

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – maart 2010 #49



Vraaggestuurd bouwen

Gaan we nu doorkrieken?

Ode aan het balkon

Participatie: geen luxe-artikel voor betere tijden

Vereveningsfonds: draconische maatregelen op til

Kosten gebouwd parkeren wordt molensteen

Werk in uitvoering: van der Pekbuurt



<<< DOSSIER >>>
VRAAGGESTUURD BOUWEN

Gaan we doorkrieken? **12**



Het balkon is terug **16**



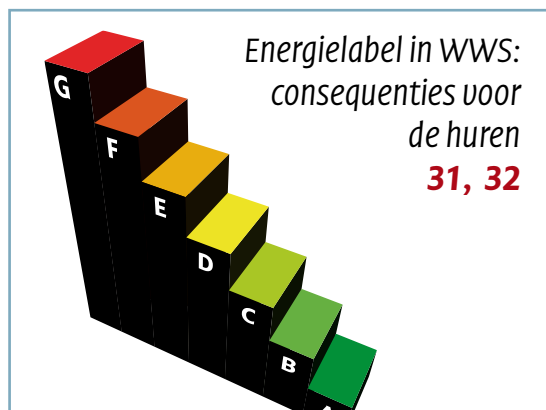
Participatie steeds serieuzer genomen **18**



Werk in uitvoering:
Van der Pekbuurt
22



Corporaties schrikken
terug voor hoge
kosten gebouwd
parkeren **20**



Sanering Vereveningsfonds **8**

Hans Gerson:
'Zoek financiële ruimte op ander speelveld'

Hans van Harten:
'Praktisch alle opties hebben enorme consequenties'

- 4 Gemeenschappelijke ruimte **Kort nieuws**
- 8 Interview: **Gerson en Van Harten over draconische sanering Vereenigingsfonds**
- 11 Kort Bestek: **Woongroep Marokkaanse ouderen**
- 12 Eerste verdieping **Vraaggestuurd bouwen deel I**
 - 12 **Gaan we doorkrieken?**
 - 15 **Beeldreportage: romantisch bouwen in Amsterdam-Noord**
 - 16 **Het balkon is terug**
 - 18 **Participatie: geen luxe-artikel voor betere tijden**
- 20 Kort Bestek **Kosten gebouwd parkeren worden molensteen**
- 22 Tweede verdieping **Werk in uitvoering: Van der Pekbuurt**
- 25 Kort Bestek **Brussels akkoord over staatssteun verkleint kansen middeninkomens**
- 26 Derde verdieping **Stadsdelen: en toen waren er nog zeven...**
- 29 Leeskamer
- 31 Kort Bestek **Energielabel in WWS: consequenties voor de huren**
- 32 Barometer **Energielabel in WWS: feiten en cijfers**



Blijf op de hoogte met de NUL20 nieuwsbrief
Voor woonprofessionals in de regio Amsterdam.
Neem een gratis abonnement via www.nul20.nl

Hoe wilt u wonen?

Anderhalve maand geleden hield Stadgenoot haar eerste jaarcongres. Onder het optimistische motto 'Met elan de crisis door' hield de sector zichzelf een spiegel voor. Immers: *Never waste a good crisis*. De aanwezige ontwikkelaars toonden de nodige deemoed. "Natuurlijk zijn we allemaal een beetje lui geworden door de druk op de markt", bekende Rogier Noyon, directeur Strategie en Beleid bij Stadgenoot. De corporatie gaat scherper op de bal spelen. "We moeten ons veel beter de vraag stellen voor wie we wat doen", stelde Aad Bouwhuis van Bouwfonds op dezelfde bijeenkomst.

Misschien is dat dan het positieve van deze crisis. Dat de gemeenplaats 'de klant centraal' serieuzer genomen wordt. Dat is even wennen in Amsterdam, waar kopers tot voor kort vaak in rijen voor de deur stonden. En volgens ex-voorzitter Peter Noordanus van de Neprom moeten we niet de vergissing maken dat het na de crisis vanzelf weer aantrekt. Op twee punten gaat het volgens hem structureel mis: te veel appartementen op plekken waar mensen niet in een appartement willen wonen en weinig attractieve woonmilieus.

Noordanus had het niet specifiek over Amsterdam. Maar duidelijk is dat ook de Amsterdamse bouwprogrammering zich meer van de wensen van haar potentiële afnemers zal moeten aantrekken.

In een serie artikelen besteedt NUL20 dit jaar daarom aandacht aan wat in het jargon van de sector 'vraaggestuurd bouwen' heet. Het openingsartikel heeft de titel 'Gaan we doorkrieken' meegekregen, een verwijzing naar de door collega's vaak beschimpte architect Rob Krier. Zijn romantische architectuuroppvatting staat model voor een groeiend aantal succesvolle uitbreidingswijken in Nederland, met historische gevels en een vertrouwd knus stratenpatroon. Overall, maar nauwelijks in Amsterdam. De stedenbouwkundigen en supervisors die hier de dienst uitmaken, lijken weinig op te hebben met dit 'getrut'. Maar moet het taboe op romantisch bouwen niet van tafel, nu ook in Amsterdam elke nieuwbouwkoper moet worden binnengehengeld?

Het is een van de vragen die opkomen als je het adagium 'De klant centraal' echt serieus neemt. In dit nummer de aftrap van een serie over vraaggestuurd bouwen. Hoe wilt u wonen?



Fred van der Molen
Hoofdredacteur NUL20
fred@nul20.nl

Op de hoogte blijven? Het belangrijkste woonnieuws kunt u dagelijks volgen op www.nul20.nl!

NUL20

NUL20 is een opiniërend tijdschrift over woonbeleid in Amsterdam. Het tijdschrift verschijnt tweemaandelijks in opdracht van de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven, 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: Stolkwijkgrafax, 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

Bert Pots

Jaco Boer

Janna van Veen

Johan van der Tol (eindredactie)

Joost Zonneveld

REDACTIERAAD:

André Buys (Rigo)

Ebeth van Loon (Dienst Wonen, Zorg en Samenleven)

Jacqueline van Loon (ASW)

Jan Luwema (OGA)

Joop de Haan (Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer)

Manon Tjoa (AFWC)

FOTOGRAFIE Nico Boink

VORMGEVING Pieter Lesage

DRUK Grafax/Stolkwijk

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

Metamorfose voor Meridiaan College

4 **H**et voormalige pand van het Meridiaan College aan de Jan Tooropstraat in Amsterdam-Slotervaart is in zes maanden tijd herontwikkeld tot ontmoetingsplaats voor buurtbewoners van Overtoomse Veld, bijzondere sociale initiatieven, kunstenaars en creatieven. De vroegere klaslokalen bieden huisvesting aan onder meer educatief centrum de Witte Tulp, Stichting Nisa for Nisa, jongeren centrum Oportuna, Bureau Barel en de studio van afgestudeerd Rietveld-talent Sjoerd Jonkers. Alle huurders hebben hun ruimte naar eigen inzicht en op eigen kosten ingericht. De ruimtes hebben hierdoor een sterke eigen identiteit en zijn afgestemd op het specifieke gebruik; uiteenlopend van atelier, kantoor tot workshopruimte. Woonstichting De Key, eigenaar van het gebouw, en Bureau Broedplaatsen hebben een substantiële bijdrage geleverd aan de verbouwkosten. [BP]

DNA-code in Sloterparkwijk

Eigen Haard start een proef met uitreiking van kunstmatige DNA-code in een afgebakend gebied binnen de Sloterparkwijk. Voor de bewoners is het makkelijk; zij hoeven alleen maar de voor het oog onzichtbare vloeistof op hun kostbare spullen aan te brengen. Eigen Haard registreert direct bij het uitdelen van de kit de unieke code van de vloeistof in een database. Mocht de politie gestolen spullen terugvinden, dan kan direct de rechtmatige eigenaar worden achterhaald. Ook worden er waarschuwingborden in de wijk geplaatst. De proef is volgens de woningbouwvereniging geslaagd als de inbraakcijfers dalen en het veiligheidsgevoel omhoog gaat. [BP]

Ook Landsmeer in WoningNet

Rochdale en Eigen Haard hebben met de Gemeente Landsmeer prestatieafspraken gemaakt over woningvoorraad, woonruimteverdeling, leefbaarheid, informatieverstrekking en de communicatie tussen corporaties en gemeente. Belangrijk onderdeel is de overgang naar WoningNet. Tot op heden beheerde de gemeente de wachtlijst met woningzoekenden en verzorgde zij zelf de toewijzing van de woningen. Mensen op de wachtlijst krijgen de komende vijf jaar voorrang bij de toewijzing van woningen in Landsmeer via WoningNet. [BP]



Ontwerpen voor Olympiakwartier Almere

Woningcorporatie Stadgenoot heeft de ontwerpen gepresenteerd voor de 82 gebouwen van het Olympiakwartier in Almere Poort. Veertig gebouwen zijn ontworpen door twintig teams van hoofdarchitect MVDROV. De overige 42 zijn gemaakt door 24 verschillende architectenbureaus uit Europa, Japan en de Verenigde Staten. In het oog springt een markante toren met verspringende gevel van Studio Gang uit Chicago. Een gebouw van het jonge Japanse bureau Bow Wow lijkt op gestapelde grachtenpanden met voorover leunende bakstenen gevels, terwijl de Duitse architect Jürgen Mayer H. een tweetal gebouwen met vloeiende lijnen heeft ontworpen. Almere Poort moet het tweede hoogstedelijke centrum van Almere worden. De plannen voor het Olympiakwartier voorzien in de bouw van 60.000 m² werkruimten, 120.000 m² woningen (1.000 woningen), 2.000 m² commerci-

ele voorzieningen, 1800 parkeerplaatsen en diverse openbare ruimtes. Een deel van de gebouwen is functieneutraal ontworpen. Op deze manier kan Stadgenoot de wijk aanpassen aan de behoeften van de bewoners en de groeiende stad. Start bouw is afhankelijk van de financiering van het project. Die is nog niet rond, aldus bestuurder Frank Bijdendijk. Verder wacht Stadgenoot tot het moment dat ook de omliggende gebieden in ontwikkeling gaan. Daarvoor worden plannen gemaakt door woonstichting De Key, TCN PP, AM en Amvest. Ontwikkelaar Amvest verwacht later dit jaar definitief overeenstemming te bereiken met de gemeente over de ontwikkeling van de Kustzone met drieduizend woningen, waarvan zeventig procent voor de koopsector en in totaal 70.000 m² kantoren, horeca en detailhandel. [BP] Meer artist impressions staan op www.nulzo.nl

Kamers met Kansen in Zuidoost

Woningstichting Rochdale en Combivel, een organisatie voor welzijn, starten begin maart in Zuidoost een 'Kamers met Kansen'-project. Het initiatief biedt huisvesting en begeleiding aan jongeren van 18 tot 25 jaar met problemen thuis, op school en/of werk. In een positieve omgeving krijgen deze jongeren individuele coaching. Vanuit het onderwijs is het ROCvA bij het project betrokken. In de flat Florijn komen in totaal acht woningen beschikbaar voor maximaal dertig jongeren uit Amsterdam-Zuidoost. De jongeren gaan in groepen van vier zelfstandig wonen, met ambulante hulp. Het

gaat daarbij om jongeren die niet in een hulpverleningstraject zitten. De begeleiding die ze krijgen moet bijdragen aan de zelfredzaamheid. Hierdoor wordt de kans op uitval op school verkleind en kan langdurige jeugdwerkloosheid en maatschappelijke uitval worden voorkomen. Kamers met Kansen is een internationaal beproefd concept voor jongeren met potentie. Het biedt een geïntegreerde benadering van wonen-leren-werken. Het woon-leerwerk-traject verbetert de arbeidstoetreding en biedt jongeren een eigen plek in de samenleving.

Met groen energielabel naar vrije sector

Per 1 juli 2010 wordt –tenzij de Kamer het onderwerp alsnog controversieel verklaard – een nieuw Woningwaarderingstelsel (WWS) van kracht. Dan worden extra punten voor een groener energielabel toegekend. De maximumhuren van corporatiewoningen kunnen daardoor flink wijzigen, als ze opnieuw worden verhuurd. Maar verhuurders en ontwikkelaars kunnen straks ook met energiebesparende maatregelen kleine woningen naar de vrije sector tillen en kleine huurwoningen bouwen voor de vrije sector. Daar zou volgens Thijs Luijckx van Rigo veel vraag naar zijn. Bijna driekwart van alle verhuizingen (72%) binnen en naar Amsterdam betreft namelijk alleenstaanden. Dit zijn studenten, jongeren, gescheiden mensen en senioren die alleen achterblijven. Juist dit type huishoudens zoekt volgens Luijckx een kleine (tijdelijke) huurwoning, vaak op korte termijn. Maar er is zeer weinig aanbod van huurwoningen onder de – pakweg – 800 euro.

Appartementen kleiner dan 80 m² vallen onder het huidige WWS vaak in de sociale huursector. Het aantal punten voor deze woningen

is niet voldoende om boven de liberalisatiegrens uit te komen. Dat wordt volgens Luyckx straks anders: “Het nieuwe WWS belooft energiezuinige woningen. Hierdoor wordt het mogelijk om kleinere appartementen aan te bieden in de vrije sector. Een voorbeeld. Een goed uitgerust en afgewerkt appartement van 64 m² gbo en energielabel A+ krijgt met het actuele WWS 141 punten en valt daarmee net in de sociale huursector (liberalisatiegrens is 143 punten, *nvdv*). Dezelfde woning krijgt straks 154 punten.”

Het loont dus voor verhuurders om in energiemaatregelen te investeren. Dit kost sociale huurwoningen, maar er wordt volgens Luijckx een aanbod gecreëerd waar veel vraag naar is. Bovendien zou het een goede kans zijn voor nieuwbouw in recessietijd: stilgevallen nieuwbouwprojecten kunnen worden vlot getrokken met kleine huurwoningen in de vrije sector.

Elders in dit nummer (pag 31 en 32) meer informatie over het effect van het energielabel op de corporatiewoningen.

De complete analyse van Rigo vindt u op onze site.

Wijkaanpak-subsidies aangevraagd

Op 10 maart hebben de Amsterdamse corporaties voor de tweede maal een aanvraag ingediend voor bijzondere projectsteun in het kader van de Wijkaanpak. De corporaties verwachten voor hun projecten uit 2009 ruim 18,9 miljoen euro subsidie van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) te ontvangen. Over 2008 werd de maximumbijdrage van 19,3 miljoen euro uitgekeerd. Dat de beschikbare subsidie nu niet volledig wordt opgehaald komt doordat de gebiedsindeling die het CFV hanteert niet overeenkomt met die van de Amsterdamse partijen.

In 2009 hebben de Amsterdamse corporaties 464 projecten uitgevoerd in de vijf Amsterdamse Vogelaarwijken. Het totale investeringsbedrag bedroeg ruim 248 miljoen euro, lager dan de 300 miljoen euro van 2008. Voormalig minister Vogelaar had geregeld dat de veertig aandachtswijken per jaar 75 miljoen euro extra financiële ruimte zouden krijgen voor activiteiten van corporaties in het kader van de wijkactieplannen. Dit budget komt tot stand door een heffing ‘bijzondere projectsteun’ bij corporaties die geen bezit hebben in deze wijken.



Nieuwe ambities voor Sloterplas

Stadgenoot en Far West willen met de gemeente en de stadsdelen van Nieuw-West van het Sloterplasgebied een attractief en goed bezocht stadspark maken. De ambitie is een levendige binnenstedelijke plas waar ruimte is voor sport, cultuur, recreatie en stedelijke ontmoeting. De betrokken partijen willen de Sloterplas aantrekkelijker maken met meer voorzieningen en activiteiten. De centrale stad, de stadsdelen en de corporaties Stadgenoot en Far West leveren ieder een bijdrage van 2 miljoen euro voor interventies in het gebied. De nieuwe voorzieningen en activiteiten moeten passen bij de karakteristieke kwaliteiten van de Westelijke Tuinsteden en tegelijkertijd de oevers van de plas meer allure geven. De Sloterplas vormt samen met het omliggende park straks het groene hart van het nieuwe stadsdeel Nieuw-West. Voor 200.000 Amsterdammers is dit het meest dichtbij gelegen park. De plannen worden gecoördineerd door het Sloterplasoverleg onder voorzitterschap van wethouder Ruimtelijke Ordening Maarten van Poelgeest. [BP]

PvdA bepleit overname particuliere erfpacht

De PvdA biedt hulp aan eigenaren die hun huis niet kunnen verkopen doordat die op particuliere erfpachtgrond staat. Raadslid Michiel Mulder wil dat de gemeente Amsterdam de grond opkoopt. Vervolgens kan die grond in gemeentelijke erfpacht worden uitgegeven. Zijn actie volgt op klachten van bewoners dat zij hun huis niet meer kunnen verkopen. Banken hebben aan hen in het verleden zonder problemen een hypotheek verstrekt, maar nieuwe kopers stuiten vanaf begin dit jaar op aanscherpte hypotheekcriteria. Verkrijging van een hypotheek is daardoor zo goed als uitgesloten. De gemeente zegt niet te weten bij hoeveel woningen sprake is van een particuliere erfpachtconstructie. [BP]

Verhuiskostenvergoeding voor particuliere huurders

Bij een noodzakelijke verhuizing als gevolg van renovatie of sloop moeten ook particuliere huurders voortaan een bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten verstrekken aan de huurder. De bijdrage bedraagt vanaf 1 maart 5327 euro. De verhuiskostenvergoeding bij renovatie en sloop geldt al voor woningcorporaties. De regeling geldt zowel voor noodzakelijke tijdelijke verhuizing waarbij de huurovereenkomst wordt voortgezet, als voor noodzakelijke definitieve verhuizing waarbij de huurovereenkomst wordt beëindigd.

Pakkans onderhuur stijgt

Eens was onderhuur vanzelfsprekend in Amsterdam, maar systematisch onderzoek van gemeente en corporaties maakt de pakkans steeds groter. In 2009 is bij 1768 woningen de woonfraude of een onrechtmatige situatie beëindigd. Bureau Zoeklicht, een breed Amsterdams samenwerkingsverband, bracht 520 sociale huurwoningen weer terug in de reguliere verhuur. De Amsterdamse corporaties beëindigen zelfstandig nog eens 837 gevallen van onrechtmatige bewoning.

De aanpak is volgens Hans van Harten, directeur Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, "kostbaar en tijdrovend, maar absoluut nodig om schaarse woningen eerlijk volgens de regels te verdelen en het woongenot van onze huurders te garanderen".

Volgens Wethouder Gerson helpt het nieuwe middel van de bestuurlijke boete: "een nieuwe preventieve maatregel die we sinds 1 januari dit jaar inzetten. Ik ga er van uit dat deze boete nog meer mensen er van weerhoudt om illegaal een woning te huren of te verhuren." Onrechtmatige doorverhuur kan sinds 1 januari bestraft worden met boetes die kunnen oplopen tot 18.500 euro. De onderhuurder kan een boete van 340 euro krijgen. De gemeente zet dit middel in naast de al bestaande dwangsom. De eerste boetes zijn inmiddels al opgelegd.

Er zijn in 2009 ook 22 zogeheten Doorzonzaken opgelost. Het gaat hierbij om woningen die voor criminele activiteiten worden gebruikt, zoals wietplantages. De afdeling Handhaving van de Dienst Wonen Zorg en Samenleven stelde ook bij 411 particuliere huurwoningen woonfraude vast.

Gewone woningen voor asielzoekers

Amsterdam wil voor maximaal 2000 Asielzoekers structurele opvangcapaciteit bieden. Dat heeft wethouder Van Poelgeest afgesproken met het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA). De gemeente wil dat de asielzoekers in woonblokken met een mooie stadse uitstraling worden opgevangen. "We moeten af van het beeld dat huisvesting voor asielzoekers aan de randen van de stad hoort, in een soort prefab houten barakken. Deze mensen horen wat mij betreft midden in de wijk, in woonvormen die passen in de wijk," aldus wethouder Van Poelgeest. De ruimte voor de nieuwe opvanglocaties wordt gezocht in nieuwbouwgebieden. Op dit moment zijn er nog geen specifieke locaties bekend. [BP]



Start bouw Noordstrook Laan van Spartaan

Ymere is gestart met de bouw van het eerste deel van de Noordstrook van de Laan van Spartaan in het stadsdeel Bos en Lommer. Rondom drie binnenhoven worden in totaal 472 huur- en koopwoningen gebouwd. Zowel appartementen als eengezinswoningen. De eerste bouwfase omvat 154 sociale en vrije sector huurwoningen. De woningen nabij de Erasmusgracht zijn eind 2011 gereed.

Laan van Spartaan wordt ontwikkeld door Bouwfonds Ontwikkeling en Ymere. Eerder al werd langs Ringweg A10 begonnen aan de bouw van De Tribune. Uiteindelijk moet een wijk ontstaan waar wonen, werken, culturele en maatschappelijke voorzieningen en sport worden gecombineerd. Het gebied telt straks ruim elfhonderd woningen in alle prijsklassen en typen. Daarnaast komen er voorzieningen, zoals een vestiging van het ROC, een onderkomen voor Circus Elleboog, zorgvoorzieningen, horeca, een klimhal en een sporthal. [BP] Meer artist impressions staan op www.nulzo.nl

4000 x huurachterstand

In 2009 hebben de Amsterdamse corporaties 3817 gevallen van huurachterstand gemeld in het kader van de Vroeg Eropaf-aanpak. Deze aanpak, die het aantal ontruiming door huurachterstand beoogt terug te brengen, is stadsbreed ingevoerd per 1 januari 2009. Onbekend is nog hoeveel corporatiewoningen zijn ontruimd in 2009. In totaal zijn er 1013 woningen ontruimd, volgens een prognose van de Stichting Ontwikkeling en Ondersteuning Maatschappelijke Dienstverlening Amsterdam (SOM). Dat is tien procent minder dan in 2008 (1128).

Vroeg Eropaf is een zogenaamd achter-de-voordeurproject. Als een corporatie een huurder met twee maanden huurachterstand niet kan bereiken, gaat de maatschappelijke dienstverlening op pad. Zij probeert in contact te komen met de huurder en te achterhalen welke problemen er naast de huurachterstand nog meer spelen. Op deze wijze kan worden voorkomen dat een schuldproblematiek volledig uit de hand loopt en de verhuurder be-

sluit tot ontruiming. Positieve ervaringen met deze aanpak in Noord en Zuidoost vormden in 2008 aanleiding voor de stedelijke invoering. De werkwijze is vastgelegd in een convenant en bekrachtigd door corporaties, organisaties voor maatschappelijke dienstverlening, de Dienst Werk en Inkomen en de stadsdelen. Onderzocht wordt of ook andere partijen, zoals zorgverzekeraars en energiemaatschappijen, direct willen participeren in het project. In ruim tachtig procent van de gevallen is huurschuld de grond voor de ontruiming.

ONTRUIMINGEN AMSTERDAM		
Jaar	Totaal	Corporaties
2006	1429	1026
2007	1303	835
2008	1128	842
2009	1013*	?

* Prognose. Bronnen: SOM en AFWC

Extra studentenwoningen op Zeeburgereiland

De Key heeft 335 tijdelijke studentenwoningen opgeleverd op Zeeburgereiland. De modulaire woningen voldoen aan alle eisen voor permanente bouw. Het complex blijft ten minste vijf jaar staan. De Key is de grootste aanbieder van studentenhuisvesting in Amsterdam. De woningcorporatie heeft het laatste decennium tal van tijdelijke wooncomplexen uit de grond gestampt en zelfs een eigen wooncontainerfabriek geopend. Het nieuwe complex heeft De Key samen met Ursem Bouwgroep en Facts Architects in vier maanden

gerealiseerd. De woningen van circa 30 m² zijn compleet met badkamer en keuken, hebben een eigen balkon en zijn voorzien van vloerverwarming. Vanaf april worden de eerste studenten gehuisvest en naar verwachting in juli geheel bewoond zijn. De bouw van studentenhuisvestingen is in de vorige collegperiodes flink achtergebleven bij de doelstellingen. De gezamenlijke hogere onderwijsinstellingen hebben inmiddels de noodklok geluid, omdat de studentenaantallen maar blijven groeien.



TIJDSCHRIFTEN

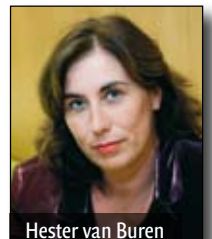
Tot de meeste vakbladen die begin maart in de schappen lagen, was de val van het kabinet nog niet doorgedrongen. Alleen AEDS MAGAZINE (nr.4 24 febr.) kon nog melden dat CDA en ChristenUnie mogelijk als rompkabinet door zouden gaan. Inmiddels weten we dat Van der Laan en Cramer zijn vervangen door 'OV Chipkaart' Tineke Huizinga en defensiespecialist Van Middelkoop, die daarmee de kazernes uitbreidt met de achterstandswijken. Wat daar kan gebeuren, hebben we in Culemborg-Terweijde kunnen zien. Aedes Magazine nr.4 sprak met een medewerker van de lokale corporatie Kleurrijk Wonen en vroeg hem wat je als woningverhuurder op zo'n moment eigenlijk doet? "Gedupeerde bewoners helpen en in de toekomst eerder problemen signaleren". De manager stak ook de hand in eigen boezem. "We hebben de heftigheid van de onderhuidse spanningen onderschat. Eigenlijk hadden we twee jaar geleden al straatcoaches of politie moeten inschakelen. Van overlast was immers al lang sprake." Corporatiemedewerkers in Groningen

en Ede die in het verleden ook met incidenten in hun wijken te maken kregen, lieten in het blad soortgelijke geluiden horen. De Amsterdamse corporaties zijn gewaarschuwd: wees er snel bij. De sociale veiligheid in achterstandswijken kan ook via herstructurering worden aangepakt. Hoe en of dat werkt, wordt de komende jaren verder onderzocht met een nieuwe leerstoel aan de UvA over sociale veiligheid in de stedelijke publieke ruimte. De betrokken hoogleraar Karin Wittebrood gaat in ROOILIJN (jg. 43, nr.1) alvast in op een aantal recente onderzoeken. Zo blijken functiemenging en een andere inrichting van straten en pleinen het veiligheidsgevoel van bewoners te kunnen vergroten. Maar het meeste effect heeft nog altijd het veranderen van de bevolkingssamenstelling in achterstandswijken. Hoe minder lastige jongeren er wonen, hoe veiliger bewoners zich er voelen. Een wrange conclusie voor architecten en stedenbouwkundigen die geloven in de kracht van een goed ontwerp. [JB]

Personalia

Frank de Grave is per 1 februari de nieuwe voorzitter van de Raad van Commissarissen van Woonstichting De Key. Hij volgt Hans Oosterbaan op. De Grave was zes jaar wethouder Financiën en Sport bij de gemeente Amsterdam. Tevens is hij minister van Defensie en staatssecretaris Sociale Zaken en Werkgelegenheid geweest. Zijn laatste fulltime functie was bestuurder bij de DSB Bank, waar hij zoals bekend na korte tijd weer vertrok. Momenteel werkt De Grave parttime bij Twynstra Gudde en vervult hij diverse maatschappelijke nevenfuncties, waarvan het voorzitterschap van Artis wellicht de bekendste is. De Grave treedt aan op een moment dat De Key voor flinke uitdagingen staat. De veranderde economische omstandigheden dwingen De Key tot heroriëntatie en scherpe keuzes. In het najaar van 2009 trad algemeen directeur Jaap van Gelder na een lange dienstperiode voortijdig af als gevolg van financiële problemen.

Hester van Buren en René Grotendorst zijn toetreden tot de raad van bestuur van woningstichting Rochdale. Grotendorst wordt de nieuwe bestuurvoorzitter. Hij is momenteel directeur van zowel het projectbureau Zuidelijke IJ-oever als projectbureau Noordwaarts. Eerder was hij algemeen directeur bij woningcorporatie Nieuw Amsterdam. Grotendorst heeft bovendien



Hester van Buren



René Grotendorst

ruime ervaring met grootschalige stedelijke herstructurerings. Interim-bestuurder Gerard Erents treedt in juni terug. Van Buren is nu directeur Wonen bij woningbouwvereniging Stadgenoot. Daarvoor werkte zij bijna tien jaar bij AWV. Van Buren wordt vanaf half mei verantwoordelijk voor de portefeuille Wonen, inclusief de decentrale vestigingen en het onderhoudsbedrijf. "In mijn baan bij AWV heb ik veel met Rochdale samengewerkt. Het deed me pijn te zien hoe zij de afgelopen tijd in de problemen zijn geraakt. Zonde van die corporatie. Er gebeuren ook veel goede dingen. Nu doet zich de unieke kans voor om samen met de andere bestuurders ervoor te zorgen dat Rochdale weer op de kaart komt te staan als een betrouwbare partner waar de medewerkers en de klanten trots op kunnen zijn." Het derde lid van de raad van bestuur is de al eerder benoemde financieel directeur Nico Overdeest. [BP]

Draconische maatregelen

De economische crisis raakt het huishoudboekje van de gemeente. Drastische maatregelen zijn nodig om het Vereveningsfonds weer gezond te maken. Hans Gerson pleit na een wethouderschap van 337 dagen voor verandering en bezuinigingen, maar wil het nieuwe bestuur niet voor de voeten lopen met concrete voorstellen. AFWC-directeur Hans van Harten ziet echter geen ruimte voor het doorschuiven van de rekening naar de corporaties. Praktisch alle opties uit de nota 'Meer ruimte winnen. Naar een gezond Vereveningsfonds' hebben volgens hem enorme consequenties voor de Amsterdamse nieuwbouwproductie.

BERT POTTS

Hans Gerson: "Zoek financiële ruimte op ander speelveld"

Hans Gerson heeft nooit een andere baas gehad dan de gemeente Amsterdam. Na een lange ambtelijke loopbaan - hij was onder meer tien jaar directeur van het Grondbedrijf en bijna even lang directeur Havenbedrijf - trad hij vorig jaar april onverwacht aan als wethouder Noord/Zuidlijn en Volkshuisves-

ting. "Ik heb er nooit aan gedacht wethouder te worden en was van plan het rustiger aan te doen. Toen ik werd gevraagd ging het zo snel, dat ik vooraf geen verwachtingen had. Een klein jaar later heb ik het gevoel dat ik de kennis die ik de afgelopen dertig jaar over de stad heb opgedaan, ten nutte heb kunnen maken. Kennelijk heb ik in

mijn ambtelijke loopbaan steeds zo dicht bij het bestuur gestaan, dat deze rolwisseling me goed afgaat."

Productieve samenwerking
De verdeling tussen enerzijds wonen en anderzijds de ruimtelijke sector - zoals na de verkiezingen van 2006 overeengekomen - is

hem niet slecht befallen. "Het hele college wil hetzelfde. De samenwerking met Maarten van Poelgeest was productief; twee weten meer dan één. Of het verstandig is altijd zo'n verdeling te maken, hangt echter af van de collegesamenstelling. PvdA en GroenLinks kijken op een vergelijkbare manier naar volkshuisvesting, maar die setting krijgen we waarschijnlijk niet terug. Peilingen wijzen op de komst van een coalitie van drie partijen. De afgelopen 35 jaar heb ik geleerd dat van tevoren weinig valt te zeggen over de portefeuillerverdeling. Dat hangt sterk af van het moment."

Over de inspanningen van de corporaties is hij positief. "Gemeente en corporaties hebben in het verleden belangrijke afspraken gemaakt over de aanpak van de stad. De Parkstaddeal. De vernieuwing van Zuidoost. Het was indertijd een verstandige keuze om corporaties een rol te geven bij verbetering van de leefomgeving. Vanuit een heldere filosofie: partijen die belang hebben bij onroerend goed, hebben ook belang bij de woonomgeving. Dat is allemaal voor mijn tijd afgesproken, maar ik ben meer van de oude school. Bij mijn aantreden was ik verbaasd over wat ik aantrof. De corporatiedirecteur heet tegenwoordig voorzitter van de raad van bestuur. Toezichthouders staan op grote afstand. Het heeft me absoluut geen vreugde gedaan dat sommige van hen in de problemen zijn gekomen. Meer



Hans Gerson:
"Links- of
rechtsom
moeten er
voldoende
betaalbare
woningen zijn
voor de primaire
doelgroep"

op til

aandacht voor de kerntaken lijkt me verstandig.”

Minder slopen

Gemeente en corporaties gaan na de verkiezingen ongetwijfeld hun afspraken herijken. Gerson acht het denkbaar dat het tempo voor sloop/nieuwbouw omlaag gaat: “Meer aandacht voor de waarde van onze naoorlogse wijken kan geen kwaad. Denk aan de plannen voor de wijk Jeruzalem in Amsterdam-Oost. Daar is een goed compromis gevonden tussen restauratie en sloop/nieuwbouw. Er blijven meer kleine woningen overeind staan, maar dat vind ik wel een gezonde ontwikkeling. De woningbezetting neemt almaar af. Het aantal beschikbare meters per persoon groeit. Dat vreet ruimte. Ik gun iedereen alles, maar maatschappelijk gezien is het goed om een beetje in te schikken.”

Niet op de laatste plaats moet de gemeente ingrijpend bezuinigen. Vlak voor de gemeenteraadsverkiezingen heeft het college de nota ‘Meer ruimte winnen. Naar een gezond Vereveningsfonds’ naar de gemeenteraad gestuurd. In deze nota ligt de nadruk op mogelijke wijziging van de gemeentelijke subsidies voor sociale nieuwbouw.

Een ambtelijke werkgroep onder leiding van Jan Hagendoorn, directeur Ontwikkelingsbedrijf en Evelyn Lindeman, directeur Financiën, heeft in de nota ‘Meer ruimte winnen’ de maatregelen in beeld gebracht die het nieuwe bestuur kan overwegen om het Vereveningsfonds weer gezond te maken. Door negatieve ontwikkelingen op de vastgoedmarkt stevent het fonds af op een tekort van 316 miljoen euro in 2014. Terwijl een positieve stand van 50 miljoen noodzakelijk wordt geacht.

Voor het wegwerken van het tekort stelt de ambtelijke werkgroep onder meer de steun van de gemeente Amsterdam aan de woningbouwcorporaties ter discussie. Het afschaffen van de speciale grondprijs voor sociale huurwoningen kan 250 miljoen in het laatje brengen. Het loslaten van de norm van dertig procent sociale nieuwbouw is eveneens lucratief. Het halveren van het percentage sociale nieuwbouw levert 120 miljoen euro op. Terug naar een percentage van 7,5 procent is goed voor een opbrengst van 250 miljoen. Ook kan de opheffing van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting worden overwogen. Daarvan is de opbrengst berekend op 212 miljoen euro. En het ophogen van de extra afkoopsom bij verkoop van bestaande sociale huurwoningen kan de gemeente 200 miljoen opleveren.

Er komen verschillende oplossingsrichtingen aan bod; van minder sociale nieuwbouw tot de introductie van marktconforme grondprijzen. Of de opheffing van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting. Gerson wil niet specifiek ingaan op de inhoud. “De rapportage is een inventarisatie van mogelijke maatregelen. Al deze maatregelen hebben ook (nadeelige) gevolgen. Het is aan het volgende bestuur om hier politieke keuzes in te maken. Het huidige college maakt nadrukkelijk geen keuze. Ik geef ook geen mening over de verschillende opties, maar we kunnen natuurlijk niet zomaar het volledige marktmechanisme op de woningvoorraad loslaten. Er is schaarste. Er willen meer mensen in de stad wonen, dan er ruimte is. Dat zou zonder overheidsbemoeienis kunnen leiden tot enorme prijsstijgingen. Links-of-rechtsom moeten er voldoende

betaalbare woningen zijn voor de primaire doelgroep,” aldus Gerson.

Wijziging speelveld

Een en ander zal volgens hem leiden tot wijziging van het speelveld. “We kunnen niet zeggen: corporaties moeten dit of dat meer betalen. En verder moet alles bij hetzelfde blijven. Corporaties hebben op dit moment te maken met veranderende marktomstandigheden. Geld verdienen gaat minder makkelijk. De verkoop van huurwoningen stagneert. Nieuwe projecten worden duurder. Het is ingewikkelder geworden financiering te vinden. En Brussel stelt nieuwe eisen aan staatssteun. Middengroepen komen daardoor in de problemen.”

Al die zaken bij elkaar vragen volgens Gerson dat de hele sector tegen het licht wordt gehouden. “Ook wij zien dat er zaken moe-

ten veranderen. De woningmarkt zit op slot. Amsterdam heeft in G4-verband niet voor niks aangedrongen op meer ruimte voor een ander huurbeleid, zoals de introductie van Huur op Maat.” In het verleden heeft hij wel eens gepleit voor de terugkeer van het gemeentelijk woningbedrijf. Daar denkt hij nu genuanceerder over, maar hij houdt aarzelingen bij de schaalgrootte van menige corporatie. “De veranderingen die zij hebben ondergaan laten zich niet meer terugdraaien. Corporaties hebben ook een verhaal voor de schaalgrootte. De woningmarkt is een regionale aangelegenheid, maar het gemeentebestuur werkt lokaal. Juist door die schaalvergroting wordt de band tussen corporatie en gemeente minder hecht. Ook vind ik dat de zorg voor huurders en het woningbestand wel wat meer op de voorgrond mag komen.” ■

Hans van Harten: “Praktisch alle opties hebben enorme consequenties”

De gemeente kan de rekening van de economische crisis niet doorschuiven naar de corporaties. Daarover laat Hans van Harten geen onduidelijkheid bestaan. “Iedereen heeft door de economische crisis grote financiële problemen. Ook corporaties kennen krappe kasstromen. Het sterk verminderen of beëindigen van gemeentelijke steun is niet haalbaar. Dan komt de productie van nieuwbouw tot stilstand.”

Faire deal

Van Harten spreekt van een déjà-vugevoel. “Vier jaar geleden lag er de analyse dat het Vereveningsfonds door de toen heersende crisis zwaar in de min zou duiken. Toen ook werd er gedacht dat het geld wel bij de corporaties kon worden gehaald. Na stevige onderhandelingen hebben we een faire deal gesloten. Ik ben nog steeds positief over die afspraak: een wat hogere sociale grondprijs in ruil

voor meer ruimte om woningen te verkopen.”

Aan de vooravond van nieuwe onderhandelingen met het nieuwe college verkeren de corporaties volgens hem helemaal niet in een positie om geld weg te geven. “We ondervinden zelf financiële problemen. Sociale nieuwbouw gaat gepaard met hoge onrendabele investeringen. Woningverkoop stagneren. Corporaties ondervinden daardoor grote problemen om hun investeringen voor elkaar

te krijgen. Het doorschuiven van de rekening zal dus weinig opleveren. We kunnen dat niet betalen.”

Van Harten probeert de nota ‘Meer ruimte winnen’ te beschouwen als een technische exercitie. Ook al dragen de wethouders Asscher, Gerson en Van Poelgeest daarvoor de politieke verantwoordelijkheid - en openbaart zich een tegenstelling. PvdA en GroenLinks verlangen in de strijd om de gunst van de kiezer juist stevige inspanningen

van de corporaties. “Formeel gaat het om opties, maar er doemen draconische maatregelen op. Met enorme consequenties voor de woningmarkt. We kunnen niet voor iedere nieuwe sociale huurwoning 30.000 euro extra voor de grond betalen. De afgelopen vijf jaar zijn de onrendabele investeringen al uit de bocht gevlogen. Het huurbeleid is slechts inflatievolgend. De bouwkosten zijn bijkans verdubbeld. Als we dan ook nog die hogere grondprijs zouden moeten betalen, dan is sociale nieuwbouw niet meer verantwoord. En komt de productie tot stilstand. Ergens houdt het op.”

Ongedeelde stad

Andere bezuinigingsvarianten zijn gekoppeld aan het verminderen van het aandeel sociale woningbouw van 30 procent naar 22,5, 15 of 7,5 procent. “Ook dat is makkelijker gezegd, dan gedaan. Ik kan me voorstellen dat het huidige percentage niet heilig is. Er is veel voor te zeggen om aan de Zuidas geen sociale huurwoningen te bouwen. Dat vraagt zulke enorme investeringen per woning, dat ik me een andere afweging kan voorstellen. Maar daar los je niet alle problemen mee op. Amsterdam wil ook topstad zijn. Amsterdam wil universiteiten en hogescholen optimaal faciliteren. Dat betekent dat een groot deel van het sociale programma bestaat uit de bouw van studentenwoningen. Daar moet dan stevig in worden gesneden. Bovendien hebben we voor de stedelijke vernieuwing in Nieuw-West, Noord en toch ook wel in Zuidoost dertig procent sociale nieuwbouw nodig. Misschien op bepaalde locaties zelfs meer. Niet op de laatste plaats streeft de gemeente op uitleglocaties naar de bouw van gedifferentieerde wij-



*Hans van Harten:
“Er doemen
draconische
maatregelen op.
Met enorme
consequenties voor
de woningmarkt.”*

ken. Als we het principe van de ongedeelde stad overeind willen houden, dan kunnen we op IJburg of langs de IJ-oeveren niet te veel concessies doen. Of gaan twintig jaar oude principes overboord? Bovendien. Al die extra marktwinningen krijg je niet aan de man.” Ander heikel punt betreft de mogelijke opheffing van het gezamenlijk beheerde Stimuleringsfonds Volkshuisvesting. “Daar hebben we ernstige bezwaren tegen. Dat fonds is het resultaat van complexe onderhandelingen eind jaren negentig. Die middelen zijn bestemd voor investeringen in naoorlogse gebieden. Deze afspraken kunnen niet zomaar worden doorkruist. Gebeurt dat wel, dan komen wij met elkaar in conflict en raken de onderlinge verhoudingen zwaar verstoord. Dan kunnen we de stedelijke vernieuwing wel vergeten. We moeten door met elkaar.”

Verschillende kwesties vragen volgens hem nog om een oplossing. Zo zorgen de afspraken van het kabinet met Brussel over staatssteun voor complicaties (zie pag ?? van dit nummer). De toegang tot corporatiewoningen voor middeninkomens wordt minder, terwijl het aanbod aan vrije sector huurwoningen beneden een huur van 1000 euro is in Amsterdam nog altijd zeer beperkt is. En koopwoningen zijn voor grote groepen Amsterdammers te duur.

Afstoten gebouwen

Van Harten ziet wel andere mogelijkheden om de gemeente aan meer geld te helpen. Het erfpachstelsel kan voor delen van de stad worden losgelaten. Bijvoorbeeld buiten de Ring. “IJburg concurreert met nieuwe woonwijken in de Haarlemmermeer, Zaanstad of Almere. Waarom mogen de inwoners van IJburg niet op eigen

grond wonen? Er zullen mensen zijn die dat graag willen. En ook kunnen betalen.” Verder kan de gemeente denken aan het afstoten van gebouwen. Dat levert direct een behoorlijke hoeveelheid geld op. Het aandeel in Schiphol kan te gelde worden gemaakt. En bepaalde lasten kunnen omhoog. Denk aan de aanleg van de eerste riolering ten laste van het rioolrecht. Ofverhoging van de kosten van een parkeervergunning. Niet op de laatste plaats bepleit Van Harten een andere omgang met het Vereveningsfonds. “In goede tijden vloeit er wel eens geld van de vastgoedmarkt naar de algemene middelen. Wellicht is het beter in goede tijden dat niet te doen en meer te sparen.” Ook vindt hij dat de reguliere erfpachtinkomsten volledig in het Vereveningsfonds moeten gaan, zodat een buffer kan worden opgebouwd. ■

Veel migranten willen laatste jaren het liefst in eigen kring doorbrengen

Woongroep Marokkaanse ouderen

11

Eind februari opende Far West de eerste Marokkaanse ouderenwoongroep van Amsterdam. 'Andalus' is een cluster van negentien woningen voor 50-plussers in Slotervaart. Een feestje was op zijn plaats, want aan de realisatie gingen vijf jaar overleg en begeleiding vooraf. In twee talen.

Bas Donker van Heel

Fatima Ouaziz (Amsterdams Steunpunt Wonen) was er vanaf het prille begin bij. "Met het Migranten Platform Westelijke Tuinsteden betrokken we bewoners bij de vernieuwing. Tijdens een voorlichtingsbijeenkomst diende zich toen het plan voor een woongroep van Marokkaanse ouderen aan."

Maar het fenomeen 'woongroep' is de meeste Marokkanen onbekend. Ouaziz: "Het begon met een groepje vrouwen die ervoor kozen bij elkaar te wonen. De oude dag doorbrengen in Marokko was voor hen niet aan de orde. Later kwamen daar anderen bij. Één wens was duidelijk: oud worden doe je het liefst met mensen met wie je dezelfde cultuur en gewoontes deelt. Om over de taal maar te zwijgen."

Maar daarna heeft het nog vijf jaar geduurd voor iedereen wist wat het inhield om bij elkaar te wonen en voor elkaar en de gemeenschappelijke ontmoetingsruimte verantwoordelijk te zijn. "Je kunt geen vereniging oprichten voordat iedereen weet wat statuten zijn en wat je erin wilt zetten."

Toch wist de initiatiefgroep zowel het stadsdeel als Far West enthousiast te maken. De corporatie huurde Ouaziz in als begeleider van de groep. Met een bus ging het vervolgens op excursie richting Den Haag, waar de eerste Nederlandse woongroep voor Marokkaanse ouderen tot stand kwam. Aansluitend volgden kadertrainingen en gesprekken over rolverdeling, statuten en omgangsvormen.

De woningen zijn weliswaar zelfstandig, maar het is de bedoeling dat de huurders elkaar bijstaan. Ouaziz: "Laatst was er een man uitgeleden. Een ander lid van de woongroep heeft hem toen geholpen en verzorgd. Daar draait het om." Er is inmiddels al een wachtlijst. Voorwaarden voor toewijzing zijn: van Marokkaanse afkomst, ouder dan 50 en geen thuiswonende kinderen.

De bewonersgroep varieert in leeftijd van 47 tot 80 jaar. Slechts een gering aantal spreekt goed Nederlands. Het hele traject is in twee talen gegaan. "Dat kost tijd", verzucht Ouaziz.

Het is de bedoeling dat de bewoners in de ontmoetingsruimte straks activiteiten voor ouderen uit de buurt gaan verzorgen. Ook hierbij wordt de groep ondersteund. Fatma Khottoul (procesmanager bij Far West): "Het is niet de be-

doeling dat Andalus zich naar binnen keert, maar juist onderdeel van de gemeenschap is. Veel van hun kinderen wonen overigens in de directe omgeving."

Woongroepen zijn weer in Far West zal bij gebleken belangstelling meer van deze projecten opzetten. Ondertussen is het beheer van de woningen overgedragen aan collega Stadgenoot. Directeur Wonen Hester van Buren was bij de opening: "Wij merken dat de wens leeft om samen binnen hetzelfde complex te wonen, overigens voor allerlei soorten groepen. Ook voor de eerste generatie allochtonen geldt dat kinderen niet altijd tijd voor ze kunnen vinden. Dit is een manier om dreigende eenzaamheid tegen te gaan. Bovendien willen ze liever niet zoveel hulp van buitenaf, ze kunnen nu elkaar bijstaan."

Goedkoop is het ontstaanstraject niet. In Oud-West was Stadgenoot eerder acht jaar bezig met een groep, tot het proces spaak liep. "Je hebt de gebruikelijke taalproblemen, maar mensen moeten daarnaast leren om bijvoorbeeld een plattegrond te lezen. Er is weleens onbegrip. 'Geen thuiswonende kinderen' is niet hetzelfde als 'geen bezoek mogen ontvangen'. Er is steeds veel uit te leggen." ■

MEER ETNISCHE WOONGROEPEN VOOR OUDEREN IN AMSTERDAM

Andalus is de eerste woongroep voor Marokkaanse ouderen in Amsterdam. Meerdere projecten voor andere etnische doelgroepen lopen momenteel, zoals een project voor Chinese ouderen in Zeeburg en voor Indische ouderen in Slotervaart. Eerder ontstonden speciale woonvoorzieningen - vaak wibo-woningen binnen grotere complexen - voor oudere Turken (Bos en Lommer), Hindoestanen (Zuidoost en Geuzenveld), Chinezen (Zuidoost) en Surinamers (De Baarsjes en Zuidoost).

Iris Westerterp (Dienst Wonen, Zorg en Samenleving): "Voorheen liet de gemeente vorming van woongroepen over aan particulieren en ontwikkelaars, maar vragers en aanbieders vinden elkaar toch niet zo gemakkelijk. Daarom willen we een beeld krijgen van initiatieven en mogelijke knelpunten, maar dat heeft wat tijd nodig. Voorzieningen specifiek voor etnische groepen liggen vanwege de toewijzing volgens WoningNet wel enigszins gevoelig. We denken nog na hoe we daarmee om moeten gaan. Maar ouderenwoongroepen passen prima binnen de Wet Maatschappelijke Ondersteuning."



Gaan we doorkrieken?

Het romantische bouwen zit in Nederland in de lift. Overal zijn wijpjes verschenen met historische gevels en een vertrouwd knus stratenpatroon. Overal, maar nauwelijks in Amsterdam. De stedenbouwkundigen en supervisors die hier de dienst uitmaken lijken weinig op te hebben met dit 'getrut'. Maar moet het taboe op romantisch bouwen niet van tafel, nu ook in Amsterdam elke nieuwbouwkoper moet worden binnengehengeld? Deel 1 van de serie Vraaggestuurd Bouwen.

Fred van der Molen

Zie ook NUL20 nummer 43 (maart 2009):
Aantrekkelijk volbouwen kan,
www.nul20.nl/issue43/1vdp_3

Kort geleden hield fusiecorporatie Stadgenoot haar eerste jaarcongres. Onder leiding van Felix Rottenberg hield de bouwsector zichzelf onder het optimistische motto 'Met elan de crisis door' een spiegel voor. Immers: *Never waste a good crisis*. De ontwikkelaars toonden de nodige deemoed. "Natuurlijk zijn we allemaal een beetje lui geworden door de druk op de markt", bekende Rogier Noyon, directeur Strategie en Beleid bij Stadgenoot. De corporatie gaat veel scherper op de bal spelen. Betere interne synergie creëren, kosten beteugelen en – opnieuw – kijken naar de projectenportefeuille: alle projecten worden

doorgevlooid op hun kracht en zwakte. Daarbij zal veel indringender de vraag gesteld worden: wat wil de klant?

Misschien is dat dan het positieve van deze crisis. Dat de gemeenplaats 'de klant centraal' serieuzer genomen wordt. "We moeten ons veel beter de vraag stellen voor wie we wat doen", bekende

voorwaarden wel heel eenzijdig. Inmiddels heeft Bouwfonds zijn prijzen met gemiddeld tien procent verlaagd en wordt soepeler omgegaan met het betalen van bouwrente. En: meer aandacht voor de totale gebiedsontwikkeling, liefst in samenwerking met corporaties. Zoals bij Laan van Spartaan.

"Degenen die denken dat het na de crisis vanzelf weer aantrekt, komen bedrogen uit"

Aad Bouwhuis van Bouwfonds op dezelfde bijeenkomst. De ontwikkelaar was zich in oktober 2008 rot geschrokken toen de voorverkoop van een project van grondgebonden woningen in Diemen ineens stilviel. Bouwfonds ging vervolgens kritisch naar al zijn producten kijken, met de blik van de consument. Daar schrokken men wel van. Soms was het een aardige woning op de verkeerde plek, soms was de prijs/kwaliteitverhouding niet goed of waren de

Zelfs in het immer populaire Amsterdam stagneert de verkoop van nieuwbouwwoningen. In oktober 2009 stonden er ongeveer 1400 nieuwbouwwoningen te koop, klaar of nog in aanbouw. De meeste staan in Nieuw-West. Wie daar nog nieuwbouw wil verkopen moet van goeden huize komen. Woningbouwregisseur Bob van der Zande: "Een ding is mij duidelijk: klanten worden niet genoeg in de watten gelegd. Daar zit nog een enorme kans tot verbetering, ook op het terrein van dienstverlening, informatieverstrekking en dergelijke. Stedenbouwkundigen en supervisors denken onvoldoende vanuit mensen, vanuit woningen die verkocht moeten worden." Er zou volgens hem veel meer differentiatie in woonmilieus moeten komen.

De Neprom (Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen) vindt dat Nederlandse gemeenten veel te weinig rekening houden met bewonerswensen. Toenmalig voorzitter Peter Noordanus waarschuwde vorig najaar degenen die denken dat het na de crisis vanzelf weer aantrekt. Het is volgens hem hoog tijd voor een andere aanpak: "Het is in de zo snel veranderende woningmarkt op twee punten goed aan het misgaan. Dan gaat het om het soort woningen én om de archi-

Broekpolder



tektuur. In de bouwprogramma's van gemeenten zie je een groot overschot aan appartementen, vaak gepland op plekken waar mensen helemaal niet in een appartement willen wonen. En in de architectuur wordt onvoldoende rekening gehouden met de smaak van de woonconsument. Het is een dubbele fout: hoge dichthe-

En inderdaad komen de 'ambities voor compactheid' waarover Noordanus schampert niet uit de lucht vallen. Uit alle toekomstscenario's voor de Stadsregio Amsterdam spreekt de behoefte om de noodzakelijke groei te realiseren binnen de eigen stadsgrenzen. Dit om de mobiliteit te beperken en de groene periferie te redden. Am-

"Stedenbouwkundigen en supervisors denken onvoldoende vanuit mensen"

den én vergeten wat de mensen willen." In hetzelfde interview in Binnenlands Bestuur (12.11.2009) spreekt Noordanus van een 'stalinistische' woningmarkt volgens 'sovjet-model'.

Onzin

Bij bouwplannen lijken wensen van toekomstige bewoners volgens Noordanus nauwelijks een rol te spelen. "In de steden buitelen wethouders over elkaar heen met hun ambities voor compactheid. Vooral in de Randstad doen ze aan haasje-over." Het gevolg is volgens hem een enorme overprogrammering van appartementen die je aan de straatstenen niet kwijtraakt. Het wordt volgens Noordanus dringend tijd beter na te denken over attractieve woonmilieus.

Volgens stedenbouwkundige Ton Schaap van de Dienst Ruimtelijke Ordening is het onzin dat de Amsterdamse woningmarkt geen appartementen meer kan opnemen: "Noordanus spreekt misschien voor Den Haag of de rest van Nederland. Maar de vergrijzing wijst maar één kant uit, liften en gelijkvloerse woningen. In Twente kunnen dat bungalows zijn of patiowoningen, in Amsterdam zijn dat appartementen. Bovendien zijn lage dichtheden slecht voor milieu en klimaat, vindt in elk geval de gemeenteraad van Amsterdam."

sterdam wil daarom de komende decennia 70.000 extra woningen binnen de gemeentegrenzen realiseren. Dan is het direct duidelijk dat de meest genoemde woonwens – een huis met tuin – zeer beperkt gerealiseerd kan worden. Bovendien woont een derde van de Amsterdammers alleen. Maar waar wel rekening mee gehouden kan worden is het pleidooi van Noordanus en Van der Zande om wijken te bouwen die tegemoet komen aan verschillende smaken.

De economische crisis trekt een zware wissel op de woningmarkt. De nieuwbouwmarkt stagneert, zelfs in het immer populaire Amsterdam. Kopers wachten af – al dan niet door de omstandigheden gedwongen – of zoeken hun heil in de bestaande voorraad. Wie nu woningbouwprojecten succesvol in de markt wil zetten, moet heel goed weten wat potentiële kopers trekt. 'Vraaggestuurd bouwen' heet dat in het jargon van de sector. Dat is even wennen in Amsterdam, waar kopers tot voor kort vaak in rijen voor de deur stonden. Nu moeten ze worden verleid. In een serie artikelen besteedt NUL20 dit jaar aandacht aan vraaggestuurd bouwen. Oftewel: wat wil de klant nu echt? In dit nummer de aftrap.

Attractieve woonmilieus

Pleidooien voor meer differentiatie in woontypen en woonmilieus – wijken met onderscheidende eigen identiteit – zijn er al jaren in Amsterdam. Vanaf 2005 zijn ontwikkelaars al bezig geplande appartementencomplexen om te zetten naar grondgebonden woningen, vooral in Nieuw-West. Dat was wat consumenten wilden.

In dat licht is het merkwaardig dat de revival van de meer traditionele romantische architectuur – zo populair in nieuwbouwwijken in kleinere steden – nauwelijks voet aan de grond heeft gekregen in Amsterdam. In de architectuurkritiek wordt vaak met enig dedain gesproken over wijken als Brandevoort in Helmond – of zelfs de

grachtjes op het Java-eiland – maar veel mensen vinden het erg mooi. Het Noorderhof in Amsterdam-West werd regelrecht verketterd in architectuurbladen. Maar er lijkt sprake van een kentering, zoals congressen als 'Zo wil ik Wonen' eind november in Rotterdam aangeven (van de Neprom en Architectuur Lokaal).

Stedenbouwkundigen als Rob Krier en Sjoerd Soeters laten zich inspireren door de structuur van de oude binnensteden. Die hebben immers hun succes bewezen. Voor Krier en zijn partner Christoph Kohl is de stad van morgen de stad van gisteren. Zij bepleiten een stedenbouw op basis van "het archetypische grondpatroon van de Europese stad." Hun ontwerpen –



De Meander in Westerpark

en ook die van Soeters - borduren voort op bestaande stratenpatronen en structuren.

Lange tijd werd over Kriers standpunten over stad en gebouw schamper gedaan. Tot de architect rond 1990 opdrachten verwierf in Potsdam en Den Haag. Sindsdien is het werk van Krier en Kohl in Nederland flink aangeslagen. Na de Resident in Den Haag volgden het Noorderhof en de Meander in Amsterdam, Brandevoort in Helmond en Haverleij in Den Bosch. Voor de Citadel in Broekpolder (bij Beverwijk) ontwierpen Krier en Kohl een nieuwe wijk van 450 woningen met de sfeer van een vestingstad, met een gracht, bruggen, sfeervolle lantarenpalen, hoektorens en een centraal plein met alle voorzieningen.

Soeters maakte het stedenbouwkundig plan voor het Java-eiland en nu de vernieuwing van het centrumgebied van Amsterdam-Noord (CAN). Dat is een plan met heel verschillende woongebieden, van hoogstedelijk wonen dichtbij het toekomstige metrostation tot wonen aan een singel. In de wijk Elzenhagen zien we huizen met puntdaken en houten gevels, een stijl die aan het einde van de negentiende eeuw in Noord-Hollandse stadjes gebruikelijk was. Het is vooral de variatie die de locatie volgens Soeters spannend maakt.

De ontwikkeling gaat in kleine deelprojecten, zoals De Groene Habitat. Na de eerste fase van 32 woningen is ook de voorverkoop van de tweede fase volgens de betrokken makelaar Almar Bakker van GW Bakker goed verlopen. "Er is er veel belangstelling voor het project. Het zijn aardige huisjes met een traditionele uitstraling.

Dat geeft veel mensen een goed gevoel."

Dat is juist waar het volgens Bakker bij veel nieuwbouwwijken aan ontbreekt: een prettig gevoel, voldoende identiteit. Hij ziet dat met name in Nieuw-West. "De schaduw van Van Eesteren lijkt wel over alle ontwerpen te hangen. Ook alle nieuwe eengezinswoningen moeten platte daken krijgen. Maar is dat wat kopers willen, juist in die buurten?" Er wordt volgens Bakker door Amsterdamse stedenbouwkundigen onvoldoende naar de verkoopbaarheid van woningen gekeken: "We zijn nu bijvoorbeeld betrokken bij de verkoop van eengezinswoningen van 100 m² in Nieuw-West, met een plat dak. Je weet dat ze moeilijk te slijten zijn op dit moment. Het zijn geen woningen die direct een prettig gevoel oproepen. Wij hebben daarom voorgesteld om bewoners later de mogelijkheid te geven er een opbouw op te plaatsen. Dat geeft starters de mogelijkheid door te groeien; dat geeft zo'n complex een meerwaarde. Gunstig voor de bewoner, de betrokken ontwikkelaar (een corporatie, nvdr) en de gemeente, want het leidt tot een hogere grondprijs. Nee, zegt de betrokken stedenbouwkundige: dat past niet in het straatbeeld. Het moet strak blijven. Ik kan daar niet bij. Het is toch te zot voor woorden dat de potentie van zo'n project door één persoon bij de gemeente kan worden afgeschoten."

Doorkriëren?

Dat het werk van Krier en Kohl geen modegril is, blijkt in Amsterdam Sloterveer. Daar gaan ze na Noorderhof Noord 'doorkriëren'. Bewoners en stadsdeelraad kozen voor de ontwikkeling van Noorderhof Zuid wederom voor het

plan van Krier-Kohl en niet voor de moderne architectuur van het andere geselecteerde bureau. Als alle bezwaarprocedures uit de weg zijn geruimd, zou volgend jaar eindelijk kunnen worden gestart met de bouw.

Niet onbelangrijk bij de keuze was dat Noorderhof een succesvolle wijk is geworden. Een deel van de eerste lichter kopers heeft flink gecash't, maar veel bewoners wonen er volgens Koos Zwiers, projectleider van stadsdeel Geuzenveld-Sloterveer, al lang. "Het is een oase van rust, smalle straatjes en ja, een beetje kneuterig. Er is wel een parkeerprobleem. Een deel van de bewoners heeft nu interesse in de grotere woningen die in Noorderhof Zuid gebouwd worden." Zwiers geeft aan dat de detaillering – geen gevel is hetzelfde – niet alleen de bouw maar ook de openbare ruimte duurder maakt. De traditionele sfeer wordt onderstreept door de bakstenen bestrating en de straatlantaarns. "We hebben de lat daar wat hoger gelegd."

René Brouwer, hoofd ontwikkeling bij Far West, bevestigt dat Noorderhof Zuid tot een jaar geleden 'een erg gewild product' was. "Toen zijn we met de registratie van belangstellenden gestopt. Door alle bezwaarprocedures (ironisch genoeg van bewoners van Noorderhof Noord, nvdr) hebben we pas op de plaats gemaakt. Inmiddels ligt de markt op zijn gat. We hebben nu net besloten alle belangstellenden te benaderen of hun interesse nog bestaat. We kunnen nu dus nog niet bewijzen dat dit wel verkoopt. Duurdere woningen doen het over het algemeen slechter en dit zijn toch woningen van 375.000 tot

500.000 euro. We kunnen ze wellicht ook gefaseerd bouwen."

Romantisch bouwen is van alle tijden.

Ton Schaap is wel een beetje uitgekeken op de discussie over architectonische smaak. Dat het publiek alleen nostalgisch geïnspireerde architectuur waardeert, is volgens hem onjuist. "Zie wat er gebouwd wordt op Steigereiland waar supervisie en welstandscriteria zijn verdwenen. Gebouwd door particulieren voor eigen gebruik wel te verstaan. Daar zit op dit moment de energie en de liefde."

Hij wijst op de traditie van de tuindorpen in Amsterdam. Noorderhof en het CAN-gebied in Noord zijn daar volgens hem moderne voorbeelden van. De Meander van Krier in Westerpark vindt Schaap een goed project. En toch: "erg dicht, allemaal appartementen en erg Amsterdams. En ondanks de verwoede poging van de architect helemaal niet truttig".

Het probleem zit volgens Schaap nu bij de grote partijen die enorme posities hebben ingenomen en waar de financiële armslag weg is. De toekomst is volgens hem aan kleinere projecten. "Kijk even goed naar Steigereiland. Goed gedaan, heel populair en toch nog redelijk dicht. Denk ook even aan de negentiende-eeuwse gordel, tot stand gekomen in kleine stukjes en heel populair. Het is jammer dat de regelgeving de beneden/bovenwoning tegenwoordig zo lastig maakt. Daar zou de woningbouwregisseur misschien eens iets aan kunnen doen. Dat is een vrij ideaal type voor de Amsterdamse markt en dichtheden." ■



ROMANTISCH BOUWEN IN AMSTERDAM NOORD



Het balkon is terug

Vijf jaar lang waren balkons en dakterrassen geen verplicht onderdeel meer van het landelijk Bouwbesluit. In die periode kreeg Amsterdam er ruim vijfduizend appartementen zonder buitenruimte bij. Stedenbouwers geven ontwikkelaars daarvan de schuld. Zij zouden zich blind staren op kosten die ze niet terug kunnen verdienen. Woningbouwers verwijten ontwerpers een obsessie voor strakke gevels die balkons onmogelijk maken. Uiteindelijk lijkt vooral de marktsituatie te bepalen wat er wordt gebouwd.

Jaco Boer

Wie langs de eerste appartementengebouwen van de nieuwe woonwijk Overhoeks wandelt, ziet iets merkwaardigs. Uit de gloednieuwe gevels steken her en der uit de kluiten gewassen balkons. Vanaf de vijfde of zesde verdieping vallen de gevels iets terug en is er ook ruimte ontstaan voor royale terrassen. De luxe penthouses bovenin de gebouwen beschikken zelfs over heuse 'dakpleinen', waar je met gemak een tuinfeest voor vijftig mensen kunt houden. Zoveel buitenruimte is de afgelopen jaren in Amsterdamse nieuwbouwprojecten nauwelijks vertoond.

Woordvoerder Jolbert ten Napel van de ontwikkelcombinatie Overhoeks - een samenwerkingsverband van Ymere, Vesteda en ING Real Estate - heeft er een simpele verklaring voor. "Appartementen met een royale buitenruimte verkopen nu eenmaal beter dan woningen zonder. Alleen een kleine groep van expats en drukbezette tweeverdieners nemen nog genoeg met een Frans

balkon of loggia." Daarnaast was in het stedenbouwkundig plan bepaald, dat de woningen op deze plek zich maximaal naar buiten moesten richten. Overhoeks is immers ruim en groen opgezet en ligt aan de zonnige kant van het IJ. Bewoners moeten daarvan kunnen genieten vanaf een eigen balkon of dakterras.

Hoe anders is de situatie aan de Piet Heinkade op de zuidelijke IJ-oever. Strakke appartementenblokken met gladde gevels domineren er het straatbeeld. Al in 2001 legde de gemeente in het stedenbouwkundig programma van eisen vast, dat er geen balkons of terrassen uit de gevels

we de woningen van project De Loodsen al in aanbouw hadden genomen, hebben we daarom alsnog een aantal balkons aan de gevels gehangen, zowel in de koop- als in de markthuursector. Voor de sociale huurwoningen waren we te laat en lag het qua architectuur ook een stuk lastiger. Anders hadden we het daar ook gedaan. Wij beschouwen het balkon als een basiskwaliteit van een Amsterdams appartement."

'Naïeve deregulering'

Nog voordat veel projecten aan de Piet Heinkade waren opgeleverd, schrapte het ministerie van VROM in het kader van de deregulering de verplichte buitenruimte uit

“Balkon is een geldkwestie”

mochten steken. De 'trein van gebouwen' moest herinneringen oproepen aan de oude pakhuizen en silo's, die hier vroeger stonden en deels zijn afgebroken. Van de buitenkant mocht je niet kunnen zien of er in de nieuwe gebouwen werd gewoond.

Emile Spek, directeur projectontwikkeling van Ymere en één van de grotere ontwikkelaars op de locatie, zat er destijds behoorlijk mee in zijn maag. "Het ging vrij slecht op de woningmarkt. Veel mensen die op deze locatie wilden wonen, haakten af omdat we ze geen buitenruimte konden bieden. Toen

het landelijk Bouwbesluit. "Een naïeve actie", verklaart PvdA-gemeenteraadslid Michiel Mulder achteraf. "In een krappe woningmarkt zoals wij die al jaren in Amsterdam hebben, worden wensen van consumenten stelselmatig genegeerd." Cijfers van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA) geven Mulder gelijk. Uit de jaarlijkse evaluatie van opgeleverde woningcomplexen blijkt dat tussen 2004 en 2008 een kwart tot een derde van de nieuwe huizen het zonder eigen balkon, dakterras of tuin moest stellen. De gemeente verleende tot 2006 nog





wel subsidie om de aanleg van buitenruimten te stimuleren. Maar dat heeft weinig geholpen. Amsterdam kreeg er in deze periode ruim vijfduizend woningen zonder individuele buitenruimte bij. Architectuurhistoricus en adviseur Sabine Lebesque van het OGA legt de schuld voor het ontstaan van deze balkonloze appartementen volledig bij de ontwikkelaars. Ze zouden zich blindstaren op de aanlegkosten, die amper zijn terug te verdienen met een hogere vrij-op-naam-prijs. “Die wordt vooral bepaald door de locatie en het aantal vierkante meters binnen.” Als een ontwikkelaar ergens op moet bezuinigen om zijn winstmarge veilig te stellen, wordt naar haar idee de buitenruimte dan ook als eerste opgeofferd. “In een krappe markt wordt een woning toch wel verkocht, zonder of met balkon.”

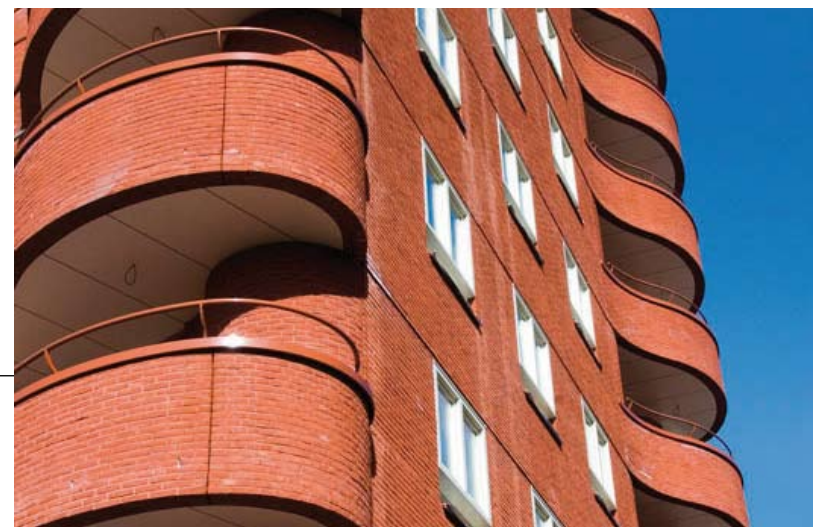
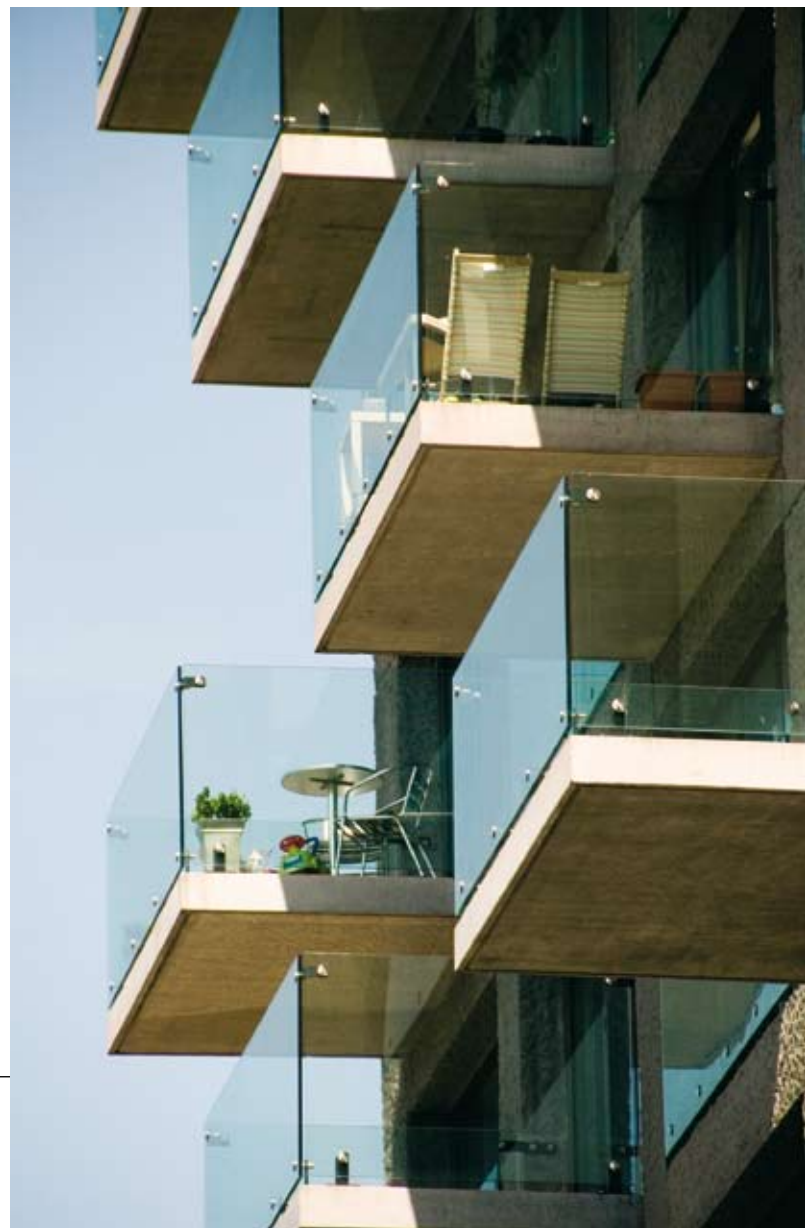
“Flauwekul”, typeert Spek de uitspraken van Lebesque. “Een woning zonder buitenruimte is veel lastiger te verkopen en verhuren dan eentje zonder. Het is voor ons ook geen geldkwestie. Toen de buitenruimte uit het Bouwbesluit was gehaald, hebben wij nog volop woningen met balkons of terrassen gebouwd. Kijk maar naar Frankendijke in Osdorp of de Stadstuinen in Slotervaart. Het Franse balkon is ook geen uitvinding van ontwikkelaars, maar het resultaat van welstandseisen. Ontwerpers bepalen nog altijd in grote lijnen het gezicht van de stad.”

Markt allesbepalend

Wie er ook gelijk heeft, gemeenteraadslid Michiel Mulder nam vanaf 2006 met de situatie geen genoegen meer. Samen met collega Hettie Willemse amendeer-

de hij in de gemeenteraad ieder stedenbouwkundig plan waarin privé-buitenruimten ontbraken. Ymere, dat de voortdurende discussies met stedenbouwers zat was, organiseerde in 2008 ook een prijsvraag en een manifestatie in de Zuiderkerk om het balkon hoger op de politieke agenda te krijgen. Het stadsbestuur bleek gevoelig voor de kwestie en stuurde nog hetzelfde jaar een brandbrief naar de minister met het verzoek om de verplichte buitenruimte weer in het Bouwbesluit op te nemen. Na een aangenomen motie van Tweede Kamerlid Stef Depla over de kwestie ging de bewindsvrouw zonder problemen overstag.

Dit jaar worden de eerste projecten opgeleverd die zijn ontworpen volgens het nieuwe Bouwbesluit. Maar het groeiend aantal balkons dat in de stad zichtbaar wordt, lijkt daar weinig mee te maken te hebben. Uit de jaarlijkse OGA-evaluatie van gerealiseerde woningen blijkt dat het aantal buitenruimten in de nieuwbouw al weer toenam voordat het balkon weer verplicht werd. Voor ontwikkelaars is het in de huidige woningmarkt simpelweg onmogelijk geworden om de wensen van de consument te negeren. Jolbert ten Napel van de ontwikkelcombinatie Overhoeks, is er heel helder over. “Uiteindelijk bepaalt de marktsituatie wat er wordt gebouwd.” ■



Participatie steeds serieuzer

Om in de sociale huursector de wensen en behoeften van 'de klant' in het vizier te houden is bewonersparticipatie een belangrijk middel. Kosten en opbrengsten daarvan blijken lastig in cijfers te vatten, maar de corporaties zien participatie niet als een luxe waarop vanwege de crisis bekibbeld kan worden. "Het is van belang dat we scherp naar onze klanten blijven luisteren".

Johan van der Tol

“We gaan samen een programma van eisen opstellen dat als opdracht dient voor de architect. Dan kiezen we een architect en uiteindelijk controleren we of die zich ook aan de opdracht heeft gehouden.” Aldus vat Egbert Dekker, ontwikkelingsmanager voor corporatie de Alliantie, de komende participatieronde in de Staalmanpleinbuurt samen. Met zijn collega Herald Besselink geeft hij op een drukbezochte informatiebijeenkomst in het nieuwe Einstein Community Center aan het Staalmanpark uitleg over het traject dat volgt op de uitwerking met de bewoners van het stedenbouwkundig plan. Met die laatste procedure oogstte de Alliantie afgelopen twee jaar veel lof door de 'kwetsbare opstelling' van de corporatie, de grote betrokkenheid en invloed van de bewoners en de bijna Noord-Koreaanse aandoende respons op een enquête waarin de

buurt uiteindelijk instemde met het plan.

Deze participatieronde gaat over de woningen zelf, en ook daarbij hebben de buurtbewoners wat in de melk te brokkelen - ook degenen die niet naar de betreffende nieuwbouw bij de Plesmanlaan gaan. Deelnemers aan een adviesgroep zullen hun keuzes onder meer maken aan de hand van een excursie langs bestaande nieuwbouwprojecten. Willen ze een open gevel met veel glas of juist meer gesloten met bakstenen? Willen ze een extern of juist een inpandig balkon?

Achter de gevel kunnen buurtbewoners invloed uitoefenen op onder meer de indeling van de woningen, de plekken waar voorzieningen worden aangebracht, de draairichting van deuren, de verplaatsbaarheid van wanden en daarmee samenhangend de plaatsing van leidingen. “Jullie hoeven niet helemaal bij nul te beginnen,” merkt Besselink ter geruststelling op. “Veel zaken liggen al vast, in het Bouwbesluit, de Bouwverordening, een bestemmingsplan, stedenbouwkundig plan en in de basiseisen die de Alliantie zelf stelt aan haar

woningen.” Hiermee geeft Besselink gelijk de beperkingen aan de participatie aan.

Die beperkingen worden nog eens duidelijk als buurtbewoner Omar Taachirt klaagt over de radiatoren in tot dusver gerealiseerde woningen. Ze zijn lompe en soms onhandig geplaatst. Over de plaatsing kunnen we het hebben, verzekeren de Alliantie-medewerkers. Maar de verwarmingselementen moeten groot zijn: bij stadsverwarming is het water minder heet en is een groter oppervlak nodig voor de warmteoverdracht. Maar kunnen ze dan niet verticaal staan, als design-radiatoren, vraagt een bewoner hoopvol. Het antwoord is niet bemoedigend: “je moet ook rekening houden met luchtstromingen”.

Meer weerwerk

Ondanks deze beperkingen heeft Carl Hirsch, voorzitter van de bewonerscommissie Staalman en veteraan uit de eerste participatieronde, zich direct opgegeven voor de adviesgroep. “Bij alles wat je doet, ben je in Nederland aan tientallen regels gebonden,” stelt hij laconiek. Hirsch wil in de adviesgroep pleiten tegen zuinige Franse balkons en voor gesloten keukens met een openslaand raam. Hij was aanvankelijk tegen sloop, maar is nu enthousiast over de plannen en over de participatieprocedure die tot dusver is gevolgd. De nieuwbouw die hij net heeft bezichtigd benadrukt nog eens de nadelen van zijn eigen huis, met name de gehorigheid en de vier trappen die hij als 66-jarige op moet. Wel is hij van plan de architecten in de tweede participatieronde meer weerwerk te geven. Bij het stedenbouwkundig plan hield hij zich vaak in. “Dat is toch een apart vak, waar je als bewoner niet direct verstand van





genomen

hebt. Maar als het over je woning gaat, ben je als bewoner wel deskundig.”

Taachirt weet nog niet of hij deelneemt aan de adviesgroep. Hij voelt zich geen direct betrokkene. De nieuwe woningen bij de Plesmanlaan zijn met name bedoeld voor herhuisvestingskandidaten uit de blokken ten zuiden van de Henri Dunantstraat. Die moeten er als eersten over meepraten, vindt Taachirt. Maar als ze hem bij de adviesgroep willen hebben, doet hij alsnog mee. Ook hij zal dan ijveren voor gesloten keukens en letten op de plaatsing van het sanitair en de radiatoren. Bij de vorige ronde had de adviesgroep wel degelijk invloed, zegt hij. Zo lag al vast dat er inpandig zou worden geparkeerd - daar had het stadsdeel toe besloten -, maar bewoners wisten wel de garantie los te krijgen dat ze in tien jaar tijd aan de hogere parkeerlasten konden wennen.

Smeermiddel

De Staalmanpleinbuurt in Slotervaart is een van de spraakmakende participatieprojecten in sloop/nieuwbouw die afgelopen jaren op de voet zijn gevolgd door NUL20, een andere is de Dudokbuurt in Geuzenveld. Daar mochten bewoners meedenken over drie varianten van een stedenbouwkundig plan en uiteindelijk in een referendum bepalen welk plan het beste was. Daarnaast bood de toenmalige corporatie AWV, nu Stadgenoot, zo'n 25 huishoudens uit de Dudokbuurt de kans hun nieuwe woning op IJburg vorm te geven. Hiermee hoopte AWV de herhuisvesting van de bewoners te bespoedigen. Participatie wordt algemeen gezien als noodzakelijk middel om draagvlak onder bewoners te creëren bij ingrijpende vernieu-

wingsoperaties. Stadgenoot en de Alliantie verzekeren dat het geen luxe-uitgaven zijn, waarop in tijden van crisis beknipt kan worden. Het is ook niet louter een smeermiddel: “We zien het als een normale investering om er voor te zorgen dat je een buurt krijgt waar mensen graag wonen,” zegt Franck Storm, directeur gebiedsontwikkeling van Stadgenoot. “En dat is ook goed voor de waarde van ons vastgoed in de buurt.” Anne Wilbers, directeur van Alliantie Amsterdam, sluit zich daarbij aan. “We hebben altijd al veel waarde gehecht aan participatie en dat doen we dus ook als het economische tijt gezit. Het is van belang dat we scherp naar onze klanten blijven luisteren om een gewilde woonomgeving te creëren.” Volgens Linda Schalkwijk, gebiedsontwikkelaar van Stadgenoot, zijn er inmiddels voorbeelden waaruit blijkt dat participatie ook het latere beheer makkelijker kan maken. “Mensen vinden het vanzelfsprekender om mee te denken en zelf actie te ondernemen als zich problemen voordoen.”

Overigens heeft zowel Stadgenoot als de Alliantie geen duidelijk beeld van de kosten van participatieprocessen. Wilbers: “bij gebiedsontwikkeling gaan er de

meeste inspanningen in zitten, meer dan in het ontwerp.”

Schuifdeuren

Het is waar dat maar een deel van de oude bewoners overgaat naar de nieuwbouw. Maar als dat dertig procent is, dan is dat ook niet weinig, zegt Wilbers. Daarmee kun je al een aardige basis leggen voor de toekomstige betrokkenheid en het woonklimaat in de buurt. En in Nieuw West is de honkvastheid nog groter, vertelt Storm. Zeventig procent van de herhuisvestingskandidaten blijft in de Westelijke Tuinsteden wonen, waarvan een groot deel in de eigen buurt.

Het bij de participatie betrekken van potentiële kopers of huurders van buiten de wijk is voor de corporaties geen optie. Er wordt in deze tijd sowieso weinig van papier gekocht, en mensen die nu een koop- of huurwoning zoeken, hebben vaak niet het zitvlak voor zo'n jaren durend proces. Hun wensen moeten boven tafel komen via marktonderzoeken.

Hoe meer het over de binnenkant van de woningen gaat, hoe sterker de toekomstige bewoners betrokken zijn bij het participatieproces, zo is de ervaring van Storm. “Bij de gevels is de interesse al wat minder en bij de binnentuin verslapt echt de aandacht. Daar

moesten we in de Dudokbuurt zelf voorstellen voor uitwerken. Voor de woningen zelf komen bewoners ook echt met vernieuwende voorstellen, bijvoorbeeld om schuifdeuren te gebruiken om ruimte te besparen. Bij de gevelarchitectuur is er veel veranderd afgelopen jaren, maar in de woning is veel hetzelfde gebleven; nog steeds worden alleen opgedraaideuren gebruikt.”

Fopspraak

“Een groot gevaar is dat je bewoners schijnruimte biedt”, stelt Wilbers. “Mijn ervaring is dat mensen heel goed met je mee kunnen gaan in het denken over belangen van de corporatie, de toekomstige klant en de wijk. Maar je moet je doelen en randvoorwaarden vanaf het begin goed duidelijk maken.” Storm: “We geven de bewoners geen blanco ontwerpvel. We hebben al een kader. We willen een zekere verdichting; dat betekent de hoogte in, meer steen. Kwaliteit op het maaiveld betekent duurder inpandig parkeren. En een lift moet een minimumaantal woningen ontsluiten, anders is hij te kostbaar. Vanuit onze deskundigheid als ontwikkelende corporatie zeggen we: dit en dit moet volgens ons gebeuren, en nu bent u aan zet.”

“We hebben een doelstelling, maar geen plan,” zegt Larry Bath, directeur vastgoed bij Alliantie Amsterdam. “In het begin kost het soms heel veel moeite om bewoners ervan te overtuigen dat er niet al een vastliggend plan is.” Over de sloopopgave kunnen bewoners vaak niet meer meebeslissen. Als ze dat wel konden, zou er veel minder of zelfs niet worden gesloopt, zo stellen activisten. Maar die stelling lijkt niet altijd op te gaan. Bij de participatie in de Wildemanbuurt in Osdorp



Carl Hirsch, voorzitter van de bewonerscommissie Staalman, wil in de adviesgroep pleiten tegen zuinige Franse balkons en voor gesloten keukens met een openslaand raam.

Parkeerprobleem

besloten bewoners juist tot meer sloop dan de corporaties aanvankelijk van plan waren. En in de Staalmanpleinbuurt voerden twee Marokkaanse bewoners actie voor afbraak van hun flat, die niet op de slooplijst stond. De vrouwen wilden ook een nieuwe woning. Uiteindelijk werd besloten het beeldbepalende gebouw grondig te renoveren, waardoor nu alle bewoners een nieuwe woning krijgen.

In een ander deel van Nieuw West wordt met hele andere ogen naar de inspanningen van stadsdeel en corporaties gekeken. Het zeer actieve Bewonersplatform Geuzenveld-Slotermeer noemt het participatieproces van 2008-2009, dat onder meer huiskamerbijeenkomsten bevatte, 'fopspraak' en 'zogenoemde participatie'. Volgens het platform was het meer een marketingonderzoek, en verschuilen de corporaties en het stadsdeel zich achter elkaar bij kritiek op de plannen. Het Bewonersplatform stuurde op 26 mei 2009 een brief naar het stadsdeelbestuur en het Procesbureau met elf punten van ernstige zorg over de participatie bij de stedelijke vernieuwingen in Slotermeer.

Volgens Storm is de participatie in Slotermeer wel degelijk geslaagd: er zijn veel mensen bereikt die constructief hebben meegedacht. "Maar er zijn bewoners die afhaken. Die strijden voor behoud van hun woning en zijn teleurgesteld in de uitkomst. Ze verwijten je dat je niet luistert als je het niet met hen eens bent. Sommigen proberen via de pers en de stadsdeelpolitiek massa te creëren. Er zijn altijd belanghebbenden die dingen anders hadden gewild. Dat geldt ook voor corporaties, maar dat is inherent aan het feit dat het om ruimte gaat die door ons allemaal gebruikt wordt." ■

In Amsterdam dienen parkeervoorzieningen bij nieuwbouw meestal binnen de eigen kavelgrenzen te worden gerealiseerd. Corporaties schrikken – zeker in deze crisistijd – steeds meer terug voor de enorme kosten die dat voor hen met zich meebrengt. Is het huidige beleid wel toekomstbestendig? En kan het gebouwd parkeren niet slimmer worden uitgevoerd?

Fred van der Molen

Parkeerruimte is in steden een schaars goed. In Amsterdam wordt dat probleem tegevoetgetreden met hoge parkeertarieven – die in het centrum horen tot de hoogste ter wereld –, bouw van parkeergarages en de verplichting om bij nieuwbouwprojecten de parkeervoorziening op de eigen kavel te realiseren. Op deze wijze zijn het Oostelijk Havengebied, IJburg en de Zuidelijke IJ-oever ontworpen. In deze dichtbebouwde nieuwbouwwijken staat daarom opvallend weinig blik op straat. Bewoners, politici en ontwikkelaars zijn het er roerend over eens dat dit de leefbaarheid van buurten bevordert.

Minder eenstemmigheid is er over de verdeling van de kosten. De kosten van gebouwde parkeervoorzieningen komen nu (bijna) volledig voor rekening van de betreffende ontwikkelaar. Bij complexen met veel koopwoningen is die extra investering – zo'n 30.000 tot 45.000 euro per ondergrondse parkeerplek – nog grotendeels terug te verdienen door die plekken te verkopen

of verplicht te verhuren aan de bewoners. Maar dat lukt alleen als het betreffende stadsdeel op straat een stevig parkeerregime invoert en de nieuwbouwbewoners parkeervergunningen weigert. In Nieuw West komt zo'n 'flankerend beleid' tot dusver nauwelijks van de grond.

Flinke verliezen

Bij complexen met sociale huurwoningen moeten corporaties bij voorbaat een flink aanvangs- en exploitatieverlies voor lief nemen. Corporaties kunnen en willen huurders niet verplichten een parkeerplek af te nemen. Ruud van Trijp van Stadgenoot: "We krijgen opgelegd hoeveel parkeerplekken we moeten realiseren bij de woningen. Voor sociale huurwoningen is dat vaak 0,5 parkeerplek per huishouden. Doorgaans is er weinig ruimte voor onderhandeling en komen alle risico's bij ons te liggen. Vaak worden die parkeervoorzieningen slecht benut, mede omdat buiten parkeren goedkoper of zelfs gratis is."

Van de 2700 parkeerplaatsen die Stadgenoot momenteel exploiteert staat 29 procent leeg, waarmee de corporatie jaarlijks 720.000 euro aan huuropbrengsten misloopt. Bovendien bouwen ze garages in gebieden waar (nog) geen betaald parkeren is of de parkeerdruk re-



latief laag is. Op IJburg kent Stadgenoot bijvoorbeeld een leegstand van 62 procent en in Osdorp 37 procent. Op IJburg kun je de auto altijd nog wel ergens gratis parkeren en in Nieuw West is er alleen een parkeerregime in beperkte gebieden rond winkelcentra (Osdorperplein en Plein 40-45) en bij de ring Aro. Maar zelfs binnen de ring boekt Stadgenoot flinke exploitatieverliezen (in Oud-West is de leegstand 67 procent). Bij de projecten die Stadgenoot de komende jaren wil realiseren, is al een bedrag van ruim 22 miljoen euro aan onrendabele investeringen in parkeerplaatsen opgenomen.

Dat zijn cijfers die er niet om liegen. Stadgenoot wil dan ook af van deze verliezen, blijkt uit de pas verschenen 'Parkeervisie'. De corporatie ziet het subsidiëren van parkeervoorzieningen niet als een kerntaak. Van Trijp: "Ons kapitaal moet vooral in woonruimte worden geherinvesteerd. Investeren in parkeren gaan ten koste van die in woningen."

Parkeervoorzieningen dienen volgens Stadgenoot een collectief doel. De corporatie pleit daarom voor een evenwichtiger kostenverdeling tussen gemeente en corporatie. Als voorbeeld wordt het project de Buskenblazer genoemd,

waarin stadsdeel Bos en Lommer bijna zes ton subsidie bijdraagt voor parkeerplekken van sociale huurders en AMH-kopers. Bovendien krijgen de kopers in dat complex geen parkeervergunning. Ook Far West zucht onder de kosten en exploitatieverliezen van gebouwde parkeervoorzieningen. Directeur Jacques Thielen ziet een aantal problemen: "Er is veel leegstand omdat huurders geen parkeerplaats willen of kunnen af-

"Vreemd dat je kopers verplicht een parkeerplaats af te nemen. De helft van de Amsterdammers heeft geen auto"

nemen. De 90 euro parkeerkosten per maand is voor hen een hoog bedrag en er is geen huurtoeslag voor parkeren. Bij koopwoningen zien we kopers afhaken omdat ze niet de verplichte parkeerplek willen afnemen. Die 20.000 tot 25.000 euro voor zo'n plek is in West toch gauw tien procent van de koopprijs." Tenslotte zit er volgens Thielen nog een probleem aan te komen vanwege de strengere EU-normen uit Brussel rond staatssteun.

Losknippen

Hoe nu verder? Thielen heeft geen pasklare oplossing. Hij wil in ieder geval geen gebouwde parkeer-

voorzieningen meer bouwen in gebieden zonder streng parkeerregime. De introductie van een parkeerregime in Nieuw West is weliswaar door het bestuur toegezegd in de Parkstaddeal, maar blijkt heel moeilijk te liggen. Het betaald parkeren heeft in Slotervaart veel kwaad bloed gezet. In Geuzenveld-Slotermeer is het bestuur teruggefloten door de stadsdeelraad en Osdorp maakt weinig haast buiten het winkelge-

bied. Thielen vindt dat de overheid maar moet meebetalen als ze toch gebouwd parkeren wil. Hij wil ook de huidige parkeernorm – vaak één parkeerplek per huishouden - ter discussie stellen.

Woningbouwregisseur Bob van der Zande kan zich daarin vinden: "Dat er zoveel leegstand is, geeft aan dat er iets niet klopt. De stedenbouwkundige eisen zijn misschien te streng. De hoofdboodschap is voor mij dat we opnieuw moeten kijken of we de eisen en regels rond parkeervoorzieningen minder stringent kunnen toepassen. In gebieden met lagere dichtheden moeten planeigenaren

flexibeler gaan denken om een betere exploitatie mogelijk te maken. Maar we moeten wel de kwaliteit van het gebied in stand houden; je kunt maar één keer parkeervoorzieningen bouwen."

Stadgenoot wil parkeervoorzieningen weer losknippen van de woning. Van Trijp: "Wij zien parkeren primair als een gebiedskwaliteit, niet een woningkwaliteit. Dat maakt dat een parkeervoorziening ook omliggende bouwblokken kan bedienen. Onze visie is dat klanten te allen tijde vrij moeten zijn in het al dan niet huren/kopen van een parkeerplek."

Ontvlechting van woning en parkeerplek maakt het volgens Stadgenoot mogelijk met een frisse blik naar beter te exploiteren oplossingen te kijken. Soms kunnen parkeerplaatsen beter onder een plein, de weg of in een apart gebouw worden ondergebracht. Er zijn tal van varianten denkbaar (overdekt parkeren, halfverdiept-overdekt, parkeerlagen in of op het gebouw). Ondergronds parkeren is in ieder geval meestal de duurste oplossing. Van Trijp: "Bovendien willen we bewoners keuzevrijheid bieden. Het is toch vreemd dat je kopers verplicht een parkeerplaats af te nemen. De helft van de Amsterdammers heeft geen auto." ■



Werk in uitvoering: de transformatie van een 'prachtwijk'

Van der Pekbuurt



De Van der Pekbuurt in Amsterdam-Noord gaat op de schop. Er lopen al programma's om deze Vogelaarwijk schoner, veiliger en economisch sterker te maken. Hoe de fysieke vernieuwing gaat verlopen is nog onzeker. Dat hangt af van technisch onderzoek naar de staat van de woningen. Bewoners zijn niet gerust op de ontwikkelingen. Het bewonerscomité verdenkt corporatie Ymere er zelfs van de huidige bewoners moedwillig weg te jagen uit hun 'prachtwijk'. Stedelijke vernieuwing in uitvoering.

Janna van Veen

De Van der Pekbuurt. Zo'n typische Noordbuurt met een dorps uitstraling, karakteristieke laagbouw, tuintjes en rustieke pleintjes. Maar grootstedse problematiek is er niet bepaald aan voorbijgegaan. In 2008 kreeg de buurt zelfs de twijfelachtige status van Vogelaarwijk. Er zijn diverse programma's gestart om de wijk schoner, veiliger en economisch sterker te maken.

Buurtregisseur Mario Hegger van bureau Klimopweg, sinds vier jaar actief in de buurt, is optimistisch over de ontwikkelingen. Drugspanden zijn met behulp van het Buurtveiligheidsteam opgerold, overlastgevende jonge-

je burens. Dat kan leiden tot grote ergernis. Vaak zijn problemen eenvoudig op te lossen door een klemmende voordeur te repareren of een 'dansende' wasmachine waterpas te zetten. Maar soms gaan de problemen verder en wordt er verwe-

“De negatieve spiraal is doorbroken”

ren met succes aangepakt en de horeca houdt zich aan de regels. “Helemaal honderd procent krijg je een buurt met zo'n grote sociale problematiek niet. Het is echter vooral misgegaan omdat er jarenlang niet is ingegrepen, zowel op het gebied van veiligheid als fysiek. De negatieve spiraal is nu doorbroken en dat zie je terug in een flinke daling van criminaliteitscijfers en een hogere waardering van bewoners voor hun buurt. Ondanks die positieve tendens blijft het een aandachtsg gebied.”

Jacob Nielen werd negen jaar geleden door Ymere aangesteld als sociaal wijkbeheerder. Hij komt – vaak in eerste instantie vanwege een technisch mankement – veel bij de bewoners over de vloer. Een van de grootste problemen waar hij tegenaan loopt is geluidsoverlast. “De meeste woningen zijn klein en supergehoorig, veel mensen zitten door werkloosheid thuis en dan hoor je ook nog ieder geluid van

zen naar hulpverleningsinstanties. Die integrale aanpak werkt.” Stadsdeel Noord en Ymere zijn een programma gestart om de buurt ook economisch aantrekkelijker te maken voor zittende en startende ondernemers. Zo kunnen startende ondernemers als tegemoetkoming in bijvoorbeeld verbouwkosten, een investeringssubsidie krijgen van maximaal 40 duizend euro. Soms worden woningen die leeg komen, door Ymere omgezet naar kleinschalige bedrijfspanden voor starters.

Om de werkgelegenheid voor de bewoners te bevorderen, is een re-integratieproject gestart en kunnen jongeren aan de slag in een leerwerkbedrijf dat wordt opgezet door stadsdeel Noord en Ymere. Ook zijn er projecten om schooluitval tegen te gaan en diverse culturele projecten om de buurt leefbaarder te maken. Tot nu toe is er ongeveer twee miljoen euro geïnvesteerd in de buurt.

Buurtregisseur Mario Hegger van bureau Klimopweg





Volgens Oktay Aslan, projectleider wijkaanpak Van der Pekbuurt van stadsdeel Noord en Ymere, wordt de Van der Pekbuurt door iedereen die ermee te maken krijgt gekoesterd. “Het is een wijk met potentie. De werkloosheidscijfers en schooluitval zijn nog steeds hoog, maar via de Kansenzoneregeling proberen we het tij ten goede te keren. Op het gebied van schoon en veilig scoort de buurt in elk geval al stukken beter dan bijvoorbeeld twee jaar geleden. Dat moeten we zien vast te houden.”

Fysieke aanpak

De woningen in de Van der Pekbuurt, ontworpen door de gelijknamige architect, zijn gebouwd tussen 1920 en 1930. Het woningbouwproject werd opgezet om de nood op de Amsterdamse woningmarkt te lenigen. De woningen waren eigendom

van Woningbedrijf Amsterdam. Dit gemeentelijke bedrijf is inmiddels - diverse fusies later - opgegaan in Ymere.

De vernieuwingsoperatie van de Van der Pekbuurt maakt deel uit van de stedelijke ontwikkeling in Amsterdam-Noord. In dit bredere kader moeten Van der Pekbuurt en Mosplein (zie kader) en het nabijgelegen chique Overhoeks geen gescheiden enclaves blijven. Vandaar ook dat Overhoeks geen apart winkelcentrum krijgt.

“De meeste woningen zijn klein en supergehorig”

In 2007 werd door Ymere in samenwerking met bewonerscomité Van der Pek een sociaal plan opgesteld voor de bewoners. Hierin was sprake van vrijwillige verhuizing van de reguliere huurders uit het door Ymere

aangewezen onderzoeksgebied dat bestaat uit 367 woningen. Inmiddels zijn ruim tweehonderd woningen in dit gebied vrijgekomen. De bewoners zijn met een stadsvernieuwingsurgentie vertrokken naar elders. De leeggekomen woningen worden tijdelijk verhuurd.

Twee woonblokken blijven leeg en worden binnenkort gestript om onderzoek te kunnen verrichten naar de technische staat. Afhankelijk van de uitkomst wordt een bouwplan gemaakt. Vanaf 2012

gaat in de vernieuwingsperiode regulier klachtenonderhoud gewoon door. Behalve wanneer het klachten betreft waarvoor een ingrijpende aanpak nodig is.

Bewonerscomité Van der Pek (dat binnenkort opgaat in Huurdersvereniging Van der Pekbuurt) denkt er het zijne van. Buurtbewoner Bert: “De woningen hier zijn al jaren aan het verkrotten. Al in 1998 trok ik aan de bel omdat het voegwerk uit de muren viel en ik last had van doorslaand vocht in mijn woning. Daar is tot op de dag van vandaag niets aan gedaan. De laatste keer dat ik mijn beklag deed was in 2007. Toen kreeg ik te horen dat dat soort onderhoud vanwege de renovatieplannen dit niet meer gepleegd wordt. Dit is een van de vele voorbeelden die erop duiden dat er sprake is van achterstallig onderhoud op grote schaal.”

kan dan begonnen worden met de fysieke aanpak van de woningen in het onderzoeksgebied. De renovatie van de resterende 1100 woningen buiten het proefgebied staat vanaf 2015 op de agenda. Volgens Ymere

KINDERRIJKE BUURT, HOGE WERKLOOSHEID

Volgens cijfers van O & S is de Van der Pekbuurt een kinderrijke wijk. De buurt heeft een hoog geboortecijfer. Per 1 januari 2009 telde de buurt 4.946 bewoners. Een vijfde deel had op dat moment een baan. Ongeveer de helft van de buurt is niet-westers allochtoon. De autochtonen in de buurt zijn in de minderheid: 1998 in totaal. De overige bewoners zijn westerse allochtonen. Bijna 1500 woningen worden verhuurd in de sociale sector. Slechts 150 zijn van eigenaar/bewoners en 160 woningen worden door particulieren verhuurd. De gemiddelde gebruiksoppervlakte per woning ligt tussen de 40 en de 70 vierkante meter.



Bloksgewijs renoveren

De grootschalige aanpak van de wijk heeft volgens leden van het bewonerscomité veel te maken met de komst van Overhoeks. Bert: "Naar ons idee willen ze de huidige bewoners de buurt uit jagen door het aantal sociale huurwoningen te halveren en de huren in het algemeen fors te verhogen. Ymere heeft al een groot aantal mensen weten te verleiden die inmiddels zijn vertrokken met een stadsvernieuwingsurgentie. Ymere en het stadsdeel hebben hun mond vol over de noodzaak van sociale cohesie in de buurt. Die wordt zeker niet bevorderd door de oude bewoners de buurt uit te jagen en

Ymere als van het bewonerscomité in 2007 liet zien dat driekwart van de bewoners voor die aanpak was. Nu is er toch gekozen voor een bloksgewijze aanpak. Overigens gaf ook ruim zeventig procent van de bewoners in het woonwensenonderzoek aan tevreden te zijn met hun woning en met de buurt en dus niet willen verhuizen. De afspraken uit het sociaal plan worden niet nagekomen terwijl drie jaar geleden al duidelijk werd dat er geen draagvlak onder bewoners is voor de werkwijze die Ymere nu voorstaat."

Projectleider Aslan is van mening dat er wel goed overleg wordt gepleegd. "Van begin af aan zijn de bewoners bij het proces betrokken.

Buurtbewoner: "de woningen zijn al jaren aan het verkrotten"

woningen langdurig leeg te laten staan of tijdelijk te verhuren aan mensen van buiten de wijk." De mogelijkheid om stadsvernieuwingsurgentie aan te vragen stopt op verzoek van het bewonerscomité op 1 april om verdere leegloop van de buurt tegen te gaan.

Volgens het bewonerscomité houdt Ymere zich niet aan het sociaal plan uit 2007. Buurtbewoonster Anke: "Er is toen vastgelegd dat er pandsgewijs gerenoveerd zou worden in plaats van bloksgewijs. Een renovatie per pand is veel minder belastend voor de buurt en de bewoners en maakt het mogelijk dat bewoners die geen renovatie willen, niet hoeven te verhuizen. Een woonwensenonderzoek van zowel

We streven naar een gedeelde visie van bewoners, stadsdeel en Ymere. We willen deze kans zo goed mogelijk benutten. En hoewel alles nog afhangt van het technisch onderzoek gaat zowel het stadsdeel als Ymere niet uit van sloop. Ook Henny Timmerije, procesmanager Ymere, kan momenteel nog niets zeggen over de fysieke ingegrepen. Timmerije: "Het is een grootschalig project waarbij elke keuze die je maakt grote gevolgen kan hebben. Daarom wordt de procedure heel zorgvuldig gevolgd en wordt er eerst heel degelijk onderzoek gedaan naar de technische staat van de woningen. Er is nog geen zinnig woord te zeggen over de uitkomst. Het is jammer dat het bewonerscomité



Bewonerscomité Van der Pek dat binnenkort opgaat in Huurdersvereniging Van der Pekbuurt

MOSVELD WORDT WIJKWINKELCENTRUM

Het streven is om tegelijk met de vernieuwing van de Van der Pekbuurt het Mosveld te transformeren tot een wijkwinkelcentrum. Rond het Mosplein wordt ruim 7000 vierkante meter aan winkels en horeca gebouwd en 215 woningen in zowel de vrije- als de sociale sector. Ook een parkeergarage zit in de plannen.

Dit plein – tot in de jaren zestig het thuisstadion van voetbalclub De Volewijckers en daarna marktplein – ligt op de kop van de Van der Pekstraat. Momenteel ligt het plein er wat armoedig bij. Dat blijft nog wel even, want pas eind 2011 start een vernieuwingsoperatie, in plaats van eind dit jaar zoals was gepland. Volgens een woordvoerder van stadsdeel Noord heeft de vertraging te maken met een negatief saldo van het stedelijke Vereveningsfonds waaruit grootschalige bouwplannen worden gefinancierd. Wel worden de twee al jaar geleden dichtgetimmerde panden van Albert Heijn aan de rand van het plein gesloopt. Het ontwikkelen van het wijkwinkelgebied is in handen van Multi Vastgoed. De woningen worden ontwikkeld door Delta Forte, een ontwikkelingsmaatschappij van woningcorporatie Rochdale.



mité nu al zoveel wantrouwen heeft ten opzichte van het project. We blijven met elkaar in gesprek."

Reprobouw?

Timmerije houdt alle opties open, ook eventuele sloop. "De focus ligt op dit moment op herstructurering. We streven naar renovatie of bijvoorbeeld reprobouw. Dat betekent sloop maar dan worden de woningen in dezelfde stijl herbouwd. En nogmaals, dat is afhankelijk van het technisch onderzoek. Maar bij alles wat we doen is het bewonerscomité voor ons een belangrijke gesprekspartner. Het is zeker niet de bedoeling de huidige bewoners de wijk uit te jagen. Integendeel. En het gaat natuurlijk niet alleen om stenen; Ymere investeert ook fors in het bevorderen van de leefbaarheid en de economische groei in de wijk."

Een ander pijnpunt voor de bewoners is het feit dat Ymere geen garantie geeft voor terugkeer naar de eigen woning na de aanpak. Volgens Timmerije kan die garantie niet worden gegeven, omdat een aantal kleine woningen zal worden samengevoegd. Wel wordt de bewoners terugkeer naar de buurt gegarandeerd. Het bewonerscomité vreest echter een flinke huurverhoging na de aanpak van de buurt waardoor mensen met een laag inkomen niet terug kunnen keren.

Om meer zeggenschap te krijgen in het proces wordt binnenkort een huurdersvereniging opgericht. Er hebben zich inmiddels meer dan honderd buurtbewoners aangemeld als potentieel lid. Een ding staat voor de leden van het buurtcomité als een paal boven water: zij zullen er alles aan doen om 'hun prachtwijk' te behouden. ■

Addertje onder het gras

De Nederlandse woonsector haalde half december opgelucht adem. Van Brussel mag de staat woningcorporaties financieel blijven ondersteunen. Corporaties kunnen doorgaan met het verzorgen van woonruimte voor mensen die het moeilijk hebben op de woningmarkt, met het verbeteren van de leefbaarheid en het bouwen van maatschappelijk vastgoed. Maar middeninkomens krijgen minder kans op een corporatiewoning.

Fred van der Molen

Medio december kwam een einde aan een jarenlange discussie met

Brussel over de rol van de Nederlandse corporaties. De Europese mededingingsautoriteit vond de status apart van deze 'maatschappelijke ondernemers' maar lastig. Was bij de nieuwbouwproductie bijvoorbeeld wel sprake

van eerlijke concurrentie met commerciële ontwikkelaars? Belangrijkste struikelblok was de staatssteun. Die krijgen corporaties op verscheidene manieren: borging van leningen door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en toegang tot de Bank Nederlandse gemeenten (waardoor onder de marktrente kan worden geleend); korting op de grondprijs voor sociale woningbouw én reguliere project- en saneringssteun van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (zoals voor de wijkaanpak).

Nederland heeft Brussel van de maatschappelijke betekenis van het corporatiestelsel kunnen overtuigen. Woningcorporaties mogen grotendeels op de oude voet doorgaan: zorgen voor woonruimte voor mensen die het moeilijk hebben op de woningmarkt, investeren in wijkverbetering en bouwen van maatschappelijk vastgoed. Ook de directe projectsteun in het kader van de wijkaanpak vindt genade in Brussel.

Maar in het akkoord zijn wel beperkingen gesteld, met consequenties voor Amsterdam. Allereerst heeft de Europese Commissie de doelgroep voor sociale huurwoningen nauwer afgebakend: de nieuwe inkomensgrens van 33.000 euro beperkt de toegang tot deze woningen voor middeninkomens. Ten tweede wordt nauwer omschreven in welk 'maatschappelijk vastgoed' corporaties mogen investeren.

Een consequentie van het nieuwe beleid is bovendien dat corporaties nog strakker hun maatschappelijke en commerciële activiteiten moeten scheiden. Dat leidt tot in-

grijpende administratieve aanpassingen die al 1 april 2010 (was eerst zelfs 1 januari) moeten ingaan. "Vreemd, zeker als je bedenkt dat de Europese Commissie pas na jaren tot een uitspraak kwam," vindt Hans van Harten, directeur van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC). "Wij bepleiten een overgangstermijn, zodat mensen met een iets hoger inkomen dan 33.000 euro die al jarenlang ingeschreven staan, nog de tijd krijgen om een woning te accepteren."

Middeninkomens

Volgens de nieuwe staatssteunregels moet elke corporatie ten minste negentig procent van de huurwoningen met een huur beneden de huurtoeslaggrens (€ 648) toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot 33.000 euro. Corporaties die onder die 90-procentnorm blijven, moeten "te veel ontvangen staatssteun" terugbetalen.

De AFWC berekent dat de 90-procentnorm tot dusver in Amsterdam niet wordt gehaald (84% in 2009, 85% in 2008) en in de Stadsregio nog minder (81% in 2009 en 2008). Met studentenwoningen en tijdelijke verhuuringen meegeteld komt Amsterdam dichtbij de norm, maar blijft de regio daar enkele procenten onder steken. De Federatie verwacht negatieve effecten, bijvoorbeeld voor het herplaatsen van stadsvernieuwingssurgenten. Gemiddeld verdient zo'n vier procent van hen te veel. En daarnaast zijn er nog beroepsgroepenregelingen (zorg, politie en onderwijs) en de medische en sociale urgentieregelingen die kunnen knellen met de inkomensnorm. Die tien procent is snel op. Corporaties zullen meer woningen moeten toewijzen aan lagere inkomensgroepen. De dupe daarvan lijken vooral de lage middeninkomens, die weinig alternatieven hebben in de koopsector en vrije sectorhuur. Onhandig is bovendien dat de nieuwe inkomensnorm afwijkt van het huidige beleid, stelt Art Klandermans, afdelingsmanager wonen en stedelijke vernieuwing bij de dienst Wonen, Zorg en Samenleven. Amsterdam geeft huishoudens tot 38.000 euro voorrang in de sociale sector. "Al onze beleidsinstrumenten zijn daarop afgestemd." In 2008 werd 7,5 procent van de nieuwe verhuuringen gedaan aan inkomens tussen 33.000 en 38.000 euro. Ten slotte leiden de Brusselse directieven tot extra administratieve lasten bij corporaties. Zij zullen gescheiden boekhoudingen moeten voeren en gemengde complexen met vrije sector en sociale huur moeten splitsen. Voor vrije sector huurwoningen zullen ze in de toekomst leningen op de vrije markt moeten afsluiten, naast de WSW-leningen. ■



MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

Nog niet alle details van het akkoord zijn uitgewerkt, zoals de regels voor maatschappelijk vastgoed. Nu al mogen commerciële projecten, zoals koopwoningen, niet worden gefinancierd onder WSW-borging. Daarbij werd voor de 'commerciële plint' van woongebouwen een uitzondering gemaakt. Deze uitzondering komt te vervallen, omdat commercieel vastgoed ook door marktpartijen kan worden gerealiseerd. Buurthuizen, scholen en dergelijke mogen nog steeds worden gefinancierd met WSW-borging, maar wat onder maatschappelijk vastgoed valt, is nu een afgebakend lijstje (zie NUL20.nl). Cultuurcentra en kerken – waarin corporaties incidenteel investeerden – staan daar niet op.

Meer slagkracht; meer macht?

In mei is het dan zover. Een aantal kleinere stadsdelen fuseert waardoor er nog zeven deelgemeenten overblijven in Amsterdam. Doel is de slagkracht te vergroten en de bestuurlijke drukte in de hoofdstad te verminderen. Wat zijn de mogelijke gevolgen voor het woonbeleid in de stad? Een vooruitblik.

Joost Zonneveld

In de woonsector moet je tegenstanders van minder stadsdelen met een kaarsje zoeken. De woningcorporaties bijvoorbeeld staan volledig achter de schaalvergroting. Volgens Gerard Anderiesen, bestuursvoorzitter van Stadgenoot, zijn de nieuwe stadsdelen niet alleen 'logische sociaal-ruimtelijke eenheden', het biedt voor zwakke buurten ook kansen denkt hij. "Straks kan de Kolenkitbuurt profiteren van de positieve uitstraling van 'West'. Omdat het gebied een andere schaal krijgt, kan die buurt meeliften op het bijzondere imago dat Oud-West en Westerpark intussen hebben gekregen. Die hebben zich afgelopen decennia al van achterstandsbuurten ontwikkeld tot aantrekkelijke Amsterdamse wijken." Dat een andere schaal het verschil kan maken illustreert Anderiesen met een kwestie van enige jaren geleden. "Toen bestond de discussie of het Hoofddorpplein bij Oud-Zuid of De Baarsjes hoorde. Het

werd Oud-Zuid en je zag de huizenprijzen stijgen."

Anderiesen ziet in de schaalvergroting ook een kans om de manier te veranderen waarop woningcorporaties en de lokale overheden afspraken maken. De corporaties zijn het er onderling nog niet over eens, maar Anderiesen is een groot voorstander van aparte prestatieafspraken tussen woningcorporaties en stadsdelen. "Het is uniek dat we sinds 1994 collectieve afspraken maken in de

in de openbare ruimte." En dat slechts zeven keer in plaats van veertien.

Nu al worden langjarige afspraken gemaakt tussen corporaties en stadsdelen. In De Pijp gebeurde dat in 1997 voor het eerst, een recent voorbeeld is de vernieuwing van de Indische Buurt. Enkele jaren geleden werd een convenant nodig geacht over de gezamenlijke richting die stadsdeel Zeeburg en de betrokken woningcorporaties de Alliantie,

Gerard Anderiesen: "nu de kans om prestatieafspraken per stadsdeel te gaan maken"

stad met de gemeente, de stadsdelen, de corporaties en later ook de Huurdersvereniging. Het probleem is alleen dat de uitvoering op stadsdeelniveau plaatsvindt en daar dan de hele discussie soms weer opnieuw wordt gedaan. Het zou beter werken als we op stedelijk niveau algemene afspraken maken over de kaders, erfpacht en woonruimteverdeling, en die op stadsdeelniveau concreet vertalen in een wederzijdse prestatie. Het stadsdeel kan ons dan houden aan de afspraken over wonen, en wij het stadsdeel aan investeringen

Eigen Haard en Ymere voorstonden. De woningcorporaties hadden voor de verkiezingen van 2006 een 'Aanbod' aan de politiek gedaan. Zij kwamen met een visie waarin de vier verschillende delen van de buurt een duidelijker identiteit zouden krijgen. Bovendien stond de wijze waarop dat gestalte zou moeten krijgen, concreet beschreven: waar sloop/nieuwbouw, waar duurere woningen en hoe corporaties en stadsdeel beter zouden kunnen samenwerken. "We zaten wel op één lijn met de bestuurders, maar het convenant

WIJKSTEUNPUNTEN WONEN

Alle politieke partijen vinden dat de ondersteuning van huurders door de twaalf Wijksteunpunten Wonen belangrijk is. "Er is jaren geknokt voor die professionele ondersteuning," zei SP-gemeenteraadslid Hans Bakker onlangs tijdens een debat van de Huurdersvereniging Amsterdam. Omdat de gemeente stevig moet bezuinigen en een aantal stadsdelen fuseert, ligt het voor de hand dat het aantal wijksteunpunten zal verminderen. De centrale stad verdeelt daarvoor nu een miljoen euro per jaar over de stadsdelen, die zelf ook een bedrag bijleggen. Het fusiestadsdeel Oost, waarin Zeeburg en Oost-Watergraafsmeer

worden samengevoegd, heeft al vanaf de oprichting één wijksteunpunt. Hetzelfde geldt voor Bos en Lommer en De Baarsjes. Eef Meijerman, directeur van de stedelijke wijksteunpunten wonen, verwacht dat het ook die kant op zal gaan in andere stadsdelen die fuseren. In Zuid zijn de gesprekken daarover al gaande en Dikken denkt dat het straks financieel niet haalbaar zal zijn om drie wijksteunpunten in Nieuw-West open te houden. Meijerman hoopt dat op verschillende locaties binnen de grote stadsdelen enkele loketten kunnen openblijven, waardoor de drempel voor huurders zo laag mogelijk blijft. "En

we willen onze inzet in Noord en de Westelijke Tuinsteden graag versterken. De grootscheepse vernieuwingsplannen daar hebben grote gevolgen voor de bewoners." Bovendien verwacht Meijerman door de inpassing van het energielabel in het woonwaarderingstelsel (WWS) veel vragen van huurders en dus extra werk. Om de kosten voor de Wijksteunpunten Wonen binnen de perken te houden, vindt stadsdeelbestuurder Germaine Princen dat de woningcorporaties ook mee kunnen betalen, zonder dat ze daarvoor overigens invloed krijgen op het werk van de wijksteunpunten.

In november 2009 doen zes corporaties het te vormen stadsdeel Oost een 'aanbod', waarin zij de toezegging doen de komende vier jaar voor een slordige 1,2 miljard euro te investeren in het vernieuwen van de bestaande woningvoorraad, nieuwbouw, 'grootstedelijke opgaven' en maatschappelijk vastgoed. Eric van Kaam, regiodirecteur Oost van Ymere, omhelst Nico Papineau Salm, bestuurder van stadsdeel Zeeburg. Op de foto ook Germaince Princen van stadsdeel Oost-Watergraafsmeer.

27

heeft geholpen om ambtenaren ook de urgentie daarvan te laten inzien. Bovendien heeft Zeeburg meer mensen aangesteld om de vernieuwing te ondersteunen," zegt Eric van Kaam, regiodirecteur van Ymere. En met resultaat, de Indische Buurt zit in de lift.

Moeizame samenwerking

Samen optrekken, is het credo, maar gemakkelijk gaat dat zeker niet. Zo zit de moeizame samenwerking met stadsdeel Oost-Watergraafsmeer Van Kaam dwars: "Een duidelijk voorbeeld is het samenvoegen van 24 woningen tot twaalf grotere in Betondorp. Daar ben ik zeven jaar mee bezig geweest, terwijl we daar afspraken over hadden gemaakt. De deelraad neemt soms moties aan tegen de eigen besluiten. Op die manier kan je niet samenwerken."

Van Kaam pleit daarom voor een convenant voor vier jaar voor heel Oost. Eerder al hebben de zes betrokken corporaties aangeboden 1,2 miljard euro in Oost te gaan investeren. Ondanks de crisis moet dat volgens Van Kaam haalbaar zijn. Het 'Aanbod' staat vol met termen als 'herstellen van vertrouwen' en de noodzaak om 'integraal samen te werken'. De zes corporaties steken in dit document overigens ook de hand in eigen boezem. "In het verleden bestond nogal eens de neiging dat corporaties zich te veel wilden profileren, ook ten opzichte van elkaar, maar samenwerking is van belang omdat je elkaar nodig hebt om af te stemmen. Stevige integrale samenwerking tussen de corporaties onderling, en met de betreffende stadsdelen wordt steeds belangrijker omdat het allang niet meer alleen om woningen gaat. We hopen dat de stadsdelen zich daar ambtelijk en bestuurlijk ook beter



op instellen." Dat het 'zelfs' in Oost-Watergraafsmeer kan, laat het voorbeeld van aandachtswijk Transvaal zien, zegt Van Kaam. Stadsdeelbestuurder Germaince Princen (PvdA, Wonen, Oost-Watergraafsmeer): "Het vertrouwensprobleem in Oost-Watergraafsmeer zit vooral tussen de deelraad en de corporaties. Ik zit daar vaak tussenin. Soms is er sprake van een misverstand, maar de corporaties moeten ook gewoon beter hun werk doen. Als

ziet ook wel wat in een convenant voor heel Oost, maar bij het aanbod dat er nu ligt zet Princen nog wel vraagtekens: "Er is te weinig aandacht voor woningen voor grote gezinnen en de bijdrage aan de openbare ruimte is wel erg mager."

'Social return'?

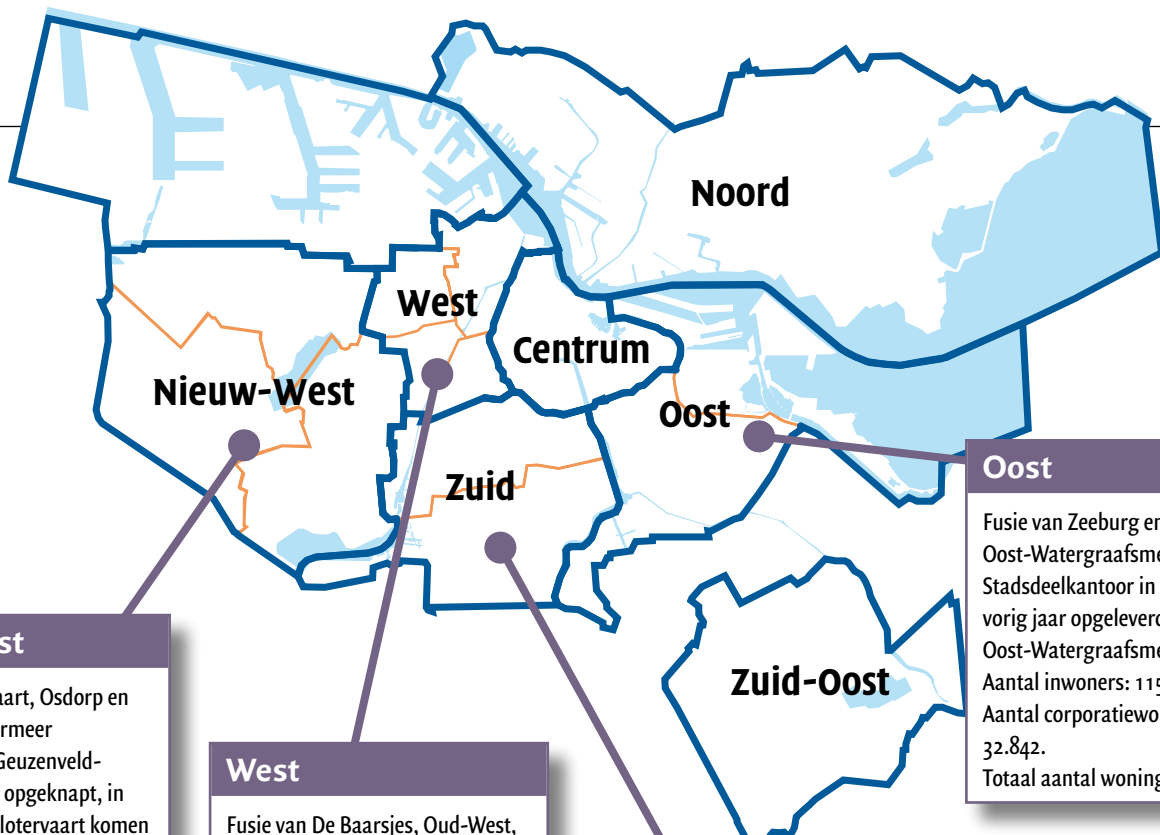
Ook in West wordt nagedacht over duidelijke afspraken tussen de corporaties en het nieuw te vormen stadsdeel. Zo wil stads-

opgenomen, dan kunnen we op het vlak van duurzaamheid ook nieuwe afspraken met corporaties maken. Ik vind dat wij als stadsdeel dan ook kritisch moeten kijken naar onze welstandsnota's om investeringen in duurzaamheid gemakkelijker te maken." Bovendien vindt hij dat opnieuw nagedacht moet worden over sloopplannen in Bos en Lommer. "Kleine goedkope woningen kunnen juist interessant zijn voor studenten en creatieven." Voor De Jager is een les van de vernieuwing van Westerpark voor de ontwikkelingen in Bos en Lommer dat in Westerpark het percentage allochtonen snel achteruit is gegaan. "Dat heeft vooral te maken met het gebrek aan grotere woningen voor grote gezinnen die ook nog een redelijke huur hebben." Ook vindt hij dat een gebied als Oud-West niet volledig mag veryuppen. Om de middeninkomens meer kansen te geven, hoopt hij dat de landelijke overheid de huurliberalisatiegrens optrekt opdat ook de middengroepen op huurbescherming kunnen rekenen. Stadsdeelbestuurder Egbert de Vries (PvdA) denkt daar voor zijn populaire Oud-Zuid precies

Dat samenwerken 'zelfs' in Oost-Watergraafsmeer kan, laat de aandachtswijk Transvaal zien

zij zich aan afspraken houden en hun huurders consequent goed behandelen, dan zal de deelraad ook meer op hoofdlijnen sturen. Wij zijn strakker geworden ten aanzien van corporaties: woningen werden bijvoorbeeld te snel tijdelijk verhuurd. En we moeten nog te veel aanschrijven voor achterstallig onderhoud. Overigens hebben we ook veel particuliere verhuurders waar een en ander niet goed gaat." Princen heeft aan Van Kaam gevraagd duidelijk te maken wat de corporaties gaan doen de komende jaren. Zij

deelbestuurder Dirk de Jager (GroenLinks, Westerpark) straks in een nieuwe woonvisie voor West niet alleen heldere kwantitatieve afspraken maken, maar ook een nieuw regulier overleg organiseren tussen corporaties, stadsdeel en bewoners: "Dat kan onbegrip en incidenten voorkomen." Bovendien wil hij 'social return' onderdeel van de afspraken maken. Werkloze jongeren uit West worden dan bijvoorbeeld door corporaties aan werk geholpen. "En als het energielabel in het woonwaarderingstelsel is



Nieuw-West

Fusie van Slotervaart, Osdorp en Geuzenveld-Slotermeer
Het kantoor van Geuzenveld-Slotermeer wordt opgeknapt, in het kantoor van Slotervaart komen het DB, de raad en fractiekamers. Uiteindelijk wordt in Osdorp nieuwbouw gerealiseerd, maar dat duurt nog jaren.
Aantal inwoners: 135.000.
Aantal corporatiewoningen: 33.734.
Totaal aantal woningen: 60.112

West

Fusie van De Baarsjes, Oud-West, Bos en Lommer en Westerpark
Stadsdeelkantoor van Bos en Lommer wordt het kantoor van West, met loketten in De Baarsjes en Westerpark.
Aantal inwoners: 131.000.
Aantal corporatiewoningen: 34.459
Totaal aantal woningen: 73.368

Zuid

Fusie van Oud-Zuid en Zuideramstel
Stadsdeelkantoor in Tripolis (gebouw aan het Burgerweeshuispad) en het huidige kantoor van Stadsdeel ZuiderAmstel.
Aantal inwoners: 133.000.
Aantal corporatiewoningen: 24.177.
Totaal aantal woningen: 76.060

Oost

Fusie van Zeeburg en Oost-Watergraafsmeer
Stadsdeelkantoor in Oostpoort, het vorig jaar opgeleverde kantoor van Oost-Watergraafsmeer.
Aantal inwoners: 115.000.
Aantal corporatiewoningen: 32.842.
Totaal aantal woningen: 57.895

zo over. De Vries: "Corporaties willen over woningen voor middeninkomens geen afspraken maken en de belastingdienst belemmert sociale koop vanwege de erfpacht in Amsterdam. Het risico bestaat dat je straks alleen hele goedkope en hele dure woningen krijgt." Princen vindt dat een einde moet komen aan het splitsingsbeleid: "Zestig procent sociale woningbouw moet je minimaal behouden in volksbuurten als de Dapperbuurt, dan hou je die sfeer daar vast. Nu dreigen de huizenprijzen uit de hand te lopen." Ook De Vries wil in Zuid stoppen met splitsen en verkoop, en zich vooral hard maken voor meer woningbouw op de Zuidas, inclusief dertig procent sociaal. En: "strenger zijn in het toewijzen van soci-

ale huurwoningen, zodat ze echt toekomen aan de mensen die ze nodig hebben."

Eén visie op Sloterplas

Volgens Piet Dikken (PvdA, Geuzenveld-Slotermeer) zullen de gevolgen van de fusie voor de vernieuwing van Nieuw-West niet heel groot zijn. "Er is al een ge-

Piet Dikken: "Doorgaan met de stedelijke vernieuwing is belangrijker dan IJburg II"

meenschappelijke lijn uitgezet: Op weg naar Parkstad 2015. Bij de herziening van de afspraken in 2006 is meer gekeken naar groen en infra, en hebben we afspraken over maatschappelijk vastgoed gemaakt." Vorig jaar is alle geplande nieuwbouw nog gestart, maar de

situatie ligt volgens Dikken nu wel anders. "Wat mij betreft legt de stad de focus de komende tijd dan ook op stedelijke vernieuwing: je kan geen half gesloopte wijken in een stadsdeel hebben, dat is funest voor leefbaarheid. Daarom is stedelijke vernieuwing belangrijker dan het bouwen van nieuwe wijken zoals IJburg II."

Chretien Mommers, directeur van Eigen Haard, vindt dat de fusie in Nieuw-West wel verschil kan maken: "We krijgen de kans om als een geheel naar de Sloterplas te kijken. Bovendien kan op het gebied van economische ontwikkeling en voorzieningen een veel

betere afstemming plaatsvinden. Nu wil ieder stadsdeel nog alles binnen zijn grenzen, straks kan je daar beter in differentiëren. En ook op het gebied van infrastructuur kan het nodige bereikt worden; denk aan de aansluiting tussen Nieuw-West en Schiphol." Het zijn onderwerpen die volgens Mommers veel te lang zijn blijven liggen, onder meer door de afwezige bestuurlijke eenheid. Volgens hem is de Parkstaddeel te veel gericht op wonen. "Daardoor zijn andere belangrijke onderwerpen achterop geraakt, maar die zijn wel essentieel voor het goed functioneren van Nieuw-West als volwaardig onderdeel van de stad." Ook denkt Mommers dat een groter stadsdeel de mogelijkheid verruimt

om eens iets groots neer te zetten. “Denk aan de discussie ooit over de Dome. Er is toen over Noord gesproken, maar Nieuw-West is nooit een optie geweest. Ik denk dat dat straks anders zal zijn.”

‘Minder incidentenpolitiek’

Corporaties vinden dat de fusies de kans bieden om stedelijke en lokale belangen beter in evenwicht te brengen. Kleine politieke partijen zullen minder kans krijgen om ‘incidentenpolitiek’ te voeren. Maar zo’n groot stadsdeel heeft ook risico’s, zegt De Vries: “Het kan ook nadelen voor corporaties hebben, bijvoorbeeld dat ze langer moeten wachten tot dat projecten behandeld worden. Het voordeel is wel weer dat we beter in staat zullen zijn kwalitatief goede mensen aan te trekken.”

Dikken wijst op de afstand tussen politiek en de burger: “We krijgen straks een joekel van een stadsdeel, we werken al buurtgericht maar zullen echt de buurten in moeten blijven gaan om contact met bewoners te houden.” Hoewel De Vries vindt dat het echt geen ‘monsterorganisaties’ zijn die in mei worden gevormd, denkt De Jager daar anders over: “Door het opschalen heb je het risico dat er extra lagen in de organisatie ontstaan, terwijl we nu korte lijnen hebben. En het fusieproces draagt het risico met zich mee dat we lang naar binnen gericht zullen zijn. We proberen dat te voorkomen door West straks in vijftien à twintig buurten op te delen; dat wordt de basis voor de nieuwe stadsdeelorganisatiestructuur. Het idee is om iedere bestuurder aan een aantal buurten te koppelen.”

Een belangrijke vraag is ook nog op welke manier de verhouding

tussen de nieuwe stadsdelen en de centrale stad vorm krijgt. Anderiesen: “Als je bestuurt over een eenheid van meer dan 100.000 inwoners dan ben je een politieke macht. De vraag is hoe daarmee wordt omgegaan. “Het risico bestaat dat je koninkrijkjes krijgt.” Princen: “Doordat er straks zeven grote stadsdelen zijn, zal de macht in de stad verschuiven. Dat kan tot een vechtcultuur leiden.” Wat wonen betreft wil Princen graag meer verantwoordelijkheid, maar dan ook meer personeel. En dat zit er door bezuinigingen voorlopig niet in. “Belangrijk is ook dat de inzet van de centrale diensten goed over de stad verdeeld wordt.” Dikken is het met Princen eens dat centrale diensten dienend aan stadsdelen moeten zijn: “Wij weten wat hier speelt en als je alleen een platte beheersorganisatie moet zijn, dan heb je ook veel minder mensen nodig. Het ligt voor de hand dat een fors deel van de ontwikkeling van Nieuw-West bij het stadsdeel komt te liggen.”

Maar hoe de verantwoordelijkheden tussen centrale stad en stadsdelen precies verdeeld worden, is eind februari nog niet helemaal duidelijk. Volgens De Vries is wel al besloten dat reguliere milieutaken bij de stadsdelen komen te liggen, net als de dienstverlening op het gebied van wonen. “Maar er bestaat nog discussie over wie de handhaving van de woonregelgeving op zich gaat nemen. Ook zoeken we naar efficiëntere manieren om in grote projecten met de centrale stad samen te werken.” Zeker is dat bouw- en woningtoezicht bij de stadsdelen blijft. Volgens De Vries zijn de personeelsproblemen op die afdelingen verleden tijd, onder andere door de veranderde markt. ■

De leeskamer

Wonen in kantoren

De kantorenmarkt is al een tijd geen groeimarkt meer. Alles draait nu om vervanging en de onderkant van de markt wordt ondertussen steeds kanslozer. Helaas leidt dit in een land met een grote behoefte aan woonruimte, bijvoorbeeld van jongeren en studenten, nog maar zelden tot transformatie. Eigenaars willen hun te hoge boekwaarden incasseren, veel gemeenten houden zich liever afzijdig en corporaties zijn huiverig voor een woud aan regels. Er is dus maar weinig praktijkervaring om op terug te vallen. Maar als initiatieven wél worden doorgezet ontstaan vaak bijzondere plekken, woongebouwen met fraaie entrees of hoge plafonds (in het eerder bij Uitgeverij 010 verschenen ‘Transformatie van kantoorgebouwen’ staan daar fraaie voorbeelden van).

Om te voorkomen dat ieder project weer bij nul begint, is nu deze Transformatiewijzer samengesteld. Het SBR, een kennisplatform voor de bouw, heeft oog voor de praktische kant van de zaak. Dit zorgvuldig opgebouwde boek bespreekt na een inleiding alle voorkomende financiële en regelkundige onderdelen van transformatie tot woningen (dus niet tot hotels of alternatieve bedrijfsverzamelgebouwen).

Zo wordt onder meer afgerekend met het grote misverstand dat het hierbij om nieuwe woningen gaat. Veel lastige bepalingen uit het Bouwbesluit vallen daardoor weg. Verder worden mogelijkheden besproken om bestaand onroerend goed fiscaal gunstig (tegen overdrachtsbelasting) te leveren.



Transformatiewijzer: van kantoor naar woonruimte; perspectief, financiën en regelgeving, diverse auteurs, een uitgave van SBR Rotterdam, gebonden, 90 pagina's, bestellen via: verkoop@sbr.nl, € 125 (plus BTW en verzendkosten)

Vooruitgang: dus een plat dak

Kort na de tweede wereldoorlog werd het modernisme de dominante stroming binnen de Nederlandse architectuur. De vooroorlogse traditie werd eenvoudig als 'reactionair' terzijde geschoven. In die sterk ideologisch bepaalde periode gold het uitgangspunt dat slechts één opvatting de juiste kon zijn. Een schuin dak werd in een buurland als Duitsland bijvoorbeeld al snel als opleving van een inmiddels ongewenst verleden gezien. Bij de vooruitgang en wederopbouw kon slechts sprake zijn van platte daken.

Tientallen jaren regeerden functionalisme en ingenieursrationaliteit. Maar met die neiging om gebouwen en straten als een verzameling functies te beschouwen ontstond tegelijk esthetische armoede en een gebrek aan beleving. Meer gerealiseerd vloerooppervlak droeg niet automatisch bij aan meer woongenot.

Architectuurhistoricus Hans Ibelings beschrijft in het tweetalige 'De nieuwe traditie/The new tradition' waarom gebouwen en omgevingen juist het alledaagse zouden moeten visualiseren en herkenning en beschutting kunnen bieden. Misschien wel juist in een dynamische - maar ook vervreemdende - tijd van internet en globalisering. Dat geldt voor buurten en dorpen, maar ook voor steden. Zonder duidelijke herkenningspunten en een gedeelde lokale geschiedenis kan die vervreemding snel toeslaan. Zeker als autistische ('moderne') hoge gebouwen en grootschalige sloop en nieuwbouw het weefsel van de omgeving verstoren.

Maar uit het rijkelijk aangeboden beeldmateriaal valt op te maken dat het teruggrijpen en voortbouwen op eerdere architectonische inzichten, 'de traditie' als tegenbeweging, al langere tijd gaande is. Hierbij gaat het dan bij uitstek om geborgenheid en zorgvuldige inpassing in de omgeving. Onconventionaliteit en 'het gebouw als machine' zijn leuk voor architectuurtoeristen, niet voor bewoners.

Architectuurhistoricus Vincent van Rossem schreef een hoofdstuk over de historische disputen (ruzies) tussen de verschillende groepen architecten, en de daaruit resulterende inzichten. Duidelijk wordt uit deze beschrijving in vogelvlucht de aanmatiging van diverse partijen,



zeker de Moderne Beweging.

'De nieuwe traditie' is opgebouwd uit korte, goed leesbare teksten, wat voor een boek over architectuur bijzonder is. Verder veel, maar eenzijdig samengesteld, beeldmateriaal. Wat dit boek mist is een paar goede gesprekken met architecten/stedenbouwkundigen die gebruik maken van traditionele inzichten. In hoeverre biedt die vooroorlogse traditie daadwerkelijk aanknopingspunten, bijvoorbeeld voor de verdichting van steden of de zichtbare samenhang binnen VINEX-locaties? Ook een sluitende verklaring voor de langdurige populariteit van het modernisme, en het effect op de architectenopleidingen, ontbreekt. Toch zou je van architecten die zich op de modernistische canon beroepen een reactie willen lezen op die nieuwe traditionele straten en huizen. Naast foto's van nieuwbouw met een traditioneel karakter zouden bovendien voorbeelden van modernistische nieuwbouw, als illustratie van de verschillen, interessante inzichten kunnen opleveren.



De nieuwe traditie; continuïteit en vernieuwing in de Nederlandse architectuur, Hans Ibelings en Vincent van Rossem, SUN Amsterdam, gebonden, 270 pagina's, ISBN 978-90-8056-6927, € 34,50
Het boek is geheel tweetalig (Engels).

Water in de stad

Zware regenval en daaropvolgende wateroverlast zijn ook in het volgebouwde Amsterdam niet onbekend. Ingenieurs proberen met slimme, maar zeer kostbare ingrepen het tijdelijk teveel aan water op te vangen en snel weer af te voeren. Pötz en Bleuze bepleiten een bredere aanpak. Stedelijk water kan je beter zien te beheersen waar het nodig is, dicht bij de gebruikers. Dat kan onder meer door grasdaken, humusrijke groenstroken of waterstraten. Maar zichtbaar water kan ook een visuele verrijking van een woonomgeving zijn. Architecten en stedenbouwkundigen hebben dit ook ontdekt, zoals onder meer op IJburg valt te zien.

In 'Vormgeven aan stedelijk water' passeren dertig duurzame ontwerpen voor waterprojecten binnen bebouwde omgevingen de revue, waaronder vier Amsterdamse. Daarbij gaat het dus niet alleen om aantrekkelijke blauwe natuur, maar ook om waterbesparing en -zuivering, stedelijke kringlopen met greppels, poelen en vijvers, en decentrale oplossingen (zoals helofytenfilters). Aspecten als waterbalans, afvoer, buffering, klimaatbeheersing van gebouwen (met water), energieopwekking, avontuurlijke speelplekken én mogelijkheden voor participatie komen uitgebreid aan de orde. Voor duurzaam waterbeheer zijn in Nederland miljardeninvesteringen nodig. Dit is misschien het moment om veelzijdige watertoepassingen vroegtijdig in stedenbouwkundige planvorming op te nemen.

Vormgeven aan stedelijk water; synergie van natuur, techniek en esthetiek, Hiltrud Pötz en Pierre Bleuze, SUN Amsterdam, gebonden, 215 pagina's, ISBN 978-94-6105-0021, € 39,50

Energielabel in puntenstelsel

Per 1 juli wordt het Woningwaardingsstelsel ('puntenstelsel') voor zelfstandige huurwoningen aangepast. De huidige punten voor verwarmingsmethode en isolatie worden vervangen door punten voor het energielabel van de woning. Dat kan leiden tot flinke huuraanpassingen, maar tot 2012 alleen voor nieuwe verhuringen.

Fred van der Molen

Het volledige onderzoek van het Stedelijk Bureau Wijksteunpunten Wonen staat bij dit artikel op www.nul.20.nl

Zie ook de Barometer op de achterpagina. Actuele doorrekeningen van corporaties zullen op de site worden toegevoegd zodra ze bekend worden gemaakt.

Tenzij de Kamer het onderwerp alsnog 'controversieel' verklaard, gaat het energielabel vanaf juli de huren beïnvloeden. De huurhoogte van sociale huurwoningen wordt sinds jaar en dag begrensd door het Woningwaardingsstelsel (WWS), beter bekend als het puntenstelsel. Per 1 juli worden de huidige punten voor verwarmingsme-

verhuurders straks maximaal 44 punten bijtellen; nu is dat maximaal 28 punten. Woningen zonder energielabel worden ingedeeld op bouwjaar.

'Zwaar negatief'

Dezer maanden zijn de corporaties de huureffecten aan het doorrekenen. Eigen Haard heeft zijn huiswerk al gedaan. De corporatie

van de resterende voorraad een positief effect op het puntentotaal. Ten derde zal de corporatie het komende decennium nog flink investeren in energiebesparing. Groenevelt: "Daar voelen we ons sowieso toe verplicht, maar deze huureffecten zullen zeker als stimulators werken."

Ymere en De Key verwachten elk van zo'n 2500 woningen de huur

Het loont voor een verhuurder vrijwel altijd om een energielabel aan te vragen

loopt ook voorop met het aanmelden van energielabels (75% van het Amsterdamse bezit gedaan). Bas Groenevelt, senior adviseur wijk- en voorraadstrategie van Eigen Haard, heeft berekend dat de WWS-wijziging 'zwaar negatief' uitpakt: "Het scheelt 47.000 punten op ons totale woningbestand van 42.500 woningen. Voor ongeveer 1200 woningen wordt de nieuwe maximaal redelijke huur lager dan de huidige netto huur. Dat levert vanaf 2012 een geschatte huurderiving op van 50.000 euro per maand indien er geen energetische ingrepen plaatsvinden." Van deze woningen moet bovendien vanaf 1 juli de huur worden bevroren. In totaal krijgt 38 procent van het woningbezit van Eigen Haard meer en 53 procent minder WWS-punten.

Groenevelt: "Aan de ene kant ontstaat dus extra verdien capaciteit bij mutatie/harmonisatie, maar aan de andere kant verdampt er juist verdien capaciteit. De balans is voor ons sterk negatief: bij volledige mutatie en harmonisatie is de geschatte huurderiving 200.000 euro per maand."

Dat is natuurlijk een theoretisch bedrag. In de eerste plaats krijgt slechts zeven procent van de woningen per jaar een nieuwe huurder. Ten tweede heeft het labelen

te moeten verlagen uitgaande van de huidige situatie. Van de overige woningen van De Key stijgt bij 8600 en daalt bij 4150 woningen het puntentotaal. Ook hier: bij de huidige situatie.

Stimulans

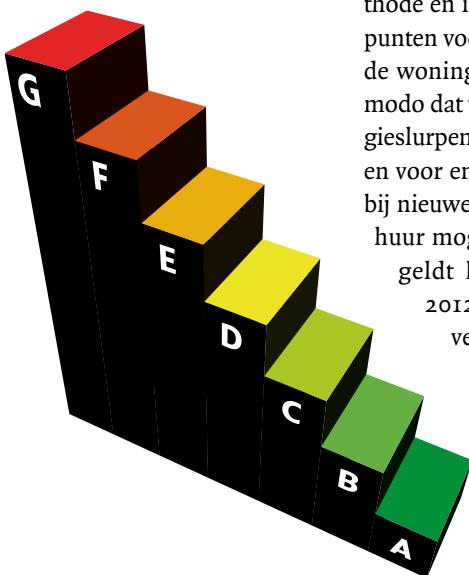
Geschat wordt dat meer dan de helft van de corporatiewoningen een laag energielabel (categorie E en slechter) heeft. Huurders kunnen zich echter niet direct vanaf 2012 rijk rekenen. De WWS-aanpassing heeft namelijk betrekking op de 'maximaal redelijke huur'. In Amsterdam betaalt 81 procent van de sociale huurders minder dan 90 procent van dat maximum. Puntenaftrek leidt dus niet automatisch tot huurverlaging. Alleen op langere termijn lopen corporaties verdien capaciteit mis, omdat ze de huren bij mutatie minder kunnen verhogen ('harmoniseren') tenzij ze hun woningen energiezuiniger maken en de resterende energielabels aanmelden.

De Huurdersvereniging Amsterdam is blij met de nieuwe regeling. Woordvoerder Bastiaan van Perlo: "We hebben eerder gepleit voor een regeling die verhuurders echt stimuleert hun woningen energiezuiniger te maken. In het nieuwe puntenstelsel zit zo'n 'schuine lijn'." ■

STEUNPUNT WONEN: GEMIDDELDE HUUREFFECT IS GERING

Uit een steekproef van het Stedelijk Bureau Wijksteunpunten Wonen Amsterdam zou blijken dat het gemiddelde huureffect gering is. Het bureau baseert zich daarbij op een beperkte corpus van 2073 woningen, waarvan 327 met een energielabel: de maximaal redelijke huur van die 327 woningen stijgt met gemiddeld vier euro per maand. Per individuele woning kunnen huren wel flink stijgen of dalen: de maximale huur van B-label woningen stijgt gemiddeld 90 euro (18,5 punt); die van F-label woningen zakt bijna 40 euro. Bij de woningen zonder energielabel (1751 stuks) die punten toegekend krijgen op basis van het bouwjaar gaat de maximale huurprijs gemiddeld 27,50 euro omlaag. Ingrid Houtepen van het Stedelijk Bureau: "Een fictief energielabel gebaseerd op bouwjaar leidt in Amsterdam dus meestal tot minder punten. Het loont voor een eigenaar vrijwel altijd om een energielabel aan te vragen."

thode en isolatie vervangen door punten voor het energielabel van de woning. Dit betekent grosso modo dat verhuurders voor energieslurpende huizen minder huur en voor energiezuinige huizen – bij nieuwe verhuringen(!) – meer huur mogen vragen. Overigens geldt het nieuwe WWS tot 2012 alleen voor nieuwe verhuringen van woningen met een officieel energielabel. Voor de meeste huurders verandert er dus niets per 1 juli. Voor energiezuinige woningen kunnen

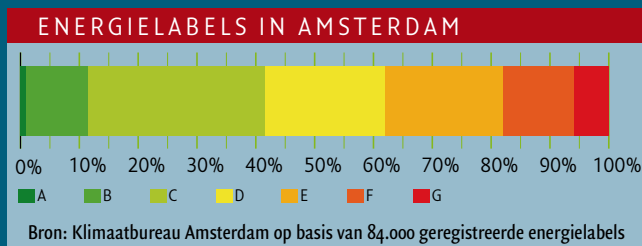


Punten voor energielabel

Per 1 juli wordt het Woningwaardingsstelsel (WWS of 'puntenstelsel') voor zelfstandige huurwoningen aangepast. De huidige punten voor verwarmingsmethode en isolatie worden vervangen door punten voor het energielabel van de woning.

Wat er precies gaat veranderen en wat de consequenties voor de huren zijn, wordt in deze NUL20 op pagina 31 beschreven. Maar hoe zit het eigenlijk met die energielabels?

Bij verkoop en nieuwe verhuur van woningen moet sinds 1 januari 2008 een energielabel worden verstrekt. In de praktijk worden nog veel huizen zonder energielabel verkocht en verhuurd. De corporaties kregen een jaar uitstel, maar zijn twee jaar later nog niet halverwege met labelen. Eind 2009 was er ineens een piek in de aanmeldingen bij SenterNovem. Verhuurders kregen ineens haast omdat de systematiek van het label op 1 januari 2010 wijzigde. Daardoor zou veel rekenwerk overgedaan moeten worden. Voor Amsterdam zijn tot 1 januari 2010 in totaal 84.000 energielabels aangemeld, waarvan meer dan de helft (!) in december 2009. Bijna negentig procent kwam van corporaties. Minder dan tien procent van de aangemelde woningen heeft een energielabel B en hoger; bijna veertig procent zit in de onderste categorieën (E en minder).



Punten in nieuwe WWS		
Energieprestatie	Eengezinswoning	Meergezinswoning
label A++	44	40
label A+	40	36
label A	36	32
label B	32	28
label C	22	15
label D	14	11
label E	8	5
label F	4	1
label G	0	0

Voor energiezuinige woningen kunnen verhuurders straks maximaal 44 punten bijtellen; nu is dat maximaal 28 punten. Vooral de sprong naar het B-label levert punten op. Zo krijgt een eengezinswoning met C-label 22 en met B-label 32 punten.

Energieprestatie op basis van bouwjaar

Woningen zonder energielabel krijgen een puntenwaardering voor de energieprestatie die is gebaseerd op het bouwjaar van de woning. Woningen ouder dan 1976 vallen in de laagste categorie (0 punten). Voor woningen die jonger zijn dan tien jaar is een energielabel niet verplicht; de EPC-berekening (zoals voorgeschreven volgens het Bouwbesluit) is voldoende. De meeste nieuwbouwwoningen zullen minimaal een A-label hebben. Voor de huren van corporatiewoningen maakt dit niet veel uit, omdat nieuwbouwwoningen vaak toch ver onder de maximaal toegestane huurprijs worden verhuurd.

Bouwjaarklasse	Corresponderend met energielabel	
	Eengezinswoning	Meergezinswoning
2002 en later	A	A
2000 tot en met 2001	B	B
1998 tot en met 1999	C	C
1992 tot en met 1997	C	D
1984 tot en met 1991	D	D
1979 tot en met 1983	E	E
1977 tot en met 1978	F	F
1976 of ouder	G	G

Bron: AFWC

Het nieuwe WWS geldt voor alle woningen die na 1 juli worden verhuurd. In gevallen waar nu al duidelijk is dat de huurder te veel betaalt, dient de corporatie de huur te bevroren en op 1 januari 2012 te verlagen. Dan loopt de zogeheten 'overgangperiode' af. De huidige huurcommissie wordt de instantie die bij klachten de juistheid van de toegekende energielabels toetst. ■

Zie ook pagina 31 van deze NUL20.

Daar worden de nieuwe regeling en haar effecten op de huur uit de doeken gedaan.