

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – Maart 2002 # 01



**Bouwen,
bouwen,
bouwen!**

Over één ding
is Amsterdam het eens.



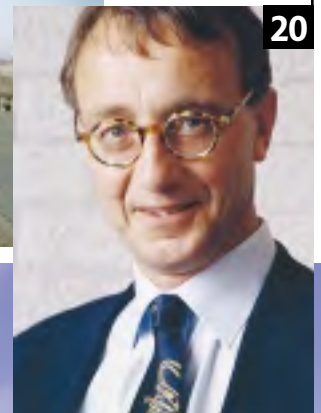
Rekenfouten, dure aannemers
en gebrekkige afstemming

Inhoud

- 4 Gemeenschappelijke ruimte **Kort nieuws**
- 8 Eerste verdieping **De bouwstagnatie revisited**
P-team moet heiblok weer laten knallen over de stad
Case Story: rekenfouten, dure aannemers en gebrekkige afstemming
De wondere wereld van de grondprijs
- 14 Als ik het voor het zeggen had **Johan Remkes**
- 16 Op stap met **Huurteam Oud-West**
- 18 De Lift **Zevenhonderd studenten op een schip**
- 19 Forum **Gevraagd: 28.600 koopwoningen**
- 20 Tweede verdieping **De balans van acht jaar Stadig**
- 22 Amsterdam in beeld **De randen van de stad**
- 26 Derde verdieping **Nieuw tijdperk voor aloude aanschrijving**
- 28 Domweg gelukkig **Op de Elandsgracht. John Jansen van Galen**
- 29 Het interview **Gerard Anderiesen, van wetenschapper tot directeur**
- 31 Agenda
- 32 Woonbarometer
Overmaat aan betaalbare woningen neemt toe

Duco Stadig op rapport

Bouwstagnatie revisited
Het p-team moet heiblokken weer laten knallen



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

NUL20

Het blad wordt kosteloos toegezonden aan beleidsmakers, projectleiders, bewoners-vertegenwoordigers, politici en andere betrokkenen bij het woonbeleid in Amsterdam. U KUNT VIA DE WEBSITE WWW.NUL20.NL EEN NUMMER OF ABONNEMENT AANVRAGEN.

ABONNEE ADMINISTRATIE

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

ANDERS: Drukkerij Stolwijk
Industrieweg 23
1115 AD Duivendrecht
(020) 698-0701

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – Maart 2002 # 01

Een mooi moment

Ik zal er niet omheen draaien. Journalistiek gezien is de huidige malaise in de Amsterdamse woningproductie een buitenkansje. Want waar problemen zijn, is debat; waar schaars- te is, moet worden gekozen; waar oplossingen worden gevraagd, openbaren zich tegenstrijdige visies. Wat wil je als hoofdredacteur van een tijdschrift 'over Amsterdams woonbeleid' nog meer?

NUL20 is de opvolger van de VH-krant. Dat blad heeft zijn waarde bewezen als informatiebron voor de Amsterdamse volkshuisvestingprofessional. Maar de initiatiefnemers wilden meer: "een journalistiek, opiniërend tijdschrift dat zou moeten leiden tot een meer structureel debat over woonbeleid en volkshuisvesting".

Ik schrik er even van nu ik deze ambities bij het afsluiten van het eerste nummer teruglees. Journalistiek zal het zeker worden, opiniërend ook. Maar of het tot een meer structureel debat over woonbeleid in Amsterdam leidt? We doen ons best en zullen zien. Aan debat over wonen en leefbaarheid is in ieder geval op dit moment geen gebrek in Amsterdam. Na veiligheid lijkt wonen 'topic' nummer twee geworden in Amsterdam.

Wethouder Stadig poneert veelvuldig dat er in Amsterdam teveel beleid is en

te weinig uitvoering. Ik zou niet graag hebben dat iemand dat over twee jaar over de inhoud van NUL20 zegt. Dan is in ieder geval één ambitie mislukt: dat dit blad niet alleen beleid en beleidsvoornemens belicht en tegen het licht houdt, maar ook de uitvoering en het effect van het beleid.

De redactie wil een blad maken dat interessant is voor professionals, maar ook de uitstraling heeft van een opinietijdschrift. Wat je noemt 'een uitdaging'. Alleen u, de lezer, kunt beoordelen of we daarin gaan slagen.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur

In het volgende nummer o.a.

- Woonbootbewoners: van drop-out tot wateryup
- Nieuwe kusten: de ontwikkeling van Steigereiland
- Eén jaar WoningNet
- Zoeklicht op de echte woningmarkt

d

Huurteams
besparen miljoenen

16



De rafelige randen van de stad 22

HOOFDREDACTEUR:

Fred van der Molen (fred@nulzo.nl)

REDACTIE:

Bas Donker van Heel
Jaco Boer
Janna van Veen
Johan van der Tol

VASTE MEDEWERKERS

Liesbeth Klumper
Fleur Jurgens

MAIL: redactie@nulzo.nl

POSTADRES: Mr. Arntzeniusweg 20-2
1098 GP Amsterdam

AAN DIT NUMMER WERKTEN MEE:

Beppechien Bruin Slot,
Christel Baeten, Ilse Kuiper,
Jeroen Montauban, Jeroen Frissen,
Johan Remkes,
John Jansen van Galen,
Laura Uittenbogaard

REDACTIERAAD:

Arian Boersma (SWD)
André Buys (Rigo Research)
Huib Akihary (ASW)
Jan Willem Kluit (AFWC)
Jeroen Montauban (SWD)
Judith de Jong (stadsdeel Oud-West)

FOTOGRAFIE

Nico Boink
VORMGEVING
DRUK
Drukkerij Stolwijk

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

WoningNet in de prijzen

Het ROA Platform Volkshuisvesting heeft de Schelto Patijn-prijs 2001 gekregen voor het opzetten van WoningNet. Deze prijs, een glazen sculptuur, wordt ieder jaar uitgereikt aan een persoon of organisatie die op een bijzondere manier de samenwerking in de regio Amsterdam heeft verbeterd. De eerste winnaar was Patijn zelf. Platform-voorzitter Felix Beekman, directeur van de Zaanse corporatie Saenwonen, kreeg de prijs op 7 maart uit handen van burgemeester Cohen en Commissaris van de Koningin Van Kemenade, de twee voorzitters van de CoördinatieCommissie van de Regionale Samenwerking Amsterdam. Deze club probeert het gedachtengoed van de afgeschoten stadsprovincie in leven te houden. WoningNet is een regionale krachtenbundeling van woningcorporaties in Amsterdam, Zaanstreek, Waterland en Amstelland-Meerlanden, die samenwerken in het ROA Platform Volkshuisvesting. Wekelijks biedt de organisatie op internet, teletekst en in een gratis magazine alle sociale huurwoningen aan die vrijkomen in de regio. Woningzoekenden in de hele regio kunnen hierop inschrijven.

Het ROA Platform Volkshuisvesting is de tweede winnaar van de prijs. In december 2000 werd Patijn er zelf mee gelauwerd bij zijn afscheid als burgemeester van Amsterdam en voorzitter van de CoördinatieCommissie. De prijs is ingesteld door de samenwerkende overheden in de regio Amsterdam, georganiseerd in de CoördinatieCommissie. [JVDT]

Remkes: allochtonenbuurt moet kunnen

Staatssecretaris Remkes van Volkshuisvesting heeft geen enkele moeite met buurten die speciaal voor allochtonen worden gebouwd. "Als Turken of Marokkanen bij elkaar willen wonen in huizen die naar hun smaak zijn ingericht, dan zou ik niet weten waarom dat niet zou kunnen", zei de bewindsman eind februari op een discussiebijeenkomst over allochtonenbuurten. Hij sprak zijn steun uit voor een plan van woningcorporatie Wonen voor Allen (WVA) in Almere om allochtonen in eigen buurten bij elkaar te laten wonen. Het plan maakte felle reacties los van tegenstanders, die vrezen voor het ontstaan van getto's.

Remkes is daar niet huiverig voor: "Wie wèl bang is voor gettovor-



ming, gaat uit van de verkeerde voorbeelden, waarbij grote aantallen mensen onder dwang van de omstandigheden bij elkaar terecht kwamen. Gettovorming is een gevolg van een gebrek aan keus. Terwijl ik juist zoveel mogelijk keuzevrijheid wil." De staatssecretaris benadrukt dat het niet om gedwongen concentratie gaat. Dat is in de Grondwet en internationale verdragen verboden, net als gedwongen spreiding. Daarbij heeft het plan betrekking op slechts enkele huizenblokken, die volgens Remkes ook moeten openstaan voor de autochtone bevolking.

Burgers mogen volgens de staatssecretaris in principe wonen waar ze willen, of ze nu allochtoon of autochtoon zijn. En ze moeten zeggenschap hebben over hun huis en omgeving. Een goed volkshuisvestingsbeleid speelt in op hun wensen.

Maar wat willen allochtonen eigenlijk op woongebied? Uit een onderzoek van VROM blijkt dat hun woonwensen nauwelijks verschil-

len van die van autochtonen. Ze willen een ruimer huis in een nette, rustige, veilige en groene omgeving. Een overgrote meerderheid wil in een etnisch gemengde wijk wonen; minder dan 20 procent woont het liefst tussen 'eigen' mensen.

Tal van politici hekelden het voorname van WVA. "In Almere zien we het begin van het creëren van Marokkaanse en Turkse wijken. Dat mag het antwoord niet zijn op de vraag hoe mensen kunnen samenleven en een functionele gemeenschap kunnen vormen", aldus CDA-lijsttrekker Jan Peter Balkenende in de Volkskrant. Een andere tegenstander is wethouder Volkshuisvesting Bijl van Almere. Bijl liet voorafgaand aan de discussiebijeenkomst in Lelystad schriftelijk aan Remkes weten dat hij niet over deze kwestie met de staatssecretaris in debat wilde. In een reactie noemde Remkes het "een volstrekt verkeerde reflex" van politici om dit soort onderwerpen tot de taboesfeer te verklaren. [JVDT]

Gezinnen karig bedeed op woningmarkt

Dat op de Amsterdamse woningmarkt weinig vrij komt, is genoegzaam bekend. Maar de ene groep bewoners heeft toch nog wat meer kans op een woning dan de andere. Volgens de eerste 'slaagkansenmonitor' komen met name gezinnen er bekaaid vanaf. Deze monitor is een initiatief van het Amsterdams Volkshuisvesting Overleg (AVO). De Stedelijke Woningdienst en de Federatie tekenen voor de uitvoering.

De slaagkansenmonitor is een nieuwe vinger aan de pols van de Amsterdamse woningmarkt. De gemeente, stadsdelen, corporaties en Huurdersvereniging Amsterdam hebben kwantitatieve doelstellingen geformuleerd voor de ontwikkeling van de woningvoorraad in de periode 2000-2010. De verwachting is dat met het bereiken van die doelstellingen ook de slaagkansen voor de verschillende groepen zullen verbeteren. De slaagkansenmonitor bekijkt jaarlijks of dit ook werkelijk gebeurt, en of het voor alle

groepen evenwichtig gebeurt. Starters en lagere inkomensgroepen krijgen daarbij extra aandacht, vanwege de beoogde daling van de kernvoorraad+.

De eerste slaagkansenmonitor is niet zo uitgebreid als de monitors die vanaf 2002 zullen verschijnen. Dat komt doordat er nog geen gegevens beschikbaar zijn van WoningNet. De eerste monitor is deels gebaseerd op het steekproefonderzoek Wonen in Amsterdam 1999.

Leeftijd

Welke groep woningzoekenden wist afgelopen jaren welk deel van de markt te veroveren? Als we kijken naar leeftijd, dan blijken jonge mensen tot 34 jaar blijken groot deel uit te maken van de groep die geslaagd is op de woningmarkt. Dat heeft veel te maken met de samenstelling van de woningvoorraad in Amsterdam. Veel jongeren vinden hun plek in de vele klei-

ne en goedkope huurwoningen. Ze kunnen vooral terecht in de particuliere huursector en minder in de sociale huursector. In 2000 bedroeg het aandeel van starters in de particuliere huursector maar liefst 79%, tegen 38% in de sociale huursector. Opmerkelijk is bovendien dat relatief veel jongeren hun slag hebben kunnen slaan in de koopsector: 51% van de groep die hier slaagde is tussen de 23 en 34 jaar. Binnen de sociale huursector zijn de slaagkansen voor ouderen boven de zestig jaar aanzienlijk hoger dan voor jongeren. Dat komt door de toewijzing op basis van woonduur.

Huishouden

Alleenstaanden blijken een relatief hoge slaagkans te hebben in vergelijking met stellen met kinderen. Dat geldt vooral voor de hele huursector. Gezinnen hebben de laagste slaagkansen, zelfs al telt het gezin slechts één kind. In

Westerpark weert speculanten

Stadsdeel Westerpark komt met een nieuw wapen in de strijd tegen speculanten: een tweejarig antispeculatiebeding dat geldt voor alle nieuwbouwprojecten in het stadsdeel. Mensen die hun huis in het eerste jaar na aankoop alweer doorverkopen, moeten de geboekte winst volgens de regeling volledig afdragen. In het tweede jaar moet de helft worden afgestaan aan het stadsdeel. Wethouder Duco Stadig is tegen de regeling. Maar stadsdeelbestuurder Evert Bartlema zei begin maart dat het beding op wat details na vrijwel rond is in het dagelijks bestuur.

“Stadig wil zo snel mogelijk woningen op de markt brengen en wil van al die regels af”, zegt Bartlema over zijn partijgenoot op het Stadhuis. “Projectontwikkelaars zijn volgens Stadig bang dat ze hun huizen hierdoor niet snel kwijt zullen raken. Maar als er mensen zijn die vanwege deze regeling afzien van de koop, dan is het toch juist een goede maatregel.”

Bartlema, die wellicht terugkeert in het dagelijks bestuur van Westerpark, probeert nu steun voor de regeling te werven bij bestuurders in andere stadsdelen. Westerpark denkt de medewerking van marktpartijen te krijgen door bij voorkeur in zee te gaan met projectontwikkelaars en makelaars die instemmen met de regeling.

Kort voor de deelraadsverkiezingen ontstond ophef over een opmerkelijke huizentransactie in Westerpark. Buurtblad de Staatskrant en Het Parool meldden dat stadsdeelbestuurder Fred Kramer (GroenLinks) zijn nieuwe appartement in de prestigieuze Silodam in de verkoop had gedaan. De woning, nog niet opgeleverd, zou inmiddels zo'n 250 duizend euro meer waard zijn. In Het Parool zei Kramer dat het nooit zijn bedoeling is geweest om te speculeren en dat hij door omstandigheden in zijn gezin afziet van verhuizing. “Het is een ongelukkige samenloop van omstandigheden”, aldus Bartlema. “Fred kan er ook niets aan doen.” [JVDT]

Rechten stadsvernieuwingskandidaten vastgelegd

Amsterdamse huurders die moeten verhuizen vanwege sloot of renovatie krijgen een verhuiskostenvergoeding van 4.500 euro. Ook krijgen ze voorrang bij het zoeken naar een nieuwe woning en de garantie dat ze kunnen terugkeren naar hun oude buurt.

Deze afspraken zijn vastgelegd in een stedelijk sociaal plan, dat Huurdersvereniging Amsterdam, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, de gemeente Amsterdam en de stadsdelen op 4 maart ondertekenden. De overeenkomst geldt voor vijf jaar en is, op een enkele regeling na, ook van kracht voor huurders van particuliere eigenaren.

Huurders van corporaties kregen al een verhuiskostenvergoeding van 3.636 euro, maar in de particuliere sector moest hierover vaak worden gesteggeld met de eigenaar, zegt een woordvoerder van de Huurdersvereniging. De particuliere huurder had volgens de Huurdersvereniging verder geen rechten en moest zelf op zoek naar een nieuwe woning. Het stedelijk sociaal plan voorziet ook in een huurgewenningsregeling voor stadsvernieuwingskandidaten. Maar die regeling geldt alleen voor huurders van corporaties die geen huursubsidie krijgen en een inkomen hebben beneden de ziekenfondsgrens (30.700 euro). Bij deze huishoudens wordt de huur stapsgewijs in drie jaar tijd naar het nieuwe niveau gebracht als de huursprong meer dan 50 euro bedraagt. [JVDT]

de totale woningvoorraad scoren eenoudergezinnen lager dan het Amsterdamse gemiddelde, maar in de sociale huursector juist erboven. Stellen zonder kinderen slagen relatief vaker in de koopsector dan in de sociale huursector.

Geld

De slaagkansen voor hogere inkomens in de totale woningvoorraad zijn groter dan voor lage inkomensgroepen. Dat zal niemand verbazen. Hoe rijker je bent, hoe makkelijker je een huis kunt huren of kopen. Opmerkelijk is dat de slaagkans voor woningzoekenden in de secundaire doelgroep, tot de ziekenfondsgrens, lager ligt dan die van de primaire doelgroep. De slaagkans voor de primaire doelgroep in de totale voorraad ligt een fractie onder het Amsterdamse gemiddelde, maar in de sociale huursector ligt deze ruim erboven. Dit wordt

natuurlijk veroorzaakt door de inkomenscriteria in de huisvestingsverordening.

Tekorten

Een vergelijking van vraag en aanbod toont aan dat op de Amsterdamse woningmarkt twee belangrijke kwalitatieve tekorten bestaan. Er is een tekort aan grote woningen (zowel binnen de kernvoorraad(+) als daarbuiten) en aan koopwoningen. Slaagkansen in de sociale huursector worden vooral beïnvloed door de ontwikkeling van het totale aanbod. De positieverandering van groepen woningzoekenden ten opzichte van elkaar speelt een minder belangrijke rol. Het aanbod is in 2000 sterk afgenomen, mede door het inzakken van de nieuwbouwproductie. Dat heeft consequenties voor alle groepen woningzoekenden.

[BEPPECHEN BRUINS SLOT, SWD]

SLAAGKANSENMONITOR

huishoudens	Relatieve slaagkans in totaal aantal vrijkomende woningen in '98-'99	Relatieve slaagkans in de sociale huursector 2000
LEEFTIJD		
18-22 jaar	+	-
23-34 jaar	+	-
35-59 jaar	-	+
60-74 jaar	-	+
75+ jaar	-	+
HUISHOUDENTYPE		
alleenwonend	+	+
stel met kinderen	-	-
stel zonder kinderen	±	-
eenoudergezin	-	+
overig	+	-
INKOMEN		
primaire doelgroep	±	+
sec. doelgroep tot zfg	-	+
zfg tot € 2042	+	-
hogere inkomens	+	-

Mes snijdt bij splitsen aan twee kanten

De komende vier jaar mogen negentienduizend particuliere huurwoningen worden gesplitst en verkocht. Dat heeft de gemeenteraad besloten. Woningcorporaties mogen daarnaast tot 2007 nog eens dertienduizend sociale huurwoningen extra verkopen, boven de 15.575 die al in 1998 met ze was afgesproken. De maatregel moet ertoe bijdragen dat het Amsterdamse woningbestand in 2010 voor 35 procent uit koopwoningen bestaat. Nu is dat 19,4 procent. Landelijk is het aandeel van de koopwoningen ruim 50 procent.

Het is de bedoeling dat het mes aan twee kanten snijdt bij het splitsen. Er wordt zowel gestreefd naar een grotere keuzevrijheid binnen de woningvoorraad als naar een kwalitatieve verbetering van het vooroorlogse woningbestand. Aan het te splitsen gebouw worden kwaliteitseisen gesteld: de eerste tien jaar mag er geen groot onderhoud nodig zijn en de fundering moet zeker 25 jaar meegaan. Vaak is dus een grondige opknappbeurt nodig om te kunnen splitsen. De stadsdelen wijzen gebieden of blokken aan waar gesplitst mag worden. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om gebouwen die vallen onder een buurtgerichte vernieuwingsoperatie of om ongebruikte woningen boven winkels. Ook panden waarin woningen worden samengevoegd of die staan in een gebied met een eenzijdige huurvoorraad, kunnen voor splitsing in aanmerking komen.

“Huurwoningen na splitsing massaal in de verkoop”, kopte De Telegraaf na het bekend worden van de nieuwe splitsingsplannen. De markt zal echter niet direct worden overspoeld met koopwoningen, omdat huurders van gesplitste woningen huurbescherming blijven genieten. Ze mogen in de woning blijven zitten en zijn niet verplicht die te kopen. Niet veel huurders zijn met de huidige marktprijzen bereid tot koop van het huis waarin ze wonen. De eigenaar zal kortom meestal moeten wachten tot de woning vrij komt voordat het geldschip binnenvaart. Op 1 januari 2001 telde Amsterdam 30.662 gesplitste huurwoningen en 32.908 gesplitste koopwoningen op een totaalbestand van 371 duizend woningen. Het stuwmeer aan gesplitste huurwoningen, dat als het ware boven de koopmarkt hangt, slinkt jaarlijks per saldo met enkele honderden stuks, zo blijkt uit cijfers van de Stedelijke Woningdienst. Van 1997 tot en met 2000 werden jaarlijks gemiddeld 690 woningen gesplitst, terwijl gemiddeld 1410 gesplitste woningen werden verkocht. [JVDT]

Komt de verpleegster onder dak?

Verpleegkundigen, verloskundigen, politiemensen en onderwijzers zijn schaars, maar voor Amsterdam blijkt het extra moeilijk om personeel in die sectoren te werven. Hoewel er tal van redenen zijn om liever buiten de stad te willen werken, blijkt de moeizame woningmarkt er duidelijk één. Om de hoofdstad wat aantrekkelijker te maken, hebben gemeente en corporaties een jaar geleden besloten politieagenten, leerkrachten en verschillende beroepsgroepen in de zorg met voorrang aan een woning te helpen. De corporaties stelden daartoe vijfhonderd woningen beschikbaar. Na een jaar blijkt slechts de helft toegevoerd aan de bevoorrechte groepen.

Hoe dat komt? Beppechien Bruins Slot van de Stedelijke Woningdienst somt een aantal redenen op, maar duidelijk is dat de aangeboden woningen niet veel harten sneller deden kloppen. “Het aanbod bleek voor starters vaak wel aantrekkelijk, maar voor gezinnen die grotere woningen zochten niet.” Zelfs bij een voorrangbeleid wreekt zich het nijpende tekort aan woningen in het middensegment. Bovendien loopt de actie nog niet echt een jaar. Het duurde wel enkele maanden voordat de

verschillende koepelorganisaties van de beroepsgroepen waren ingespeeld op het aanbod. “Dat zag je het meest duidelijk bij het Sigra, de koepel van zorginstellingen. Die hebben er maar dertig weten te plaatsen. En het onderwijs kwam pas in de zomer met de eerste kandidaten”, meldt Jan Willem Kluit van de Federatie.

Het voorrangbeleid wordt gecontinueerd, maar beperkter van kwantiteit en kwaliteit. Kluit: “We proberen tot de zomer het afgesproken aantal van vijfhonderd plaatsen op te maken, en stellen dan nog 150 woningen beschikbaar voor de rest van het jaar.” De regeling wordt ook strenger. Kluit: “We hebben besloten alleen nog maar starters te bedienen, we kunnen geen wooncarrière bieden.”

Bovendien moeten kandidaten een aanbod accepteren dat past binnen de randvoorwaarden, anders komen ze weer onder aan de lijst. Nu liggen kandidaten soms vele maanden op de plank vanwege een specifieke wijkvoorkeur. De voorselectie wordt strenger, het toewijzingsbeleid stringenter. Maar daar tegenover verplichten corporaties zich binnen drie maanden voor een woning te zorgen. [FVDM]



Pardon?

De één noemt het een goede zaak, maar de ander spreekt van een beloning voor voorkruipers op de woningmarkt. Woningcorporatie Het Oosten laat zich niet van de wijs brengen door alle commotie over haar generaal pardon voor illegale onderhuurders. De schriftelijke aanmeldingen voor de amnestieregeling lopen ondertussen gestaag binnen. Tegenstanders zeggen dat het asociaal is om illegale

onderhuurders een echt contract aan te bieden. “Maar als je zestienduizend woningen hebt, en je hebt maar vijfhonderd verhuringen in een jaar, dan is er duidelijk iets mis.” aldus Jeannette van Mechelen, woordvoester van het Oosten. De corporatie kan minder huizen toewijzen doordat oorspronkelijke huurders zelf huisbaasje zijn gaan spelen. Ze vragen daarbij vaak forse huren voor gesubsidieerde woningen. “Als we niets doen, krijgen we geen greep op het woningbestand, en blijft het probleem van de illegale onderhuur bestaan.” De meeste corporaties hebben de actie van Het Oosten afgekeurd, maar ze zijn allemaal ontzettend

Woningcorporaties mogen 13.000 huurwoningen extra verkopen

De Amsterdamse woningcorporaties mogen tot 2007 13.000 sociale huurwoningen extra verkopen. Dat is op 30 januari jl. besloten door de Amsterdamse gemeenteraad. Al eerder, op 1 januari 1998, kregen de corporaties de ruimte om 15.575 huurwoningen te verkopen. Met de ondertekening van het "Convenant verkoop sociale huurwoningen 2002-2007" door de gemeente Amsterdam, de Amsterdamse stadsdelen, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam, kunnen de woningcorporaties in totaal 28.575 sociale huurwoningen verkopen.

De gemeente Amsterdam wil dat de woningvoorraad in 2010 voor 35% uit koopwoningen bestaat. Op dit moment is dat slechts voor 19,4% het geval, terwijl het aandeel koopwoningen landelijk op 52% ligt. Naast de verkoop van sociale huurwoningen streeft Amsterdam ook naar een grotere verkoop van particuliere huurwoningen en de bouw van meer koopwoningen.

De 28.575 te verkopen huurwoningen zijn verdeeld over



Foto Karen Mulder

Duco Stadig, wethouder voor de volkshuisvesting en Fred Gersteling, secretaris van de Huurdersvereniging Amsterdam ondertekenen het convenant. Stadig is erg gelukkig met het draagvlak onder de Amsterdamse huurders.

alle stadsdelen, inclusief het nieuwe stadsdeel Amsterdam-Centrum. De stadsdelen bepalen zelf hoe de koopwoningen op wijkniveau worden verspreid. Dat is afhankelijk van de mate van eenzijdigheid van de woningvoorraad.

Het verkopen van sociale huurwoningen verloopt moeizaam. Om het verkooptempo te verhogen zullen stadsdelen en woningcorporaties alleen nog afspraken op hoofdlijnen maken en mogen de corporaties, in tegenstelling tot de particuliere eigenaren, een onbepaald aantal woningen splitsen.

Van de maximaal 28.575 te verkopen sociale huurwoningen

is de helft gereserveerd voor woningzoekenden met een middeninkomen. Het belangrijk voor Amsterdam dat deze middeninkomens geschikte woningen in Amsterdam vinden, omdat zij anders noodgedwongen de stad zullen verlaten.

Door deze verkoop van 28.575 sociale huurwoningen, op een totaal van 205.000 woningen in corporatiebezit, wordt het beschikbare aantal goedkope huurwoningen voor de lagere inkomens niet aangetast. De Amsterdamse woningvoorraad zal in 2010 voor 42% bestaan uit goedkope huurwoningen, dat is 20% meer dan de omvang van de doelgroep. [JM]

benieuwd naar het uiteindelijke aantal aanmeldingen en afgesloten nieuwe huurcontracten. In de eerste drie weken van de actie hebben ongeveer 140 illegale onderhuurders zich schriftelijk gemeld. In dit tempo zouden er tot 30 april (de sluitingsdatum) vijf- à zeshonderd aanmeldingen binnenkomen.

De illegale onderhuurder moet kunnen bewijzen dat hij op 2 februari dit jaar drie maanden in het huis heeft gewoond en drie maanden huur heeft betaald. Niet iedereen die zich aanmeldt zal dat kunnen aantonen. Maar als het tot enkele honderden contractomzettingen zou komen, dan zou de actie geslaagder zijn dan operatie Zoeklicht, zegt Van

Mechelen. Bij Zoeklicht speurt een projectgroep naar illegale onderverhuur. In ruim vijf jaar tijd zijn daarbij bijna 43 duizend woningen onder de loep genomen, waarvan er 5.200 werden bezocht. Het resultaat: 252 woningen werden teruggewonnen voor de legale verhuur.

De actie van Het Oosten is hoe dan ook zinvol, zegt Van Mechelen. Ook al zou het aantal omzettingen naar een legale huurovereenkomst uiteindelijk tegenvallen. Het aantal aanmeldingen biedt tenminste enige houvast om de omvang van het probleem te kunnen bepalen, terwijl Zoeklicht hiervoor geen enkele indicatie biedt. [VDT]

Nieuwe Woonwet bij Raad van State

De Tweede Kamer velt mogelijk nog voor de verkiezingen een oordeel over de nieuwe woonwet. Eind januari heeft het kabinet ingestemd met de nieuwe Woonwet van VROM-staatssecretaris Remkes. Het wetsvoorstel ligt nu voor advies bij de Raad van State. Met de nieuwe wet behoren de 101-jarige Woningwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) tot de verleden tijd.

De nieuwe Woonwet van staatssecretaris Remkes is vooral bedoeld om de rolverdeling tussen partijen in de volkshuisvesting aan te passen aan het beleid in de nota "Mensen, wensen, wonen". Gemeenten en corporaties krijgen bijvoorbeeld de plicht om te overleggen met individuele bewoners bij nieuwbouw- of renovatieplannen. Ook wordt de invloed van de huurdersorganisatie vergroot via een uitbreiding van de rol van de kantonrechter.

In het wetsvoorstel krijgt een aantal gemeenten ook de verplichting om een woonvisie op te stellen. In dit document wordt het rijksbeleid vertaald in lokale ambities voor de komende vijf jaar. De verplichting geldt in ieder geval voor steden, die in het kader van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) al een ontwikkelingsprogramma hebben geschreven. Provincies kunnen een woonvisie opstellen voor de overige gemeenten of ingrijpen in regio's waar onvoldoende wordt samengewerkt.

Prestatieplannen

De woningcorporaties moeten volgens de nieuwe regels op basis van de gemeentelijke woonvisies een prestatieplan maken. In de toekomst zullen zij ook meer activiteiten mogen ontplooiën op het vlak van woondiensten en woonmilieus. Wel zal de corporatiesector als geheel worden verplicht om de beschikbare middelen zo goed mogelijk in te zetten. Concreet zullen rijke corporaties met veel reserves meer moeten gaan bijdragen aan taken van hun armlastige collega's. Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting zal bovendien worden omgebouwd tot een toezichtorgaan, dat onder meer de doelmatigheid van corporaties controleert. Een organisatie die onvoldoende presteert, kan met de nieuwe woonwet in de hand worden gecorrigeerd. [JB]

P-team moet heiblok weer laten knallen over de stad

“Het blijft voorlopig sappelen en bikkelen”

Wordt er nog gebouwd in Amsterdam, en voor wie? Je kunt Het Parool niet openslaan of weer een andere deskundige of politicus luidt de noodklok. Dat er een probleem is, kan geen mens meer zijn ontgaan. Gestelde doelen voor de bouwproductie worden bij lange na niet gehaald. De oorzaken zijn inmiddels wel duidelijk, nu de oplossingen nog. De gemeente heeft alvast een 'P-team' geformeerd dat stagnerende projecten vlot moet trekken. De verwachtingen van het P-team zijn hoog. 'Failure is not an option'.

Bas Donker van Heel

Ze moeten dit jaar “zoveel mogelijk eerste palen” helpen slaan, de experts van verschillende gemeentelijke diensten die samen het P-team vormen. Het team werd in november 2001 operationeel en kreeg als budget eenmalig 11,3 miljoen euro mee. Dat moet nog wel worden gedeeld met een werkgroep die zich voor studentenhuysvesting inzet. Een verdeelsleutel is er niet.

Het enthousiasme waarmee wordt vergaderd is er niet minder om. Termen als referentiemodel, afroomregeling, actielijst, exploitatieopzet, ten principale bespreken en dat ligt op het stadsdeelbordje passeren in sneltreinvaart de revue. Op basis van één bijeenkomst zou taalchroniqueur Jan Kuitenbrouwer al een boekje met ‘ambotaal’ kunnen samenstellen. Ondertussen wordt wel degelijk creatief gezocht naar oplossingen binnen de marges van budget, rolverdelingen en regelgeving.

De rol van het team zal soms moeilijk aanwijsbaar zijn, beseft voorzitter Van Ginneken: “Het blijft voorlopig gewoon sappelen en bikkelen. Het mooiste is als je over twee of drie jaar kunt zeggen dat mensen werkelijk van je inspanningen profiteren. Verder zou het goed zijn als stadsdelen en de centrale stad elkaar wat gemakkelijker vinden dankzij onze bemiddeling. Trouwens, onze werkwijze, met de kennis en netwerken van al die verschillende diensten om één tafel, zou ook tot voorbeeld kunnen strekken.”

Blusteam

“De bij bouwprojecten betrokken partijen willen vanzelfsprekend hun gelijk halen”, zegt voorzitter Constan van Ginneken. “Een bouwvergunning moet sneller verleend of de bouwkosten zijn te hoog, voorbeelden genoeg. Het P-team wil zich natuurlijk niet door één van de partijen laten gebruiken. Idealiter willen we de situatie als het ware ‘van boven’ bekijken. Maar op dit moment is onze rol eerder een van brandjesblusser dan van scheidsrechter.”

Het budget van het P-team is inderdaad beperkt, erkent Van Ginneken. “Maar op zich is het vreemd dat de centrale stad moet betalen voor het in gebreke blijven van een andere partij. Je moet ontzettend

oppassen dat je geen precedenten schept. Bovendien moeten we het niet van onze miljoenen hebben. Daarvoor zijn de bedragen waarmee we te maken krijgen te groot. Een project als bij het Olympisch Stadion, met een gat van tien miljoen, is zo groot dat we ons budget alleen daaraan in één keer zouden kunnen opmaken. Zo werkt het dus niet. Hier gaan we verschillende varianten doorrekenen. Wat levert het bijvoorbeeld op als je woningen in de sociale sector na tien jaar verkoopt? Je moet eerst naar de opbrengsten kijken voordat je met geld over de brug komt.” Volgens de voorzitter zal het P-team niet alles zelf kunnen oplossen. Uiteindelijk moet de politiek zich buigen over de regelgeving.

De bouwstagnatie revisited



HET P-TEAM



“De vertragingsoorzaken zijn inmiddels onderzocht. Natuurlijk krijgt het gemeentebestuur aanbevelingen, ook van het P-team. Je kunt bijvoorbeeld de woningdifferentiatie per project best iets soepeler toepassen. Je hoeft niet op iedere plek dezelfde percentages sociale woningbouw te hanteren, als het over de hele stad maar in evenwicht is. Dat is politiek gezien misschien een heet hangijzer, maar je moet wel mogelijke oplossingen willen overwegen. Datzelfde geldt voor kwaliteitseisen of de verkoop van bepaalde sociale woningen.”

Ordering van Heerma

“Het gaat vaak gewoon om geld”, is de nuchtere vaststelling van P-teamlid Hans Tijl, afkomstig van het Grondbedrijf. “Je moet als een project dreigt te stagneren opnieuw gaan onderhandelen, met daaraan soms gekoppeld de vraag of het gemeentebestuur erin moet springen. In ieder geval zou ik heel graag zien welke verantwoordelijkheid iedere partij op zich neemt. Zo zijn er afspraken gemaakt over de woningbouw, maar de corporaties willen de tekorten niet dekken en wijzen naar de grondprijs – die gewoon de markt volgt – en de gestegen kosten. Over het laatste zeg ik: laat de deskundigen ernaar kijken. Maar de corporaties willen de rekening voor de extra kwaliteit die ze nastreven het liefst via een omweg bij de gemeente neerleggen.”

“Over de tekorten op de sociale woningbouw bij gemengde projecten wordt regelmatig heronderhandeld. De kosten worden binnen zo'n project verevend. Ga je als gemeente echter ook de grondprijs onder de markt koopwoningen verlagen, dan is dat een vorm van subsidiëring. Dat roept vragen op, want in de nieuwe orde-

OPDRACHT: trek allereerst de gestagneerde bouwprojecten vlot die al vergevorderd zijn. In tweede instantie ook de bouwprojecten die minder ver zijn gevorderd.

OPDRACHTGEVER: College van B&W.

MISSIE: zoveel mogelijk eerste palen helpen slaan in 2002.

GESCHIEDENIS: opereert sinds november 2001. Het plan voor een Productieteam ontstond in de zomer van 2001.

REDEN: de bouwstagnatie. De doelstellingen uit het programmakkoord worden bij lange na niet gehaald.

WERKWIJZE: vlottrekken van overleg, bemiddelen bij

heronderhandeling, financiële ondersteuning, nieuwe ideeën inbrengen.

BUDGET: 11,3 miljoen euro, te delen met de werkgroep studentenhuysvesting.

WIE: van links naar rechts:

Hans Tijl (Grondbedrijf), Margreet Stolk (SWD), Constan van Ginneken (SWD, voorzitter), Richard Mooser (SWD), Lies ter Voort (Bestuursdienst ROIB) en Christel Baeten (SWD, coördinator), Daniëlle de Boo (dRO) ontbreekt op de foto.

ning van de woningbouw die Heerma heeft ingevoerd, is voor de gemeente helemaal geen rol als subsidiegever weggelegd.”

“Misschien moet je inderdaad overwegen zo'n subsidieregeling in het leven te roepen, als je vaststelt dat die ordering van Heerma failliet is. Maar ik stel toch vast dat de corporaties over voldoende geld kunnen beschikken. Ze kunnen de komende jaren 28 duizend woningen verkopen, dat levert een paar miljard op. Laten we eens zien of ze kunnen groeien in hun nieuwe rol. We moeten met de corporaties echt in discussie ja.”

“Ondertussen is het wel zo dat de macht van de gemeente in het huidige stelsel tamelijk beperkt is. Ook al praten sommige raadsleden nog alsof het niet tot ze is doorgedrongen dat er nieuwe

afspraken over de woningbouw zijn gemaakt.”

Subsidiejunks

Lies ter Voort van de Bestuursdienst ROIB werkte eerder bij het Projectmanagementbureau. Ze is dus bekend met het samenbrengen van langs elkaar heen werkende partijen. Als voorzitter van de werkgroep stadsdeelplannen is ze binnen het P-team de specialiste op het gebied van bestuurlijke procedures.

“Respect voor de verschillende rollen is de basis voor succes”, zegt Ter Voort. “Maar wat me bij de gestagneerde bouwprojecten opvalt, is dat het vaak simpeler is dan het lijkt. Het echte probleem is vaak een geldkwestie. Het wordt alleen verergerd doordat partijen de neiging hebben zich in te gra-

ven. Je moet dan voorzichtig aan die posities gaan werken, de boel losweken. Dan komt een echte oplossing in zicht. Verschillende mogelijkheden worden doorgerekend en als sprake is van verlies moet dat worden gedeeld.”

Dat klinkt inderdaad eenvoudig. Maar heeft het P-team ook invloed op bijvoorbeeld de rol van de corporaties als projectontwikkelaars? “We constateren dat hun berekeningen soms niet goed zijn. Ze hebben wel grootse plannen, maar als verlies dreigt veranderen ze in subsidiejunks, dan mag de gemeente inspringen. Wij noch het gemeentebestuur hebben invloed op de gang van zaken binnen de corporaties. Maar een enkele keer denk ik: als je je nieuwe rol niet aankunt, word dan weer gewoon sociaal verhuurder.” ■

Rekenfouten, dure aannemers en gebrekkige afstemming

Overall in Amsterdam hebben woningbouwprojecten de afgelopen jaren vertraging opgelopen. Soms zijn de gestegen bouwkosten schuldig aan het uitstel. Dan weer lopen projectleiders tegen rekenfouten of herhuisvestingsproblemen op. Ook in de Watergraafsmeer en Osdorp wachten bewoners nog altijd op hun nieuwe huis.



Park de Meer in de verlenging

Ron Tolman zal blij zijn als het weer winter wordt. Volgens de jongste planning zullen dan de laatste bulldozers en hijskranen uit Park de Meer zijn vertrokken. Zelf zal de voorzitter van de bewonersvereniging tegen die tijd al weer een maand of zes in zijn nieuwe woning zitten. De straten zijn geen modderpoelen meer en kinderen kunnen veilig spelen op de auto-vrije Esplanade. Anderhalf jaar later dan gepland is in december de wijk op het voormalige Ajax-terrein eindelijk af.

De eerste vertraging in de Watergraafsmeer deed zich al voor tijdens de inspraakprocedure. “De ontwikkelaar vond de wijk te duur worden en wilde opnieuw met het grondbedrijf onderhandelen”, vertelt Tolman. Eerder had de bewonersvereniging bij het stadsdeel voor elkaar gekregen dat de woningprijzen werden bevroren. De bouwkosten bleven echter vrolijk door stijgen. Tolman kan de stap van de ontwikkelcombinatie dan ook best begrijpen. “Maar de zaak lag aan het begin wel meteen een maand of drie stil.”

Ingrijpender was de meefout bij het ontwerp van een geluidscherm langs de Aro. Gemeentelijk bureau Omegam bleek bij de berekening van de juiste hoogte een verkeersstroom over het hoofd te hebben gezien. Het stadsdeel kwam erachter toen de gemeente Diemen een ingenieursbureau inschakelde voor een second opinion. Er moest een nieuwe geluidswand komen, maar die kon niet op tijd worden geleverd. Een half jaar lang mocht er daardoor geen enkele bouwvergunning worden verleend. Het leverde de gemeente een schadepost op van ruim een half miljoen euro.

‘Turnkey’ niet sneller

Vertragingen bleven ook tijdens de bouw opspelen. “Sommige huizen werden later opgeleverd, omdat de kwaliteit van de woningen slechter bleek te zijn dan verwacht”, verklaart Tolman. De aanleg van wegen en kabels liep eveneens achter op schema. “Het is de ontwikkelaar niet gelukt om het werk van de verschillende partijen op elkaar

af te stemmen. In een deel van de wijk wordt al gewoond, maar een verharde toegangsweg is er nog niet.”

Projectleider Henk Langestraat van Park de Meer cv – een combinatie van BAM Vastgoed Ontwikkeling, Woningbedrijf Amsterdam en de Dageraad – erkent de vertragingen. Ook al probeert hij het beeld van een door pech achtervolgde woonwijk te nuanceren. Zijn grootste tegenvaller was de aanleg van de infrastructuur. “Daar is het inderdaad minder goed gelukt om alle partijen op elkaar aan te laten sluiten.” Als ontwikkelaar had hij juist met de gemeente Amsterdam afgesproken om de woonwijk ‘turnkey’ op te leveren. Een unicum voor de stad, want meestal organiseert de overheid zelf de inrichting van de openbare ruimte. Of in dit geval de nieuwe verhoudingen ook hebben geleid tot een kostenbesparing, kan Langestraat niet zeggen. Sneller verliep de aanleg in elk geval niet. “We hebben wel allerlei ontwerpprocessen in elkaar kunnen schuiven, maar waren uiteindelijk later klaar dan gepland.”

Eigen dynamiek

Ondanks de late oplevering ziet stadsdeel Oost-Watergraafsmeer in de ervaringen met Park de Meer geen reden om de openbare ruimte voortaan zelf weer in te richten. “Per geval zul je moeten bekijken of ‘turnkey’ oplevering zinvol is”, verklaart projectleider Patrick Folmer. Hij is het dan ook niet eens met wethouder Ruimtelijke ordening Duco Stadig, die deze constructie na problemen op IJburg in de ban wil doen. Stadsdelen krij-

Park De Meer



gen ook niet per definitie meer voor elkaar dan private partijen. Zo worstelt Folmer zelf al weer een tijdje met de aansluiting van Park

de Meer op de Middenweg. Het Gemeentevervoerbedrijf is het niet eens met de manier waarop het stadsdeel de trambaan wil kruisen.

Ron Tolman mag hierover al vijf jaar geleden bij de voorganger van Folmer aan de bel hebben getrokken. Maar de kwestie is nog steeds

niet opgelost. Tot verdriet van de bewoners, die nog langer op een veilige aansluiting moeten wachten dan ze hadden gehoopt.

Vernieuwing Zuidwestkwadrant vertraagd

Het heeft een jaar extra rekenwerk en overleg gekost. Maar eind mei glijden eindelijk de eerste damwanden aan de Osdorpse Wolbrantskerkweg de klei in. Niet lang erna volgen de heipalen voor zes nieuwe woontorens van corporatie Het Oosten. Een jaar geleden zag de toekomst van dit woningproject er nog somber uit. De aannemer had een offerte uitgebracht, die vijftig procent hoger lag dan was verwacht. Op een forse bezuinigingsronde volgden nieuwe onderhandelingen met de gemeente. De erfpachtsom ging omlaag en er kwamen meer bedrijfsruimten en inpandige parkeerplaatsen. Ook werd het economisch eigendom van de 243 appartementen overgeheveld naar een grote belegger met meer geld in kas.

Frank Bijdendijk, directeur van Het Oosten, is blij dat het project met deze aanpassingen toch kon doorgaan. Vooral over de financieringsconstructie met Vesteda is hij tevreden. "De stijging van de bouwkosten is een structurele zaak. Daarom hebben we gekozen voor een duurzame oplossing die ook kan worden ingezet op andere locaties." In de deal over de Wolbrantskerkweg zat al de overdracht van een geplande woontoren aan de Pieter Calandlaan. Aanvankelijk kwamen hier koopwoningen, maar op verzoek van Vesteda zijn die omgezet in dure huurappartementen. Het blok ernaast met tachtig koopwoningen ontwikkelt Het Oosten zelf.

Sloop vervangt renovatie Opluchting klinkt ook door in de stem van Sandra Roelofs. Vanuit het projectbureau Zuidwestkwadrant coördineert zij de vernieuwingsoperatie in dit zuidwestelijk deel van Osdorp. De afgelopen jaren heeft ze regelmatig

gebeuren." Met de nieuwbouwprojecten wordt ook de vaart in de herstructurering van de wijk gehouden. In de afgelopen jaren zijn er al enkele honderden woningen opgeknapt en is er een stadspark aangelegd. Voor 2006 moeten er nog meer dan tweeduizend nieu-

/nieuwbouw." Complexen die toch nog worden opgeknapt, zullen volgens haar daarom minder rigoreus onder handen worden genomen. Hoogstens worden de plinten aangepakt en gaat er een verfje over de gevel en de kozijnen.

Met de omslag naar meer sloop heeft Roelofs op zich geen problemen. Veel bewoners zijn er voorstander van. Bovendien gaan nieuwe gebouwen twee keer zo lang mee als gerenoveerde panden. De nieuwe uitgangspunten zorgen alleen wel voor extra vertalingen. "Allerlei procedures moeten over worden gedaan. Ook loopt de herhuisvesting van bewoners in slooppanden moeizaam,

Als puntje bij paaltje komt, willen corporaties geen enkel risico nemen

telefoontjes van bewoners gehad, die niet begrepen waarom de bouwterreinen zo lang braak lagen. "Vaak hadden de mensen heel snel hun oude woning moeten verlaten. Vervolgens zagen zij na sloop van hun flat jarenlang niets

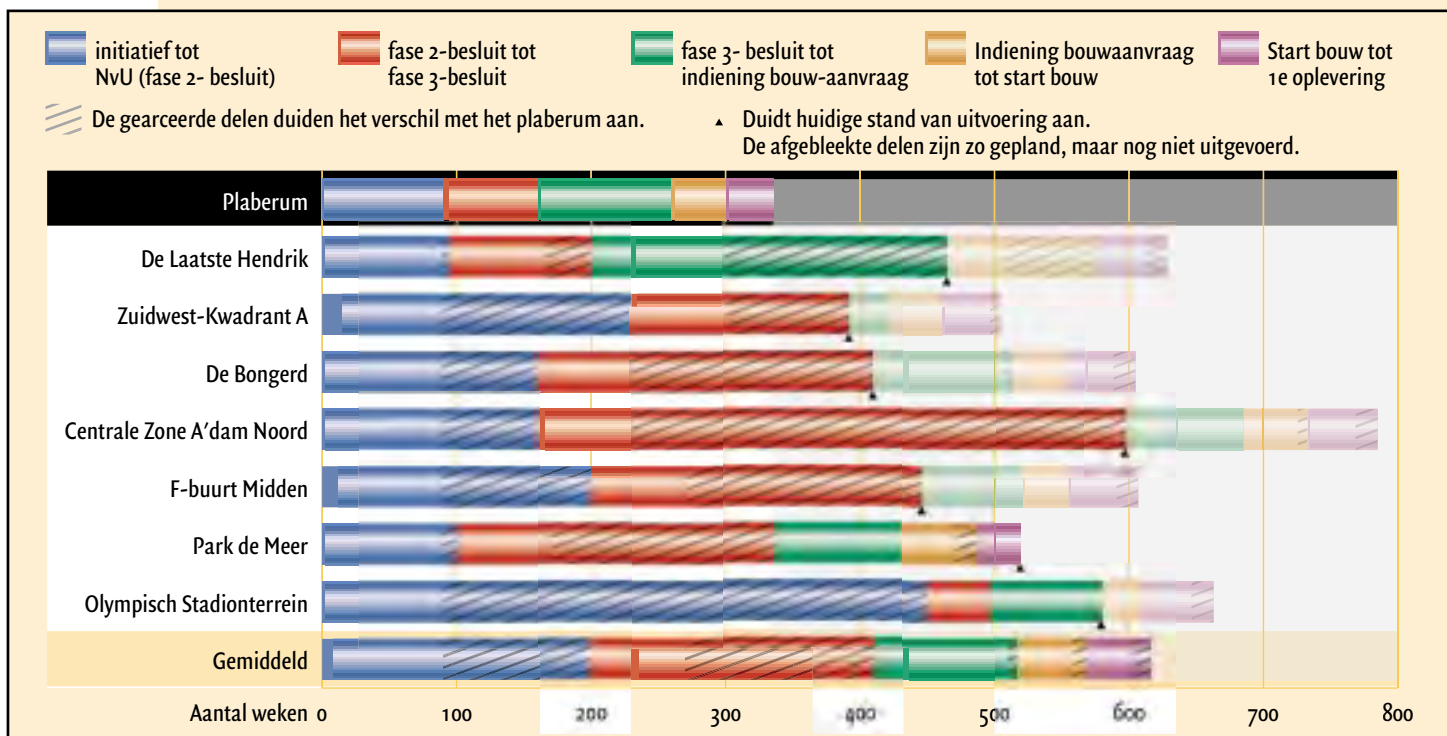
we huur- en koopwoningen bij komen. "Oorspronkelijk was het idee om het merendeel van de flats ingrijpend te renoveren. Maar de ervaringen van de afgelopen jaren maakten duidelijk dat dit financieel veel moeilijker ligt dan sloop-

De Wolbrantskerkweg in Osdorp



VOORTGANG PROJECTEN

Locatie	De Laatste Hendrik	Zuidwest Kwadrant A	De Bongerd	Centr. Zone A'dam Noord	F-buurt Midden	Park de Meer	Olympisch Stadionterrein
Aantal woningen	76	190	1604	2924	179	705	924
Aantal deelprojecten	1	3	4 fasen	9 gebieden	1	6	6

**Doorlooptijden van een aantal projecten ten opzichte de planning**

Ijkpunt is het Plan- en besluitvormingsproces Ruimtelijke maatregelen, oftewel het Plaberum. Dat wordt al sinds de jaren tachtig gebruikt om de planontwikkeling te stroomlijnen. Er zit een aantal vaste meetpunten in zoals het initiatief, de Nota van Uitgangspunten, het Fase 3 besluit, de bouw-aanvraag, de start bouw en de eerste oplevering. Deze worden voor alle nieuwbouwprojecten in Amsterdam bijgehouden in het Basisbestand Woningbouwlocaties. In het Plaberum zijn voor de totstandkoming van de verschillende producten minimale tijdsperiodes aangegeven.

Op het moment vertragen en stagneren er veel projecten. De verwachting is dan ook dat veel projecten de planning volgens het Plaberum niet halen. Dat is te zien in deze grafiek waarin de voortgang van een aantal projecten is vergeleken met die planning.

Het is moeilijk om van de projecten het moment van het eerste initiatief aan te geven, dat wordt vaak niet vastgelegd. Daarom gaat het bij de periode van initiatief tot Nota van Uitgangspunten vaak om een schatting. De meeste projecten uit bovenstaande grafiek zijn nog niet opgeleverd, waardoor het beeld gunstiger lijkt dan het is: de vertraging tot de eerste oplevering kan nog niet worden gemeten. Het gaat nog om geplande start bouw en opleverdatum en het is verre van zeker dat die planning ook gehaald wordt, gezien de vele projecten die in het afgelopen jaar vlak voor de start bouw zijn vertraagd of zelfs stil komen te liggen. Uit de grafiek blijkt dat de meeste vertraging toch zit in de periode tot het fase 3 besluit. Over die periode wordt meer dan twee keer zo lang gedaan dan gepland. De in de grafiek opgenomen projecten doen trouwens ook over het totale proces bijna twee keer zo lang als gepland.

omdat er zo weinig nieuwe woningen worden opgeleverd. Er is sprake van een vicieuze cirkel." Er zijn overigens meer zaken die je als projectbureau niet in de hand hebt. "Bij de renovatie van de flats rond de Hertingenstraat hebben we veel last gehad van capaciteitsproblemen bij de aannemer. Niemand had ooit kunnen denken, dat de bouwmarkt

zo overspannen kon raken als nu is gebeurd."

Leergeld

Als er geen gekke dingen meer gebeuren, zal de opknopbeurt van de zuidwesthoek in 2006 worden afgerond. Dat is twee jaar later dan gepland. Voor de grootschalige vernieuwing die de rest van de Westelij-

ke Tuinsteden staat te wachten, belooft dit uitstel weinig goeds. Toch blijven de betrokkenen optimistisch over de voortgang van dit mega-project. "Soms moet je een beetje oefenen in een kleiner gebied om erachter te komen wat wel en niet werkt", merkt Wim Rijkaard op. De stadsdeelcoördinator van het Zuidwestkwadrant beschouwt de ervaringen

in Osdorp als leergeld voor de toekomst. De afgelopen jaren heeft hij zich wel geërgerd aan de opstelling van de corporaties. "Om het hardst lopen ze te roepen dat ze ook kunnen ontwikkelen. Maar als puntje bij paaltje komt, blijkt dat ze geen enkel risico willen lopen. Ik heb altijd geleerd, dat dit een essentieel onderdeel van het ondernemerschap is." ■

De wonderere wereld van de grondprijs

Staatssecretarissen, projectontwikkelaars, corporaties. Wie heeft er de laatste jaren niet publiekelijk zijn ergernis geuit over het grondbeleid van Amsterdam? Remkes betitelt de hoge grondprijzen en erfpachtopbrengsten in dit blad als 'de eenarmige fruitautomaat van Amsterdam'. Maar kan het anders? Voor Amsterdam bepaalt de waarde van de woning de waarde van de grond. Dat lijkt vreemd, maar daarmee wijkt Amsterdam niet af van de praktijk in andere gemeenten. Het probleem is alleen dat de woningen de grond zo duur maken. De wonderere wereld van de grondprijs.

Ilse Kuiper

Trekt het Grondbedrijf zich de kritiek op de hoge grondprijzen aan? Het lijkt er wel op, gezien het recente voorstel om de bouw van sociale huurwoningen te 'subsidieren' met veertienduizend euro. Projectontwikkelaars en corporaties beweren al langer dat zij mede vanwege de hoge grondprijzen niet rendabel kunnen bouwen. Elke nieuwe sociale huurwoning zou een tekort opleveren van meer dan 45 duizend euro, een verlies dat steeds moeilijker te compenseren valt uit de opbrengst van koopwoningen. Al eens eerder is er wat afgedaan van de grondprijs, die circa tien duizend euro bedraagt voor een sociale huurwoning en gemiddeld negentigduizend euro of meer voor een koopwoning. Maar die korting bracht geen ommekeer.

Maar hoe stelt de gemeente die bedragen eigenlijk vast? Zoals gezegd doet ze dat door te kijken naar wat er op de grond staat. Amsterdam hanteert de zogenoemde residuele benadering. Daarin is de grondprijs

gelijk aan de nieuwbouwwaarde van het pand min de som van bouwkosten en bijkomende kosten. Stel: de nieuwbouwwaarde van een gebouw is € 500.000,-, de bouwkosten bedragen € 300.000 en de bijkomende kosten zijn € 100.000,-. Dan bedraagt de grondprijs € 100.000,-.

Hoe hoger de waarde van het gebouw dat er op staat, des te hoger de prijs die voor de grond moet worden betaald. Een appartementencomplex van tienhoog levert de gemeente veel meer op dan een serie rijtjeswoningen. Maar ook een luxere uitvoering van een huis leidt tot een hogere grondprijs. Critici noemen dit het jacuzzi-effect, een boete op kwaliteitsverbetering. Gemeenten en projectontwikkelaars hebben onlangs een convenant gesloten waarin deze ontsporing wordt afgezworen: luxe in de afwerking mag zich niet langer vertalen in een hogere grondprijs.

De grondprijzen volgen de marktprijzen van huizen. En als de verkoopprijzen van woningen sterker stijgen dan de bouwkosten, neemt het aandeel van de grond - de zogeheten grondquote - in de totale woningprijs toe. Was de 'grondquote' in 1991 nog 22,7%, in 1998 steeg die naar 26,6% en in 2001 naar 30%. Het is moeilijk te schatten hoeveel de grondquote momenteel bedraagt, omdat de markt behoorlijk in beweging is: verkoopprijzen lijken minder sterk te stijgen dan in het verleden, terwijl er aanwijzingen zijn dat de bouwkosten nog wel stijgen. Voor de gemeenten die de grondprijs berekenen volgens de residuele waarden blijft er minder over van de grondprijs.

Grondquote

Niet alle gemeenten berekenen de grondprijs zoals Amsterdam. Som-

ALLEMAAL EEN JACUZZI!

Meer luxe in de afwerking mag zich niet langer vertalen in een hogere grondprijs. Dat hebben VROM, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en de Vereniging van Nederlandse Projektontwikkeling Maatschappijen onlangs in een convenant besloten (Neprom). "Bij de berekening van de gemeentelijke gronduitgiftepreisen is de kwaliteit van de te bouwen woningen uitgangspunt, en kleine wijzigingen in het woningontwerp en meerwerk leiden niet tot een hogere grondprijs." Aldus het convenant "Grondprijnsbeleid en woningkwaliteit". De jacuzzi kan dus weer voor de oplevering worden ingebouwd.

mige gaan uit van een gemiddelde grondquote. In het middensegment is dat volgens onderzoeksinstituut Nyfer uit Breukelen meestal zo'n dertig procent. Gemeenten gaan hierbij uit van de redenering dat zij kosten moeten maken, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken van de grond (ca. € 50,- per m²). Voor een huis van € 328.000,- moet een grondprijs van ongeveer € 98.000,- worden betaald. Stel dat voor de bouw van dit huis 480 m² grond nodig is, dan kost het bouwrijp maken € 24.000,-. De ruwe grond is dus € 98.000,- minus € 24.000,- = € 74.000,- waard. Als je berekent wat de agrarische waarde van de grond is (tussen de € 15,- en € 30 per m²) dan is het evident dat de gemeente lekker binnenloopt. Per woning gaat het om duizenden euro's grondwaardestijging.

Grondspecialist dr Erik Louw van het OTB van de TU Delft schat dat een bestemmingswijziging de

De bouwstagnatie revisited

Friso de Zeeuw, Bouwfonds: het tekort op een woning uit de sociale woningbouw is opgelopen tot 50.000,- à 75.000 euro per woning



als ik het voor het zeggen had

De Amsterdamse woningmarkt: verhuishagena en eenarmige bandieten

Johan Remkes
Staatssecretaris VROM

De Amsterdamse woningmarkt heeft veel weg van een oude sovjetwinkel. Daar stonden lange rijen voor de deur. Binnen regeerden norske verkoopsters, die geen boodschap hadden aan hun klanten. Op de grotendeels lege schappen stonden wat spullen die door een autistische plan-economie waren uitgebraakt.

De woningmarkt is al even eenzijdig. Het merendeel van de woningen in Amsterdam bestaat grotendeels uit kleine huurhuizen, terwijl hogere en middeninkomens schreeuwen om grotere woningen, vooral in de koopsector. Mensen uit die groepen trekken hun consequenties en stemmen met de verhuishagena. Daardoor verliest de stad mensen die keihard nodig zijn, zoals agenten, leraren en verpleegkundigen.

Gelukkig is er inmiddels wel een nieuw woningvoorraad-beleid, zijn er afspraken gemaakt over de verkoop van 58 duizend woningen en wordt er geherstructureerd in de Bijlmermeer (en binnenkort ook in de Westelijke Tuinsteden en in Noord). Maar het veranderingsproces verloopt nog niet bepaald snel. Weliswaar verdubbelt het percentage koopwoningen van 17 naar 35% in 2010, maar in vergelijking met andere steden blijft het toch nog erg laag.

Er moeten enorm veel nieuwe woningen worden gebouwd, maar de nieuwbouw stagneert. Dat heeft vele redenen en is zeker niet alleen de schuld van de gemeente. Aan de andere kant: het zou een stuk schelen als de gemeentelijke eisen wat minder gedetailleerd zouden zijn. De gemeente moet

inderdaad de regie hebben, maar niet op de vierkante mil-limeter.

Ook de woningbouwcorporaties kunnen bijdragen aan een oplossing van het probleem. Ze moeten echt veel meer huur-woningen verkopen dan ze nu doen.

Bovendien moeten ze de huurder meer ruimte geven om aan zijn huis te werken. Het is logisch dat mensen een woning naar hun smaak en behoeften kunnen inrichten. Daarbij mogen ze niet door pietluttigheid worden gehinderd. Natuurlijk moeten er redelijke grenzen zijn, maar te veel corporaties houden nog strikt vast aan de bepaling dat een huurder zijn woning bij vertrek in de oude staat terug moet brengen.

Niet alleen huurders, ook kopers moeten meer vrijheid krij-gen. Ze moeten meer hun eigen architect kunnen zijn. Gemeenten, corporaties en bouwers moeten de koper ruim-te laten om zelf zijn huis vorm te geven. De particuliere opdrachtgever staat nu tegenover een machtsblok, dat zich verstoppt zich achter fabeltjes als: "de mensen willen dat niet" en: "ze kunnen dat niet, want het wordt lelijk." Pater-nalistische onzin: de burger verdient een kans. Dat het pri-ma kan blijkt op Borneo Sporenburg, en ook op het Stei-gereiland zal het straks lukken.

Er doet wel meer bakerpraat de ronde. Bijvoorbeeld dat allochtonen niet geïnteresseerd zouden zijn in het kopen van hun huurwoning. Onder Turken en Marokkanen staat particulier woningbezit juist zeer hoog aangeschreven.

Wie een huis wil kopen in Amsterdam moet trouwens met een enorme zak geld aankomen. Ik erger me nogal aan de eenarmige bandiet van het Amsterdamse grondbeleid. Ik ken het geval van een koper die in Westerpark voor 610 duizend gulden een appartement kocht. 277duizend gulden daarvan was nodig om de erfpacht af te kopen. Het gemeen-telijke grondprijnsbeleid heeft trouwens ook nadelige gevol-gen voor het bouwproces.

Gelukkig heeft het Grondbedrijf zelf ook het idee dat er iets moet gebeuren. Om de stagnerende nieuwbouw weer op gang te helpen heeft het een nieuw plan gelanceerd. Het wil 14-duizend euro korting op de grondprijns geven voor elke nieuw te bouwen sociale huurwoning. Wethouder Stadig bekijkt het plan binnenkort.

Mij lijkt het een stap in de goede richting. Maar er zijn er nog heel wat nodig in Amsterdam. ■



De bouwstagnatie revisited

grondprijs meer dan kan verdubbelen. De boeiende vraag is vervolgens wie dat in zijn zak mag steunen, de oorspronkelijke eigenaar (bijvoorbeeld een boer) of de grondkoper. Louw: "Van die waardstijging wil de boer bij verkoop van zijn landbouwgrond natuurlijk een gedeelte terug zien. Maar de grondkoper, zoals de gemeente of projectontwikkelaar, zegt op zijn beurt dat die boer daarvoor niets hoeft te doen. Het is dus een kwestie van onderhandelen, waarbij een projectontwikkelaar over het algemeen geneigd is meer te geven voor de grond dan de gemeente."

Hoge grondprijs, dure woningen?

Het is een veelgehoord argument dat woningen onbetaalbaar worden vanwege de hoge grondprijzen. Maar het omgekeerde is het geval: de grondprijzen zijn gestegen omdat de woningen zo duur zijn geworden. Geurt Keers, Rigo Research: "Het Rigo heeft wel eens een onderzoek gedaan naar verschil in grondprijzen tussen het oude centrum van Leiden en een nieuwbouwwijk aan de rand van de stad: daartussen bleken geen grote verschillen te zijn, mits het natuurlijk om een identiek project gaat. Zijn de projecten verschillend: bijvoorbeeld luxe koopwoningen ten opzichte van goedkope huurwoningen, dan wijken de prijzen al snel behoorlijk af. Dat geldt ook voor de deelgebieden binnen een locatie. In het centrum van Amsterdam zal gelden dat grond aan een goed gedeelte van de Herengracht duurder is, dan ergens achteraf in de Jordaan. Ook in nieuwbouw, bijvoorbeeld in IJburg, zie je dergelijke lokale verschillen: uitzicht op het water is nu eenmaal gewilder dan een achterafstraatje. Maar deze ver-

schillen zijn binnen een gemeente marginaal."

Ook Friso de Zeeuw van het Bouwfonds, een van de grootste projectontwikkelaars van Nederland, wil zich niet voegen in het koor dat klaagt over hoge grondprijzen. Dat er bijvoorbeeld zoveel wordt geklaagd over de prijs/kwaliteitverhouding op IJburg komt volgens hem door andere oorzaken: "Als ontwikkelaar zijn we daar met twintig andere partijen aanwezig (dat is teveel); er is een optelsom van allerlei kwaliteitseisen (hoogstandjes op architectuurgebied en milieueisen) en bovendien zaten we vast aan de rigide regel om 30% sociale woningbouw in ieder nieuwbouwproject te creëren. Gelukkig zijn er plannen om deze regel om te zetten in 'per saldo 30%' zodat wat op het ene project minder wordt gebouwd, op het andere gecompenseerd kan worden: dat geeft meer flexibiliteit. Op IJburg geldt echter nog de eis van 30%. Als je nu nagaat dat op een woning uit de sociale woningbouw door de stijgende bouwkosten en de kwaliteitseisen het tekort is opgelopen tot 50.000,- à 75.000 euro per woning, dan begrijp je dat we dat geld als ontwikkelaar ergens vandaan moeten halen. Gedeeltelijk hoesten we dat zelf op. Gedeeltelijk wordt het betaald uit de verkoopprijzen op koopwoningen. Dus kopers van een koopwoning betalen indirect mee aan de sociale woningbouw, hetgeen de prijs/kwaliteitverhouding in dit segment ook niet ten goede komt." Friso de Zeeuw vindt die dertigprocentnorm lang niet altijd relevant. Verder moet er volgens hem meer flexibiliteit komen in verhuurmogelijkheden van sociale woningbouw: een sociale huurwoning bijvoorbeeld eerst in de vrije verhuur doen, vervolgens als sociale huurwoning verhuren en



vervolgens verkopen. Als derde oplossing wil hij de kwaliteitseisen van sociale woningbouw wat temperen. Kan het niet ietsje minder? "En het casco bouwen, zoals wethouder Duco Stadig propageert? "Dat vind ik op zich een goed idee, maar het zal mij benieuwen hoe de gemeente Amsterdam omgaat met het vergunningsstelsel op casco: juist Amsterdam

schrijft enorm veel voor als het gaat om bouwregels." Tenslotte lijkt het hem toch een goed idee de grondprijs bij sociale woningbouw nog verder omlaag te brengen. Het voorstel van het Grondbedrijf moet hem dus als muziek in de oren klinken. Alleen: gaan behalve corporaties ook commerciële ontwikkelaars van deze startsubsidie profiteren? ■

GEMIDDELDE PRIJS IN € PER M² BOUWGROND (incl.BTW)

Provincie	2001			gemiddelde prijs in 2000	stijging 2001 t.o.v. 2000
	Minimum	maximum	gemiddeld		
Groningen	54,-	162,-	105,-	93,-	13%
Friesland	76,-	176,-	116,-	101,-	15%
Drenthe	95,-	196,-	142,-	114,-	25%
Overijssel	135,-	343,-	185,-	152,-	22%
Gelderland	135,-	433,-	243,-	176,-	38%
Flevoland*	189,-	379,-	279,-	152,-	84%
Utrecht*	325,-	352,-	338,-	365,-	7%
Noord Holland	162,-	920,-	349,-	254,-	37%
Zuid Holland	126,-	676,-	403,-	277,-	45%
Zeeland	103,-	189,-	140,-	132,-	6%
Noord Brabant	108,-	325,-	203,-	170,-	19%
Limburg	100,-	216,-	149,-	148,-	1%
Nederland	54,-	920,-	219,-	178,-	23%

Bron: Bouwcentrum Expo BV (cijfers bewerkt door Vereniging Eigen Huis)
 *= gebaseerd op beperkt aantal waarnemingen

Op stap met ... huurteam Oud-West

'Binnenkort kom ik hiero langs met taart'

"Hé jongen", roept een oudere Amsterdamse als ze Sergio Sanzana ziet. "Ik zal je wat vertellen, ik krijg vierhonderd euro terug en ook nog 'es huurverlaging. Binnenkort kom ik hiero langs met taart." Sergio werkt bij huurteam Oud-West. Hij had vastgesteld dat haar huur niet in overeenstemming was met de kwaliteit van de woning en haar geholpen de huur te verlagen. Op die manier bespaarde het team de huurders in Oud-West in vier jaar tijd zo'n 500 duizend euro aan woonlasten.

Liesbeth Klumper

Na wat wrikken gaat de voordeur open. De bewoner verwacht Sergio Sanzana van het huurteam Oud-West en leidt hem direct binnen naar een kamer aan de voorkant. "Ik weet dat ik teveel huur betaal", opent de bewoner direct maar. "Daar ga ik van uit, maar ik wil weleens weten hoe of wat. Bovendien vind ik het belangrijk dat het stadsdeel weet wat zich achter de gevels afspeelt. Daar kan beleid op gemaakt worden."

Huurteam Oud-West is op pad en de Elisabeth Wolfstraat is aan de beurt. Bewoners die reageerden op een huis-aan-huis circulaire worden nu bezocht. Het huurteam kan ze vertellen of ze een reële huur betalen. En passant geven de woningbezoekers de gemeente een betere kijk op de particuliere

woningvoorraad. De papieren en de echte werkelijkheid liggen vaak mijlenver uit elkaar. Deze woning bijvoorbeeld staat bekend als één zelfstandige woonruimte, maar één blik binnen leert dat de woning is gesplitst in twee onzelfstandige woonruimtes. De bewoners delen gang, douche, keuken en toilet en hebben elk een huurcontract. Sanzana meet de grootte van de woningen met een laserapparaatje en bekijkt de staat van onderhoud. Vochtplekken in het keu-

ders. "Ik woon hier zeven jaar maar heb nog nooit iets van service gemerkt." Sanzana legt uit dat huurders recht hebben op een specificatie van de gemaakte kosten. "Wat jullie betalen aan servicekosten moet je zien als een voorschot. Als de huisbaas niet duidelijk kan maken waar het aan op is gegaan kan je terugvordering eisen over de laatste vijf jaar, dat is het maximum."

Het is even stil. Die informatie moeten de huurders even verwer-

steeds vaker komen er klachten binnen van huurders van corporatiewoningen

kenplafond wijzen op een lekkage en aan een doorslaande muur in de gang is ook al lang niets gedaan. De huisbaas kan gesommeerd worden die klachten aan te pakken, maar de kale huur is volgens het puntensysteem niet te hoog, vertelt hij de bewoners.

VOORSCHOT

De post 'servicekosten' is wel erg hoog. "Ik vraag me sowieso af waarvoor we eigenlijk servicekosten betalen", zegt een van de huur-

ken. "Ik weet niet of we dat wel moeten doen", zegt de ene dan. "We kennen die huisbaas vaag en het is een aardige man, hij stuurt ons ieder jaar een kerstkaart. Eigenlijk zijn we wel tevreden." Voor Sanzana is daarmee de kous af. Het huurteam verwerkt de bevindingen in een computersysteem, waarmee de zaak gesloten is. "De huurders zijn tevreden en dat is de norm", vertelt hij later in het kantoor van het huurteam. "Wij bepalen aan de hand van het puntensysteem of de huur te hoog is. Als dat zo blijkt te zijn is het aan de huurders om te beslissen of ze er iets aan willen doen. Wij bieden daarbij hulp aan, als een soort bemiddelingsinstituut onderhandelen wij nogal eens met huisbazen. Een enkele keer gaan we zelfs mee naar de kantonrechter, maar het is aan de huurders of ze zo'n proces in willen. Niet aan ons." Intussen is Sanzana's collega Jaap van der Steen op huisbezoek in de De Clercqstraat. Een ouder echtpaar heeft daar gereageerd op de circulaire van het huurteam. Van der Steen: "Bij oudere mensen merk je vaak een ontzag voor de huisbaas. Die past in het bekende

Het huurteam kan bewoners vertellen of ze een reële huur betalen. Bij oudere mensen merk je vaak een ontzag voor de huisbaas. Die past in het bekende rijtje: huisdokter, pastoor en schoolmeester.



rijtje: huisdokter, pastoor en schoolmeester. Tegen zo iemand ga je niet in." Klachten hebben ze niet, melden de bewoners. Alles is prima in orde. "Maar als jullie willen opmeten, dan ga je je gang maar."

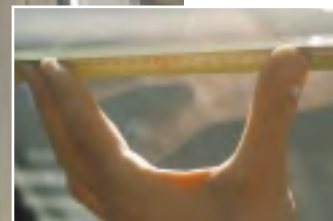
Eigenhandig

De heer des huizes kijkt steeds bij Van der Steen over de schouder als die zijn bevindingen noteert. Hij woont al 65 jaar op de verdieping en had vroeger zijn zaak op de begane grond. De woning heeft hij eigenhandig opgeknapt. "Vijfentwintig mille heeft het me gekost, dat is natuurlijk een hele investering voor een huurwoning, maar ik hoopte dat ik het ooit zou kunnen kopen. Dat moment kwam ook, maar toen bleek dat die 25 duizend euro nog eens boven op de koopprijs kwam heb ik het niet gedaan. Ik vond dat absurd. Zo betaal je twee keer."

Van der Steen heeft inmiddels alle gegevens genoteerd en wil met de berekening beginnen. "Wanneer is dat dubbele glas erin gekomen?" Het echtpaar verschilt van mening. Er moeten tenslotte fotoboeken aan te pas komen. Ze krijgen uitleg over het puntensysteem. "Ja dat is goed hoor, ik begrijp er toch niks van", reageert mevrouw. De uitkomst wekt meer interesse. Ze is blij verrast als blijkt dat de maximaal redelijke huur zo'n vijftwintig euro lager ligt dan wat nu wordt betaald.

Dan zijn er ineens toch klachten: de intercom die het al maanden niet doet, de lekkende afvoerpijp waardoor de was op het balkon niet meer droogt en de schimmelige muur in de achterkamer. Van der Steen verwijst ze naar de behorende makelaar en laat zijn kaartje achter voor het geval de bewoners hulp nodig hebben.

"Dit zie je vaak", vertelt hij even



Als het huurteam langskomt wordt de grootte van de woningen gemeten met een laserapparaatje en de staat van onderhoud opgenomen.

De huisbaas kan vervolgens gesommeerd worden gebreken aan te pakken.

later op straat. "In eerste instantie zeggen de bewoners dat er geen klachten zijn, maar als je een tijdje binnen bent geweest komen ze toch met onderhoudsproblemen. Dat is voor mij een teken dat we het goed doen. Ze vertrouwen ons en dat maakt het werk de moeite waard." ■

HURTEAMS BESPAREN AMSTERDAMMERS MILJOENEN EURO'S

Sinds 1997 zijn er, verdeeld over de stad, negen huurteams actief. Zij besparen de Amsterdamse huurders jaarlijks het indrukwekkende bedrag van een kleine 10 miljoen euro. De huurteams schrijven steeds een blok aan. Via deze aanpak zijn er tot nu toe bijna 70 duizend hoofdbewoners benaderd. Ruim 40 procent van de huurders reageert op de brief en bij 17 duizend huishoudens is een huurteam langsgelopen om de woning te beoordelen. Bij toetsing aan het puntensysteem blijken twee van de drie huren te hoog; gemiddeld betalen de bewoners van opgemeten woningen 10 procent meer dan de maximaal redelijke huur.

Er zijn zo'n 20 duizend procedures gestart om huurverlaging te krijgen en in 86 procent van de gevallen trekt de huurder inderdaad aan het langste eind. Het grootste knelpunt bij die procedures ligt buiten het bereik van de huurteams, de huurcommissie heeft een enorme achterstand in de afhandeling van de geschillen. Het accent van het werk van de huurteams verandert langzaam. Steeds vaker komen er klachten binnen van huurders van corporatiewoningen. Met name in Noord en de Westelijke Tuinsteden (Nieuw-West) constateren de

huurteams achterstallig onderhoud. De corporaties schroeven daar kennelijk het onderhoud terug in afwachting van de grote vernieuwingsplannen in deze gebieden. Maar, stellen de huurteams, de huurprijs is wel gebaseerd op een normaal onderhouden woning. Bij de oprichting van de huurteams in 1997 werd gewerkt met banenpoolers. Inmiddels hebben de centrale stad en de stadsdelen geld vrijgemaakt voor 25 reguliere banen. De andere 25 arbeidsplaatsen worden nog steeds gesubsidieerd via de wet inschakeling werkzoekenden (W.I.W.).

Huurders krijgen het de komende tijd moeilijk. Op 1 juli wordt de verouderingsaftrek gefaseerd afgeschaft, met als gevolg dat niet langer punten kunnen worden afgetrokken voor oude woningen. Deze maatregel raakt vooral de vooroorlogse woningen, de werkvoorraad van de huurteams. Berekeningen geven aan dat de gemiddelde maximale huurprijs die voor deze woningen gevraagd mag worden met 100 euro zal stijgen naar 378 per maand. "De maatregel zet de bijl in het stelsel door het verband tussen prijs en kwaliteit door te snijden", zo vinden de huurteams.

Woonboot voor 700 studenten

De lift

Het idee is fantastisch, maar nu moet het nog verkocht. Stap met de cruciale beslisser in de lift waardoor die minstens een halve minuut is verplicht te luisteren naar Het Plan. Nulzo roept iedereen met creatieve ideeën of initiatieven op het gebied van woonbeleid of huisvesting zich op te melden bij onze eigen liftboy.

What's your elevator pitch?
Mail naar delift@nulzo.nl.

Strategie

De ligplaats is nu het grootste vraagstuk. Waar meer je een tweehonderd meter lang en zeven dekken hoog schip aan zonder gedonder met de omgeving. Met de gemeente wordt dan ook druk overlegd over een geschikte plek en het is niet de bedoeling dat het ver buiten de stad komt te liggen.

Maar zal de boot niet gaan stinken als een koelkast op een studentenflat? De Zeeuw: "Zeker niet, er komt professioneel beheer en toezicht op het schip."

Kansen

Het schip, voorheen gebruikt om auto's te vervoeren, ligt klaar in Zweden. De ombouw gaat ongeveer een jaar kosten. De investeerder voor dit 23 miljoen euro kostende project zou gevonden zijn. Op korte termijn kan deze boot tien procent van de huidige huisvestingsnood onder studenten in Amsterdam oplossen. Elke student krijgt een betaalbare woning met eigen voorzieningen, zoals slaapkamer, badkamer én een keuken. Een laatste troef: het schip krijgt 150 parkeerplaatsen waarvan ook eventuele omwonenden gebruik kunnen maken.

Plan

In de tweede helft van de jaren zestig is het al eens gedaan. Toen is het niet goed bevallen. Dat weerhoudt student bedrijfseconomie Maarten de Zeeuw en ondernemer Jean Pierre van 't Zand er niet van het nog eens te willen proberen: een studentenwoonboot. Ze willen zevenhonderd studenten huisvesten op een nog om te bouwen vrachtschip.

Gevraagd: 28.600 koopwoningen

Volgens het Tweede Convenant Verkoop mogen corporaties dit decennium 28.600 huurwoningen verkopen. Maar gaat dit ook lukken? Tussen voornemens en uitvoering staat in de Amsterdamse woningsector meestal een wereld van praktische bezwaren. Van één ding lijken alle partijen echter nu toch echt doordrongen: veel meer Amsterdammers willen een koopwoning. Het vergroten van het aandeel eigen woningbezit is daarmee een serieuze doelstelling van alle volkshuisvestingspartijen geworden. Of alle partijen zich daardoor schikken in hun nieuwe rol? Een rolopvatting verander je niet met een handtekening alleen.

Jeroen Frissen
Beleidsadviseur bij de
Amsterdamse Federatie van
Woningcorporaties

In 2010 moet 35 procent van de woningvoorraad uit koopwoningen bestaan. Plechtig hebben corporaties, stadsdelen, de huurdervereniging en de gemeente zich achter dit voornemen gesteld. Om zover te komen moeten nog wel 28.600 sociale huurwoningen worden verkocht. In de 'bevelvoering' rond deze operatie verandert nogal wat. Zo is het splitsen losgekoppeld van het verkopen. Het splitsen wordt voortaan centraal uitgevoerd door het Grondbedrijf en de verantwoordelijkheid voor de kwaliteitstoets is verlegd naar de corporaties. Hierdoor zouden in veel hoger tempo dan nu de gewenste 60.000 woningen kunnen worden gesplitst. Voor de stadsdelen 'rest' het ontwikkelen van een visie op wonen, waarin de gewenste samenstelling van de woningvoorraad op buurtniveau staat beschreven. De corporaties nemen de visie in acht bij het opstellen van de verkoopvoornemens en als dit volgens een stadsdeel onvoldoende gebeurt, gaat men in overleg. Als men het dan nog niet eens wordt, vraagt men de zienswijze van B&W. In een uiterste geval kan het Ministerie van VROM verkoop verbieden.

Het lijkt eenvoudig, maar schijn bedriegt. Het Amsterdamse beleidsnetwerk volkshuisvesting wordt met deze aanpak flink door elkaar geschud. Dan kun je onherroepelijk weerstand verwachten. Voor het gemak gaan we er van uit dat de corporaties nu echt hun leven hebben verbeterd en woningverkoop integraal deel hebben gemaakt van hun voorraadbeleid. Met hetzelfde gemak nemen we aan dat corporaties hun organisatie hebben ingericht op de taken die met verkoop samenhangen. Je moet dan denken aan

voor overleg en sturen op resultaat.

We weten allemaal hoeveel moeite deze cultuuromslag heeft gekost. De vraag is dan ook hoe haalbaar de plannen zijn. De vrees bestaat dat de voorgestelde procedures geen einde maken aan de eindeloze overlegcircuits, omdat partijen vasthouden aan hoe het was. Corporaties die sec blijven verhuren en stadsdelen die vasthouden aan hun oude positie. Met het tekenen van een convenant verander je geen ingesleten denkpatronen en werkwijzen. Zeker niet

*Met het tekenen van een convenant
verander je geen
ingesleten denkpatronen en werkwijzen*

het beoordelen van de bouwkundige kwaliteit en het oprichten van Vve's. Dat zijn gedeeltelijk nieuwe taken voor de corporaties.

De kwaliteitstoets was voorheen de verantwoordelijkheid van de stadsdelen. In de praktijk was die toets een belangrijk middel om ongewenste verkoopplannen te blokkeren. Eigenlijk gold hetzelfde voor de splitsing van appartementsrechten. Deze taak verschuift naar het Grondbedrijf. Maar de stadsdelen leveren niet alleen maar in. Ze worden nu verantwoordelijk voor een woonvisie in hun stadsdeel. Die blauwdruk wordt de grondslag voor het overleg met de corporaties. Op de keper beschouwd maken de stadsdelen nu nogmaals mee wat gemeenten tien jaar geleden al hebben doorgemaakt: de nieuwe ordening. Financiële en juridische sturingsmiddelen maken plaats

als deze zijn gebaseerd op wederzijds wantrouwen, onderschatting en oud zeer. We kunnen doelstellingen afspreken, machtsmiddelen wegnemen, taken verschuiven en overlegstructuren wijzigen, maar in het beleidsnetwerk volkshuisvesting vindt men altijd weer een manier om greep op de ander te houden. Partijen blijven van elkaar afhankelijk, is het vandaag niet bij de verkoop dan morgen wel bij de nieuwbouw.

Het Tweede convenant verkoop wordt alleen een succes als partijen werkelijk bereid zijn op constructieve wijze vorm te geven aan hun nieuwe rol. Stadsdelen, huurders en corporaties moeten elkaar gaan beschouwen als betrouwbare partners. Het Tweede convenant Verkoop bewijst dat dit centraal begint te lukken. Het zou mooi zijn als men hier decentraal een goed vervolg aan geeft. ■

De balans van acht jaar Stadig

'Amsterdam moet grootstedelijke arrogantie laten

Acht jaar regenschap van PvdA-er Duco Stadig zijn voorbij. Dikke kans dat zijn machtige dubbele portefeuille van grondzaken én Volkshuisvesting in de nieuwe raadsperiode wordt opgesplitst. De nieuwe wethouder Volkshuisvesting moet meer rekening houden met de dynamiek van de stad en de regio betrekken bij het Amsterdamse beleid. En er moet vooral worden gebouwd, gebouwd en nog eens gebouwd. Zeven politici en beleidsmakers beoordelen de periode Stadig en spreken hun wensen uit voor de komende raadsperiode.

Janna van Veen

Lex Pouw is directeur van de grootste woningcorporatie in de hoofdstad, Woningbedrijf Amsterdam. Pouw vindt dat Stadig een grote impuls heeft gegeven aan de kwaliteitsslag die de stad heeft gemaakt. Des te schrijnender vindt hij de huidige stagnatie van de woningbouw. "Hierdoor gaat de dynamiek verloren. Er moet de komende jaren als een gek worden gebouwd. De voorwaarden zijn geschapen. Het is nu nog een kwestie van uitvoeren." Stadig geeft in de pers de bouwers

In 2000 wuifde Stadig een onderzoek naar de bouwstagnatie nog weg

en de woningcorporaties wat al te makkelijk de schuld van de bouwstagnatie, meent Pouw. "We moeten de oplossingen zoeken in snel-

lere besluitvorming en daar zijn alle partijen bij betrokken."

"Goed", zo kwalificeert directeur Ab Vos van de Stedelijke Woningdienst het beleid van Stadig. Er wordt al jaren met voortvarendheid overleg gepleegd meent Vos. De komende vier jaar moet een periode worden van uitvoering. "Er wordt veel nadruk gelegd op de bouwstagnatie, maar dat is een fenomeen van de afgelopen twee jaar en heeft mijns inziens vooral te maken met de forse prijsverhogingen van de aannemers. Vóór twee jaar geleden is er volop gebouwd. Denk aan De Aker en het Oostelijk Havengebied. Nu zijn alle ogen gericht op IJburg en ik hoop van harte dat dit woningbouwproject naar wens verloopt."

Alleenheerser

Volgens Maarten van Poelgeest, lid van de raadscommissie Volkshuisvesting voor GroenLinks ontkent Stadig de krapte op de woningmarkt "aan de onderkant". Het resultaat: lange wachttijden, en veel meer vraag dan aanbod. Stadig vergeet bovendien dat Amsterdam deel uitmaakt van de regio en hij heeft te weinig oog

voor de dynamiek van de stad, zegt van Poelgeest. "De afgelopen tien jaar ging een half miljoen mensen de stad in en er gingen er net zo veel weer uit. Dat hoort bij een stad. De mensen komen er heen om zich te ontwikkelen en trekken dan weer weg. De laatste jaren zit de stad echter potdicht." Wat wil Van Poelgeest dat er de komende jaren gaat gebeuren? "Versobering in de bouw, projectsubsidies van de gemeente die als smeeroelie kunnen werken, keiharde garanties van niet slechts dertig procent sociale woningbouw, maar zelfs veertig procent. En wat er wordt verdiend aan de hoge grondprijzen moet terugvloeien in de Volkshuisvesting", somt de politicus op. Stadig had alerter moeten reageren op signalen dat de bouwproductie stokte, vindt John Goring van de VVD-raadsfractie. Tijdens de begrotingsbehandeling van 2000 lag er al een motie van de VVD om onderzoek te doen naar de bouwstagnatie, maar Stadig wuifde de bezorgdheid van de liberalen weg. Goring: "En nu is hij opeens voorstander van deregulering - weliswaar vier jaar te laat - en haalt hij de VVD rechts in. Het



Maarten van Poelgeest (GroenLinks): "Het geld dat wordt verdiend aan de hoge grondprijzen moet terugvloeien naar Volkshuisvesting."



Eef Meijerman, Amsterdams Steunpunt Wonen: "Door toedoen van Stadig zijn de consumentenorganisaties op het gebied van wonen versterkt"



"Er wordt nu veel nadruk gelegd op de bouwstagnatie, maar tot twee jaar geleden werd er volop gebouwd", verdedigt directeur Ab Vos van de Stedelijke Woningdienst zijn politieke baas Stadig.



Gerit Goedhart (CDA): "Zo'n Swammerdam Instituut moet voor de kunstenaars behouden blijven."

varen'

hele ontwerpproces moet zeer kritisch worden bekeken. De besluitvorming duurt veel te lang. Er wordt bijvoorbeeld overloos gesproken over het kappen van een paar bomen op een plek waar moet worden gebouwd. Daar moet een eind aan komen. En wat betreft de dertig-procentsnorm voor sociale woningbouw: dat is een dogma dat van tafel moet."

Goring vraagt zich overigens ook af of het wel zo slim is dat de wethouder Volkshuisvesting ook wethouder Grondzaken is. "Daar waar Volkshuisvesting inlevert, maakt Grondzaken gigantische winsten.



Friso de Zeeuw is directeur Nieuwe Markten van projectontwikkelaar Bouwfonds Wonen, die onder meer betrokken was bij de ontwikkeling van een deel van het Oostelijk Havengebied. De Zeeuw

"Bewoners worden nog te vaak in de gordijnen gejaagd met ingrijpende plannen die zonder inspraak zijn vastgelegd"

Wat mij betreft worden die twee zaken in het vervolg strikt gescheiden. Combinatie van die twee portefeuilles levert een schizofrene situatie op." CDA-raadslid Gerrit Goedhart noemt Stadig "een soort alleenheerser" door zijn dubbele functie van wethouder Volkshuisvesting én van Grondzaken. Ook wat hem betreft worden die twee zaken in een nieuwe raadsperiode gescheiden.

Groepsseks

De plannen van Stadig voor het creëren van zogenoemde broedplaatsen voor kunstenaars gaan Goedhart lang niet ver genoeg. "Broedplaatsen worden vaak gezien als hinderenis voor woningbouw, maar dat is natuurlijk flauwekul. Zo'n Swammerdam Instituut bijvoorbeeld moet gewoon voor de kunstenaars behouden blijven. Zo houd je de diversiteit in stand. Ook moet er in de toekomst meer nadruk worden gelegd op sociale vernieuwing in de hervernieuwingsgebieden."

is positief gestemd over de projecten die de afgelopen jaren in de hoofdstad van de grond kwamen. De projectontwikkelaar vraagt zich echter wel af of bij alle woonontwikkelingen de corporaties betrokken moeten worden. "Dat is typisch Amsterdams. Wanneer je de markt open gooit, krijgen ook andere partijen de kans om het voortouw te nemen in woningbouw." Hij spreekt van "groepsseks" bij een project als IJburg. "Een hoog ambitieniveau is pri-

ma, maar dat is bij IJburg doorgeslagen. Daar zijn maar liefst 21 partijen bij betrokken. Dat maakt zo'n project uiterst kwetsbaar." De Zeeuw vindt bovendien dat Amsterdam z'n natuurlijke neiging tot "grootstedelijke arrogantie" verder moet onderdrukken en intensiever moet samenwerken met de regio. De woningmarkt is immers

overwegend regionaal. De liefde moet dan overigens wel van twee kanten komen. De komende jaren moet hoog worden ingezet om de zware taakstelling (de bouw van zo'n vijftigduizend woningen) waar te maken. Meer flexibiliteit en variatie zijn daarbij voor De Zeeuw onontbeerlijk. "Wat dat betreft moeten we door de politieke geluidsbarrière heen."

Zeggenschap bewoners

Door toedoen van Stadig zijn de consumentenorganisaties op het gebied van wonen versterkt meent Eef Meijerman van Steunpunt Wonen. Dieptepunt is ook voor Meijerman de bouwstagnatie. "Als er niet gebouwd wordt loopt de boel vast. Over de uitvoering van alle mooie plannen die er liggen moeten keiharde afspraken worden gemaakt voor de komende periode." Het stedelijk kader voor

het sociaal plan is nu redelijk op orde, vindt Meijerman. Het gaat er volgens hem nu vooral om dat er in de praktijk goed overleg wordt gepleegd met bewoners van de gebieden die de komende jaren worden aangepakt. Meijerman: "De bewoners moet duidelijk worden verteld wat er terugkomt aan woningen in hun buurt en waar zij na de ingreep terecht komen. Ik persoonlijk zie Duco Stadig overigens graag blijven in de komende raadsperiode."

"Bouwen, bouwen en nog eens bouwen. Deze stagnatie heeft dramatische gevolgen voor de doorstroming," herhaalt Henk Stegink, voorzitter van de enkele jaren geleden opgerichte Huurdersvereniging Amsterdam in antwoord op de vraag wat prioriteit nummer één is voor de komende periode. Over het beleid van Duco Stadig heeft Stegink overigens vooral veel lof. "Hij heeft het bestuurlijk initiatief genomen voor de huurteams. Niemand kreeg in het verleden grip op de particuliere huurmarkt, maar die tijd lijkt voorgoed voorbij. Vooral in de vooroorlogse stadsdelen heeft dit al geleid tot duizenden procedures om de huur omlaag te krijgen." Bovendien heeft Stadig oog voor zeggenschap van de huurders, meent Stegink.

Hij pleit er echter wel voor bewonersparticipatie ook daadwerkelijk te laten plaatsvinden bij toekomstige ingrepen in de woningvoorraad door stadsdelen en woningcorporaties. "Daar moet de wethouder zich de komende jaren hard voor maken. Het gebeurt nu nog te vaak dat bewoners door stadsdelen en corporaties in de gordijnen worden gejaagd wanneer zij bijvoorbeeld vanuit het niets worden geconfronteerd met een uitgewerkt plan voor de sloop van een heel huizenblok." ■

STADIG OP RAPPORT

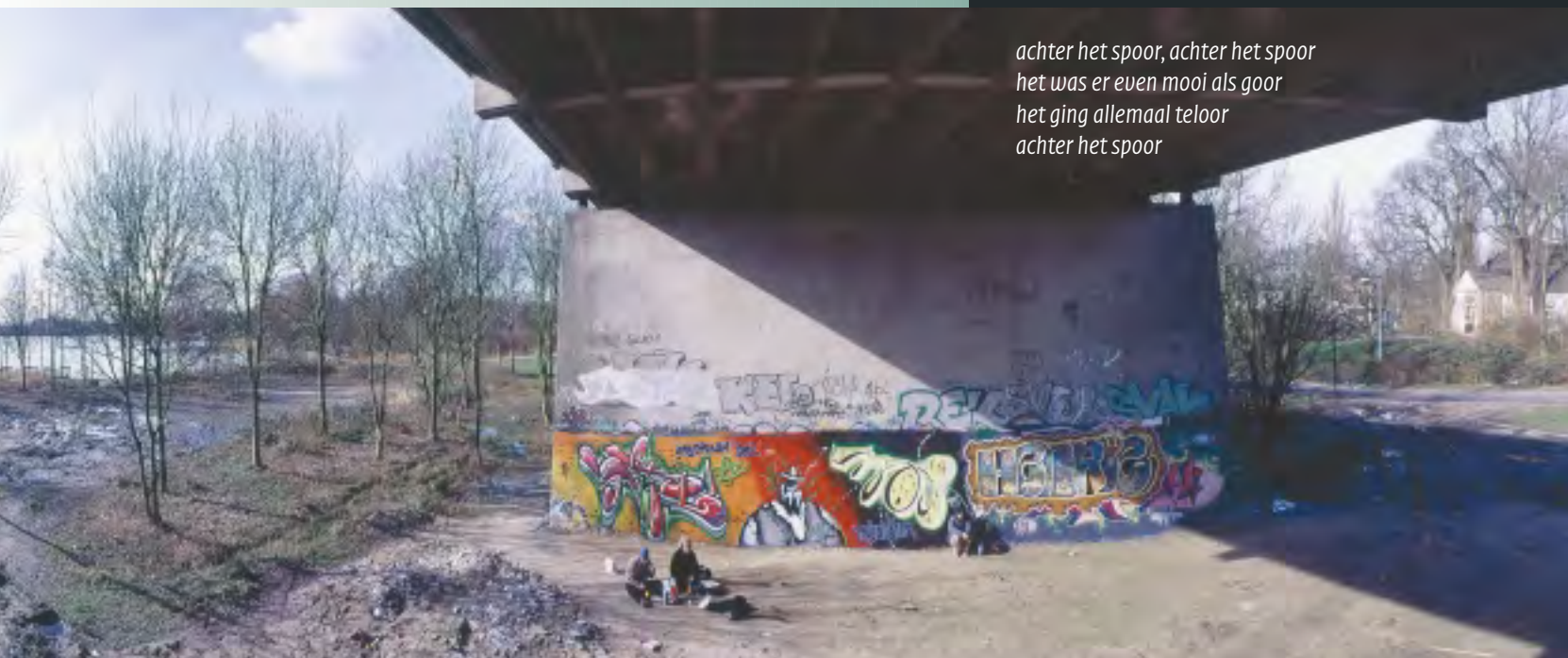
- | | |
|----------------------------------------|------------------------------------------|
| + Volop gebouwd tot twee jaar terug | ■ Niet alert op signalen bouwstagnatie |
| + Voortvarend overleg | ■ Te lange besluitvorming |
| + Impuls voor kwaliteitsverbetering | ■ Doorgeslagen ambitieniveau |
| + Versterking consumentenorganisaties | ■ Teveel partijen bij woonontwikkelingen |
| + Meer greep op particuliere huurmarkt | ■ Ontkenning krapte onderkant markt |
| | ■ Weinig oog voor dynamiek van de stad |
| | ■ Alleenheerschappij |



De randen van

*O dat stadse wilde westen
die prachtige prairies van de dood
waar de rust roest, waar de rust roest,
waar de meeuwen spotten met een lekke boot*

*O de steppen van de stad
waar de kranen zachtjes kreunen in een bries
waar de rails brak als een tak
waar de trein z'n laatste stoom uit blies*



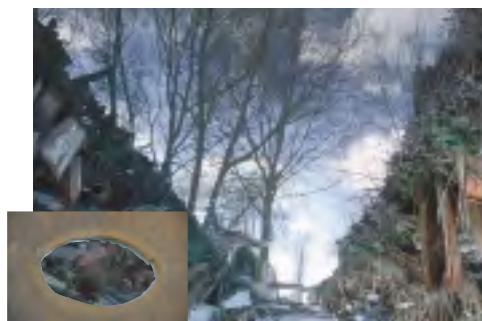
*achter het spoor, achter het spoor
het was er even mooi als goor
het ging allemaal teloor
achter het spoor*



de stad



Ferd van Schaick, de laatste boer van Duivendrecht. Weerstand alle gemeentelijke pogingen hem uit zijn historische hoeve te krijgen.



Oeranden Van de stad



*je kon er dwalen, kon er vluchten
kon er schuilen voor de gekte van het geld
zonder regels, geen controle
alle handelingen bleven onvermeld*

*maar de stad die rukte op
de steppe moest ontgonnen
de kranen zijn geveld
het einde is begonnen*

*in de haven staat een HEMA
de wind giert om de Albert Heijn
Premies A en promenades
precies zoals dat wereldwijd moet zijn*

*achter het spoor, achter het spoor
het was er even mooi als goor
het ging allemaal teloor
achter het spoor*

Jan Eilander



Nieuw tijdperk voor aloude aanschrijving

“Het liefst laten we het niet zover komen”

In januari is Amsterdam verrijkt met het Expertisecentrum Aanschrijvingen. Dit instituut - voorlopig een eenmanszaak van SWD-er Rob Boot - moet een knooppunt worden in een kennisnetwerk over aanschrijvingen. “En over alles wat aan aanschrijven voorafgaat”, aldus Boot. “Want het liefst laten we het niet zover komen.” De aanschrijving heeft haar diensten de afgelopen decennia bewezen. De verkrotting is mede dankzij dit machtsmiddel (en de rijkelijk verstrekte subsidies) grotendeels uitgebannen. De stadsdelen kunnen zich nu richten op het kwalitatief op peil houden van het woningbestand. De aanschrijving is daarbij nog altijd de stok achter de deur, maar door het opheffen van de meeste subsidieregelingen ontbreekt het de overheid aan beproefde smeermiddelen. Huiseigenaren worden nu gepaaid met soepeler splitsingsregels, die verkoop per woning mogelijk maken. Het ‘nieuwe splitsen’ moet ertoe bijdragen dat huiseigenaren ook zonder subsidies meewerken aan renovatieprojecten, zodat het niet tot een aanschrijving komt. Maar werkt het ook zo?

Johan van der Tol

Frans Oomen hangt een aanschrijving boven het hoofd, een sommering van het stadsdeel om het pand op te knappen dat hij zeven jaar geleden kocht. Niet dat Oomen niets aan het onderhoud van zijn bezit heeft gedaan. Integendeel, hij heeft er heel wat geld en arbeidsuren in gestoken. De kozijnen zitten nog goed in de verf en de vorige eigenaar heeft de voorgevel vlak voor de verkoop nog schoon laten spuiten. Trots wijst hij op de vele ‘originale details’, zoals die in make-laarsadvertenties heten. “Nog glas uit 1903”, zegt hij over de glas-inlood bovenramen.

Nooit was Oomen zich ervan bewust dat hij als kleine huiseigenaar/bewoner nalatig was. Totdat hij in het kader van de stadshersteloperatie Fannius Scholtenbuurt-II mensen van bouwadviesbureau Alphaplan over de vloer kreeg. Oomens trotse bezit bleek niet te voldoen aan het bouwbesluit. Het ontbreekt onder meer aan dubbele ramen voor en achter, dakisolatie en brandwerende deuren. Of hij dat maar wil laten rechtzetten à raison van 98.000

euro, uit eigen zak te betalen, want de subsidiekraan druppelt nog slechts. “Dat doe ik dus niet. Het is zo oneerlijk; het is mijn bezit waar ze het over hebben. Laat ze maar komen met die aanschrijving.”

Het is de taak van de stadsdelen, in Oomens geval Westerpark, om te waken over de kwaliteit van het woningbestand. Daartoe kan het stadsdeel een huiseigenaar passief of actief aanschrijven. Passief na een klacht van een huurder, en actief als het zelf heeft besloten dat een pand of een heel blok hersteld moet worden. Vaak gaat het bij actieve aanschrijvingen om complexe zaken, waarbij bouwtechnische en juridische kennis vereist is. Ook is er goed overleg met de eigenaren en bewoners nodig, en een goede planning. Ieder stadsdeel doet daarbij kennis en ervaring op die een ander stadsdeel mogelijk nog ontbeert. Juist om die kennis en ervaring te kunnen delen is het Expertisecentrum Aanschrijvingen opgericht.

Stagnatie

Het Expertisecentrum is ook in het leven geroepen uit bezorgdheid over een mogelijke stagnatie in woningonderhoud en -verbetering

nu er geen subsidies meer worden verstrekt? Boot moet de antwoorden op deze vragen schuldig blijven. “Ieder stadsdeel legt dat zo op zijn eigen manier vast”, zo onderschrijft hij de noodzaak van een centraal kenniscentrum. Navraag bij enkele stadsdelen levert niet meer inzicht op. Het is nog te vroeg om te kunnen zeggen of het dichtdraaien van de subsidiekraan leidt tot meer verzet van eigenaren, zo wordt gezegd.

Mochten er op korte termijn statistieken over aanschrijvingen worden bijgehouden, dan is eigenaar/bewoner Frans Oomen vastbesloten daarin te worden opgenomen. Tenminste als die 98.000 euro gedwongen verbouwkosten blijven staan. “U bent miljonair, u kunt woningen verkopen en verdient er dan alleen maar aan”, kreeg hij te horen. En het is waar: het pand dat hij in 1994 voor het nu onwaarschijnlijk lage bedrag van 184.000 gulden kocht, is anno 2002 meer dan het zesvoudige waard. Maar om die winst te gelde te maken, moeten de huurders wel meewerken: ze moeten de etage zelf willen kopen of bereid zijn te vertrekken. En de twee huurders van Oomen willen

“Huisbazen kunnen toch een extra hypotheek nemen om de renovatiekosten te betalen”

nu er vrijwel geen subsidies meer worden verstrekt. Het centrum moet bevorderen dat planmatig onderhoud ook in de particuliere sector gemeengoed wordt. Daarmee zouden er uiteindelijk minder aanschrijvingen nodig zijn om de eigenaar tot onderhoud en verbeteringen te dwingen.

Hoe vaak wordt er jaarlijks aangeschreven? En gebeurt het vaker

niet. Dus het is maar de vraag of hij de opgelegde extra investering terugverdiend. Daarnaast heeft hij zelf ook gedroomd over een mogelijke bestemming van zijn twee verhuurde etages. Het liefst zou hij ze willen samenvoegen, om ze in de vrije sector te verhuren aan een gezin met jonge kinderen. Maar hij heeft al begrepen dat dat niet mogelijk is.



Arrangementen

Oomen mag dan niet onder de indruk zijn van de nieuwe splitsingsregels, die 1 juli van kracht worden, beleidsmakers in de stadsdelen hebben er al hun hoop op gevestigd. Westerpark, De Baarsjes en Oud-West lopen er alvast op vooruit in hun plannen voor renovatieprojecten. Veel ogen zijn gericht op een proef in Oud-West waarin de splitsingsmogelijkheid wordt aangeboden in 'arrangementen'. Daarin zijn afspraken opgenomen over een aantal woningen dat voor de verhuur beschikbaar blijft, over samenvoeging van woningen, over de vorming van verenigingen van eigenaren en het opstellen van een onderhoudsplan. De voordelen van deze aanpak zijn duidelijk: het woningbestand wordt gevarieer-

der, meer geschikt voor gezinnen, het bezit van een eigen huis wordt bevorderd, en er zijn afspraken over toekomstig onderhoud. De aanschrijving wordt in een 'honing-en-azijn-benadering' achter de hand gehouden om koppige huiseigenaren alsnog tot medewerking te dwingen.

Boot wil niets weten van een tegemoetkoming aan kleinere eigenaars/bewoners als Oomen, die het huisbaas zijn op de koop toe hebben genomen en die op korte termijn helemaal geen etages kunnen verkopen. Ze kunnen immers een extra hypotheek afsluiten om de renovatiekosten te betalen. Wel erkent hij dat het nieuwe splitsen in sommige gevallen geen wondermiddel hoeft te zijn. Want welke huurder is bereid het pand dat hij nu goedkoop huurt tegen de hui-

dige marktprijs te kopen? En het splitsen heeft ook zijn schaduwzijden, zegt Boot, met eigenaren die al te ijverig zijn in hun pogingen de huurders eruit te krijgen.

Schandpaal

Huiseigenaren die blijven weigeren gehoor te geven aan een bevel om de boel op te knappen worden stevig aangepakt. De stadsdelen Oud-Zuid en De Baarsjes gaan daarbij zover dat ze de eigenaren aan de schandpaal nagelen als het komt tot bestuursdwang en een 'uitvoering van gemeentewege' - een opknopbeurt waarbij het stadsdeel zelf een aannemer inschakelt en de rekening naar de eigenaar stuurt. De stadsdelen hangen aan het pand een bord waarop de hele buurt kan lezen dat de eigenaar in gebreke is gebleven. Joop van Leeu-

wen, hoofd toezicht en voorraadbeheer Binnenstad, zegt dat zijn dienst overweegt een dwangsom in te voeren voor eigenaren die ook na een aanschrijving in gebreke blijven.

Ondanks zijn strijdlustige uitlatingen hoopt Frans Oomen dat het bij hem zo ver niet komt. Hij wil zijn stadsdeel gunstig stemmen met een tegenvoorstel. Voor hooguit 30.000 euro moeten de nodige verbeteringen, inclusief dubbele beglazing, ook te realiseren zijn, meent hij. Onlangs vernam Oomen, die aan de drukke Haarlemmerweg woont, dat er wellicht toch wat subsidie voor hem is. Voor het geluiddicht maken van de voorgevel. Hij gelooft weer iets meer in een goede afloop. "Ik hoop toch dat de soep niet zo heet gegeten wordt, als hij wordt opgediend." ■



Domweg gelukkig,

Estafette column met reflecties
op het stedelijk leven.

Van J.C Bloem naar John Jansen van Galen.

Hij geeft het stokje door aan
de dichteres Hagar Peeters.

op de Elandsgracht.

Mijn uitzicht verveelt nooit. Vanachter mijn bureau zie ik de Westertoren die tevens dienst doet als mijn horloge. Het zijraam van mijn werkkamer kijkt uit op een schoolplein dat meteen ook de speelplaats van een clubhuis is. Van gemeentewege zijn er stalen goaltjes geplaatst en jongelui van wie de ouders uit vele landen afkomstig moeten zijn, vertonen er op de vierkante meter hun virtuoze voetbalkunsten, soms tot in het duister.

Vaak vliegt de bal over de schutting op een dak van de omringende panden en dan ontpoppen die jongelui zich als ware geveltoeristen. Eveneens van gemeentewege zijn steeds hogere hekken en netten aangebracht om hen het klauteren te verhinderen. Maar die vormen slechts evenzovele nieuwe stadia in een nooit eindigende escalatie: hoe zwaarder de barrière des te groter de uitdaging om haar te overwinnen. Ook is het erg leuk om gade te slaan hoe erg, en hoe machteloos, sommige buurtgenoten zich kwaad maken over de voetballertjes die zich lichtvoetig over hun dakbedekking reppen; en hoe die zich daar niets van aantrekken.

Dat de speelplaats in de buurt bekend staat als een bron van 'overlast' werd mij duidelijk op een 'informatieavond' van de politie. Het zou het broeïnest zijn van een jeugdbende die zich te buiten gaat aan drugs, winkeldiefstal en molestatie. Spoedig werd geroepen dat 'die Marokkanen-joekels tegen de muur gezet' moesten worden. Hoe kwam het dat ik van bendevorming nooit iets gewaar werd? Soms wordt een stickie gerookt of een blikje bier opengetrokken, maar daar blijft het bij voorzover ik waarnam.

Misschien ben ik mij van geen narigheid bewust omdat ik volkomen tevreden ben in de Jordaan - al ben ik geen Jordanees en ben ik mij, hoewel ruim veertig jaar woonachtig in de stad, zelfs nooit helemaal Amsterdammer gaan voelen. I'm a country boy.

Vanuit de woonkamer kijk ik op het gedempte middengedeelte van de gracht dat herdoopt is tot Johnny Jordaan-plein. De vroegere wethouder Ter Horst heeft op een zaterdagmiddag zelfs officiële straatnaambordjes met die aanduiding onthuld, al kun je geen brieven verzenden met als adres Johnny Jordaan-plein, want een postcode heeft dit niet. Het is Spielerei waar ik vrede mee heb, hoewel mij van de artiesten die er in steen vereeuwigd zijn alleen Johnny Meijer aanspreekt - de accordeonvirtuoos die speelde met de grootste jazzmusici. Maar de groepen toeristen op huurfietsen die de beeldengroep regelmatig aandoen zijn meer gespist op Tante Leen, Manke Nelis en Johnny Jordaan. Op een teken van de gids heffen ze het 'Bij ons in de Jordaan' aan en peddelen door, om 's avonds op tijd weer in Coevorden te zijn. Dan is het bij ons inmiddels lekker rustig. Voor mij is het grootste belang van dat nostalgische folklore-pleintje dat men er niet mag parkeren. Er staan veel bloembakken en die vier beelden, dat is alles.

Twintig jaar woon ik er nu. Aanvankelijk werden wij met de nek aangezien, als de eerste vreemde indringers in het domein van de Jordanezen. Achteraf blijken we voorboden te zijn geweest van een golf. Dat stemt die Jordanezen bitter tegen het almaar groeiend contingent nieuwkomers die ze allemaal als 'yuppen' over één kam scheren. Maar dat is nu eenmaal het verhaal van Amsterdam: iedere wijk, en de hele stad, is een vlottend bestand van inboorlingen en immigranten. Dat maakt het wonen er zo prettig en vrij - je wordt niet gauw aangesproken op de reputatie van je grootvader. ■

GEDICHT VAN J.C. BLOEM

*Natuur is voor tevredenen of legen.
En dan: wat is natuur nog in dit land?
Een stukje bos, ter grootte van een krant,
Een heuvel met wat villaatjes ertegen.*

*Geef mij de grauwe, stedelijke wegen,
De in kaden vastgeklonken waterkant,
De wolken, nooit zo schoon dan als ze, omrand
Door zolderramen, langs de lucht bewegen.*

*Alles is veel voor wie niet veel verwacht.
Het leven houdt zijn wonderen verborgen
Tot het ze, opeens, toont in hun hoge staat.*

*Dit heb ik mijzelve overdacht,
Verregend, op een miezerige morgen,
Domweg gelukkig, in de Dapperstraat.*



Interview: Gerard Anderiesen, van wetenschapper tot directeur

“je moet je voortdurend instellen op een veranderende markt”

“Er bestaat een neiging in bestuurlijk Amsterdam om de kop in het zand te steken,” concludeert Gerard Anderiesen aan het eind van het gesprek. We kijken vanuit café Kaap Kot uit over een zandplaat: IJburg. “Het waait hier altijd.” Het is half februari. Over een maand wordt hij directeur van de corporatie AWV. Hij is sinds enige weken ex-voorzitter van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. Het moment voor een gesprek over de Amsterdamse volkshuisvesting. Een exit- of een intree-interview?

Fred van der Molen

In de vele discussies die Gerard Anderiesen de laatste acht jaar als voorzitter van de AFWC heeft gevoerd, moet hij zich regelmatig in een parallelle wereld hebben gevoeld. “Je kunt met partijen zakelijke argumenten uitwisselen, maar zodra het officieel wordt of politiek beladen, gaat er hier een

scherm omhoog.” Politici en gemeentelijke beleidsmakers formuleren liever mooie doelstellingen, dan dat ze willen weten wat er in de praktijk van terecht komt. Zo heeft men volgens Anderiesen de neiging de marktwerking te ontkennen of taboe te verklaren: “Er is een enorme druk op corporaties om woningen in de binnenstad goedkoop te houden. Maar dat er

der te letten op de economische waarde van de locatie.

Dat er in het verleden goedkope huurwoningen zijn gebouwd rond het Leidseplein, één van de duurste plekken van Nederland, is een vorm van absurdisme. Het is op papier een loffelijk streven dat iedereen op elke plek kan wonen. Maar wat is de praktijk: “Of het komt nooit meer vrij, of het wordt hartstikke schieff

“Op het moment dat het politiek wordt, wil men hier liever de werkelijkheid buitensluiten”

in de praktijk geen starter inkomt, wil niemand weten.” Volgens hem is het al lang niet meer van deze tijd om woonbeleid te voeren zon-

bewoond (hoog inkomen/lage huur, nvdr), of het wordt illegaal voor vier keer de prijs doorverhuurd. Het werkt dus niet zo.”

“Neem die discussie over broedplaatsen, goedkope vrijplaatsen in de binnenstad waar jong talent zich kan ontwikkelen. Ik zou dan zeggen: verhuur die op tijdelijke basis. Op een gegeven moment ben je toch uitgebroed. Dan moet je wegwezen.” Maar die eerste gebruikers gaan nooit meer weg. Amsterdam heeft fantastische ateliersruimtes gecreëerd voor een paar honderd gulden in de maand. “Die komen nooit meer vrij. Zelfs als je nooit meer een schilderij maakt, zeg je zo’n ruimte niet op.”

Heilige huisjes hebben in de Amsterdamse politiek een lang leven. De dynamiek van de woonmarkt zou volgens Anderiesen een veel prominenter rol moeten spelen in het woonbeleid. “Een zeer complicerende factor is bijvoorbeeld dat Amsterdam het laatste decennium zeer populair is geworden. De markt is enorm veranderd. Begin jaren tachtig hadden we in Amsterdam vooral armoedeproblematiek. Dat was het thema. Nu wonen er heel veel mensen met geld in de stad. Die willen er ook graag wonen. Dan moet je met die wensen rekening gaan houden.”

kikkers

Anderiesen is gepokt en gemazeld in de wereld van de Amsterdamse volkshuisvesting. Voordat hij in 1993 Duco Stadig opvolgde als voorzitter van de AFWC publiceerde hij als socioloog over de zogenoemde ‘achterstandswijken’. Stadig vreesde destijds nog, na de bruteringsoperatie van Heerma, dat hij een zinkend schip verliet: “Ik liet mijn opvolger een kruiwagen met springende en behoorlijk verdeelde kikkers na. (...) Velen, waaronder ikzelf, dachten toen dat de Federatie zijn langste tijd gehad had.” Stadig moet Anderiesen nageven dat hij het



bestaansrecht ervan meer dan heeft aangetoond.

De stadssocioloog wordt nu directeur bij de woningcorporatie AWV. Of de verrassende overstap een promotie is moeten anderen maar beoordelen: “Ik zie het zo dat ik weer op een andere manier met dezelfde thema’s bezig ga.”

*“Op een gegeven moment
ben je toch uitgebroed.
Dan moet je wegwezen”*

De periode Anderiesen bij de AFWC heeft volledig in het teken gestaan van de gevolgen van Heerma’s bestuurlijke testament. De subsidiestroom vanuit het Rijk droogde volledig op, de gemeente werd de rol van regisseur opgedrongen en de woningcorporaties werden verantwoordelijk voor zowel de exploitatie als de ontwikkeling van de sociale woningvoorraad. Die nieuwe rollen zijn volgens Anderiesen nog altijd niet uitgekristalliseerd.

“Het gaat stapje voor stapje. Je zou willen dat het sneller gaat, maar wonen blijft voor corporaties en de politiek een gevoelig onderwerp.

Gemeenten zijn heel erg beducht meer vrij te laten. Volkshuisvesting is altijd het domein van de politiek geweest. En generaties lang is de doelstelling van de corporaties een puur maatschappelijke geweest. Ze zorgden voor betaalbare huisvesting.” Als voorzitter van de Federatie moest hij in dat veranderings-

proces alle kikkers in de kruiwagen houden. “Als Federatie heb je invloed, maar geen macht. Je moet natuurlijk in de gaten houden wat er bij de corporaties leeft.” En zo startte de ene kikker energiek met de ontwikkeling van nieuwe wooncomplexen en de verkoop van huurwoningen, terwijl de andere geen millimeter wilde afwijken van de traditionele rol van sociale verhuurder.

Omwenteling

Anderiesen, in woord en geschrift veelvuldig pleitbezorger van nieuwe ideeën, gaat uitgerend aan de slag bij AWV, een corporatie met een gedegen maar toch wat stof-

“Gezien het tekort kun je eigenlijk niks. Maar als we geen nieuwe ideeën uitvoeren, houden we altijd dezelfde woningvoorraad en dezelfde regeltjes.”

fig imago. Daar gaan ze zeker nog wat beleven?

De toon wordt wat voorzichtiger, even. Zeker, AWV is in de laatste acht turbulente jaren vooral een beheerder gebleven. Maar de corporatie staat niet buiten de maatschappij: “er wordt inmiddels ook een verkoopbeleid ontwikkeld. Dat was eerst onbespreekbaar. Wat mij betreft zit het in het zoeken van een goed evenwicht. De maatschappelijke doelstelling van een corporatie staat wat mij betreft niet ter discussie. Dat spreekt me ook aan bij AWV. Ik vind wel dat een grote corporatie een brede taakstelling heeft in de stad. Dus niet alleen de zorg voor de onderkant maar ook voor het middensegment. Het middensegment was tien jaar geleden voor hoge inkomens maar nu niet meer. En grote corporaties kunnen niet meer alleen beheren, ze moeten ook ontwikkelen. Al is het maar omdat je eigen bezit af en toe herontwikkeld moet worden. Woningen opknappen, samenvoegen en eventueel verkopen; AWV is daar ook mee bezig. Dat zou ik ook nadrukkelijk willen uitbouwen. Veel mensen willen nu eenmaal kopen. Je moet als organisatie dynamisch omgaan met je bezit en inspelen op een veranderende vraag.

Meer differentiatie

Anderiesen wil toe naar veel meer differentiatie in het aanbod: “Je moet je voortdurend instellen op een veranderende markt.” Aan ideeën geen gebrek. Dat AWV onder Anderiesen een veel actiever verkoopbeleid moet ontwikkelen, lijkt buiten kijf te staan: “Je kunt niet meer alleen beheren, je moet ook ontwikkelen. Daarmee zijn grote investeringen gemoeid en daarom is ook verkoop nodig.” Corporaties hebben afgesproken het komende decennium tienduizenden huurwoningen te verko-

pen, maar dat zal nog een flinke opgave worden. “Zittende huurders blijken niet erg geïnteresseerd in kopen.” Het gat tussen de huidige huur en de hypotheeklasten is domweg te groot. En hoge kortingen geven, vindt Anderiesen ook onzin, want pure kapitaalvernietiging. “Het komt erop neer dat we pas bij leegkomst aan mutatie kunnen denken. Dan kunnen we lagen samenvoegen en/of verkopen.” Dat corporaties straks opgezaald zitten met ‘gespikkelde’ complexen van huur en koopwoningen is onvermijdelijk. Maar ook daar ziet Anderiesen mogelijkheden: “Corporaties hebben als geen ander ervaring in beheer, dat is interessant voor verenigingen van eigenaren. Eigenaren willen een garantie van goed onderhoud en niet teveel gedoe.”

Meer differentiatie in het aanbod. “We zouden eigenlijk goedkope huurwoningen moeten aanbieden met tijdelijke contracten, bijvoorbeeld voor vijfjaar. Dan werken bewoners echt aan hun ‘wooncarrière’ en houden we capaciteit voor starters. Huren is bij uitstek een aantrekkelijke woonvorm voor mensen die flexibel willen zijn. Maar die mensen bedienen wij als sociale huursector helemaal niet. “Casco? “Prima, als het maar groot genoeg is. Ook bij de corporaties is de idee van ZAV (zelf aangebrachte voorzieningen) behoorlijk in beweging. Maar ook hotelachtige woningen die bij wijze plug&play zijn.”

“Als Federatie heb je invloed, maar geen macht”

Maar is hét probleem niet het gebrek aan doorstroming, de bouwstagnatie. Daarop lopen toch alle plannen stuk. Kunnen we ons de luxe van dit soort ideeën wel permitteren?

“Gezien het tekort kun je eigenlijk niks. Maar als we geen nieuwe ideeën uitvoeren, houden we altijd dezelfde woningvoorraad en dezelfde regeltjes. Ik vind toch dat er ruimte moet zijn voor differentiatie en voor verschillende producten. Zo hou je de stad aantrekkelijk voor uiteenlopende groepen. Wat we wel moeten gaan accepteren: wie goedkoop wil wonen, moet in binnenstad genoeg nemen met weinig ruimte. Wie groter en betaalbaar wil wonen, moet naar de randen. We hebben een lange traditie waarin we stellen dat iedereen op dezelfde manier moet kunnen wonen. “ Die tijd is voorbij. Volgens Anderiesen wordt het tijd dat beleidsmakers dat ook eens gaan inzien. ■

De Grote Projecten

Tentoonstelling

‘De Grote Projecten, Nederlands architectuurbeleid in perspectief’. Het NAI laat zien hoe het er voor staat met de tien Grote Projecten die werden gelanceerd in de architectuurnota ‘Ontwerpen aan Nederland. Architectuurbeleid 2001-2004’. Deze Projecten zijn aangewezen als voorbeeld voor de ontwerp- en bouwpraktijk.

DATUM: tot en met 5 mei 2002

PLAATS: Nederlands Architectuur Instituut (Nai), Rotterdam

ORGANISATOR: Nai

INFORMATIE: <http://www.nai.nl/>

PlanDag 2002

Planologische Discussiedagen

Het thema dit jaar is “De steden begrensd?”

DATUM: 6 juni 2002

PLAATS: Het Energiehuis, Dordrecht

ORGANISATIE: bnSP en de Vlaamse VRP samen met de Stichting de PlanDag 2002

INFORMATIE: www.plandag.org

Publiekprivaat Groen (PPS Groen)

Conferentie

Over publiekprivate samenwerking (PPS) bij projecten in de groene ruimte. PPS is een aantrekkelijk perspectief, maar nog lang geen vanzelfsprekendheid. Om de samenwerking in het landelijk gebied een stimulans te geven hebben de Raad van Advies (vertegenwoordigers van marktpartijen) en de Stuurgroep voor PPS groen (vertegenwoordigers van overheden) een gezamenlijke werkfilosofie opgesteld. Deze werkfilosofie wordt gepresenteerd.

DATUM: 11 april 2002, van 15.00 tot 18.00 uur

PLAATS: Jaarbeurs Utrecht

ORGANISATIE: PPS-bureau landelijk gebied i.s.m. NIROV.

INFORMATIE: www.nirov.nl/agenda

De juridische status van woningcorporaties en hun vermogen

Discussiemiddag

Woningcorporaties bevinden zich als privaatrechtelijke organisaties met een publieke taak op het grensvlak van het publieke en het private domein. Dat roept vragen op: Van wie is het corporatievermogen? Wat gebeurt er met dit vermogen als een corporatie uit het stelsel treedt? Prof. mr. Carel Adriaansens (bijzonder hoogleraar bouw- en huurrecht), drs. Jan van der Moolen (directeur Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting) en dr. Johan Conijn (vennoot RIGO Research en Advies) gaan in debat met elkaar en met de zaal.

Inleiding van Dr. Niels Koeman (hoogleraar milieurecht en ruimtelijke ordeningsrecht)

DATUM: 17 april 2002

PLAATS: Kantoor Vestia Groep, Rotterdam

ORGANISATIE: NIROV

INFORMATIE: www.nirov.nl/agenda

Digitaal Uitwisselbare Ruimtelijke Plannen

Congres

Over digitaliseren en digitaal uitwisselbaar maken van Ruimtelijke Plannen. Hoe moet het, wat zijn de voordelen, wat zijn de consequenties? Met presentatie van pilotprojecten.

DATUM: 29 mei

PLAATS: Muis Sacrum te Arnhem

ORGANISATIE: onder andere het Ministerie van VROM, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting (NIROV).

INFORMATIE: www.elseviercongressen.nl

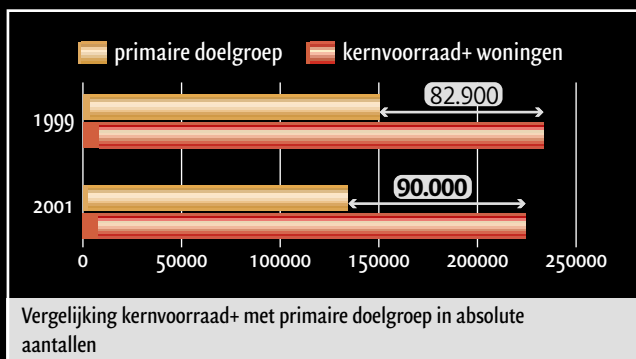
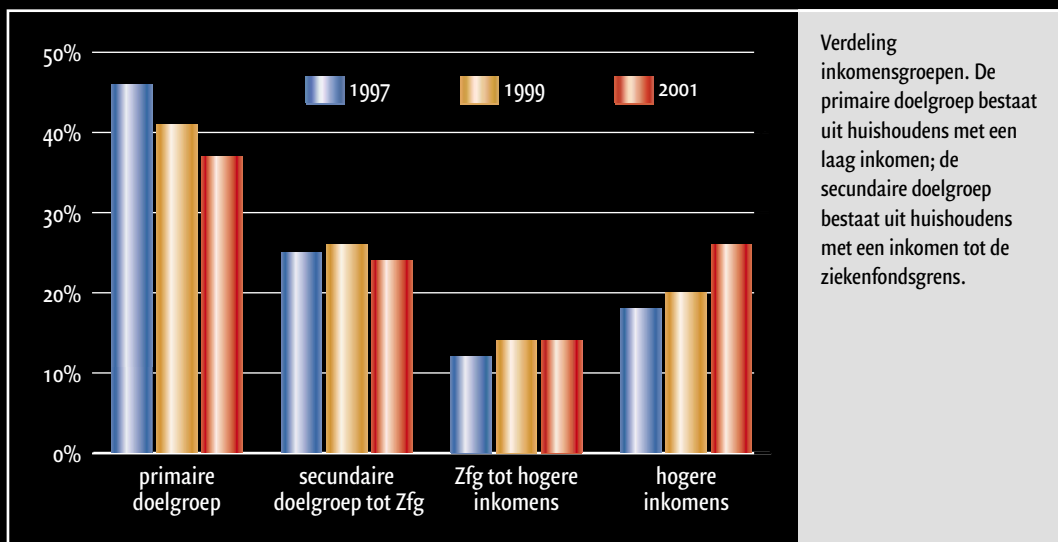
Overmaat aan betaalbare woningen neemt toe

Amsterdam heeft een lange traditie van sociale woningbouw. Daardoor zijn er veel betaalbare huurwoningen in de stad. Het deel daarvan, de zogenaamde 'kernvoorraad+', neemt de laatste jaren wat af. Sinds 1999 met zo'n drie procent. Oorzaken zijn het bijbouwen van koopwoningen en dure huurwoningen, het splitsen en verkopen van particuliere huurwoningen, het harmoniseren van huren bij leegkomst, en – in geringe mate – de sloop van huurwoningen en de verkoop van corporatiewoningen.

	1999	2001
Kernvoorraad	56,0%	52,8%
Kernvoorraad+	63,5%	60,4%

Het aandeel 'goedkope en betaalbare' huurwoningen wordt sinds 1999 in Amsterdam uitgedrukt door middel van de kernvoorraad+. De kernvoorraad zijn woningen tot € 323,-. De kernvoorraad+ zijn de woningen uit de kernvoorraad aangevuld met de woningen tussen de € 323,- en € 415,- met een oppervlakte groter of gelijk dan 60 m² en vier kamers of meer.

De daling van de kernvoorraad+ staat niet op zichzelf, ook het aantal huishoudens waarvoor ze bedoeld is wordt minder. Amsterdammers worden namelijk rijker, of liever: er komen meer bewoners met een hoog inkomen. De zogeheten 'primaire doelgroep' slinkt daardoor, van 1997 tot 2001 van 46 naar 37 procent.



Door de forse daling van het aantal huishoudens uit de primaire doelgroep is de al bestaande overmaat van deze kernvoorraad+ woningen nog verder toegenomen. Was de overmaat in 1999 al 55 procent, in 2001 raakte de verhouding doelgroep/ woningvoorraad nog verder uit balans: er waren 90.000 goedkope woningen (67%) teveel, gelet op de inkomenspositie van de Amsterdammers.

Bron: tweemaal onderzoek van de Stedelijke Woningdienst onder bewoners van zelfstandige woningen in Amsterdam. In de lente van 2001 zijn ongeveer 17.000 enquêtes ingevuld en teruggestuurd. Dit zijn voorlopige resultaten.