

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – november 2009 #47

Dossier maatschappelijk vastgoed Zoeken naar de g-spot

- ▣ Grenzen aan investeringen corporaties
- ▣ Zeeburg wil zijn buurthuizen verkopen
- ▣ Wil de beste scholenbeheerder opstaan?
- ▣ Effectmeting blijft lastig

Resultaten van
één jaar wijkaanpak

Clustering UVA-huisvesting
stuit op weerstand

Koopgarant nog niet
in Mokum



DOSSIER MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

Corporaties stappen (soms) in brede scholen **10**



Zeeburg wil van zijn buurthuizen af **13**



Uva concentreert zijn huisvesting **24**



Eén jaar wijkaanpak,
de erfenis van Vogelaar
22

Blauwe Huis:
plek voor het ongeplande
27



- 4 Gemeenschappelijke ruimte **Kort nieuws**
- 8 Eerste verdieping **Maatschappelijk vastgoed**
 - 8 **De corporatie als investeerder in zakelijk vastgoed**
 - 10 **Wil de beste scholenbeheerder opstaan?**
 - 13 **MKBA: meten van maatschappelijke effecten even zinvol als lastig**
 - 16 **Zeeburg wil van zijn buurthuizen af**
 - 18 **Forum: zoeken naar de G-spot**
- 22 Kort Bestek **De winst van de wijkaanpak**
- 24 Derde verdieping **Plan voor clustering UvA-huisvesting stuit op weerstand**
- 27 Kort Bestek **Blauwe Huis op IJburg sluit na vier jaar zijn deuren**
- 28 **De Leeskamer**
- 30 Kort Bestek **Amsterdamse Belastingdienst blokkeert sociale koop**
- 32 Barometer **Crisis treft aandachtswijken hard**

Vul de NUL20 crisis-enquête in!

Is het inderdaad crisis op de Amsterdamse woningmarkt? Waar komen de klappen het hardst aan? Wie profiteren er van de malaise? En wat betekent dit voor de toekomst? NUL20 wil graag weten wat uw ervaringen en visie zijn. We hopen dan ook dat u de korte online-enquête in wilt vullen, te vinden op: www.onderzoekenstatistiek.nl/nul20. De resultaten zullen op 21 januari worden gepresenteerd tijdens het symposium 'De crisis en de Amsterdamse woningmarkt: feiten en fictie' (informatie-flyer in dit nummer ingesloten).

Maatschappelijk vast goed?

'Maatschappelijk vastgoed bestaat niet', zegt Stadgenoot-directeur Gerard Anderiesen in dit nummer. Leuk te horen als je volop bezig bent met een dossier over dat onderwerp. Maar het valt mee. Hij bedoelt dat niet het gebouw maar de gebruiker ervan bepaalt of een pand een maatschappelijke functie vervult. Daar kunnen we mee verder, want maatschappelijk vastgoed is inmiddels wel een hot item geworden in de woonsector, vooral doordat de corporaties zich het afgelopen decennium steeds nadrukkelijker als ontwikkelaar/beheerder van zakelijk vastgoed zijn gaan profileren. Corporaties bouwen en beheren al lang niet meer alleen woningen. Steeds vaker wordt stevig geïnvesteerd in buurtvoorzieningen, schoolgebouwen en zorgcentra. En er vloeit ook corporatievermogen naar cultuurcentra (Beurs van Berlage, De Hallen), winkelpanden (Damrak), een campus (Universiteit van Maastricht) en een boot (SS Rotterdam). Dat komt niet alleen door de ondernemingsgeest die de bestuurskamers van corporaties is binnengetrokken. Het volgt ook uit het geloof in 'gebiedsgerichte ontwikkeling', dat corporaties breder investeren dan alleen in huisvesting. Bovendien, laten we dat vooral niet vergeten, wordt door lokale overheden stevig aan corporaties getrokken om hun 'maatschappelijke verantwoordelijkheid' te nemen. Zo kwamen in de Amsterdamse 'Parkstad-deal' de risico's van het maatschappelijk vastgoed bij de corporaties te liggen, zo neemt

Stadsgoed NV in een een-tweetje met de gemeente panden op de Wallen en het Damrak over van dubieuze eigenaren. En nu wil stadsdeel Zeeburg zo'n beetje al zijn vastgoed overdoen aan de corporatiesector. Voor die ontwikkelingen zijn goede redenen. Veel corporaties hebben de expertise én het vermogen om deze rol op zich te nemen. Bovendien gaat het veelal om de huisvesting van maatschappelijke voorzieningen die het woongenot en de leefbaarheid van een buurt vergroten. Maar financiële debacles rond de SS Rotterdam (Woonbron) en de campusbouw in Maastricht (Sint Servatius) maken duidelijk dat de commerciële vastgoedexpertise en het risicomangement van corporaties regelmatig onder de maat zijn. Het is dan ook niet vreemd dat de teugels worden aangetrokken. Zo floot minister Van der Laan De Key terug toen de Amsterdamse corporatie voor zo'n 50 miljoen euro de ontwikkeling van het uitgaanscentrum De Hallen wilde gaan trekken. Zijn oordeel: als maatschappelijke investering vast niet goed.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur NUL20
fred@nul20.nl

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: Stolwijkgrafax, o.v.v: Nul20, postbus 31, 1112 AS Diemen, 020 - 3989190

ABONNEER U OP DE GRATIS NUL20 NIEUWSBRIEF: WWW.NUL20.NL

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

Joost Zonneveld

REDACTIERAAD:

André Buys (Rigo)

Ebeth van Loon (Dienst Wonen)

Jacqueline van Loon (ASW)

Jan Luwema (OGA)

Joop de Haan (Projectbureau Vernieuwing

Bijlmermeer)

Manon Tjoa (AFWC)

Merijn Oudenampsen (HA)

FOTOGRAFIE Nico Boink

VORMGEVING Pieter Lesage

DRUK Grafax/Stolwijk

Artikelen uit NUL20 worden gearchiveerd

bij nul20 Online: www.nul20.nl

Rochdale benoemt nieuwe toezichthouders

4 **W**oningstichting Rochdale heeft een nieuwe raad van commissarissen benoemd. Uit meer dan driehonderd reacties hebben de tijdelijke toezichthouders samen met de ondernemingsraad en de bewonersraad gekozen voor de komst van Fadima Örgü, Jaap Gillis, Tjeerd Herrema, Jaap Kleijwegt en Ludo Wijngaarden. Interim-commissaris René Craemer zal om reden van continuïteit aanblijven en neemt voorlopig het voorzitterschap op zich.

Tjeerd Herrema is voormalig PvdA-wethouder van Volkshuisvesting en oud-stadsdeelvoorzitter van Zeeburg. De keuze is volgens Rochdale op hem gevallen vanwege zijn kennis van het politieke krachtenveld en zijn ervaring met stedelijke vernieuwing en volkshuisvesting. De benoeming van Herrema heeft tot vragen geleid in de Tweede Kamer. SP en VVD plaatsen vraagtekens bij zijn nieuwe rol. Hij had als wethouder ook regelmatig contact met Rochdale. Minister Eberhard van der Laan verdedigde zijn benoeming. De minister twijfelt er niet aan dat Rochdale met hem de juiste man heeft binnengehaald.

Fadima Örgü was lid van de Tweede Kamer voor de VVD. Jaap Gillis is bestuurder bij het vastgoedbedrijf Redevco. Hij heeft een zeer brede marketingkennis en is thuis in vastgoedontwikkeling en beleggingen. Ludo Wijngaarden is oud-topman van verzekeraar Nationale Nederland en kan met zijn ervaring en achtergrond een bijdrage leveren aan de portefeuilles marketing en financiën, zo meent de woningstichting. Jaap Kleijwegt is binnen de volkshuisvesting actief als accountant en adviseur.

[BP]

Oud-wethouder Tjeerd Herrema



Blok 51a wint Nieuwbouwprijs 2009

Blauwhoed Eurowoningen, Queeste architecten en Slokker Bouwgroep hebben de Amsterdamse Nieuwbouwprijs 2009 gewonnen voor de bouw van Blok 51a aan de Emmy Andriessstraat in Amsterdam-IJburg. Het gebouw bestaat uit een rij van 26 stadswoningen, variërend in grootte van 176 tot 193 m². Blok 51a kreeg van de Amsterdammers achttien procent van de stemmen.

Door de ligging tussen het Theo van Goghpark en de 'groene tunnel' hebben de woningen een vrij uitzicht aan beide kanten. Aan de buitenkant heeft het gebouw twee gezichten. De gevel aan het Theo van Goghpark is van warme donkerrode baksteen. Het eenduidige materiaalgebruik, de hoge dakranden en reeksen ramen geven een stadse allure. Dit wordt geaccentueerd door de in- en uitrit van de garage en een markante klok. De zonnige achterkant aan de groene tunnel biedt heel verrassend terrassen op meerdere verdiepingen. Deze verspringende gevel is gecombineerd met zes meter hoge portalen van Siberische lariks.

De toekenning van de Amsterdamse Nieuwbouwprijs werd voor de derde keer georganiseerd door de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, Bouwend Nederland, AT5 en Het Parool. [BP]



Migrantenvrouwen worden sociaal huismeester

Een Turkse en twee Marokkaanse huisvrouwen gaan binnenkort in Amsterdam-Noord aan de slag als sociaal huismeester. Zij zullen intensief contacten onderhouden met allochtone gezinnen en sociale problemen vroegtijdig signaleren en helpen oplossen. Met het project willen initiatiefnemers ASW, Ymere en buurtbeheerbedrijf Zone 3 de leefbaarheid verbeteren en bijdragen aan de emancipatie van allochtone vrouwen in Noord.

Voor hun nieuwe baan hebben de dames eerst een cursus en een training sociale vaardigheden gevolgd via het Amsterdams Steunpunt Wonen. Vervolgens liepen ze een jaar stage bij de wijkmeesters van beveiligings- en buurtbeheerbedrijf Zone 3. Eén van de vrouwen heeft

inmiddels een vaste aanstelling gekregen bij een seniorencomplex van Ymere in Kadoelen-Breed. Voor de tweede en derde vrouw zoekt de corporatie nog naar een goede plek. In afwachting van een vaste baan is hun stage onlangs verlengd.

Als de pilot een succes wordt, willen de initiatiefnemers het project graag uitbreiden. "De vrouwen vormen voor ons een perfecte schakel met onze huurders", aldus rayonmanager Franka Kanters van Ymere. Er moeten dan wel meer corporaties aan het project gaan deelnemen, meent Kanters. Op dit moment is Ymere de enige die de vrouwen een aanstelling heeft aangeboden. "Door de crisis is iedereen huiverig geworden om nieuwe verplichtingen aan te gaan." [JB]

Start bouw De Wending

Ymere is begonnen aan de bouw van 78 koop- en 44 sociale huurwoningen en een tweelaagse ondergrondse parkeergarage tussen de Witte de Withstraat en de Admiralengracht in het stadsdeel De Baarsjes. Wethouder van Poelgeest gaf vorige maand het startsein. De bouw van De Wending is begonnen zonder een voorverkooppercentage te hanteren. Ymere laat volgens de wethouder hiermee zien dat ze het van belang vindt om te blijven investeren in goede woningen en leefbare buurten.

De woningen zijn ontworpen door Tako Postma en Wilco van Oosten van INBO Architecten uit Amsterdam. Zij hebben zich laten inspireren door de bouwstijl van de Amsterdamse School, maar hebben daar wel een heel eigentijdse invulling aan gegeven. De woningen van De Wending liggen aan het water van de Admiralengracht en aan een nieuw plein aan de kant van de Witte de Withstraat. De appartementen, maisonnettes en de twee penthouses zijn geschikt voor verschillende doelgroepen. [BP]

Structuurvisie: wonen in Westelijk Havengebied

Amsterdam wil de komende dertig jaar 70.000 woningen in de stad bijbouwen. Tussen een kleine twintig tot bijna dertig procent van die productie moet gestalte krijgen in het Westelijk Havengebied binnen de ring Aro. Zo blijkt uit de Ontwerp Structuurvisie. Verder voorziet de gemeente een uitbreiding van het centrumgebied. Aan de woonwijken in de



Wethouder Van Poelgeest:
"Zodra betere tijden terugkeren, weten we precies wat we willen."

buurt van de ringweg of aan het IJ worden winkels, bedrijfjes en hotels toegevoegd.

Wethouder Van Poelgeest van Ruimtelijke Ordening wil bouwen aan een economisch sterke en duurzame metropool. "Momenteel zitten we in economisch zwaar weer. Dat is een reden te meer om juist nu ambitie te tonen. Zodra betere tijden terugkeren, weten we precies wat we willen."

De eerste keuze betreft een andere toekomst voor het havengebied binnen de ring. De Dienst Ruimtelijke Ordening heeft diverse toekomstscenario's uitgewerkt waarin in meer of mindere mate de havenindustrie wordt gemengd met wonen en werken. In het minimale scenario gaan de bestaande bedrijven schoner en stiller werken, en worden alleen de bedrijven verplaatst die daaraan niet kunnen voldoen. Dan kan ruimte ontstaan voor de bouw van 13.000 woningen. Als alle overlastgevendende bedrijven worden uitgeplaatst richting de Wijkermeerpolder of de Houtrakpolder en het hele havengebied ondergaat een gedaantewisseling, dan

is de bouw van 19.000 woningen mogelijk.

Andere bouwlocaties moeten onder meer worden gevonden aan de Noord-oostelijke IJ-oever, door toevoeging van woningen aan het werkgebied Amstel III, transformatie van de Gooiseweg van Amstelstation tot Gaasperdam en hoogbouw rond de stations aan de Zuidflank. Bij uitbreiding van de woningvoorraad met 70.000 woningen zal

Amsterdam rond 2040 tussen de 850.000 en 900.000 inwoners tellen.

Maar het gaat volgens Van Poelgeest niet alleen om meer woningen. Amsterdam moet er ook voor zorgen dat de juiste woningen op de juiste plek komen te staan. Een steeds groter deel van de stad leent zich volgens hem voor het ontwikkelen van stedelijke woonmilieus. Met een grote bebouwingsintensiteit, appartementen en een menging van functies. De regio leent zich beter voor suburbaan wonen. Voor iemand die een woning zoekt in Amsterdam-Zuidoost is Almere een alternatief. Voor bewoners van Nieuw-West is Zaanstad ook een optie.

Uitbreiding van de stad vraagt om meer voorzieningen. De plannenmakers verwachten een behoefte aan 330.000 m² nieuwe maatschappelijke voorzieningen. Ook moet de ontsluiting van de stad aanzienlijk verbeterd. Een economisch gezonde stad kan niet zonder hoogwaardig openbaar vervoer richting Zaanstad, Schiphol en Almere. De Ringlijn zal via Noord aansluiten op de Noord/Zuid-lijn. [BP]

Dubbelstad Almere-Amsterdam komt er

Het kabinet steunt de groeiplannen van Almere. In die visie gaat de stad de komende twintig jaar 60.000 nieuwe woningen bouwen. Almere mikt op een sterk stedelijke ontwikkeling aan de westzijde van Almere, een binnenstedelijke verdichting rond het Weerwater en landelijke woonmilieus aan de oostzijde van de stad. In het Rijksbesluit Almere-Amsterdam-Markermeer omarmt de ministerraad deze visie. Op de lange termijn investeert het Rijk miljarden euro's in de bereikbaarheid. Een aanzienlijk deel daarvan gaat naar spoor. Naast de Hanzelijn kunnen er onder meer 12 treinen per uur rijden tussen Almere en Amsterdam.

Daarnaast komt er capaciteitsuitbreiding voor de weginfrastructuur op de A6, de A1, de A9 en de A10-oost waarover al eerder werd besloten. Het huidige voorstel voor een ov-verbinding door het IJmeer vindt het kabinet te duur. Almere wordt opgeroepen met een 'haalbaar plan' te komen. Wethouder Adri Duivesteijn van Almere is tevreden: "Als we de balans opmaken, denk ik dat het fantastisch is dat het kabinet ons toekomstbeeld omarmt. Het ambitieniveau wordt, ook in een tijd van crisis, hoog gehouden. Tegelijkertijd moet er ook boter bij de vis, en moet het besluit op een aantal punten worden aangescherpt." [FVDM]

Woningbemiddelaar Direct Wonen zonder vergunning

De gemeente Amsterdam heeft de vergunning van woningbemiddelaar Direct Wonen ingetrokken. Het bedrijf overtreedt volgens de Dienst Wonen stelselmatig de regels. Woningen worden aangeboden zonder schriftelijke toestemming van de eigenaars. Verder rekent het bedrijf te hoge huren en ontbreekt het aan voldoende controle op de huisvestingsvergunning.

"Goedkope woonruimte is schaars in deze stad. Woningbemiddeling is daarom aan strenge regels gebonden. Direct Wonen lapt veel van die regels aan zijn laars. Sociale huurwoningen worden met forse winsten doorverhuurd. Mensen moeten al lang genoeg op een woning wachten in Amsterdam, daar dragen dit soort situaties alleen maar verder aan bij. Genoeg reden om nu een duidelijke grens te trekken. Bovendien is Direct Wonen hier al diverse keren voor op z'n vingers getikt. Ze waren gewaarschuwd. Nu treden we op," aldus wethouder Hans Gerson van Volkshuisvesting. De gemeente adviseert woningzoekenden geen zaken meer met het grootste woning- en kamerbemiddelingsbureau van Nederland te doen. Het bedrijf is geschrapt van de lijst van ruim honderd bureaus met een vergunning. Direct Wonen tekent beroep aan tegen het intrekken van de vergunning. [BP]

Voorwaardelijk huurcontract probleemgezin

Het verstrekken van voorwaardelijke huurcontracten is één van de dwangmiddelen die stadsdeel Slotervaart samen met de corporaties inzet om de leefbaarheid en veiligheid in de wijk Overtoomse Veld te vergroten. Probleemgezinnen moeten beseffen, aldus stadsdeelvoorzitter Ahmed Marcouch, dat hun woongedrag in de gaten wordt gehouden en dat stevige consequenties het gevolg kunnen zijn, als ze zich niet aan de voorwaarden houden.

Tegelijkertijd werkt stadsdeel Slotervaart aan het verminderen van het aantal zogeheten multi-probleemgezinnen. Het gaat daarbij om gezinnen met meerdere problemen onder één dak, zoals huiselijk geweld, schulden, sociaal isolement en delinquentie. [BP]

Amsterdam verhoogt grondprijzen nieuwbouw

De gemeente Amsterdam verhoogt ondanks de economische crisis de grondprijzen voor nieuwbouwwoningen. Binnen de ring gaan de prijzen gemiddeld met twee procent omhoog, buiten de ring met gemiddeld veertien procent. Dit heeft wethouder Van Poelgeest van Grondzaken bekendgemaakt. De prijzen gelden vanaf 1 januari 2010. Aanleiding voor de verhoging is de stijging van de woningprijzen. De grondprijzen waren nog gebaseerd op het prijspeil van de woningmarkt in oktober 2007. Momenteel dalen de prijzen, maar vergeleken met 2007 is per saldo nog sprake van een stijging. Woningcorporaties betalen een grondprijzeverhoging van 1,6 procent. In een reactie in Het Parool tonen de Amsterdamse corporaties en de Neprom (commerciële ontwikkelaars) zich verbijsterd dat Amsterdam de grondprijzen verhoogt terwijl de huizenprijzen alleen maar zakken. [BP]

Bestuurlijke boete tegen woonfraude

Wethouder Hans Gerson van Volkshuisvesting wil een bestuurlijke boete invoeren tegen woonfraude. Wie de Huisvestingswet overtreedt, kan rekenen op een boete die kan oplopen tot 18.500 euro. De wethouder gaat ervan uit dat de mogelijkheid om hoge boetes op te kunnen leggen, een grote preventieve werking heeft. Tot nu toe kon Amsterdam al wel een dwangsom opleggen om frauduleuze woonsituaties tegen te gaan. Invoering is afhankelijk van instemming van de Stadsregio. [BP]

Buitenlandse investeerder in studentenwoningen

Private-equitybedrijf Carlyle Group wil in samenwerking met de Benelux Property Group een portfolio opbouwen van vijfduizend tot zeventien duizend studentenwoningen in studentensteden in Nederland en België. De verwerving van de daarvoor benodigde 20 tot 25 gebouwen in onder meer Amsterdam moet binnen vijf jaar gestalte krijgen. Carlyle zal de afgeronde projecten voor een periode van 20 tot 25 jaar verhuren aan City Living, dat moet uitgroeien tot marktleider op het terrein van studentenaccommodaties. In het Verenigd Koninkrijk biedt City Living al 60.000 studentenbedden. [BP]



Corporatieplannen voor Oost opgefrist

Zes corporaties willen een 'frisse doorstart' maken met het nieuwe fusiestedsdeel Oost, waarin Oost-Watergraafsmeer en Zeeburg worden samengevoegd. Daartoe hebben zij een gezamenlijk aanbod gedaan aan de politiek. Volgens initiator Eric van Kaam, regiodirecteur Oost van Ymere, is dat een Amsterdams unicum. De betrokken corporaties willen de komende vier jaar voor een slordige 1,2 miljard euro investeren in het vernieuwen van de bestaande woningvoorraad, nieuwbouw, 'grootstedelijke opgaven' en maatschappelijk vastgoed in het gebied tussen Amstel en IJmeer.

De plannen zijn niet zozeer nieuw, wel zijn ze concreter, zegt Evert Bartlema, directeur van Rochdale. Alleen al in leefbaarheidsprojecten stoppen de corporaties 27 miljoen. Van Kaam: "Wonen gaat om meer dan woonruimte. Daarom hebben we een gezamenlijke aanpak met alle corporaties en het nieuwe stadsdeel nodig om effectiever te werken aan betere wijken." De betrokken corporaties zijn Ymere, de Alliantie Amsterdam, Eigen Haard, De Key, Rochdale en Stadgenoot.

Sommige daarvan hebben met name in Oost-Watergraafsmeer te maken gehad met slepende planvorming. Toch richt Bartlema zich op de toekomst: "We willen op een transparante manier bouwen aan onderling vertrouwen." De corporaties zien een voorbeeld in de integrale aanpak zoals de Alliantie, Ymere, Eigen

Haard en stadsdeel Zeeburg sinds enkele jaren hanteren in de Indische Buurt, en die in de wijkaanpak van de Transvaalbuurt navolging kreeg. De corporaties pleiten ervoor dat het nieuwe stadsdeel zich organiseert op die integrale benadering, meer aandacht geeft aan beheer en onderhoud van de openbare ruimte en zorg draagt voor voldoende voorzieningen voor jongeren.

Stadsdeelbestuurder Nico Papineau Salm is positief over het aanbod van de corporaties. Toch verwacht hij nog een stevige politieke discussie over het overnemen van maatschappelijk vastgoed en de rol van corporaties op het gebied van leefbaarheid. Salm zegt nu al moeite te hebben om te investeren in het verbeteren van de openbare ruimte in de Indische Buurt. Ook de corporaties zullen vanwege de crisis prioriteiten moeten stellen. Transformatie van de woningvoorraad, alleen al goed voor een half miljard euro, krijgt voorrang. Van Kaam: "Waar mensen wonen, moet je toch woningen vernieuwen en die willen we ook verduurzamen. Met nieuwbouw kan je flexibeler omgaan." Volgens Bartlema 'wordt het spannend' in de gebieden Oostpoort en Zeeburgereiland. Over Overamstel zegt hij nu al de ontwikkeling pas over drie jaar te willen starten. "Maar als het nieuwe stadsdeel ons aanbod aanneemt, dan hebben we over vier jaar geen achterstandswijken meer." [JZ]

Ymere koopt appartementen Oostpoort

Ymere koopt 137 van de 205 appartementen boven het nieuwe winkelcentrum in Amsterdam-Oost. De woningen gaan in de verhuur. Daarmee lijkt de bouw van het westelijke deel van Oostpoort (17.000 m2 winkels en horeca, parkeergarage met 870 plaatsen en 344 woningen) vlot getrokken. Eerder dit jaar werd de bouw uitgesteld.

Verder komen gemeente en Rijk met financiële steun over de brug. Ontwikkelingsconsortium OCP zet dertig woningen boven het Huis van de Dans om in 48 beter verkoopbare starterswoningen. OCP - een combinatie van Bouwfonds, Ymere en Stadgenoot - verwacht begin volgend jaar met de bouw te kunnen beginnen.



IJburg juist goed voor natuur

De natuur in en rond het IJmeer is er nu beter aan toe dan voor de bouw van IJburg. Dit blijkt uit het rapport 'IJburg, te gast in de natuur' van gemeentelijk stadsecoloog Remco Daalder. Toen de bouw van IJburg begon, werd door milieuorganisaties gevreesd dat de natuur rond de nieuwe wijk nooit meer hetzelfde zou zijn. Zo werd voor het einde van de ringslang gevreesd. "Zonder de bouw van IJburg zou de natuur in het IJmeer waarschijnlijk nog in dezelfde slechte staat

zijn als dertien jaar geleden," stelt Daalder. "Op het moment dat er een maatschappelijk belang bij is, wordt er aandacht en geld aan besteed en ondergaat de natuur wel degelijk een verbetering."

De stadsecoloog is voorstander van de aanleg van de tweede fase van IJburg. Volgens hem wordt door de aanleg van extra eilanden de migratie van dieren van Amsterdam naar Waterland vergemakkelijkt. Zij hebben dan verschillende rustpunten tijdens de overtocht. [BP]



Burgemeester Vening Meineszlaan in Slotermeer

Bewoners boos over sloop Slotmeer

De bewoners van Slotmeer maken massaal bezwaar tegen de vernieuwing van hun wijk. Zo is eind oktober duidelijk geworden tijdens een hoorzitting van stadsdeel Geuzenveld-Slotmeer. Naar schatting vijfhonderd bewoners maakten daar duidelijk zich niet in de plannen te kunnen vinden. Stadsdeel en corporaties hebben het voornemen de komende jaren van de in totaal 5300 aanwezige sociale huurwoningen bijna de helft te slopen. Ruim zevenhonderd woningen worden gerenoveerd. En zevenhonderd woningen gaan in de verkoop. Volgens de bewoners is over dit plan geen overleg met hen gevoerd. Ook sluiten de plannen niet aan bij

de problemen die zij dagelijks ervaren. Het stadsdeel moet volgens hen eerst de verrommeling van de buurt aanpakken. Verder bestaat bij hen de vrees dat de huren voor de nieuwbouw en de gerenoveerde woningen te hoog worden en dat er onvoldoende sociale huurwoningen terugkomen om alle bewoners in hun eigen wijk te huisvesten. Ten slotte ontbreekt het volgens de boze bewoners aan voldoende nieuwe woningen voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens. De betrokken bewonerscommissies en de Huurdersvereniging Amsterdam dringen bij het stadsdeel en de corporaties aan op de ontwikkeling van alternatieve plannen. [BP]

Rochdale koopt woningcomplexen terug

Rochdale koopt van woningbelegger Nawon de flats Geldershoofd en Hogevecht in Amsterdam-Zuidoost terug. De zakelijke relatie tussen de partijen wordt beëindigd, zo heeft de woningstichting bekendgemaakt. De terugkoop is onderdeel van de gezondmaking van de corporatie. Daarnaast vindt Rochdale het volkshuisvestelijk gezien beter om het beheer van beide complexen in eigen handen te hebben. Rochdale verkocht de flats Hogevecht (ca. 250 woningen) en Geldershoofd (ca. 500 woningen) in 2006 en 2007 aan Nawon. Het dagelijks beheer bleef daarbij in handen van de woningstichting. Na de bestuurscrisis eind 2008 en de negatieve publiciteit over deze transacties, werd door de externe toezichthouders aangedrongen op financieel neutrale terugkoop. De totale koopprijs bedraagt ca 46 miljoen euro. Complex Geldershoofd blijft in verhuur. Voor Hogevecht geldt dat de verkoop van woningen doorgaat. [BP]

Grote gezinnen lopen huurtoeslag mis

Gezinnen met drie of meer kinderen krijgen tot bijna veertig euro per maand minder huurtoeslag dan ouderen of eenpersoonshuishoudens, zo blijkt uit berekeningen van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) en brancheorganisatie Aedes. Zij hebben de Tweede Kamer in een brief opgeroepen aan deze ongelijkheid een einde te maken.

Volgens de AFWC en Aedes zorgt een weeffout in het huurtoeslagstelsel ervoor dat ouderen en eenpersoonshuishoudens wel extra huurtoeslag ontvangen voor een duurder en ruimere woning, terwijl grote gezinnen hier niet voor in aanmerking komen. "Dit belemmert de doorstroming op de toch al verstopte woningmarkten in de grote steden", constateert Aedes-voorzitter Marc Calon. "Corporaties hebben als kerntaak het verzorgen van passende huisvesting voor mensen die daar zelf niet goed in kunnen voorzien. En de leefsituatie van grote gezinnen die elke euro moeten omkeren, kan echt beter." Vragen om meer huurtoeslag in crisistijd ligt niet voor de hand, beseffen AFWC en Aedes. Uit berekeningen blijkt dat het gaat om maximaal zeven miljoen euro per jaar voor in totaal 30.000 gezinnen. [BP]

Streep in het zand?

Corporaties bouwen en beheren al lang niet meer alleen woningen. Er wordt stevig geïnvesteerd in leefbaarheid, schoolgebouwen en zorgcentra. Maar er vloeit ook corporatievermogen naar cultuurcentra (Beurs van Berlage, De Hallen), winkelpanden (Damrak), een campus (Universiteit van Maastricht) en een boot (SS Rotterdam). Waar ligt de grens? En hoe staat het met de commerciële vastgoedexpertise en het risicomangement van corporaties?

Bas Donker van Heel

Dat moderne corporaties de grenzen van hun wettelijk vastgelegde 'prestatievelen' opzoeken is geen nieuws. Politici en maatschappelijke organisaties dringen er bij corporaties ook sterk op aan niet alleen in woningen te investeren. Maar na een aantal financiële debacles, met als dieptepunt de SS Rotterdam, begint de landelijke overheid strepen in het zand te trekken. Zo floot minister Van der Laan de Amsterdamse woningcorporatie De Key terug toen die zo'n 55 miljoen euro wilde investeren in de ombouw van de voormalige tramremise in Oud-West tot een cultuur- en uitgaanscentrum.

Uit een recent onderzoek van de Vereniging van Toezichthouders van Woningcorporaties bleek dat het risicomangement van ongeveer een derde van de toegelaten instellingen niet voldoet. Dat zijn ook

de bevindingen van organisatieadviseur Sjoerd Blokpoel (Twynstra Gudde), die een eigen onderzoek verrichtte. "Bestuurders zijn soms blind voor risico's. Als corporaties zich doelen stellen moeten ze die vertalen in hun manier van werken en financieel onderbouwen", zegt hij. "Vaak zie je dat aparte afdelingen eigen projecten doen, vanuit een afzonderlijke strategie. Dat maakt het lastig om risicoafwegingen af te stemmen."

Hij benadrukt dat risicomangement niet alleen betrekking heeft op financiën. "Je moet de haal-

het ministerie puinruimen bij woningcorporatie Sint Servatius in Maastricht, die failliet dreigt te gaan omdat de bouwkosten van de nieuwe campus in Maastricht volledig uit de hand lopen. En het is niet de enige corporatie onder verscherpt toezicht.

Checks and balances

Een belangrijke factor in het risicomangement zouden de toezichthouders moeten zijn, zeker als corporaties bovenop hun bekende taken andere ambities koesteren. Zoals het investeren in maatschap-

Gerard Anderiesen: "maatschappelijk vastgoed bestaat helemaal niet"

baarheid van je ambities ook op andere aspecten overwegen. Dat betekent dus dat je alle risico's expliciet benoemt en daarop de keuzes van projecten baseert. Als voor een corporatie bijvoorbeeld een investering in vastgoed commercieel interessant is, maar geen maatschappelijke waarde toevoegt, zou je het niet moeten doen."

En wie het niet goed doet gaat voor de bijl. Zo gaat de Amsterdamse ex-wethouder Duco Stadjig namens

pelijk en commercieel vastgoed. "Het bouwen van woningen is vrij overzichtelijk, maar de opdrachten van vandaag zijn steeds complexer geworden. Het gaat vaak om inbreiding met verschillende eigendomsvormen. Dan moeten toezichthouders scherp analyseren of checks and balances in een organisatie op orde zijn", zegt volkshuisvestingsadviseur en interim-manager Koos Parie. "Zo voorkom je dat een ambitieuze bestuurder op de loop gaat met een 'presidentieel project'. Bij de meeste corporaties wordt de laatste tijd door de Raad van Toezicht overigens serieus gekeken naar investeringen in vastgoed en de bijbehorende risico's."

De kwaliteit om dat te kunnen beoordelen is aanwezig, meent hij. "Selectie en zittingstijd van toezichthouders worden beter geregeld. Het is een echt vak geworden, geen bijbaantje of easy money. Soms organiseert men een aparte vastgoedcommissie."

Als hier en daar iets hapert aan het toezicht, ligt dit niet aan de governance code van Aedes en de Vereniging van Toezichthouders. "Die is goed", zegt Parie, "je moet de code



Adviseur Koos Parie: "Van bestuursleden met twintig commissariaten verwacht ik niet dat ze het kunnen opbrengen er voldoende denktijd in te steken"

alleen wel serieus nemen. Dat betekent bijvoorbeeld dat je je niet op één vastgoedexpert in de raad moet verlaten, maar dat alle toezichthouders meedenken. Geen hamerstukken! Af en toe een slimme opmerking plaatsen volstaat niet. Je moet er echt denktijd in steken. Van personen met twintig commissariaten verwacht ik niet dat ze dit kunnen opbrengen.”

Huurder maakt het verschil

Over naar het verschil tussen maatschappelijk en commercieel vastgoed. Een in de praktijk gebruikt onderscheid is kijken naar de huurder. Een nieuwe gezondheidspost in een vernieuwingsbuurt waar een corporatie veel bezit heeft, valt dan eventueel nog onder ‘maatschappelijk’ vastgoed. Maar een gewone dokter of apotheek wordt gezien als ondernemer en maakt het vastgoed daarmee ‘commercieel’. Bij gecombineerde projecten is het overigens niet al te ingewikkeld investeringskosten en geldstromen apart te berekenen.

Maar daarmee voorkom je nog niet dat corporaties zich dreigen te vertillen aan projecten met een sterk commercieel karakter. Bovendien behoort een huisarts of een apotheker niet tot de doelgroep van een corporatie.

“Maatschappelijk vastgoed bestaat helemaal niet”, zegt Gerard Anderiesen, directeur van Stadsgenoot. “Je moet niet naar de stenen kijken, maar naar de gebruiker. En dat kan in de loop van de tijd veranderen. Dat geldt zelfs voor woningen. Een huurwoning kan een vrije sectorwoning worden. Je kunt het niet los zien van de marktsituatie.”

Stadgenoot heeft door de gewijzigde economische omstandigheden het totale investeringsprogramma moeten herzien. Kort daarvoor is met steun van de gemeente nog voor miljoenen winkelruimte

aangekocht op het Damrak door dochter Stadsgoed. “Op dit moment zullen we toch vooral de onrendabele top op sociale huurwoningen moeten nemen. Als je al commercieel investeert moet het absoluut kostendekkend zijn,” zegt Anderiesen. “Je moet kunnen verantwoorden dat projecten uiteindelijk bijdragen aan je centrale doelstelling. De discussies gaan altijd over de tien procent aan de randen van je activiteiten. Uitbreiding van de regels is niet wenselijk. Ik voel meer voor het begrip ‘proportioneel’. Dus: activiteiten toestaan, maar de omvang beperken.”

Weglekkend vermogen

Jan van der Moolen, directeur van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), waakt daarover. Dat ondervond onder meer De Key, dat een miljoeneninvestering wil plegen in het geplande uitgaanscentrum De Hallen in Oud-West. Na een ingreep van het CFV en de minister, onderhandelt de corporatie nu over een bescheidener investering en meer financiële inbreng van andere partners. “De investeringen van Sint Servatius en Woonbron bleken ook te commercieel. Vergeet niet dat hiervoor vermogen is ingezet dat bestemd is voor kernactiviteiten.”

Voor Van der Moolen spelen er twee discussies: wat zijn kernactiviteiten en gaat het om geborgde of niet geborgde investeringen. De uitkomst van die discussies is nog niet helder. Maatschappelijk gebonden vermogen wordt gebruikt voor dekking of financiering van niet borgbare activiteiten. Er is dus feitelijk sprake van het weglekken van vermogen. Voorlopig opereren corporaties dus in een grijs gebied. Wel zijn ze afhankelijk van toestemming van het ministerie.

Minister Van der Laan ondersteunt de constructie met een dochteron-

derneming, een aparte juridische entiteit. Die zou bij commerciële projecten verplicht zijn om mede-investeerders te zoeken. Maar dat biedt nog geen afdoende oplossing als het eventueel misgaat met commerciële projecten. Van der Moolen: “Je moet de verantwoordelijkheidsvraag helder hebben. In hoeverre is de moeder aansprakelijk? En als een corporatie, zoals Sint Servatius, door commerciële activiteiten dreigt om te vallen, mag ze dan aanspraak maken op saneringssteun van het fonds? Bovendien stelt een cofinancier eisen, bijvoorbeeld dat de moeder zich financieel garant stelt bij commerciële activiteiten van de dochter. Dat is principieel onjuist, want zo krijg je geen level playing field.”

En dan nog blijken prognoses soms zeer onbetrouwbaar. Zo werd de SS Rotterdam begin 2005 voor het eerst genoemd in een jaarverslag. Voor 24 miljoen. Later rezen de kosten de pan uit. “Als je toetst op het moment van investeren ga je voorbij aan de risico’s die zich daarna kunnen voordoen”, zegt Van der Moolen, “maar het traject is dan al ingezet. Je hebt dus meer ijkmomenten nodig.”

Overigens ziet hij toch nog een zonnige kant aan de diverse fiasco’s. “Incidenten werken als prikkel. Het besef, bijvoorbeeld, dat een raad van toezicht nooit op routine mag opereren, is echt wel doorgedrongen. Op dat punt zie je nu een hele snelle en positieve ontwikkeling.” ■



Jan van der Moolen, directeur van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), adviseerde de minister de miljoeneninvestering (zo'n 50 miljoen euro) van De Key in het geplande uitgaanscentrum De Hallen te blokkeren.

Wil de beste scholenbeheer

Betere schoolgebouwen, korte lijnen met naschoolse opvang en welzijnsorganisaties en een ontmoetingscentrum in de buurt. Dat zijn de voordelen van brede scholen, vindt men ook in Amsterdam. Maar wie betaalt de extra kosten voor zo'n mooi gebouw en het gemeenschappelijk beheer? Corporaties hebben zich opgeworpen om dergelijke multifunctionele gebouwen neer te zetten en te beheren. Maar ze zitten soms niet op één lijn met schoolbesturen en stadsdelen. En de crisis zet ze aan het denken.

Joost Zonneveld

Een school bouwen is een kostbare zaak. “Een onderwijsgebouw neerzetten kost altijd meer dan de normvergoeding die we van het rijk krijgen,” zegt Chris de Wild Propitius, onderwijswethouder van Noord. Het stadsdeel boven het IJ staat voor een enorme uitdaging de komende jaren als het om het vernieuwen van schoolgebouwen gaat. Noord heeft verschillende Vogelaarwijken en nieuwbouwgebieden binnen de grenzen. In totaal lopen met vijf verschillende woningcorporaties

onderhandelingen over liefst tien nieuwe brede scholen. De extra kosten lopen in de miljoenen. Daarom verbaast het niet dat De Wild Propitius samenwerking met woningcorporaties zoekt. “Zij hebben een maatschappelijke taak en

ners gebruik van kunnen maken. En dat is ook goed voor het vastgoed dat we in die wijk hebben staan.” Voor stadsdeel Amsterdam-Noord geldt dat de samenwerking met woningcorporaties wel gezocht móet

“Ymere kan niet de tekorten van de overheid blijven aanvullen”

zijn steeds vaker bereid om ook scholen te ontwikkelen.” Dat geldt ook voor Ymere dat volgens Karin Reilingh, lid van het brede-scholenteam van die corporatie, acht brede-scholenprojecten in Amsterdam in voorbereiding of ontwikkeling heeft. “Wij denken dat het belangrijk is dat in wijken een goede sociale infrastructuur bestaat. Daar zijn voorzieningen voor nodig zoals een school waar kinderen, ouders en buurtbewo-

worden om de onderwijshuisvesting ingrijpend te vernieuwen. Maar het gehele proces overzien is voor alle partijen – schoolbesturen, stadsdelen en woningbouwcorporaties – niet eenvoudig. Met de bouw en het beheer van brede scholen in Amsterdam nog relatief weinig ervaring is opgedaan, zeker op de langere termijn. Reilingh: “Het is niet even een paar woningen neerzetten, het gaat erom echt alle toekomstige gebruikers mee te

MFC BINNENHOF

Het Multifunctioneel Centrum Binnenhof in Buitenveldert is, zeker voor Amsterdam, een vroeg voorbeeld van een brede school. Het grote complex is vanaf 1999 in vijf jaar tijd gebouwd. Het bevat twee basisscholen, twee peuterspeelzalen, buitenschoolse opvang, ontmoetingscentra, een gymzaal, 154 woningen en een ondergrondse parkeergarage. De woningen zijn gebouwd om de tekorten op de bouw van de voorzieningen op te kunnen brengen. Stadsdeel Zuideramstel was opdrachtgever van het project, dat direct na oplevering een stevig exploitatietekort kende, zegt stadsdeelbestuurder Duco Adema. “Dat had vooral te maken met het faillissement van welzijnsorganisatie

Alcides, die een behoorlijk groot deel van het gebouw zou huren.” Het kwam neer op een jaarlijks tekort van acht ton, dat inmiddels is gehalveerd. “De nieuwe welzijnsaanbieders hebben een kleiner aanbod en daardoor hebben ze minder ruimte nodig. Bovendien moesten we het beheer uitbesteden dat Alcides ook zou doen. Daar kwam bij dat commerciële partijen weinig interesse hebben om in een gebouw te zitten waar ook scholen en kinderopvang zijn gevestigd. Dat is ons nogal tegengevallen.” Ook de afspraken met de betrokken partijen hadden beter gekund, vindt Adema.

Terugkijkend had volgens hem het plan van eisen dat meer dan tien jaar geleden werd opgesteld duidelijker moeten zijn. “Er is destijds onvoldoende gekeken naar de werkelijke ruimtebehoefte van de partijen die in het MFC zouden trekken. Het gebouw is dus gewoon te groot.” Een ‘voordeel’ van het afhaken van Alcides is dat het beheer, dat de welzijnsclub op zich zou nemen, is uitbesteed aan een professionele partij. “Ook al kost het extra geld, in een dergelijk groot complex is dat geen overbodige luxe.” Adema is in overleg met woningcorporaties om de exploitatie op zich te nemen. “Maar de laatste tijd is het vanuit die hoek nogal stil.” Of het beter was geweest als een woningcorporatie het MFC had ontwikkeld? Adema twijfelt daarover. “Je kan je afvragen of het de kerntaak is van een stadsdeel om vastgoed te beheren en je loopt risico vanwege financiële tekorten, maar je kan wel meer invloed uitoefenen op de invulling ervan als je eigenaar bent.”



der opstaan?

— DOSSIER —
— MAATSCHAPPELIJK
— VASTGOED —

11



DE brede school, Egoliplein, waarin drie scholen op een locatie zijn samengevoegd.

krijgen in het gemeenschappelijke doel. Daar gaat veel energie in zitten.” Daarom wil De Wild Propitius dat zijn stadsdeel de regie over het proces behoudt. “Het bouwen van scholen is nieuw voor corporaties en schoolbesturen. Je moet oppassen dat ze niet in een moeras zakken.” Volgens Dirk Bergvelt van Architectuur Lokaal, dat onderzoek deed naar het opdrachtgeverschap bij brede scholen, heeft ‘de betrokkenheid van corporaties de ontwikkeling van brede scholen complexer gemaakt.’

Wel of geen corporatie

Bij de andere partijen bestaan soms twijfels over het erbij betrekken

van corporaties, vooral als het om het economisch eigendom van het vastgoed gaat. Corporaties stellen nogal eens als eis dat op termijn het gebouw een andere functie kan krijgen, waardoor dat commercieel verhuurd kan worden en de in-

‘Je hebt meer invloed op de invulling als je eigenaar bent’

vestering uiteindelijk rendabel kan worden. Jacques Thielen, directeur van woningcorporatie Far West: “In het geval van de brede school De Nieuwe Seneca die wij in West ontwikkelen houden we daar zelfs bij het ontwerp al rekening mee.” Reilingh zegt dat ook Ymere er de

voorkeur aan geeft het gebouw in bezit te houden, maar er zijn ook voorbeelden waar dat niet is gebeurd. “Het belangrijkste is dat die voorziening er komt.”

Stadsdeelbestuurders worstelen met het uit handen geven van

het eigendom. Duco Adema van Zuideramstel: “Corporaties zijn meer ervaren op het gebied van vastgoedbeheer, maar als je een gebouw in bezit hebt, dan kan je ook meer invloed hebben op de invulling ervan.” Voor Dick Jansen, onderwijswethouder in

Westerpark en voorzitter van het Amsterdamse Steunpunt Brede School - een expertisecentrum voor de stadsdelen - is het reden om de gebouwen in eigendom te houden. “Daarbij is het betalen van dertig jaar huur gewoon duurder.” Bovendien wijst hij erop dat het oude schoolgebouw dat de onderwijsfunctie verliest, vrijkomt voor andere maatschappelijke functies. “Een taalcentrum, een consultatiebureau of ateliers kunnen dan voordelig in gebouwen die intussen een lage boekwaarde hebben.”

Waar de samenwerking met woningcorporaties wel wordt gezocht, hebben schoolbesturen

MGR. BEKKERSSCHOOL

De Mgr. Bekkersschool in Nieuwendam-Noord was aan een nieuw onderkomen toe. De brede school maakt deel uit van de vernieuwing van het gebied, dat als Vogelaarwijk is aangemerkt. Het is de bedoeling dat er uiteindelijk vier brede scholen in Nieuwendam-Noord komen. Projectleider Marjanne Grotenhuis: “Het zijn alle vier zwarte scholen, die kunnen wel iets extra’s gebruiken.” De brede scholen in Nieuwendam-Noord moeten een duidelijke buurtfunctie krijgen, met alle vier een eigen profiel. Stadsdeelbestuurder De Wild Propitius: “Bij de een is dat muziek, de ander ‘groen’ en in het geval van de Mgr. Bekkersschool sport. De nieuwbouw is nu net klaar en heeft een prachtige sporthal bovenop het gebouw waar de naschoolse opvang en ook buurtbewoners gebruik van kunnen maken.” De Mgr. Bekkersschool, onderdeel van de katholieke Asko, is gerealiseerd door het stadsdeel en heeft 250 vierkante meter meer oppervlakte dan het oude gebouw, bedoeld voor de voorschou, ontmoetingsruimte en sporthal. Grotenhuis zegt dat in de beginfase wel met Stadgenoot is gesproken, maar dat die is afgehaakt omdat de woningcorporatie de onrendabele investering te hoog vond. “Wij wilden de vernieuwing hoe dan ook doorzetten en daarom is het stadsdeel toch zelf met de bouw van de school begonnen.”





De Kraal, Oostpoort, Oost-Watergraafmeer



De Zeeheld, Roggeveenstraat, Westerpark

— DOSSIER —
MAATSCHAPPELIJK
VASTGOED
 —



nogal eens last van koudwater-vrees, vinden stadsdeelbestuurders. Hoewel de gemeente alleen subsidie voor een brede school verleent als het gebouw gegarandeerd 35 jaar een onderwijsfunctie behoudt, schrikken schoolbesturen om verschillende redenen toch vaak terug. Joop Overmars van de Asko, het schoolbestuur van katholieke basisscholen: “Het is vaak nog erg onduidelijk wat tijdens en na de bouw precies de kosten zijn. Als je zeggenschap hebt over de gebouwen, dan kan je daar beleid op maken en bijvoorbeeld kiezen voor het bundelen van locaties. Als je dat uit handen geeft aan een corporatie, dan kan dat niet meer. Daarom zijn wij het liefste zelf bouwheer. En ik vind dat de gemeente een modelverordening moet maken, waarin regels komen hoe prijzen verrekend worden, hoe met schade van dubbel gebruik wordt omgegaan en schoonmaakkosten worden geregeld.”

Moeizaam samenwerken

De samenwerking tussen gebruikers van een brede school is in de praktijk niet vanzelfsprekend, waardoor extra kosten worden gemaakt voor het gemeenschappelijke beheer en de coördinatie van activiteiten - die de brede school meerwaarde moeten geven. Dat is ook de ervaring van Ymere. Reilingh: “We willen de samenwerking tussen partijen en de functie als ontmoetingscentrum voor de buurt meer gaan aanjagen.” Daar ligt juist een sociaal belang voor de corporatie. De vraag is volgens haar alleen hoe ver een corporatie daarin moet gaan. “Het kost ook extra geld en daar willen we met de betrokken stadsdelen naar kijken.”

Bergvelt van Architectuur Lokaal vraagt zich af of de samenwerking met woningcorporaties de komende jaren door zal zetten. “Wat je regelmatig ziet is dat bij de ontwikkeling van een brede school de prioriteiten verschuiven

COMMUNITY CENTER AUGUST ALLEBÉ

Aan het August Allebéplein in Slotervaart komt een zogenoemd community center. “Het moet het sluitstuk worden van de vernieuwing van Overtoomse Veld, hét ontmoetingscentrum voor de buurt,” zegt Jacques Thielen, directeur van woningcorporatie Far West. Een community center is een brede school-plus, naar Amerikaans voorbeeld. Het complex wordt opgeknipt in drie afzonderlijke gebouwen, maar het moet als één geheel functioneren. Aanleiding was het matige niveau van het onderwijs in de buurt. De al jaren als zwakke school aangemerkte Ru Paré, die al een brede school is, trekt over een jaar of vier in de nieuwbouw, is de bedoeling. Naast de school krijgt een keur aan instanties en activiteiten een plek in het gemeenschapscentrum: de voorschool, buitenschoolse activiteiten, een kinderdagverblijf, een ouder-kindcentrum (OKC), een bibliotheek en sport. Volgens Thielen een behoorlijke uitdaging om alle partijen op één lijn te krijgen. “Vooraf zegt iedereen dat hij wil samenwerken, maar als je het concreet maakt dan wordt het toch heel lastig. Want iedereen heeft zijn eigen wensen en vooral het delen van ruimte

blijkt voor de school, maar ook voor anderen moeilijk te liggen. Daar zijn we nog niet uit.”

En dan is er nog het gemeenschappelijke beheer van de gebouwen. “Dat zijn extra kosten en die moeten toch door de huurders worden opgebracht, uiteindelijk denkt iedereen dan al snel: ik regel mijn eigen beheer wel, maar dat werkt niet in een centrum dat meer moet zijn dan de afzonderlijke delen.” Het idee is nu dat een aparte stichting het beheer gaat organiseren, maar hoe bereken je de kosten voor het gebruik van de verwarming en het meubilair dat sneller slijt door dubbelgebruik na schooltijd? Het zijn ingewikkelde onderhandelingen, erkent Thielen.

In totaal ontwikkelen de corporaties 90.000 vierkante meter maatschappelijk vastgoed in de Westelijke Tuinsteden, waarbij bedongen is dat op termijn een andere functie aan die gebouwen gegeven mag worden. Bijvoorbeeld als het aantal kinderen in een buurt afneemt. “Dan kunnen we de onrendabele investering terugverdienen, maar of dat ook lukt is nu nog niet te voorzien.”



DE brede school, Egoliplein, Zuidoost



Joop Westerweelschool, Balboaplein, De Baarsjes

doordat woningen aan het project worden toegevoegd. Met als risico dat er minder aandacht is voor het gebruik als school, terwijl het daar toch om begonnen is.” Met de verkoop van woningen moeten de tekorten op de bouw van een brede school worden weg-gewerkt, maar juist daar stukt het

momenteel. Thielen maakt zich dan ook zorgen over de crisis. “Het is nog niet tot stilstand gekomen, maar het gaat wel krakend en piepend.” Ymere zal ook prioriteiten moeten stellen, en die liggen in de Vogelaar- en nieuwbouwwijken. Reilingh: “De acht scholen die we nu ontwikkelen, zetten we

waarschijnlijk wel door, maar ik verwacht dat we scherpe keuzes moeten gaan maken en risico’s meer gaan afdekken. Ymere kan niet de tekorten van de overheid blijven aanvullen door brede scholen met verlies te bouwen.” En dan is er nog de landelijke discussie over de vraag in hoeverre

corporaties zich met maatschappelijk vastgoed moeten bezighouden. Volgens Reilingh kan zo een vreemde situatie ontstaan waarbij lokale overheden om maatschappelijke investeringen van woningcorporaties vragen, maar de landelijke overheid daar vragen bij stelt. ■

Met en maatschappelijke effecten van investeringen even zinvol als lastig

Investeringen van onzichtbare waarde

Woningcorporatie Ymere wil structureel de maatschappelijke effecten van investeringen in kaart brengen aan de hand van een MKBA, een maatschappelijke kosten-batenanalyse ontwikkeld door onderzoeksbureau RIGO. “Maar uiteindelijk blijft het lastig om sociale effecten in geld uit te drukken.”

Joost Zonneveld

Veel beslissingen om te investeren worden voor een belangrijk deel op basis van gevoel genomen, zegt Jeroen Frissen, manager advies en innovatie bij woningcorpora-

tie Ymere. “Er komen mogelijkheden voorbij en we gebruiken dan onze ervaring als ondernemende corporatie om te beslissen of we in een project stappen of niet. Maar een degelijke analyse ontbreekt nogal eens.” Daarnaast speelt al jaren, maar de laatste tijd nog meer dan voorheen, de discussie over de vraag in hoeverre woningcorporaties in maatschappelijk vastgoed moeten investeren. Frissen: “Over het doel verschillen we eigenlijk nooit van mening met de overheid, maar wel over de taakverdeling en de rol van corporaties daarbij.”

Uit behoefte aan een steviger kader om investeringen af te wegen én om te laten zien wat de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed oplevert, heeft Frissen een maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA) laten ontwikkelen door onderzoeksbureau RIGO. Eén van de projecten die Ymere onder de loep heeft laten nemen is de herontwikkeling van de voormalige Ambachtsschool aan het Timorplein in de Indische Buurt.



Freddie Rosenberg (RIGO) en Jeroen Frissen (Ymere)

Rosenberg: "Maatschappelijke kosten-batenanalyses zijn nog maar weinig door woningcorporaties gemaakt"

De aankoop van dat pand, samen met twee andere partijen, was ook zo'n kans die voorbij kwam. Uit de MKBA van RIGO blijkt dat het goed heeft uitgekapt, vertelt Freddie Rosenberg, die het instrument voor Ymere ontwikkelt.

"Maatschappelijke kosten-batenanalyses zijn wel al eerder gemaakt, bijvoorbeeld voor grote infrastructurele projecten als de Betuwelijn, maar het gebeurt nog maar weinig door woningcorporaties voor individuele projecten in een buurt," zegt Rosenberg. In de MKBA wordt geprobeerd om de positieve en negatieve maatschappelijke effecten van de investering in het gebouw in geld uit te drukken, waardoor niet alleen kosten van de herontwikkeling en de huuropbrengsten worden meegewogen, maar ook bijvoorbeeld de stijging van de huizenprijzen in de omgeving, net als het stijgend aantal inbraken. "Het meest opvallende is dat, hoewel de huizenprijzen in de periode 2006-2008 in de gehele Indische Buurt flink zijn gestegen, de woningen vlakbij het vernieuwde Timorplein nog meer waard zijn geworden." Dat is volgens Rosenberg direct toe te schrijven aan het verbeterde imago en de levendigheid die het gevolg zijn van de herontwikkeling. De bioscoop annex restaurant/café Studio K trekt studenten uit de hele stad en hostel Stayokay

toeristen uit de hele wereld. "Het project heeft geleid tot betere voorzieningen in de buurt en de levendigheid is toegenomen. Dat zie je terug in de huizenprijzen. Mensen hebben er meer geld voor over om daar in de buurt te wonen."

Rekenen maar

De herontwikkeling van Timorplein 21 heeft Ymere 12 miljoen euro gekost, maar kreeg ook bijna 3 miljoen euro subsidie van de gemeente. De huurders van het gebouw profiteren van een lagere huur, maar het zijn vooral de eigenaren van woningen in de directe omgeving die garen spinnen bij het risico dat Ymere heeft genomen. Per saldo levert het project tussen de 5 en 17 miljoen euro op, verdeeld over verschillende partijen en afgezet tegen de situatie dat het gebouw nu nog leeg zou staan.

"De woningen vlakbij het vernieuwde Timorplein zijn meer in waarde zijn gestegen"

Voor Ymere zelf rolt een beperkte winst van een half miljoen euro uit de analyse van RIGO. De corporatie bezit vrijwel geen woningen in de buurt van het gebouw.

Uit de MKBA blijkt dat het zinvol is om niet alleen naar de directe investeringskosten en huuropbrengsten te kijken. De effecten zijn essentieel, juist van het toevoegen van voorzie-

ningen in een Vogelaarwijk als de Indische Buurt. Maar er zitten ook haken en ogen aan, vanwege de complexiteit. Zo profiteert collegacorporatie de Alliantie flink van de vernieuwing van Timorplein, omdat die wel woningen in de directe omgeving van het gebouw heeft staan. Die corporatie is al jaren in de omgeving bezig om woningen op te knappen. Het is daarom de vraag wat gebeurd zou zijn als het Timorplein tien jaar geleden was herontwikkeld, of ruim een jaar later nu de kredietcrisis zich laat voelen. "Het moment speelt zeker ook mee," zegt Rosenberg.

Bovendien wijst Marnix Koopman, onderzoeker duurzame woningkwaliteit aan de TU Delft, op een ander punt. "Wat was er gebeurd als het gebouw een heel andere functie had gekregen? Je moet oppassen om alle positieve effecten

op dat ene project terug te voeren. Amsterdam-Oost is ook gewoon een overloopgebied van de binnenstad."

Rosenberg is zich daarvan bewust: "We benaderen een dergelijk project op twee manieren: via interviews en enquêtes om uit te vinden of er een relatie bestaat tussen project en leefbaarheid en via harde cij-



fers over leefbaarheid en prijzen om de feitelijke ontwikkeling te zien." Een volgende stap is aan te geven of een project herhaalbaar is. "Hoewel we van een aantal typen sociale investeringen de effecten al aardig in kaart hebben, zijn onderzoeken zoals die naar het maatschappelijk rendement van Timorplein 21 van belang, omdat we zo kennis verzamelen. In de toekomst hopen we dan vooraf uitspraken te kunnen doen."

MKBA-light

Een voorspellende MKBA is nu nog een brug te ver. Toch is dat wel waar Frissen naartoe wil. "We willen naar een MKBA-light toe, waarbij we bij wijze van spreken op een





Uitzicht vanaf Shell-gebouw

A-4'tje een goed beargumenteerde inschatting kunnen maken van de kosten en baten van een investering waarbij de maatschappelijke kant wordt meegewogen." Toch zal Ymere nooit blind varen op zo'n rekensom, benadrukt hij. "Het helpt ons om keuzes te maken, maar ons gezond verstand en gevoel voor de markt zal daarbij net zo belangrijk zijn. Het is ook weer niet de bedoeling dat de technuten de overhand krijgen."

Want wat was er gebeurd als de MKBA die nu achteraf is gemaakt van tevoren gemaakt had kunnen worden? Had dat dan betekend dat Ymere niet in het project was gestapt? De opbrengst voor Ymere zelf is immers aan de lage kant,

ondanks het succes voor de Indische Buurt. Volgens Frissen is het Timorpleinproject hoe dan ook een succes, omdat 'aangetoond is dat het bedrijfseconomisch en maatschappelijk rendeerde'. Achteraf is

De opbrengst voor Ymere zelf is aan de lage kant, ondanks het succes voor de Indische Buurt

dat verdedigbaar, maar vooraf had dat gemakkelijk als een te groot risico bestempeld kunnen worden. Was het dan niet beter geweest als Ymere – indien het die kennis van tevoren had gehad – met andere stakeholders in de wijk was gaan praten om gezamenlijk te investeren? Rosenberg denkt dat daar wel kansen liggen. "Als je aan kan tonen

dat mensen gezonder worden door een investering of dat minder schade ontstaat, dan zou je andere partijen mee moeten kunnen krijgen." Maatschappelijk-vastgoed-specialist Marc van Leent is daarvan over-

tuigd. "De grote vraag is alleen hoe je andere partijen verleidt om mee te doen, omdat het lastig is om de effecten van tevoren in te schatten. Toch denk ik dat je afspraken kan maken en bijvoorbeeld na vijf jaar onafhankelijk onderzoek kan laten doen. Dan kan je de werkelijke kosten en baten verrekenen." Frissen is voor dergelijke samenwerking nog

een beetje huiverig, omdat hij vreest dat het gemakkelijk kan verzanden in een politiek spel. "Voorlopig zien wij dit toch vooral als een intern wegingsinstrument."

Ondanks de beperkte winst oogst Ymere ook veel goodwill met het project. Zeker bij het stadsdeel Zeeburg, dat enkele miljoenen subsidie gaf, zonder dat daar volgens de analyse baten tegenover staan. Maar dat is niet helemaal terecht, want het stadsdeel kent nu veel meer tevreden bewoners nu zij ook in hun eigen buurt uit kunnen gaan. En het imago van de Indische Buurt is sterk verbeterd, sinds toeristen uit de hele wereld en studenten uit de hele stad het Timorplein weten te vinden. En dat is onbetaalbaar. ■

Uitzicht vanaf Timorplein 21



Zeeburg wil van buurthuize

Stadsdeel Zeeburg onderhandelt met drie woningcorporaties over de verkoop van zijn maatschappelijk vastgoed in de Indische Buurt. In ruil voor een gematigde overnameprijs krijgt het harde garanties over het behoud van voldoende voorzieningen. Een definitief besluit valt enkele weken voor de fusie met Oost-Watergraafsmeer, dat juist afkoerst op een eigen vastgoedbedrijf.

Jaco Boer

Verskillende buurthuizen, enkele broedplaatsen, een paar kantoren, een café, maar ook een monumentaal woonhuis en het Albert Heijn-filiaal in de Molukkenstraat. In de loop der jaren heeft stadsdeel Zeeburg een flink aantal panden in de Indische Buurt in bezit gekregen. Soms was er sprake van een bewuste aankoop om maatschappelijke functies veilig te stellen. Maar er zijn ook bedrijfs-splinten die door de stadsvernieuwing in de jaren tachtig in handen zijn gekomen van de gemeente en later het stadsdeel.

Met uitzondering van de scholen en sportvoorzieningen gaat het in de Indische Buurt in totaal om een kleine dertig gebouwen waarvan er 21 een maatschappelijke functie hebben. Sinds anderhalf jaar onderzoeken het stadsdeel en drie corporaties met woningen in de wijk of deze panden aan de marktpartijen kunnen worden verkocht. “De overheid is niet de beste beheerder van gebouwen. Dat kunnen corporaties efficiënter en goedkoper”, vindt stadsdeelwethouder Jan Hoek. Corporaties zijn volgens hem via herontwikkeling ook beter in staat om buurtvoorzieningen op een hoger niveau te tillen. “Kijk maar naar het Timorplein. De jeugdherberg en Studio K zijn daar echt een icoon voor de buurt geworden. Het gemeenschaps-geld dat vrijkomt uit de verkoop van de stenen, kunnen wij ook gedeeltelijk weer in de openbare ruimte steken. Zo help je de buurt er samen weer bovenop.”

‘Parkstaddeal’ bood inspiratie. Het idee voor de verkoop van de stadsdeelpanden ontstond enkele jaren geleden na de ‘Parkstaddeal’. In de Westelijke Tuinsteden nemen de corporaties de risico’s van alle fysieke investeringen de komende jaren voor hun rekening, inclusief de nieuwbouw en het beheer van maatschappelijke voorzieningen. Misschien kon het laatste ook interessant zijn voor de Indische Buurt. Jan Hoek en de bestuurders van de Alliantie, Eigen Haard en Ymere besloten het uit te zoeken. Aan de verkoop van publieke voorzieningen zitten namelijk lastige kanten. Wat is bijvoorbeeld een schappelijke prijs voor een gebouw dat alleen als buurthuis kan worden gebruikt? En wie garandeert de bewoners dat er over tien of twintig jaar nog voldoende goede buurtvoorzieningen worden aangeboden

van de vijf onderscheiden maatschappelijke functies afspraken te maken over het aanbod van een bepaald aantal vierkante meters. Het staat hen daarbij vrij om de voorzieningen in andere panden onder te brengen of te clusteren. Gebouwen kunnen daardoor efficiënter worden beheerd, terwijl de maatschappelijke functie op een centraler gelegen plek binnen de buurt wordt ondergebracht.

Garanties voor onbepaalde tijd

De partijen hebben niet alleen afspraken gemaakt over het volume van de maatschappelijke functies, maar ook over de kwaliteit van de gebouwen en de huurprijs die welzijnsinstellingen in rekening mag worden gebracht. De garanties gelden in principe voor onbepaalde tijd. Wel zullen de afspraken ieder jaar door de partijen

Fusiepartner Oost-Watergraafsmeer kerst juist af op een eigen vastgoedbedrijf

tegen een betaalbare huur? In de afgelopen anderhalf jaar hebben twee werkgroepen zich over deze kwesties gebogen. De ene groep probeerde met de boeken op tafel tot een redelijk overnamebedrag te komen, dat is gebaseerd op de marktwaarde van de panden en een kostendekkende exploitatie van maatschappelijke voorzieningen. Ook keken de partijen naar de verwachte onderhoudskosten en de noodzakelijke extra investeringen in de gebouwen. In de andere groep dachten de deelnemers na over manieren om in de toekomst de omvang en de kwaliteit van de maatschappelijke voorzieningen te kunnen garanderen. Net als bij de aanbiedingsafspraken voor sociale huurwoningen bleken de corporaties bereid om voor elk

worden bekeken en volgt om het jaar een evaluatie van de vraag naar maatschappelijke voorzieningen. Jan Hoek bestrijdt dat er op deze manier een hoop extra bureaucratie in huis wordt gehaald. “We zitten al vier keer per jaar met elkaar rond de tafel om over de vernieuwing van de Indische Buurt te praten. Dit thema nemen we daarin gewoon mee.”

De corporaties zijn in ieder geval erg tevreden over de afspraken die in de werkgroepen zijn gemaakt. Leefbaarheidsmanager Gert Dijkstra van Eigen Haard is vooral blij met de flexibiliteit die hij krijgt om maatschappelijke functies te clusteren of op een andere plek onder te brengen. “We kunnen voorzieningen daardoor niet alleen efficiënter beheren,

— DOSSIER —
— MAATSCHAPPELIJK —
— VASTGOED —



Gerardus Majella school, Zeeburgerdijk, ligt aan de achterzijde pal tegenover het pand Timorplein 21.

maar ze ook slimmer inzetten om delen van de buurt op te knappen. Van een plek als de Marjellakerk waar nu ruimten leeg staan, kun je daardoor echt een trekker maken.” Larry Bath, directeur vastgoed van de Alliantie, deelt het enthousiasme van zijn collega. Voor hem is de link met het eigen woningbezit heel belangrijk. “Als corporaties onderling samenwerken en panden uitruilen, kun je de waarde van je huizen positief beïnvloeden. Zonder eigen woningen in de Indische Buurt waren we ook nooit in dit experiment gestapt.”

Voordat de verkoop van het vastgoed door kan gaan, moet de stadsdeelraad wel over een paar gevoelige zaken heen stappen. Vanwege de garanties voor voldoende maatschappelijke voorzieningen kan het stadsdeel niet de hoofdprijs vragen. Sommige gebouwen zullen op de vrije markt ongetwijfeld meer opbrengen dan de corporaties er nu voor willen geven. In de overeenkomst wordt namelijk uitgegaan van een gemiddelde waarde per pand. Regiodirecteur Eric van Kaam van Ymere denkt dat dit bij sommige stadsdeelraadsleden nog voor problemen kan zorgen. Ook al hebben zij eerder ingestemd met het idee om het stadsdeelbezit aan de corporaties te verkopen. Toch weigert hij om over individuele panden te onderhandelen. “Ik betaal één bedrag voor zowel het zoet als het zuur. We worden er financieel toch al niet veel wijzer van. We maken deze afspraken, omdat het bij ons werk hoort en wij beter zijn in het beheren van vastgoed dan publieke partijen. Het Timorplein laat zien dat we met herontwikkelen ook iets goeds kunnen betekenen voor de buurt.”



Stadsdeelwethouder Jan Hoek: “De overheid is niet de beste beheerder van gebouwen. Dat kunnen corporaties efficiënter en goedkoper”. Buurtcentrum Meevaart in de achtergrond.

Oost-Watergraafsmeer wil vastgoed zelf beheren

Volgens de laatste planning hopen de partijen de deal nog voor het einde van het jaar af te kunnen ronden. Dan kan het onderhandelingsresultaat in januari of februari aan de stadsdeelraad worden voorgelegd. Dat is enkele weken vóór de gemeenteraadsverkiezingen én de fusie tussen de stadsdelen Zeeburg en Oost-Watergraafsmeer. Vooral het laatste is pikant. De stadsdeelraad van Oost-Watergraafsmeer

stond dit najaar namelijk op het punt om het dagelijks bestuur te vragen het eigen vastgoed zelf te blijven beheren. Vanwege de fusie met Zeeburg en het experiment in de Indische Buurt is een besluit hierover inmiddels uitgesteld. Eerst willen de betrokken stadsdeelbestuurders hierover uitvoerig met elkaar van gedachten wisselen. Jan Hoek en zijn collega Germaine Princen zien echter geen reden om het experiment in de Indische Buurt uit te stellen of te beëindigen.

Gert Dijkstra van Eigen Haard zou het ook betreuren als de verkoopplannen op het laatste moment zouden sneuvelen. “De verkoopambitie is een onderdeel van het convenant over de Indische Buurt, dat we enkele jaren geleden met elkaar hebben afgesloten. Daar moet je niet op terugkomen. Wat wij hier doen, is ook heel bijzonder. In Nederland zijn nog niet eerder zulke veelomvattende afspraken over maatschappelijk vastgoed gemaakt.” ■

Maatschappelijk vastgoed als hoogtepunt in de wijk

Zoeken naar de G-Spot

Wat bepaalt de teurendheid over een woning en een buurt? De kwaliteit van de woning is maar één factor. De woonomgeving, zoals ligging, soort bewoners, voorzieningenniveau en het wijkprofiel zijn even belangrijk. Een gebied moet iets uitstralen. In strategieën om verloederde gebieden weer een ziel te geven, komt steeds meer aandacht voor de katalyserende rol die (maatschappelijke) voorzieningen, bij voorkeur gehuisvest in markante, buurtbepalende gebouwen, kunnen hebben. Vaak gaat het om 'maatschappelijk vastgoed', dat steeds minder in handen van de gemeente is. Investerings daarin, zeker op langer termijn, kunnen een hoog maatschappelijk én financieel rendement opleveren. Synergie tussen gebied, gebouw en gebruikers is noodzakelijk om een hoogtepunt te bereiken

Pepijn Verpaalen en Roosmarijn Peet

Pepijn Verpaalen en Roosmarijn Peet zijn werkzaam bij ICSadviseurs ICSadviseurs begeleidt vanuit een multidisciplinaire aanpak veranderprocessen en maakt op innovatieve wijze een verbinding tussen gebied, gebouw en gebruiker.

Goed functionerende wijken hebben naast een duurzame ruimtelijke en sociale opbouw meestal ook een breed aanbod aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Een verscheidenheid aan winkels, goede sportaccommodaties en een gezellig buurtcafé maken wijken aantrekkelijk en leefbaar; scholen zijn een natuurlijk bindmiddel in een wijk. Vooral voor gezinnen en senioren spelen de reputatie en de nabijheid

van voorzieningen - zoals goede scholen, kinderopvang en zorgvoorzieningen - een belangrijke zo niet doorslaggevende rol. Voor het creëren van een aantrekkelijk woongebied is daarom een visie nodig die gebieden 'integraal' benadert, die rekening houdt met hoe wijken zich ontwikkelen, die kan rekenen op draagvlak bij bewoners, gemeente en investeerders. En dan valt al snel de term 'integrale gebiedsontwikkeling'. Daarin staan niet de afzonderlijke gebouwen centraal maar de woonomgeving in al haar facetten. Bij zo'n benadering is een goede samenwerking tussen overheden, scholen, maatschappelijke en commerciële organisaties een must. Leefbaarheid is tegenwoordig

hangen met de investeringen in vastgoed en/of activiteiten en welk rendement deze maatregelen opleveren. De MKBA vertaalt de meerwaarde van voorzieningen naar maatschappelijk en financieel rendement. Keer op keer blijkt dat juist investeren in maatschappelijk vastgoed een positief financieel en maatschappelijk resultaat oplevert.

Slimme mix van huurders
 Wijken kunnen in betrekkelijk rap tempo veranderen. Kinderen worden ouder en vertrekken uit de buurt, het aantal ouderen neemt toe of nieuwe Nederlanders trekken de wijk in. Het is daarom van belang bij het bepalen van de voorzieningenbehoefte rekening te houden met toekomstige wen-

Om een gebouw gezond te exploiteren, is een slimme mix van gebruikers noodzakelijk

het sleutelwoord als het gaat om wijken. Corporaties zijn zich dit decennium steeds meer verantwoordelijk gaan voelen voor de leefbaarheid van wijken. Ze stimuleren het woonklimaat door het organiseren van activiteiten of door het faciliteren van voorzieningen. Vooral het creëren van voorzieningen blijkt volgens diverse onderzoeken een belangrijke bijdrage te kunnen leveren aan de leefbaarheid in een gebied. Investeren in voorzieningen kan op termijn ook financieel lonend zijn: minder investeringen in het bestrijden van negatief sociaal gedrag en stijgende vastgoedprijzen. Daarmee snijdt het mes aan twee kanten.

Hoe hoog dit eventuele financiële rendement is, kan inzichtelijk worden gemaakt met een Maatschappelijke Kosten en Baten Analyse (MKBA). Hierin wordt onderzocht welke kosten samen-

sen van bewoners. Een kinderopvang die eenvoudig verbouwd kan worden tot schoollokaal of winkelruimte, maakt dat het voorzieningenaanbod blijft aansluiten bij de behoefte van de wijk en dat de gebouwen duurzaam te exploiteren zijn. Multifunctionele gebouwen dus. De eigenaar van het maatschappelijk vastgoed doet er goed aan niet alleen te sturen op het in stand houden van bepaalde functies, maar ook op het faciliteren van nieuwe activiteiten. Maatschappelijk vastgoed blijkt vaak moeilijk te exploiteren, omdat het juist onderdak biedt aan gebruikers met een krappe kas. Om een gebouw duurzaam en gezond te exploiteren, is het noodzakelijk een slimme mix van hoofd- en medegebruikers te hebben. Dat kunnen enerzijds gebruikers zijn met een maatschappelijk profiel maar ook commerciële partijen als kinderopvang of horeca, die

COMMUNITY CENTER IN SLOTERVAART

In Stadsdeel Slotervaart in Amsterdam worden de komende jaren drie bestaande scholen omgevormd tot Community Center. Een 'Adoptieteam' waar vicepremier Wouter Bos deel van uitmaakt, heeft zich geëngageerd aan deze opdracht. Doelstelling van het Community Center is het bieden van optimale ontwikkelingskansen voor kinderen van 0 tot 14 jaar, hun ouders en buurtbewoners. Dit vindt plaats door de realisatie van een integraal aanbod op het gebied van onderwijs, zorg en welzijn. Deze centra moeten bijdragen aan versterking van de positie van de bewoners en de wijk. Wat betreft activiteiten kan gedacht worden aan: opvoedingsondersteuning, taalvaardigheid, 'empowerment', gezondheid, sociaal-juridische hulp, wonen en werken en vrijetijdsbesteding. Het programma van eisen is door het stadsdeel en de betrokken woningcorporaties opgesteld in nauwe samenspraak met de toekomstige gebruikers. Diverse organisaties zoals de school, GGD, het stadsdeel en kinderdagopvang kunnen straks in het nieuwe Community Center aan het August Allebéplein gebruik maken van een gemeenschappelijk Expertisecentrum. Dat is een professionele studie- en werkruimte voor alle medewerkers van het Community Center. Het dient als kenniscentrum en mediatheek en als ruimte voor informele werkbesprekingen tussen professionals onderling. Een ruimte die, indien gekozen was voor solitaire gebouwen, nooit gerealiseerd had kunnen worden.



Voor Ymere was het Sieraad in De Baarsjes het eerste initiatief in 'cultureel-maatschappelijk bedrijfsronderend goed'. Het monumentale gebouw aan de Postjesweg wordt nu gebruikt door onderwijsinstellingen (ROC en Frank Sanders Akademie), kunstenaars (broedplaatsen) en creatieve ondernemers. Verder is er een grand café-restaurant en een trouwzaal in ondergebracht.

kunnen fungeren als 'kostendragers' voor een maatschappelijke voorziening. Om risico's te verkleinen, kan er ook worden gevarieerd met de lengte van huurcontracten. Scholen en bibliotheken met langdurige huurcontracten kunnen fungeren als betrouwbare en weinig risicovolle huurder, terwijl daarnaast sprake kan zijn van een aantal kleinere huurders met kortere contracten die flexibel inspelen op de vraag naar activiteiten. Flexibiliteit van ruimten geldt hierbij als randvoorwaarde.

Gaan voor kwaliteit

Van oudsher werden scholen, wijkcentra en dergelijke veelal gerealiseerd door gemeenten. Door geldgebrek werden niet zelden gebouwen neergezet met een matige kwaliteit en een weinig 'sexy' uitstraling. Een deel van het maatschappelijk vastgoed van na de oorlog is daarom al weer gesloopt. Het is verstandig om duurzaam te bouwen, na te denken over diverse gebruiksmogelijkheden en wel te

Op den duur verdienen die extra investeringen zich terug

investeren in kwaliteit. Op den duur verdienen die extra investeringen zich terug.

Deze manier van denken vindt steeds meer haar intrede nu de laatste jaren (semi-)private partijen de rol van de gemeente overnemen: projectontwikkelaars, zorginstellingen en vooral corporaties. Steeds meer gemeenten en stadsdelen vragen zich af of het (onder)houden van vastgoed überhaupt nog wel een primaire taak voor de gemeente is. Deze ontwikkeling maakt dat diverse partijen die zich met maatschappelijk vastgoed bezighouden, zoekend zijn naar hun rol op het gebied van ontwikkeling, eigendom, beheer en exploitatie. Bijna altijd moet er langdurig worden samengewerkt. Het is belangrijk dat hierbij het gezamenlijke belang centraal blijft staan, en de gescheiden verantwoordelijkheden ook duidelijk zijn. Transpa-

rantie is een must; partijen moeten weten wat ze aan elkaar hebben. Door deze insteek wordt de haalbaarheid van de gezamenlijke ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed vergroot.

Gebruikers

Maatschappelijk vastgoed huisvest vaak meerdere gebruikersgroepen. Als die een goede samenwerking weten op te zetten, kunnen ze meer bieden dan wanneer ze afzonderlijk opereren. Dat blijkt vooral goed te werken, als ze elkaar ook inhoudelijk iets te bieden hebben. Denk bijvoorbeeld aan de samenwerking tussen scholen en sportverenigingen en scholen en kinderopvang. Concepten als 'doorgaande leerlijnen' en 'verlengde schooldagen' kunnen hier in de praktijk worden gebracht.

Belangrijk is dat de identiteit van de gebruikers en de aard van de

aangeboden diensten (bijvoorbeeld maatschappelijk versus commercieel) goed uit elkaar worden gehouden. Juist als alle gebruikers iets van zichzelf kunnen laten zien, gaat het gebouw leven en heeft het aantrekkingskracht op de inwoners en omgeving. Dan is het voor alle gebruikers een prachtige plaats om elkaar te ontmoeten en te leren kennen.

Toekomstige gebruikers van het gebouw staan in de ontwikkelingsfase vaak nog aan de zijlijn. Dat is een recept voor ontevreden gebruikers. Vroegtijdige betrokkenheid is niet alleen van belang voor de inrichting, maar ook om de samenwerking en de creativiteit van de toekomstige gebruikers te stimuleren. De gebruikers en hun activiteiten moeten centraal staan.

Door in samenhang te kijken naar gebied, gebouw én gebruiker kan het maatschappelijk vastgoed daadwerkelijk het hoogtepunt in de wijk worden. ■



Apple is ooit in een oude garage begonnen. Eens kijken wat er uit deze komt.



YMERE TOVERT VOORMALIGE GARAGE NOTWEG OM IN EEN CREATIEVE HOTSPOT.

Ymere investeert veel in de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed en de creatie van ontmoetingsplekken die een bijdrage leveren aan de levendigheid en aantrekkelijkheid van wijken. Zo hebben we samen met de gemeente Amsterdam recent een nieuwe tijdelijke creatieve hotspot gerealiseerd in de voormalige autogarage aan de Notweg in Amsterdam Osdorp. Uiteenlopende creatieve bedrijven en organisaties komen hier samen om te werken aan projecten, producten en activiteiten. Deze bruisende ontmoetingsplek biedt ruimte voor talent en geeft een positieve impuls aan de buurt. Nog meer van die impulsen vindt u op www.ymere.nl

Ymere wonen, leven, groeien

De winst van de wijkaanpak

De zogeheten 'wijkaanpak' heeft zijn eerste jaar er op zitten. Dus komt de vraag op wat het nu heeft opgeleverd. Harde cijfers zijn er (nog) niet, maar volgens programmamanager Hettie Politiek zit de winst vooral in een betere werkwijze en sfeer. Die winst moet het leed verzachten als straks door de crisis wellicht minder geld beschikbaar is.

Johan van der Tol

Op 20 juni 2008, uitgeroepen tot Dag van de Wijkaanpak, ging de Amsterdamse wijkaanpak officieel van start. Na een verbitterde discussie hadden de corporaties ermee ingestemd om naast hun omvangrijke reguliere investeringen in de stedelijke vernieuwing jaarlijks met 65 miljoen euro extra over de brug te komen. Daarmee moesten achterstanden in de aandachtswijken versneld worden weggewerkt. Een groot deel van het geld mochten de corporaties in de voor hen zo vertrouwde stenen blijven steken. Voorwaarde was dat het de maatschappelijke positie van de bewoners ten goede zou komen en dat de bewoners een flinke vinger in de pap hadden bij de bestedingen. Het rijk paste nog eens 23 miljoen euro per jaar bij. Ruim een jaar later, op 25 september 2009, was er opnieuw een Dag van de Wijkaanpak. Rond die tijd verscheen ook het eerste twejaarlijkse monitorrapport van de dienst Onderzoek en Statistiek: de Staat van de aandachtswijken. Hierin wordt gekeken hoe de wijken en de bewoners scoren ten opzichte van het Amsterdamse gemiddelde op onder meer het gebied van leefbaarheid, veilig-

heid, integratie, arbeidsparticipatie en onderwijsniveau. Tien jaar wijkaanpak moet er immers toe leiden dat de wijken in de buurt van het 'Normaal Amsterdams Peil' komen.

Helaas valt uit het rapport nog niet veel af te leiden over het eerste jaar wijkaanpak: de cijfers lopen niet allemaal door tot halverwege 2009 en externe factoren, zoals economische ontwikkelingen, zijn er niet uitgefilterd. Verder nemen onderzoekers van de Universiteit van Amsterdam en de Hogeschool van Amsterdam de effecten van enkele van de in totaal 350 'inspanningen' van de wijkaanpak onder de loep. De uitkomsten van dat onderzoek worden op zijn vroegst begin volgend jaar verwacht.

"Weg met de Paulou-reactie van de roep om een vaste plek"

"Het is ook te vroeg om te kunnen zien wat alle investeringen opleveren", zegt Hettie Politiek, sinds september de opvolgster van Marijke Andeweg als programmamanager wijkaanpak. "Vergeet niet dat ruim tweederde van die 65 miljoen gewoon nog in stenen gaat. Dat heeft programma's van eisen, plannen van aanpak en architectentekeningen opgeleverd. Daar merkt de burger nog niet veel van. "Wel op het gebied van schoon, heel en veilig. Een aantal stadsdelen en corporaties heeft op basis van gesprekken met bewoners besloten extra te investeren in vegen en schoonhouden. Ook bij het onderdeel bewonersinitiatieven merkt de burger iets van de wijkaanpak. Daar gaat veel geld naartoe: 6 miljoen euro." In één jaar wijkaanpak is vooral veel winst geboekt met een nieuwe werkwijze, zegt Politiek. "Gezien de vastgeroeste verhoudingen in

deze stad en de ruzies aan het begin van de wijkaanpak denk ik dat we trots mogen zijn. Er is een stuk verzuring uitgehaald, die veel negatieve energie kostte. Met nieuwe coalities, een integrale aanpak en snel handelen komt er weer hartstocht; het is effectiever, constructiever en ook gezelliger. Ik hoop dat we het vast kunnen houden."

Gat na 2011

Wat Politiek betreft mag het omschakelen nog wel wat sneller, ook als uit de evaluaties blijkt dat bepaalde inspanningen niet zo effectief zijn. "In de Bijlmer, waar de stedelijke vernieuwing bijna af is, zie je dat veel bewoners nog steeds kwetsbaar zijn in dit economische klimaat. Dat

is voor mij een testcase: hoe snel kunnen we daar met sociaal-economische impulsen komen." De suggestie om het geld voor bewonersinitiatieven in deze tijden van recessie direct maar over te hevelen naar het sociaal-economische programma wijst Politiek van de hand. "Dat zou onbehoorlijk bestuur zijn; dat geld is voor drie jaar toegezegd. Wel gaat wethouder Freek Ossel met de stadsdelen praten of bij de bewonersinitiatieven nog gericht kan worden ingesprongen op de gevoelde problematiek in de wijken. Je kunt bijvoorbeeld initiatieven van ouders en andere buurtbewoners aanmoedigen als je ergens een zwakke school hebt." Dus toch een zekere sturing als het aan Politiek ligt. "Ideale buurtparticipatie bestaat volgens mij niet. Het zijn toch vaak dezelfde mensen met goede ideeën en lef die het hoogste woord voeren."

AFWC: WINST VOORAL ZICHTBAAR IN OUDE WIJKEN

De Amsterdamse Federatie Woningcorporaties ziet de winst van een jaar wijkaanpak vooral in wijken als de Transvaalbuurt, waar de stedelijke vernieuwing tot dusver minder uit de verf kwam. Daar komen de extra inspanningen en de nieuwe coalities het meest tot hun recht, zegt AFWC-directeur Hans van Harten. "In Nieuw West zijn we al jaren bezig en zijn al samenwerkingsverbanden opgebouwd. Daar werkte het in het begin eerder verwarrend en is het de kunst om alle inspanningen op één lijn te krijgen. En winst is dat fysiek, economisch en sociaal meer bij elkaar komen. Verder is het alleen een 'kop' boven de al bestaande inspanningen".

Natuurlijk is het een bedreiging voor de wijkaanpak dat corporaties steeds krapper bij kas zitten, zegt Politiek. “Maar het gat kan na 2011 minder diep zijn als de nieuwe werkwijze is overgenomen in de reguliere aanpak. Als we met nieuwe coalities samen met bewoners inspringen op de problematiek in wijken.” Ze wijst op het recente akkoord met Albert Heijn over het bieden van stageplaatsen aan jongeren uit de buurt en een grotere betrokkenheid bij het ‘schoon, heel en veilig’. “Nu moeten we kijken hoe we ook de Aldi’s, de Dirk van den Broeks en de Blokkers meekrijgen. Als je je zo’n aanpak hebt eigengemaakt, wordt geld minder belangrijk.” Politiek zet vraagtekens bij de manier waarop de Huurdersvereniging Amsterdam (HA) en het Amsterdams Steunpunt Wonen (ASW), beide betrokken bij bewo-

nersinitiatieven, resultaten van de wijkaanpak willen bestendigen. “Dan zeggen ze dat een buurthuis nodig is om iets te borgen. Dat vind ik zo’n oude opbouw-werkgedachte. Je kunt ook een ontmoeting organiseren rondom iets wat je gaat doen; dat kan ook op andere plaatsen. Weg met de Pavlov-reactie van de roep om een vaste plek, die uiteindelijk vaak weer geclaimd wordt door een vaste groep.” Politiek is overigens wel voor het aanwenden van het Vogelaarbudget voor multifunctionele ‘buurticonen’ als de voormalige Timorpleinschool. ■

Hettie Politiek: “Er is in ieder geval een stuk verzuring uitgehaald, die veel negatieve energie kostte”



HA: KIND MET HET BADWATER

Ook de HA heeft een jaar wijkaanpak geëvalueerd, met name dat kleine deel van de bewonersinitiatieven waarvoor zij verantwoordelijk was: het vouchersysteem. Daarin kunnen bewoners, bijgestaan door adviseurs van het ASW, de stadsdelen en de corporaties zelf beslissen waar het budget aan wordt besteed. Met het vouchersysteem is jaarlijks 300.000 euro gemoeid. Volgens HA-bestuurslid John Sedney leidt het vouchersysteem en wat hij noemt ‘echte’ bewonersparticipatie zeker tot tijdwinst bij de stedelijke vernieuwing. “Als je bewoners direct betreft, zorgt het ervoor dat ze zich later minder overvallen voelen door plannen.” Wat betreft ‘snel schakelen’ valt er nog wel een en ander te winnen, zegt Sedney. Zo moesten bewoners met een goed idee maar liefst drie volle werkweken besteden aan het aanvragen van een vergunning. En door bezuinigingen op het opbouwwerk is er vaak nauwelijks begeleiding voor het realiseren van bewonersinitiatieven. In reactie op programmamanager Hettie Politiek zegt Sedney dat de roep om een buurthuis vanuit de wijkaanpak juist beloond moet worden. “Anders gooi je het kind met het badwater weg. Bewoners moeten juist worden aangemoedigd. Natuurlijk kun je wel kijken of zo’n ruimte multifunctioneel kan worden gebruikt.” Volgens Sedney gaan bewoners scrupuleus te werk met hun keuzes: “Ik was verrast hoe zorgvuldig ze omgaan met gemeenschapsgeld.” Ook voor Sedney hoeft een vermindering van het extra geld voor de wijkaanpak geen ramp te zijn. “Als de corporaties en stadsdelen bewoners structureel vanaf het begin erbij gaan betrekken en ze zelf met initiatieven laten komen, is dat geld niet meer nodig.”

Naar een 'open stadscampus'

De Universiteit van Amsterdam is alom aanwezig in de binnenstad. Nu nog is de UvA verspreid over talloze panden, maar de komende jaren wil ze haar belangrijkste activiteiten gaan clusteren op vier locaties. Niet iedereen is blij met die campusvorming. Tegenstanders vinden het Roeterseilandcomplex nu al 'totaal misplaatst qua schaal'. En omwonenden en monumentenbeschermers procederen tegen de nieuwste plannen voor het Binnengasthuisterrein.

Janna van Veen

De Universiteit van Amsterdam bezit momenteel nog 67 panden in de binnenstad. Een deel van die panden is al geconcentreerd op het Binnengasthuisterrein en het Roeterseilandcomplex. Een belangrijk argument om de huisvesting verder te clusteren – naast die van efficiëntie – is “het versterken van de onderlinge banden binnen de universitaire gemeenschap”. Binnen de “open stadscampus” – zoals de UvA die volgens de website voor ogen heeft – “voelen studenten en medewerkers zich meer betrokken bij elkaar en de universiteit, maar ook bij alles wat de stad verder nog te bieden heeft”.

Dit jaar werd in Oost-Watergraafsmeer de eerste fase van het Science Park geopend; de eerste nieuwe UvA-campus. Naar deze

wat winderige en voorlopig ook nog modderige locatie is de bètafaculteit verhuisd, die voorheen op het Roeterseiland zat. Op deze campus is niet alleen plaats voor onderwijs en onderzoek. Er wordt momenteel een universitair sportcomplex gebouwd en er is een horecagelegenheid.

Wat deze cluster echter vooral tot een echte campus naar buitenlands model maakt, is de aanwezigheid van ruim 720 woningen. Niet alleen voor Nederlandse studenten, maar ook voor buitenlandse onderzoekers, docenten en studenten die hier via een short-staycontract kunnen huren. In het complex, dat door studentenhuisvester Duwo wordt beheerd, is een kinderdagverblijf en een wasserette. Behalve gerenommeerde onderzoeksinstituten wordt ook het Amsterdam University College op het terrein gevestigd.

Met de verhuizing van de Faculteit der Natuurwetenschappen, Wiskunde en Informatica naar het Science Park zette de UvA de eerste stap naar de vier clusters waaruit de UvA volgens de plan-

nen uiteindelijk zal bestaan. Een andere al bestaande cluster is het AMC. De twee andere clusters moeten nog worden gerealiseerd: het Roeterseilandcomplex voor de gammawetenschappen en het Binnengasthuisterrein en de Oudemanshuispoort voor de alfawetenschappen.

Controversiële plannen

De huisvestingsperikelen van de UvA kennen een lange geschiedenis, weet Dick Schuiling, docent Planologie aan de UvA. Hij kent deze geschiedenis als geen ander en volgt met grote belangstelling – en enigszins met argusogen – de plannen voor verdere clustering van de UvA-gebouwen. Hij was al tijdens zijn studie in de jaren zeventig met dit onderwerp bezig. “Er was toen sprake van een zeven-kernenplan waarbij de huisvesting ook geclusterd zou worden, toen nog op zeven plaatsen. In de binnenstad had de UvA onder meer haar zinnen gezet op de locatie Valkenburg/Uilenburg maar voor dat doel zou de halve buurt gesloopt moeten worden.

Zo gaat het Binnengasthuisterrein eruit met de nieuwe bibliotheek. Artist-impression van architectenbureau Cruz Ortiz arquitectos



Dat plan werd uiteindelijk van tafel geveegd.”

Meer van dit soort controversiële huisvestingsplannen vonden uiteindelijk de weg naar de prullenmand. “Het probleem van de UvA is dat ze vaak met te grote concentraties op de beste plekken van de stad wil neerstrijken. Daarbij wordt nogal eens het belang van andere functies in zo'n gebied uit het oog verloren. Wat dat betreft is de UvA een Januskop: enerzijds cultuurdrager, anderzijds – als het zo uitkomt - vernietiger van cultuur.”

Dat laat volgens Schuiling onverlet dat de UvA soms een positieve bijdrage levert aan de stadsontwikkeling. “Neem bijvoorbeeld de renovatie van het pand aan de Oude Turfmarkt waar nu Bijzondere Collecties is gevestigd of de renovatie van de Agnietenkapel waar zich in 1632 het Athenaeum Illustre vestigde, de bakermat van de UvA. Dat zijn pareltjes waar de universiteit met recht trots op is.”

Of de nieuwe cluster op het Roeterseiland zich straks ook onder de UvA-pareltjes kan scharen valt volgens Schuiling nog te bezien. “Het Roeterseilandcomplex was vanaf het begin totaal misplaatst. De gebouwen zijn veel te hoog als je bedenkt dat we het hier hebben over een stukje grachtengordel, maar dan aan de andere kant van de Amstel. En er is op dit moment zeker geen sprake van functiemenging met de omgeving.”

Schuiling juicht het idee toe om in het nieuwe ontwerp meer openbare functies toe te voegen, maar vraagt zich af of het gebied in de praktijk ook zo ideaal wordt als het wordt voorgespiegeld. De ontwerper van het nieuwe Roeterseiland, Simon Allford, spreekt zelfs van een Amsterdams Quartier Latin.



Planoloog Dick Schuiling: “De UvA wil vaak met te grote concentraties op de beste plekken van de stad neerstrijken.”

Schuiling: “Het is natuurlijk een leuk plan om looproutes te trekken over het terrein, maar waar die naartoe leiden is onduidelijk. De toegankelijkheid van het terrein wordt verbeterd, maar dan moet je er wel iets bieden dat ook voor anderen aantrekkelijk is. Het plan om het Crea-theater daar te vestigen is

van het totale exploitatiebudget van 500 miljoen per jaar aan huisvestingskosten te spenderen. Door de huisvesting te bundelen kunnen we daaraan blijven voldoen. Maar voor de UvA is het nog belangrijker dat met de nieuwe plannen de onderwijsfaciliteiten op een hoger niveau worden getild.”

Aan die gracht komt ook de hoofdingang. In de plint van het hoofgebouw worden horeca en andere commerciële voorzieningen gevestigd. Met die voorzieningen wil de UvA niet alleen de gebruikers van de universiteit, maar ook andere bezoekers bedienen.

Prestigezaak

Het Binnengasthuisterrein (BG) moet samen met de Oudemanhuispoort de tweede cluster gaan vormen in de binnenstad. Over de herinrichting van het BG-terrein woedt al jarenlang een verbeten strijd tussen de UvA en buurtbewoners en tal van organisaties die op de bres staan voor de cultuurhistorische waarde van de binnenstad. De omwonenden hebben eerder met juridische procedures de sloop van 62 sociale huurwoningen op het terrein tegen kunnen houden. Ondanks alle protesten houdt de UvA nog steeds vast aan het oorspronkelijke plan om de universiteitsbibliotheek aan de Singel naar dit terrein te verhuizen.

Het oude plan is in zoverre aangepast dat de nieuwbouw kleiner wordt dan in eerste instantie de bedoeling was. Wel moeten twee rijksmonumenten wijken voor de

“De UvA wil met te grote concentraties op de beste plekken van de stad neerstrijken”

in elk geval gunstig. Op het BG-terrein is dat een trekpleister en zorgt het in de avonduren voor de broodnodige reuring. Maar ik ben bang dat de verhouding uiteindelijk scheef blijft tussen deze nieuwe UvA-cluster en de omgeving.”

Miljoenenproject

Volgens UvA-woordvoerder Paul Helbing zijn de huisvestingsplannen niet in de eerste plaats ingegeven door bezuinigingen, maar speelt dat aspect wel een belangrijke rol. “Veel panden zijn verouderd en het kost steeds meer geld om aan milieu- en veiligheidseisen te voldoen. In het algemeen voldoet een aantal gebouwen in de binnenstad niet meer aan de eisen die binnen het onderwijs gelden. De opgave is om maximaal tien procent

Er is vooralsnog 500 miljoen euro begroot voor de ambitieuze plannen. Als eerste gaat het Roeterseilandcomplex op de schop. Het gebied is nu nog een ratjetoe van gebouwen van rond 1900 toen de UvA er neerstreek, in combinatie met enkele recente uitbreidingen en hoogbouw uit de jaren zestig en zeventig. Daarvoor deed het terrein nog dienst als stortplaats, industrieterrein en tramremise. De ambitie is om van het terrein, dat zich nu volledig afsluit van de omgeving, een ‘stedelijk studie- en werkgebied’ te maken. Dit gebeurt bijna zonder te slopen of te bouwen, maar met name door middel van een grootscheepse transformatie van de bestaande gebouwen. De Nieuwe Achtergracht gaat de centrale as van het terrein vormen.



Artist-impression van het nieuwe Roeterseilandcomplex van architectenbureau Allford Hall Monaghan Morris; zicht vanaf de Roetersstraat

nieuwe bibliotheek; de Tweede Chirurgische Kliniek en een deel van het Zusterhuis.

De bewoners en omwonenden van het BG-terrein blijven mordicus tegen de sloop- en bouwplannen van de UvA. Peter Veer woont ruim twintig jaar op het BG-terrein en is lid van de zeer actieve Vereniging Openbaar en Leefbaar BG-terrein (VOL-BG). De nieuwe bibliotheek komt een meter of drie van zijn raam te staan. “Het wordt een kolossaal gebouw, anderhalve meter hoger dan de huidige bebouwing. Wanneer de UvA haar zin krijgt, wordt een zeer karakteristiek gebied in de binnenstad – dat een rustige, groene zone vormt tussen Rembrandtplein en de Wallen – naar de sodemieter geholpen. Er zijn in de loop der jaren volop alternatieven aangeboden voor vestiging van de UB, maar de UvA wil koste wat kost op het BG-terrein bouwen.”

Volgens Veer is het voor de UvA vooral een prestigezaak. “De UvA is een van de grootste onroerend-goedbezitters in de binnenstad en heeft daardoor veel macht. Onze indruk is dat de universiteit wil scoren door op de beste locaties te zitten om op die manier het gebrek aan goede onderwijs- en onderzoeksprestaties te compenseren.”

Bestuurlijke spagaat

Dat ook het stadsbestuur zich in een ongemakkelijke positie bevindt, valt op te maken uit een

nota van de sector Bouwen en Wonen uit 2008 van de centrale stad. Daarin wordt gesproken van “twee onvergelykbare belangen. Enerzijds is er het belang van het behoud van de twee rijksmonumenten, anderzijds de door het stadsbestuur erkende behoefte van de UvA aan adequate faculteitshuisvesting op het BG-terrein.”

In 2001 adviseerde de centrale stad al positief over de vestiging van een nieuwe bibliotheek op het terrein. Maar tegelijkertijd adviseerde zij ook om niet alleen de twee eerder genoemde gebouwen op de rijksmonumentenlijst te zetten, maar ook de rest van het BG-terrein, inclusief de authentieke binnenhoven. Een bestuurlijke spagaat die gevoed wordt door het belang dat het gemeentebestuur hecht aan het behoud van de UvA voor de binnenstad. Uit de nota: “Zoals het negentiende-eeuwse ziekenhuiscomplex als rijksmonument in materiële zin behoort tot cultuurhistorisch erfgoed dat behouden moet blijven, zo behoort de Universiteit van Amsterdam als instituut in immateriële zin tot ons cultuurhistorisch erfgoed. De universiteit heeft eeuwenoude wortels in de Amsterdamse binnenstad als beeldbepalende drager van het intellectueel, cultureel en maatschappelijk klimaat en maakt intrinsiek deel uit van de infrastructuur van de stad.”

Ook Leon Deben, als stadssocioloog tot voor kort verbonden aan

de UvA, is van mening dat de universiteit in de binnenstad thuishoort. Volgens Deben draagt de UvA sterk bij aan het gemengde karakter van het stadscentrum door het gebruik van veel van de historische gebouwen. Hij vreest echter dat stadscampussen naar binnen gerichte terreinen worden en is groot tegenstander van de verkoop van panden als het PC Hooftthuis en het Bungehuis. “Dat is het tafelzilver van de UvA en dat doe je niet weg. Uit logistiek oogpunt snap ik die clustering wel maar de concentratie op bijvoorbeeld het Roeterseilandcomplex is al enorm. Er is daar sprake van een on-Amsterdamse schaal.”

De UvA moet ook de symboliek niet uit het oog verliezen, vindt Deben: “Ik fietste de hele stad door, van college naar college. De binnenstad was kortom een campus op zich. Zo wordt het ook ervaren door de huidige generatie studenten en medewerkers. Nu wordt er wel beweerd dat het nieuwe Roeterseiland een open ontwerp is. Maar openheid dwing je niet af door een bepaalde bouwstijl. De charme bestaat uit tegenstellingen en ik vrees dat het Roeterseiland net zo monotoon blijft als het nu al is. En dat is de doodsteek voor de levendigheid.”

Rechtszaak tegen plannen

De UvA trekt tot nu toe aan het langste eind: het stadsdeelbestuur heeft onlangs het nieuwe

bestemmingsplan voor het BG-terrein goedgekeurd. Het stemt daarmee niet alleen in met nieuwbouw maar ook met de sloop van de twee rijksmonumenten, hoewel onder meer de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed zich expliciet heeft uitgesproken tegen het nieuwste sloop- en nieuwbouwplan. Dit ministeriële advies werd ondertekend door minister Plasterk van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, die kennelijk ook de cultuur-historische waarde van het gebied onderschrijft.

Het advies om de bibliotheek in het bankgebouw van Fortis aan het Rokin te vestigen is door de UvA van de hand gewezen. Jaren geleden wees de UvA ook al de door het gemeentebestuur voorgestelde vestiging van de UB in het voormalig hoofdkantoor van ABN Amro aan de Vijzelstraat af. Toen was het argument dat de afstand tussen de bibliotheek en de andere UvA-gebouwen te groot zou worden.

UvA-woordvoerder Helbing: “Geen van de aangedragen alternatieven is voor ons een optie. Daarmee zou het hele idee van een cluster komen te vervallen. De nieuwe bibliotheek moet dé ontmoetingsplaats worden en voor de nodige levendigheid zorgen op het BG-terrein. Het moet het hart worden van deze cluster. De bouwaanvraag is ingediend en we zijn nu in afwachting van de goedkeuring.”

Als het aan VOL-BG en onder meer de vereniging Vrienden van de Amsterdamse Binnenstad ligt, kan de UvA lang wachten. Tegen de laatste sloop- en bouwplannen zijn al rechtszaken aangespannen. Veer: “Wij hopen dat de rechter de UvA dwingt beter naar de plannen te kijken en naar alternatieven te zoeken.” Wanneer de uitspraak valt is nog onbekend. ■

Plek voor het ongeplande

Eind december gaat het Blaauwe Huis op IJburg dicht. Daarmee komt een einde aan een bijzonder kunstproject dat claimde de inflexibiliteit van ruimtelijke plannen aan de kaak te stellen. "Het stedelijk leven trekt zich weinig aan van de voorspellingen van een planoloog."

Jaco Boer Het zal voor de regelmatige bezoekers van het Blaauwe Huis op IJburg even schrikken zijn. Maar vanaf eind december hangt aan de gevel van de villa aan de Willy Mullens-kade waarschijnlijk een makelaarsbordje met 'te koop'. Vier jaar lang 'leende' woningcorporatie de Alliantie tegen kostprijs de woning uit aan kunstenaar Jeanne van Heeswijk. Die nodigde op haar beurt allerlei kunstenaars, schrijvers en onderzoekers uit, die voor maximaal zes maanden 'medebewoner' van IJburg werden. Zij lieten zich er inspireren door de maagdelijke nieuwbouwwijk en organiseerden met andere IJburgers de meest uiteenlopende projecten.

Kinderen konden er boeken lenen in de kinderbibliotheek, alleenstaande moeders tekenden er hun ervaringen met de nieuwbouwwijk en op vrijdagavond werd een deel van de villa omgetoverd tot lokale radiostudio. Er was een collectieve

moestuin en een IJboot waar iedereen op mee kon varen; er waren zomerse filmvoorstellingen in de openlucht en nog zeker 25 andere buurtprojecten. IJburg kreeg op die manier allerlei voorzieningen, waar in de plannen voor de nieuwbouwwijk geen rekening mee was gehouden. Als initiatiefneemster en kunstenaar Jeanne van Heeswijk met het Blaauwe Huis iets wilde laten zien, dan was het wel de starheid van veel stedenbouwkundige plannen. "Elke vierkante meter in een nieuwbouwwijk heeft al een bestemming. Daardoor ontbreekt de flexibiliteit om in te spelen op onverwachtse ontwikkelingen. Maar het stedelijk leven trekt zich weinig aan van de voorspellingen van een planoloog."

Bloemenstal en chillroom

Van Heeswijk creëerde in samenwerking met Dennis Kaspori en Irene Den Hartoog een plek die openstond voor het ongeplande. Zo stond anderhalf jaar lang op het binnenterrein van het Blaauwe Huis een bloemenstal, die elders geen vergunning kon krijgen. Het

stadsdeel had 'vergeten' regels op te stellen voor ambulante handel. Ook de jongeren van IJburg wisten de weg naar de villa te vinden. Omdat er in de wijk geen ontmoetingsplek voor hen was, stelde het Blaauwe Huis een chillroom beschikbaar. Ze organiseerden er allerlei activiteiten en dachten met anderen na over een eigen plek in de nieuwbouwwijk. Tot onvrede van de bewoners van de omliggende huizen. "Wij stelden met dat initiatief het utopisch ideaal van de perfecte woonwijk aan de orde. Dat deed pijn."

Het was overigens niet altijd gemakkelijk om het Blaauwe Huis open te houden voor die ongeplande activiteiten. "Voordat je het weet, ben je allerlei vaste activiteiten aan het programmeren. Dan metsel je de zaak net zo dicht als planologen met de wijk hebben gedaan." Van Heeswijk heeft zich in de afgelopen jaren wel verbaasd over de blinde vlekken van bestuurders en planologen. "Met de grootschalige vernieuwing van de Bijlmer en de Westelijke Tuinsteden kon je aan zien komen dat

FACE YOUR WORLD

Het Blaauwe Huis op IJburg is niet het eerste Amsterdamse project van kunstenaar Jeanne van Heeswijk. Enkele jaren geleden begeleidde ze samen met architect Dennis Kaspori in het project Face Your World jongeren van twee lokale vmbo-scholen en een lagere school bij het ontwerpen van een nieuw stadspark in de Staalmanpleinbuurt. De kinderen werden er met een digitale camera op uit gestuurd om vast te leggen wat er allemaal in dat park zou moeten komen. Alle beelden werden vervolgens in een speciaal ontworpen computerprogramma geladen. Om een totaalontwerp te kunnen maken, moesten de kinderen uitgebreid met elkaar én andere buurtbewoners in discussie. Het leverde uiteindelijk een park op met verschillende zones en voorzieningen voor kleine kinderen, gezinnen en opgroeiende jongeren. Volgend jaar gaat de eerste spade in de grond.



vlnr: Jeanne van Heeswijk, Irene den Hartoog, Ramon Mosterd.

De leeskamer

er op IJburg in de sociale huurwoningen veel families met jongeren tussen de 12 en 17 jaar zouden komen wonen. Maar in de plannen is heel lang volgehouden dat er pas in 2012 een jongerencentrum nodig zou zijn en niet in 2006.”

Geen moderne opbouwwerker

Hebben naar haar idee het stadsdeel en het projectbureau iets geleerd van het Blauwe Huis? “Ik denk van wel. Laatst vertelde gemeentelijk projectleider Igor Roovers mij dat hij in de tweede fase van IJburg meer flexibiliteit wilde inbouwen. En ook het stadsdeel is enthousiast over wat wij hier hebben gedaan.” Hoewel de bestuurders zelfs een tijdelijk spreekuur hebben gehad in het Blauwe Huis, heeft Van Heeswijk zich tegenover het stadsdeel en de gemeente altijd onafhankelijk opgesteld. Ze ziet zichzelf dan ook niet als een moderne opbouwwerker. “We hebben met onze projecten vooral zaken zichtbaar willen maken en discussie willen uitlokken. Met kunst kun je geen problemen oplossen. Ook al zijn we op IJburg voor veel voorzieningen een soort katalysator geweest.”

Sommige mensen met wie het Blauwe Huis heeft samengewerkt, hadden ook graag gezien dat het nog iets langer was gebleven. “Marktmeester Stef Spigt vond ons bijvoorbeeld zo lekker fris tegen de dingen aankijken. Toch willen we geen instituut worden dat zichzelf gaat herhalen. Alle kennis en ervaringen die we in de afgelopen jaren hebben opgedaan, zijn we nu aan het verzamelen om het concept van ongeplande ruimten ook op andere plekken toe te kunnen passen. Het zal daar alleen nooit precies hetzelfde worden als op IJburg. Het Blauwe Huis was in zijn vorm en uitwerking uniek.” ■

Nieuwe woontrends

Bij sociaal-culturele veranderingen horen nieuwe woonvormen. De VROM-raad onderscheidde er onlangs drie in ‘Wonen in ruimte en tijd’. Om te beginnen is sprake van een toenemende behoefte aan wonen met gelijkgezinden. Wat interessante vragen oproept voor de aanhangers van het Amsterdamse uitgangspunt van ‘de ongedeelde stad’. Een tweede trend is het wonen in meer huizen of landen tegelijk. En tot slot zien we een toename van ‘verdienstelijken’ rond het wonen, ofwel de woning als multifunctionele belevingseenheid. Dat hoeft niet per se gebaseerd te zijn op zorg. Grenzen tussen wonen, werken en recreëren vervaagen, stelt de raad. Dat vraagt om een bredere kijk op structuurplannen en het zou ontwikkelaars aan het denken moeten zetten. Tegelijk wil de consument meer invloed op de totstandkoming van zijn woning. En, zeker niet te vergeten, de woonomgeving. Voor gezinnen met kinderen kan het wonen in de stad overigens, zo oppert de studie, door ‘afgeschermd domeinen’ aantrekkelijk worden gemaakt.

Wonen in ruimte en tijd, een zoektocht naar sociaal-culturele trends in het wonen, een advies van de VROM-raad, Den Haag, paperback, 141 pagina's, gratis te bestellen via www.vromraad.nl



Ontwerpen van appartementencomplexen

Architect en docent (TU Delft) Jasper van Zwol schreef een historisch overzicht met bijna tachtig internationale ontwerpen voor gestapelde woongebouwen, waaronder bijvoorbeeld het Victorieplein van J.F. Staal en Piraeus van Hans Kollhoff. Heel actueel, omdat dit gebouwtype bij stedelijke verdichting vaak als oplossing wordt aangeboden. Van Zwols biedt verder een analyse-methodiek aan die het opdrachtgevers mogelijk maakt schetsen al tijdens het ontwerpproces te lezen. Handig, want wie zich blind staart op een eindproduct, kan tijdens het latere bouwproces voor verrassingen komen te staan.

Het Woongebouw, klassieke en recente ontwerpen, Jasper van Zwol, Boom/SUN Amsterdam, groot formaat paperback, 200 pagina's, ISBN 978-90-85064-930, 24,50 euro

TIJDSCHRIFTEN

Is het toeval dat **Building Business** (okt. 2009) in zijn dossier over stedelijke vitaliteit vooral Amsterdammers aan het woord laat? Als er één stad in de afgelopen twintig jaar is opgeleefd, dan is het de hoofdstad wel. Het thema is door de redactie wel breed opgevat. Zo mag ex-Ymere topman Lex Pouw verklaren, dat hij weinig op heeft met trends als sociale duurzaamheid en ‘cradle-to-cradle’. In de jaren tachtig heeft hij al eens een groene golf

meegemaakt en investeerde het gemeentelijk woningbedrijf in dubbel glas en zuinige verwarmingsketels. De aandacht is nu alleen uitgebreid naar het wijkniveau. Toch blijft het bij duurzaamheid in zijn ogen draaien om de vraag of mensen een emotionele binding met een gebouw of buurt hebben. “Genieten van het loopje naar de bakker is belangrijker dan alle techniek bij elkaar.” Liefde voor de stad blijkt ook een bepalende verklaring-



De eerste woningwetwoningen

Een leuk idee, het Rochdaleblok in de Van Beuningenstraat als uitgangspunt nemen voor een boek vol herinneringen over een straat. De journaliste Mirjam Brinks deed het en zorgde niet alleen voor leuke interviews, maar ook voor zinnig commentaar. Het blok staat er nog en is inmiddels monument. Met enige fantasie zou je à la Armando van 'een plek' kunnen spreken. Want er is tussen 1907 en nu natuurlijk veel gebeurd. Van de eenvoudige luxe ('een eigen wc!') te midden van schrijnende armoede, via de krakerstijd, toen geen meteropnemer zich in de buurt waagde, tot aan de vernieuwing. Lang niet alles kwam in het boek terecht. Een liquidatie in het drugsmilieu en een doelbewuste gasontploffing, die tot noodsluiting van een paar woningen leidde, ontbreken. Het omheinde terrein lag jaren braak.

Van woning tot wonen, 100 jaar Van Beuningenstraat, Mirjam Brinks, Rochdale Amsterdam, hardcover, 126 pagina's, ISBN 978-94-90439-01-9, gratis via ndeleeuw@rochdale.nl (reken op 2 weken levertijd)

factor voor de populariteit van de binnenstad bij creatieve bedrijven, meldt planoloog Jos Gadet van de dienst Ruimtelijke Ordening in een ander verhaal. Het is vooral de kleinschaligheid en de fijnmazigheid van de stedelijke structuur waar deze innovatieve bedrijfjes op af komen. En daarin is Amsterdam nu eenmaal beter voorzien dan haar eeuwige rivaal Rotterdam. De binnenstad is ook het werkter-



Herinneringen aan de Bijlmer

In de serie 'Amsterdamse herinneringen' verscheen onlangs een deeltje over de Bijlmermeer. Oral history in zeer rudimentaire vorm. Het geeft een aardig beeld van de pioniers-tijd, toen de Bijlmer bekend stond als hypermodern stadsdeel voor beter gesitueerde huurders, vanzelfsprekend van Nederlandse origine. Maar het gaat bijna helemaal voorbij aan de gevolgen van de onafhankelijkheid van Suriname.

Afgezien van een korte inleiding ontbreken verbindende teksten, zodat de nadruk ligt op 'oral' en niet op 'history'. Maar smakelijke anekdotes zijn er genoeg. Zoals over de schijngevechten bij de bushalte, als er weer eens te veel mensen waren die met de bus mee wilden. Naar de stad, een half uur verderop (De metro reed pas vanaf 1978).

Bijlmermeer, Paul Arnoldussen en Ellen Grabowsky (red.), uitgeverij Bas Lubberhuizen Amsterdam, paperback, 96 pagina's, ISBN 978-90-5937, 12,50 euro

rein van Stadsgoed-directeur Ronald Wiggers die in het blad terugblikte op de eerste tien jaar van deze restaurerende organisatie. De herontwikkeling van verwaarloosde panden legt het bedrijf geen windeieren. De waarde van het huidige bezit is al een stuk hoger dan het bedrag dat er ooit in is gestoken. Of zulke rendementen dadelijk ook in het Duivendrechtse Veld worden gemaakt, is nog onduidelijk.



Nieuwe gids voor het Oostelijk Havengebied

Het Oostelijk Havengebied geldt als een vernieuwend urbaan concept. Ondanks de extreme verdichting en de hoofdzakelijk 'blauwe' natuur zijn bewoners er doorgaans tevreden. Daar komt natuurlijk de geschiedenis en de romantiek van een oud havengebied bij, gecombineerd met nieuwe architectuur, kunst en horeca-aanbod. Voor geïnteresseerden van elders biedt dat samen ruim voldoende materiaal voor een leuke wandel- of fietstocht. Zelf googelen hoeft dus niet meer, het kan vanaf nu aan de hand van deze informatieve en rijk geïllustreerde gids.

Ontdek het Oostelijk Havengebied, Bert Franssen c.s., cultuurhistorische uitgeverij Stokerkade Amsterdam, paperback, 240 pagina's, ISBN 978-90-79156-078, 17,50 euro

Wel schetst het tijdschrift *Geografie* (oktober 2009) in een interessant achtergrondverhaal de verschillende uitgangspunten van Amsterdam en de gemeente Ouder-Amstel voor deze nieuwbouwlocatie. De hoofdstad mag samen met de NS en een woningcorporatie de meeste grond hebben aangekocht, maar uiteindelijk beslist Ouder-Amstel over de bouwvergunningen. Dat wordt nog een spannend gevecht.

KoopGarant nog niet in Mok

De invoering van KoopGarant stuit op ernstige bezwaren van de Belastingdienst. De regeling voor sociale woningaankoop verhoudt zich slecht tot het Amsterdamse erfpachtstelsel, zo meent de Belastingdienst. De corporaties proberen de belastinginspecteur nog op andere gedachten te brengen. "Een sociale-koopvariant is goed voor de starters op de woningmarkt. En goed voor de woningverkopen van de corporaties," aldus AFWC-directeur Hans van Harten.

Bert Pots

Eenkele jaren terug zagen de Amsterdamse corporaties nog weinig in sociale-koopconstructies, maar dat is veranderd. Hans van Harten, directeur van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) vindt regelingen als KoopGarant nu wel van belang voor corporatie én huizenkoper: "Gebruik van de regeling kan een eigen woning bereikbaar maken voor starters. We hebben veel mensen in de stad die aan het begin van hun wooncarrière staan. Voor hen is het goed als zij met korting een woning kunnen kopen. Als het inkomen naderhand groeit en de behoefte ontstaat om naar een grotere woning te verhuizen, dan

vindt verdeling van de waardevermeerdering plaats. Ook dat is uit oogpunt van vermogensopbouw interessant. Daarom vinden wij het een goed product."

Ook voor de corporaties zelf is het gebruik van de regeling om verschillende redenen waardevol, aldus Van Harten. "Door de economische neergang staan de woningverkopen onder druk. We verkeren in een vragersmarkt; de prijzen van koopwoningen dalen. Als een koper dan nog eens tot 25

Volgens Van Harten is er inmiddels brede belangstelling onder corporaties voor een sociale-koopvariant. "Het is niet zo dat alle Amsterdamse corporaties per se dezelfde regeling willen hanteren. Er zijn varianten. Eigen Haard kent gereguleerd eigendom. Rochdale heeft de Koopbrug. Voordeel van de KoopGarant-regeling is wel, dat het de afgelopen jaren goed is doorontwikkeld. Voor de duidelijkheid is het bovendien van belang dat

Bij KoopGarant kan de koper de hypotheekrente volledig aftrekken. Dat is overal geaccepteerd.

procent korting krijgt, dan wordt het aanbod voor veel meer mensen interessant. De regeling biedt corporaties een goede kans om de woningverkopen sterker omhoog te krijgen."

Strategisch voordeel

Verder ziet Van Harten voor corporaties een voordeel van meer strategische aard. "De woningen die onder de KoopGarant-regeling worden verkocht, komen op een gegeven moment weer terug in de eigen woningportefeuille. Dan kan opnieuw de afweging worden gemaakt: terug in de sociale-huurportefeuille, opnieuw onder KoopGarant of weg voor vrije verkoop. Zeker voor de woningen in de gewilde wijken binnen ringweg Aro kan zo'n afweging interessant zijn. Op sommige plekken lopen we al tegen de grenzen van onze verkoopafspraken aan. De woningen onder de KoopGarantregeling tellen daarin niet mee. Terugplaatsing in de sociale-huurportefeuille kan ook gunstig uitpakken. Vanwege toekomstige waardestijgingen. Of omdat terugkeer in de portefeuille de aanwezigheid in een bepaalde wijk versterkt."

er niet te veel verschillende producten in de Amsterdamse markt worden gezet. Twee of drie verschillende regelingen zijn meer dan genoeg; anders ziet de koper door de bomen het bos niet meer."

Erfpachtstelsel

Maar nu de corporaties om zijn, gooit de Belastingdienst roet in het eten. Waar elders in het land de regeling gebruikelijk is, stuiten de corporaties in Amsterdam op verzet van de belastinginspectie. De problemen worden veroorzaakt door het Amsterdamse erfpachtstelsel, zegt Rein Bakker van de stichting OpMaat. Die ondersteunt corporaties bij de ontwikkeling van een breder assortiment aan nieuwe koopvormen en verstrekt de licenties voor gebruik van KoopGarant. "Bij KoopGarant verkoopt de corporatie een woning aan een particulier en wordt een korting op de getaxeerde marktwaarde verstrekt. Het wisselgeld is een verdeling in de waardeontwikkeling in de toekomst. De hoogte daarvan wordt vastgesteld bij verkoop. Bovendien bestaat er een terugkoopverplichting. Binnen die



KOOPGARANT ELDERS EEN SUCCES

Sociale woningaankoop is gewild. In 2008 verkocht de Alliantie Eemvallei in Amersfoort in totaal 186 woningen aan de eigen huurders of na mutatie. Tachtig procent van de kopers maakte in dat jaar gebruik van de KoopGarant-regeling. Gemiddeld genomen gingen ze voor een korting van 19 procent op de aankoopprijs. Niet alleen bij mensen met een laag inkomen was de regeling in trek. "De doelgroep bleek groter. We kennen het voorbeeld van een arts. En een piloot. Mensen met een fors inkomen, die toch heel bewust een beroep hebben gedaan op de kortingsregeling. Anders wilden ze de woning niet hebben," zo verklaart Kaspar Buitelaar van de Alliantie Eemvallei.

Het succes was voor de Alliantie reden om de verkoopvoorwaarden aan te scherpen. Na een overgangsregeling waarbij alleen woningen in stapelbouw onder KoopGarant werden aangeboden, gaan vanaf begin volgend jaar inkomenseisen gelden. "We willen woningen met KoopGarant alleen nog maar aanbieden aan mensen die het financieel nodig hebben. De precieze inkomensgrens moet nog worden bepaald. Waarschijnlijk komt die te liggen bij de grens van de Zorgtoeslag (gezamenlijk inkomen € 47.880 – red.)." Verder kijkt de Alliantie naar de eigen woningvoorraad. "Wij hebben vastgesteld hoe onze woningvoorraad er in de toekomst uit moet zien. Niet alle woningen die we verkopen, willen we op termijn terug in ons bezit. Die woningen verkopen we dus niet onder KoopGarant."

Rekenvoorbeeld
bestaande bouw

Marktwaaarde bij aankoop	200.000
Korting 20%	-40.000
Koopprijs	160.000
Marktwaaarde bij terugkoop	250.000
Deel winst (60%) eigenaar	30.000
Terugkoopprijs (160.000+30.000)	190.000

Marktwaaarde bij aankoop	200.000
Korting 20%	-40.000
Koopprijs	160.000
Marktwaaarde bij terugkoop	250.000
Deel winst (70%) eigenaar	35.000
Terugkoopprijs (160.000+35.000)	195.000

Rekenvoorbeeld nieuwbouw

Bron: www.koopgarant.com

afspraken houdt de koper recht op aftrek van de hypotheekrente. Dat is algemeen geaccepteerd, behalve in Amsterdam. Volgens de Belastingdienst leidt de combinatie van KoopGarant met het erfpachtstelsel tot onvoldoende eigendom om in aanmerking te komen voor renteaftrek. Daarom is men niet bereid toepassing van

staat er een bijzonder probleem. In vergelijking met grond in vol eigendom gelden er voor de erfpachtnemer beperkingen. De erfpacht is tijdelijk. De eigenaar mag niet alles met zijn grond doen. De gemeente heeft ook flinke invloed op de grondwaarde. Om de vijftig jaar vindt herziening van de canon plaats. De optelsom maakt vervol-

KoopGarant-woningen kunnen weer terugkomen in de woningportefeuille van de corporatie

de KoopGarant-regeling algemeen geldend te verklaren.”

Het is volgens Bakker vooral een principieel verhaal. Cruciaal in de afwijzing is de omvang van het risico dat een koper bij aankoop onder de KoopGarantregeling loopt. “Om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek moet de koper met zijn eigendom voldoende risico lopen. De Belastingdienst legt de grens bij vijftig procent van de waardeontwikkeling. Onder KoopGarant voldoen we aan die norm. Tot zover is er niks aan de hand, maar bij de koppeling aan het strikte Amsterdamse erfpachtregime ont-

gens dat naar de mening van de Belastingdienst de kans bestaat dat het risico voor de koper te klein wordt en er onvoldoende sprake is van een eigen woning. Vervolgens wordt hypotheekrenteaftrek geweigerd.”

Is de fiscus niet te precies? “Het heeft ons wel verrast dat de erfpachtregels zo strikt worden uitgelegd. Deze situatie staat niet heel precies in de wet omschreven. We zijn dus afhankelijk van een interpretatie van de regels. Wij denken dat ook een andere uitleg mogelijk is, maar de Belastingdienst velt uiteindelijk het oordeel.” aldus Bakker. De Belas-

tingdienst wil niks zeggen over het geschil met de corporaties. De kwestie is nog onderwerp van nadere studie, zo verklaart een woordvoerder van het ministerie van Financiën.

Voorbeeldprojecten

De AFWC probeert samen met OpMaat al langere tijd de Belastingdienst op andere gedachten te brengen. Aan de Belastingdienst zijn inmiddels voorbeeldprojecten voorgelegd waaruit moet blijken dat de gemiddelde koper in

Amsterdam toch voldoende risico loopt. Uitslag daarover wordt binnen enkele weken verwacht. Lukt het allemaal niet, dan rest voor de corporaties alleen nog een gang naar Den Haag. Daar zitten Bakker en Van Harten niet op te wachten. “Dan moeten we een beroep doen op de Tweede Kamer om een andere fiscale afweging te maken. Dat is nog niet zo makkelijk. Als het al lukt, dan vraagt dat veel tijd. Wij willen potentiële kopers niet zo lang laten wachten,” aldus Van Harten. ■

Hans van Harten, directeur AFWC: “Als een koper tot 25 procent korting krijgt, dan wordt het aanbod voor veel meer mensen interessant. Sociale koop biedt corporaties een goede kans om de woningverkoop sterker omhoog te krijgen.”



Crisis treft aandachtswijken hard

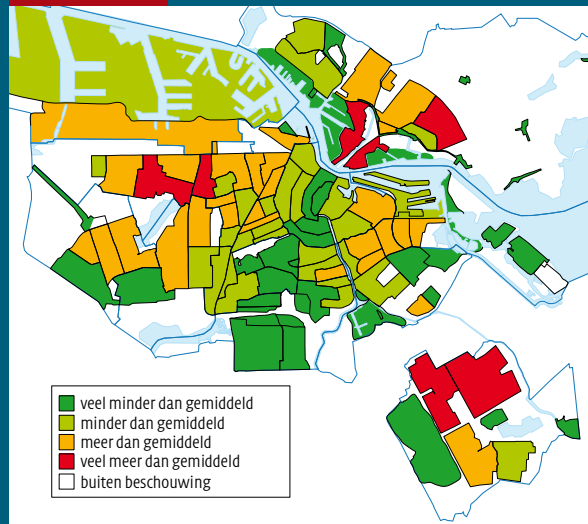
De negentien buurten die samen de vijf Amsterdamse aandachtswijken vormen, worden onevenredig hard getroffen door de economische crisis. Dat blijkt uit de twejaarlijkse monitorrapportage 'De Staat van de Aandachtswijken' van de Dienst Onderzoek en Statistiek. De wijkaanpak moet bewoners van de Vogelaarwijken in tien jaar tijd sociaal-economisch naar het Amsterdamse gemiddelde, het 'Normaal Amsterdams Peil' (NAP), tillen. Maar in het eerste jaar van de wijkaanpak is het gat wat betreft arbeidsparticipatie alleen maar groter geworden. Overigens zegt het O+S-rapport nog niet zoveel over het effect van de wijkaanpak zelf; daarvoor is het nog te vroeg en bovendien zijn externe invloeden er niet uitgefilterd, zoals de gevolgen van de crisis. Maar het rapport zegt des te meer over de toestand waarin de wijken verkeren.

Bewoners van De Banne, Slotermeer Noordoost en aandachtswijken Oost konden in 2007 tijdens de hoogconjunctuur al minder profiteren van de krapte op de arbeidsmarkt. De buurten verloren de aansluiting bij het Amsterdamse gemiddelde. De werkloosheid was begin 2008 met 6,7 procent laag in Amsterdam, maar begon in de tweede helft van het jaar op te lopen. Met name in de eerste drie maanden van dit jaar was er een snelle stijging: van 7 naar 7,5 procent. In april dit jaar hoorden ook Osdorp Midden en Overtoomse Veld tot de buurten met een veel meer dan gemiddelde werkloosheid (zie onder). De Kolenkitbuurt kent met 14 procent de hoogste werkloosheid. Hier is volgens O+S, net als in de Transvaalbuurt, een duidelijke toename van de sociale problematiek te zien, met meer langdurige minima en meer jeugdwerkloosheid.

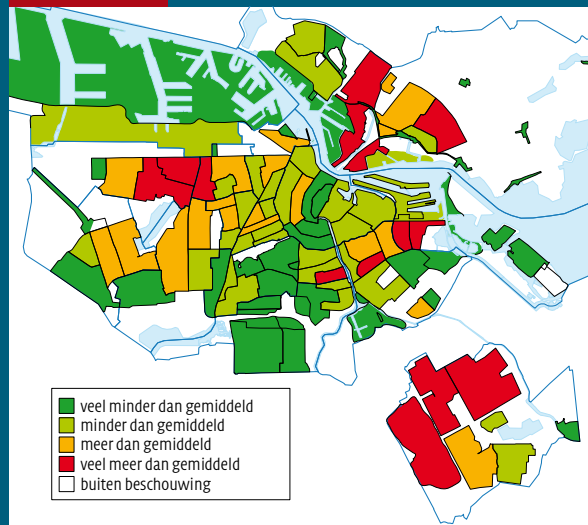
In het tweede kwartaal van dit jaar is de toename van werkloosheid in Amsterdam iets afgevlakt, met twee tiende erbij kwam het percentage op 7,7. Het patroon zet zich door dat met name aandachtswijken worden getroffen, zegt Jeroen Slot van Onderzoek en Statistiek. "Dit is echt een 'killer item'", aldus Slot. "Het verleden laat zien dat je vroeg of laat de opbrengsten ziet van de inspanningen op het gebied van wonen en leefbaarheid. Er zijn nu ook zichtbare resultaten op het terrein van leren en opgroeien. Maar dat alles komt onder druk door deze ontwikkeling." ■

AANDEEL WERKLOZEN

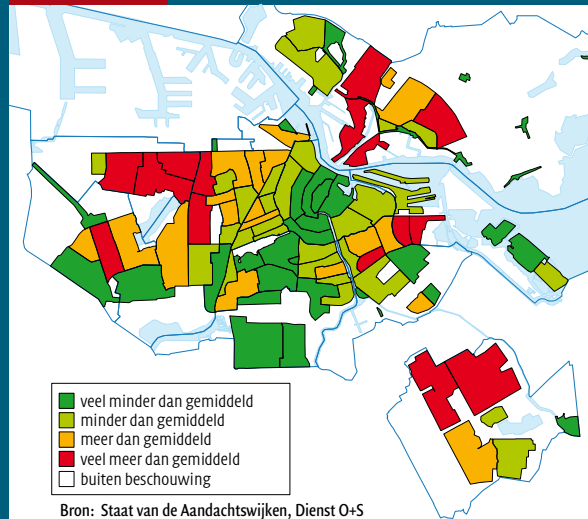
OP 1-1-2007



OP 1-1-2008



OP 1-4-2009



Bron: Staat van de Aandachtswijken, Dienst O+S