen als die de woning terugkoopt. Ook wil Ymere overgaan tot een strengere selectie van kopers en in het koopcontract extra bepalingen opnemen, bijvoorbeeld dat woningen niet als bedrijfsruimte gebruikt mogen worden.

Kopers screenen?

De verkoop van huurwoningen als strategie voor wijkverbetering staat niet ter discussie. De tijdelijke stop van Ymere is vooral bedoeld om duidelijkheid te krijgen over de aard van de problemen en hoe ongewenste effecten in de toekomst vermeden kunnen worden. Van Kaam vindt dan ook dat moet worden doorgegaan tot het quotum vol is. "We hebben in andere wijken nooit van dit soort signalen gekregen, er is geen reden voor een algemene koerswijziging. Maar we hebben wel al veel eerder geconstateerd dat het verkopen van woningen alleen niet voldoende is." Stadgenoot en Eigen Haard gaan nu al gewoon door. Van Buren: "Wij hebben in twee woningen oneigenlijk gebruik geconstateerd, dat is niets uitzonderlijks."



Stadgenoot heeft geleerd van de ervaringen van twee jaar geleden. Van Buren: "Toen kregen wij vergelijkbare signalen van vreemde praktijken in woningen die we hadden verkocht en toen zijn we kopers beter gaan screenen." Dat betekent volgens de directeur dat mensen die meerdere woningen tegelijkertijd willen kopen, worden geweigerd of dat een overeenkomst niet doorgaat als een potentiële koper samenwerkt

Dat wil overigens niet zeggen dat zij niet mee wil werken aan een zoeklichtactie die Van Kaam met de corporaties, politie en stadsdeel wil gaan houden. "We willen bekijken of het juridisch mogelijk is om bij zo'n actie ook verkochte woningen te betrekken."

Slopen is geen optie

Om Venserpolder te verbeteren is fysiek ingrijpen in de bestaande woningvoorraad volgens de cor-

ingreep daar wel helpen." Wim de Waard van Eigen Haard laat weten dat zijn corporatie samen met het stadsdeel al een plan voor het winkelcentrum voorbereidt. Van Buren en Van Kaam vinden dat de visie die tien jaar geleden voor de wijk is gemaakt en vervolgens een stille dood is gestorven, geactualiseerd moet worden. Van Kaam: "Toen die visie uit beeld verdween zijn we maar begonnen met de verkoop van woningen, maar er is meer nodig voor een goede toekomst voor Venserpolder." De huidige problemen die sommige corporaties constateren kunnen een aanleiding zijn om de wijk weer wat meer aandacht te geven. Van Kaam: "We houden de vinger aan de pols in al onze wijken, maar we hebben ook met de dynamiek van de stad te maken, kwetsbare gebieden verschuiven. De laatste jaren is relatief veel aandacht naar de Bijlmer gegaan, nu is Venserpolder aan de beurt." ■

De verkoop van sociale huurwoningen heeft een averechts effect op de leefbaarheid, concludeerde De Key

met een dubieuze hypotheekverstrekker. Eigen Haard zegt met een zelfde aanpak ook succes te hebben. Wat volgens Van Buren wel meespeelt is dat de woningen van Stadgenoot net wat groter zijn en verder van het winkelcentrum af liggen, "het is net een wat aantrekkelijker stuk van Venserpolder".

poraties in de komende twintig jaar niet nodig. Volgens Van Kaam kan misschien wat bij gebouwd worden, maar is sloop niet aan de orde. Wel vinden zowel Ymere als Eigen Haard dat iets moet gebeuren aan het winkelcentrum Venserpolder. Van Kaam: "Daar bestaan al langere tijd problemen. Misschien kan een fysieke



Amsterdam, yuppenstad

Komt u in uw buurtsuper ook steeds vaker van die frisse types tegen met een magnetronmaaltijd en een fles prosecco? Alle kans dat uw buurt aan het veryuppen is. Dat blijkt ook uit de cijfers. Amsterdam neemt een voor Nederlandse begrippen unieke positie in. Nergens anders zijn zoveel yuppenwijken of wannabee-yuppenwijken. Zelfs enkele 'krachtwijken' van het VROM-lijstje zijn potentiële yuppenwijken.

André Buys

Soms lijkt het wel een nationale sport om steden en wijken van een etiketje te voorzien. Er zijn honderd en één manieren om dit te doen. RIGO heeft onlangs een poging ondernomen om een typologie te construeren die iets zegt over het vertrouwen dat mensen hebben in een wijk, of juist het gebrek aan vertrouwen. Er wordt gekeken naar drie kenmerken die elkaar aanvullen (en voor een deel overlappen): bevolkingsdynamiek, geweldheid en sociaal-economische status. Het schaalniveau is dat van vierposities postcodegebieden. Het yuppengehalte van de stad wordt door de typologie bevestigd en blijkt uniek voor Nederland. Tegelijkertijd toont de stad duidelijk twee gezichten.

Stemmen met de voeten

Een van de kenmerken in de typologie is leeftijdspecifieke aantrekkingskracht van wijken. Het idee hierachter is dat mensen 'stemmen met de voeten'. Als het

ze ergens niet bevalt gaan ze weg of komen ze er niet wonen. Het meest relevant daarbij zijn dertigers, omdat op die leeftijd veelal sprake is van bewuste keuze om zich ergens 'definitief' te nestelen. Wie op zijn veertigste eenmaal ergens gesetteld is, vertrekt meestal voorlopig niet meer. Wanneer een gebied aantrekkelijk is voor eind-dertigers en/of begin-veertigers mag dit normaal gesproken als een teken van vertrouwen worden gezien.

Met behulp van tijdreeksen in de bevolkingsstatistiek is een maat geconstrueerd die iets zegt over de

settelen over het algemeen in de suburbs. Dit patroon past in de metafoor van de stad als emancipatiemachine, roltrap dan wel opwerkingsfabriek.

De meeste steden kennen grote dynamiek onder jonge twintigers. Amsterdam weet ook 'oudere jongeren' enige tijd vast te houden dan wel aan te trekken. Alle wijken 'binnen de ring' (het gebied binnen de Aro, exclusief Noord) oefenen grote aantrekkingskracht uit op eind-twintigers en sommige ook nog op begin-dertigers. In bijgaande kaartjes is dat te zien. Eind-twintigers (personen in de

Wie door de vergrijzing heen kijkt ziet dat Amsterdam een jongerenmagneet is.

aantrekkingskracht van wijken in de loop van iemands leven. Strikt genomen gaat het om een combinatie van aantrekkingskracht en 'vasthoudingskracht'. Het blijkt dan dat de meeste Nederlandse stadswijken niet bijzonder in trek zijn onder dertigers. Mensen in deze leeftijdsklasse plegen de binnenstedelijke wijken te verlaten of te mijden. Tot op zekere hoogte is dat normaal voor de positie die een stad heeft in de levensloop van mensen en op de regionale woningmarkt. Jongeren ontwikkelen zich in de stad, maar

leeftijd 25-29) blijken in de voorbije vijf jaar van hun leven onder meer te zijn aangetrokken door delen van de negentiende-eeuwse gordel. Oud-West, Westerpark en de Pijp zijn duidelijk populair, maar eigenlijk geldt dat voor grote delen van de stad. Kijken we vijf levensjaren verder, naar de begin-dertigers, dan verandert het beeld. De Pijp en de binnenstad zijn dan niet meer in trek. Ook De Baarsjes en Bos en Lommer hebben geen ijzersterke marktpositie onder begin-dertigers. Binnen de ring zijn het Oostelijk Havengebied en Wa-

De informatie uit dit artikel is gebaseerd op de studie 'Tekenen van vertrouwen' die is gemaakt in opdracht van de Politieacademie, programma Politie en Wetenschap. Het rapport is (binnenkort) te vinden op de website www.politienwetenschap.nl/ onder publicaties/verkenningen.

tergraafsmeer nu de trekkers. En buiten de ring komen Amstelveen, De Aker, Landsmeer en verder weg gelegen suburbane gebieden in beeld. Nieuwbouwwijken zijn hier overigens buiten beschouwing gebleven, wegens ontbreken van een stabiele tijdreeks.

Het gaat hier om accentverschillen. Er zijn in alle delen van de stad wel mensen die er tot hoge leeftijd blijven wonen. En ook Amsterdam ontkomt niet aan enige mate van vergrijzing. Maar wie door de vergrijzing heen kijkt ziet dat Amsterdam een jongerenmagneet is.

Gewildheid

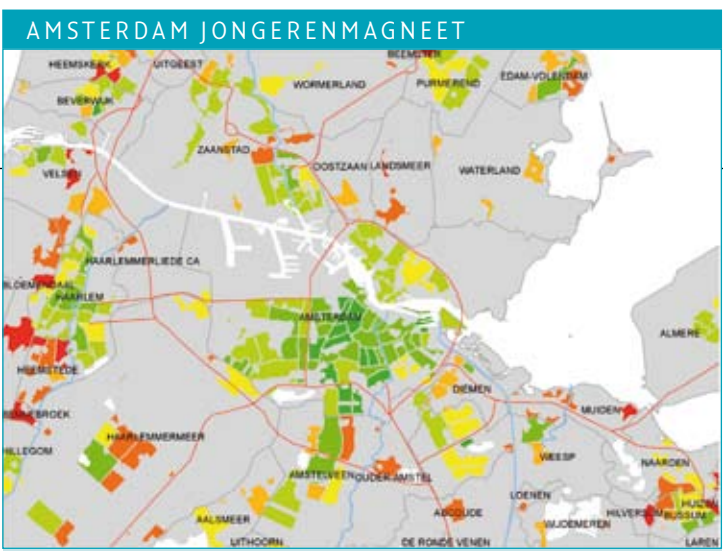
Leeftijdsspecifieke aantrekkingskracht op zichzelf zegt nog niet genoeg over het vertrouwen in een buurt. Daarom is in de typologie tevens gekeken naar het prijsniveau op de koopwoningmarkt, meer specifiek naar de vraagprijs per vierkante meter. Dit is een zeer valide indicator voor de gewildheid van een woongebied. Als mensen er veel geld voor over hebben om ergens te wonen, dan zit het met het vertrouwen in de buurt wel goed, ook al blijven de meesten er niet lang. Om wijken door heel Nederland te kunnen vergelijken is de vierkante meterprijs uitgedrukt ten opzichte van het prijsniveau in de omgeving, dat wil zeggen gemeenten in een straal van vijftien kilometer.

Wat dan blijkt is dat in Amsterdam de verschillen in gewildheid (of 'status') tussen wijken enorm zijn. Er zijn maar weinig andere steden waar zulke grote statusverschillen op korte afstand voorkomen. En er zijn maar weinig steden waar een groot deel van de binnenstad een hogere status heeft dan vele suburbane gebieden in de wijde omtrek. Kaart 3 met prijsniveaus behoeft geen nadere toelichting.

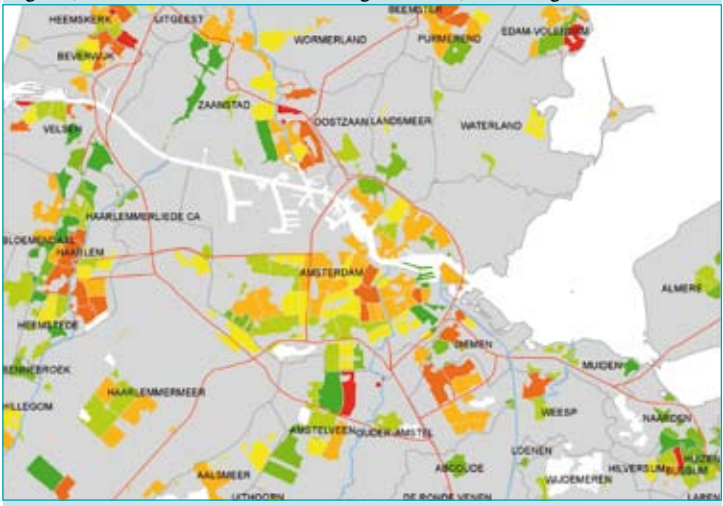
Yuppenwijken

Wanneer nu de leeftijdspecifieke aantrekkingskracht wordt gecombineerd met gewildheid, dan dringt zich het beeld op van een Amsterdam binnen de ring waar (kansrijke) jongeren en 'oudere jongeren' graag een deel van hun leven doorbrengen en bereid en in staat zijn om zich voor veel geld een kleine etage aan te schaffen of voor nog veel meer geld een grotere etage. Gezien de combinatie van aantrekkingskracht op (oudere) jongeren en prijsniveau (ofwel gewildheid) verdienen de betreffende wijken het label 'yuppenwijken'. De typologie wordt gecompleteerd door toevoeging van het aandeel werklozen in de wijk. Daarmee kan onderscheid worden gemaakt tussen de echte yuppenwijken (waar bijna geen werkloosheid voorkomt) en de 'potentiële yuppenwijken', waar ook nog werklozen wonen.

Het profiel van de yuppenwijk is tamelijk uniek in Nederland. Van de bijna 1.650 stedelijke postcodegebieden die konden worden getypeerd (de woonmilieus 'dorps' en 'landelijk' zijn buiten beschouwing gebleven), hebben er dertien het label yuppenwijk gekregen, waarvan zes in Amsterdam. Elders in Nederland zijn yuppenwijken te vinden in de binnensteden van Den Bosch, Haarlem, Utrecht en Den Haag. Steden als Groningen, Delft en Leiden kennen wel studentenwijken met een driftig komen en gaan van jongeren, maar geen yuppenwijken. Daarvoor zijn de jongeren weer te snel weg. Andere steden kennen wel hoge-statuswijken met weinig werklozen, maar dit zijn veelal wijken die ook gezinnen met kinderen en beginveertigers aantrekken en daarmee behoren ze tot een wezenlijk ander type: de 'gearriveerdenwijken'.



Kaart 1: Aantrekkingskracht op personen in de leeftijd 25-29 jaar, groen = groot, rood = klein (bron: CBS bevolkingsstatistiek, bewerking RIGO)



Kaart 2: Aantrekkingskracht op personen in de leeftijd 30-34 jaar, groen = groot, rood = klein (bron: CBS bevolkingsstatistiek, bewerking RIGO)

Schizofrene wijken

Ook 'potentiële yuppenwijken' vinden we bijna exclusief in Amsterdam, namelijk 22 van de 37. Sterker nog, vrijwel alle postcodegebieden binnen de ring kunnen als zodanig worden getypeerd. Als nauwkeuriger wordt gekeken zijn er nog wel aanzienlijke verschillen binnen de ring. De Helmersbuurt is bijvoorbeeld gewilder dan de Indische Buurt West en kent ook een beduidend lagere werkloosheid. Maar in landelijk perspectief zijn de overeenkomsten tussen deze gebieden groter dan de verschillen.

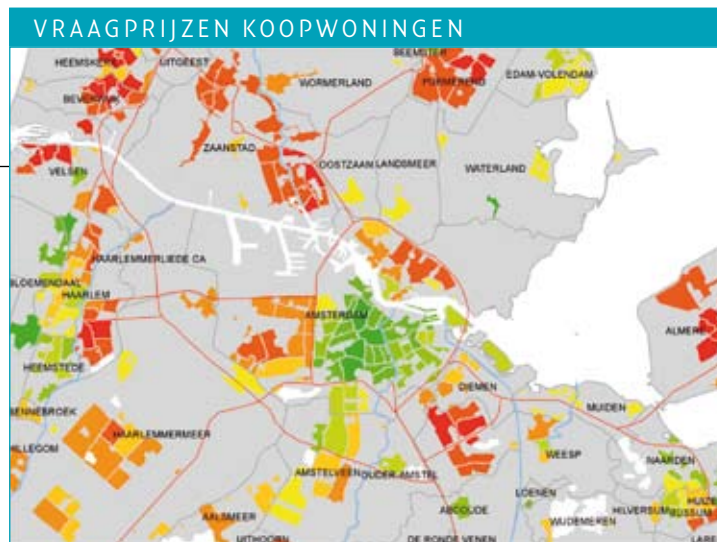
Sommige potentiële yuppenwijken zijn en beetje schizofreen. Enkele figuren zelfs op het lijstje kracht-

wijken van VROM (bijvoorbeeld de postcodes 1056 en 1057, rondom het Mercatorplein). Die positie hebben ze onder meer te danken aan een laag inkomensniveau en betrekkelijk veel werkloosheid. Een laag inkomensniveau is hier echter misleidend. De vele jongeren die op deze wijk afkomen zijn misschien objectief gezien arm, maar zeker niet allemaal kansarm. Een wijk waar mensen bovengemiddeld veel geld over hebben voor een vierkante meter woonruimte kan toch bezwaarlijk als probleemwijk worden bestempeld. Het schizofrene zit hem in de mix van kansarm en kansrijk in deze wijken. Het zullen niet de werklozen zijn die hier voor veel geld een etage te kopen. Hier leven

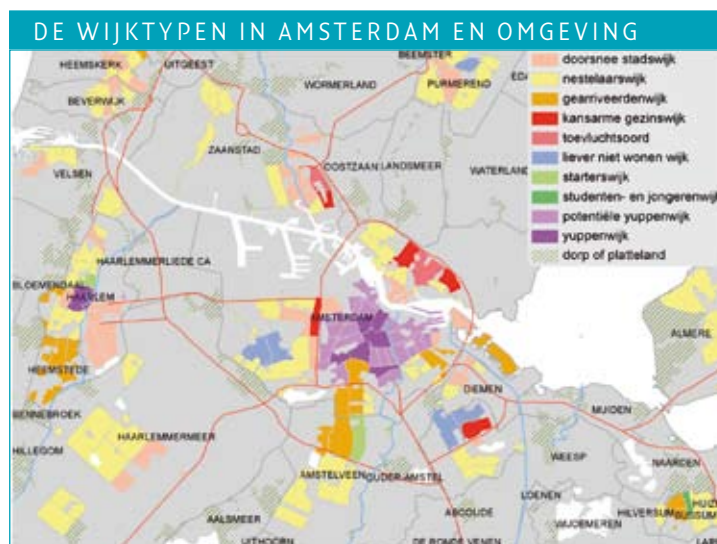
kansrijken en kansarmen naast (en vermoedelijk ook langs) elkaar.

Stad met twee gezichten

Buiten de ring is Amsterdam niet zo uniek. De typen die we daar aantreffen komen ook veelvuldig voor in andere Nederlandse steden. Hier vinden we naast 'doorsnee stadswijken', 'nestelaarswijken' en 'gearriveerdenwijken' ook wijken met een minder gunstig vertrouwensprofiel. Zoals de Bijlmer, een gebied dat ondanks alle inspanningen nog altijd niet bijster gewild is en door dertigers als het even kan wordt gemeden. Dit type heeft het label 'liever niet wonen' gekregen. Of Buikslotermeer, waar zich wel dertigers en gezinnen met kinderen settelen, maar waar de werkloosheid zo hoog is en het prijsniveau zo laag dat je je moet afvragen of die gezinnen dat van harte doen. Dit type is 'toevluchtsoord' genoemd. En dan zijn er nog de 'kansarme gezinswijken', zoals De Kolenkit. Het zijn met opzet wat suggestieve benamingen en er zijn ongetwijfeld liefhebbers te vinden die het volste vertrouwen in deze wijken hebben, maar toch is de plaatsing van de Bijlmer of Nieuwendam-Noord op de Vogelaarlijst wel te begrijpen. Er valt vanzelfsprekend het nodige aan de typering te nuanceren. Zo doet het grove schaalniveau van viercijferige postcodegebieden geen recht doet aan de verschillen binnen zo'n gebied. Dat kan tot vreemde uitkomsten leiden. Kijk bijvoorbeeld maar eens naar het gebied in Amstelveen waar Uilenstede zich bevindt. Het is een starterswijk, waarschijnlijk door de overheersende invloed van het studentencomplex, terwijl Uilenstede maar een klein deel van het gebied beslaat. De typologie heeft een verkennend karakter. Wie de nuance zoek kan de gehanteer-



Kaart 3. Vraagprijzen koopwoningen per m² in vergelijking met de omgeving, groen = hoog, rood = laag (bron: Funda, bewerking RIGO)



de gedachtegang ook op ander schaalniveau toepassen en kan andere namen voor de etikettes bedenken.

Als we ons even op de grote lijn concentreren, valt moeilijk aan de conclusie te ontkomen dat Amsterdam een stad met twee gezichten is. En voor zover kan worden nagegaan wordt het onderscheid binnen-buiten de ring eerder groter dan kleiner. De huizenprijzen per vierkante meter bijvoorbeeld zijn in de periode 2003-2007 binnen de ring harder gestegen dan daarbuiten (bron: O en S).

Grenzen aan de veryupping

Wie de veryupping binnen de ring betreurt moet bedenken dat deze ontwikkeling in historisch perspectief een succesverhaal is. Hoe-

wel yuppen heel vervelend kunnen zijn, zullen slechts weinigen nostalgische verlangens koesteren naar het Gerard Douplein van pakweg twintig jaar geleden. In tal van afgeleefde buurten is door de belangstelling van jonge stedelingen het vertrouwen hersteld. Dat daar ook speculanten van hebben geprofiteerd en dat de prijzen zijn opgedreven kan niet worden ontkend, maar in Amsterdam valt er tenminste iets te speculeren, zelfs in vermeende 'probleemwijken'. In andere Nederlandse steden probeert men vergeefs de succesformule van de Pijp te achterhalen. Tot op zekere hoogte is de ontwikkeling te sturen. Bijvoorbeeld door verkoop van huurwoningen, door de bouw van studentencontainers of door ruime mogelijkheden voor

'short stay'. Jong talent gaat niet eindeloos op een wachtlijst staan; die zoeken hun eigen weg. Bos en Lommer en De Baarsjes zijn door verkoop opengebroken voor jonge koopstarters, veelal tweeverdieners, voor wie de Jordaan of Oud-West een stapje te duur zijn geworden. Een cultuurtempel als de Westergasfabriek heeft de mentale kaart van de binnenstad wat opgerekt. Ook dat helpt.

Of de veryupping is te exporteren naar buiten de ring, gesteld dat we dat zouden willen, valt te betwijfelen. Ruimtelijke ordenaars zullen geneigd zijn het succes toe te schrijven aan (reproduceerbare) fysieke aspecten: een hoge dichtheid, stapeling en functiemenging. De belangrijkste succesfactor is echter moeilijk te reproduceren: een kritische concentratie van (jong) volk met een gemeenschappelijke grootstedelijke leefstijl, die een stedelijk gebied de juiste 'vibe' kan verschaffen. De traiteur, de wijnbar, de hippe kapperszaak en de bakfietsenboer moeten wel genoeg betalende klanten hebben. Die kritische massa, die ook nog eens vluchtig is en continu moet worden ververs, is slechts op een beperkt grondgebied haalbaar. De meeste Nederlandse steden lukt het niet eens in één wijk.

Los van de vraag of de wijken buiten de ring en hun bewoners wel gebaat zijn bij veryupping, zijn de mogelijkheden daartoe dus beperkt. Het centrum van de metropoolregio Amsterdam lijkt nu ergens bij de ring Aro op te houden, met potentiële uitlopers naar vooroorlogs Noord en heel wellicht nog wat enclaves. Daarbuiten begint een andere wereld, die meer gemeen heeft met Hoofddorp, Purmerend en de rest van stedelijk Nederland dan met Oud-West en de Pijp. ■

De Woonversnelling: wel of niet geslaagd?

Wie in de regio Amsterdam een huurwoning wil betrekken moet geduld hebben. Woon- of inschrijvingsduur bepaalt je kansen. Sinds 2005 pleit vooral woningcorporatie Ymere voor alternatieven zoals loten. Dat leidde in 2007 tot het experiment De Woonversnelling. Initiatiefnemer Ymere spreekt van een geslaagd experiment, maar de Dienst Wonen ziet er weinig in.

Johan van der Tol

Hoe kunnen we de vastgelopen woningmarkt weer vlot trekken? Corporaties Ymere en Woongroep Holland zien een verbetering in het verloten van een deel van de huurwoningen onder doorstromende woningzoekenden. Zo krijgt het actieve deel van de woningzoekers meer kans. Van de Stadsregio Amsterdam mochten ze ermee experimenteren. Vanaf begin 2007 tot halverwege 2008 werden in totaal 671 woningen bij loting aan doorstromers toegewezen. Het ging om woningen in de gemeenten Haarlemmermeer, Amstelveen, Uithoorn en Amsterdam. Onderzoeksbureau Rigo kwam deze winter met een evaluatierapport. Daarin staat dat de drie hypothesen van het experiment zijn bevestigd. Woningzoekenden die slagen via De Woonversnelling hebben inderdaad een kortere woontijd dan mensen die een woning krijgen toegewezen via het reguliere systeem. Verder blijkt dat kandidaten bij De Woonversnelling een woning over het algemeen minder gauw weigeren dan in het reguliere systeem.

DEWOONVERNELLING.NL
WOONMAATSCHAPPIJ • YMERE • WOONGROEP HOLLAND

Mevrouw Douwes is een van de eerste gelukkigen in 2007 die dankzij de Woonversnelling een andere woning krijgt. Ymere-bestuurder Pieter de Jong overhandigt de symbolische sleutel.



Ook de belangrijkste veronderstelling, dat De Woonversnelling meer doorstroming cq langere verhuisketens oplevert, wordt bevestigd. De verhuisketens bij De Woonversnelling blijken 22 procent langer: vijfverhuringen in het experiment leverden één woning meer op dan vijf verhuringen in het reguliere systeem. Voor een deel komt dit doordat in De Woonversnelling alleen doorstromers meededen. Toch verklaart dit niet alleen het verschil in verhuisketens tussen De Woonversnelling en het reguliere systeem, stellen de onderzoekers van Rigo. Er is kennelijk ook een autonoom effect dat van de loting uitgaat, al wordt dat in de evaluatie niet gekwantificeerd. Starters worden met De Woonversnelling niet benadeeld, althans niet in hun kans op een woning, want aan het eind van iedere verhuisketen komt een starter aan de beurt. De deelnemers aan De Woonversnelling werden ondervraagd, en de meesten vonden de loting voor doorstromers een goed idee – als mogelijkheid naast de reguliere toewijzing.

Geen vervolg?

Het is zeer de vraag of De Woonversnelling een vervolg krijgt, want de Dienst Wonen heeft er begin dit jaar een negatief advies over uitgebracht aan toenmalig wethouder Herrema. Belangrijkste argumenten: het is niet bewezen dat loting tot meer doorstroming leidt. Het laten voorgaan van doorstromers wel, maar “daar zijn geen wonderen van te verwachten”, aldus de Dienst. Hoewel uit een enquête blijkt dat de meeste deelnemers De Woonversnelling niet rechtvaardiger of onrechtvaardiger vinden, benadrukt de Dienst dat slechts zestien procent van de deelnemers loten eerlijker vindt dan het reguliere systeem.

Ook wordt in het advies gesteld dat andere doorstromers worden benadeeld. Als mensen gemiddeld tien jaar moeten wachten op een woning, maar je helpt de helft al na vijf jaar, dan moet de rest vijftien jaar wachten, rekent de Dienst voor.

Betere doorstroming

Manager innovatie Jeroen Frissen van Ymere is op zijn zachtst gezegd verbaasd over dit advies: “Voor de regio Amsterdam is doorstroming in de woningvoorraad zeer belangrijk, zeker in tijden dat de nieuwbouwproductie terugloopt. Dan is het natuurlijk prachtig als we een manier vinden waarmee we die doorstroming substantieel kunnen verhogen. Als een gerenommeerd bureau als Rigo dan laat zien dat De Woonversnelling bijna een kwart meer woningen vrijmaakt, moet je toch met een goed verhaal komen om dit experiment te stoppen. Het experiment betrof overigens niet het loten alleen. De crux zit hem juist in de combinatie van loten met het laten voorgaan van doorstromers”. Daarnaast klopt het rekensommetje van de Dienst Wonen niet, omdat er door het laten voorgaan van doorstromers meer aanbod komt, zegt Frissen. Het is geen wiskundesom, maar een psychologisch proces. Mensen die in het reguliere systeem nog een paar jaar zouden wachten, kunnen met De Woonversnelling al echt meedingen. Dat bevordert de doorstroming.” Is het idee niet achterhaald door de nieuwe ‘spijtoptantenregeling’ waarmee doorstromers na verhuizing nog vijf jaar hun woontijd behouden? Frissen: “We juichen die regeling toe, omdat die de doorstroming bevordert. Daarom zijn we ook voor loting onder doorstromers, naast de reguliere toewijzing.”

Huur Op Maat voor grote gezinnen?

In oktober 2008 startte de landelijke pilot Huur Op Maat. In dit systeem wordt bij het vaststellen van de huur jaarlijks gekeken naar het inkomen van de bewoner. Een kopploeg, met daarin Hoogeveen, Amersfoort en Doetinchem, wordt in maart gevolgd door een grotere groep gemeenten. In Amsterdam wordt onderzocht of een dergelijke experiment ook hier haalbaar is, wellicht speciaal gericht op grote woningen.

Bas Donker van Heel

Meer informatie huren op maat:

www.huuroopmaat.info

Meer informatie beleid grote woningen:

www.wonen.amsterdam.nl/pro/aanjaagteam

Het Parool meldde enkele maanden terug dat toenmalig wethouder Herrema in de gemeenteraad enthousiast had gereageerd op een voorstel van de PvdA-fractie om de huurprijs te bepalen als 'quotum van het inkomen'. Het idee zit in de lucht. Er loopt al een landelijk experiment met een systeem met inkomensafhankelijke huur onder de naam Huur op Maat. Het uitgangspunt daarvan is kort gezegd de huren van corporatiewoningen te prijzen naar kwaliteit en vervolgens een korting te verlenen die afhankelijk is van het inkomen. De landelijke pilot wordt begeleid door de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV). Coördinator is Maarten Vos: "Met Huur Op Maat komt een huurkorting alleen terecht bij mensen die het

echt nodig hebben. Met hetzelfde geld kun je dan meer bereiken. De huur neemt bij stijging van het inkomen geleidelijk toe (zie voorbeeldtabel, red.). De extra huurinkomsten die corporaties zo verwerven kunnen ten goede komen aan huurders met een laag of middeninkomen. Dankzij deze korting, die huurders naast de bestaande huurtoeslag kunnen krijgen, is het voor hen mogelijk een betere woning te betrekken." Bij Huur op Maat bepaalt de corporatie de 'reële huurprijs' van een woning, een marktconforme prijs. De huurder krijgt vervolgens een huurkorting afhankelijk van

in wordt gepleit voor een Amsterdams experiment met Huur Op Maat. Toen SEV-directeur Lex de Boer dat in Het Parool las, pakte hij meteen de telefoon. "Het experiment was helaas al gesloten. Als steeds meer gemeenten zich alsnog zouden kunnen aansluiten moet je je afvragen of je niet met een stelselwijziging bezig bent." De SP stelde in de Tweede Kamer vragen over de omvang van de pilot. Minister Van der Laan beraadt zich nu op een mogelijkheid om in de hoofdstad alsnog een experiment met inkomensafhankelijke huren toe te staan. Ondertussen brainstormt

"Inkomensafhankelijke huur raakt de kern van de volkshuisvesting"

zijn inkomen (zie voorbeeldtabel) tot er een huur uitrolt die volgens landelijk vastgelegde normen 'betaalbaar' is. Jaarlijks vindt een inkomenstoets plaats en kan de huur worden aangepast. En passant wordt 'het probleem' van het scheefwonen ook direct aangepakt. Huurders die in de jaren steeds meer zijn gaan verdienen mogen best in hun corporatiewoning blijven wonen, maar gaan een marktconforme prijs betalen. De regeling geldt in de deelnemende gemeenten alleen voor nieuwe huurders; hun huur wordt na afloop van de pilotperiode van drie jaar bevroren. Streven is dat de nieuwe regeling uiteindelijk budgettair neutraal verloopt, dus dat het de corporaties winst noch verlies brengt ten opzichte van het bestaande beleid.

Motie

Over naar Amsterdam. Praktisch op het moment dat de pilot startte, diende gemeenteraadslid Sonja Hauet (PvdA) tijdens haar maidenspeech een motie in waar-

een Amsterdamse werkgroep hoe zo'n aangepaste pilot eruit kan gaan zien. En dat blijkt ingewikkeld genoeg.

De Boer nam zitting in de Amsterdamse werkgroep: "Je zou kunnen kiezen voor een pilot speciaal voor grote woningen. Dat is nu de insteek, met als werktitel 'gezinskorting'. Er is een gebrek aan grote woningen in de hoofdstad. Bovendien zitten die vaak in de vrije huursector. Met een huurkorting van de corporatie zou je die onder de liberalisatiegrens kunnen brengen. Het is interessant om de effecten op toewijzing te bekijken. Komen er meer mensen met een relatief laag inkomen in een betere, voor hen passende woning? En wat zijn de effecten op de vermogensontwikkeling van corporaties?" Vanwege de lage mutatiegraad in Amsterdam gaat het bovendien lang duren voor je effecten kunt meten. De Boer: "Eigenlijk zou je in plaats van de afgesproken drie ongeveer zeven jaar voor dit experiment moeten uittrekken."

MEER OF MINDER SEGREGATIE?

De hoogte van de huur afhankelijk maken van het inkomen is een radicale wijziging met ruim een eeuw huurbeleid. Geen wonder dat huurdersorganisaties, corporaties en politici zitten te puzzelen op de mogelijke effecten van deze aanpak. Op de site van Huur Op Maat staat al een flinke lijst van voor- en nadelen. In NUL20 vonden al twee maal (nr. 34 en 41) discussies plaats over dit onderwerp. Visies op de mogelijke effecten lopen flink uiteen. Neem bijvoorbeeld het onderwerp segregatie.

Volgens de organisatie Huur op Maat neemt de segregatie af: "Als mensen met lagere en middeninkomens meer te kiezen krijgen, zijn meer woningen in meer wijken voor hen bereikbaar. Vooral het feit dat zij met Huur op Maat ook een nieuwbouwwoning kunnen huren, draagt bij aan gemengde wijken." Paulus Jansen van de SP denkt daar totaal anders over: "Door het grote verschil tussen marktprijs en huidige huur is het voor corporaties verleidelijk in Amsterdam met zo'n experiment mee te doen. Maar als de hogere inkomens vertrekken uit corporatiewoningen blijven er eenzijdig samengestelde buurten over. Ik zie liever dat corporaties meer grote woningen bouwen en die betaalbaar houden voor doelgroepen."

Zie ook NUL20: <http://www.nul20.nl/issue34/stelling> en <http://www.nul20.nl/issue41/stelling>



Maar het spannendst is de discussie zelf, meent hij:

“Inkomensafhankelijke huur is een lakmoestest, het raakt de kern van de volkshuisvesting. Welke referentiewoning kies je, welke kwaliteit wil je voor iedereen beschikbaar maken tegen welke prijs?”

De discussies in de Amsterdamse werkgroep zijn daarom niet alleen praktisch, maar ook zeer principieel van aard.

De discussies in de Amsterdamse werkgroep zijn daarom niet alleen praktisch, maar ook zeer principieel van aard.

Grote woningen

In Amsterdam wonen ruim vierduizend grote gezinnen (vijfpersoonshuishoudens of groter) op een oppervlakte die kleiner is dan 60 vierkante meter. Alle reden om daar iets aan te doen. In Amsterdam is daarom een Aanjaagteam Grote Woningen actief, waarin gemeentelijke diensten, stadsdelen, corporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam zijn vertegenwoordigd. En in ‘Bouwen aan de stad’ is met de corporaties afgesproken om tot 2010 vijftienhonderd nieuwe grote woningen te bouwen (minimaal 100 m²) en 2500 grote woningen (minimaal 80 m²) aan grote gezinnen te verhuren, onder de maximale huurtoeslaggrens. Maar die cijfers zullen waarschijnlijk niet worden waargemaakt: in 2007 en 2008 is de bouw van 529 grote woningen gestart. Voor 2009 en 2010 staan er 481 op de rol.

Maar volgens Stadsgeenoot-directeur Gerard

Anderiesen, ook lid van de werkgroep, wordt het lastig om een evenwichtig pakket te creëren alleen met grote woningen. De corporaties moeten de kortingen ook ergens terug kunnen verdienen: Anderiesen: “Vraag en aanbod knellen. Binnen het huidige woningwaarderingssstelsel kan het niet. Je zou een dynamisch aspect moeten toevoegen, bijvoorbeeld met kleine, zeer gewilde woningen in het centrum. Maar het ligt politiek gevoelig om daar een extra marge op te leggen. We zullen een zoektocht door de segmenten en locaties moeten afleggen. Voor ons is Huur Op Maat de gewenste richting omdat je woningen alleen onder de marktprijs moet verhuren aan mensen die het echt nodig hebben. Deze discussie geeft een impuls aan het denken over huurbeleid, maar het experiment zelf moeten we pragmatisch aanpakken en dus beperkt houden. En dan ruim voor de gemeenteraadsverkiezingen beginnen, dus januari 2010!”

Gert Weenink van de Alliantie: “Voor ons is belangrijk dat we kun-

nen experimenteren met subjectgebonden subsidie. Dat komt de doorstroming ten goede en helpt ook een handje tegen illegale onderhuur. Maar je moet de boel niet dichtregelen en attent zijn op verdringing. Profiteert het middensegment als we grote woningen uit de vrije sector weer onder die huurtoeslaggrens brengen? Ik vind trouwens dat we niet alleen naar inkomens, maar ook naar de effecten op segregatie moeten kijken. Het wordt geen appeltje eitje, maar misschien zien we hier elementen van toekomstig landelijk huurbeleid. Gelukkig wordt de discussie zonder wantrouwen gevoerd, ondanks de verschillende belangen. Dat was vroeger anders.”

Pieter de Jong van Ymere, ook lid van de werkgroep, tot slot: “We hebben in Amsterdam een wachtrijprincipe, dus zal Huur Op Maat hier anders zijn dan in Amersfoort of Almere. Ik zou de huurbescherming graag intact houden. Het gaat erom of we grote gezinnen kunnen helpen en meer dynamiek kunnen organiseren. Maar in absolute aantallen praat je over een klein experiment,

zelfs als alle corporaties – wat ik graag zie - meedoen. Ook als je het klein houdt komt er veel bij kijken. Wat doe je met iemand van wie de kinderen uit huis gaan en die dan in de grote woning zit? Die moet je toch tegen een lagere huur en met verhuisvergoeding elders onder kunnen brengen? Dan praat je al snel over een campuscontract voor gezinnen....

Solidariteit

De huurdersorganisaties kijken ondertussen zeer kritisch naar het experiment. De Woonbond is volgens voorzitter Ronald Paping met Huur Op Maat akkoord gegaan omdat men zo’n experiment niet tegen wilde houden. “Maar je zult er de structurele problemen op de woningmarkt niet mee oplossen. De solidariteit wordt hiermee binnen de huursector georganiseerd, terwijl we toe moeten naar een woningmarkt die eigendomsneutraal is. Het wordt ondertussen steeds duidelijker dat corporaties met deze pilot de impliciete subsidie - de huur is lager dan de marktprijs - expliciet willen maken. Maar marktprijzen kunnen hoog zijn doordat een markt verstoord is. Bovendien vraag ik me af hoe ze een extra huurverhoging na een inkomensstijging van de huurder – ‘minder huurkorting’ noemen ze dat - willen opleggen. De armoedeval wordt zo groter en huurders schieten dan niets meer op met een inkomensstijging.”

REKENVOORBEELD: LAGEWEG, AMERSFOORT

Inkomen per jaar	€ 20.000	€ 24.000	€ 28.000	€ 32.000	€ 36.000	€ 42.000
Huur bij huidig beleid	€ 543	€ 543	€ 543	€ 543	€ 543	€ 543
Huur op Maat	€ 471	€ 471	€ 477	€ 528	€ 579	€ 620

Publieke ruimte en privaat initiatief

In de publieke ruimte wordt de staat van de samenleving zichtbaar. Die ruimte valt al een tijd niet meer samen met de publieke sector. Alle aanleiding om denkkaders te formuleren die het debat over nieuwe vormen van samenwerking tussen markt en overheid mogelijk maken. In deze lezenswaardige en veelzijdige essaybundel is het perspectief dan ook de private inbreng van ontwikkelaars en corporaties, naast die van de overheid. Je wordt als lezer meegenomen langs een flinke serie interessante vragen.

In welk tempo en welke richting verschuiven de verhoudingen tussen democratisch gekozen bestuurders en winstgedreven marktspelers? Welke verwachtingen, overlegkaders en regels komen tegenwoordig aan de orde als vertegenwoordigers van de overheidssector en private investeerders elkaar ontmoeten in en rond de publieke ruimte? Levert hun respectievelijke inspanning nog iets van collectieve kwaliteit op en hoe verhoudt die zich tot de wensen van individuele burgers? Wie heeft de regie, c.q. de verantwoordelijkheid?

De Rijksplanologische Commissie bestaat ondertussen niet meer. Maken stedelijke cultuur en identiteit in de sliptstream van een om zich heen grijpend cultuurrelativisme sluipend plaats voor consumptiewalhallen en marketing op straatniveau? Kan de overheid de onderhoudskosten van de openbare ruimte (groen!) alleen blijven dragen of leiden die hoge kosten tot steeds meer geprivatiseerde domeinen?

Het zijn vragen die voor alle denkbare partijen van belang zijn. Voor overheid en bewoners (ook wel 'woonconsumenten' genoemd), vanzelfsprekend. Maar vergeet daarbij niet de corporaties en projectontwikkelaars. Die worden zich niet alleen meer en meer bewust van hun maatschappelijke opgave, maar ook van de economische waarde van een woonomgeving. 'Createurs d'ambiances' noemt Han Michel ze in zijn bijdrage. Niet voor niets deden begrippen als 'woonmilieu' en 'gebiedsontwikkeling' hun intrede in het taalgebruik van wethouders, volkshuisvesters en ontwikkelaars.

Deze bundel is - dat zal duidelijk zijn - niet bedoeld als handboek, maar wel als zinvolle theoretische exercitie. Overigens, met de nodige praktijkbeschrijvingen. Eén ding staat ondertussen wel vast: de publieke ruimte is niet langer de uitsluitende verantwoordelijkheid van de overheid. Met bijdragen van o.a. Arjo Klamer, Pauline Terreehorst en Han Michel. En van fotograaf Jos Stoopman.

Stedelijkheid als rendement; privaat initiatief voor publieke ruimte, Arie Lengkeek (redactie), een uitgave van het Architectuur Instituut Rotterdam/Van der Leeuwkring, Haarlem/Rotterdam, Paperback, 248 pagina's, ISBN 978-90-8829-003-9, 24,50 euro

Stedenbouw als vorm van humaniteit

'Het gaat om diversiteit, toegankelijkheid, het tegengaan van uitsluiting, zelfbeschikkingsrecht. De stad is er voor iedereen, en iedereen heeft er dan ook recht op om die stad te maken.' Hoeveel seconden heb je nodig om de geestelijke vader van deze zinnen te bedenken? Inderdaad, Adri Duivesteijn, die in 2008 de tweejaarlijkse Rotterdam Maaskant prijs ontving. Een oevreprijs die wordt toegekend aan denkers en doeners die de culturele betekenis van architectuur, stedenbouw of landschapsarchitectuur versterken.

Duivesteijn is natuurlijk zowel denker als doener. Begonnen als leerling-kok in het Scheveningse Kurhaus, later wethouder, directeur van het Nederlands Architectuurinstituut, kamerlid en tegenwoordig opnieuw als wethouder actief, in een groeistad. Om over de vele nevenfuncties en publicaties maar te zwijgen. In dit bij de prijs horende boek, met het volledige juryrapport, komen ze natuurlijk langs: de Almere Principes, of 'organische stedenbouw'. (In bestuurdersjargon: 'Mensen maken de stad'.)

Architectuurhistoricus Ed Taverne schreef aansluitend een geestige beschouwing over de cultuur van het bouwen en wonen in Nederland en gaat daarin vanzelfsprekend niet voorbij aan de grote invloed van de PvdA daarop. De Haagse Schilderswijk komt, als Duivesteijn aan

de orde is, natuurlijk regelmatig voorbij. Opvallend is de constante lijn die in diens 'oeuvre' valt aan te wijzen. Zo nam Duivesteijn in 1997 afscheid van het Architectuurinstituut met 'De verborgen opgave. Thuis in de stad', een expositie over zelf bouwen in steden als Bangkok, Lima of Yogyakarta. Tien jaar later maakt hij particulier opdrachtgeverschap op grote schaal mogelijk, letterlijk in de polder. De eindgebruikers zouden, volgens de Almere

Principes, ook de opdrachtgevers moeten zijn. Dat kan weliswaar leiden tot een vorm van diversiteit die Taverne in hilarische bewoordingen beschrijft (broekpakken, barbecues, asobakken, half verscholen achter schuttinkjes van Intratuin), maar tegelijk ook tot duurzame en leefbare woon- en werkmilieus.

Bij de gratie van het conflict; bouwen, wonen en sturen in het tijdperk van de stuifzandsamenleving, Ed Taverne, Uitgave SUN Trancity, Amsterdam, Hardcover met dvd, 120 pagina's, ISBN 978-90-8506-651-4, 19,50 euro



TIJDSCHRIFTEN

De eerste **PlanAmsterdam** van dit jaar, een uitgave de Dienst Ruimtelijke Ordening, heeft als onderwerp de landelijke gebieden tussen de Westelijke Tuinsteden en de ringvaart van de Haarlemmermeer. Na twintig jaar plannen maken gaat daar nu waarschijnlijk vanaf 2010 de schop in onder de noemer 'De Tuinen van West': "Hoe een verrommelend, landelijk stadsrandgebied gaat veranderen in een eigentijds, groen recreatiegebied," schrijven de auteurs van deze uitgave optimistisch in het voorwoord. Twintig jaar plannen komen voorbij, gelardeerd van mooie foto's van inderdaad een vergeten stukje Nederland. En dan is er natuurlijk nog de kwestie van de Westrandweg die ergens in of langs dit recreatiegebied moet komen.

Aedes Magazine (25 febr. 4/2009) laat Albert Kerssies en Heino van Essen van de de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties aan het woord. Die willen afrekenen met de sfeer van oude jongens krentenbrood onder bestuurders en toezichthouders: 'Intern toezicht moet schuren', is de kop. En nu Aedes het toch over de 'old boys' komt ook het risicomangement van corporaties ter sprake. Volgens het CFV hebben bestuurders en toezichthouders vaak onvoldoende inzicht in de



risico's die hun corporatie loopt. Ook aandacht voor de samenwerking tussen corporaties en maatschappelijke organisaties. En tenslotte aandacht voor bouwprocessen, en hoe lang dat allemaal duurt. Voorbeelden uit Delft, Assen en Lunteren geven de blijde boodschap dat het ook snel kan.

De vorige **Aedes Magazine** (11 febr.3/2009) besteedde in haar kolommen veel aandacht aan een thema dat het afgelopen jaar veel in het nieuws was: energiebesparing. Op de nieuwspagina's wordt verteld over het gezamenlijk pleidooi van Aedes en de Woonbond om investeringen in duurzaamheid met fiscale prikkels te laten stimuleren. Voor elke woning zou de overheid minimaal 300 euro moeten uittrekken. Dat was nog voordat het Centraal Planbureau met haar sombere economische vooruitzichten naar buiten kwam. Het blad gaat ook in op het onlangs gestarte onderzoeksprogramma WoningKwaliteit 2020 van OTB/TU Delft, waarin energiebesparing een hoofdrol zal spelen. Aardig is ook een verhaal waarin enkele corporaties, waaronder Ymere, mogen vertellen over hun ervaringen met energiereductieprojecten. Zo blijkt het lastig om huurders van maatregelen te overtuigen,

die wél de huur opjagen maar voorlopig niet voor een lagere energierekening zorgen. Ook ontbreekt het veel corporaties aan voldoende geld voor de uitvoering van hun ambitieuze programma's. Alle hoop is (weer) op het Rijk gericht.

Ook in **Duurzaam** (dec 2008/jan 2009), het tweemaandelijks katern bij Building Business, wordt vanzelfsprekend veel aandacht besteed aan de noodzaak om in te spelen op de klimaatverandering. Milieuveteraan Wouter van Dieren mag de energievisie van het kabinet afkraken ("een besluiteloos verhaal") en duurzaamheidshoogleraar Anke van Hal vertelt in de kredietcrisis een goede lakmoesproef voor duurzaam bouwen te zien. Twee Amsterdamse projecten waarin milieuvriendelijk wordt geïnvesteerd, worden in het zonnetje gezet: de renovatie van 1100 woningen in Het Breed (Buikslotermeer) en de herontwikkeling van Overhoeks. Voor een welkome filosofische verdieping zorgt ditmaal het themanummer van **Agora** (jg24, nr.4) over imaginaire steden. De redactie van het blad laat weten dat ze stedelijkheid beschouwt als een conditie die veel is meer dan een verzameling netwerken en knooppunten van gebouwen en infrastructuur. Het zijn de bewoners en bezoekers, die met hun subjectieve beleving de stedelijkheid vorm geven. Een wijze raad aan alle planologen die zich buigen over het nieuwe structuurplan van Amsterdam.



www.nul20.nl

Het is vanaf nu ook mogelijk te adverteren op de NUL20 site. Neem daarvoor contact op met ons acquisitiebureau Buro Recent. Bel 020-3308998 en vraag naar Philippine Herkes.

Koningsvrouwen van Landlust

Veel bewoners van achterstandswijken hebben weinig vertrouwen in overheid, welzijnswork en corporaties. Bij de renovatie van de verouderde en verwaarloosde Koningsvrouwen van Landlust, de eerste strokenbouw van Amsterdam, spaart corporatie Eigen Haard kosten noch moeite om weer vertrouwen te kweken. Dat lijkt nog te lukken ook. Het eerste deel van een tweeluik over dit project.

Johan van der Tol

Gelukkig zijn in de proefwoning in de Charlotte de Bourbonstraat de muren uitgebroken, anders zou het gezelschap er niet in passen. Ruim twintig bewoners zijn afgekomen op deze twaalfde bijeenkomst van de Renovatieraad. Het zijn meest Marokkaanse en Turkse mannen. Een zekere spanning is van de gezichten af te lezen; de resultaten van het overleg van afgelopen maanden worden gepresenteerd.

Architecte Frederike Kuipers van Archivolt Architecten laat woningplattegronden zien en participatiemedewerkster Reiny van Twillert van Eigen Haard vertelt over het sociaal plan. Daarnaast geeft woonconsulente Caroll Ho A-Tham van de corporatie rekenvoorbeelden van hoe de nieuwe

woonlasten voor de verschillende huurders kunnen uitpakken. De toekomst wordt daarmee een stuk concreter. Velen willen weten wat een en ander betekent voor hun eigen situatie, maar daarvoor moeten ze afzonderlijk een afspraak maken met Ho A-Tham.

De Renovatieraad is slechts één van de platforms waarmee Eigen Haard de bewoners betreft bij de ingrijpende renovatie van Koningsvrouwen van Landlust, een complex van 244 woningen tussen de Charlotte de Bourbonstraat en de Louise de Colignystraat in Bos in Lommer. De raad is een

bijeenkomsten voor vrouwen, omdat vrouwen uit een moslimcultuur vaak niet met mannen in één ruimte samen willen zijn. Dat is het maandelijks koffie-overleg. De deelnemers hebben duidelijke eigen wensen, bijvoorbeeld de al bekende dichte keuken, waar vrouwen apart kunnen zitten, maar ook een betere wasgelegenheid in het toilet in plaats van het kleine handenwasbakje. Het lijkt niet spectaculair, maar het is belangrijk dat ze weten dat ze worden gehoord."

Gehoord worden de bewoners ook tijdens huisbezoeken die Ei-

"Luisteren naar bewoners kan ingrijpende gevolgen hebben"

los gezelschap van enkele tientallen bewoners die in wisselende samenstelling praten over de renovatie en het sociaal plan.

"Met de renovatieraad wilden we het overleg breder maken dan alleen de bewonerscommissie," vertelt Van Twillert. "Daarnaast hebben we ook speciale

gen Haard bij iedereen aflegt. De corporatie kijkt of er naast de huisvesting nog andere problemen zijn, waarna eventueel contact wordt gezocht met hulpverleners. Naast de maandelijks Renovatieraad zijn er twee keer per jaar grote bijeenkomsten, waar ruim de helft van de bewoners op afkomt.



De Koningsvrouwen op school

Een uitstekende ingang naar de bewoners vond Eigen Haard via hun kinderen. Die zitten grotendeels op de nabij gelegen basisschool Narcis-Querido. De school maakte een speciaal project van de renovatie. Onder leiding van de architect maakten leerlingen maquettes en plattegronden met een in hun ogen ideale woningindeling. Leerlingen uit groep zeven gingen, na een cursus, als echte journalisten aan het werk. Ze maakten video-opnamen van hun woning en interviewden hun ouders en burens over de woonomstandigheden. Het leverde een luchtige documentaire over een schrijnende situatie op. Kinderka-



mers waar geen plaats is voor een eigen bureautje, omdat er naast het stapelbed al een wasmachine staat. Keukens waar je je tussen aanrecht en koelkast door moet wringen. En veel schimmel...

Daarnaast zijn er de excursies voor bewoners. Ze zijn bedoeld om nieuwe technieken van energiebesparing te bekijken. Er zijn plannen voor een collectieve ketel gestookt op houtafval; warmte/koude-opslag in de grond; vloer- of plafondverwarming en een isolatieschil die vanwege de monumentstatus binnenshuis moet worden aangebracht. De Koningvrouwen van Landlust is op energiegebied een proefproject dat als voorbeeld kan dienen voor de aanpak van ruim dertigduizend andere portieketagewoningen van Eigen Haard. Meer over de energiebesparingsmaatregelen in het julinumnummer van NUL20 (#45).

Tijdwinst

Volgens Van Twillert heeft Eigen Haard nog geen beeld van de exacte kosten van het zwaar opgetuigde participatietraject. "Maar er zit een terugverdieneffect in de aanpak. Alles verloopt veel sneller. We zijn eind 2007 begonnen en nu bereiden we de herhuisvesting van bewoners al voor. Doordat we gelijk zijn begonnen met het winnen van vertrouwen is er nauwelijks verzet dat de renovatie kan vertragen."

Luisteren naar bewoners kan ingrijpende gevolgen hebben, vertelt architecte Frederike Kuipers van Archivolt. Zo ontstond zo het idee om drie woningen samen te voegen tot twee. "Oorspronkelijk zou alleen van twee woningen één nieuwe worden gemaakt, voor de grotere huishoudens. Maar mensen met een kleiner huishouden lieten weten dat ze ook wel groter wilden wonen. Wij moesten toen wel even puzzelen, want verticaal samenvoegen ging niet. Maar doordat het complex een staalskelet heeft, konden we toch redelijk vrije plattegronden maken."

De ideeën voor de woningindeling werden onder meer opgedaan met het bouwen van maquettes door de vrouwen van de koffieochtend. "Daarmee kun je mensen er ook van overtuigen dat sommige oplossingen toch niet zo goed zijn als ze dachten. En ze raken ervan doordrongen dat het een ingewikkelde klus is, niet iets dat je eventjes doet."

Sociaal plan

De bewonerscommissie volgt de Renovatieraad op de voet, zegt voorzitter Rishi Kalloe. "Voor ons is het ook belangrijk om te weten wat er leeft onder de bewoners. Het is goed dat die in een vroeg stadium te horen krijgen wat er gebeuren gaat en zelf hun zegje kunnen doen. Het gaat nu allemaal heel snel en dat is positief;

vaak duren dit soort projecten langer. Als bewoners hebben we ook onze inbreng; zo hebben we de termijn waarbinnen spijtoptanten kunnen terugkeren naar het complex kunnen verlengen. Maar je krijgt niet alles voor elkaar. Zo hebben we geen echte terugkeergarantie kunnen bewerkstelligen, omdat een fors aantal woningen wordt samengevoegd en dus het aantal vermindert."

"Er is een goede samenwerking, maar soms staan we ook tegenover elkaar, omdat we verschillende belangen hebben, zoals nu met het sociaal plan. We willen dat alle afspraken goed worden vastgelegd. Na de renovatie blijven het allemaal sociale huurwoningen, maar ook mensen met een inkomen boven de huurtoeslaggrens

mogen terugkeren. Dat moet goed worden gedefinieerd."

De bewoners worden bij het overleg met de corporatie ondersteund door een renovatie-expert, die ze op kosten van Eigen Haard mochten inhuren. Verder is de onafhankelijke stichting Buurtparticipatie nauw bij het project betrokken. En die is lovend over de aanpak van Eigen Haard. "Ik heb ze niet op retoriek kunnen betrappen," zegt Harry Gosen, die zich tot eind vorig jaar namens Buurtparticipatie over het project ontfermde.

Nu de wensen van bijna alle bewoners zijn geïnventariseerd, wordt het tijd het definitieve aantal samenvoegingen te bepalen. Daarbij doemt een nieuw probleem op: mogelijk kunnen niet ieders terugkeerwensen worden vervuld. Meer bewoners dan waarop was gerekend willen terug naar de Koningvrouwen van Landlust. Volgens Eigen Haard komt dat waarschijnlijk ook door de goede sfeer die rond het project in deze probleemwijk hangt.

In het julinumnummer van NUL20 (#45) meer over de energiebesparingsmaatregelen in dit renovatieproject. ■

DE KONINGSVROUWEN VAN LANDLUST IN KORT BESTEK

244 portieketageflats uit 1937

Gemiddelde woninggrootte <math>< 50 \text{ m}^2</math>

Gemeentelijk monument, status van rijksmonument in aanvraag (eerste strokenbouw en een van de eerste complexen met blokverwarming in Amsterdam)

Renovatie noodzakelijk vanwege klein woonoppervlak, vocht, schimmel, asbest, en slechte geluids- en warmte-isolatie

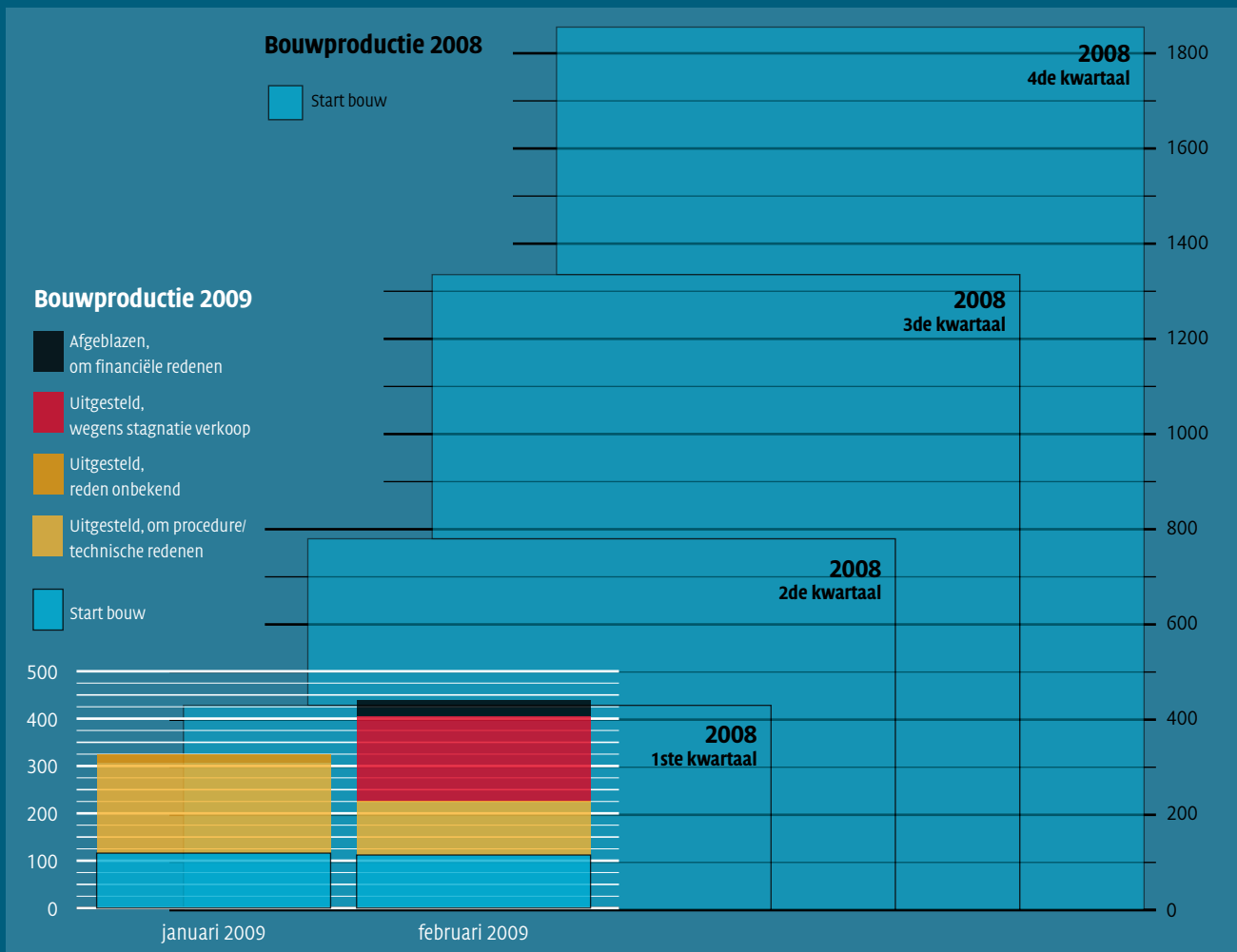
Geplande en overwogen energiebesparingsmaatregelen: isolatieschil aan binnenkant (vanwege monumentstatus); warmteopslag; balansventilatie; plafond- of vloerverwarming en een gemeenschappelijke houtpelletketel
Peildata: 1 juli 2008 en 1 februari 2009

Maximale duur: twee jaar (normaal rond vijf jaar)

Alle woningen blijven sociale huur

Totale geschatte kosten: 28 miljoen euro, oftewel circa 115.000 euro per woning

Bouwstagnatie: 'Rawhide-effect' en kredietcrisis



Dagelijks lezen we in de krant over nieuwe slachtoffers en nog grotere gevolgen van de kredietcrisis. Dat de malaise ook haar weerslag heeft op de woningbouw in Amsterdam, is inmiddels wel duidelijk. Maar hoe groot is de schade nu?

De woningproductie in de eerste twee maanden van dit jaar bevestigt de sombere vermoedens. Maar de afgelopen jaren vielen de aantallen start-bouw in het eerste kwartaal sowieso laag uit. Dat is mede het gevolg van wat we hier het 'Rawhide-effect' zullen noemen. Sinds het aantreden van voormalig woningbouwregisseur Arthur Verdellen - die zich graag het imago van de veedrijvers in de gelijknamige cowboyserie liet aanmeten - werden er telkens honderden eerste palen aan het eind van het jaar geslagen om nog een goed jaarcijfer te bereiken. Dit Rawhide-effect heeft een terugslag in het eerste kwartaal het jaar erop: de productie zakt in.

Voor januari 2009 werd verwacht dat van 324 woningen de eerste paal zou worden geslagen. Het werden er slechts 116, zegt het Ontwikkelingsbedrijf in zijn maandrapportage. De opgegeven redenen voor het uitstel van de 208 andere woningen zijn vooral

van technische en procedurele aard (bodemsanering duurt langer, verandering van plan, uitgraven parkeerkelder vergt meer tijd).

Voor februari 2009 hadden we in normale tijden enig herstel van het Rawhide-effect kunnen verwachten, maar de productie viel nog lager uit dan in januari. Slechts een kwart (112) van de geplande 438 woningen werd in aanbouw genomen. Verontrustend is de opgegeven reden voor de vertraging van drie projecten met in totaal 180 woningen: de verkoop stagneert. Nog eens twee projecten in stadsdeel Centrum, met in totaal 33 woningen, zijn helemaal afgeblazen. Ze blijken financieel onhaalbaar. De overige 113 woningen, in een project aan de Buyskade in Westerpark, worden opgehouden door een Bibop-procedure.

Opvallend is verder dat in de rapportage over januari bij vrijwel alle vertraagde projecten een nieuwe verwachte startdatum wordt genoemd. In de rapportage over februari waagt geen enkele ontwikkelaar zich aan een voorspelling.

Conclusie: de kredietcrisis lijkt hard toe te slaan in de Amsterdamse woningbouw. ■