

24 september 20.00  
Kom naar **PAKHUIS NUL20**

TIJDSCHRIFT VOOR WOONBELEID IN DE REGIO AMSTERDAM

# NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – september 2012 #64

## 60 jaar Westelijke Tuinsteden

Crisis  
brengt  
regionale  
afstemming

Interview: Jan Hagendoorn  
(OGA) op zoek naar geld

De wijkonderneming:  
hype of hoop?

Vorbij de A10: hoever kan  
centrummilieu nog opschuiven?



De sprong over de Ring.  
Waar ligt de grens van het stedelijk milieu?

8

WESTELIJKE  
**60**  
JAAR  
TUINSTEDEN



Focusgebieden Deel II:  
Slotermeer

13



De wijkonderneming:  
hype of hoop?

15



De regio-top20: zoeken naar  
meer afstemming in woningproductie

23



Olympia:  
duurzaam en monumentaal  
renoveren

29



Interview Jan Hagendoorn  
(OGA):  
over grondprijzen en  
bouwclaims gesproken

18



Bloemendalerpolder: duizenden woningen  
tussen Amsterdam en Weesp

21

- 4 Gemeenschappelijke ruimte **Kort nieuws**
- 8 Eerste verdieping **Terug naar de Westelijke Tuinsteden**
- 8 Stedelijk wonen voorbij de A10: een brug te ver?
- 10 De Sloterplas in beeld
- 13 Sloterveer: geen sloop, wat wel?
- 15 Tweede Verdieping **De wijkonderneming: hype of hoop?**
- 17 Kort Bestek **Politiek loopt niet onverdeeld warm voor Wonen 4.0**
- 18 Interview **Jan Hagendoorn (OGA): "Kijken waar het geld zit"**
- 21 Kort Bestek **Bloemendalerpolder: duizenden woningen tussen Amsterdam en Weesp**
- 22 Derde Verdieping **Afstemming woningbouwproductie: de regio-top20**
- 26 Kort Bestek **Olympia: duurzame en monumentale renovatie**
- 28 Kort Bestek **Schoonschip: pioniers in duurzaam drijvend wonen**
- 30 Kort Bestek **Aangeboden: klusparadijs (x350)**
- 31 Kort Bestek **CareX: geen leegstandbeheer maar huisvesting**
- 32 10 Jaar Later **Joost Beunderman: de comeback van de coöperatie**
- 35 Leeskamer
- 36 Barometer **De trek van YP's en jonge gezinnen**



## PakhuisNUL20. Komt u ook?

**E**en teruglopende woningproductie, verdwijnende rijkssubsidies, draconische gemeentelijke bezuinigingen, zuinige banken, corporaties die de broekriem aanhalen en een stagnerende doorstroming.

Ja, het zijn moeilijke tijden in de woningsector. Maar waar problemen zijn, is debat; waar schaarste is, moet worden gekozen; waar oplossingen nodig zijn, openbaren zich tegenstrijdige visies én nieuwe initiatieven.

Het leek ons kortom het juiste moment voor PakhuisNUL20 - de nieuwe 'talkshow' over woonkwesties van NUL20 en Pakhuis De Zwijger. Natuurlijk zullen we daar 'de problemen benoemen' zoals dat tegenwoordig heet. Maar, we willen ook ruim baan geven aan nieuwe initiatieven van creatieve en ondernemende Amsterdamers en Amsterdamse organisaties. Zoals dat van consortium De Flat, dat de Bijlmerflat Kleiburg wil transformeren tot klusparadijs. Of dat van de Alliantie, die een veel kleinere flat met kluswoningen in de Klarenstraat op een geheel andere wijze in de markt zet voor ondernemende kopers met een bescheiden middeninkomen.

In het eerste programma buigen we ons ook over een plan van Stadsgeenoot om een derde segment van middeldure huurwoningen te creëren voor 'young professionals'. We besteden ook aandacht aan het opkomende aantal burgerinitiatieven: Jos van der Lans geeft zijn visie op de wijkonderneming. Dan is er de rubriek De Stelling, waarin Daniël van de Ree (VVD) en Michiel Mulder (PvdA) debatteren over de erfpacht.

We sluiten het compacte programma (20.00 - 21:30) elke keer af met een netwerkborrel.

Ik zie u graag maandag **24 september**. Wel nu direct even inschrijven (via [www.nul20.nl](http://www.nul20.nl)). Want vol is vol.



Fred van der Molen  
Hoofdredacteur NUL20

PakhuisNUL20: maandag 24 september. Thema: De Doe-het-zelf-stad. De tweede PakhuisNUL20 is 26 november

PakhuisNUL20 wordt mede mogelijk gemaakt door Kennisnetwerk Amsterdam

**Op de hoogte blijven? Het belangrijkste woonnieuws kunt u dagelijks volgen op Twitter (@nul20)!**

# NUL20

NUL20 is een platform voor informatie en opinievorming over woonbeleid en stedelijke ontwikkeling in de regio Amsterdam. Het tijdschrift verschijnt tweemaandelijks, de nieuwsbrief maandelijks. NUL20 wordt mogelijk gemaakt door bijdragen van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, de Dienst Wonen Zorg en Samenleven, Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, de stadsdelen en de Stadsregio.

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](http://WWW.NUL20.NL) EEN NUMMER OF ABONNEMENT AANVRAGEN. ABONNEE ADMINISTRATIE

Bij voorkeur via onze website [www.nul20.nl](http://www.nul20.nl) of via mail [abo@nul20.nl](mailto:abo@nul20.nl)

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

**ABONNEER U OP DE GRATIS NUL20 NIEUWSBRIEF: [WWW.NUL20.NL](http://WWW.NUL20.NL)**

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

HOOFDREDACTEUR:

Fred van der Molen ([fred@nul20.nl](mailto:fred@nul20.nl))

TEL: 020-693.7004

MAIL: [redactie@nul20.nl](mailto: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)

Arco Leusink (Huurdersvereniging Amsterdam)

Bart Truijens (OGA)

Niek Krouwel (Dienst Wonen, Zorg en Samenleven)

Jacqueline van Loon (ASW)

Joop de Haan (Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer)

Manon Tjoa (AFWC)

Muk van Ravels (Stadsregio)

FOTOGRAFIE Nico Boink

VORMGEVING Pieter Lesage

DRUK Prezco bv

Artikelen uit NUL20 worden gearchiveerd bij nul20 Online: [www.nul20.nl](http://www.nul20.nl)

## Verzet tegen extra gemeentelijk toezicht

Amsterdamse corporaties verzetten zich tegen mogelijke uitbreiding van het gemeentelijk toezicht. Dat blijkt uit een reactie van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties op het onderzoek dat wethouder Freek Ossel van Wonen heeft laten doen naar de financiële risico's, mocht een corporatie omvallen. Corporaties hebben geen behoefte aan meer toezichhouders. Zij willen beter toezicht met duidelijke rollen, verantwoordelijkheden en bevoegdheden. Meer gemeentelijk toezicht wringt volgens de Federatie vanwege zakelijke verhoudingen. Toezicht houden en tegelijkertijd zaken met elkaar doen, gaan niet samen. Die zakelijke verhouding maakt ook dat zij niet van plan zijn alle strategisch gevoelige informatie te overleggen. "Het is niet juist dat de gemeente daar volledig inzicht in krijgt. Het Centraal Fonds krijgt die informatie wel," aldus de AFWC.

De gemeente concludeerde dat de kans dat de 'achtervang' ooit moet worden aangesproken zeer gering is. Wethouder Ossel heeft ook geen principiële bezwaren tegen de huidige borgingsstructuur - de gemeente is pas in de derde lijn aanspreekbaar -, maar vindt wel dat het Rijk het gemeentelijke risico voor 2014 moet overnemen. Tot die tijd wil hij meer informatie over de bedrijfsvoering. Ook overweegt de wethouder invoering van een risicopremie. Die suggestie valt evenmin in goede aarde. Volgens de corporaties zou dan het effect van goedkoop lenen in hoge mate teniet worden gedaan.

## Particulier opdrachtgeverschap in Almere Hout

De combinatie Ymere/Dura Vermeer en initiatief Meacasa hebben een intentieovereenkomst getekend voor de ontwikkeling van 22 betaalbare en duurzame woningen op basis van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) nieuwe stijl in stadsdorp Nobelhorst in Almere Hout. Dit betekent dat toekomstige kopers zelf grond afnemen van de gemeente en samen met andere starters, singles en jonge gezinnen in een tijdsbestek van slechts drie maanden hun eigen betaalbare huis met tuin ontwikkelen vanaf ca. 145.000 euro vrij op naam, inclusief grond.



## Studentenwoningen jaar langer in Houthavens

Woonstichting De Key heeft toestemming gekregen van stadsdeel West om 699 van de 816 studenteneenheden aan de Stavangerweg in Amsterdam-West nog één jaar te laten staan. Wel worden de siergevels van het acht jaar oude complex aan de Houthavens vervangen door stalen gevels,

zodat de eenheden aan de huidige normen voor brandveiligheid voldoen. Twee blokjes van in totaal 117 zelfstandige studentenwoningen zijn afgelopen maand verwijderd om plaats te maken voor de nieuwbouw van een school. Deze worden gedemonteerd voor hergebruik.

## 'Huurwoningen vaker in bedrijf als hotel'

Sociale huurwoningen worden steeds vaker op toeristensites aangeboden als hotel, zo concludeert het woonfraudeteam van Eigen Haard. Vorige maand werd een kort geding tegen een huurder gewonnen. De man is veroordeeld tot 5000 euro boete en directe huisuitzetting.

De huurder bood dit voorjaar de aan hem toegewezen woning aan als hotel. Een lid van het woonfraudeteam reserveerde via de bemiddelingwebsite de kamer voor een nacht. Op de datum bezocht hij het 'hotel' en werd rondgeleid. Zo verzamelde hij bewijs voor woonfraude.

## 'Beloning bestuurders Ymere voldoet aan Aedescode'

De beloning van de vier bestuurders van Ymere voldoet aan de Aedescode, zo laat de corporatie weten. Wel praat de raad van commissarissen met hen over verlaging van de variabele beloning.

De vier bestuurders verdienen nu een salaris van 270.919 tot 330.192 euro inclusief de pensioenbijdrage van de werkgever, zo blijkt uit een onderzoek van het Financieele Dagblad. Volgens Ymere voldoet die beloning aan de Aedescode. Sinds 2010 geldt de zogeheten Balkenende-norm (193.000 euro, exclusief pensioenbijdrage), maar eerder afgesloten contracten worden gerespecteerd. Het huidige salarisniveau dateert uit 2007, de tijd van de fusie tussen Ymere en Woonmaatschappij. Toen gold de regeling Izeboud met een maximumsalaris (exclusief pensioenbijdrage) van 250.000 euro. Daarna zijn de vaste salarissen - naast de cao-indexering - eenmalig met 5 procent verhoogd.

Al voldoet Ymere aan de norm, toch wil Guido van Woerkom, voorzitter van de raad van commissarissen, niet voorbijgaan aan de maatschappelijke discussie over de beloning van corporatiebestuurders. "Ymere wenst een maatschappelijk betrokken corporatie te zijn. Ons imago moet daarmee in overeenstemming zijn."

Wel vindt hij het een heel lastige discussie. Voor hem is de huidige beloning passend. "Het gaat om een grote corporatie met een groot afbreukrisico. Stel dat we op enig moment op zoek moeten naar nieuwe bestuurders, dan weet ik niet of de Balkenende-norm voldoende soelaas biedt. Als de economie aantrekt - nu zal het wellicht wat makkelijker gaan - dan is het maar de vraag of we voldoende kunnen concurreren met het bedrijfsleven," aldus Van Woerkom.

De raad van commissarissen werkt aan aanpassing van de variabele beloning. Die kan variëren van niets tot maximaal een kwart van het bruto jaarsalaris. "In 2010 is vanwege onvoldoende presteren geen variabele beloning toegekend. In 2011 wel. Dan wordt al snel gedacht dat sprake is van een forse salarissprong en ontstaat discussie. We willen het variabele beloningsdeel daarom in lijn brengen met de overige medewerkers: maximaal 8 procent."

De daling zal niet geheel worden gecompenseerd. "Als het flexibele deel met 10 procent daalt, dan zal het niet zo zijn dat het vaste salaris met eenzelfde percentage stijgt. Maar daarover zijn we met elkaar in gesprek. Ook onze bestuurders zien de noodzaak deze discussie te voeren."

## Steeds meer huurders met schulden

Steeds meer huishoudens worstelen met schulden. Bij VroegEropAf is het aantal meldingen dit jaar al met 60 procent toegenomen. Corporaties bevestigen dat het aantal huurders met huurachterstanden toeneemt. En eerder dit jaar meldde de gemeentelijk dienst Boedelbeheer al een toename van het aantal huisuitzettingen.

De organisatie VroegEropAf wordt ingeschakeld door corporaties, energiebedrijven en een ziektekostenverzekeraar als hun klanten de maandelijkse rekeningen niet meer betalen. Projectleider Jan Siebols: "We hebben inderdaad 60 procent meer meldingen dit jaar, maar dat cijfer is wel enigszins vertekend omdat organisaties sneller in actie komen. We verwachten dit jaar daardoor op zo'n 10.000 aanmeldingen te komen, waarvan 2500 van corporaties."

De afgelopen jaren zorgde de directe persoonlijke aanpak via VroegEropAf en EropAf voor een substantiële daling van het aantal huis-

uitzettingen. Met veel huurders met schulden kon een betalingsregeling worden getroffen in combinatie met een schuldhulpverleningstraject. Maar in 2011 steeg het aantal uitzettingen weer, van 675 naar 796.

Corporaties schakelen VroegEropAf in als de huurachterstand tot twee maanden is opgelopen.

De stijgende huurachterstanden hebben corporaties als Eigen Haard doen besluiten eerder in actie komen. Mieke van der Berg, bestuurder van Eigen Haard: "We hebben geconstateerd dat we te veel zijn gaan leunen op de VroegEropAf-methodiek. We zijn twee dingen anders gaan doen. Ten eerste meer inzetten op het netwerk rond de bewoners, zoals de eigenkrachtcentrales. En we zoeken zelf eerder contact met de huurder zodra huurachterstand optreedt." Siebols: "Dat is alleen maar toe te juichen. Hoe eerder je erbij bent, hoe groter de kans is dat er een betalingsregeling valt te treffen. En ook als er andere maatregelen nodig zijn, is het goed dat je er vroeg bij bent."



## HVDN-ontwerp gekozen voor nieuwbouw Airey-strook

Woningstichting Eigen Haard, buurtbewoners en het stadsdeel hebben zich uitgesproken voor het ontwerp van HVDN Architecten voor de herontwikkeling van de Aireystrook in Amsterdam Nieuw-West. Bij dit ontwerp blijft het stedenbouwkundig karakter van de strook behouden. Er komt een mix sociale huur, vrije sector huur en koopwoningen. De sloop van de huidige woningen gaat in fasen, zodat een deel van de bewoners kan verhuizen binnen de wijk. De eerste fase start in 2013 met de bouw van vier complexen met in totaal tachtig woningen. Erfgoedverenigingen hebben gestreden voor het behoud van de Airey-woningen, maar Ei-

gen Haard vond die te slecht om te behouden. De woningcorporatie vroeg een aantal architectenbureaus een visie op de wijk te ontwikkelen.

"De Aireystrook is beschermd stadsgezicht", bevestigt Chrétien Mommers, directeur bij Eigen Haard. Daarom staat volgens hem bij de nieuwbouw het behoud van de cultuurhistorische, architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten voorop. "De nieuwbouw moet passen in de huidige hofstructuur, zodat het groene en ruimtelijke karakter van de buurt blijft bestaan. Daarnaast willen we met de nieuwe woonblokken meer eenheid creëren in de strook".

© foto: Peter Elenbaas



## Zestig nieuwe sociale huurwoningen op Oosterdokseiland

Deze week brengt Ymere zestig nieuwe sociale huurwoningen in de verhuur op het Oosterdokseiland. Het woonblok sociale huurwoningen bevindt zich volledig aan het zijstraatje, boven de Saturn. Het gaat om woningen van 59 tot 70 m<sup>2</sup>, met dezelfde huur van 634 euro per maand. Volgens het woningwaarderingssysteem vallen de woningen overigens allemaal boven de liberalisatiegrens (142 punten, 664 euro).

Het volledige project Blok 3a is ontwikkeld door MAB en Meyer Bergman; aan de stadzijde bevinden zich koopwoningen; aan de achterzijde kantoorruimte.

## Gedwongen verhuizing voor opvang Wormerveer

Achtien huurders van Parteon moeten hun woning in het Jan Slothuis in Wormerveer verlaten om ruimte te bieden voor de cliënten van de Blijf Groep. De verhuizing is volgens Parteon dringend noodzakelijk. De huidige opvang van slachtoffers van huiselijk geweld in Koog aan de Zaan is sterk verouderd en biedt onvoldoende privacy en eigen woonruimte.

Het Jan Slothuis is een flat met 81 woningen. De Blijf Groep neemt daarvan begin 2014 21 woningen in gebruik. Achtien daarvan zijn nog regulier bewoond. Deze huurders moeten vertrekken. "Het is een ingrijpende gebeurtenis voor de bewoners die hun huis en vertrouwde omgeving, waar ze vaak al jaren wonen, moeten verlaten. Parteon laat hen niet op straat staan. We zorgen ervoor dat deze mensen goed terecht komen in een andere woning en geven de mensen die dat nodig hebben extra aandacht en hulp," aldus manager wijkontwikkeling Annette Schoenmaker.

## Oplossing voor gedupeerde kopers in Westwijk Amstelveen

**D**e 180 woningen van gedupeerde kopers in de Amstelveense wijk Westwijk worden afgebouwd. Woningcorporatie Eigen Haard, gemeente Amstelveen en bouwbedrijf HSB Volendam zochten gezamenlijk naar een oplossing voor de gedupeerde kopers.

De bouw was stilgevallen door het faillissement van projectontwikkelaar Phanos. De kopers verkeerden daardoor maanden in onzekerheid. Vanwege de vertraagde oplevering worstelen veel kopers met dubbele lasten en andere problemen. Mensen die al in Westwijk wonen, kijken uit op een half opgeleverde wijk met braakliggende terreinen. De gemeente, Eigen Haard en HSB zorgen er nu voor dat de gehele wijk wordt afgebouwd. De gemeente ontvangt 4,5 miljoen minder aan opbrengsten; de investering van Eigen Haard is onbekend.

Phanos ging in mei failliet. De projectontwikkelaar had volgens de curator een schuld van tientallen miljoenen euro's aan crediteuren, waaronder HSB Bouw. De gezamenlijke banken hadden 350 miljoen euro in de projectontwikkelaar gestoken.

## Koopgarant in Tuindorp Oostzaan

**D**e Alliantie en Ymere hebben in Amsterdam de eerste Koopgarant-woningen op de markt gebracht. De Alliantie gaat Koopgarant inzetten om de doorstroom van de middeninkomens in haar aandachtswijken te verbeteren. De doelgroep bestaat onder meer uit starters die het ouderlijk huis verlaten. De eerste aanbidding betreft drie woningen in de Javastraat (Indische Buurt) in Amsterdam-Oost. Ymere zet vooral in op het aanbieden van Koopgarant aan eigen huurders in wijken waar naar verwachting de vastgoedwaarde stijgt. Zittende huurders kunnen in aanmerking komen voor zo'n negentig Koopgarant-woningen in Tuindorp Oostzaan.

Koopgarant biedt de koper een korting op de koopprijs van 15 tot 25 procent. Bovendien krijgt een koper de zekerheid dat de woningcorporatie de woning weer van hem terugkoopt als hij verhuist. Deze constructie vraagt van beide corporaties een flinke financiële reserve. Bovendien maakt het erfpachtsysteem dat Koopgarant niet overal in Amsterdam kan worden toegepast. Toch willen Ymere en de Alliantie de regeling het komend jaar zoveel mogelijk inzetten.



## Veel belangstelling voor bouwgroepen

**D**e belangstelling voor bouwen met bouwgroepen is de afgelopen maanden flink toegenomen, zo constateert het Zelfbouwteam van Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA). In vergelijking met vorig jaar hebben zich veel meer mensen gemeld. Alle daarvoor beschikbare locaties mogen zich volgens het OGA op toenemende belangstelling verheugen. Het betreft onder meer hergebruik van twee schoolgebouwen, nieuwe bouwgroepkavels op de kop van het Amstelkwartier en een waterkavel in Buikslooterham (op pag. 29 een artikel over Schoonschip). Verder zijn nieuwe inschrijvers geworven voor drie vorig jaar al in Buikslooterham uitgegeven kavels.

De Tweede Zelfbouwmarkt begin juli trok vijfhonderd bezoekers. Ook wat betreft de uitgifte van zelfbouw kavels, heeft de gemeente afgelopen zomer goede zaken gedaan. Van de 109 individuele zelfbouw kavels zijn er 33 in optie genomen. Voor nog eens zes kavels wordt een optie serieus overwogen. Bovendien zijn alle erfpachtaanbiddingen voor zelfbouw kavels uit 2011 op het Zeeburgereiland (36 kavels) en in Buikslooterham (18 kavels) geaccepteerd. Alleen in Zuidoost is nog een vijftal kavels beschikbaar.

In de aanloop naar de Zelfbouwmarkt op 7 en 8 juli konden geïnteresseerde zelfbouwers alvast op twee locaties in de stad proefwonen door er een nacht te kamperen.

## PvdA: "Corporaties vragen te hoge huren"

**W**oningcorporaties verhuren veel woningen in de vrije sector, en een groot deel daarvan is niet betaalbaar voor mensen met middeninkomens. Dat stellen PvdA-raadslid Michiel Mulder en onderzoekster Winnie Terra op basis van eigen onderzoek. De PvdA wil daarom afspraken maken met corporaties over betaalbare huren voor middeninkomens.

De PvdA heeft onderzoek gedaan naar de verhuur van corporatiewoningen in de stadsdelen Centrum, Zuid en West. De verhuur in de vrije sector bedroeg in de zomermaanden zo'n 20-25 procent van het totale aantal verhuringen (inclusief de verhuur van studentenwoningen valt dit percentage lager uit). Ruim 70 procent van die vrije sector corporatiewoningen werd verhuurd voor prijzen boven de 930 euro per maand.

Volgens onderzoeker Jeroen van der Veer van de AFWC is het streven van corporaties om zo'n 20 procent van de vrijkomende woningen in de vrije sector te verhuren. Wat betreft de huurhoogte kent hij alleen de cijfers van Rooftrack, de site voor de markthuurlwoningen van de Am-

sterdamse corporaties: "Van oktober 2011 tot en met juli werd zo'n 30 procent van de vrijkomende vrije sector huurwoningen verhuurd voor prijzen boven de 930 euro per maand. Maar corporaties verhuren inderdaad ook markthuurlwoningen via andere sites."

Vanwege de crisis en de invoering van de Donnerpunten per oktober 2011 komen er volgens de PvdA steeds minder corporatiewoningen vrij. Daarvan gaat volgens Mulder en Terra een steeds kleiner deel in de sociale verhuur. Zij pleiten voor het weer schrappen van de schaarspunten en meer toezicht op de corporaties. Vooruitlopend daarop willen ze afspraken met de Amsterdamse corporaties om de huren van geliberaliseerde woningen te matigen.

De wens om via afspraken met corporaties een 'derde segment' van middeldure huurwoningen te creëren, stond overigens al een jaar geleden bij de actiepunten in de nota 'Woningmarktpositie Middensegment' van wethouder Freek Ossel. Amsterdamse corporaties hebben herhaaldelijk verklaard daartoe bereid te zijn. Binnenkort is daar overleg over.

## De Key topt huren af voor lagere inkomens

Sinds 1 augustus 2012 berekent De Key nieuwe huurders met een meerpersoonshuishouden en een verzamelinkomen tot 29.900 euro niet de maximaal toegestane huur. Voor deze groep wordt de huurprijs maximaal 562 euro, ook als de normale rekenhuur voor deze woningen tussen de 562 en 664 euro ligt. De Key wil zo betaalbare en grotere sociale huurwoningen bereikbaar houden voor lagere inkomens.

Als gevolg van de zogeheten Donner-punten of schaarstepunten kunnen de huren in grote delen van Amsterdam bij nieuwe verhuring met 75 of 125 euro worden verhoogd. Over de effecten van deze regeling is in de verkiezings-tijd veel publiciteit ontstaan. Het zou huurders en masse weerhouden te verhuizen en nieuwe huurders hoge tot zeer hoge woonlasten bezorgen.

De Key is de eerste Amsterdamse corporatie die met een algemene maatregel voor la-

gere inkomens anticipeert op de huurruimte die de Donner-punten bieden. Het standaard huurbeleid van De Key is volgens woordvoerder Manou Hebben dat de maximaal toegestane huurprijs wordt gerekend. Bij een nieuwe verhuring krijgen meerpersoonshuishoudens met een lager inkomen korting op de huurprijs als deze boven de 562 euro ligt. Het gaat dan om meerpersoonshuishoudens (twee of meer leden) met verzamelinkomen van 29.900 euro (bijverdiensten van kinderen tellen niet mee).

De huurprijs van 562 euro is afgeleid van de af-toppingsgrens van de huurtoeslag. Het bedrag boven dit niveau krijgen lage inkomens niet meer gecompenseerd. "Wij willen minimaal 55 procent van onze woningen (excl. studentenwoningen) verhuren met een huur onder de 562 euro. We willen er juist zijn voor de lage inkomens en daarom deze huurverlaging", aldus Lidy van de Schaft, directeur Wonen.

## Antilliaanse woongroep Kas Dushi in Zuidoost

Amsterdam heeft er een nieuwe woongroep voor ouderen bij: de Antilliaanse woongroep Kas Dushi in Zuidoost. De woningen in het complex van Rochdale in Karspelhof zijn overigens al sinds oktober 2011 verhuurd. Het gebouw bestaat uit vier woonlagen van 25 woningen en één bewonersruimte. Nieuwe bewoners moeten minimaal 55 jaar zijn.

De naam Kas Dushi staat in het Papiaments voor 'huis' (kas) en 'alles wat goed is' (dushi). Het complex ligt in de K-buurt, een buurt die is aangewezen als woonservicewijk.

Er komen steeds meer etnische woongroepen voor ouderen. Rochdale realiseerde eerder Foe Ooi Leeuw voor Chinese senioren en Shra van IJburg voor Surinaams Hindoestaanse. Het initiatief voor Kas Dushi lag bij een aantal bewoners van Zuidoost. De eerste gesprekken dateren al van 2005.

## Campagne wijst studenten op woonfraude

Bij de start van het studiejaar waarschuwde het bureau Zoeklicht studenten met de campagne 'Louche huurt niet lekker' voor woonfraude en illegale bewoning. Wethouder Ossel: "Met de campagne willen we studenten bekend maken met regels op de woningmarkt en waarschuwen voor oplichters."

Esra Dede, studente geneeskunde, won een studentenwoning die als onderdeel van de campagne beschikbaar werd gesteld. Dinsdag 4 september ontving zij van wethouder Wonen Frek Ossel en Danielle Vrijhoff van Ymere de sleutel van haar nieuwe woning. Om de prijs te winnen, moest Esra zoveel mogelijk likes verzamelen voor haar Zoeklicht-foto via Facebook en Twitter. Haar score in twee dagen: 1550 likes en retweets.



Wethouder Ossel overhandigt grote sleutel aan winnares

Studenten zijn vaak slachtoffer van illegale door- en onderverhuur. Daarbij lopen ze grote risico's zoals huisuitzetting, oplichting of boetes. Omdat studenten meestal nieuw zijn in de stad, zijn ze niet bekend met de regels die gelden op de schaarse Amsterdamse woningmarkt.

Op tien prominente plekken in de stad informeerden Zoeklichtmedewerkers studen-

ten over de regels voor huisvesting en gaven hen een sleutel. Paste de sleutel op de daar geplaatste deur, dan mocht de student deelnemen aan de wedstrijd van Bureau Zoeklicht met als prijs een studentenwoning van Ymere. De opdracht was een zo leuk mogelijke foto van zichzelf bij de deur in te sturen naar de Zoeklichtpagina op Facebook en daarop zoveel mogelijk likes en retweets te krijgen. Bijna vijftig studenten streden mee in deze ronde.

Esra: "Ik heb mijn hele netwerk ingezet en twee nachten niet geslapen om zoveel mogelijk voorsprong te krijgen. Ik ben superblij, voor mij is dit de start van het echte studentenleven!" De campagne 'Louche huurt niet lekker' trok meer dan 100.000 bezoekers naar de facebookpagina van Bureau Zoeklicht.

## Minder kantoren in bestemmingsplan Amstelstation

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost heeft ingestemd met het bestemmingsplan Amstelstation. Voor het station komt een plein. Dat wordt mogelijk door beide wegen samen te voegen, de tramlus naar de zijkant van het station te verplaatsen en het oude busstation in ere te herstellen. De bouw van ruim 300 middeldure woningen, voorzieningen, een hotel en winkels moet het gebied verder aantrekkelijker en levendiger maken. Ten opzichte van voorgaande plannen is er fors geschrapt in nieuw kantooroppervlak. De geplande kantoorstoren van 85 meter is geschrapt. In plaats van twee torens van respectievelijk 85 en 35 meter hoog komt er bij het Bernardplein nu één gebouw (blok A) van maximaal 45,5 meter hoog. Aan de zijde van de Hugo de Vrieslaan komt wel hoogbouw (100 meter, Blok D).



# Een brug te ver?

*Binnen de Ring en onder het IJ barst Amsterdam zo'n beetje uit zijn voegen. Het populaire stedelijke milieu is de afgelopen decennia opgeschoven van het centrum naar deze natuurlijke grenzen. Wat moet er gebeuren om deze barrières te nemen? En is dat wenselijk? Een onderzoek naar de mogelijkheden in Nieuw-West.*

Joost Zonneveld

Op het Mercatorplein in De Baarsjes is het op een zomerse dag een drukte van belang. Spelende kinderen op het plein, jongeren die geanimeerd pratend op het terras zitten en het verkeer dat er omheen rijdt. "In vijftien jaar tijd is hier veel veranderd," zegt Jos Gadet, planoloog

**Jos Gadet: "Hier vlak achter is de Sloterplas, een geweldig gebied dat nauwelijks lijkt mee te doen in de stad."**

en auteur van 'Terug naar de Stad', een boek waarin hij de ontwikkeling van Amsterdam beschrijft maar ook succesfactoren benoemt voor een bloeiend stedelijk leven. "Dat bestaat uit variatie, veel verschillende voorzieningen in de buurt. Stedelingen willen nabijheid van leuke horeca, scholen en werk. Die nabijheid en keuzemo-

gelijkheden maken de stad aantrekkelijk. En zij zijn bereid daarvoor veel te betalen."

Het is een ontwikkeling die zich ook elders binnen de Ring Aro en onder het IJ heeft voorgedaan, de gentrificatie van oude arbeiderswijken die na een periode van achteruitgang en sociale problemen weer in de lift zitten. Naast De Baarsjes en Bos en Lommer zijn de Dapperbuurt en de Indische Buurt in Oost duidelijke voorbeelden. "Het is niet een proces dat je kunt afdwingen, het ontstaat, je kunt het hoogstens geleiden," zegt Gadet.

## Een 180-gradenmoment

In zijn boek *Terug naar de Stad* betoogt Gadet dat er delen van Amsterdam zijn die inmiddels aan dat binnenstedelijke milieu grenzen, maar toch moeite hebben om mee te gaan in die ontwikkeling. Volgens Gadet ligt dat voor een belangrijk deel aan de stedenbouwkundige opzet en het gebrek aan voorzieningen die stedelingen aantrekkelijk vinden.

Dat geldt bij uitstek voor Nieuw-West. Het verschil tussen dat fijn-

mazige binnenstedelijke milieu en de ruime opzet van de Westelijke Tuinsteden die dit jaar zestig jaar bestaan, is zeer abrupt. Dat blijkt als Gadet ons zijn inmiddels befaamde 180-gradenmomenten toont. Wie bijvoorbeeld bij de kruising van de Orteliuskade en de Jan van Galenstraat in de richting van het Mercatorplein kijkt, ziet de eerder genoemde bruisende maar drukke stedelijkheid. Eenmaal omgedraaid is dat beeld in één klap verdwenen. We zien een rustige, groene laan waarvan niet helemaal duidelijk is wat daar te verwachten is.

Gadet: "Hier vlak achter, op drie minuten fietsen is de Sloterplas, een geweldig gebied dat nauwelijks lijkt mee te doen in de stad. Dat heeft vooral te maken met het beperkte draagvlak in Nieuw-West voor voorzieningen. Mensen hebben simpelweg niet genoeg geld om voor voldoende draagvlak voor cafés, restaurants en kleine bedrijfjes te zorgen. Neem de Color Kitchen, tussen de Ring en het spoor. Dat heeft een prima keuken, maar te weinig klanten omdat die de omgeving waar dat res-

Een 180-graden moment van Jos Gadet: de ene richting drukke stedelijkheid, de andere richting een groene laan zonder bewoning.





aurant zit, niet aantrekkelijk genoeg vinden.”

Het verschil tussen binnen en buiten de Ring komt nog eens duidelijk tot uiting in het stevige verschil in vierkante-meterprijzen die men bereid is te betalen. Op die manier lijkt een vicieuze cirkel te ontstaan, waarbij de tweedeling tussen binnen en buiten de ring alleen maar scherper wordt. Volgens Gadet is er wel een noodzaak om Nieuw-West mee te krijgen in de uitbreiding van het stedelijke milieu. “Iedere maand kloppen ruim duizend mensen aan de poort van Amsterdam omdat ze hier willen wonen. Dat hebben we lang op kunnen vangen binnen de Ring maar de rek is er wel zo’n beetje uit. Denk ook aan het Vondelpark dat in de zomer afgeladen vol is, terwijl het Rembrandtpark veel te weinig wordt gebruikt.” Volgens Gadet zou Nieuw-West zich als woongebied meer moeten richten op mensen die een binnenstedelijk milieu zoeken. Dat betekent overigens niet dat wat hem betreft heel Nieuw-West op de schop moet. “Er is een beeld

ontstaan dat ik Nieuw-West maar niks vind. Dat klopt niet, ik denk dat dat deel van Amsterdam zijn eigen kwaliteiten heeft. Het gaat er vooral om die verbinding tussen de binnenstad en de tuinsteden beter te maken. Nu hebben we tussen de snelweg en het spoor een ijle zone, een tussengebied waar de stad op lijkt te houden. Daar moet denk ik iets aan gebeuren.” Door de crisis is het plan Masterdam van de baan, waarbij stedelijke gesloten bouwblokken aan de Jan Evertsenstraat in de richting van Nieuw-West doorgetrokken zouden worden. Daardoor zou er als vanzelf ook meer draagvlak voor het Rembrandtpark kunnen komen. Toch is het een voordeel van de crisis, aldus Gadet, dat meervan het bestaande uitgegaan wordt en stukje bij beetje gewerkt kan worden aan levendiger en aantrekkelijker hoofdstraten die Nieuw-West met de binnenstad verbinden.

### Niet per se verdichten

De vraag is alleen wat voor stedelijkheid nu eigenlijk bij Nieuw-West past. Gadet vindt in ieder

Het is dit najaar zestig jaar geleden dat de toenmalige koningin Juliana de eerste bewoners van de Westelijke Tuinsteden de sleutel van hun nieuwe woning gaf. Dat wordt gevierd met het programma Nieuw-West Open dat liefst zestig weken duurt. “We gaan bijzondere plekken, kunstwerken en gebouwen laten zien,” zegt projectleider Iris Dik. “De woningen, het groen, en de pleinen in de Westelijke Tuinsteden zijn door Van Eesteren als één concept voor een moderne wijk neergezet. Door de stedelijke vernieuwing, nu deels stilgelegd, is dit stedenbouwkundige plan doorbroken en dat zorgt voor een nieuwe dynamiek.”

In de zestig weken dat Nieuw-West zich letterlijk ‘opent’ voor de buitenwereld, zijn er diverse activiteiten en routes door verschillende buurten. Steeds op vrijdag en in het weekend.

Dik: “Nieuw-West is een stad op zichzelf waar 135.000 mensen wonen. Door steeds de bestaande kwaliteiten van een buurt en haar mensen centraal te stellen, laten we zien dat het stadsdeel veel gezichten heeft en bieden we de bewoners ook de kans eens een ander deel te verkennen.” Toch lijkt de nadruk te liggen op het verbeteren van het imago van Nieuw-West. “We nodigen uit om niet te blijven hangen rond de Ring A10 of op de grote wegen maar een hoek om te slaan. Het is een heel ander soort Amsterdam met een ander straatleven en een jonge geschiedenis die je niet altijd makkelijk kan ‘lezen’. Wij willen mensen daarbij op weg helpen. De opzet van Nieuw-West, gebaseerd op licht, lucht en ruimte, heeft verschillende generaties pioniers aangetrokken die daar de mogelijkheden zagen.”

Het programma voor alle zestig weken staat nog niet vast. Lokale ondernemers, kunstenaars en bewoners worden betrokken bij de invulling, waardoor - geheel volgens de tijdgeest - een organisch geheel moet ontstaan. Kern van het evenement is de reizende tentoonstelling, met onder meer oude en nieuwe verhalen van bewoners, die per buurt een andere invulling krijgt. Verder vinden verschillende activiteiten plaats, bijvoorbeeld theatervoorstellingen in de openbare ruimte en excursies over flatgalerijen en langs broedplaatsen.

Meer informatie via [www.nwopen.nl](http://www.nwopen.nl)



# Sloterplas



Meer beelden: [www.nul20.nl/foto/sloterplas](http://www.nul20.nl/foto/sloterplas)

Dit najaar komt stadsdeel Nieuw-West met een ontwikkelstrategie voor de Sloterplas. Al jaren is iedereen het er wel over eens dat de grote waterplas, vlakbij de Ring en midden in de Westelijke Tuinsteden, enorme potentie heeft. Het is hét gebied waaraan Nieuw-West zich kan optrekken en waarmee het zich stedelijk kan profileren.

In juni is een Sloterplasconferentie gehouden waar over de toekomst van het gebied is gesproken; er zijn tientallen ideeën ingestuurd waar de plannenmakers op het stadsdeelkantoor hun voordeel mee kunnen doen, bij het opstellen van een nieuw masterplan. Dat is niet het eerste overigens. Tien jaar geleden is er al eens één gemaakt. Daar is niet veel van terechtgekomen, niet in de laatste plaats doordat de drie voormalige stadsdelen die nu één Nieuw-West vormen, destijds met hun rug naar de Sloterplas waren gekeerd. Maar ook toonden ondernemers weinig interesse te investeren in het gebied.

Mogelijk keert nu langzaam het tij, mede dankzij initiatieven zoals Hotel Buiten, dat met weinig middelen en op een organische manier wordt ontwikkeld. Zo komen er op termijn vlakbij het café, op de kleine eilandjes, een aantal overnachtingsplekken. Het is een manier waarop horeca en het groen-blauwe karakter van de Sloterplas samen op kunnen trekken. Wat ongetwijfeld ook helpt: er gaat nu één stadsdeel over het hele Sloterplasgebied.

geval dat verdichting niet met stedelijkheid verward moet worden. “Dat zijn niet dezelfde dingen. Lange tijd is gedacht dat als er maar veel woningen in Nieuw-West zouden komen, dat de stedelijkheid vanzelf wel zou komen.”

Stadsdeelbestuurder Paulus de Wilt (GroenLinks) kijkt anders naar de verdichting. “Die is nodig om de vraag naar woningen op lange termijn op te vangen en te vermijden dat we groene gebieden moeten volbouwen. Hoogbouw en groen kunnen goed samengaan en passen ook bij Nieuw-West. Een gebied dat groen én stedelijk tegelijk is dat vind je bijna niet in de regio.”

Gezien de lastige omstandigheden op de woningmarkt is duidelijk dat keuzes gemaakt moeten worden. Daarom is juist het vizier gericht op de rommelige zone tussen ringweg en ringspoorbaan, en zelfs daar voorbij. “Daar zijn kansen voor een stedelijk milieu,” zegt regiodirecteur Jan Voskamp van Ymere, “de prijzen zijn relatief laag en zowel recreatiegebied de Sloterplas als de binnenstad zijn binnen een kwartier te bereiken.” Er liggen ook mogelijkheden voor studentenhuysvesting, bijvoorbeeld in leegstaande kan-

toorgebouwen, zoals het GAK- en het ACTA-gebouw. Gadet: “Maar je ziet wel dat studenten een neus hebben voor de plekken waar ze willen zitten. Tegen een goede prijs en zo dicht mogelijk tegen de buurten aan waar iets te doen is en dat is zo dicht mogelijk tegen de binnenstad aan.”

Op een andere manier ziet Voskamp voordelen in de crisis. “We vonden al eerder dat in Nieuw-West te veel nadruk lag op hoogbouw, terwijl veel gezinnen die wel in Amsterdam willen blijven maar meer ruimte en rust zoe-

### Ook in de overgangszone verkopen grondgebonden woningen het beste

ken, in Nieuw-West een goed alternatief zien. Het voordeel van de crisis is dat meer naar de consumenten wordt geluisterd. Voor die grondgebonden woningen met een tuin, tegen een redelijke prijs, willen mensen de stap naar Nieuw-West maken.” Ook in de overgangszone, in de Laan van Spartaan bijvoorbeeld, lopen de grondgebonden woningen het beste, vooral in de koopsector. Ook al blijkt het volgens Voskamp moeilijk voor geïnteresseerden om hun hypotheek rond te krijgen.

Verderop in Nieuw-West, zoals in De Punt in Osdorp, zijn het vooral allochtonen die een ruimere eengezinswoning met tuin zoeken. “Het gaat ook om de nabijheid van goed bekend staande scholen, een moskee en de nabijheid van de Ag waardoor zij gemakkelijk de stad uit kunnen. Dat zijn heel andere voorzieningen dan de stedelingen zoeken die tegen de Aro aan wonen.” Daar, in de Laan van Spartaan, komen naast woningen diverse voorzieningen zoals Circus Elleboog, een klimcentrum, sportcentrum en restaurant CoCo’s keuken. “Voorheen stonden daar anonieme sporthallen. Straks krijgt dat gebied een duidelijke identiteit en een functie voor de hele stad.”

### “Geen tweede Pijp hier”

Voskamp, die zelf in Nieuw-West is opgegroeid, denkt niet dat dat deel van de stad ooit een tweede Pijp zal worden, maar er zijn initiatieven die Nieuw-West een ander karakter kunnen geven. “De Garage Notweg, broedplaats De Vlucht en andere creatieve centra. Je ziet dat nieuwe initiatieven ont-

staan en dat er een culturele voorhoede is die Nieuw-West opnieuw ontdekt.”

Ook De Wilt ziet het aantal broedplaatsen toenemen. “Het zijn beginnetjes, maar die laten wel zien dat hier ruimte is om te pionieren. Het is bekend dat die creatieve klasse de kracht van de stedelijke ontwikkeling vormt. Als meer creatieven hier hun kansen zien dan kan Nieuw-West uitgroeien tot een nieuwe hotspot of een volledige stad.”

Toch is daar volgens De Wilt nog meer voor nodig. “Veel belang-



rijke stedelijke voorzieningen zijn aan de oostkant van de stad te vinden. Daarom pleit ik voor een universiteit in Nieuw-West. En ProRail kwam onlangs praten over een nieuw station aan de westkant van de Ring. Dat soort functies genereert meteen levendigheid en werk. Dat biedt kansen voor mensen die hier nu wonen en dat vind ik een beter alternatief dan dat Nieuw-West langzaam aan door de binnenstad wordt overgenomen, zoals Gadet naar mijn smaak suggereert.”

Maar gemakkelijk is dat, gezien het huidige economische tij, niet. Zo hoopt De Wilt al jaren vergeefs op de terugkeer van een bioscoop in zijn stadsdeel. Maar ondernemers blijven terughoudend met investeren in het gebied. Dat gaat ook op voor de ontwikkeling van het Sloterplasgebied. Toch is daar het eerste zetje gegeven met Hotel Buiten, het Blijburg van de Sloterplas. Daarnaast probeert De Wilt de pioniersgeest op de westelijke woningmarkt te stimuleren. Met zelfbouwkwavels en kluswoningen hoopt hij een nieuwe groep aan Nieuw-West te binden. “Het zou helemaal mooi zijn als leegstaande gebouwen of braakliggende kavels bestemmingsvrij gebruikt kunnen worden om te wonen, te werken, noem maar op. Op die manier kan veel sneller iets nieuws ontstaan en kan Nieuw-West ruimte bieden voor mensen die iets anders willen uitproberen.”



Paulus de Wilt: “Een gebied dat groen is én stedelijk vind je bijna niet in de regio.”

De zes beeldbepalende woontorens in de 'Torenwijk' dateren uit 1965



Uitzicht vanaf het terras Oostoever



Burg. van de Vlugtlaan, met aan de overzijde de Airey-strook



De uitvoering van het AUP startte met Tuinstad Sloterveer. In 1952 werden de eerste woningen betrokken



De Sloterplas was een zeer geliefde ontspanningsplek voor Amsterdammers. De plas werd gegraven tussen 1948 en 1956



# Geen sloop. Wat wel?

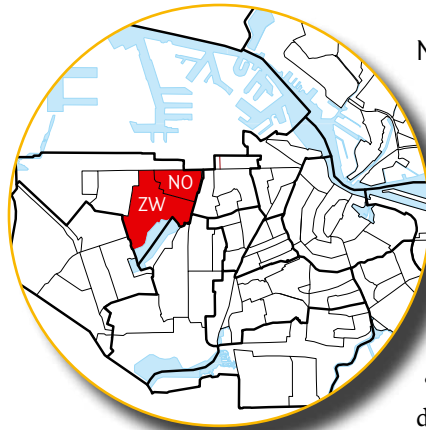
*Van de oorspronkelijke sloop/nieuwbouwplannen voor Slotermeer - de eerste tuinstad van West - komt weinig terecht. Inmiddels zijn Slotermeer-Noordoost en -Zuidwest beland op het lijstje van de acht Amsterdamse 'focusgebieden', de wijken die er het beroedste voor staan. Kleine stappen voorwaarts moeten nu het verschil gaan maken. Een verkenning.*

Johan van der Tol

**D**e sloopkegel van de stedelijke vernieuwing is Slotermeer, de eerste tuinstad van West, grotendeels voorbijgegaan. In de oorspronkelijke plannen van Richting Parkstad 2015 zou ongeveer de helft van de woningen in Slotermeer plaatsmaken voor nieuwbouw. Daarnaast zouden de corporaties volgens de 'Parkstad-deal' van 2007 50 mil-

*"Nieuw-West is karig bedeeld met vernieuwingsgelden"*

joen euro investeren in de openbare ruimte, zegt Paulus de Wilt, portefeuillehouder stedelijke vernieuwing van Nieuw-West. Veel van die plannen zijn inmiddels geschrapt of op de lange baan geschoven. De crisis. Voor veel bewoners die rekenden op een betere woning is dat een flinke domper, vooral voor de vele grote gezinnen die te klein wonen in Slotermeer.



Maar anderen zijn er minder rouwig om dat een pas op de plaats wordt gemaakt met sloop, benadrukt De Wilt.

Van de oorspronkelijke bouwplannen zijn tweehonderd woningen in de Confuciusbuurt en de Slotermeerhof gerealiseerd, en een uitbreiding van basisschool De Kans. Nieuwbouw voor enkele verouderde scholen is geschrapt of uitgesteld. Wel bouwt Ymere momenteel een multifunctioneel centrum, waarin onder meer een bibliotheek en een zorgcentrum komen.

"Naar dat centrum gaat ook een deel van het resterende geld toe om de activiteiten daar te steunen", aldus Kees Vissers, gebiedsmanager Slotermeer-Oost.

## Meer slechte buurten

Slotermeer-Noordoost en -Zuidwest zijn 'uitverkoren' tot focusgebied. Deze wijken kunnen daardoor de komende twee jaar nog rekenen op 8,7 miljoen euro van het resterende vernieuwingsgeld. De Wilt vindt Nieuw-West daarmee karig bedeeld: "Ik kan me levendig voorstellen dat de centrale stad geld wil concentreren in een paar gebieden. Dat is het meest efficiënt. Maar je weet nu 100 procent zeker dat gebieden waar we nu halverwege zijn met de stedelijke vernieuwing - Overtoomse Veld, Geuzenveld en een deel van Osdorp - een terugval krijgen."

De selectie van de acht focusgebieden is gebaseerd op de indicatoren leefbaarheid (veiligheid, vuil op straat en vertrouwen in de buurt) en sociaal-economische positie van de bewoners (huishoudinkomen, werkloosheid en Cito-scores). Daarin kwamen Slotermeer-Noordwest en Slotermeer-Zuidoost als slechtste uit de bus, samen met zes andere buurten elders in de stad. De Wilt: "Maar onlangs onderzocht O+S hoeveel vertrouwen bewoners in hun buurt heb-



## ACHT FOCUSGEBIEDEN: ZO ZIT HET

De tijd van de grootschalige stedelijke vernieuwing is voorbij. Het geld is op. Amsterdam heeft besloten de resterende gemeentelijke vernieuwingsgelden te concentreren in slechts acht gebieden in plaats van 33. Wethouder Freek Ossel in april over de nieuwe aanpak: "Wij nemen met de stadsdelen de bestuurlijke verantwoordelijkheid voor die gebieden. De middelen worden in één portemonnee gestopt. Nu gaat het ons erom met gebiedsgerichte arrangementen het verschil te maken."

Dat verschil moet blijken uit de buurtwaardering en van de sociaal-economische positie van de bewoners. Per kwartaal moet er gerapporteerd worden.

De 'uitverkoren' gebieden zijn: Slotermeer-Zuidwest en Slotermeer-Noordoost, De Kolenkitbuurt, IJplein/Vogelbuurt, Nieuwendam-Noord, Volewijk, Bijlmer-Centrum en Holendrecht/Reigersbos. Deze 'focusgebieden' zouden er op basis van de opgestelde criteria het beroedste voorstaan. NUL20 bezoekt alle focusgebieden, ditmaal in stadsdeel Nieuw-West.

ben en hoeveel overlast ze onder- vinden van onder meer vervuiling en jongeren. Van de tien slechtste buurten in dat onderzoek liggen er acht in Nieuw-West. Toch heeft de centrale stad besloten om het meeste geld naar Noord en Zuid- oost te laten gaan.”

### Identiteit

Nu de grote geldstromen zijn op- gedroogd, worden stappen voor- waarts mede gezocht in

‘slimme samenwerkingsverban- den’ tussen stadsdeel, bewoners, corporaties en andere partijen. De Wilt noemt als voorbeeld een braakliggend terrein dat een cor- poratie beschikbaar stelt voor een moestuin. Een vmbo in de wijk zet de kweekbakken in elkaar van hout van bomen die in de buurt zijn ge- kapt.

“Maar niet iedereen wil veel tijd in zoiets steken”, vult Vissers aan. “Veel bewoners zijn vooral bezig met overleven. Anderen willen wel eenmalig meedenken over de



Plein 40-45

bijvoorbeeld de inrichting van de openbare ruimte. Daarom willen we - bijvoorbeeld via Facebook - met ‘sociale kaarten’ van buurten werken. Daarop staat aangegeven wat bewoners zoal zouden wil- len doen voor de buurt. Dan stap je makkelijker op je medebewo- ners af. Het is een goed alternatief voor het portiekgesprek, dat vaak als formeel en opgelegd wordt er- varen.”

Vissers: “Vroeger heerste in Slo- termeer, net als nu op IJburg, een

pioniersmentaliteit, waarin bewo- ners veel zelf opzetten. Dat is nu veel minder. Een van de doelen is om de bewoners weer actief en be- trokken te krijgen.”

Als bindende iconen van de buurt noemt Vissers broedplaats De Vlucht en de Sloterplas. Deze ‘Pa- rel van Nieuw-West’ heeft helaas flink wat van zijn glans heeft ver- loren, maar de geplande heront- wikkeling van het gebied moet in ieder geval de Noordoever op korte

termijn aantrekkelijker maken. Dat kan dan weer een beetje helpen om de gezondheid van de bewoners te verbeteren.

“Eigenlijk is heel Slotermeer zelf een icoon”, zegt Vissers. “Het is de eerste tuinstad die zestig jaar gele- den werd opgeleverd en het ademt nog die oorspronkelijke sfeer. Het Van Eesterenmuseum trekt men- sen van heinde en verre. Die iden- titeit moeten we verder gaan ver- sterken. Het museum, dat nu zo’n twee jaar bestaat, kan ook op een grote betrokkenheid van de buurt rekenen. Er zijn vijftig tot zestig vrijwilligers actief.”

### Monitoring

De Wilt en Vissers onderschrijven het nut van de driemaandelijke monitoring die de focusaanpak beoogt. Hoewel Cito-scores en gemiddelde huishoudinkomens moeilijk binnen enkele maanden te beïnvloeden zijn. “Daarbij gaat het niet zozeer om de scores, maar om wat je gedaan hebt”, aldus De Wilt. De leefbaarheidsaspecten kunnen prima via de methodes van de WiA, het twejaarlijkse onderzoek Won- nen in Amsterdam, worden gemon- itord. In aanvulling daarop gaat Nieuw-West ook met buurtpanels werken. De Wilt: “Als die verbete- ring zien, zit je goed. Anders moet je een stapje verder gaan of iets an- ders doen.”

## ARMOEDE, STRAATVUIL EN CRIMINALITEIT

Slotermeer-Zuidwest en -Noordoost (buurtcombinaties F77 en F76) tellen bij elkaar zo’n 26.000 inwoners. Zes op de tien inwoners zijn ‘nieuwe Nederlanders’, voornamelijk afkomstig uit Turkije en Marokko. De maatschappelijke participatie is laag en de werkloosheid ligt 1,5 keer zo hoog als gemiddeld in Amsterdam. Een kwart van de huishoudens heeft een minimuminkomen en vier op de tien kinderen groeien in zo’n huishouden op. De sociale cohesie is gering en door een gebrek aan betrokkenheid ‘verrommelt’ de buurt. Vervuiling vormt de grootste overlast voor de bewoners en wakkert gevoelens van onveiligheid aan. Overigens ligt de objectieve veiligheid er op het gemiddelde voor Amsterdam.

Er wonen zowel veel ouderen als kinderen in de wijk. Tachtig procent van de kinderen onder de 12 jaar is van niet-Nederlandse afkomst. Jongeren van 12 tot 23 jaar hebben een verhoogde kans in de criminaliteit te belanden. Deze kans hangt samen met hoge schooluitval, werkloosheid, lage Cito-scores en armoede. De jeugdcriminaliteit in Slotermeer ligt ruim een kwart hoger dan het gemiddelde in Amsterdam. Ruim vijfhonderd grote gezinnen leven er in te kleine woningen, wat zijn

weerslag heeft op de omgeving. Veel kinderen hebben een taalachterstand.

In Slotermeer-Zuidwest staan zo’n 1200 duplexwoningen waar de afgelopen jaren een toename valt te constateren van illegale onderhuur, drugs en prostitutie.

Door de crisis is de nieuwbouw van twee basisscholen in het gedrang gekomen. Die van de Immanuelschool is vertraagd en die van de Noordmannschool uitgesteld, waardoor het gebouw nu tijdelijk opgeknapt moet worden met het focusgeld.

Afgelopen jaren is veel geïnvesteerd in een betere uitstraling van het kernwinkelgebied: de Burgemeester De Vluchtlaan en Plein ‘40-’45, maar extra aandacht blijft daar noodzakelijk.

Van de 8,7 miljoen euro die in Slotermeer beschikbaar is voor de focusaanpak gaat 44 procent naar sociale interventies en 46 procent naar fysieke maatregelen (vooral verbetering onderwijsgebouwen en openbare ruimte). Daarnaast gaat nog eens 10 procent (dus 870.000 euro) naar fysieke en sociale interventies in het Sloterplasgebied.

# De wijkonderneming: hype of hoop?

In het Verenigd Koninkrijk zijn 'community trusts' een populair middel om achterstandswijken te verbeteren. Bewoners exploiteren er hun eigen voorzieningen en bepalen hoe budgetten worden besteed. Ambtenaren en corporatiemedewerkers in Amsterdam kijken - gestimuleerd door bezuinigingen - met belangstelling naar deze wijkondernemingen. Maar durven ze ook hun vastgoed over te dragen aan de buurt?

Jaco Boer

**E**nkele jaren geleden bezocht publicist en kenner van de semi-publieke sector Jos van der Lans in het noorden van Londen een terrein met een handvol oude schoolgebouwen. In de voormalige klaslokalen waren allerlei bedrijfjes en voorzieningen neergestreken. In de ene ruimte was een kantoor voor zzp'ers gekomen, in een ander had zich een buurtrestaurant gevestigd. Verderop konden bewoners in een meubelmakerij leren timmeren en zagen. Die mix van culturele en creatieve voorzieningen vond Van der Lans niet het meest verrassend aan de plek. "In Amsterdam zijn dat soort gebieden ook te vinden. Maar het grote verschil

is dat in de Britse hoofdstad het terrein door de bewoners zelf wordt geëxploiteerd. De gemeente heeft de gebouwen twintig jaar geleden aan de buurt overgedragen, nadat die in opstand was gekomen tegen de voorgenomen sloop van de panden. In de afgelopen jaren is de plek uitgegroeid tot het kloppend hart van het stadsdeel. Er komen dagelijks zo'n 1500 mensen over de vloer en op jaarbasis gaat er in de wijkonderneming ruim 750.000 pond om."

**Buurtbewoners worden ondernemers**

Het overdragen van vastgoed aan buurtbewoners is in het Ver-

derd 'community trusts' ontstaan die voor eigen risico buurtvoorzieningen beheren. De meeste wijkondernemingen zijn klein en hebben één gebouw of buurtcafé onder hun hoede. Andere exploiteren verschillende panden in uitgestrekte stadsdelen en zetten per jaar enkele miljoenen ponden om. De bedrijven maken ook winst die opnieuw in buurtprojecten wordt geïnvesteerd. Trusts zijn immers bedoeld om bewoners in een wijk vooruit te helpen en hen een ontmoetings- of werkervaringsplek te bieden. Mensen volgen er cursussen, helpen mee in het restaurant of komen er sporten tegen een laag tarief.

**Hetty Politiek: "Na alle kritiek op Efteling-uitjes en buurtbarbecues hebben we spelregels opgesteld"**

enigd Koninkrijk geen ongebruikelijke stap. In de afgelopen decennia zijn er meer dan vijfhon-

Van der Lans is enthousiast over de community trusts en ziet ze als een manier om het huidige wantrouwen tussen burgers en professionals te doorbreken. "In Nederland durven veel instanties weinig aan bewoners over te laten. Die voelen zich op hun beurt niet serieus genomen en haken af bij projecten. Met een trust geef je bewoners veel meer invloed op hun eigen voorzieningen. Wie eigenaar is en mag bepalen waar het geld aan wordt uitgegeven, voelt zich ook verantwoordelijk voor een plek."

**Tolhuistuin als 'pilot-trust'**  
Als bestuurder van de stichting Cultuur aan het IJ onderzoekt Van der Lans op dit moment of de Tolhuistuin in Amsterdam-Noord zich leent voor een eerste experiment met een trust. Het vinden van mogelijkheden om geld te verdienen is cruciaal. Een trust



Optreden van het wijkkoor op het Buurtfest Spreeuwenpark in Amsterdam Noord.

moet zich op termijn immers zelf kunnen bedruipen. “Bewoners uit de buurt zouden bijvoorbeeld tegen betaling het onderhoud van het park kunnen overnemen van de gemeente. Met de verhuur van de tuin voor feesten en partijen ontstaan er nog meer eigen inkomsten.” Van der Lans ziet ook mogelijkheden voor een wijkonderneming in het Noorderpark waar kunstenaars vanuit een paviljoen culturele activiteiten in de buurt organiseren (zie NUL20 nr. 62). Ook de NDSM-werf vindt hij geschikt om te experimenteren met deze vorm van zelfbeheer.

Stadsdeelbestuurders en woningcorporaties in Noord reageren positief op de plannen van Van der Lans. Al zitten er volgens de publicist zelf aan het instellen van een trust nog veel haken en ogen. “Ik zie bijvoorbeeld nog een grote aarzeling bij bestuurders en professionals om het eigendom overgebouwen en terreinen aan bewoners over te dragen. Het is in de Nederlandse verhoudingen ook ondenkbaar dat buurtvoorzieningen failliet gaan en bewoners met lege handen achterblijven. In het Verenigd Koninkrijk doen ze daar minder moeilijk over.”

Toch is volgens Van der Lans de tijd rijp voor een experiment met wijkondernemingen. “Veel professionals zijn ontevreden over het functioneren van de huidige instituties. Zij zien in trusts een mogelijkheid om geld en macht aan bewoners te geven en op een andere basis met hen samen te werken.”

Het stoort hem wel dat allerlei politici uit bezuinigingsdrift ineens belangstelling voor het fenomeen tonen. “Het is inderdaad goedkoper als je bepaalde taken door bewoners laat uitvoeren. Maar dat moet niet de belangrijkste reden



Vinylbeurs in de Tolhuistuin.

Momenteel wordt onderzocht of dit gebied door een wijkonderneming kan worden geëxploiteerd.

zijn om te willen experimenteren met een trust.”

### Zoeken naar ‘economische motortjes’

Hetty Politiek, programmamanager wijkaanpak Amsterdam van DMO, kan zich wel vinden in de woorden van Van der Lans. Ook zij is enthousiast over de Britse trusts. “Het past in de maatschappelijke trend naar kleinschaliger en nabijer vormen van dienstverlening waarin bewoners een centrale rol spelen.” Ze is het met Van der Lans eens dat de bezuinigin-

sluizen van geld naar buurtbewoners, die het naar eigen inzicht mochten besteden. De gemeente heeft daarbij gemerkt dat het ‘vrijlaten’ van burgers bij het besteden van het geld niet eenvoudig is. “Na alle kritiek op de Efteling-uitjes en buurtbarbecues hebben we als professionals én actieve bewonersgroepen gemeend een aantal spelregels te moeten opstellen om excessen te voorkomen”, aldus Politiek.

In de komende tijd wil ze vrijwilligers en geëngageerde zzp’ers in buurten stimuleren om nog meer

“In het Verenigd Koninkrijk heeft dat goed gewerkt. Bovendien willen we als gemeente de komende jaren sowieso een deel van onze gebouwen afstoten. Die kun je aan een commerciële partij verkopen, maar ook aan buurtbewoners.”

### Stapje voor stapje naar trusts toegroeien

Woningcorporaties lijken iets gereserveerder te staan tegenover het afstoten van gebouwen aan wijkondernemingen. Manager Gebiedsbeheer Jan-Willem Kluit van Stadgenoot vindt trusts een interessante ontwikkeling, maar benadrukt dat het nog jaren kan duren voordat bewoners daadwerkelijk voorzieningen van corporaties kunnen overnemen. “Ik vindt het een goed idee om bewoners zelf meer verantwoordelijkheid te geven in het beheer van hun gebouw en leefomgeving. Maar we zullen daar wel stapje voor stapje naar toe moeten groeien. Als corporatie willen we onze huurders toch een bepaalde basiskwaliteit kunnen garanderen. Inkomsten uit de exploitatie van buurtvoorzieningen moeten naar ons idee ook een wijk ten goede blijven komen. Als er een trust wordt opge-

**Jos van der Lans: “Ik zie een grote aarzeling om eigendom aan bewoners over te dragen”**

gen op welzijnsbudgetten niet de insteek moeten zijn voor het op-tuigen van wijkondernemingen. Maar de crisis is volgens haar wel een kans om het beleid te vernieuwen. “Je hoort mij ook niet zeggen dat de trusts alles kunnen opvangen wat er op welzijnsgebied dreigt te verdwijnen. Maar het is wel een goed begin.”

In de afgelopen jaren heeft Amsterdam bij de wijkaanpak al ervaring opgebouwd met het door-

vanuit eigen kracht zaken op te pakken. Ze gaat ook in een aantal stadsdelen actief op zoek naar ‘economische motortjes’ die de spil kunnen vormen van een trust. Uiteindelijk moet dat leiden tot tien à vijftien businesscases waar een aantal wijkondernemingen uit kan voortkomen. De overdracht van gemeentelijk vastgoed beschouwt ze als een interessante mogelijkheid om een trust een zeker startkapitaal mee te geven.



richt, zullen we er daarom goed op letten dat dat geborgd blijft.”

### Initiatieven in Noord en Holendrecht

In enkele buurten is Stadgenoot wel bezig met initiatieven die op den duur tot een wijkonderneming kunnen uitgroeien. Zo heeft de corporatie in Noord met een aantal muzikanten van de Mu-

ziekstraatvereniging een fietsenstalling verbouwd tot muziekstudio waar buurtkinderen gitaarles krijgen en zangkoren repeteren. “In onze oorspronkelijke ideeën konden muzikanten de studio ook deels doorverhuren en zo extra geld verdienen om nieuwe buurtactiviteiten op te zetten. Maar de ruimte blijkt te klein en te slecht geïsoleerd om die toe-

loop aan te kunnen. Daarom zijn we op zoek naar een andere plek waar het initiatief wél kan groeien. Misschien wordt dat uiteindelijk een trust.”

Met Eigen Haard exploiteert Stadgenoot ook een activeringscentrum in Holendrecht waar bewoners samen koken en de laatste tijd ook steeds meer andere activiteiten met en voor elkaar orga-

niseren. “Actieve vrijwilligers die bij officiële instanties zijn afgeschreven, beginnen de plek steeds meer als professionele krachten te runnen. We zijn nu in gesprek met DWI om te kijken of we voor deze mensen een financiële regeling kunnen treffen, zodat ze voor hun werk betaald krijgen. Ook dat project zou het begin kunnen zijn van een trust.” ■

# Politiek loopt niet onverdeeld warm voor Wonen 4.0

*Het Wonen 4.0-akkoord, het veelgeprezen plan van een brede coalitie van belanghebbenden, wordt niet zonder meer omarmd door de Haagse politiek. Zo bleek begin september tijdens het Nationale Verkiezingsdebat van Ymere en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties in Pakhuis de Zwijger. De VVD staat pal voor behoud van de hypotheekrenteaftrek. PvdA en SP uren voor de betaalbaarheid van sociale huurwoningen.*

‘Wonen 4.0’ diende als leidraad voor het debat met vertegenwoordigers van VVD, PvdA, SP, D66, CDA en GroenLinks. De ‘voormannen’ van corporatiekoepel Aedes, Woonbond, NVM en Vereniging Eigen Huis betoogden nogmaals dat hun gezamenlijke plan op termijn een einde kan maken aan de problemen op de woningmarkt. Op dit moment ontbreekt het aan doorstroming, maken starters geen kans en is de financiële kloof tussen sociale huurwoning en koopwoning veel te breed. Bovendien lijdt de bouwsector zwaar onder het stilvallen van de bouwproductie. Wonen 4.0 wordt geafficheerd als een ‘Akkoord van Wassenaar’ voor de woningsector.

Wonen 4.0 biedt een samenhangende aanpak van de vastgelopen huur- en koopwoningmarkt. Het omvat een geleidelijke afbouw

van de hypotheekrenteaftrek over een periode van dertig jaar. Verlies aan belastingvoordeel wordt grotendeels gecompenseerd door een lagere inkomstenbelasting en - voor huishoudens die in de knel komen - een woontoeslag. Verder gaan de huren naar een marktconform niveau, waarbij ook huurders met een hoge huurquote aanspraak kunnen maken op een woontoeslag. Het plan voor integrale hervorming van de woningmarkt moeten volgens de initiatiefnemers in 2015 een start krijgen.

De politiek, zo bleek tijdens het debat, waardeert het dat vier zo verschillende maatschappelijke partijen elkaar hebben gevonden. En elke partij ziet bruikbare elementen in het plan. Maar voor integrale invoering, wat voor de opstellers een voorwaarde is, bestaat op dit moment alleen steun bij D66 en GroenLinks. PvdA en

CDA vinden het belangrijk dat eerst de effecten van het plan door het CPB worden doorberekend. En VVD-kamerlid Betty de Boer kon het niet genoeg benadrukken dat bij de VVD de hypotheekrenteaftrek “in goede handen” is.

SP en PvdA maken zich zorgen om de positie van de huurders in dit plan. “Het is volkomen onduidelijk wat Wonen 4.0 voor huurders betekent. Er ligt geen concreet voorstel,” aldus SP-kamerlid Sadedt Karabulut. PvdA-kamerlid Jacques Monasch wantrouwt de houdbaarheid van een hoge woontoeslag. “Als een huurwoning een marktconform tarief krijgt, dan moet aan een individuele huurder misschien wel 800 euro worden overgemaakt. Elke maand weer. Hoe lang kan of wil de overheid dat volhouden?,” vraagt hij zich af. Elders staan dergelijke systemen onder druk. Zo wil Londen af van torenhoge bijdragen aan individuele huurders. Volgens Aedes-voorzitter Marc Calon zijn er ook landen waar een dergelijk stelsel wel werkt. “Denemarken werkt al zeven jaar zo. Het stelsel staat daar niet ter discussie.”



Is er onder het nieuwe kabinet geen hoop voor de woningmarkt? Toch wel. Elke partij - behalve de VVD - benadrukt dat er nu echt een hervormingsakkoord moet komen dat voor langere tijd duidelijkheid geeft. Monasch: “Een nieuw kabinet maakt een Nationaal Woonakkoord. Het taboe om iets aan de woningmarkt (lees: hypotheekrente, nvdr) te veranderen is verdwenen. Ook bij de VVD. De bouw is bovendien belangrijk om economische groei te realiseren. In dat akkoord zullen elementen uit Wonen 4.0 een plek krijgen.”

[BP]

# “Kijken waar het geld zit”

*Twee jaar geleden nog dreigde een tekort van honderden miljoenen euro's bij het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA). Dat is nu omgebogen in een plus. Directeur Jan Hagendoorn is trots. Het Grondbedrijf heeft nu ook meer begrip voor ondernemerschap en biedt meer maatwerk. “We kijken waar geld ligt en proberen krachten aan te boren.”*

Bert Pots

**A**msterdam verdiende in het verleden veel geld met de bouw van kantoren; heel veel geld zelfs. Die tijd is voorbij en komt ook nooit meer terug. Daarover laat OGA-directeur Jan Hagendoorn geen enkel misverstand bestaan. Bij zijn aantreden in 2007 ging grond nog als warme broodjes over de toonbank. Op kantorengedebied was al wel sprake van stagnatie, maar de woningbouwproductie liep nog op rolletjes. In 2008 werden 4400 woningen in aanbouw genomen. Pas vanaf 2010 zou de woningbouwproductie scherp dalen, en luide verantwoordelijk wethouder Maarten van Poelgeest de noodklok over dreigende tekorten bij het Grondbedrijf.

Wat voor omslag heeft het Grondbedrijf moeten maken?

“Vijf jaar geleden werkten we nog aanbodgericht. Wij deden grote investeringen in de stellige overtuiging die investeringen later wel terug te kunnen verdienen. Winsten gingen niet in een oude sok, maar werden via het Vereveningsfonds gebruikt om te herinvesteren. Veel mensen willen zich in Amsterdam vestigen. Dat vraagt woningbouwproductie. De tekorten daarop werden aangevuld uit het Vereveningsfonds. Maar dat verdienmodel werkt niet meer.”

Om tekorten van honderden miljoenen te voorkomen – het gaat bij het Grondbedrijf altijd om grote bedragen – werd een streep gehaald door ‘papierne plannen’ voor kantoren die toch nooit zouden worden gebouwd, ging de stofkam door de planvoorraad en

werden de inkomsten en uitgaven voor lopende projecten onder de loep genomen.

De accountant, specialisten van Deloitte en een onafhankelijke commissie adviseerden over de toekomst van het Grondbedrijf en de inrichting van het Vereveningsfonds. Een ingewikkelde operatie met na veel plussen en minnen een opbrengst van bijna 900 miljoen euro. Hagendoorn is heel tevreden over dat proces. Daarmee

dat we de groepen die we zo graag willen bedienen, hoogopgeleiden die in de stad willen blijven of die vanwege de aantrekkelijke arbeidsmarkt naar de stad komen, onvoldoende een aantrekkelijk woonmilieu kunnen bieden. Amsterdam heeft veel appartementen, daar is niks mis mee, maar we moeten ook kwalitatief goede grondgebonden woningen in een compacte setting durven bieden. Die mogelijkheid kunnen we op

*De stad is bezaaid met contracten, ontwikkelposities en plannen*

weet OGA te voorkomen dat een beroep moet worden gedaan op de reguliere gemeentekas. “We hebben gedaan wat we konden. Het gaat niet alleen om een heel ingewikkeld boekhoudkundig proces. De proceskosten zijn in twee jaar tijd gehalveerd. Er werken tegenwoordig veel minder mensen aan de voorbereiding van plannen. En anders dan in het verleden, proberen we uitgaven en inkomsten dichter bij elkaar te brengen. We doen alleen kostbare voorinvesteringen als het risico is te overzien. Geld moet eerder binnenkomen. Dat waren we in overheidsland nooit gewend.”

Toch IJburg 2

De gemeente blijkt niet altijd heel streng in de leer. Tegen de nadrukkelijke wens van wethouder Lodewijk Asscher van Financiën is gekozen voor uitbreiding van IJburg. De OGA-directie steunt dat besluit. “Het is een ingewikkeld besluit. Dat vinden wij ook. Dat vindt iedereen. Wij hebben daar actief over meegedacht. Bij uitbreiding zijn belangen voor de korte en lange termijn aan de orde. Er is uitvoerig onderzoek gedaan naar de toekomstige woningmarkt. Dan blijkt

IJburg realiseren.

Vervolgens hebben we gekeken naar de investeringen. De aanleg van het Middeneiland kunnen we ons nu niet permitteren. Het Centrumeiland is veel goedkoper. Bovendien weten we door deze relatief geringe investering veel procedureel te voorkomen. Als de ruimtelijke procedures over de aanleg van IJburg opnieuw hadden moeten worden gevoerd, dan gooien we pas echt geld in het water. De investering in de uitbreiding van IJburg is ook bedrijfsmatig goed te verdedigen.” Het is voor hem een voorbeeld van anders denken in andere tijden. “Het toont aan dat we in crisistijd bereid zijn oude plannen achter ons te laten. Het is inhoudelijk gezien geen crisisplan. Het Centrumeiland krijgt kwaliteit.”

Dat op een steenworp afstand provincie Noord-Holland en gemeente Weesp het licht op groen hebben gezet voor bebouwing van de Bloemendalerpolder, deert hem niet. “Cijfers over de toekomstige woningbehoefte moeten altijd met enige voorzichtigheid worden bekeken. Het gaat om de latente vraag. Maar als de markt weer aantrekt, we moeten nog wel zien

## VEREVENINGSFONDS

In het Vereveningsfonds worden de inkomsten en uitgaven van het Grondbedrijf bij elkaar gebracht. Slechts weinig gemeenten kennen een dergelijke voorziening. Het Vereveningsfonds heeft als voordeel dat tekorten minder snel ten laste komen van de reguliere gemeentebegroting. Waar steden als Apeldoorn en Rotterdam grote bedragen moeten toeleggen op het Grondbedrijf, voorziet Amsterdam op middellange termijn een positief resultaat. De laatste ramingen voorzien in een buffer van ruim vijftig miljoen euro.



Jan Hagendoorn: "Ons land kent nog steeds partijen die in woningen willen beleggen. Familiebedrijven en pensioenfondsen..."

wanneer en in welk tempo, dan hebben Amsterdam, Almere en de buitengebieden een grote woningbehoefte te vervullen. Daarbij gaat het om heel verschillende groepen. Iemand die in Weesp of Almere wil wonen, is een ander dan die in Amsterdam wil wonen. De regio biedt heel verschillende milieus. Ik zie dat aan mijn eigen kinderen: zij kiezen voor het Oostelijk Havengebied. Dat doen zij vanwege het stedelijke milieu, de locatie, de bereikbaarheid en de aanwezigheid van scholen. Ook al is de vierkante-meterprijs daar hoger dan op sommige plekken elders."

Hij merkt daarbij op dat de regio-gemeenten wel degelijk proberen tot onderlinge afstemming te komen. "We bekijken of we elkaar kunnen helpen. Er wordt bijvoorbeeld gemeenschappelijk onderzoek gedaan. Onze woningbouwregisseur bespreekt de prioriteiten. We zijn echter nog niet zover als op het gebied van kantoorlocaties. Daar beseffen we al heel goed dat we in dezelfde markt zitten. Als

het om woningbouw gaat, blijven we aparte gemeenten."

#### "Organische planning"

Vooralsnog zijn er weinig tekenen van economisch herstel. De markt is mager. Toch is Hagendoorn niet ontevreden over de huidige woningproductie. De teller staat halverwege 2012 op 1573 woningen. "Dat valt me mee. Ik weet niet hoeveel er dit jaar nog bijkomen, misschien wel niks. We rekenen ons niet meer rijk."

#### Onze proceskosten zijn in twee jaar tijd gehalveerd

Het valt hem op dat nieuwe segmenten tot ontwikkeling komen. De markt bouwt andersoortige woningen. Kleiner. Aan koopstudio's werd in het verleden niet gedacht. In de huidige markt is daar wel behoefte aan. Dat geldt ook voor zelfbouw. En de ontwikkeling van betaalbare vrije sector huurwoningen. "Meer dan ooit kijken we waar het geld zit. Ons land kent

nog steeds partijen die in woningen willen beleggen. Family-offices. Pensioenfondsen. Zeker nu de koopsector het lastig heeft, oriënteren woningzoekenden zich meer op de huurmarkt. Dan ontstaan nieuwe beleggingskansen. Afgelopen zomer hebben we vier tenders aangekondigd voor de bouw van vrije sector huurwoningen tot een huurprijs van 950 euro in de maand. De belangstelling is groot. Er dienen zich allerlei nieuwe partijen aan."

Ook niet onbelangrijk: OGA geeft meer steun aan initiatieven van burgers. "We kijken niet alleen naar geld, maar ook waar vandaag de bruikbare krachten liggen. Bij zelfbouw bijvoorbeeld. Bij mensen die met hart en ziel hun eigen woning willen ontwikkelen. Ons zelfbouwteam is laaiend enthousiast. Maar dat vraagt wel een andere manier van werken. Meer maatwerk.

Ik heb eerder al eens gezegd: we gaan van blauwdrukplanning naar organische planning. OGA bepaalt niet hoe de stad in elkaar zit, maar we luisteren naar de burgers in de stad. Grote plannen met grote risico's worden ingewisseld voor plannen in een andere maatvoering."

Verder ziet Hagendoorn OGA vaker optreden als regisseur. Als voorbeeld mag dienen de geleidelijke ontwikkeling van het Cruquiuswerkgebied in stadsdeel Oost. Amvest heeft belangrijke posities in dat gebied. "Het is een on-Amsterdamse manier van werken. Wij treden niet op als actieve grondontwikkelaar, maar laten het initiatief bij Amvest. Zij veranderen binnen bepaalde spelregels het gebied en wij vinden het niet erg dat het zo gebeurt. We lopen immers niet het risico."

Maakt de economische crisis het ook niet nodig de grondprijzen drastisch te verlagen? Hagendoorn ziet daarvoor geen aanleiding. "Wij zijn marktvolgend. Europese regels dwingen ons daartoe. Voor

een prijsverlaging ontbreekt bovendien een objectieve aanleiding. We doen jaarlijks onderzoek naar de ontwikkeling van de grondprijzen. Binnen de Ring is ook nu nog de vraag groter en blijven de prijzen redelijk stabiel. Daarin scoren we beter dan de rest van Nederland. Buiten de Ring treedt een daling op vergelijkbaar met de rest van het land. Die ontwikkeling krijgt een plek in ons prijsbeleid." Hij weerspreekt veelgehoorde kritiek dat de gemeente te langzaam reageert op neerwaartse marktontwikkelingen. "Vorig jaar hebben we de prijzen bevroren, maar geliet op de marktontwikkeling hadden we dat toen niet hoeven doen." Al is een generieke prijsverlaging niet aan de orde, OGA is volgens Hagendoorn altijd bereid tot een gesprek. "De huidige tijd vraagt meer flexibiliteit. We luisteren naar goede verhalen met goede argumenten, maar soms zijn we streng. Zoals in het Amstelkwartier. Daar heeft Rochdale nog onder leiding van Hubert Möllenkamp op het hoogtepunt van de markt een hoge prijs geboden. Dan geldt: grote jongen in goede tijden, dan ook grote jongen in slechte tijden. Deze partij komen we ook elders tegen en dan proberen we hen - net als andere partijen - uit de wind te houden. Maar dat doen we niet altijd."

### Mandjesgesprekken

Hagendoorn zou ook graag iets willen doen aan de onderhandelscultuur in de stad. "Gemeente, corporaties en marktpartijen hebben de neiging altijd maar door te onderhandelen. In de huidige tijd moet daar een einde aan komen. Daarom houden wij met corporaties en marktpartijen zogeheten 'mandjesgesprekken': dan nemen we de portefeuille door en analyseren we de stagnerende projec-

ten en proberen we knopen door te hakken. Soms lukt het alsnog een project van de grond te krijgen. Soms komen we tot de conclusie dat het beter is afscheid van elkaar te nemen."

Andere contractvormen zouden daarbij kunnen helpen, maar de stad is reeds bezaaid met contracten, ontwikkelposities en een voorraadkast met plannen. Toch voelt hij wel iets voor een teruggevplicht. "Partijen willen met de voet tussen de deur blijven zitten. Maar als er niks gebeurt, dan is het beter dat een ander een kans krijgt. Het Hamburgse model: ontwikkelaars worden op kwaliteit geselecteerd en krijgen een aantal jaren de tijd om hun plan van de grond te tillen. Lukt het niet, dan krijgt een ander de kans." ■

### JAN HAGENDOORN

Jan Hagendoorn (1950) is sinds 1 februari 2007 directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA). Hij heeft na zijn studie sociale geografie aan de Universiteit van Amsterdam carrière gemaakt binnen de gemeente Amsterdam. Vanaf 1985 werkte Hagendoorn op diverse managementposities in de ruimtelijke sector, onder meer bij de Bestuursdienst en de toenmalige Stedelijke Woningdienst. Ook was hij betrokken bij de verzelfstandiging van het GVB. Voor 2007 was hij vijf jaar directeur van het Ingenieursbureau Amsterdam (IBA).



Plan voor duizenden woningen tussen Amsterdam en Weesp

# Bloemendalerpo

*Ondanks de crisis worden er nog grootschalige bouwplannen gelanceerd. In de Bloemendalerpolder bij Weesp moeten 2750 woningen verrijzen. De verantwoordelijkheid voor woningbouw en openbare ruimte ligt bij zes private partijen. "Geen PPS-constructies, maar ieder zijn eigen rol. Dat past beter bij de huidige tijd," vindt gedeputeerde Tjeerd Talsma. Bert Pots*

**D**e Bloemendalerpolder blijft een heel mooie polder, benadrukt Tjeerd Talsma, gedeputeerde bij de provincie Noord-Holland. "De woningen worden in een gordel ten noorden van Weesp gebouwd. Tweederde deel van de polder blijft groen. De Vecht-oevers krijgen geen bebouwing. De zogeheten Brediusgronden bij Muident worden niet aangetaast. En aan de kant van de A1 - de autosnelweg verschuift vanwege een aquaduct onder de Vecht naar het zuiden - komt bos en blijven de weilanden en de eendekooi behouden."

Jaren is er over de bebouwing van de polder gesteggeld. Talsma begrijpt dat wel. Het gaat om een kwetsbaar poldergebied met ingewikkelde eigendomsverhoudingen. Ontwikkelaars zagen rond de eeuwwisseling mogelijkheden voor de bouw van meer dan zeventuizend woningen. Tot in het parlement werd over de toekomst van de polder stevig gediscussieerd. Na lang onderhandelen hebben private grondeigenaren, het Rijk, gemeente Weesp en provincie Noord-Holland een

samenwerkings- en uitvoeringsovereenkomst weten te bereiken over de bouw van maximaal 2750 woningen nabij het treinstation van Weesp. Het bouwrijp maken van de grond moet beginnen eind 2013.

Overheden stellen de kwaliteitseisen, maar de verantwoordelijkheid voor de daadwerkelijke ontwikkeling van het woongebied ligt helemaal bij private partijen. Zij zijn de komende vijftien jaar niet alleen verantwoordelijk voor de bouw van woningen, maar dragen ook de zorg voor het bouwrijp maken van de grond, de aanleg van wegen, groen en watergangen, inclusief een grote waterpartij middenin de wijk. De bouw van een sluisje maakt een vaarverbinding met de Vecht mogelijk. "Iedereen zit in de rol waar hij hoort. Zo werk ik het liefst. Het is aan de ondernemersgeest van de ontwikkelaars om tot de mooiste inrichting te komen. Ze mogen binnen bepaalde kaders zelf uitmaken wat voor woningen er worden gebouwd. Villa's in het duurste prijssegment. Of toch meer woningen beneden vier ton. Maar het

### DE ONTWIKKELAARS VAN DE POLDER

Bij de bebouwing van de Bloemendalerpolder zijn zes private partijen actief betrokken: AM, Ymere, Bouwfonds, Van Erk Groep, Blauwvoed Eurowoningen en Van Wijnen. Delta Lloyd Vastgoedontwikkeling, zo staat in de samenwerkingsovereenkomst, verkoopt haar grondpositie aan de leden van het consortium.

Er worden minimaal 2350 en maximaal 2750 woningen gebouwd. Tien procent van de bouwproductie heeft het label 'bereikbaar'. Het betreft koopwoningen tot een maximale prijs van 265.000 euro, starterswoningen (maximaal 225.000 euro) en sociale huurwoningen. Ymere neemt na afronding van de fusie met de Weesper woningcorporatie De Woningbouw de bouw van de sociale huurwoningen op zich

# lder

maximum is heilig. Ook hebben we een bodem in het programma gelegd. Tien procent van de productie moet sociaal bereikbaar zijn.” Hij had graag een hoger percentage afgesproken, maar daarvoor ontbrak bij de ontwikkelaars de ruimte.

## Risico's

De risico's voor de provincie zijn gering. “Met mijn voorgangers is wel gesproken over publiek-private samenwerking. Noord-Holland zou op enig moment 75 miljoen euro meebetalen. Bij mijn aantreden april vorig jaar heb ik daar resoluut een streep door gezet. De provincie heeft na de problemen met de aanleg van het Wieringerlandmeer geleerd voorzichtiger te zijn. De Bloemendalerpolder kan worden bebouwd, maar de samenwerking moet zodanig zijn dat het risico bij de private partijen ligt. Dat was voor hen slikken. Maar zij hebben het vertrouwen dat woningbouw daar lukt.”

De constructie heeft ongebruikelijke kanten. Zo verkopen provincie, gemeenten en waterschap bijna 30 hectare grond tegen de relatief lage prijs voor agrarische grond. Na de bouwactiviteiten krijgt de provincie bijna 100 hectare ingericht groengebied voor versterking van de ecologische hoofdstructuur, recreatie en agrarisch gebruik om niet terug. Van ongeoorloofde staatssteun is volgens de PvdA-gedeputeerde geen sprake. Dat is uitvoerig onderzocht.

Talsma vindt het maatschappelijk van het grootste belang dat de bebouwing van de Bloemendalerpolder in zicht komt. “We hebben een grote woningbehoefte. Alleen al in Noord-Holland, met name in de buurt van Amsterdam, bestaat de komende dertig jaar behoefte aan 300.000 nieuwe woningen.”



Hij spreekt liever niet in absolu- spreken met Maarten van Poel-

“Tweederde van de polder blijft groen”

te getallen. Dergelijke prognoses zijn volgens hem sterk afhankelijk van de gebruikte modellen. Nu is de stad populair, maar dat kan over twintig jaar weer anders zijn. “Maar ook als de vraag 30 procent lager uitvalt, dan hebben we te maken met een stevige opdracht. Door de huidige crisis loopt de bouwproductie terug, dus wordt het tekort nog groter. Als we niks doen dan creëren we over twintig of dertig jaar een enorme woningnood. Komende generaties kunnen ons dan verwijten dat we eerder te weinig actie hebben ondernomen. Dat kunnen de huidige bestuurders niet voor hun rekening nemen.”

Voor overaanbod op de korte termijn is hij evenmin bevreesd. Ook al heeft Almere grootse uitbreidingsplannen en heeft Amsterdam kortgeleden besloten tot de uitbreiding van IJburg. “Provincie en gemeenten bespreken binnen de Metropoolregio Amsterdam hun bouwplannen. De ge-

geest en Adri Duivesteijn verlopen in een uiterst prettige sfeer. We hebben allemaal de overtuiging dat de markt zo groot is, dat het een het ander niet hoeft te schaden. De plannen voor de korte termijn zijn heel verschillend. De ontwikkeling van het Home-

ruskwartier in Almere-Poort gaat een andere kant op dan de bebouwing van de Bloemendalerpolder. De groei van IJburg gaat niet zo hard. Wonen aan de rand van het Gooi is ook iets anders dan wonen op IJburg. Bovendien bekijken we de mogelijkheden om vergelijkbare woningen niet op hetzelfde moment in de markt te zetten.”

Meer informatie:  
[www.bloemendalerpolder.com](http://www.bloemendalerpolder.com)



# De regio-top20

Zelfstandige gemeenten, corporaties en commerciële ontwikkelaars die gezamenlijk besluiten welke woningbouwprojecten in de regio prioriteit moeten krijgen? Het zou zo maar kunnen. Eind oktober kan er een top20 liggen van voorrangprojecten met een groot regionaal belang. Voor alle overige projecten blijven gemeenten en ontwikkelaars overigens hun eigen plan trekken.

Fred van der Molen

## DE ROLTRAPREGIO

De metafoor van de roltrap is afkomstig van de Britse wetenschapper Tony Fielding. Met zijn 'escalator region' beschrijft hij het fenomeen van de dynamische metropool waar jonge mensen heen stromen om te studeren of de eerste stappen in hun carrière te zetten. Als ze wat ouder worden en een gezin vormen, stromen ze vervolgens voor een groot deel uit naar de directe regio, om daar een groter huis (met tuin) te betrekken. Dit beeld van de stad als opwerk- of emancipatiemachine gaat bij uitstek voor Amsterdam op, al blijft een groeiend deel van de jonge gezinnen in de stad wonen. De werkelijkheid is complexer, maar de roltrapmetafoor voldoet om de dominante verhuisstromen naar en van Amsterdam te beschrijven.

**M**eer regionale afstemming van de nieuwbouwproductie. Een groot pleitbezorger daarvan is bestuurder Roel Steenbeek van Ymere. Omdat zijn corporatie in de hele regio actief is, ervaart Ymere al langer de beperkingen van de ieder-voor-zich-benadering per gemeente. Door in regionaal verband prioriteiten te stellen, kunnen investeringen van publieke en private partijen een hoger rendement hebben, is zijn visie. Steenbeek: "Je moet niet vergeten dat de markt volledig op slot zit. Alle partijen moeten daardoor keuzes maken. Dat kunnen partijen maar beter op elkaar afstemmen. Bovendien: wat voor kantoren geldt, gaat natuurlijk ook op voor woningen. Je moet niet overal hetzelfde willen doen. De opgave is hoe je kunt zorgen voor betere afstemming op de vraag én voor meer gedifferentieerde woonmilieus. Wat bijvoor-

beeld opvalt, is dat veel plannen niet zijn afgestemd op de huidige vraag. De financieringsmogelijkheden van veel huishoudens die willen verhuizen, houdt nu zo'n beetje op bij 800 euro huur of 210.000 euro hypotheek." Steenbeek krijgt - dankzij de aanhoudende crisis - steeds meer medestanders voor zijn pleidooi voor betere regionale afstemming. Bestuurders uit de Stadsregio en Almere, corporaties én marktpartijen praten sinds enkele maanden met elkaar over afstemming en prioritering van woningbouwprogramma's en bundeling van investeringen. "Het is echt historisch dat bestuur-

Een soort regio-top20 dus. Van der Zande: "Gezamenlijk willen we tot die prioriteiten komen die op regionale schaal de meeste meerwaarde hebben voor het vestigingsklimaat. Dat zijn projecten die bijdragen aan de dynamiek van de woningmarkt volgens het roltrapmechanisme. Dan gaat het dus primair om huisvesting van young professionals en jonge gezinnen, de groepen die het meest verhuiscapabel zijn (zie NUL20 Barometer, pag. 36. nvdv)." Bij de prioritering spelen ook maatschappelijke afwegingen een rol, waardoor ook vernieuwingsgebieden op de lijst kunnen komen. Linnekamp: "Projecten waar

Vooraf 'young professionals' en jonge gezinnen verhuizen

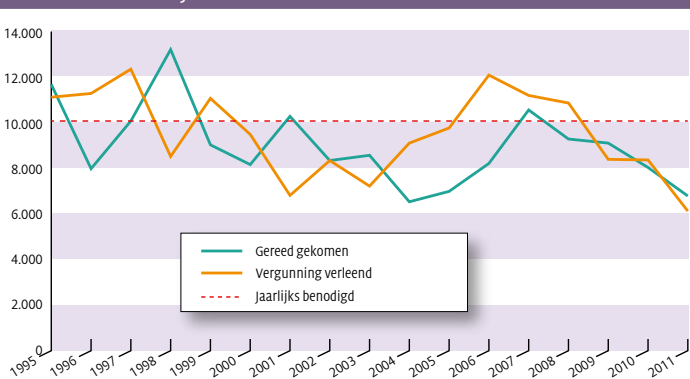
ders en marktpartijen nu bereid zijn in groter verband te denken en gezamenlijk woningbouwprojecten prioriteit te geven vanuit het regionale belang." Aldus Bob van der Zande, adviseur van de Stadsregio. Hij organiseerde met Muk van Ravels (beleidsadviseur Stadsregio) namens de portefeuillehouder Ruimte en Wonen van de Stadsregio, Robert Linnekamp, voor de zomer een tweetal bijeenkomsten met bestuurders van regiogemeenten, corporaties en een aantal marktpartijen. Doel van de bijeenkomsten, aldus Linnekamp: "tot een gemeenschappelijke analyse komen van alle factoren die bijdragen aan de bouwstagnatie, het tegengaan van versnipperde investeringen en eenzijdigheid in planaanbod en het benoemen van de belangrijkste doelgroepen vanuit regionaal perspectief. Dit zou moeten leiden tot het vaststellen van een lijst projecten die prioriteit krijgen."

de meeste belangen samenvallen maken de meeste kans. Tal van projecten komen niet van de grond door gebrek aan inschrijvingen. Voorheen maakte elke gemeente en elke ontwikkelaar zijn eigen afwegingen. Het is vrij uitzonderlijk dat buurgemeenten nu met elkaar overleggen wat de meest kansrijke en belangrijkste projecten zijn voor de regio. Zo'n lijst geeft alle partijen focus, ook corporaties en marktpartijen. Het voornemen is bij de volgende plenaire bijeenkomst eind oktober de lijst met voorrangprojecten vast te stellen. En dan moet in de praktijk natuurlijk nog blijken of het er echt van komt."

## Versnippering

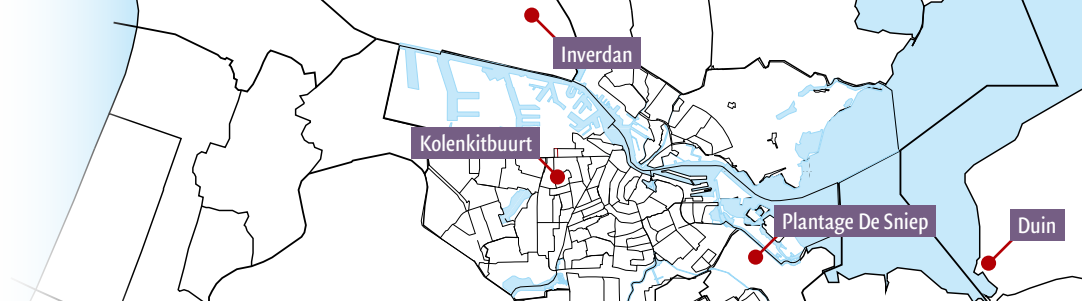
Deze bereidheid tot samenwerking heeft natuurlijk alles te maken met de bouwcrisis. Er wordt nog wel gebouwd in de regio, maar de huidige nieuwbouwproductie loopt inmiddels 40 procent achter bij de woningbehoef-

## PRODUCTIECIJFERS VAN DE STADSREGIO + ALMERE



De rode stippellijn geeft de noodzakelijke jaarlijkse productie aan om het totaal van 90.000 woningen in 2020 te halen. De lijn is al vanaf '95 ingetekend om de historische productiecijfers te laten zien.

Bron: Stadsregio 2012



teprognoses (zie grafiek). De verwachting is dat prioritering en afstemming meer - en vooral voor de regio belangrijke - projecten doen starten.

Maar sommige programma's zullen nog wel moeten worden bijgesteld. Veel nieuwbouwplannen sluiten namelijk niet aan bij de nieuwe werkelijkheid. De programma's met een startdatum voor 2015 bestaan nog voor tweederde uit koopwoningen, waarvan 75 procent uit duurdere koop (>210.000 euro) en nog veel duurdere koop. Voor veel van de (jonge) huishoudens die het meest verhuisgeneigd zijn, zijn die woningen niet bereikbaar.

Er is bovendien een sterk stijgende vraag naar huurwoningen. Die worden buiten het sociale segment maar mondjesmaat gebouwd. Van der Zande: "Marktpartijen willen daar tot dusver nauwelijks instappen buiten de Ring Amsterdam. Hetzelfde geldt

min of meer voor corporaties. Die beperken zich meer en meer tot hun maatschappelijke taken; bovendien zijn hun financieringsmogelijkheden afgenomen door de nieuwe mededingingsregels." Van Ravels: "Daarbij speelt dat corporaties door de Donnerpun-

*"Betaalbaarheid is ondergeschoven kindje"*

ten toch al een veel groter aantal potentiële markthuurloningen in hun bezit krijgen."

**Top20**

Terug naar de prioriteitenlijst. Alle partijen - gemeenten, corporaties en drie grote marktpartijen - kregen de tijd om deze zomer een shortlist in te leveren van projecten die wat hen betreft prioriteit moeten krijgen. Bij de motivatie moest ook worden aangegeven wat de belangrijkste knelpunten daarbij zijn. Er zijn ruim zestig

projecten ingediend, waaruit er zo'n twintig worden geselecteerd die het beste aan de gestelde criteria voldoen. Zo moeten deze projecten voor 2015 kunnen starten, moeten ze van belang zijn voor de regionale dynamiek (het roltrapmechanisme) en moeten ze zich

vooral richten op die groepen die het meest verhuisgeneigd zijn. Dat zijn in de regio Amsterdam de starters op de arbeidsmarkt (young professionals) en jonge gezinnen. Er is momenteel een voorlopige selectie van ruim twintig projecten die met de betrokken partijen wordt doorgesproken.

Maar dan. Wat betekent het dat een project op die lijst staat?

Van Ravels: "Er is helaas niet zoiets als een zak met geld die we kunnen inzetten. Welke acties

ondernomen kunnen worden, is zeer afhankelijk van het project. Wat wij op Stadsregio-niveau kunnen doen is kennis uitwisselen, faciliteren, partijen bij elkaar brengen en bij de les houden. Het belangrijkste is dat alle partijen de intentie hebben uitgesproken het uiterste te doen om die projecten op de rails te krijgen."

Van der Zande: "Het gaat ook niet alleen om geld en afzetproblemen. Soms zijn er puur juridisch planologische problemen; soms gaat het om het bestemmingsplan of het vastgestelde programma: te veel koop, te duur, te hoge stedenbouwkundige eisen, een ondergrondse parkeergarage."

Dit zou betekenen dat betrokken partijen bereid moeten zijn bij deze projecten de bekende discussies over grondprijzen, woningkwaliteit, woningtypen, parkeernormen, parkeergarages opnieuw te voeren. Maar op sommige projecten zal de top20-uitverkiezing

**Almere: project Duin**

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

Vanwege zijn sterke focus op zelfbouw ontbreekt in Almere een deel van de institutionele knelpunten die woningbouw in de weg staan. Zolang er klanten geïnteresseerd zijn om kavels te bebouwen, gaat de productie door. Anders niet. Maar de crisis gaat daarmee de groeistad niet voorbij. Veel bouwprojecten van grotere ontwikkelaars en corporaties zijn afgeblazen de afgelopen jaren. Er blijft projectmatige bouw nodig om bepaalde doelgroepen te bedienen, nieuwe doelgroepen naar Almere te verleiden en de stad te voorzien van de stedelijke allure en voorzieningen die bij het groeiende inwonertal passen. Eén zo'n project - en aangemeld voor de prioriteitenlijst - is Duin. Amvest en Almere ontwikkelen onder deze naam een gebied met duinen rondom de huidige jachthaven. Het duingebied sluit straks aan bij het Muiderstrand. De gemeente start dezer dagen met aan de aanleg van de duinen. Het zand wordt voor de kust in sleuven afgegraven waardoor de waterkwaliteit sterk verbetert. Achter en in het duingebied staan ruim 3000 woningen ingepland, 1600 grondgebonden en 1400 appartementen. De verdeling is 70 procent koop, 20 procent markthuur en 10 procent sociale huur. Volgens planning start Amvest halverwege 2013 met de bouw van een appartementencomplex.

**Belangrijkste knelpunt:** de bouw start alleen bij voldoende voorverkoop.

Op 6 oktober is een DUINDag in de jachthaven Marina Muiderzand.



weinig invloed hebben. Of er wordt toch wel gebouwd, of uitsluitend de voorverkoop bepaalt de voortgang. Steenbeek: "Het forum wat we nu hebben is echt een stap vooruit. We praten daar niet met de kaarten op de borst, zoals tot nu toe gebruikelijk was."

Van der Zande hamert daarbij op meer realisme. "Betaalbaarheid is nog altijd een ondergeschoven kindje in de huidige plannen. Dat moet consequenties krijgen op allerlei niveaus. Voor de woningkwaliteit (kleinere woningen dus, *ndvr*), voor de grondprijs, voor het type woning. Par-

tijen zullen ook hun verlies moeten nemen. Ontwikkelaars zullen nog meer moeten afschrijven op in beter tijden betaalde grondkosten. Wachten op beter tijden heeft, anders dan bij vorige crises, nu geen zin. De huizenprijzen dalen alleen maar. Hoe langer je wacht, hoe moeilijker het

wordt. En gemeenten zullen ook bereid moeten zijn terug te komen op overeengekomen grondprijzen, bijvoorbeeld om een programma met koopwoningen om te zetten naar huur. De betekenis van deze lijst moet zijn: hoe lossen we gezamenlijk de knelpunten hierbij op." ■

## Amsterdam: Kolenkitbuurt in de spoorzone

[www.lommerrijkwonon.nl](http://www.lommerrijkwonon.nl)  
[www.eigenhaard.nl](http://www.eigenhaard.nl)

De meest verhuiscapabele inwoners van de Stadsregio zijn de zogeheten young professionals (YP's) en jonge gezinnen. YP's zijn zeer moeilijk over de ringweg te krijgen, terwijl ook meer jonge gezinnen 'in de stad' willen blijven wonen. Om deze groepen te kunnen bedienen, is Amsterdam er veel aan gelegen het centrummilieu over de Ring heen te tillen. Een potentiële kandidaat daarvoor is de zone tussen de Aro en het ringspoor in West/Nieuw-West. In dit herstructureringsgebied is een aantal grote projecten in uitvoering, zoals die in de Kolenkitbuurt, Laan van Spartaan en het project Delflandplein. De voortgang van deze projecten leidt zwaar onder de crisis; de verkoop gaat traag terwijl de corporaties flinke verliezen hebben moeten nemen op de koopwoningen. Alle projecten in deze zone voldoen aan de criteria voor de top20. Neem de Kolenkitbuurt. Daar zijn de projecten in het Middengebied (New Kit en twee vervolgfases) en Zuidelijk Veld (Lommerrijk en vervolgfases) in ontwikkeling. Het gaat daar om gecombineerde projecten van sociale woningbouw, markthuur en koop. De moeizame verkoop zorgt ervoor dat de sloop/nieuwbouw-operatie vertraagd en gefaseerd gestalte krijgt. Sjoerd Soeters heeft voor Eigen Haard een nieuw stedenbouwkundig plan gemaakt voor het Middengebied, het gebied rond de New Kit. Deze scheve woontoren is overigens inmiddels bijna volledig bewoond, ook al omdat een flink deel (24 van de 58 woningen) is omgezet naar huur (850-950 euro). In de nieuwe plannen is de ondergrondse parkeergarage geschrapt. Eigen Haard mikt met het programma - met meer grondgebonden woningen, autovrije straten, een school en een park - bij uitstap op jonge gezinnen. De corporatie start langs het ringspoor met twee gebouwen van samen 113 woningen, waarvan één sociale huur en één markthuur. Deze vergen een flink vermogensbeslag van Eigen Haard. De 56 koopwoningen worden namelijk bij voorbaat omgezet naar vrije sector huurwoningen. Gebiedsontwikkelaar Peter Visser: "We hopen zo een aantrekkelijke buurt te creëren,

waarvoor we vervolgens ook kopers kunnen interesseren." Maar hij geeft aan dat Eigen Haard geen onrendabele investeringen in het gebied kan blijven doen. Het OGA zou bereid moeten zijn de grondexploitatie, die nog dateert uit 2006, aan te passen aan de gewijzigde omstandigheden en het gewijzigde programma. De afgesproken prijs is nog gebaseerd op een project met 100 procent koopwoningen in de pré-crisisperiode.

Stadgenoot en Rochdale ontwikkelen de plannen voor het Zuidelijk Veld, met onder meer Lommerrijk. In 2008 is een begin gemaakt met de uitvoering. De verkoop loopt moeizaam. De fraaie woningen zijn duur voor het gebied. Er is veel belangstelling, maar geïnteresseerden haken af vanwege financieringsproblemen. Van de 150 opgeleverde woningen van Stadgenoot en Rochdale staan er - ondanks de forse kortingen - nog zo'n 35 te koop. Ook Stadgenoot start wel met de bouw van sociale huurwoningen (60 stuks) om de herhuisvesting op gang te houden. Maar nieuwe koopwoningen worden alleen in aanbouw genomen bij voldoende voorverkoop. Bovendien worden volgens Bart Wortman, gebiedsmanager van Stadgenoot, veel kleinere blokken tegelijk in ontwikkeling genomen. Zo kan de vernieuwing langzaam doorgaan.

Het grootste struikelblok voor een meer gefaseerde aanpak is overigens net uit de weg geruimd: de grote geplande parkeergarage, die een enorme voorinvestering vergt en flexibiliteit beperkt. Stadsdeel en corporaties hebben afgesproken voorlopig andere parkeergarages in de buurt te benutten en parkeren op het maaiveld mogelijk te maken. Het programma biedt ruimte om woningtypen en -programma nog aan te passen. Wortman: "We sluiten niets uit, kleinere woningen, markthuur, collectief opdrachtgeverschap, alles kan nog."

**Knelpunten:** Onverkochte voorraad, te hoge prijsstelling voor locatie, hoge verliezen corporaties bij conversie naar markthuur





## Deelregio Zuid: Plantage De Sniep in Diemen

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

Tot de grote programma's in de zuidelijke stadsregio horen Badhoevedorp/Omlegging A9 (1200 middeldure koopwoningen), Sportpark Toolenburg en Tudorpark in Haarlemmermeer (1200 goedkope en middeldure koop en 25 zelfbouwkavels) en Plantage De Sniep in Diemen (1100 koopwoningen).

Een van de prioriteitsprojecten wordt ongetwijfeld Plantage De Sniep. Dit project aan beide kanten van de Muiderstraatweg is namelijk bij uitstek gericht op de vele jonge gezinnen die een groter huis zoeken dicht bij Amsterdam. Maar ook dit project stagneerde na een voorspoedige start toen de kredietcrisis in 2008 uitbrak. Tot dusver zijn alleen de 88 woningen van de eerste fase gebouwd.

Het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan is herzien. Het nieuwe ontwerp bevat meer grondgebonden woningen en laat een sterk gefaseerde en flexibele ontwikkeling toe. Bovendien gaat men nu verder aan de zuidkant waar die flexibiliteit mogelijk is en de kansen hoger worden ingeschat. Dat gebied wordt per 'woonveld' ontwikkeld. De bouw van vijftig woningen op de eerste woonvelden gaat nu starten. Ze zijn allemaal verkocht; prijzen van 249.000 tot 470.000 euro. Er zijn

volgens projectmanager Rinze van Veen eigenlijk geen grote knelpunten meer, behalve de crisis dan. Voor (markt)huurwoningen bestaan nog geen concrete plannen bij de ontwikkelaars Dura-Vermeer en Bouwfonds. In het noordelijk deel komen wat vrije kavels beschikbaar.

**Knelpunten:** trage voorverkoop, geen markthuur



## Stadregio Noord: Inverdan

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

Aan plannen ontbreekt het niet ten noorden van Amsterdam. Zoals het project De Rosmolenwijk (Zaanstad, 550 woningen) en De Nieuwe Tuinderij (Zuidoostbeemster, 560 woningen) en - natuurlijk - Inverdan (Zaanstad, 2600 woningen).

Inverdan is een atypisch project voor de noordelijke stadsregio. De jonge gezinnen die daar tot dusver kochten, zoeken vooral rust en ruimte. Inverdan bestaat daarentegen grotendeels uit appartementen in een hoogstedelijke setting. Het grootschalige project moet Zaanstad aantrekkelijker maken als vestigingsplaats. Bovendien is er al veel in geïnvesteerd, met name in het nieuwe stadshart (De Knoop en het Centrum). Het programma bestaat - naast het iconische hotel, het stadhuis en het aanpalende winkelgebied - voor 80 procent uit appartementen en 60 procent koop. De projecten Voorbouw Zaanstaden (60 koop- en huurwoningen) en Murano (283 koop- en huur) zijn al respectievelijk geheel en grotendeels opgeleverd. Met de verhuur van de vrije sector huurwoningen - een schaars product in Zaanstad - gaat het goed volgens de laatste gemeentelijke rapportage (maart 2012). De verkoop is een ander verhaal. Bij sommige projecten loopt de verkoop redelijk tot goed, bij andere veel minder. De resterende koopappartementen van de Voorbouw Zaanstaden zijn daarom overgenomen door de gemeentelijke Betaalbare Koopwoningen Zaanstad BV. Daardoor kan nu een doelgroep met een lager inkomen worden aangeboord.

Ondanks de verslechterende markt is toch een begin gemaakt met het hoogstedelijke project de Zaanse Strip aan de andere zijde van het spoor. Op het voormalige Van Gend & Loosterrein moeten vijf 'stoere' woonblokken verrijzen met 254 appartementen, winkels en een parkeerga-

rage. Er is er nu één in aanbouw, waarvan iets minder dan de helft uit sociale huur bestaat.

Onder invloed van de crisis worden bouwprogramma's bijgesteld. De gemeente constateert drie typen verschuivingen: meer grondgebonden woningen, lagere koopprijzen en - vreemd genoeg - verschuiving van huur naar koop. Deze marktcontraire ontwikkeling vindt plaats bij Overtuinen en de Zaanse Strip, waar huurwoningen worden omgezet in betaalbare koopwoningen. De gemeente constateert spijtig dat deze ontwikkeling de start van deze projecten verder zal bemoeilijken.

**Knelpunten:** verkoop appartementen, weinig markthuur



# Project Olympia

Plannen voor zowel duurzame als monumentale renovaties kunnen makkelijk stranden. Bijvoorbeeld vanwege de kosten of gebrek aan medewerking van bewoners. Bij het project Olympia van Ymere kunnen bewoners en corporatie halverwege nog wel door één deur. Dankzij een sociaal plan met veel maatwerk én een grote mate van keuzevrijheid. En Ymere beheerst de enorme investeringen door de helft van de woningen te verkopen.

Fred van der Molen

## LABELSTAPPEN

Door de vele energiemaatregelen zakt het gasverbruik met gemiddeld 35 euro per maand per woning. Bij de renovatie worden grondvloeren en daken geïsoleerd. De binnenmuren en halwanden van de woningen die leegkomen krijgen een voorzetwand. Plafonds worden brandwerend gemaakt en voorzien van geluidsisolatie. Elk appartement wordt voorzien van een cv-installatie en mechanische ventilatie met CO<sub>2</sub>-meting. De energieprestatie van de gerenoveerde appartementen is van het niveau van energielabel A.

**R**obuuste bakstenen gevels en balkons, veel detaillering en ornamenten, fraaie houten deuren en kozijnen. Aan beide zijden van de Marathonweg in Amsterdam-Zuid zien we de typerende Amsterdamse architectuur uit de jaren twintig. Althans, zo is het weer aan het worden. Want bij vorige opknapbeurten is er aardig wat versleuteld aan de panden van wat nu project Olympia heet. Het betreft de duurzame renovatie van vijf bouwblokken van Ymere in de Stadionbuurt in stadsdeel Zuid, doorkruist door de Marathonweg en ingesloten door Olympiaweg en Olympiakade.

Olympia werd in 1927 opgeleverd naar ontwerp van architect Jan

Gratema. Bij de huidige renovatie worden de gemeentelijke monumenten in de oorspronkelijke staat hersteld, terwijl de woningen toch zo energiezuinig worden gemaakt dat ze straks energielabel A hebben. Het was F en G. Het project is ruim halverwege als NUL20 eind juni in het kielzog van de wethouders Van Poelgeest en Ossel een rondgang maakt. Het project wordt volgens

## Ymere investeert 150.000 euro per woning

planning eind 2014 afgerond. Plannen voor dit soort duurzame, maar kostbare monumentale renovaties kunnen makkelijk stranden. De grootste drempels zijn de kosten en de medewerking van de bewoners. Toen Ymere acht jaar geleden de eerste plannen presenteerde, waren veel bewoners fel tegen. De bezwaren waren deels van principiële aard, zoals weerstand tegen verkoop van een deel van de woningen, en deels van praktische aard, zoals de overlast die een gedwongen (tijdelijke) verhuizing met zich mee-

brengt en de hogere huur die na de opknapbeurt betaald zou moeten worden. Procesmanager Jos Beenjes: "Onze insteek voor een duurzame renovatie had geen draagvlak bij de bewoners. We hebben de zaak toen omgekeerd en eerst de knelpunten van de bewoners geïnventariseerd. Dat bleken vocht- en geluidsproblemen, slechte trappenhuizen en dat soort dingen."

Bestuurder Pieter de Jong: "In het proces hebben we bewoners steeds meer keuzevrijheid gegeven. Zoals het recht op terugkeer naar dezelfde woning, bemiddeling naar wibowoningen, keuze uit een aantal niveaus van renovatie, de mogelijkheid tot een andere indeling enzovoort. De renovatie in de woning kon op vrijwillige basis. Deze aanpak was alleen maar mogelijk omdat er geen funderingsherstel nodig was. Alleen de bewoners op de begane grond moesten eruit." Ymere had daardoor niet de wettelijk vereiste instemming van 70 procent van de bewoners nodig om de renovatie uit te voeren. Gaandeweg koos een steeds groter deel van de bewoners overigens voor de meest ingrijpende renovatievariant, inclusief cv, verbeterde woningindeling, isolatie- en ventilatiemaatregelen en een volledig nieuw inbouwpakket. Uiteindelijk koos 90 procent voor deze variant. "Maar dat was nooit gebeurd als er geen sprake was geweest van vrijwilligheid", beklemtoont Hans Brandenburg, lid van de bewonerscommissie. Inmiddels is volgens hem driekwart van de oorspronkelijke bewoners gelukkig met de huidige woonsituatie. Het moeilijkste punt in het overleg betrof de verplichte ontruiming van de benedenwoningen. De bewonerscommissie vond dat



"Uiteindelijk koos 90 procent voor de meest ingrijpende renovatie. Maar dat was nooit gebeurd als er geen sprake was geweest van vrijwilligheid". Hans Brandenburg van de bewonerscommissie



Het project bestond voor de renovatie uit 548 woningen en 38 winkel- en bedrijfsruimtes. De woningen zijn klein, gemiddeld 47 m<sup>2</sup>. Er wordt niet samengevoegd, wel krijgen woningen soms andere plattegronden - mede op verzoek van terugkerende bewoners. Bij de renovatie wordt een aantal bedrijfsruimtes omgezet naar woningen en wordt een deel van de winkelruimtes vergroot en/of herbestemd tot horecaruimte. Door (tijdelijke) verplaatsing hoeft geen enkele winkelier de buurt uit. Na de renovatie zijn er 558 woningen.

ook deze bewoners keuze moesten hebben om wel of niet mee te doen. Brandenburg: "We hadden een rechtszaak in voorbereiding, maar zijn uiteindelijk akkoord gegaan na adviezen van onder andere het Kennis & Adviescentrum van de Woonbond. Het Woonbond-onderzoek bevestigde de noodzaak deze woningen in ieder geval tijdelijk te ontruimen. Alleen al de geconstateerde zwam in de groundbalken was reden genoeg. Voor alle bewoners van Olympia

geldt overigens dat zij ook definitief mogen verhuizen met een stadsvernieuwingsurgentie. Het sociaal plan is zonder meer maatwerk richting de bewoners, bevestigt ook Egbert de Vries, portefeuillehouder Wonen en Monumenten van stadsdeel Zuid.

#### Kosten

De kosten van een dergelijke gecombineerde duurzame en monumentale renovatie lopen snel op. Volgens De Jong van Ymere komt

de investering uit op zo'n 150.000 euro per woning. "Zo'n investering is alleen maar mogelijk omdat we woningen verkopen en deze panden in een gunstige buurt staan. De marktprijzen bedragen hier zo'n 4400 euro per vierkante meter. In de Van der Pekbuurt is dat de helft." De afspraak is dat Ymere maximaal de helft van de woningen mag verkopen. Aanvankelijk was er veel verzet bij de bewoners tegen verkoop. Ze gingen akkoord nadat het besef indaalde dat Yme-

re anders de renovatie zou uitstellen of veel soberder zou uitvoeren. Bovendien zegde Ymere toe dat de woningen ook via de Koopgarantregeling zouden kunnen worden gekocht. Die belofte heeft de corporatie niet gestand kunnen doen, omdat de invoering van deze regeling in Amsterdam telkens weer op fiscaal-juridische bezwaren stuitte. Maar die zijn inmiddels opgelost. De bewonerscommissie stelt zich volgens Brandenburg dan ook op het standpunt dat Ymere de resterende woningen onder de Koopgarantregeling moet brengen. ■

## SUBSIDIE BETER VERBETEREN DROOGT OP

De uitdagingen om monumentale en duurzame eisen te combineren zijn groot. Het is bijvoorbeeld een enorme strijd geweest een kozijnenfabrikant te vinden die de gewenste houten kozijnen kon leveren met de gewenste energieprestatie én garanties. Ook werden stalen externe brievenbussen vervangen door briefsleuven die vernuftig in het metselwerk zijn uitgefreesd. Winkelpanden krijgen hun originele puien terug en de balkonranden boven de winkels op het Olympiaplein krijgen weer hun oorspronkelijke detaillering.

Het herstel van de woninggevels wordt deels gefinancierd met de gemeentelijke subsidieregeling 'Beter verbeteren'.

Deze subsidie is bedoeld voor het behoud en herstel van de oorspronkelijke gevel van architectonisch waardevolle panden in de gordel '20-'40 en de negentiende-eeuwse wijken. De subsidie wordt alleen verstrekt in vernieuwingsgebieden met stedelijke vernieuwingsplannen en geldt alleen voor zogeheten 'ordepanden'; daarmee wordt de monumentale waarde aangeduid. Per orde (orde 1, 2 of 3) is een relatief klein bedrag beschikbaar om de renovatie te stimuleren.

In totaal is er sinds de start van de regeling, begin 2003, een kleine 20 miljoen euro aan subsidies uitgegeven. De laatste jaren is het aantal aanvragen voor subsidie in SV-gebieden fors terug gelopen. Uit de ISV-middelen is over

de periode 2009 t/m 2011 subsidie gegeven ten behoeve 321 woningen, 86 particuliere woningen en 235 corporatiewoningen.

Portefeuillehouder Egbert de Vries van stadsdeel Zuid waarschuwt ervoor dat de subsidiepot leeg raakt, waardoor in de toekomst projecten als Olympia lastiger zijn te realiseren.

Volgens woordvoerder Steven Schotte van wethouder Ossel bestaat de regeling nog steeds en zijn de subsidievoorwaarden niet veranderd. "Wel zijn er voor 2013 geen nieuwe middelen aangevraagd uit het ISV omdat enerzijds het aantal aanvragen zo goed als opgedroogd is en anderzijds er een proces van hervorming gaande is op het vlak van stedelijke vernieuwing.

Om de stekker niet helemaal uit deze regeling te trekken is besloten om ongeveer 2,5 ton te handhaven voor (zeer) incidentele gevallen."

Maar er is wel wat anders aan de hand. In 2009 is door de Commissie Stimuleringsfonds besloten om (uit de zogeheten KTA-middelen) eenmalig 2,85 miljoen te reserveren om ook buiten de stedelijke vernieuwingsgebieden ordepanden in het bezit van corporaties met subsidies te kunnen aanpakken. Daaronder vallen projecten als Olympia. De corporaties hebben in die drie jaar voor 951 woningen subsidie gekregen. Deze middelen zijn inderdaad volgens Schotte inmiddels zo goed als besteed (nog ca. € 20.000 resteert).

# CPO zaak van lange adem

*In het Johan van Hasseltkanaal in Amsterdam-Noord moet het meest duurzame drijvende dorp van Nederland verrijzen. De deelnemers van stichting Schoonschip staan op het punt zich bij Noordwaarts in te schrijven voor de ongeveer 25 waterkavels die beschikbaar zijn. Naast de gunning is er nog een belangrijk obstakel: een naast het kanaal gelegen afvalstation moet eerst verdwijnen. Collectief particulier opdrachtgeverschap in de praktijk: een zaak van lange adem.*

Janna van Veen

**S**tichting Schoonschip werd in 2008 opgericht. Inspiratiebron was de geWoonboot, een geheel zelfvoorzienende woonark die door Woonstichting De Key was overgenomen van deltaWonen en een ligplaats kreeg op de NDSM-werf. Marjan de Blok van Schoonschip nam het initiatief om met een groep gelijkgestemden minimaal 25 zelfvoorzienende woonarken te ontwikkelen in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Inmiddels is de groep belangstellenden uitgegroeid tot zestig mensen en is een wachtlijst ontstaan. Marnix van de Poll is sinds de oprichting betrokken bij Schoonschip. Milieubewustzijn werd er bij hem thuis met de papelepel ingegoten. Hij merkte dat er wel-

iswaar veel over klimaatverandering wordt gesproken, maar dat individuen bar weinig concreets doen om het tij te keren. “Ik wil iets constructiefs ondernemen. Met Schoonschip kan ik mijn ambities waarmaken. Niet dat je zo’n project even op een achternamiddag verwezenlijkt. Je moet over een heel lange adem beschikken. En dan nog besteed je heel veel vrije tijd en ook geld aan iets waarvan op het eind van de rit zomaar kan blijken dat het niet doorgaat. Maar daar gaan we overigens niet van uit.”

Sinds tweeënhalft jaar is Schoonschip in gesprek met bestuurders en projectontwikkelaars over

dels afgerond. Van de Poll: “We zijn nu volledig op de hoogte van alle specifieke voorwaarden waaraan het project moet voldoen. Met die kennis starten we nu fase II. Daarin worden alle aspecten concreetiseerd zoals financiering, stedenbouwkundig ontwerp en duurzaamheid. Hieruit volgt een compleet plan van aanpak dat we bij Noordwaarts gaan indienen.”

## Kinderdrijfverblijf

Een eigen boot bouwen in het drijvende dorp is overigens niet alleen weggelegd voor ‘de happy few’, benadrukt Van de Poll: “Ons streven is dat er gebouwd gaat worden in vijf categorieën.

### Een kinderdrijfverblijf is onderdeel van de plannen

eventuele locaties voor het duurzame woonbotendorp. Het Johan van Hasseltkanaal in Noord is als meest geschikte locatie uit de bus gekomen. De eerste fase van een haalbaarheidsonderzoek, waarvoor Schoonschip subsidie ontving van de provincie, is inmid-

De duurste boot kan meer dan vier ton kosten maar er kunnen bijvoorbeeld ook bestaande arken worden omgebouwd voor de laagste prijsklasse. We vinden het belangrijk dat er mensen met een verschillende achtergrond komen wonen. Verder streven we niet alleen naar ecologische, maar ook naar sociale duurzaamheid. Zo is er bijvoorbeeld het plan een ‘kinderdrijfverblijf’ te starten. Het moet geen gesloten gemeenschap worden. Integendeel, er moet een open interactie komen met de rest van de omgeving.”

De doelstellingen van Schoonschip zijn vastgelegd in een manifest dat door alle deelnemers is ondertekend. Een van die doelstellingen is om ‘zowel op groeps- als individueel niveau te streven naar bewustwording en positieve gedragsverandering’. Die gedragsverandering betreft het bewuster omgaan met energiebronnen.

Van de Poll tekent hier bij aan dat er geen rigide regels gaan



Artist Impression van het drijvende dorp.  
Bron: Space & Matter (<http://spaceandmatter.nl/>)

gelden, maar dat bijvoorbeeld een elektrische auto delen met je burens een normale zaak is. “Je kunt mensen tot niets verplichten maar het gaat erom dat wij een verschil willen maken. Ongeveer 50 procent van ons energieverbruik betreft zaken rond wonen. Wanneer je duurzaam woont, heb je dus al de helft gewonnen. De overige winst willen we halen uit gedragsverandering.”

Schoonschip is inmiddels ook in gesprek met Waternet over een pilotproject rond onder meer decentrale waterzuivering en energie opwekken uit water. Ook wordt onderzocht of het haalbaar is om vanuit een drijvende kas reststoffen te benutten voor lokale energie- en voedselproductie. De kosten voor zaken als zuiveringsinstallaties en zonnepanelen voor de woonarken wor-



“Wat ons betreft is ons drijvende dorp medio 2015 een feit.”  
Vlnr: Doede Jaarsma (DDW), Marnix van de Poll (Schoonschip) en Michiel van Pelt (Soek)

den gereduceerd door gezamenlijke inkoop.

### Geen liggeld, wel erfpacht

De waterkavels in het Johan van Hasseltkanaal worden uitgegeven in erfpacht. De grondwaarde voor de hele kavel bedraagt volgens het

prijsspeel van 2012 ruim 2,5 miljoen euro. Er zijn verschillende termijnen waarop de deelnemers hun erfpachtcanon kunnen afbetalen. Volgens een woordvoerder van projectbureau Noordwaarts is een erfpachtconstructie mogelijk omdat hier sprake is van waterwoningen. Hierdoor heeft het project te maken met de normaal geldende regels van bestemmingsplan, Bouwverordening en Bouwbesluit. Voor deze constructie is ook gekozen bij de ongeveer zeventig waterwoningen op het Steigereiland op IJburg.

Dat de kavels in erfpacht worden uitgegeven vormt voor de deelnemers van Schoonschip geen belemmering. Marnix van de Poll: “Het maakt het allemaal wel duurder dan wanneer je bijvoorbeeld liggeld zou betalen zoals dat normaal gesproken voor woonboten geldt. Aan de andere kant heb je bij een erfpachtconstructie wel veel meer rechtszekerheid. Hoe dit uiteindelijk per kavel financieel uitpakt wordt nu allemaal berekend.”

Het wachten is uiteindelijk op een gunning van de kavels door projectbureau Noordwaarts. Een selectiecommissie bestaande uit ambtenaren die bij het pro-

ject zijn betrokken en de adviseur duurzaamheid beoordelen de inschrijvingen op haalbaarheid en duurzaamheid. Aan de bouwgroep die als beste wordt beoordeeld, wordt per 1 maart 2013 een optie verleend om de waterkavel in erfpacht te krijgen. Nadat de optie is genomen moet binnen een door Noordwaarts gestelde termijn een schetsontwerp, voorlopig ontwerp en uiteindelijk definitief ontwerp ingediend worden dat voldoet aan de kavelregels.

Tot nu toe heeft alleen Schoonschip zich als bouwgroep ingeschreven. De woordvoerder van Noordwaarts sluit echter niet uit dat zich nog andere bouwgroepen aandienen. Marnix van der Poll is echter zeer optimistisch als het gaat om de kans dat Schoonschip de gunning binnenhaalt. “We zijn nu al zo ver gekomen en zijn inmiddels zo goed ingevoerd in de materie dat het eigenlijk niet mis kan gaan. Wat ons betreft is ons duurzaam drijvende dorp medio 2015 een feit.” Maar het stadsdeel moet wel eerst het aan het kanaal gelegen afvalstation verplaatsen. Anders mag er helemaal niet gewoond worden op die plek, duurzaam of niet. ■

## DDW HEEFT DE EXPERTISE

Schoonschip wordt tot nu toe bijgestaan door duurzaamrijvendwonen nu (DDW). Deze organisatie brengt de verschillende partijen samen die bij collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) betrokken zijn. Van start tot oplevering moet een lang en vaak moeizaam proces worden doorlopen. DDW ondersteunt organisaties als Schoonschip onder meer bij het zoeken en verwerven van locaties, aanvragen van vergunningen, verzorgen van de voorfinanciering en risicoafdekking en brengt ze bijvoorbeeld in contact met experts op het gebied van duurzame techniek.

DDW voerde voor Stichting Schoonschip het eerste haalbaarheidsonderzoek uit, samen met Space & Matter, een architectenbureau dat zich onder meer richt op het ontwerpen van duurzame gebouwen. DDW ondersteunt Schoonschip ook bij de tweede fase. Of deze strategische samenwerking ook na de gunning wordt voortgezet, wordt nog nader bekeken.

Volgens Doede Jaarsma van DDW is goed kunnen lobbyen een belangrijke eigenschap in dit soort processen. “Wanneer je dit een paar keer hebt gedaan, is het een kunstje dat je overal kunt herhalen. Het gaat uiteindelijk om de expertise die je hebt verworven. De processen duren vaak erg lang omdat je voortdurend tegen allerlei wet- en regelgeving aanloopt.”

Verder wordt Schoonschip sinds het begin van het project ondersteund door de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV).

DDW heeft op dit moment een aantal pilots lopen. Naast de pilot in Noord is DDW ook in gesprek met stadsdeel West over zowel wonen aan als op het water in Houthavens West. Het stadsdeel onderzoekt momenteel de financiële consequenties van de uitgifte van waterkavels. Hierbij is stichting SOEK (Samen op een kavel) betrokken.

# Aangeboden: klusparadijs (x350)

*Consortium De Flat begint met een campagne om de afgedanke Bijlmerflat Kleiburg als klusparadijs aan de man te brengen. "Dit is een unieke kans voor mensen die in Amsterdam zoeken naar ruimte en vrijheid."*

Joost Zonneveld

Wie interesse heeft kan terecht op Facebook, onder: 'deFlatamsterdam'

Een grauw blok beton, waarvan de onderste verdieping hermetisch van de buitenwereld is afgesloten. Zo ziet de laatste originele honingraatflat van de ooit zo futuristische Bijlmer er momenteel uit. Eigenaar Rochdale heeft nog een enkele huurder in het geknikte gebouw zitten, verder staat de flat leeg. De woningcorporatie wilde Kleiburg aanvankelijk slopen, maar besloot na externe druk om de flat toch een laatste kans te geven. Voor slechts één euro mag Kleiburg een andere bestemming krijgen.

"Dat is uniek", zegt Martijn Blom, die namens Consortium De Flat het woord voert en Kleiburg gaat transformeren. "Door die lage prijs en de vrijheid die de flat biedt, denken wij een interessant woningaanbod toe te voegen." Dit najaar beginnen de partners van De Flat (zie kader) met de verkoop van de kluswoningen, die in grootte kunnen variëren. "Op risico beginnen is in deze tijd niet haalbaar. We richten ons op mensen die een avontuur aan willen gaan én de kans zien een grotere woning in Amsterdam te krijgen."

Blom gaat ervan uit dat een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> uiteindelijk drie ton zal kosten. "Twee ton voor de ruimte en een ton om de woning helemaal af te maken." Kopers kunnen dat laten doen of zelf aan de slag gaan. "Zij verplichten zich in ieder geval wel om de woning op te knappen."

## 70 Procent voorverkoop

Om sloop van de flat te voorkomen, moeten Blom en zijn compagnons binnen een jaar 70 pro-



Initiatiefnemer Martijn Blom: "Wij denken dat er voldoende mensen zijn die ruim, goedkoop en rustig willen wonen."

cent van de eerste 'poot' van Kleiburg verkocht hebben, wat afhankelijk van de grootte neerkomt op ongeveer tachtig appartementen. "Als dat is gelukt gaan we aan de slag en verwachten we dat voor de rest van de flat ook kopers zullen komen. We kunnen dan ook echt wat laten zien." Alle vijfhonderd voormalige huurwoningen in Kleiburg worden verkocht. Uiteindelijk zullen er door samenvoegingen ongeveer 350 overblijven, is de verwachting.

De flat wordt volledig gestript en ontdaan van asbest in de gevels. De installaties worden verwijderd en er komen nieuwe liften in. Om een zekere eenheid in het aangezicht te houden, komt achter de balkons een 'vriendelijke en warme' houten gevel, waarbij kopers keuze hebben uit verschillende varianten. NL Architects heeft daarvoor het ontwerp gemaakt. Ook verdwijnen de als onveilig beschouwde doorgangen onder de flat en worden de eindeloos lange galerijen opgeknipt waardoor de flat minder massaal zal aanvoelen. Daarmee kiest het consortium ervoor om de flat niet als een monument in oude glorie te herstellen. Blom: "Wij vinden ingrepen verantwoord. We hou-

den de structuur van de flat in stand, maar het gebouw moet wel gebruikt kunnen worden."

Op de begane grond zijn buurtfuncties voorzien. Blom: "Dat kunnen bedrijven zijn, zoals horeca, kinderopvang of een bouwmarkt. Ze moeten in ieder geval een toegevoegde waarde voor de flat en de buurt hebben." En het terrein voor de flat wordt heringericht. "Daar komt een speelse route waar bewoners hun auto voor de deur kwijt kunnen en die ook gebruikt kan worden voor een markt of een andere buurtactiviteit."

Of het plan van Consortium De Flat zal slagen, lijkt gezien de crisis een behoorlijke uitdaging, maar Blom kijkt daar anders tegenaan. "Wij denken dat er voldoende mensen zijn die ruim, goedkoop en rustig willen wonen. Er zijn al mensen die zich hebben gemeld. Daarnaast zijn de huizenprijzen in Amsterdam nog steeds te hoog, in Kleiburg is dat niet het geval. En we zijn met een grote financiële instelling een hypotheekarrangement aan het opzetten, waardoor geïnteresseerden een woning kunnen kopen en voldoende geld kunnen lenen om de woning af te bouwen." ■

## CONSORTIUM DE FLAT - ZO ZIT HET

Consortium De Flat bestaat uit vier partijen, drie kleine en één grote. "Dat is het bijzondere van deze tijd. Dat kleine partijen op gelijkwaardige wijze kunnen meedoen aan zo'n project, dat was een paar jaar geleden niet mogelijk," zegt Martijn Blom. Die grote partij is projectontwikkelaar Kondor Wessels Vastgoed, die het financiële risico op zich neemt. Blom van bureau Hollands Licht is verantwoordelijk voor het concept. Frank Zwetsloot van Vireo Vastgoed is de financiële man binnen het Consortium en Hella Hendriks van Hendriks CPO is de woningspecialist binnen het team.

# “Geen leegstandbeheer maar huisvesting”

Een leegstandbeheerder wil het Groningse CareX zich niet laten noemen. Het bedrijf associeert zich met de traditionele corporatie. Na uitbreidingen in Friesland, Drenthe en Noord-Holland strijkt het bedrijf wellicht nog dit jaar ook in Amsterdam neer. “We merken dat er in Amsterdam behoefte is aan onze diensten.”

Johan van der Tol

“Nee, daar hebben we niets mee te maken”, antwoordt CareX-directeur Lenze Hofstee op de vraag of zijn bedrijf is aangesloten bij de vereniging van leegstandbeheerders VLBN. “Onze missie is om mensen en organisaties met weinig geld aan fatsoenlijk en betaalbaar onderdak te helpen. Het oorspronkelijke doel van de corporaties is het onze. We gaan op hetzelfde niveau om met bewoners als corporaties. Voor ons personeel zijn we aangesloten bij de cao en het pensioenfonds voor corporatiepersoneel.”

De keuze voor huisvesting als doel, in plaats van leegstandbeheer, zorgt ook voor een andere aanblik van de door CareX beheerde gebouwen, stelt Hofstee. “Een leegstandbeheerder zet een paar gebruikers in een pand en plakt er posters op. Maar verder gebeurt er meestal weinig in zo’n gebouw. Bij ons zie je geen verschil met het wel verhuurde gebouw ernaast. Het wordt net zo goed gebruikt.” Een ander verschil met de meeste leegstandbeheerders is volgens Hofstee dat ook gezinnen met kinderen welkom zijn in de panden van CareX. “Bij ons staan die juist hoog op de wachlijst.”

Om mensen en beginnende bedrijven te kunnen huisvesten, laat het Groningse bedrijf desnoods tussenwanden plaatsen in grotere ruimten. “Soms doen de gebruikers dat zelf. Maar bij zo’n investering moet je er wel zeker van zijn dat je zo’n gebouw voor langere tijd kunt gebruiken.” Aan de veiligheidseisen wordt voldaan, stelt

Hofstee. “We beheren veel gebouwen en zijn erg voor hergebruik. Als er een brandmeldinginstallatie nodig is, dan hebben we die vaak op een plank liggen.”

## Leegstandsverordening

Ex-kraker Hofstee startte begin jaren negentig in de stad Groningen met tijdelijke huisvesting. Afgelopen jaren heeft het bedrijf zijn vleugels uitgeslagen en werd het ook actief in Friesland, Drenthe en Noord-Holland. Nog dit jaar hoopt CareX een eerste pand in Amsterdam in beheer te nemen. Ter verkenning voert Hofstee overleg met onder meer Bureau Broedplaatsen en Urban Resort. “We hebben wat ijzers in het vuur, maar ik kan nog geen concreet project melden”, aldus Hofstee

een pand hebben gevuld en weer uitstraling hebben gegeven”.

CareX beheert rond duizend adressen, variërend van appartementen tot grote panden, waarin een veelvoud aan mensen woont en werkt. De gebruikersvergoeding is gemiddeld 100 euro per contracthouder per maand.

## Gemeentepanden

Bob de Vilder van Camelot Europa, de grootste leegstandbeheerder van Nederland, zegt respect te hebben voor CareX, maar betreurt het dat het bedrijf zich afzet tegen de VLBN. “CareX maakt ook winst. Wij behalen het grootste deel van onze omzet bij overheids-, zorg- en onderwijsinstellingen. Ook wij proberen zoveel mogelijk woon- en werkruimtes

“Een leegstandbeheerder zet een paar gebruikers in een pand en plakt er posters op”

in augustus. “We merken dat er in Amsterdam behoefte is aan wat wij doen. Er is grote vraag naar betaalbare ruimte en er staan veel gebouwen kunstmatig leeg.”

CareX werkt vooral met wat Hofstee ‘natuurlijke samenwerkingspartners’ noemt: overheden, corporaties en organisaties in onder meer onderwijs en zorg. “Instellingen met een maatschappelijke opdracht. Bij commerciële partijen krijgen we er lastiger een vinger achter.” Maar mogelijk wordt dat in Amsterdam anders. De stad heeft anders dan Groningen en andere gemeenten een leegstandsverordening. Daarmee kunnen eigenaren onder druk worden gezet om hun gebouwen beschikbaar te stellen voor tijdelijk gebruik. En tijdelijk gebruik kan de verhuur bevorderen. Hofstee: “We zien regelmatig dat de verhuur wel gaat lopen nadat wij

te creëren, zoals in de Overhoekstoren. En we hebben plannen voor het tijdelijk en permanent huisvesten van 1900 studenten op diverse locaties in de stad. We doen veel hetzelfde.”

CareX zou aan de gemeente Amsterdam een zakenpartner kunnen hebben. Volgens PvdA-gemeenteraadslid Michiel Mulder bezitten de centrale stad en stadsdelen 120 leegstaande panden. Bij ruim twintig daarvan is de invulling nog ongewis, zegt Mulder. Hij noemt dit een kwalijke zaak, omdat de gemeente het goede voorbeeld zou moeten geven bij de bestrijding van leegstand. Wethouder Van Poelgeest stelt in een reactie dat onder meer sprake is van frictieleegstand – leegstand tussen twee verhuringen in. Mulder ijvert voor tijdelijk gebruik van lege kantoren voor onder meer studentenhuisvesting. ■



# De comeback van de coöper

*Nieuwe en herontdekte organisatievormen, zoals de aloude coöperatie, kunnen zorgen voor duurzame lokale economische groei, betoogt Joost Beunderman. Gelukkig is Nederland vanouds een coöperatieland en bruist Amsterdam van de initiatieven. De overheid zou - al terugtredend - toch een handje kunnen helpen, zowel bij het aanwakkeren van burgerinitiatieven als bij het opstellen van ondersteunde wet- en regelgeving.*

Joost Beunderman

In 1887 schreef de Amerikaanse advocaat en auteur Edward Bellamy - van de Bellamystraat in Amsterdam-West - zijn beroemde boek *Looking backward* - in het Nederlands vertaald als 'Terugblik uit het jaar 2000.' Hij beschrijft daarin de lotgevallen van Julian West, die in 1887 in Boston in slaap valt en wakker wordt in 2000.

West ontwaakt in een harmonieuze, utopische samenleving. Productiemiddelen zijn genationaliseerd; het leven vindt plaats rond collectieve voorzieningen, zoals gezamenlijke eetzaal; iedereen kan met z'n 45ste met pensioen. Het verhaal is gelardeerd met vernuftige technologische vondsten - waaronder een soort credit card zonder aflossing en een apparaat dat muziek en kerkdiensten uitzendt - en uitleg over de achterliggende principes van deze utopische maatschappij.

Over de transitieperiode blijft Bellamy vaag, maar hij meldt wel dat de nieuwe samenleving minder door klassenstrijd of politiek is verwezenlijkt dan door collectief inzicht en naastenliefde. Bellamy schreef zijn utopische roman om misstanden in de Verenigde Staten aan de kaak te stellen. Hij verafschuwde het toenmalige rauwe kapitalisme als een "maatschappij voor roofdieren", waarin de winst van de een het verlies van de ander was. Rechtvaardige institutionele systemen, zo maakte hij duidelijk, vormden de ruggengraat van betere menselijke verhoudingen.

NUL20 vroeg mij tien jaar vooruit te kijken en te schrijven over burgerinitiatieven en de heruitvinding van de aloude Nederlandse coöperatie. Het was verleidelijk om ook een utopie te schilderen, maar in tegenstelling tot Bellamy hoef ik niet al te vaag te zijn over de overgang van nu naar dan. De groei in burgerinitiatieven en nieuwe economische organisatievormen vindt namelijk op dit moment al plaats.

lijk uitloeijsel van een praktijk van burger-ondernemers. 'Crowdfunding' is dan geen panacee voor bezuinigingen meer, maar een mogelijkheid om je geld lokaal te investeren in dingen die je belangrijk vindt en die ook nog eens financieel rendement kunnen opleveren. Dan ontstaat een netwerk van geestverwanten in binnen- en buitenland en mede-initiatiefnemers waarin kennis, ervaringen

In twee jaar investeerden in Engeland tienduizend burgers bijna 10 miljoen pond in een grote reeks projecten.

De trend is duidelijk zichtbaar en de heruitvinding van coöperatieve systemen is dan ook geen breuk, maar eerder een logische - of op z'n minst voorstelbare - volgende stap.

Maar laten we ambitieus zijn en de vraag stellen waar deze inmiddels breed opgemerkte trend van 'do it yourself' toe kan leiden.

Het vrijwilligersdebat voorbij  
Wanneer we het in 2022 hebben over wijkondernemingen of bottom-up initiatieven, dan mag ik hopen dat we het niet meer alleen hebben over vrijwilligerswerk of over burgers die taken overnemen die de overheid heeft wegbezuinigd. Ik verwacht dat er tal van nuttige lokale en coöperatieve ondernemingen zijn opgericht op verschillende gebieden. Zoals we die nu al zien ontstaan rond energie, zorg, stedelijke voedselproductie of gedeelde werkruimte, maar je kunt ook denken aan nieuwe soorten dorps- of wijkwinkels, talentontwikkelingsmaatschappijen, voetbalclubs in handen van supporters en coöperatieve kroegen, auto-deeldiensten, crèches en bierbrouwerijen. 'Vertrouwen in burgers' is daarmee geen wens meer, maar een natuur-

en praktische voorzieningen worden gedeeld.

In zo'n samenleving trekt de overheid samen op met burgers die initiatief nemen. Ze wentelt geen taken en verantwoordelijkheden af op burgers, maar faciliteert kennisuitwisseling, stimuleert ambities, ruimt belemmerende regelgeving op en investeert soms vroegtijdig in nieuwe ideeën. Vanuit 2022 bezien zijn de vijf jaar na 2012 de jaren waarin de ommekeer definitief beslag kreeg.

## Al doende lerend

Ik verwacht dat in Nederland met name het aantal lokale coöperaties weer flink gaat groeien. Amsterdam kan, voortbouwend op de vele initiatieven die er al zijn, daarin het voortouw nemen. Naast bekende projecten als de Tolhuistuin en Amsterdam Energie zijn er vele andere ontluikende wijkondernemingen op alle gebieden. Een groot aantal burgers en sociaal ingestelde ondernemers is bezig met nieuwe initiatieven op basis van zelforganisatie - in de openbare ruimte, in reactie op het sluiten van bibliotheken, om nieuwe kansen te creëren voor achtergestelden, noem maar op. De stad heeft het talent,



NUL20 bestaat in 2012 tien jaar. De redactie wil dit jubileum niet tevreden terugblikken, maar vooral vooruitkijken. Hoe staat de regio Amsterdam er over tien jaar voor? Welke trends tekenen zich af en op welke wijze kunnen die eventueel worden beïnvloed? In elk van de zes nummers van 2012 vindt u de visie van een deskundige buitenstaander op 'De Amsterdamse metropool, tien jaar later'. Eerdere bijdragen kwamen van Hugo Priemus, Pieter Tordoir, Leonie Janssen-Jansen en Andy van den Dobbelen. In dit nummer - uit Engeland - Joost Beunderman. We besluiten eind november met een bijdrage van Zef Hemel.



de energie, inventiviteit, passie en – jawel – het beschikbare kapitaal onder burgers om dit voort te stuw- en.

De verduurzaming van dergelijke initiatieven is nu de grote opgave. Kan zelforganisatie professionaliseren, en daarmee duurzaam worden zonder te verengen of verbu- reaucratiseren? Dat is een vraag waar initiatieven als Trust Noord of de Rotterdamse stichting die de Singelingen-kiosk beheert - ook een prachtig initiatief in de open- bare ruimte - mee zitten. Wat voor vorm krijgt de nieuwe buurtspeel- tuin, het onderlinge zorgnetwerk, de buurtwinkel? Kunnen nieuwe organisaties ontstaan die eigen grond en gebouwen inzetten op een manier die sociaal zinvol, com- mercieel duurzaam en bovendien leuk is? Die niet alleen wegbezu- nigde overheidstaken overnemen, maar ook goederen en diensten aanbieden die markt noch staat tot nu toe boden?

Vaak zijn de nieuwe burger-onder- nemers al doende lerend; een ont- dekkingsproces met nieuwe waar- de- en verdienmodellen. Niet op papier maar in de praktijk. Eerst kijken wat aanslaat, dan pas for- maliseren. Het is vergelijkbaar met het 'lean startup'-proces be- schreven door Erik Ries in het boek met dezelfde naam. Hij beschrijft hoe ondernemers, met name in de tech-wereld, steeds vaker hun idee- en, producten en diensten in snelle cycli aan gebruikers laten zien en uittesten in plaats van lang 'in het lab' blijven hangen en miljoenen uitgeven aan prachtige spinsels waar niemand op zit te wachten.

Die verduurzaming kan vele vor- men aannemen waarbij coöperat- iev ondernemingen veel moge- lijkheden bieden. Leden kunnen

de werknemers zijn. Denk aan het Rotterdamse Freehouse, waar al- lochtone vrouwen met een ar- beidsmarktachterstand ambach- telijke producten maken en via de coöperatie verkopen. Of de klan- ten zijn de leden, zoals bij de Lon- dense People's Supermarket. Zij kunnen lokale, gezonde produc-

*Als je spaargeld er in zit, wil je graag meedenken over een bestendige toekomst*

ten kopen tegen aanzienlijke kor- ting. Maar zzp-ers of kunstenaars kunnen ook samen een verzamel- gebouw exploiteren. Op energie- gebied bestaan er zowel coöper- aties van producenten (zoals de Windunie) als van consumenten. Winst wordt (vaak belastingvrij) uitgekeerd aan leden of leden be- sparen in aankoopkosten. In som- mige gevallen geven ze aandelen uit of kunnen leden zich inschrij- ven op leningen.

Toekomstmuziek? Deze voorbeel- den zijn er al – in Nederland of el- ders. Bovendien heeft Nederland van oudsher al een aanzienlijke coöperatieve economie. Volgens koepelorganisatie NCR komt de gezamenlijke omzet van Neder- landse coöperaties neer op zo'n 19% van het bruto binnenlands

product. Vijf procent van de Neder- landse beroepsbevolking werkt in coöperatief verband. Denk daarbij aan de Rabobank, Achmea, Fries- landCampina en bloemenveiling FloraHolland.

Maar naast dergelijke grote jon- gens ziet de NCR ook het aantal nieuwe coöperaties nu al sterk groeien: in de zorg, rond duurza- me energieproductie en via werk- verbanden van zzp-ers. Dit vindt net als vroeger vaak op het plat-

teland plaats. Deels door de kan- sen die daar liggen (windmolens!), deels vanwege de omstandigheden (verdwijnde winkels en cafés). En wellicht is er een groter saam- horigheidsgevoel.

### Publieke aandelen en crowdfunding

Maar ook in Amsterdam kan het snel gaan, met name door slimme stimuleringsprojecten. De vorige Engelse regering schreef, samen met de koepel Cooperatives UK bijvoorbeeld in 2009 de Commu- nity Shares Pilot uit, specifiek gericht op het bevorderen van coöperat- iev aandelenuitgiftes. Dat leidde tot een verveelvoudiging van het aan- tal uitgiftes tot meer dan honderd in 2011. Tienduizend burgers in- vesteerden bijna 10 miljoen pond in een grote reeks projecten. Ook in Nederland zijn er aanzetten in die richting. Zo hebben leden van energievereniging De Wind- vogel zelf aanzienlijk geïnvesteerd



Het terrein van de Tolhuistuin kreeg in 2007 een culturele bestemming: Cultuur aan het IJ. Het gebied bevat een aantal gebouwen. In het paviljoen bevindt zich een zaal voor 550 bezoekers. Meer info: [www.tolhuistuin.nl](http://www.tolhuistuin.nl)

in de uitbreiding en modernisering van hun molenpark.

Je ziet ook de interesse in *crowdfunding* groeien, al zijn dit voornamelijk giften. Volgens adviesbureau Douw&Koren werd in de eerste helft van 2012 voor 3 miljoen euro bijeengebracht, meer dan een verdubbeling ten opzichte van 2011.

Dergelijke financiële 'innovatie' is belangrijk omdat startende wijk- en sociale ondernemingen vaak moeite hebben met het verkrijgen van leningen. Aandelenuitgifte kan zorgen voor eigen werkkapitaal en een krachtige balans. Waarmee eventueel weer makkelijker leningen kunnen worden aangevraagd. Maar dit 'democratisch kapitaal' zorgt sowieso voor lagere kosten (geen dure leningen) en daarmee voor nieuwe welvaart.

Daarnaast geeft het creëren van lokale investeringsmogelijkheden betekenis aan de vaak genoemde maar soms nogal vage wens om economieën 'lokaler' te maken. Door lokaal verankerd mede-eigendom kan de band tussen lokale waarde en financiële verdien capaciteit weer worden hersteld. Als je meer woonplezier beleeft omdat om de hoek een lokale bierbrouwerij komt, is dat al pure winst. Die meerwaarde nog groter als de brouwerij leerwerktrajecten aanbiedt en een bescheiden winst maakt. Waarom zou je daar niet

een deel van je spaargeld in willen investeren?

Een financiële verbintenis zorgt bovendien voor een betrokkenheid die verder gaat dan vrijwilligerswerk en burgerinitiatief. Als je spaargeld er in zit, wil je graag meedenken over een bestendige toekomst. Dat is belangrijk, want zelforganisatie is kwetsbaar.

Zo ontstaat een nieuwe sociale infrastructuur die niet meer voor 100

merciële ondernemingen kunnen natuurlijk goed werk doen, of je er nu nieuwe juridische vormen voor opricht (zoals de Amerikaanse B-Corp en de Engelse Community Interest Company) of niet.

Desondanks kan de lokale coöperatie een belangrijke aanvulling zijn die economische veerkracht, innovatiecapaciteit en betrokkenheid creëert en die het burgerinitiatief in het domein brengt waar

### Een Amsterdams fonds voor sociale innovaties kan initiatieven op gang helpen

procent afhangt van de goodwill en vrije tijd van burgers, maar mét behoud van energie en passie als krachtbron. Coöperatieve ondernemingen kunnen zowel uitnodigend als transparant zijn en allerlei mogelijkheden bieden voor participatie, waarvan financiële investering er slechts één is.

#### Geen panacee

Er zijn natuurlijk meerdere rechtsvormen om maatschappelijke 'ondernemingen' voor lokaal initiatief vorm te geven. In Engeland zijn de 'development trusts' soms coöperaties, maar soms ook stichtingen met ideële doelstelling. Verenigingen bieden weer andere mogelijkheden en soms gaat het in een lokaal initiatief juist om de spontane, ongeorganiseerde energie van burens. Ook sociaal gedreven com-

het ook thuishoort: de economie. Te veel wordt ervan uitgegaan – ook in het Engelse debat over de Big Society – dat eerst de burgers moeten veranderen en dan pas de overheid, en dat 'de markt' intussen zijn gang kan gaan – terwijl daar juist enorme uitdagingen liggen.

#### Ontdekkingsproces

Wat is er nodig om dit te bereiken? Ik noemde al het Engelse Community Shares project om meer richtbaarheid te geven aan de mogelijkheden – en ook om in de praktijk te testen of er meer hindernissen zijn voor opschaling. Maar we moeten verder denken dan alleen de lokale initiatieven. Wat is de infrastructuur die we hier omheen op kunnen bouwen – naast nationale wet- en regelgeving? Een Amsterdams fonds voor sociale innovaties op dit vlak zou een rol kunnen spelen – voor de kleine startinvesteringen die in de ontdekkingsfase zo belangrijk zijn. Dat is iets heel anders dan langdurende subsidies of een projectencarroussel: het zijn de slimme startsubsidies verbonden aan gerichte steun, vaak op peer-to-peer-basis om nieuwe verdien- en werkmodellen goed te doorden-

#### JOOST BEUNDERMAN



Joost Beunderman is een van de directeurs van oo:/ [zero zero], een Londens strategie- en ontwerp bureau. Hij leidt er een reeks onderzoeks- en adviesprojecten en was hoofdauteur van het Compendium for the Civic Economy, waarvan in september van dit jaar de tweede druk verschijnt, uitgegeven door TrancityxValiz. Ook schreef hij recentelijk met Rotterdams architectuurcentrum AIR het pamflet 'De Empathische stad'. Voordat hij begon bij oo:/ werkte Joost onder meer met Urhahn Urban Design en de Engelse beleidsdenktank Demos.

ken. Zo kunnen partijen ook nog wat van elkaar leren.

Maar om echt succesvol te zijn moeten de nieuwe structuren openstaan voor iedereen – en ook echt uitnodigend zijn. Het Engelse *Abundance Generation* laat zien dat nieuwe financieringsvormen zelfs op het allerkleinste niveau kunnen plaatsvinden – hun platform voor leningen aan duurzame energie-initiatieven begint bij vijf pond. Bellamy zou zeggen: gezamenlijke winst is gebaseerd op het laten meedoen van de ander. ■

De Verenigde Naties heeft 2012 uitgeroepen tot het Jaar van de Coöperatie vanwege de bijzondere bijdrage van coöperaties aan sociaal-economische ontwikkelingen wereldwijd. Zie [www.jaarvandecooperatie.nl](http://www.jaarvandecooperatie.nl)



## Wonen in een monumentaal huis



Het goed ontvangen 'Amsterdamse interieurs' heeft onlangs een vervolg gekregen. In 'Wonen in een monumentaal huis' staan bijzondere en grotendeels authentieke interieurs van woningen uit 1875-1945 in Amsterdam-Zuid centraal. Het is een cultuurhistorisch verslag, waarin niet alleen huizen, maar ook vroegere bewoners een belangrijke rol spelen. Huidige eigenaars komen eveneens aan bod. Hoe ervaren zij de geschiedenis waarin zij dagelijks leven? Zouden ze de lambriserings en oude badkamertegels er het liefst uitsloppen, of houden zij vast aan het historisch zuivere totaalontwerp van deze interieurs?

Zij nemen in hun herenhuizen en stadsvilla's genoegen met veel minder comfort dan bewoners van modale nieuwbouwwoningen. Enkel glas (maar wel glas-in-lood), slechte isolatie, geen cv en een keuken zonder afzuigkap. Je moet er dus wat voor over hebben. En dat is precies de inzet van dit boek - een eindproduct van een maar liefst drie jaar durend onderzoeksproject op initiatief van het Amsterdamse Bureau Monumenten & Archeologie. Dat ziet graag dat eigenaars uit zichzelf overgaan tot behoud. Dit boek wil overtuigen.

'Wonen in een monumentaal huis' is rijk geïllustreerd met veelzeggende oude en nieuwe foto's, kaartmateriaal en plattegronden.

Het zal vooral voor bewoners van dit type panden inderdaad boeiend leesvoer zijn. De kennis die ze opdoen, suggereert auteur Barbara Laan, kan misschien worden gecombineerd met het aanleggen van een dossier van het pand. Maar lezers die zich tevreden moeten stellen met eenvoudiger uitgevoerde woningen en lagere plafonds kunnen zich net zo goed verlustigen aan dit materiaal.

Maar de inzet van de initiatiefnemers en auteurs is ambitieuzer: bewoners stimuleren zelf hun verantwoordelijkheid voor behoud te nemen. En de overheid prikkelen tot nieuw beleid in de vorm van een monumentale interieurwacht.

Wonen in een monumentaal huis, Barbara Laan c.s., SUN Amsterdam, gebonden, 366 pagina's, ISBN 9789461057242, €39,50

## Amsterdam terug aan het IJ

Na het verval van de scheepsbouw en de haven lag het gebied rond het IJ er lang verwaarloosd bij. Inmiddels heeft de Zuidoever - ruim dertig jaar na de eerste plannen - een complete metamorfose ondergaan. In dat proces sneuvelde menig visionair plan en werd menig politicus, ontwikkelaar, architect of topambtenaar tot wanhoop gedreven.

In 'Amsterdam terug aan het IJ' kunnen we het grillige maar toch onmiskenbaar voortgaande proces van de gedaanteverwisseling van de zuidelijke IJ-oever nalezen. Het was, met een variatie op Lenin, een weg van twee passen voorwaarts en één stap achterwaarts. Zeer boeiend en leerzaam. Pas met de gemeentelijke nota 'Ankers in het IJ' (1995) ontstond een werkbaar procesopvatting. Niet langer de achterhaalde stedenbouwkundige benadering van een geniale Big Bang, maar denken in termen van realistische kleine stappen en deelgebieden. 'Amsterdam terug aan het IJ' is deels geschreven door direct en professioneel betrokkenen, zoals Hans van der Made (dRO), 'ruimteregisseur' Kees van Ruyven en Ton Schaap (o.a. dRO). Dat laat al zien hoe dicht we er in feite nog bovenop zitten. Een meer historische en afstandelijker benadering kan later volgen.

Het is gedurfd om deze recente geschiedenis, vol tumultueuze conflicten en tegenslagen, maar ook met doorbraken en successen, nu al te boek te stellen. Dat levert bruikbare 'leermomenten' op als het gaat om andere groot-schalige en complexe projecten. De tijdlijn in het begin van het boek nodigt bijvoorbeeld uit tot minutenlang kijken naar namen, gerealiseerde gebouwen, conjunctuurschommelingen en - dat vooral - wisselende (!) beleidsvoornemens.

Amsterdam terug aan het IJ; Transformatie van de Zuidelijke IJ-oever, diverse auteurs, SUN Amsterdam, groot formaat paperback, 286 pagina's, ISBN 9789461054432, €39,50



## Wijken en wegen

In de stroom studies en uitgaven over alternatieve strategieën voor grootschalige stedelijke vernieuwing is nu 'Wijken en wegen' verschenen. Het is een uitgave van het Platform Corpovenista, waaraan veertien woningcorporaties en de koepelorganisatie Aedes deelnemen. Het richt zich op kennis die is vergaard in de periode 2008-2012, dus van het begin van de crisis tot nu. Hoe ver zijn woningcorporaties gevorderd met hun nieuwe strategieën? Dat blijkt uiteen te lopen. Corporaties die hun uitgaven baseren op huurinkomsten en rustig beheren, renoveren en ontwikkelen, staan er beter voor dan corporaties die de vernieuwing financieren met inkomsten uit verkoop. Toch staat al vast: de formule van sloop/nieuwbouw is onbruikbaar geworden. Kleinere stappen, co-creatie met bewoners en kortere cycli, waarbij middelen doelen bepalen, en niet andersom, wordt de normale aanpak.

Tot zover weinig nieuws. Maar de samenstellers zijn er wel in geslaagd om tientallen benaderingen op te sommen, variërend van ontvlechten en herverkavelen, via tijdelijke nieuwe doelgroepen of renoveren in bewoonde staat, tot aan 'ontwikkelen beheren'. Wat voor de hand ligt zijn verder nieuwe samenwerkingsverbanden met collega-corporaties in hetzelfde gebied. En met andere vastgoedpartijen of financiële instellingen, zodat investeringen kunnen samenvallen. Die vorm van synergie wordt, zo luidt de eindconclusie, nog te weinig toegepast.

Wijken en wegen, diverse auteurs, een uitgave van het Platform Corpovenista (14 woningcorporaties en de koepel Aedes) Delft, paperback, 144 pagina's, ISBN 9789051999, €25

# De trek van YP's en jonge gezinnen

De huidige woningproductie in de Stadsregio plus Almere is momenteel zo'n 40 procent te laag om de benodigde 90.000 extra woningen in 2020 te bereiken. Uit de demografische opbouw in de regio blijkt dat de komende tien jaar

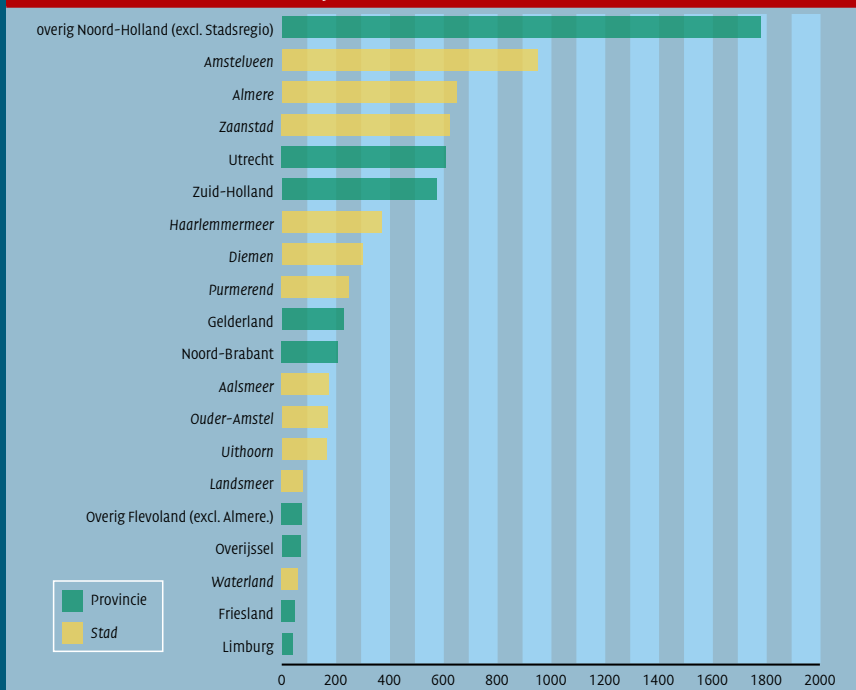
stad te blijven. Het overgrote deel van de geplande eengezinswoningen is voor deze doelgroep veel te duur. En op plekken waar prijstechnisch wel gebouwd kan worden, staan vaak al voldoende betaalbare koopwoningen. Dit betaalbare segment

ontbreekt juist in populaire vestingsgebieden.

Sinds begin deze eeuw groeit de instroom van jongeren in Amsterdam sterk. Jaarlijks studeren zo'n 7000 in Amsterdam wonende studenten af. Daarnaast stromen 3000 'young professionals' de stad in. Zij wonen graag binnen de Ring, in de nog enigszins betaalbare buurten rond de Grachtengordel. Liefst huur, tussen 500 (single) en 1100 euro (stel); een koopwoning ligt steeds minder voor de hand. Ze nemen weinig ruimte voor lief, als de locatie maar goed is. Bij gebrek aan alternatieven kan deze groep wellicht een pioniersfunctie vervullen bij de uitrol van de binnenstad en stedelijk enclaves in de regio.

Overigens meldden we in het vorige nummer van NUL20 dat binnen de Stadsregio driekwart van de verhuizingen binnen de eigen gemeente plaatsvindt. Verscholen in het bericht stond dat hierbij alleen naar corporatiehuurders is gekeken. Nemen we alle verhuizingen mee, dan zien we met name in de kleinere regiogemeenten veel meer externe dynamiek. Bijvoorbeeld in Beemster en Diemen verhuist maar ongeveer eenderde in de eigen gemeente. Voor Amsterdam is dat 72 procent. ■

## BESTEMMING GEZINNEN BIJ VERTREK UIT AMSTERDAM, 2009-2011



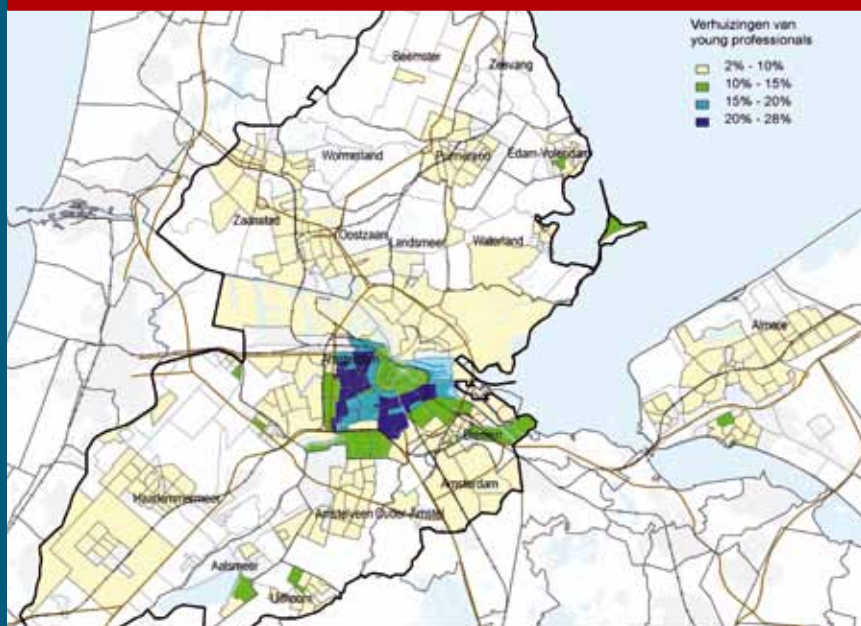
Bron: Factsheet Woningmarkt, Stadsregio 2012 (CBS, 2012-bewerking Rigo).

de grootste vraag naar woningen komt van mensen rond de dertig. De vraag naar duurdere koopwoningen blijft voorlopig dus op een laag pitje.

De verhuisdynamiek binnen de regio loopt al enkele jaren terug, al blijft het aandeel gezinnen daarin groot. Slecht voor de economie in de metropoolregio: als 'young professionals' (YP's) en jonge gezinnen noodgedwongen wegtrekken, mijden bedrijven de regio wellicht ook. Bij vertrek uit Amsterdam trekt nu de helft naar de regiogemeenten. Daarbij zijn Haarlem (in grafiek onderdeel van 'overig Noord-Holland'), Amstelveen, Almere en Zaanstad favoriet, gevolgd door Haarlemmermeer en Diemen. (Zie staafgrafiek 1).

Sinds 2008 neemt het vertrek van gezinnen uit Amsterdam overigens af, zowel door gebrek aan mogelijkheden als de wens van vooral hoogopgeleiden in de

## INSTROOM VAN AMSTERDAMSE YOUNG PROFESSIONALS



Bron: Factsheet Woningmarkt, Stadsregio 2012 (CBS, 2012-bewerking Rigo).