

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – september 2002 #04

Hoe leefbaar is Amsterdam?

Resultaten grootste onderzoek ooit

Met: de aantrekkelijkste en onaantrekkelijkste buurt

5

4

3

2

1

Splitsen en
verkoop in
de praktijk:
Amsterdam
Oud Zuid



- 4 Gemeenschappelijke ruimte **Kort nieuws**
- 8 Eerste verdieping **Splitsen en verkoop in de praktijk: Oud Zuid**
- 11 Als ik het voor het zeggen had **Han Michel**
- 12 Tweede verdieping **Corporaties zoeken balans tussen maatschappelijke taak en markt**
- 15 De Lift **Paleis voor Volkslijt**
- 16 Derde verdieping Hoe leefbaar is Amsterdam?
Grootste onderzoek naar woonomgeving ooit
Werken aan leefbaarheid: portretten van vier Amsterdammers
De aantrekkelijkste buurt van Amsterdam
- 22 Domweg gelukkig in **De Datsja, Simon Vinkenoog**
- 23 Vierde verdieping **Van krakersbolwerk naar broedplaats**
- 26 Amsterdam in Beeld **Rondom Kraaiennest**
- 28 Op de tekentafel **Oosterdokseiland, een nieuwe binnenstad aan het IJ**
- 30 Op Stap **naar Tuindorp Oostzaan**
- 32 Woonbarometer **Ergernis over vuile buurt is algemeen**

Splitsen en verkoop in de praktijk: Oud Zuid



NDSM-terrein: "Aan een pietluttige broedplaats hebben we niets"

23

Rommelig Oosterdokseiland wordt hip stukje Amsterdam

28

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 – september 2002 #04

De website



Hoe leefbaar is Amsterdam?

Vanaf het eerste nummer heeft NUL20 een website. De redactie meent dat we u, de abonnee, daarmee een plezier doen. En het scheelt ons ook, laten we eerlijk zijn, een hoop gedoe. Bijna alle abonnementshandelingen kunnen we online afhandelen. Omdat bovendien alle gepubliceerde artikelen online staan, kunnen we met recht spreken van een goed functionerend 'servicecentrum'. Dat was fase 1. De komende nummers gaan we de synergie tussen blad en site uitbouwen. Elk medium heeft zijn voor- en nadelen. De praktijk leert dat tijdschriften worden gelezen, websites vooral bekeken en gebruikt voor interactie, archivering en verdere ontsluiting van informatie. We streven er op termijn naar dat u op de site niet alleen op elk tijdschriftartikel kunt reageren, maar ook bij elk artikel achtergrondinformatie en relevante links kunt vinden. Zo vindt u bij de artikelen in dit nummer over leefbaarheid en woonomgeving op de site meer informatie uit de achterliggende onderzoeken.

De redactie streeft ernaar NUL20 tot middelpunt te maken van het debat over woonbeleid in Amsterdam. Daarin passen ook andere activiteiten, naast het maken van een tijdschrift en het onderhouden van een website. Deze winter zal de redactie van NUL20 in samenwerking met AT5 en de SWD een stedelijk debat organiseren over de toekomst van 'Amsterdams Wonen'. U hoort van ons.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur

In het volgende nummer o.a.

- De ambities van Noord (nu echt)
- Asielzoeker in Amsterdam
- Nieuwe koopconstructies

HOOFDREDACTEUR:

Fred van der Molen (fred@nul20.nl)

REDACTIE:

Bas Donker van Heel

Jaco Boer

Janna van Veen

Johan van der Tol (eindredactie)

VASTE MEDEWERKERS

Liesbeth Klumper

Bert Pots

MAIL: redactie@nul20.nl

POSTADRES: Mr. Arntzeniusweg 20-2
1098 GP Amsterdam

AAN DIT NUMMER WERKTEN MEE:

Han Michel, Rogier Noyon,
Ruud van Trijp, Jeroen van der Veer
en Simon Vinkenoog

REDACTIERAAD:

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

FOTOGRAFIE

Nico Boink

VORMGEVING

Pieter Lesage

DRUK

Drukkerij Stolwijk

Artikelen uit NUL20

worden gearchiveerd bij nul20

Online: www.nul20.nl

Succes bij aanpak illegale praktijken Bijlmer

Woningstichting Patrimonium en de politie lijken vat te krijgen op de onderhuur en andere illegale praktijken in de Bijlmer-hoogbouw. In het eerste halfjaar heeft het zogenoemde Bijlmer Overlast Team (BOT) een einde gemaakt aan 150 illegale situaties, zo heeft Patrimonium bekendgemaakt. Het team bestaat uit medewerkers van Patrimonium en politieagenten, die gezamenlijk 'verdachte adressen' in de hoogbouw langsgaan.

Ooit was de Bijlmer berucht om zijn drugshandel, criminaliteit en welig tierende onderhuur. Tal van maatregelen hebben ervoor gezorgd dat de wijk met stip is gezakt uit de topvijf van onveilige gebieden in Amsterdam. Duizenden hoogbouwoningen worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw, terwijl andere flats ingrijpend worden opgeknapt. Maar deze vernieuwingsoperatie kan alleen slagen als er ook blijvende aandacht is voor leefbaarheid en beheer. De samenwerking tussen politie en Patrimonium in het BOT is dan ook structureel, in tegenstelling tot de eerdere gezamenlijke acties.

Het BOT kwam meestal in actie na een tip, maar ging zelf ook op onderzoek uit. Bij steekproeven werden bijvoorbeeld alle bewoners van een galerij bezocht. Op die manier werden zestig gevallen van onderhuur geconstateerd. Daarnaast werden tien illegale huiscafetaria's en -restaurants ontdekt en verscheidene crèches, bordelen en kapperszaken. Verder werd een einde gemaakt aan veel overlastsituaties door drugsgebruik en -handel, en aan het kraken van sloopwoningen.

Volgens Patrimonium volstond meestal een waarschuwing om een eind te maken aan illegale onderhuur en bedrijfsuitvoering. De betrokkenen staakten hun activiteiten of verhuisden naar elders. In enkele gevallen moest de rechter eraan te pas komen om ze uit de woning te krijgen. [JVDT]



Maarten Egmond nieuwe directeur SWD



Foto Johan Olsthoorn

Maarten Egmond (1949) volgt per 1 oktober Ab Vos op als directeur van de Stedelijke Woningdienst. Vos heeft eind augustus afscheid genomen. Egmond gaat na de opsplitsing van de SWD per 1 januari 2003 de nieuwe dienst Wonen leiden. Hij heeft een lange carrière in de woonsector achter zich en maakt nu zijn rentree bij de Amsterdamse volkshuisvesting. Hij begon zijn carrière in 1975 bij de toenmalige gemeentelijke Dienst Volkshuisvesting. Daarna was hij in Amsterdam hoofd van het Woningbedrijf West en van de sector Stadsdeelwerken in het stadsdeel Zuid. Daarnaast was hij van 1991 tot 1996 bestuursvoorzitter en vervolgens voorzitter van de Raad van Commissarissen van Stichting LiefendeKey. In 1996 werd hij directeur van Woningpartners. Zijn laatste functie is directeur/bestuurder van COM.Wonen, een alliantie van de woningcorporaties Woningpartners in Capelle aan den IJssel en VL Wonen in Rotterdam. [FVDM]

Corporaties onder de meetlat

De prestaties van corporaties kunnen worden vergeleken met de vastgoedindex van Aedes, de overkoepelende organisatie van woningcorporaties. Inmiddels wordt veertig procent van het corporatiebezit, ongeveer een miljoen woningen, door de index gedekt. De bedoeling is dat dit uiteindelijk tachtig procent wordt.

De vastgoedindex is een benchmark die volgens Aedes zowel het maatschappelijke als het financiële rendement op het vastgoed van woning-

corporaties meet. De corporaties kunnen met de index zien wat de invloed is van de sociale prestaties op de commerciële rendementen. Daarbij kunnen corporaties met de index onderling hun maatschappelijke en commerciële prestaties vergelijken. Rond de verschijningsdatum van dit nummer van NUL20 presenteert Aedes de eerste uitkomsten van een pilot met de index, waaraan tien corporaties deelnamen. [JVDT]

Nieuw-Westgevoel verklankt

Aan Amsterdam en zijn stadswijken zijn talloze liederen gewijd. De Jordaan spant daarbij waarschijnlijk de kroon, maar ook over Noord en zelfs het slaperige Buitenveldert zijn liedjes bekend. Maar de Amsterdamse discografie kent een grote witte vlek: Nieuw-West. De eentonigheid, verloedering, criminaliteit en de stadsvernieuwing in de Westelijke Tuinsteden inspireerden tot voor kort niet eens tot een eenvoudige bluessong. Naar aanleiding van het vijftigjarige bestaan van Nieuw-West hebben popmuzikant Jan van der Meij en operazanger Jan-Paul van Spaendonck het gebied muzikaal op de kaart gezet. Niet met een enkel lied, maar met een complete folkopera.

Nieuw-West maakt weemoedig, zo blijkt uit Nieuw West 50 jaar. Van Spaendonck en Van der Meij, geboren en getogen in de Westelijke

Tuinsteden, verhalen over de kleine woningen, de imposante dijk, die jarenlang maar lag te liggen voordat de trein erover zou rijden en over de kroketten van een kwartje uit hun jeugd, geheel gevuld met aardappelzetmeel. Ook de veranderde bevolkingssamenstelling rond de Slotterplas komt aan bod, met als boodschap: het multicultureel samenleven gaat best. Marokkaans Nieuw-West vindt zich ook terug in de muziek zelf: in enkele Arabische melodieën en het gebruik van de *quanûn* (Arabisch citer).

De twee geplande opvoeringen van de folkopera zijn helaas al geweest. Maar de cd is verkrijgbaar door overmaking van 15 euro (voor NUL20-lezers inclusief verzendkosten) tnv Stichting de Driehoek, giro 359378, onder vermelding van 'cd' (bij elektronische overboeking svp adres vermelden). [JVDT]

Studentenboot zoekt ligplaats

Jaarlijks wordt de noodklok geluid over het gebrek aan kamers voor studenten. Volgens de Landelijke Studentenvakbond (LSVb) moeten studenten steeds langer wachten op een kamer. De gemiddelde wachttijd bedraagt in Amsterdam 2,5 jaar voor een kamer in de periferie en 4,5 jaar voor een kamer in een klein pand in het centrum.

Elk goed idee is dus welkom. Wat is er bijvoorbeeld gebeurd met dat plan om 700 studenten onder te brengen in een omgebouwd vrachtschip? Het plan blijkt onlangs formeel 'geadopteerd' door corporaties De Key en de Dageraad, vertelt Jos Buskermolen, gebiedsontwikkelaar bij de Dageraad. De corporaties gaan de financiële haalbaarheid onderzoeken, en - nog belangrijker - de mogelijkheden voor een ligplaats. "De door de SWD geleide projectgroep studentenhuysvesting heeft haar steun toegezegd", aldus Buskermolen. Woonstichting de Key heeft veel ervaring met jongeren- en studenten-

huysvesting; ze beheert zo'n drieduizend kamers en kleine woningen in Amsterdam en Diemen.

Inmiddels is bekend dat het stadsdeel Noord het beoogde kolossale schip van zeven dekken hoog en tweehonderd meter lang niet aan zijn oevers wil hebben. De gemeente heeft dit de initiatiefnemers Maarten de Zeeuw en Jean Pierre van 't Zand laten weten. Buskermolen erkent dat de diepgang en omvang van het schip problematisch zijn. Maar hij vindt het geen goed idee om het schip dan maar in het Westelijk Havengebied te leggen. "Ik zou niet willen dat mijn eigen kind op zo'n afgelegen plek kwam te wonen - als dat al mag volgens het bestemmingsplan van het Westelijk Havengebied." De Dageraad en De Key treden nog in overleg met de vier stadsdelen aan Het IJ: Zeeburg, Centrum, Westerpark en Noord. "Want Noord staat op zich niet onwelwillend tegenover studentenhuysvesting op het water", weet Buskermolen. "Misschien moeten we ook kijken

naar een alternatief, een groot schip met 650 wooneenheden is geen doel op zich. We kunnen ook prima uit de voeten met een enkele kleinere boten."

De LSVb draagt een aantal oorzaken aan voor het verminderde kameraanbod: de invoering van de koppelingwet, gebrek aan doorstroming van afgestudeerden naar volwaardige woningen en de toestroom van buitenlandse studenten. De bond dringt aan op meer nieuwbouw, niet alleen voor studenten, maar ook voor afgestudeerden. Ook pleit de LSVb voor aanpassing van de wet- en regelgeving voor verhuur om de particuliere kamermarkt te stimuleren. GroenLinks heeft vorige maand een wetsvoorstel ingediend om huurders die huursubsidie ontvangen vrijstelling te verlenen als zij een kamer verhuren. Nu worden de inkomsten daaruit van de huursubsidie afgetrokken. De partij wil ook dat kamerbewoners in aanmerking komen voor huursubsidie. [VDT]

Prestaties aannemers vergeleken



De Vereniging Eigen Huis (VEH) gaat de prestaties van aannemers bij nieuwbouwprojecten in kaart brengen. Hiermee wil de vereniging voor iedereen inzichtelijk maken welke bouwcombinatie kwalitatief goed werk aflevert en welke niet. Het vergelijkingsstelsel moet de toename van het aantal klachten bij oplevering indammen. Het gemiddelde aantal klachten per woning ligt nu rond de dertig; driekwart van de kopers van een nieuwbouwwoning is ontevreden. De prestatieverschillen tussen de verschillende aannemerscombinaties zijn groot, zegt de VEH. Maar de koper staat tot dusver vrijwel machteloos, omdat hij geen inzicht heeft in de kwaliteitsgegevens. Het is de bedoeling dat cijfers op basis van keuringsrapporten van de VEH volgend jaar toegankelijk zijn. De VEH pleit ook voor een eenvoudige en goedkopere klachtenprocedure bij opleveringsgebreken. Zo'n procedure kan een koper nu duizenden euro's kosten, waardoor veel mensen er van afzien. Bouwbedrijven trekken zich niets aan van de klachten, omdat ze weten dat slechts weinig kopers de gebreken voorleggen aan de Raad van Arbitrage voor de Bouwbedrijven. In 2000 mankeerde er iets aan 40 duizend van de 55 duizend opgeleverde woningen, blijkt uit een rapport dat onderzoeksbureau Companen heeft opgesteld in opdracht van het ministerie van Justitie. De reparatie kostte gemiddeld 1.500 euro, maar kon oplopen tot meer dan 4.500 euro. En het kan jaren duren voordat alle gebreken gerepareerd zijn, als de bouwer daar al toe bereid is. De onderzoekers van Companen stellen het ministerie van Justitie voor één loket te openen waar kopers makkelijk en goedkoop terecht kunnen met klachten. [VDT]



Een eerdere studentenboot, de Caledonia, was maar een betrekkelijk succes. Het schip lag van 1966 tot 1970 in het Westelijk Havengebied en bood plaats aan driehonderd studenten. Het werd uiteindelijk als schroot verkocht toen drugs en prostituties er vrij spel kregen.

De omgekeerde wooncarrière

Veel Nederlanders en buitenlanders uit geïndustrialiseerde landen maken in Amsterdam een omgekeerde wooncarrière. Ze verhuizen naar kwalitatief mindere woningen. Dat is de verrassende uitkomst van een onderzoek van het Amsterdamse Bureau voor Onderzoek en Statistiek. Deze groepen bevatten veel starters die zich voor veel geld 'inkopen' op de woningmarkt. Eenmaal binnen in Amsterdam zoeken ze door naar

een goedkopere woning. Het wordt steeds moeilijker voor starters om onderaan de ladder te beginnen. Dat de Amsterdamse woningmarkt muurvast zit, is bekend. Het werd nog eens onderstreept in de Jaarrapportage woonruimtebemiddeling 2001 die het Platform Woningcorporaties ROA-gebied begin juli publiceerde. Daaruit blijkt dat het aanbod aan sociale huurwoningen in de regio tussen 1999 en 2001 is gedaald van 22.000 naar 15.800. Op een vrijkomende

WoningNet-woning reageerden gemiddeld 154 personen.

De hoofdoorzaak van de verstopping is de stagnatie in de nieuwbouw. Het is eens uitgerekend dat elke nieuwbouwwoning wel tot vier à vijf verhuizingen in de stad leidt. Nu blijft iedereen zitten waar hij zit. Wetenschapper Kees Dignum van bureau Onderzoek en Statistiek houdt in het rapport *Doorstroming of Verstopping?* de verhuisbewegingen in Amsterdam onder de loep. Dignum werkt van klein naar groot, van het voor de lezer herkenbare buurtniveau naar een tiental milieus.

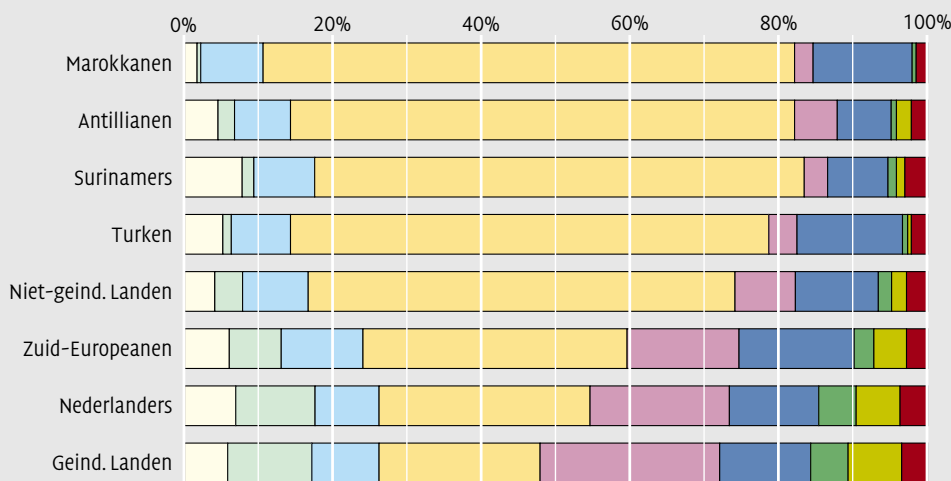
Dignum stelt vast dat het voor Amsterdam karakteristieke startersmilieu de laatste jaren flink onder druk is komen te staan. Veel beginners moeten op te grote voet leven om een woning te bemachtigen in geliefde startersgebieden als het Centrum en Oud Zuid. Hij vraagt zich af of met het aantrekken van de nieuwbouwproductie de aloude startersmilieus in het Centrum en de negentiende-eeuwse gordel hun oorspronkelijke dynamiek zullen terugkrijgen. Het toenemende eigenwoningbezit en de huizenprijzen werken dat niet in de hand. En daar moet de stad voor oppassen volgens Dignum. Verhuisdynamiek is altijd een belangrijke component geweest van het grootstedelijk leven.

Dat bij de start van WoningNet in mei 2001 de rechten van starters en doorstromers gelijkgeschakeld zijn, heeft wel iets geholpen. De positie van starters is relatief verbeterd (zie de Woonbarometer in de vorige NUL20). De analyse van verhuisbewegingen brengt Dignum nog tot een andere waarschuwing: met de herprofilering van de Bijlmer en de Westelijke Tuinsteden zijn we er niet. Ook bij enkele andere, op het eerste gezicht rustige, zij het ietwat vergrijsde Amsterdamse buurten in de ring '20-'40 ligt *downgrading* (verloedering) op de loer. Juist als gevolg van een plotseling teveel aan doorstroming.

[JVDT]

Meer info over de rapporten: zie www.nul20.nl

VERHUIZINGEN NAAR ETNICITEIT, MARKTSECTOR EN WOZ-WAARDESPRONG, 1998-2000



De WOZ-waarde (aanslagwaarde voor de onroerende-zaakbelasting) is een goede graadmeter voor de kwaliteit van een woning. Hoe hoger de WOZ-waarde, des te mooier, groter en beter gesitueerd het huis. De verhuizingen binnen een sector, of van de ene sector naar de andere, gaan gepaard met een gemiddelde waardeinstijging of -daling (hier in gulden). In dit diagram zijn de 'WOZ-waardesprongen' weergegeven die de verschillende bevolkingsgroepen maken bij verhuizing in de stad. Alloctonen maken nauwelijks grote waardesprongen: ze verhuizen vooral binnen de sociale sector. Opvallend is wel het relatief grote aantal huizenkopers onder Surinamers. Nederlanders en buitenlanders uit geïndustrialiseerde landen maken wel grote waardesprongen, en een flink deel van hen doet een stap terug.

Uit: *Doorstroming of Verstopping, O+S Amsterdam*

Legende

	WOZ-waardesprong
sociale huur > eigendom	f +146.000
particuliere huur > eigendom	f +83.000
sociale huur > particuliere huur	f +42.000
sociale huur > sociale huur	f +1.000
particuliere huur > particuliere huur	f -27.000
particuliere huur > sociale huur	f -34.000
eigendom > eigendom	f -63.000
eigendom > particuliere huur	f -334.000
eigendom > sociale huur	f -454.000

Thuishulp adviseert corporaties over ouderenwoning

De corporaties zien hun huurdersbestand 'vergrijzen'. De komende jaren willen ze daarom veel corporatiewoningen geschikt maken voor het langer zelfstandig wonen van ouderen. Via een samenwerkingsverband met Landelijke Vereniging voor Thuiszorg (LVT) hoopt de Vereniging van woningcorporaties Aedes daar-

voor de kennis in huis te halen. De thuiszorg weet als geen ander welke aanpassingen in huis nodig zijn. Zo moeten deuren breed genoeg zijn om er met een rolstoel of til-lift doorheen te kunnen. In andere situaties is het soms afdoende om drempels te verwijderen. "De samenwerking zou er bijvoorbeeld toe kunnen

leiden dat in een flatgebouw of in een buurt met veel ouderen een woning ter beschikking wordt gesteld voor dagverzorging", aldus de LVT.

Corporaties en thuiszorg hopen ook wat aan elkaar te hebben in de belangenbehartiging richting overheid. Aedes en LVT kennen overigens al enkele samenwerkings-

verbanden, onder meer in het kader van Project!mpuls. Dat project, waarbij ook de brancheorganisaties van verpleeg- en verzorgingstehuizen en van welzijnsinstellingen betrokken zijn, beoogt zesduizend nieuwe en 60 duizend bestaande woningen geschikt te maken voor zelfstandig wonende ouderen. [JVDT]

Nieuwe voorstellen aan wethouder Stadig

Federatie opent aanval op grondprijzen

Volgens de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) komt de nieuwbouwproductie nooit op gang als de gemeente geen "ruimhartiger grondprijnsbeleid" gaat voeren. De corporaties moeten volgens de Federatie teveel geld toeleggen op de bouw van goedkope huurwoningen. Het verschil tussen de stichtingskosten en de huuropbrengst is volgens de Federatie opgelopen tot € 70.000 per woning. "Dat is onacceptabel", zegt directeur Hans van Harten in een brief aan wethouder Stadig. Het pakket van opgaven en condities waaraan corporaties moeten voldoen is volgens Van Harten "uit balans geraakt".

De discussie over de hoogte van de grondprijzen is al oud. De gemeente vindt dat de corporaties de nieuwbouw moeten kunnen financieren uit de verkoop woningen in hun bezit. De

corporaties verwijten de gemeente dat alle kosten en risico's van de sociale woningbouw op hen worden afgewenteld. Zolang deze patstelling niet wordt doorbroken, blijft het volgens Van Harten 'dweilen met de kraan open', ondanks alle maatregelen die zijn genomen, de instelling van het p-team en de aanstelling van bouwregisseur Arthur Verdellen.

In een brief van 15 augustus aan wethouder Stadig doet de Federatie nieuwe voorstellen om de bouwproductie vlot te trekken en aan de eindeloze discussie over de hoogte van de grondprijzen een eind te maken. Het meest vergaande voorstel behelst het hanteren van een lagere, vaste grondprijs. Ook willen de corporaties eenvoudiger afspraken. Als tegenprestatie willen ze zich vastleggen op aantallen te bouwen woningen.

Minder ver gaat de suggestie van een pakketafpraak, waarbij de gemeente de residuele waarde over een gemengd project als geheel berekent. Ook stelt de Federatie voor ontwikkelaars een ruimere winstmarge toe te staan op markt-woningen. De gemeente krijgt dan minder inkomsten per woning, maar het wordt voor ontwikkelaars wel weer aantrekkelijker om te bouwen.



Hans van Harten, directeur van de AFWC: "een tekort van € 70.000 per woning is onacceptabel"

Tenslotte wordt het voorstel gedaan een deel van de stichtingskosten van sociale huurwoningen te verschuiven naar het midden- en dure segment. Voor goedkope huurwoningen vraagt de gemeente momenteel een grondprijs van € 10.000, voor de overige woningen geldt dat de hoogte van de grondprijs gelijk wordt gesteld aan het verschil tussen de Vrij op Naam

Prijs en de stichtingskosten van de woning. Wat ontwikkelaars als storend ervaren, is dat ze hun kosten plus een beperkt winstpercentage in rekening mogen brengen, terwijl alle overwinst naar de gemeente gaat, de partij die geen enkel risico loopt.

De corporaties willen naar eigen zeggen best onrendabel investeren in sociale woningbouw, maar er is een grens. Het is volgens de Federatie een misverstand dat de nieuwbouw volledig kan worden gefinancierd uit de verkoop van bestaande corporatiewoningen. Opmerkelijk genoeg betoogt Lex Pouw, voorzitter van de Raad van Bestuur van Het Woningbedrijf, juist elders in dit nummer dat zijn corporatie voldoende verdient met projectontwikkeling en exploitatie om de herstructurering te financieren.

Stadig is het ermee eens dat het hele pakket van eisen en randvoorwaarden uit balans is geraakt: "Dus moeten die eisen worden verlicht en versimpeld. Daar werken we hard aan en daar kunnen corporaties als opdrachtgevers ook veel aan doen. Voor het overige komen alle ideeën van de corporaties neer op het opnieuw vragen van gemeentelijke subsidie. Nu via de grondprijzen. Het is echter het rijk en niet de gemeente die heeft bepaald dat corporaties zelf hun broek op moeten houden. De gemeente heeft er hoe dan ook geen geld meer voor: de grondopbrengsten zijn hard nodig om de gestegen kosten van verwerving, bouwrijp maken en dergelijke te dekken." In september staat er een 'bestuurlijk overleg' tussen Stadig en Van Harten op de rol, waarbij de Federatie-voorstellen ongetwijfeld aan de orde komen. Dat viel/valt na het ter perse gaan van dit nummer. In het volgende nummer van NUL20 komen we terug met reacties op het voorstel.. [FVDM]

Lange doorloop strop voor huizenkoper

De doorlooptijd van nieuwbouwprojecten in Nederland wordt steeds langer. In 2001 verstreken gemiddeld 22 maanden tussen het verlenen van een bouwvergunning en de oplevering, blijkt uit cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek. In 1995 was dat nog zestien maanden. De langere oplevertijd is een die bijdraagt aan de lage woningproductie in Nederland. In 2001 werden 73 duizend woningen opgeleverd. Dat is iets meer dan het jaar ervoor, maar in 1995 waren het nog 94 duizend. Door de vertragingen komen kopers voor flink hogere kosten staan. Het bouwrenteverlies voor de huizenkoper is opgelopen van drie à vier procent tot gemiddeld zes procent van de koopsom. Ook de kosten voor het overbruggingskrediet dat mensen nodig hebben bij de verkoop van hun oude huis, kunnen door de langere bouwtijd flink oplopen. Hierdoor is een nieuwbouwhuis in aanschaf nog nauwelijks voordeliger dan een bestaande woning, ondanks de overdrachtsbelasting. [JVDT]

Koop-appartement in trek

Appartementen zijn meer in trek bij Nederlandse huizenkopers, terwijl de belangstelling voor eengezinswoningen terugloopt. Dat blijkt uit cijfers van het Kadaster. In het tweede kwartaal van dit jaar nam de verkoop van appartementen met 3,8 procent toe (tot in totaal 12.745) ten opzichte van in dezelfde periode in 2001.

De verkoop van eengezinswoningen daalde met 1,6 procent naar 35.336.

De huizenhandel nam gemiddeld met 0,2 procent af. De gemiddelde verkoopprijs steeg met 6,3 procent ten opzichte van een jaar eerder en met 2 procent vergeleken met het eerste kwartaal van 2002. Een eengezinswoning kostte in het tweede kwartaal gemiddeld 217 duizend euro en een bestaand appartement 147 duizend. Het Kadaster registreert alle koop- en hypotheekakten. [JVDT]

Splitsen en verkoop in de praktijk: Amsterdam Oud Zuid

Afspreken, communiceren, terugkoppelen, bijsturen

Meer eigenwoningbezit moet de Amsterdamse markt evenwichtiger en buurten veelzijdiger maken. Om aan de vraag naar betere, grotere en koopwoningen te voldoen, zijn oude taboes doorbroken. Belemmeringen tegen het splitsen en verkopen van bestaande panden zijn in de Beleidsovereenkomst Wonen 2002-2007 en daaropvolgende 'convenanten' weggenomen. Maar wat op macroniveau als een doortimmerd verhaal klinkt, blijkt op wijkniveau soms moeilijk te verkopen. Daarnaast blijven zittende huurders liever huren, want met een hypotheek zijn ze veel duurder uit. Beleid in Uitvoering in stadsdeel Amsterdam Oud Zuid.

Bas Donker van Heel

D Amsterdamse volkshuisvestingspartijen, inclusief de Huurdersvereniging Amsterdam, hebben afgesproken dat het aandeel koopwoningen fors moet groeien. In de Beleidsovereenkomst Wonen is het voornemen vastgelegd dat Amsterdam in 2010 voor 35 procent uit koopwoningen bestaat. Nu is dat ruim 20 procent. In 'convenanten' zijn vervolgens gedetailleerde afspraken per stadsdeel gemaakt. Amsterdam Oud Zuid bijvoorbeeld staat ingeboekt voor het splitsen en verkopen van ruim vijfduizend particuliere woningen en zo'n elfhonderd huurwoningen van corporaties.

Er werden echter in de Beleidsovereenkomst en de convenanten flink wat randvoorwaarden geformuleerd. Van de te verkopen cor-

poratiewoningen moet de helft betaalbaar zijn voor de inkomensgroep tot 39.705 euro. Bovendien mag de 'kernvoorraad-plus' niet te snel afnemen; vastgelegd is ten slotte dat er in 2010 nog steeds sprake moet zijn van een overmaat (wat gezien de kleiner wordende 'primaire doelgroep' overigens geen enkel probleem lijkt). Ten slotte geldt in Nederland dat de huurder niet uit een woning gezet kan worden, gesplitst of niet. Koop breekt geen huur.

De stadsdelen, die streven naar differentiatie binnen de buurt, hebben hun eigen 'toetsingskaders' voor splitsing opgesteld. Oud Zuid werkte de stedelijke plannen uit in een woonvisie, de Nota Wonen. Wethouder Emile Jaensch: "Door splitsing kun je een pand in aparte appartementsrechten verkopen, waardoor je de handel in woningen vergemakkelijkt. En door samen te voegen, wat dus niet bij iedere splitsing gebeurt, bied je de consument meer keuze. De corporaties kunnen een korting op de verkoopprijs aanbieden aan huidige bewoners met een wat krappe beurs."

Jaensch schetst een klassieke win/win-situatie, maar in delen van Oud Zuid denkt men daar heel anders over. Het wijkcentrum, actiegroepen en vooral de politieke groepering Zuid- en Pijpbelangen, met vier zetels vertegenwoordigd in de deelraad, doken op de kwestie. Op commissievergaderingen dienden zich tientallen sprekers aan en het stadsdeel ontving ruim driehonderd schriftelijke inspraakreacties. Verontruste en geëmotioneerde buurtbewoners beschuldigden corporaties van zakkenvullerij. Zittende huurders vroegen zich af of zij na de splitsing en renovatie in alle gevallen konden blijven, c.q. terugkeren in hun opgeknapte woning.

Naar de vrije sector

De regels lijken duidelijk: alle huurders, ook de zogenoemde scheefwoners, kunnen na het afgeven van een splitsingsvergunning gewoon blijven zitten; ook als de eigendomsrechten van de woning in andere handen overgaan. Het wordt echter penibel als sprake is van sloop of grootschalige renovatie. In dat geval krijgen de huurders de status van stadsvernieuwingskandidaat, die recht geeft op voorrang op de woningmarkt (en een verhuisvergoeding). Scheefwoners komen dan niet meer in aanmerking voor een goedkope woning, met alle financiële en sociale gevolgen van dien. Lang niet iedere scheefwoner zal in een dergelijke situatie een passende woning in dezelfde buurt kunnen vinden. Het stadsdeel weet niet om

VERLEIDING EN INTIMIDATIE

Splitsen en verkoop is voor particuliere eigenaren alleen aantrekkelijk als ze etages leeg kunnen verkopen. Het is dan ook niet vreemd dat bewoners worden verleid en soms zelfs geïntimideerd om etages te verlaten. Eef Meijerman van het Amsterdams Steunpunt Wonen: "Iemand een aantrekkelijke vertrekpremie aanbieden noem ik te tolereren verleiding, maar als je erbij zegt dat je binnen twee maanden moet beslissen wordt het al anders. Intimidatie is natuurlijk onacceptabel. Maar daar heeft de gemeente een handhavingsapparaat voor. Het Meldpunt Ongewenst Verhuurdersgedrag signaleert dit soort zaken en geeft er ruchtbaarheid aan. Wij ondersteunen bewoners en de Amsterdamse Huurdersvereniging als het nodig is. Ook een huurder kan naar de rechter stappen."

Een buurtcomité voert actie tegen het project van Gerard Bakker in de Henrick de Keijserstraat



hoeveel mensen het gaat. Het is dus evenmin bekend welk beroep er op duurdere woningen wordt gedaan.

“Scheefwoners lopen inderdaad een risico bij sloop”, beaamt Jaensch. “Maar stadsvernieuwingsurgenten moeten kunnen terugkeren in de wijk. Het is daarom jammer dat juist hierover onnodige onrust is ontstaan. Huurders komen om in de informatie. Er zijn zoveel organisaties bij de volkshuisvesting betrokken dat sommigen door de bomen het bos niet meer zien en zich dan richten tot, en soms tegen de overheid. Wij zijn nu bezig een duidelijke fol-

houd niet konden betalen van de huur die ze ontvingen. Maar als ze straks etagegewijs mogen verkopen gaat dat argument niet meer op. Dan zijn ze gehouden aan de kwaliteitseisen die bij splitsen horen. Zonder goede fundering, casco, bedrading en dergelijke gaat het niet door.”

Hoe controleert het stadsdeel dat de splitsingsoperatie de gewenste effecten heeft? Jaensch: “We ontwikkelen een monitorsysteem. We willen precies weten waar werkelijk wordt gesplitst en om hoeveel woningen het gaat, welke woningen vervolgens worden verkocht, en of de terugkeergarantie in de

Scheefwoners lopen risico bij renovatie

der te maken waarin precies staat bij wie je met welke vraag terecht kunt.”

Het stadsdeel heeft met de corporaties afgesproken dat de te verkopen corporatiewoningen over de buurten worden verdeeld. Jaensch: “Verder moeten we zorgen voor voldoende doorstromingsmogelijkheden. Bij deze prestatieafspraken willen we gebruikmaken van de bestaande uitponcode van Aedes. Huurders hebben rechten, maar willen terecht - fatsoenlijk worden behandeld. We onderzoeken of we met huiseigenaren ook afspraken kunnen maken.”

Een ander pijnpunt bij de actievoerders is dat particuliere eigenaren een flinke winst kunnen maken. “De particuliere woningen zijn over het algemeen van mindere kwaliteit dan de corporatiewoningen”, zegt Jaensch daarover. “Je kunt beweren dat splitsen en verkoop een soort bonus is voor huiseigenaren en beleggers die jarenlang weinig of niets aan de woningen hebben gedaan. Hun verhaal was altijd dat ze het onder-

wijk bij sloop of renovatie wordt waargemaakt... dat koppelen we terug naar de raad en sturen we zonodig bij.”

‘Beleid ook uitvoeren’

Leo Bosch, adjunct-directeur projectontwikkeling voor Gerard W. Bakker Projektadviezen BV, drukt zich voorzichtig uit. Hij is immers in gesprek. Met het stadsdeel, met huurders, aspirant-kopers, tijdelijke huurders, het wijkcentrum... “Splitsen en uitponden van pandjes is niet onze prioriteit”, zegt hij. “Wij doen serieus in onroerend goed en als we op een veiling ‘lastige’ panden kunnen verwerven en



Leo Bosch van Gerard W. Bakker Projektadviezen: “Maar wij gaan nooit zomaar een blik panden optrekken.”

daar iets moois mee kunnen doen, investeren we. Maar wij gaan nooit zomaar een blik panden optrekken.”

De zestien panden aan de Henrick de Keijzerstraat die Bakker aankocht, vormden weliswaar geen blik maar wel een Doos van Pandora. Bakker wil er onder meer woon-werkpanden van maken, met her en der horizontale en verticale samenvoegingen. Het gaat om zestig etagewoningen, waarvoor er dertig tot veertig terug zullen komen.

Wim Velthuis, ex-stadsdeelvoorzitter van Osdorp, gekopt en gemazeld PvdA-man, werd door Bakker BV ingehuurd om de contacten met de bewoners en andere partijen te verzorgen. Bosch: “We zijn met onze schetsen eerst met de huurders en het wijkcentrum gaan praten. We hebben uitgelegd dat

we in samenwerking met Bureau P/A naar herhuisvesting zouden zoeken. Omdat we veel contacten hebben met particuliere verhuurders en corporaties, kunnen we waarschijnlijk iedereen die wil een passende woning aanbieden, met een verhuisvergoeding van 4500 euro. Vijftien van de zestig bewoners hebben de huur inmiddels opgezegd, anderen denken nog na en dan is er nog een groep die pertinent niet weg wil. Er zitten ook oudere mensen bij die daar al heel lang wonen, dus dat neem ik zeer serieus. Als ik een aanleunwoning voor ze moet vinden, dan zet ik me daarvoor in. Huidige huurders die willen kopen krijgen bij ons behalve voorrang, ook een koopkorting en inspraak bij de planuitwerking. Maar helaas moet ik constateren dat het wijkcentrum zich een regiefunctie aanmeet en aan stemmingmakerij doet.”

Guido Zijlstra van Wijkcentrum Ceintuur, tevens werkzaam voor huurteam De Pijp, reageert: “Bosch heeft een strategische fout gemaakt door meteen bij de eerste informatieavond te zeggen dat hij niet de garantie kan geven dat de rechter er buiten blijft. Daardoor gingen

NIEUWE KOOPCONSTRUCTIES

Veel huurders kunnen of willen de hoge koopprijzen van ‘hun’ woning niet opbrengen en blijven daarom liever huren. Corporaties bezinnen zich daarom op constructies die koop aantrekkelijker moeten maken. Zo werkt Woonstichting De Key met de mogelijkheid van gedeeld eigendom, waarbij de bewoner wel voor honderd procent het gebruiksrecht

heeft, maar bijvoorbeeld een vijftienvijftig procent lagere hypotheek. Een tweede constructie is in samenwerking met de Rabobank bedacht: de bewoner betaalt de eerste tien jaar geen aflossing en rente, en pas vanaf vijftien jaar aflossing. Interessant voor iedereen van wie het inkomen nog gaat stijgen.

mensen op tilt en is de zaak geëscaleerd. Ik vind dat we terughoudend moeten zijn met splitsings- en verkoopplannen, als niet duidelijk is wat de gevolgen zijn voor de rechtspositie van de huurders.

Geen rechter? Bosch: "Die garantie kan ik niet geven. Overigens is het aan de rechter, eventueel, om te bepalen wie er gelijk heeft. Waar het mij om gaat is dat er beleidskaders zijn voor de particuliere sector. Beleid moet je niet alleen opschrijven, maar ook uitvoeren. Daarover zijn we in overleg met het stadsdeel. Maar mag ik erop wijzen dat wij bij een rondgang zijn gestuit op diverse gevallen die – en nu druk ik me voorzichtig uit – mogelijk wijzen op scheefwonen of onderhuur? Als je dat hard maakt – en nogmaals, dat kan ik nu nog niet – kom je toch op de vraag voor wie de kernvoorraad nu eigenlijk is."

Bosch merkt op dat het gemeentebestuur is om koopwoningen in dit soort buurten neer te zetten. "De kernvoorraad heeft, zeker in Amsterdam Oud Zuid, een overmaat. Als je je zorgen maakt over de beschikbaarheid van bestaande woningen uit de kernvoorraad, kun je beter gaan denken aan een bonus/malussysteem, waarmee je scheefwoners extra belast."

Startersmarkt

Waar particuliere eigenaars en ontwikkelaars bij verkoop gewoon willen cashen, moeten corporaties complexere afwegingen maken. Zo willen ze spreiding in hun bezit houden. Jan Wim Franken is rayonmanager De Pijp/Rivierenbuurt voor Woningbedrijf Amsterdam. Hij beheert 1576 woningen in De Pijp. De prestatieafspraken in het kader van de Nota Wonen hebben vooral betrekking op samenvoegingen in de nieuwe Pijp. "De oude Pijp wordt volgens mij door de

ZO ZIT HET

Beleidsvereenkomst Wonen 2002-2007

Afspraak van 31 januari 2002. Doelstelling is dat Amsterdam in 2010 voor 35% uit koopwoningen bestaat (nu zo'n 20%). Het landelijk aandeel koopwoningen is 52%. In convenanten is vastgelegd dat negentienduizend particuliere huurwoningen gebouwd voor 1940 tussen nu en 2007 mogen worden gesplitst. In de periode 2002-2007 hebben corporaties de opgave 28.600 huurwoningen te verkopen.

Kernvoorraad+

De voorraad woningen tot € 356 voor kleinere en € 440 voor grotere woningen.

Overmaat

De kernvoorraad (-plus) woningen zijn bedoeld voor de 'primaire doelgroep', de laagste inkomenscategorie. Die doelgroep slinkt in Amsterdam, sneller nog dan de kernvoorraad afkalft. De 'overmaat' neemt daardoor toe.

meeste huurdersverenigingen vooral als een startersmarkt gezien. Zij willen de status quo graag handhaven. Dat is voor ons wel een dilemma. Zo hier en daar samenvoegen lijkt ons een goed idee en noodzakelijk voor doorstroming en differentiatie. Een aantal panden is in slechte staat. Funderingen zullen zeker geen 25 jaar meer meegaan en opknappen is duur. De huren zijn te laag om dat ren-

dabel te kunnen doen." Maar het Woningbedrijf wil graag in De Pijp blijven. Vooralsnog is een schatting gemaakt van het aantal te slopen complexen, samenvoegingen, casco-ingrepen, of casco plus geriefsverbetering, voor huur of koop. Moeizame confrontaties met bewoners of actiegroepen zijn er nog niet geweest.

"Wij hebben de indruk dat de meeste bewoners best stadsver-

nieuwingsurgent willen worden", zegt Franken. "Anderen verzetten zich met hand en tand en laten je de woning niet in. Sommige bewoners willen geen sloop of samenvoeging. Maar als het om het casco gaat kan het Woningbedrijf dat wel dwingend opleggen." Veel onrust is ontstaan toen een andere corporatie met dwang ging ont-ruimen om samen te kunnen voegen.

"Wij maken ons hard voor terugkeer in dezelfde wijk. We hebben daar aparte verhuisconsulenten voor, die actief bemiddelen. Bij de acht projecten die we in voorbereiding hebben, ervaren we dat niet iedereen wil terugkeren. Het mooist is natuurlijk als mensen kunnen doorschuiven naar een project dat gereed is. Daar streven we ook naar. Maar je moet wel eerlijk zijn over de problemen." ■

Wethouder Jaensch:

"Stadsvernieuwingsurgenten kunnen terugkeren in de wijk. Het is jammer dat hierover onnodige onrust is ontstaan."



als
ik
heeft
voor
het
zeggen
had

Minder dominees en meer kooplui

Han Michel

Michel is directeur van De Principaal BV. Eerder werkte hij bij de dienst Volkshuisvesting en vervolgens als directeur bij LievendeKey, respectievelijk De Key.



Wie spreekt van een mooie stad, spreekt van goede architectuur. Dit stimuleert veel gemeenten, Amsterdam voorop, om eisen te stellen aan de architectuur. Een nobel beleid. Maar in feite draaien de gemeenten de redenering om. De optelling van al die architectonisch correcte gebouwen levert niet vanzelf een mooie, interessante stad op. Kijk eens naar gelukkige mensen. Die bevestigen hun geluksgevoel door wel eens een glaasje whisky te drinken. Maar wie het verhaal omdraait en onstuimig begint bij de whisky, zal niet zonder meer gelukkig worden.

De gemeenten zouden zich niet zo eenzijdig moeten richten op het eindbeeld. Zij zouden veel meer de processen moeten stimuleren die – au fond – leiden tot het beoogde doel.

Wie spreekt van processen, spreekt van overleg. Dat treft, in overleg zijn we onverslaanbaar. Al acht eeuwen lang – sinds de waterschappen – gaan wij om de tafel zitten, steken we de koppen bij elkaar. Besprekingen, vergaderingen, onderhandelingen, conferenties en fora vullen onze dagen. Zo'n overlegcultuur heeft nadelen. Altijd houden we rekening met elkaar, steeds compromissen, nooit impulsen voor grote innovaties. Maar aan de andere kant is onze overlegcultuur, met het respect voor elkaars belangen, al eeuwen lang de solide basis voor de successen in de stedelijke economie. Denk hierbij ook eens aan de nog recente periode Schaefer, met topprestaties in de Amsterdamse woningproductie.

Gemeente en corporaties, in die tijd de belangrijkste actoren, weken niet van de toen nog rokerige vergadertafels.

In ieder die bij de woningbouw is betrokken, schuilt de dominee en de koopman. Zo komen we tot kwaliteitsverbetering en tot zaken, een vruchtbare combinatie. Maar met de gemeente Amsterdam is de laatste jaren iets opvallends aan de hand. Die vertoont zich nu alleen nog maar in de afstandelijke rol van dominee, als prediker van kwaliteiten.

De gemeente voert vaak een autonoom kwaliteitsbeleid, met zware eisen vooral op het gebied van stedenbouw en architectuur, programma's, prijsniveaus, milieu en parkeren. Te veel van deze eisen zijn niet marktconform. Zij kosten wel geld maar leveren niks op. Het Grondbedrijf doet bij de bepaling van de grondprijzen net alsof de kostenverzwarende eisen van de gemeentelijke collega's niet bestaan.

Nu de markt tegen zit, zakken de projecten, als zielige overbelaste ezeltjes, door hun kittige poten. De Amsterdamse woningproductie is naar verhouding dieper gedoken dan de landelijke productie.

De gemeente heeft – dat wordt steeds duidelijker – door haar eenzijdige opstelling geen positieve invloed op de woningproductie. Natuurlijk heeft de gemeente de markt niet in de hand, maar zij kan effecten wel bijsturen. Veel meer zou onze grote gemeente bezig moeten zijn met het stimuleren van processen. Bovendien moet er weer een oer-Hollandse productieve cultuur van overleg worden opgebouwd met als belangrijkste spelers in de productie: de ontwikkelaars en corporaties.

De balans tussen kwaliteit, kosten (waaronder de grondkosten) en voortgang in de processen moet veel subtieler en doelgerichter worden gemanaged. Hier ligt een uitdaging voor het nieuwe Ontwikkelbedrijf van de gemeente dat er nu snel moet komen.

Een eerste vereiste is dat dit Ontwikkelbedrijf niet alleen dominees in dienst neemt, maar vooral kooplui. De dominee kan zich beperken tot het formuleren van de zuivere doelen. De koopman staat in het leven, en moet zorgen dat de handel aantrekt. Dat er processen op gang komen, met goede architectuur als uiteindelijk, tastbaar resultaat van de processen en als expressie van de levenskrachtige, optimistische stad. ■

Woningcorporaties zoeken balans tussen maatschappelijke taak en markt

De permanente SWOT-analyse

Sterke en zwakke punten, kansen en bedreigingen... In de bestuurskamers van woningcorporaties is de SWOT-analyse (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) een steeds terugkerende exercitie. Sinds de bruteringsoperatie in 1990 is het niet meer rustig geworden. Doelstelling, doelgroepen, werkgebied, schaalgrootte - alles staat op zijn tijd ter discussie. En alsof het al niet ingewikkeld genoeg is, komt de overheid, lokaal en landelijk, regelmatig met nieuwe verrassingen. Wat gebeurt er bijvoorbeeld als binnenkort de vennootschapsbelasting wordt ingevoerd voor verkoop van bestaand bezit?

Bas Donker van Heel

Vanuit zijn directiekamer aan het havenfront kijkt de voorzitter van de Raad van Bestuur, Lex Pouw, uit over interessante gebieden: het Java-eiland met daarachter IJburg, het Shellterrein in Noord of, iets verderop, het Westerdok. Met een portefeuille van zo'n veertigduizend woningen (uitpondwaarde 2,4 miljard euro; de helft van de woningen dateert van voor 1940), winkelcentra en bedrijfsruimten mag het Woningbedrijf zich de grootste woningbezitter van Amsterdam noemen. Daar past een zelfbewuste houding bij. "Wij zijn ook een grote, risicodragende ontwikkelaar, waarbij sociale en commerciële bouw samengaan." De verhouding huur en koop is 50-50. Met een jaarlijkse omzet van bijna 159 miljoen euro behoort het beheer van de geldstroom tot de core

business, al wordt volgens Pouw voorzichtig omgegaan met beleggen en financieren. Dat heeft te maken met de hybride positie tussen sociaal beheer en zakelijk ondernemen. Pouw verwacht in dit licht zeker meer discussies over de bestaande rolverdeling, maar het resultaat zal volgens hem geen nieuwe herordening zijn. "Corporaties zullen zich ontwikkelen tot beheerders danwel ontwikkelaars."

Pouw voorziet een verdere shake-out. Fusies zijn in de corporatiewereld een vanzelfsprekend verschijnsel geworden, waarbij steeds vaker stads- en zelfs regiogrenzen worden overschreden. De corporaties hebben zich de laatste tien

sterdamse Federatie van Woningcorporaties: "Het opereren van Remkes werd als centralistisch ervaren, corporaties hebben namelijk al een Raad van Commissarissen voor het toezicht. Wat overigens niet betekent dat we tegen prestatiecontracten zijn, zoals de Beleidsvereenkomst in Amsterdam. Dat kan zelfs nog concreter: bij bepaalde projecten aangeven wat nou precies je maatschappelijke functie is bijvoorbeeld."

"De corporaties wijzen te gemakkelijk naar de politiek, terwijl ze onderpresteren bij het bouwen, stelt Eef Meijerman, directeur van het Amsterdams Steunpunt Wonen, tevens bestuurder, respectievelijk commissaris van corporaties

Bijdeijk: "Als de verkoop van bestaande woningen wordt belast met 35% belasting kunnen we de bouw van sociale huurwoningen vergeten"

jaar moeten omvormen van uitvoerende naar initiërende organisaties. Daarbij moesten ze een zelf te bepalen balans zoeken tussen hun sociale doelstellingen en een marktgerichte benadering.

Die ontwikkeling is nog niet geheel uitgekristalliseerd. En veel speelruimte krijgen ze niet van lokale en landelijke overheden, klagen ze zelf. De hele sector is dichtgetimmerd met regelgeving. Voorzitter Hans van Harten van de Am-

in Heemstede en Utrecht. "Dat levert een imago probleem op. Verder klagen ze in Amsterdam over lage huren, terwijl de huren in Rotterdam veel lager zijn. Dat roept vragen op bij de primaire doelgroep". De Amsterdamse woningmarkt regionaliseert en differentieert. Corporaties spelen daarop in. Het Woningbedrijf is nu geïnteresseerd in sociale huurwoningen in de Haarlemmermeer. Lex Pouw: "Je ziet dat de verhuisbewegingen zich op

Lex Pouw: "Als we structureel verliesgevend sociale activiteiten niet kunnen aftrekken, moeten we onze financiële strategie herzien."



'VOLDOENDE VERMOGEN BIJ CORPORATIES'

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting stelt in het rapport 'Het vermogen en de opgave van woningcorporaties' dat bij de corporaties ruim voldoende middelen aanwezig zijn om herstructurering en vernieuwing van het woningbezit te realiseren. Volgens het adviesorgaan beschikt de sector over een weerstandsvermogen van 22 miljard euro. Ruim voldoende om risico's af te dekken. Het probleem is echter de landelijke verdeling van dit vermogen. Zeker als de opgaven in de verschillende regio's worden vergeleken. Dan komt een stad als Amsterdam er minder best vanaf. Een argument voor landelijke fusies?

een groot territorium afspelen. De welvaart is gestegen, men wil meer kwaliteit en dat geldt ook voor de lagere inkomens. Je ziet dus een stijgende vraag bij een inelastisch aanbod.”

Een ruimere markt kan volgens Pouw schaalvergroting inhouden, “maar dat vraagt wel wat van je organisatie. Het moet nooit een doel op zich worden, maar altijd sporen met het woningmarktgebied. Anders worden met de schaal ook je risico's groter. Het Woningbedrijf is altijd al groot geweest, maar groter is niet per definitie beter. De schaal hangt af van het soort investeringen dat je wilt doen.”

Wat investeringen betreft is het Woningbedrijf een graag geziene

De Key gaat het percentage goedkope woningen terugbrengen van 96 tot 40 %

partner. “Wij zijn echte samenwerkers”, stelt Pouw. “Als een commerciële ontwikkelaar een stuk polder heeft, hebben wij alle redenen om eens te gaan praten.” En wie maar liefst twaalfhonderd woningen in productie heeft – een kwart van de Amsterdamse nieuwbouw – kan zich aan de onderhandelingstafel laten gelden. “Overigens zit het grootste deel van ons bezit en onze huurders in de herstructureringsgebieden”, gaat hij verder. “Die taak nemen we heel serieus. Maar je kunt, zoals wij bijvoorbeeld in Noord doen, in een herstructureringsgebied best tegelijk koopwoningen realiseren.”

Het Woningbedrijf verdient voldoende met projectontwikkeling en exploitatie, en hoeft niet te verkopen om de herstructurering te financieren. Maar de voorgenomen heffing van vennootschapsbelasting voor corporaties per 2004 stemt Pouw niet vrolijk. “Als we structureel verliesgevend sociale



activiteiten niet kunnen aftrekken, moeten we onze financiële strategie herzien”, zegt Pouw tot slot. Dit gebeurt dan, zoveel is duidelijk, met enige tegenzin.

Landelijke spreiding

De corporaties hebben zich het afgelopen decennium met vallen en opstaan een nieuwe rol aangeme-

ten. Jaap van Gelder, algemeen directeur van Woonstichting De Key, zet in op een landelijk vastgoedfonds waarmee lokaal optredende financiële schokken kunnen worden opgevangen. Schaalvergroting is volgens Van Gelder een must. Hij legt het voorbeeld van de stadsvernieuwing en nieuwbouw op tafel. Letterlijk. De kaarten van de

Federatie waarop het bezit van de corporaties in verschillende kleuren is weergegeven, spreken boekdelen. “Als het bezit versnipperd is zit je al snel met een heleboel partijen om de tafel. Dat maakt zo'n proces niet gemakkelijker.”

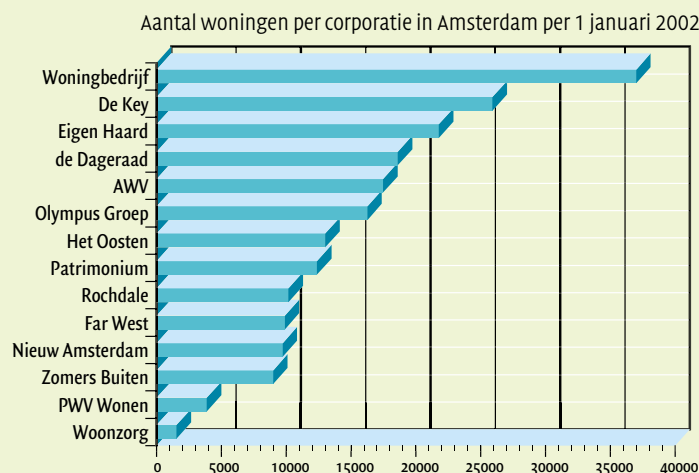
Maar De Key zocht en zoekt ook partners buiten stad en regio. Het Vastgoedfonds LieveDeKey heeft samen met andere corporaties belangen in onder meer Lelystad, Groningen, Nieuwegein en Nijmegen. “De markten verschillen plaatselijk, het gaat dus ook om andere soorten bezit. In Amsterdam hebben we veel bezit in de oude stad, maar in een plaats als Lelystad heb je alleen maar nieuwbouw. Door samen te werken kom je langzamerhand uit bij een Nederlands gemiddelde. Uitbreiding gaat op basis van toegevoegde waarde, uiteraard. Door deze con-

“Verdere schaalvergroting is nodig”, vindt Jaap van Gelder, algemeen directeur Woonstichting De Key. Zijn corporatie zoekt het ook buiten de regio Amsterdam. Dat zorgt volgens hem voor risicospreiding en verminderde financiële kwetsbaarheid.

structie spreid je risico en maak je interne verevening mogelijk.” Daarbij gaat het niet om het gedurig heen en weer pompen van geld, maar meer om het opvangen van financiële schommelingen bij grotere projecten. “Dat betekent niet dat wij geen belang hechten aan lokale binding. Natuurlijk willen we dicht bij de burgers en de plaatselijke politiek zitten. Ook het overleg met huurders is cruciaal voor je succes als corporatie.”

Deze zomer organiseerde De Key een symposium over de rol van corporaties als maatschappelijke ondernemingen. Bij die gelegenheid liet Van Gelder weten dat het percentage goedkope woningen met een huur tot 500 euro (nu nog 96% van het bezit) zal worden teruggebracht tot 40%. Komt hiermee, en met gelijksoortige stappen van andere corporaties, de overmaat van

HOE GROOT ZIJN DE AMSTERDAMSE CORPORATIES



Het aantal Amsterdamse corporaties wordt snel kleiner, hun omvang groter. In 1925 waren er nog 58 corporaties, nu zijn er nog 14. De voorgenomen fusie van AWV, Rochdale en Patrimonium is even in de ijskast gezet. Eigen Haard en Olympus doen ook toenaderingspogingen.

de kernvoorraad-plus niet in gevaar die in de Beleidsvereenkomst voor 2010 is afgesproken? Volgens Van Gelder niet. "Dat is een simpele berekening. De Beleidsvereenkomst gaat uit van een verhouding van ongeveer een derde sociale huurwoningen, een derde middensegment en een derde duurdere koopwoningen. Omdat wij op de totale huurmarkt actief zijn en in de hele stad zitten – we hebben nu 10% van de markt in handen – gelden de cijfers van de hele stad grosso modo ook voor ons bezit als corporatie." De Stedelijke woningdienst is het overigens niet eens met deze redenering en heeft schriftelijk om opheldering gevraagd.

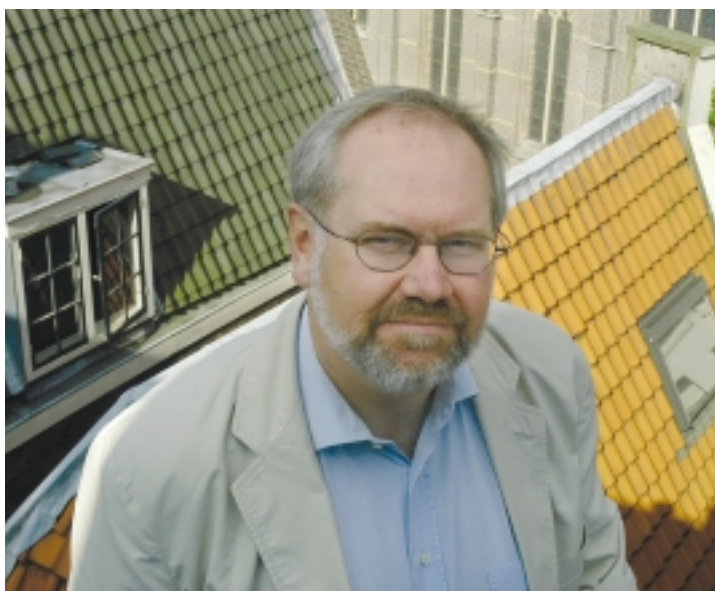
Ook Van Gelder stoort zich aan de regelgeving: "Er worden steeds meer eisen aan de corporaties gesteld. Een voorbeeld. In het Bouwbesluit staat dat de plafonds hoger moeten, maar er staat niet bij wie het moet betalen. De overheid moet de haalbaarheid van regels onderzoeken. Het heeft er de schijn van dat Den Haag geschrokken is van de voortvarendheid van corporaties na de bruteringswet. We kunnen goed leven met prestatie-eisen, maar niet met regels die bepalen hoe wij die prestaties realiseren. Als Remkes het prima vindt dat wij vanuit onze maatschappelijke verantwoordelijkheid onrendabele investeringen doen, mogen wij dan misschien verkopen met overwaarde? Waarom die 30% korting opgelegd bij de verkoop aan een huurder? Vergeet niet dat wij ons bezit beslist ook numeriek op peil moeten houden. Als je samenvoegt, en dat gebeurt bij de stadsvernieuwing, is de tendens dat je bezit afneemt. Voeg daarbij de problematische nieuwbouw in Amsterdam, en je hebt een probleem."

Het 'trein-model'

Beheren van je voorraad alleen is op den duur financieel niet haalbaar,



vindt Van Gelder. Hij onderschrijft daarom het 'trein-model' van Frank Bijdendijk en Jan Hoff. De twee directeuren van Het Oosten schetsen in hun essay 'De laatste trein' hoe volkshuisvesting kan worden gecombineerd met marktwerking. Er staat meer in het essay. Zoals een aanval op Adri Duivesteyn of op de meegaandheid van Remkes bij diens streven naar een sociale koopsector. Maar de kern is een pleidooi voor een goed georganiseerde sociale huursector. De helft van de Nederlanders zal het toch van een huurwoning moeten hebben. Bovendien, stellen de auteurs, is de continuïteit van het corporatieaanbod op de huisvestingsmarkt beter te garanderen als de corporaties daar iets over te zeggen hebben. Kwaliteitseisen nemen toe, ook in de huursector. Dat brengt met zich mee dat corporaties moeten zorgen voor nieuwbouw en woningverbe-



tering. Helaas wordt op beide activiteiten verlies geleden. De noodzakelijke extra inkomstenbron is – naast projectontwikkeling – in het model de verkoop van bestaande huurwoningen. Een vaste voorraad goedkope sociale huurwoningen kun je zien als een trein met vele wagons. Elk jaar wordt aan de trein een wagon nieuwe woningen toegevoegd en een wagon met bestaande woningen afgekoppeld. De nieuwe wagon wordt tegen marktprijs ingekocht, waarop eenmalig een verlies wordt afgeboekt. Dan blijft de sociale kostprijs van de woning, de boekwaarde, over, die in het begin gelijk is aan de bedrijfswaarde. De afgekoppelde wagon wordt tegen marktprijs verkocht. De boekwaarde daarvan ligt na vijftien jaar rond de bedrijfswaarde, maar de marktwaarde is flink gestegen. Er wordt dus boekwinst gemaakt. De crux is dat de boekwinst

Frank Bijdendijk. Met zijn mede-directeur Jan Hoff ontwikkelde hij de treinmetafoor. Bijdendijk: "In dit model zijn goedkope huurwoningen in feite koopwoningen die voor een bepaalde duur tegen een lage, maatschappelijk geaccepteerde prijs worden verhuurd. Daarna worden ze verkocht (afgekoppeld)."

bij verkoop groter moet zijn dan het verlies dat wordt afgeboekt op de wagon die wordt aangekoppeld. In dat geval kan 'de trein' blijven rijden, terwijl de kwaliteit toeneemt! In dit model zijn goedkope huurwoningen "in feite koopwoningen die voor een bepaalde duur (vijftien jaar bijvoorbeeld) tegen een lage, maatschappelijk geaccepteerde prijs en dus marktcontrair worden verhuurd", schrijven Bijdendijk en Hoff.

"Met dit essay hopen we te bereiken dat de politiek dit model overneemt en het maatschappelijk middenveld de vrijheid geeft om zonder belemmerende regelgeving – maar wel binnen een kader – haar taak te verrichten", zegt Bijdendijk desgevraagd. "Met de toetreding van het CDA tot de regering is toch een heel ander klimaat ontstaan." Maar het blijft evengoed spannend. Niet voor niets spreken beide directeuren van 'de laatste trein'. Nu of nooit. "Als we bij de verkoop van bestaande woningen 35% vennootschapsbelasting moeten betalen, werkt het model niet. Maar dan kunnen we ook de herstructurering vergeten en de bouw van nieuwe sociale huurwoningen. Dan droogt het op", besluit Bijdendijk. ■

"De corporaties wijzen te gemakkelijk naar de politiek, terwijl ze onderpresteren bij het bouwen, repliceert Eef Meijerman, directeur van het Amsterdams Steunpunt Wonen, de klachten van de corporaties. Eerder verweet wethouder Stadig de corporaties al eens dat ze weinig daadkrachtig ontwikkelden.

Paleis voor volksvlijt

Plan

Het Paleis voor Volksvlijt herbouwen op het Frederiksplein. Dat is het doel van de actie die door televisiemaker en kunstenaar Wim T. Schippers in juni in gang is gezet. Het herbouwde Paleis moet de binnenstad mooier maken. Dat daarvoor het gebouw van De Nederlandsche Bank moet worden afgebroken is meegenomen, want dat is volgens de initiatiefnemers schuwlelijk.

Kansen

Dit is geen ludieke actie van Schippers. Sinds hij een toneelstuk voor vier herdershonden opgevoerd heeft weten te krijgen en een zwevende steen heeft ontworpen, weten we dat hij 'onmogelijke missies' wel kan realiseren. De kostenramingen variëren van 150 tot 250 miljoen euro. "Maar dan hebben we de herinrichting van de infrastructuur niet meebegroot.", zegt voorzitter Emile Wennekes van de stichting die het 'Glaspaleis' wil laten herrijzen. De Nederlandsche Bank spreekt geen veto uit, als het maar geen geld kost.

Strategie

De Stichting tot Herbouw is inmiddels opgericht en gehuisvest. Nu starten vele gesprekken met mogelijke financiers en worden bouwtekeningen gereconstrueerd. Volgens Wennekes wordt ook een 'volksaandeel' overwogen. In twaalf jaar moet het gebouw er kunnen staan. Wennekes: "Het moet weer een multifunctionele bestemming krijgen, maar je moet je afvragen of je de oude mix van kunst en cultuur moet nabootsen. Er is sindsdien veel veranderd. We hebben al een Raï, een Concertgebouw en een Stopera."

De lift

Het idee is fantastisch, maar nu moet het nog gerealiseerd. Stap met alle NUL20 lezers in De Lift en overtuig hen van Het Plan. Daarna gaan ongetwijfeld deuren open die nu nog gesloten blijven.

NUL20 roept iedereen met creatieve ideeën of initiatieven op het gebied van woonbeleid of huisvesting op zich te melden bij onze eigen liftboy.

What's your elevator pitch?

Mail naar delift@nul20.nl.

Grootste onderzoek naar woonomgeving ooit in Amsterdam

Hoe leefbaar is Amsterdam?

De term 'leefbaarheid' is sinds de laatste verkiezingen niet meer weg te denken uit de politiek. Maar particuliere 'onvredegevoelens' alleen zijn een wat dunne basis voor beleid. Politici en beleidsmakers willen cijfers. Leefbaarheid is al eerder geoperationaliseerd met de begrippen schoon, heel en veilig. In een recent groot onderzoek naar de waardering van de woonomgeving kwam daar de dimensie 'prettig samenleven' bij. Wat blijkt? Amsterdammers zijn redelijk tevreden over hun omgeving. Het gemiddelde rapportcijfer is 6,9. Maar dat was in de zomer van 2001. Van de LPF had toen nog niemand gehoord.

Jeroen van der Veer en Fred van der Molen
Van der Veer is beleidsadviseur bij de AFWC

Bron: Wonen in Amsterdam 2001/ Lemon,
ongewogen cijfers.

Een uitgebreider verslag van het onderzoek
staat op onze website www.nul20.nl.

De complete leefbaarheidsrapportage van de
Amsterdamse Federatie van Woning-
corporaties verschijnt in het najaar.

Amsterdammers staan bekend als notoire kankeraars, maar gemiddeld gesproken zijn ze redelijk tevreden over hun woonomgeving. Het gemiddelde rapportcijfer is 6,9. De meeste stadsdelen krijgen een ruime voldoende. Bewoners van de binnenstad blijken gemiddeld het meest tevreden (7,7). De stadsdelen Zuidoost (7,6) en Oud Zuid (7,6) delen de tweede plaats. Bewoners van Bos en Lommer geven gemiddeld het laagste cijfer voor hun woonomgeving (5,4). Maar de bewoners hebben wel zorgen over hun buurt. Vooral in de Westelijke

ZO ZIT HET

De Stedelijke Woningdienst houdt sinds 1995 tweejaarlijks het grootschalige onderzoek Wonen in Amsterdam. Op verzoek van de woningcorporaties is het onderzoek van 2001 uitgebreid met leefbaarheidsvragen. Die vragen zijn een aangepaste versie van de Lemon-leefbaarheidsmonitor van Aedes. Hiermee wordt het subjectieve oordeel van bewoners gemeten over de buurt(ontwikkeling) als geheel, de inrichting, het onderhoud en het schoonhouden van de woonomgeving, veiligheid, voorzieningen en sociale relaties in de buurt.

Er werden 17.346 enquêtes teruggestuurd. Daarmee levert dit leefbaarheidsonderzoek voor het eerst betrouwbare gegevens op buurtcombinatieniveau op. Per buurtcombinatie is gestreefd naar zo'n tweehonderd ingevulde enquêtes. Alle buurten doen mee.

De samenwerking tussen woningcorporaties, Stedelijke Woningdienst en de stadsdelen zorgt ervoor dat iedereen voortaan dezelfde leefbaarheidsgegevens hanteert.

Op basis van het onderzoek maakt de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties in het najaar van 2002 een leefbaarheidsrapportage. Deze rapportage vervult een signaalfunctie voor partijen op buurt- en stadsdeelniveau.

Tuinstiteden, Amsterdam-Noord en Amsterdam-Zuidoost vinden bewoners dat hun omgeving zich negatief ontwikkelt (lager dan een 5,5). In het algemeen blijken bewoners van de vooroorlogse stadsdelen zich positiever uit te laten over

de buurtontwikkeling dan die van de naoorlogse stadsdelen. In de binnenstad en Oud Zuid krijgt de ontwikkeling van de buurt een relatief hoog cijfer (6,4). Gemiddeld zijn de Amsterdammers matig tevreden over de buurtontwikkeling (5,9).

LEEFBAARHEID: WERK IN UITVOERING

Ze zijn er nog, gelukkig. Die bewoners die de troep opruimen die anderen laten liggen, een oogje in het zeil houden en boodschappen doen voor de zieke buurvrouw. De 'leefbaarheid' van een buurt wordt uiteindelijk bepaald door de mensen die er wonen.

Sleutelbewaarder

Altijd al buurtbewoner, maar sinds een jaar of tien in de nieuwbouw in de Eerste Oosterparkstraat. Dirk van der Leeden. In de keuken hangt een grote tros sleutels aan een spijker, van burens die geregeld op hem terugvallen. Achter in de gemeenschappelijke binnentuin heeft hij een grote hut gemaakt waar de kinderen uit de buurt elkaar vinden.

Hij praat rap en ziet er lang niet uit als 63. Dirk heeft 37 jaar bij de gemeente gewerkt als stratenmaker, tot zijn zestigste. Maar als er ergens in de buurt iets niet in orde is met de bestrating, zorgt Dirk voor een oplossing. Desnoods steekt hij zelf de handen uit de mouwen.

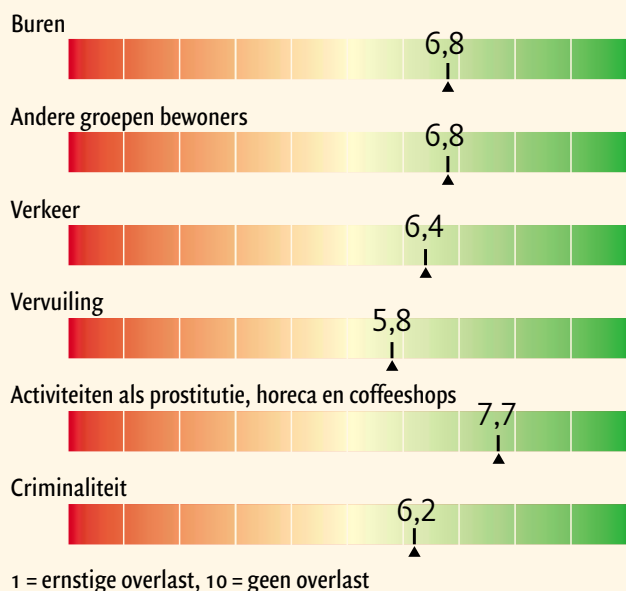
Drie maal in de week 's morgens om halfacht helpt Dirk van der Leeden bij de vuilnisophaal, om het afval dat niet in, maar naast de container is terechtgekomen in de ophaalwagen te gooien. Dan heeft hij even daarvoor al geholpen met het schoonmaken van het café waarboven hij woont. Op het middaguur bezorgt hij voor de keurslager broodjes bij bedrijven in de buurt.

Tante Miep, een oudere dame in de straat die een poos geleden in het OLVG belandde na een valpartij in haar douche, krijgt zeker drie keer per week bezoek van hem. Vreemd eigenlijk dat hij nog niet alle huissleutels in de buurt in zijn keuken heeft hangen.

(nico boink)



TABEL 1 HOE BEOORDELEN BEWONERS HUN OMGEVING

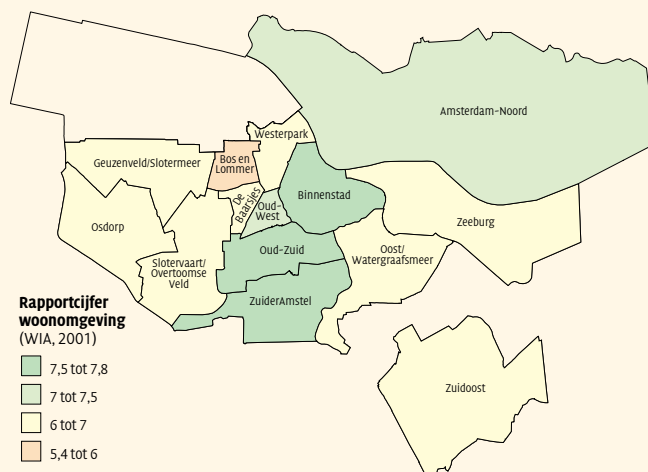
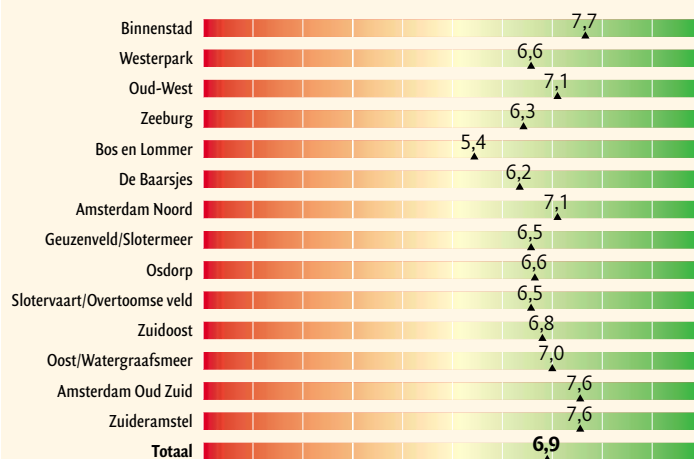


Amsterdammers ergeren zich het meest aan vervuiling (gemiddeld een 5,8). Opnieuw zijn het de bewoners van Bos en Lommer die het laagste cijfer geven voor de mate van vervuiling (een 4,8), maar ook De Baarsjes en Oud-West scoren laag

(5,3). Bewoners van Oud-West zijn kennelijk gemiddeld tevreden over de woonomgeving in het algemeen, maar niet over de mate van vervuiling van de buurt. Amsterdammers beoordelen de mate van overlast van criminaliteit ge-

TABEL 2 RAPPORTCIJFER TOTAALORDEEL WOONOMGEVING PER STADSDEEL

Amsterdammers zijn redelijk tevreden over hun woonomgeving, in de stadsdelen Binnenstad, Zuideramstel en Oud Zuid zelfs dik tevreden (7,5 of hoger). Bos en Lommer is het enige stadsdeel dat gemiddeld een onvoldoende score (5,4).



De schone stoep van Jan en Bertus

Er zit alweer sleet op de tegel met het opschrift 'Schone stoep' voor het huis van Jan en Bertus in de Gibraltarstraat (Bos en Lommer). De mannen ontvingen het predikaat al in 1989 van het stadsdeelbestuur voor hun onbezoldigde schoonmaakwerk in de buurt. Tot op de dag van vandaag laat het tweetal geen snippertje papier, plastic zak, bosje onkruid of hondendrol ongemoeid; 'hun' straat is ontegenzeggelijk de schoonste in de buurt.

Jan en Bertus, allebei arbeidsongeschikt, wonen al zo'n 25 jaar op hetzelfde adres. Op een van de weinige zonnige dagen in juli roken ze voor hun huis een sigaretje. Jan voert het woord. Tja, dat schoonmaken van de straat ging eigenlijk vanzelf. "Zwerfvuil, hondenstront, één gore bende was het toen we hier kwamen. Dus gingen we aan de slag met papierprikkers, bezems en een grote schep."

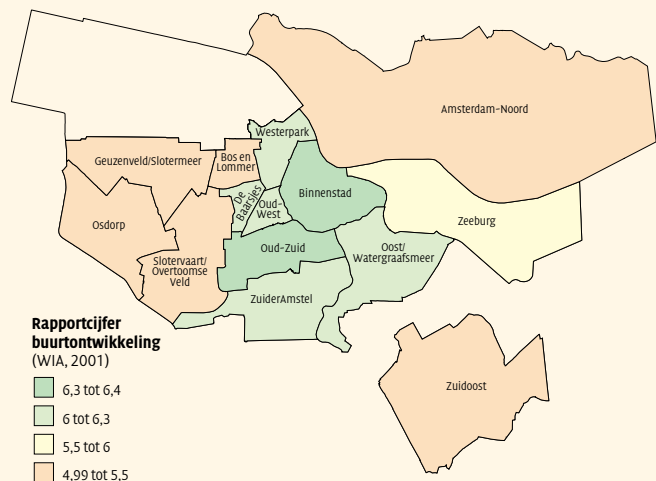
Vuilniszakken die naast de containers worden neergesmet, worden er door de mannen stevast ingepropt. En het pleintje op de hoek heeft volgens Jan vaak meer weg van een diertuin. "Hebben er een paar van die knapen rondgehangen, dan ligt het vol met doppen van nootjes." Want die mannen van de reinigingsdienst lopen volgens Jan wel rond met hun bezems, maar daar heb je ook alles mee gezegd. "Bovendien denken die vegers dat wij het wel voor ze opknappen. Dan voel je je in de maling genomen en nemen we even vrijaf. Maar als het vuil zich ophoopt, beginnen we vanzelf weer." Het blijft niet bij het opruimen van de rotzooi. Jan spreekt regelmatig kinderen en jongeren aan op hun gedrag en bewaakt zelfs tijdens slapeloze nachten auto's en fietsen van buurtbewoners. Betrapt hij een fietsendief, dan is hij er als de kippen bij of waarschuwt hij de politie. Voorbijkwandelende buurtbewoners willen graag hun

waardering kwijt voor het duo: "Zonder Jan en Bertus zou het hier een gore bende zijn", is de stellige overtuiging van een bejaarde buurvrouw.

(Janna van Veen)

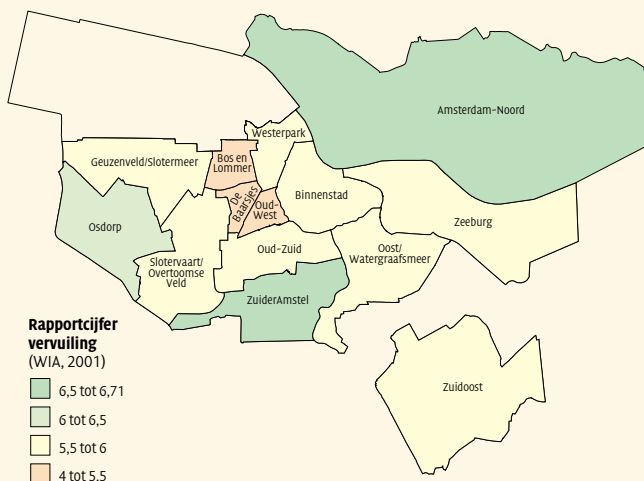


RAPPORTCIJFER BUURTONTWIKKELING



Gemiddeld geven Amsterdammers een 5,9 aan de buurtontwikkeling in het afgelopen jaar. Bewoners van de binnenstad en Oud Zuid zijn het meest tevreden over de ontwikkeling van de buurt (6,4) en bewoners van Bos en Lommer het minst (5,0). In het algemeen zijn de bewoners van de Westelijke Tuinsteden, Noord en Zuidoost minder tevreden over de buurtontwikkeling dan bewoners van de vooroorlogse stadsdelen.

RAPPORTCIJFER VERVUILING



Amsterdammers ergeren zich het meest aan de vervuiling van de woonomgeving. In de stadsdelen Noord en Zuideramstel blijken bewoners minder overlast te ondervinden van vervuiling dan in andere stadsdelen. Bos en Lommer, De Baarsjes en Oud-West krijgen echter een rapportcijfer onder de 5,5.

middeld met een 6,2. Bewoners van Amsterdam-Noord blijken de minste overlast te ondervinden van criminaliteit (7,3) gevolgd door Zuideramstel (7,2). In Bos en Lommer (5,3) en Slotervaart/Overtoomse Veld (5,6) ondervinden bewoners naar eigen zeggen juist relatief veel overlast van criminaliteit. De wijze waarop verschillende groepen men-

sen in de buurt met elkaar omgaan wordt in de Binnenstad en Zuideramstel met een rapportcijfer van 6,9 beoordeeld en in Bos en Lommer met een 5,6.

Leefbaarheid en bewonerskenmerken
Gedeeltelijk wordt het oordeel van bewoners over de leefbaar-

heid van de buurt verklaard door achtergrondkenmerken van de bewoners. Zo blijken bewoners met een hoger inkomen gemiddeld een iets hoger cijfer aan de woonomgeving te geven dan bewoners die deel uitmaken van de zogeten 'primaire doelgroep' van lagere inkomens. Maar van alle etnische groepen krijgt Bos

en Lommer een gemiddeld cijfer van minder dan een zes, terwijl de binnenstad bij alle groepen een relatief hoog cijfer krijgt. Beschouwen wij de tevredenheid over de woonomgeving per etnische groep, dan blijken Nederlanders en buitenlanders uit geïndustrialiseerde landen gemiddeld het meest tevreden (7,0), terwijl

Woord bij Daad

Jack van Lieshout alias Kraker Jack alias Asterix woont, met wat onderbrekingen, 25 jaar in de Staatsliedenbuurt. Eens bood het Gallische dorp nog anarchistisch weerstand aan het grote, boze Amsterdam. De inmiddels gewilde buurt is omgedoopt tot Westerpark. Dat zit Jack niet lekker. Bij in- en uitgaande wegen plaatste hij daarom bordjes met 'Welkom', respectievelijk 'Tot ziens in de Staatsliedenbuurt'.

De Staatsliedenbuurt gold twintig jaar terug als een van de best georganiseerde krakersbolwerken in Nederland. Jack en de forse Theo van der Giessen stonden toen bekend als Asterix en Obelix. "Ik had af en toe een slokje nodig", zegt Jack. Jack zetelt in een pand van de Stichting Woord bij Daad. Daar vonden ooit de buurtvergaderingen plaats en waren een archief, een radiostation en een boekwinkel gevestigd. Nu oogt het als een fris maar zakelijk pand, waar de drie telefoons van de stichting

onafgebroken rinkelen. Nog steeds gaat Jack uit van het krakersadagium 'help yourself' (en doe het samen). De stichting financiert zichzelf door het beheer van fietsenstallingen.

Groenvoorzieningen, kunst in etalages, de herinrichting van een plein, het aanpakken van bouwoverlast, de stichting – in feite bewoners, oude én nieuwe, in wisselende samenstelling – pakt het zelf aan. En het werkt.

Zelfs de drugsoverlast werd effectief bestreden. Dealers werd de wacht aangezegd, de handel verstoord, maar tegelijk werd met een gerichte buurtactie gezorgd

dat er een gebruikerspand kwam met een goede toegangsregeling. "Er was nauwelijks verzet tegen het pand", zegt Jack. "Opmerkelijk toch? De volgende stap is dat we met de gebruikers oude fietsen gaan opknappen en verkopen. Ik heb al een pandje op het oog."

Opnieuw rinkelt een telefoon.

(Bas Donker van Heel)



TABEL 3 TIEN BUURTCOMBINATIES MET DE HOOGSTE SCORE OP TOTAALORDEEL WOONOMGEVING

	totaaloordeel woonomgeving	oordeel buurt-ontwikkeling in afgelopen jaar	Overlast vervuiling	Overlast criminaliteit	Beoord. Omgang versch. groepen
Apollobuurt	8,4	6,5	6,6	7,2	7,3
Museumkwartier/ Duivelseiland	8,3	6,8	6,4	7,5	7,1
Grachtengordel West	8,3	6,4	6,1	6,2	7,2
Landelijk Noord	8,2	6,6	7,1	7,5	7,7
Middenmeer	8,0	6,3	6,9	6,9	7,3
Weesperbuurt/Plantage	8,0	6,6	6,1	6,7	6,9
Jordaan	7,9	6,3	5,6	6,5	6,9
Scheldebuilt	7,9	6,2	6,9	7,5	7,0
Willemspark	7,9	6,4	6,0	7,3	7,0
Weteringschans	7,9	6,3	5,7	6,5	7,0
Totaal Amsterdam	6,9	5,9	5,8	6,2	6,4

TABEL 4 TIEN BUURTCOMBINATIES MET DE LAAGSTE SCORE OP TOTAALORDEEL WOONOMGEVING

	totaaloordeel woonomgeving	oordeel buurt-ontwikkeling in afgelopen jaar	Overlast vervuiling	Overlast criminaliteit	Beoord. Omgang versch. groepen
Kolenkit	5,0	4,4	4,2	5,3	5,4
Overtoomse Veld	5,3	4,5	4,9	4,4	5,5
Bijlmer Centrum	5,4	5,3	4,7	5,1	5,5
Indische Buurt West	5,4	5,3	4,5	4,9	5,5
De Krommert	5,5	5,2	4,5	5,3	5,4
Landlust	5,5	5,1	5,2	5,3	5,7
Transvaalbuurt	5,7	5,6	4,9	5,2	5,6
Erasmuspark	5,8	5,5	5,0	5,2	5,7
Osdorp-Midden	5,8	4,6	5,5	5,3	5,6
Indische Buurt Oost	5,9	5,3	5,1	5,4	5,6
Totaal Amsterdam	6,9	5,9	5,8	6,2	6,4

Turken het laagste cijfer geven (5,6). (zie ook de woonbarometer op pag. 32)

De Apollobuurt in Oud-Zuid blijkt met gemiddeld een 8,4 als totaaloordeel over de woonomgeving het meest gewaardeerd te worden door de bewoners, direct gevolgd door het Museumkwartier/Duivelseiland en de Grachtengordel-West.

Het minst tevreden over de woonomgeving zijn de bewoners van de Kolenkit (5,0), Overtoomse Veld (5,3), Bijlmer-Centrum (5,4) en Indische Buurt West (5,4). De Kolenkit, bekend van de NPS-documentaireserie over de Akbar-

straat van Felix Rottenberg, scoort niet alleen het laagst van alle Amsterdamse buurtcombinaties op de woonomgeving als totaal; ze is ook hekkensluiter als het gaat om de ontwikkeling van de buurt in het afgelopen jaar, de wijze waarop verschillende groepen mensen met elkaar omgaan en de mate waarin bewoners over-

last ondervinden van vervuiling. Vervuiling blijkt ook een grote bron van overlast te vormen in de Indische Buurt West en de Krommert (De Baarsjes). Bewoners in deze buurten geven de mate van vervuiling gemiddeld een 4,5. De mate van overlast door criminaliteit wordt vooral in Overtoomse Veld negatief gewaardeerd. ■

Koffie-uurtje met vele nationaliteiten

Ook in de vakantiemaand augustus heeft Emmy Wijngaard-Peerdeman nog aardig wat om handen. Als ze geen hand- en spandiensten verricht voor de familie, is ze bezig met het gemeenschapswerk dat nog wel doorgaat in de zomer. Bijvoorbeeld de avondbijeenkomst over mogelijke hinder die Venserpolder ondervindt van het Arena-gebied. Wijngaard-Peerdeman weet niet beter; ze zet zich al in voor de buurt sinds ze er twintig jaar geleden bij de oplevering kwam wonen. Eerst als gewoon bestuurslid, later als voorzitter van de Bewonerscommissie De Dageraad (775 woningen) – en als deelnemster aan onder meer het platform beleidsoverleg, het beheersoverleg en het wijkoverleg. “Ik zit feitelijk in allerlei soorten overlegjes. Je probeert van alles te doen om in je buurt goed te leven.”

In het begin was alles nog mooi en aardig in de buurt, maar Emmy Wijngaard heeft het daarna alleen maar

achteruit zien gaan, vooral sinds de sloop van de grote Bijlmerflats, en de toestroom van de bewoners uit die flats: vuil, overlast, illegale bewoning en criminaliteit. Maar Wijngaard zit bepaald niet bij de pakken neer. Ze praat veel met bewoners, bijvoorbeeld op haar tweewekelijkse koffie-uurtje dat bezocht wordt door mensen met tal van nationaliteiten.

Ze kan het goed vinden met huidig wethouder en voormalig stadsdeelvoorzitter Hannah Belliot, en het jarenlange pro-deo-werk heeft haar tot een buurt-icoon gemaakt. Begin dit jaar werd ze door het stadsdeel gelauwerd met een ‘onderscheiding van verdienste’ – een beeldje van een krachtpatsende muis, als symbool van het vele werk dat een gewone burger kan verrichten. Haar leeftijd? “Zet nou maar gewoon zeventig plus. En ik wil nog wel even nalezen wat jullie over me schrijven.”

(Johan van der Tol)



De aantrekkelijkste buurt van Amsterdam

Waarom is Amsterdam zo'n leuke stad? In de wekelijkse rubriek Mijn Amsterdam in Het Parool vertellen Amsterdammers van hun favoriete plekken in de stad: buurten, pleinen, parken, cafés, enzovoort. Uit alle afleveringen samen komt een beeld naar voren van sterk uiteenlopende manieren waarop de stad beleefd wordt. De populairste plekken blijken veelal binnen de grachtengordel te liggen, of ten minste binnen de ring. Daar liggen kennelijk de buurten waar de spraakmakende gemeente van Het Parool zich thuisvoelt. Maar hoe kijken de overige Amsterdammers naar hun stad? Wat vinden zij de aantrekkelijkste buurten? Een onderzoek.

Rogier Noyon en Ruud van Trijp
De auteurs zijn werkzaam bij afdeling Markt & Stad, het onderzoeks- en adviesbureau van Het Oosten Woningcorporatie

Veel meer informatie over dit onderzoek vindt u op onze website www.nulzo.nl.

TABEL 2:
AANTREKKELIJK IS
WAT JE GOED KENT

Mensen hechten zich aan de buurt waar ze wonen en kennen in die omgeving ook de mooie plekken. De buurten top30 van Amsterdam Noord inwoners bevat bijvoorbeeld naast het gehele stadsdeel (op 1) nog vijftien plekken in Noord (in lichtblauw). Hier de top 15, met negen andere plekken in Noord.

A'dam	noord	elders
5 stdl. noord	1	24
27 nieuwendam	2	94
1 zuid	3	1
37 tuind oostzaan	4	95
2 centrum	5	2
4 jordaen	6	4
47 tuind nieuwendam	7	119
50 tuindorp	8	117
48 kadoelen	9	109
11 buitenveldert	10	11
6 watergrmeer	11	5
51 oud noord	12	96
62 landelijk noord	13	108
70 molenvijk	14	
71 banne 2	15	

Wat vinden Amsterdammers aantrekkelijke buurten? We hebben die vraag laten meelopen in het grootschalige enquête-onderzoek Wonen in Amsterdam. Dat onderzoek wordt elke twee jaar gehouden, afgelopen jaar onder zeventienduizend Amsterdammers. Wij vroegen: "Wat vindt u de aantrekkelijkste buurt van Amsterdam". Het was een open vraag, dus zonder voorgedrukte hokjes met antwoorden, waardoor de respondenten zelf de omschrijving van hun favoriete buurt moesten geven. Deze vraag is beantwoord door bijna veertienduizend van hen. Hieronder geven we een korte indruk van de antwoorden die zijn gegeven. We beginnen met de vaakst genoemde buurten, en kijken vervolgens of ouderen andere voorkeuren hebben dan jongeren, of inkomen en huishoudentype er wat toe doen, en ten slotte of de plek waar men woont verschil maakt.

Zo veel mensen zo veel meningen. Er zijn dus veel verschillende plekken aangewezen in de enquête. Soms worden wat onbestemde oorden genoemd zoals aan het water, waar veel groen is, of allochtonenvrije buurt. Sommige zijn heel specifiek: hoek 2^e Hugo de Grootstraat / Gillis van Ledenbergstraat bijvoorbeeld. Of Amstel tussen Carré en Stopera. Er klinken ook bittere geluiden:

er is geen aantrekkelijke buurt in Amsterdam of: de laatste trein naar Twente.... Het zal duidelijk zijn dat zulke specifieke omschrijvingen niet hoog scoren in de topdertig die we hebben samengesteld op basis van alle antwoorden (tabel 1). Bovenin treffen we over het algemeen gebieden aan die weinig controversieel zijn, zoals Zuid, Centrum en Watergraafsmeer. Opvallend is wel de hoge klassering van Noord en Zuidoost. We zien verderop hoe dat komt. Doordat we de omschrijvingen intact hebben gelaten, hebben verschillende buurten die tot hetzelfde stadsdeel behoren verschillende rangordes gekregen. Zo horen Centrum, Jordaan, binnenstad, grachtengordel en Plantage allemaal tot het stadsdeel Centrum. Als je ze optelt zou de eerste plaats van Zuid wel eens in gevaar kunnen komen. Al met al nemen de gebieden in het centrum en ten zuiden ervan een dominante plaats in; precies zoals deze gebieden ook op de koop- en huurmarkt het meest geliefd (en dus het duurst) zijn.

Leeftijd, inkomen en huishoudentype

De rangorde van aantrekkelijkste buurten verschilt naar gelang de groep mensen die je het vraagt. Ter illustratie hebben we de rangordes opgesteld voor verschillende leeftijdsgroepen, soorten huishoudens en inkomensklassen. Bij de top-tien buurten is nauwelijks onderscheid. Dat zijn kennelijk buurten die iedereen wel aantrekkelijk vindt. Maar daaronder ontstaan frappante verschillen. Enkele voorbeelden:

- Oud-West, Zeeburg en Westerpark zijn aantrekkelijk voor jongeren;
- Slotervaart, Slotermeer en de eigen buurt scoren vooral bij mensen boven de 55;

- De Concertgebouwbuurten is geliefd bij alleenstaanden, Bos en Lommer bij gezinnen met kinderen;
 - Bos en Lommer, Geuzenveld en Slotermeer zijn favoriet bij de lagere inkomens;
 - De Vondelparkbuurt en het Oostelijk Havengebied scoren vooral bij hogere inkomens;
- Er zijn nog talloze andere voorbeelden te vinden. Wat opvalt is dat buurten aantrekkelijker worden gevonden door de groepen die daar in de meerderheid zijn. Zo doen traditioneel dure buurten het goed bij hogere inkomens. De vraag is dan wel: vinden die mensen met lagere inkomens Buitenveldert echt niet aantrekkelijk, of gaan ze ervan uit dat die buurt voor hen toch niet bereikbaar is?

Aantrekkelijk is: wat je goed kent

Er zijn buurten die stemmen trekken uit de hele stad. De grachtengordel wordt door mensen uit heel Amsterdam genoemd, evenals de Jordaan, Buitenveldert, Prinseneiland, Sloten, Rivierenbuurt, Vondelparkbuurt, Watergraafsmeer en Zuid. Maar de stemmen voor de Baarsjes komen bijna allemaal van mensen die er wonen. Hetzelfde geldt voor de Indische Buurt, Molenvijk, Spaarndammerbuurt, Staatsliedenbuurt, Tuindorp Oostzaan, Zuidoost en Zeeburg. Hoeveel het uitmaakt waar je woont, wordt geïllustreerd met twee voorbeelden uit de topvijf: Amsterdam Noord en Oud Zuid. Amsterdam Noord eindigt verrassend op plaats 5. Oud Zuid is nou typisch zo'n plek die bijna iedereen aantrekkelijk vindt. Bij Noorderlingen staat het eigen stadsdeel op één, maar ze noemen in de topdertig ook liefst vijftien plekken die óók in Noord liggen (tabel 2). Oud Zuid biedt hetzelfde beeld.

TABEL 1: DE MEEST AANTREKKELIJKE BUURT VAN AMSTERDAM

	Amsterdam	rangorde naar leeftijdsklassen				rangorde naar huishoudentypen				rangorde naar huishoudeninkomen				
		t/m 29	30-39	40-54	55+	alleen staand	stel z-kind	1-ouder gezin	gezin + kinderen	laag	onder midden	midden	boven midden	hoog
1	zuid	2	1	2	2	2	1	1	1	4	2	1	1	1
2	centrum	1	2	1	3	1	2	2	3	1	1	2	2	2
3	oud zuid	3	3	3	5	3	3	4	4	5	4	3	3	3
4	jordaan	4	4	4	8	4	4	10	8	3	3	5	5	4
5	sdl noord	8	7	7	1	7	5	6	2	6	7	4	4	7
6	watergraafsmeer	7	6	5	4	6	6	5	5	9	6	6	6	5
7	pijp	5	5	6	9	5	8	8	11	2	5	7	7	6
8	osdorp	14	9	9	6	8	7	7	6	7	9	8	11	16
9	zuidoost	12	11	8	17	16	14	3	9	12	10	11	10	13
10	oost	13	12	10	10	10	16	9	10	8	11	17	17	20
11	buitenveldert	29	24	17	7	11	9	15	17	25	13	10	9	12
12	oud west	6	8	15	20	9	11	13	23	11	8	9	8	15
13	west	10	14	16	16	15	17	12	12	10	15	13	19	23
14	nieuw sloten	11	10	13	24	22	15	16	7	13	14	19	14	9
15	rivierenbuurt	9	13	20	14	13	12	20	21	15	16	12	16	10
16	binnenstad	18	18	14	11	12	13	21	25	21	18	14	12	11
17	grachtengordel	17	15	12	15	14	10	25	30	23	20	18	13	8
18	slotermeer	22	21	19	12	18	18	19	13	14	12	23	26	30
19	plantage	19	23	11	26	17	20	23	26	20	24	15	15	14
20	zeeburg	15	16	18	36	25	23	11	16	17	17	22	23	17
21	slotervaart	32	31	22	13	20	21	39	20	18	22	21	20	34
22	geuzenveld	24	19	26	18	27	22	18	18	16	19	25	34	29
23	westerpark	16	17	25	30	19	24	31	33	22	21	16	25	26
24	sloten	20	20	23	25	26	19	34	19	26	27	20	18	21
25	bos en lommer	30	28	21	23	30	42	26	14	19	30	27	37	49
26	map	27	22	24	32	39	28	22	15	42	25	26	22	25
27	nieuwendam	31	35	35	21	28	26	58	28	32	23	36	28	37
28	eigen buurt	55	57	33	19	29	35	27	27	41	40	38	31	33
29	concertgebouwbuurt	46	30	29	27	23	30	37	51	33	28	28	30	22
30	kinkerbuurt	35	41	37	22	21	62	33	37	24	48	59	48	43

Reacties op de vraag 'Wat vindt u de aantrekkelijkste buurt van Amsterdam?' leidde tot deze 'buurten top30'. Het was een open vraag, dus zonder voorgedrukte hokjes met antwoorden, waardoor de respondenten zelf de omschrijving van hun favoriete buurt moesten geven. We hebben die omschrijvingen zo veel mogelijk intact gelaten, omdat ze niet alleen een geografische aanduiding zijn, maar ook een gevoel weergeven. Grachtengordel klinkt anders dan binnenstad, en De Pijp is toch wat anders dan Oud Zuid. Hetzelfde geldt voor mijn eigen buurt. Zodra de rangorde binnen een deelgroep meer dan vier punten afwijkt van die van alle Amsterdammers samen, is de score gekleurd: hogere rang = blauw, lagere rang = rood. Het betreft gewogen cijfers. Meer info: www.nul20.nl

Mensen hechten zich aan de buurt waar ze wonen, en kennen in die omgeving ook de mooie plekjes.

Aantrekkelijk is: waar je wilt wonen

We hebben in de enquête bewust opengelaten hoe het begrip aantrekkelijk geïnterpreteerd moet worden. Een buurt waar het prettig is om te wonen, of een buurt waar je gezellig kunt winkelen? Voor degenen die Rembrandtplein of Leidseplein antwoorden zit de aantrekkelijkheid waarschijnlijk in de kwaliteiten als uitgaanscen-

tra, terwijl Artis de associatie met een dagje uit oproept, en Berlage Zuid vooral op architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten lijkt te slaan. Het meest genoemd worden die buurten die een soort universele aantrekkelijkheid hebben. De plekken die door de spraakmakende gemeente van Het Parool zijn genoemd, zijn bijna allemaal in die delen van de stad te vinden. Daarnaast noemt men die buurten waar men zelf woont of waar de eigen soort het meest vertegenwoordigd is. Die laatste categorie heeft de vraag wat aantrek-

kelijk is vooral opgevat als: aantrekkelijk om te wonen. Degenen die IJburg antwoorden kunnen de aantrekkelijkheid van die buurt nog niet ervaren hebben, maar bedoelen kennelijk ook dat ze daar wel zouden willen wonen. Ook degenen die Goudkust, Gouden Bocht of Begijnhof noemen hebben waarschijnlijk een woonbuurt op het oog, al is het onwaarschijnlijk dat ze veel kans maken om daar ooit te komen wonen.

We hebben op deze pagina's slechts wat eerste resultaten besproken. Die ene enquêtevraag

naar de aantrekkelijkste buurt van Amsterdam biedt nog talloze mogelijkheden voor nadere analyse, doordat de antwoorden gekoppeld kunnen worden aan de vele gegevens die Wonen in Amsterdam verder heeft opgeleverd. Welke mensen laten zich leiden door hun mogelijkheden, en welke niet? In wat voor buurten zoeken mensen het vooral dicht bij huis? En als ze het ver van huis zoeken, is dat dan een signaal dat ze hun eigen buurt onaanvaardbaar vinden? In andere publicaties zullen we op deze en andere vragen ingaan. ■



Domweg gelukkig,

Estafette-column over het stedelijk leven.
Van J.C. Bloem naar Simon Vinkenoog,
dichter, schrijver, performer en
beeldend kunstenaar

... in de datsja. Nou ja, domweg gelukkig bestaat niet: om te weten wat geluk is moet je meer in je mars hebben dan domheid. Al zijn het slechts de zintuigen, die het geluk opsnuiven en ruiken, de oren die de meest verfijnde nuances in klank of stem herkennen en ogen, uiteraard, die niet uitgekeken raken...

Ik weet niet of ik hiermee een beeld van het idee geluk geschapen heb, of een definitie gegeven: in principe verstaat elk mens iets anders bij het horen of lezen van een woord, welk woord dan ook.

De oude Indiase wijsheid spreekt van een 'lichaam van gelukzaligheid', dat dan wel via meditatietechnieken bereikt moet worden via andere lichamen of bewustzijnsstaten, het vitaal lichaam, het mentaal lichaam – allerlei staten die met namen als moksha, satori, samadhi uitgedrukt worden. Uiteraard is gelukzaligheid, bevrijding van begeerte, de opperste staat van geluk, oneindig véél meer dan een persoonlijke verzameling van geluismomenten in verleden en heden, maar hét waarlijk top punt, de piekervaring waarvan sprake is in de transpersoonlijke psychologie, het Zelf, de ziel.

Ik sta even op om twee passen naar buiten te zetten; deze tekst waaiert zijn eigen abstracte kanten op, wat niet altijd de bedoeling is van een column.

Ik heb het terras geveegd; onder een pergola van druif, balsemien en kamperfoelie is er altijd werk aan de winkel, en ik stoor nauwelijks het tiental mussen en mezen dat van het brood in een opgehangen vogelhuisje eet. Het is fris buiten, buitenlucht – natuur rondom, achter ons hek het W.H. Vliegenbos, aan de andere kant het uitspaniel en het groen van de omliggende tuinen: zo'n honderdtal totaal.

Een doordeweekse dag, bijna niemand te horen, soms de baby van honderd meter ver, en de spelende kinderen een laantje verder.

Witte, bruine, blauwe vlinders rond de paarse en witte kegels van de bloeiende buddleia-struik; een duif die zich tegoed doet aan kamperfoeliebossen heeft onder luid protest de kleinere vogels verjaagd, die nu in een dennenboom wachten op zijn vertrek. Die boom hebben we in het dozijn jaren, die we hier zomers doorbrengen, tot drie keer zijn hoogte zien groeien. De in het voorjaar zo prachtig roze bloeiende prunus hebben we in de achterbak van de auto vanuit een kwekerij hierheen vervoerd, en wat te denken van de in een bloempot aangeschafte hortensia's, die in de volle grond gezet tot manshoogte en –breedte zijn uitgewaaid.

Hoe de varen zichzelf vermenigvuldigen – hoe we in principe de natuur zelf haar gang lieten gaan; van die vrijheid hebben bijvoorbeeld de New Dawn-rozen en Montana-clematis ruimschoots gebruik gemaakt; de heemtuin kent zijn eigen watervallen-in-kleur. Niet te ver weg het geruststellende gehamer van de vogeldorp-herrestoratie, soms van nog even verder weg, aan de stadszijde van Het IJ, de fluit van een cruiseschip aan de Passengers Terminal (in het Engels, zodat iedereen weet waarover ik spreek) – en eveneens, binnen het handbereik van de herinnering, achter een art-deco-voile verscholen, het kleine scherm dat ons via de kamerantenne in contact kan brengen met de nieuwskanalen van Nederland 2 en 3, met zo nu en dan een krimi, thriller of andere Tatort.

De energie komt van de zon zelf; twee lichtpanelen op het dak, vijf lichtpunten op zestien vierkante meter (ooit het maximum in de Amsterdamse Volkstuinwereld), 5 x 3,33 m, waarin keuken, huiskamer en bedstee. Gemoedelijk bruin hout, horizontale schrootjes, dubbelwandig; ruime ramen naar west- en zuidzijde. Impulsaanschaf: een minuut die ons leven zou veranderen. Te koop stond er aangegeven, tuinnummer 25, identiek aan ons huisnummer in de S-sstraat, tegenover het Amstelhotel. Wij waren verkocht; jaren van geluk ons deel.

EDEN noemden wij onze datsja, en ik plakte onder het huisnummer achter het raam, de uitspraak van Voltaire, de laatste woorden van Candide: 'Cela est bien dit, mais il faut cultiver notre jardin.' ■

GEDICHT VAN J.C. BLOEM

*Natuur is voor te vreden 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.*

Andere tijden: culturele vrijplaatsen zijn gemeentezorg geworden

Van krakersbolwerk naar broedplaats

Onder het motto 'geen cultuur zonder subcultuur' ging in 1999 het Amsterdamse Broedplaatsproject van start. Aanleiding was de teloorgang van verschillende woon/werkpanden. Tal van initiatieven bloeiden op, met als paradepaardje het NSDM-terrein in Noord, maar de ambities werden getemperd door botsende wet- en regelgeving en concurrentie van de 'vrije markt'. Het streefaantal betaalbare woon/werkruimtes blijkt nauwelijks haalbaar, tenzij er op zijn Nederlands wordt gedoogd.

Janna van Veen

Begin 1998 werden de gekraakte en tot culturele vrijplaats omgetoverde graansilo's bij de Westerdoksdijk ontruimd. Vrieshuis Amerika aan de Oostelijke Handelskade en de Kalenderpanden ondergingen hetzelfde lot. Protest steeg op; zonder vrijplaatsen zou Amsterdam doodbloeden, de stad zou 'vervuppen' en er werd gevreesd voor een culturele exodus. Het Amsterdamse gemeentebestuur toonde zich gevoelig voor deze argumenten. Samenwerking tussen de Stedelijke Woningdienst, de dienst Ruimtelijke Ordening en de Stichting Woon-Werkruimten voor Kunstenaars (SWWK) leidde tot BroedplaatsAmsterdam.

Voorlopig mikt het Projectmanagementbureau op de realisatie van veertienhonderd tot tweeduizend woon/werkruimten in 2005. De taakstelling is de afgelopen jaren echter niet gehaald. Woordvoerder Ad Jan van Gelderen: "De

meeste projecten zijn complex en vergen een lange voorbereidings-tijd. Bovendien is er veel concurrentie; geschikte panden zijn vaak ook interessant voor projectontwikkelaars. Alleen panden die een maatschappelijke bestemming hebben zijn niet in trek bij de commerciële markt. Maar die liggen niet voor het oprapen."

Wat de realisatie nog lastiger maakt zijn botsende wet- en regelgevingen. "De wetgeving staat de combinatie van wonen en werken niet overal toe. In industriegebieden heb je te maken met milieuwetgeving, waardoor er niet gewoon mag worden. Op andere

het pand al jaren in gebruik hebben. Dat een aantal van hen zal moeten verkassen is volgens Van Gelderen 'all in the game'. "We willen de panden beschikbaar maken voor iedereen. En dus zullen de huidige gebruikers net als ieder ander een plan moeten indienen en aan de criteria moeten voldoen." Veertig procent van de gebruikers van een woon/werkpand dat met subsidie uit het broedplaatsproject wordt gerealiseerd, moet voldoen aan de SWWK-norm. Ze moeten onder meer professioneel kunstenaar zijn en hun inkomen moet onder de ziekenfondsgrens voor zelfstandigen (19.650 euro) liggen.

'Krakers van industriële panden hebben niets aan een pietluttige broedplaats'

plaatsen heb je te maken met veiligheidseisen. Van ons mag alles, maar Bouw- en Woningtoezicht of het Havenbedrijf kunnen besluiten dat er gehandhaafd moet worden. Hierdoor is het erg moeilijk om woon/werkpanden te realiseren. Waarschijnlijk wordt Marcusstraat 52 in Oost het enige nieuwe pand waar op korte termijn die dubbelfunctie te realiseren is, omdat het bestemmingsplan dat toelaat."

Het is aan de stadsdelen zo'n bestemmingsplan te wijzigen. "Maar wij kunnen de stadsdelen niets door de strot duwen. Stadsdelen Noord en Westerpark willen zich graag profileren op het culturele vlak, maar andere staan een stuk minder open voor dit soort initiatieven of er is gewoon geen ruimte," weet Van Gelderen.

Voor het voormalige schoolgebouw in de Marcusstraat konden gegadigden zich onlangs inschrijven. Er zijn inmiddels 43 inzendingen binnen. Een van de plannen komt van de antikrakers die

De overige zestig procent van de bedrijvigheid moet 'aan kunst gerelateerd zijn'. Van Gelderen: "Dat kan dus van alles zijn. Waar we in elk geval voor moeten waken is dat zich commerciële bedrijven vestigen in die panden, waarvan de huren ver beneden het marktconform niveau liggen. Maar verder zijn de gebruikers vrij om te doen en te laten wat zij willen in een gebouw." De ontwikkeling van het NSDM-terrein in Noord (in totaal dertigduizend vierkante meter) is het paradepaardje van het broedplaatsproject. Stichting Kinetisch Noord heeft onlangs een ambitieus bedrijfsplan ingediend dat van het complex een cultureel bolwerk moet maken. Het wordt momenteel op technische haalbaarheid beoordeeld door het Projectmanagementbureau. Broedplaats-Amsterdam heeft 6,5 miljoen euro uitgetrokken voor de bouw van de casco's voor ongeveer 150 werkplekken, voor film- en theaterzalen en de infrastructuur in de enorme loods op de voormalige

Vergadering in de broedplaats Plantage Doklaan, een voormalige drukkerij/school. Het gebouw bestaat uit een labyrint van werkplaatsen en een 'kerkzaal' die nu dienst doet als tentoonstellingsruimte. In totaal werken er ongeveer 25 mensen en wonen er tien krakers.



scheepswerf. Daarnaast heeft de centrale stad nog eens 4,1 miljoen euro krediet verleend aan het stadsdeel voor renovatie van het dak en de buitenmuren. De rente van dat krediet wordt in de vorm van huur opgebracht door de gebruikers. Sinds 1999 zijn er 350 nieuwe werkplekken gecreëerd en zijn bestaande werkplekken verbouwd met 'broedplaatssubsidie'. In de Kraijenhoffstraat (Czaar Peterbuurt) is een bedrijfsverzamelgebouw gerealiseerd met onder meer zestien ateliers voor kunstenaars op de bovenverdieping. Verder staat Pakhuis Wilhelmina aan de Oostelijke Handelskade in de steigers. In de planning voor komende jaren staan veertig projecten (in totaal ongeveer achthonderd werken woon/werkplekken), waaronder gebouw De Heining in Westpoort, kunstplint Flat Florijn in Zuidoost en verzamelgebouw De Bonte Zwaan in Westerpark.

Vliegdekschip

Maik ter Veer was een van de vele krakers/kunstenaars die na ontruiming van de graansilo's op aanraden van onder andere Duco Stadig (wethouder Volkshuisvesting) in 1998 naar het ADM-terrein in het Westelijk Havengebied vertrokken. Terwijl het getouwtrek om het lot van het terrein en zijn 125 bewoners onverminderd doorgaat, wordt deze maand (van 19 tot 21 september) het vijfde festival gehouden. Dit jaar is het politieke statement 'Robo Sapiens'. Ter Veer: "Krakers worden als pionnetjes heen en weer geschoven tussen de gemeente en malafide projectontwikkelaars. Voor het gemak wordt nogal eens vergeten dat het mensen zijn die in die schimmige situatie verkeren. Diezelfde mensen die ervoor hebben gezorgd dat de graansilo's - die nu worden bevolkt door onder anderen ge-



meentepolitici - er nog steeds staan. Met Robo Sapiens willen we de nadruk vestigen op het menselijke aspect."

Het Projectmanagementbureau kan vooralsnog niets doen voor de toekomst van het ADM-terrein. Daarop rust namelijk een 'havengerelateerde' bestemming. Een optie is de aankoop van het terrein door Erik de Vlieger, eigenaar/directeur van Imca-Vastgoed en Shipdock Amsterdam. Het laatstgenoemde bedrijf zou De Vlieger graag vestigen op het ADM-terrein. De Vlieger heeft zoals hij zelf zegt 'sympathie voor de krakersbeweging'. De afgelopen jaren heeft hij enkele kraakpanden die in zijn bezit waren gelegaliseerd. Mocht het tot een deal komen met de huidige eigenaar (Bertus Lüske, die na de kraak met een knokploeg het terrein hardhandig probeerde te

ontruimen) dan kunnen de krakers wat De Vlieger betreft in het bestaande gebouw blijven.

Een romantischer plan noemt De Vlieger de aankoop van een vliegdekschip uit 1946 dat nu nog in Brazilië ligt. "Het grootste obstakel is de vraagprijs, maar het zou fantastisch zijn om zo'n enorm schip aan de krakers in beheer te geven. Het dek alleen is al twee keer de Arena. Maar daar kunnen we voorlopig alleen maar van dromen." Dit plan van De Vlieger staat Ter Veer zeker aan. "Zo'n enorm schip zou een prachtig alternatief zijn voor de krakers van industriële panden. Die hebben niks aan een pietluttige broedplaats. Daar kunnen we geen festival organiseren op de schaal waarop dat ook dit jaar weer gebeurt. We bieden een spectaculair programma met een aantal internationale primeurs.

De ontwikkeling van het NSDM-terrein in Noord (in totaal dertigduizend vierkante meter) is het paradepaardje van het broedplaatsproject. Stichting Kinetisch Noord wil op de voormalige scheepswerf 150 werkplekken creëren en film- en theaterzalen.

In de 'normale wereld' zou dit een miljoenenproductie zijn. Wij kunnen zo'n festival echter zonder subsidie organiseren, omdat de internationale theaterwereld solidair met ons is."

Ter Veer zat ook bij de besprekingen over de toekomst van het NDSM-terrein. Maar uiteindelijk zijn er nauwelijks ex-krakers uit de graansilo's, het Vrieshuis en de Kalenderpanden bij dit megaproject betrokken. Ter Veer: "De mensen die daar nu plannen maken hebben handig gebruik gemaakt van het culturele krediet dat door de jaren heen in die vrijplaatsen is opgebouwd. Op zich is het prima dat er zoveel geld wordt uitgetrokken voor een culturele bestemming. De wijze waarop dat gebeurt druist echter in tegen de filosofie van de ADM-bewoners. Het lijkt er sterk op dat de mensen van het NDSM-terrein zich laten gebruiken voor grootstedelijke plannen van de politiek en door mensen als Joop van den Ende."

In de Docklandshal op het NDSM-terrein zullen de komende jaren commerciële activiteiten plaatsvinden. Zo heeft Joop van den Ende de hal momenteel in gebruik voor het theaterspektakel De la Guardia. David Schild, zakelijk leider van Stichting Kinetisch Noord: "Met de inkomsten daarvan kan de projectorganisatie zichzelf betalen. Dat is namelijk niet in de subsidies inbegrepen. Die Docklandshal wordt over enkele jaren afgebroken en de stichting is alleen opgericht om het project aan te jagen. Wij zullen op een gege-

ven moment plaatsmaken voor een gebruikersvereniging die zichzelf in de cultuurloods moet kunnen bedruipen.”

De ontwikkeling van het NDSM-terrein is onderdeel van een grootstedelijk project. In de toekomst zullen er tevens woningen en bedrijven worden gevestigd. Voor dat plan is B.V. Durf opgericht waarin Kinetisch Noord, het stadsdeel, enkele woningbouwverenigingen en commerciële partners gaan samenwerken.

Ideologische waakhond

Naast het realiseren van nieuwe projecten subsidieert Broedplaats-Amsterdam ook enkele bestaande woon/werkpanden. Zoals de voormalige Filmacademie aan de Overtoom, die in 1999 na slechts zestien dagen leegstand werd gekraakt. Een deel van de krakers is afkomstig uit een gebouw op het OLVG-terrein dat eerder dat jaar werd ont-ruimd. In eerste instantie zou de

Stichting Kinetisch Noord wil van het NSDM-terrein een groot cultureel bolwerk maken

Filmacademie (toen nog eigendom van Hogeschool Amsterdam) worden afgebroken om plaats te maken voor een fietspad.

Na lang overleg met de gebruikers heeft de gemeente het gebouw aangekocht. In 2001 kreeg de gebruikersvereniging Eerste Hulp bij Kunst een contract voor twee keer twee jaar. Ook wordt er ruim een miljoen euro geïnvesteerd om het gebouw onder meer brandveilig te maken. In de Filmacademie zijn veertien onofficiële woonappartementen. Verder zijn er een veganistisch restaurant, een film- en een theaterzaal en diverse werkruimten gevestigd.

Martijn Tellinga maakt muziek en organiseert concerten en festivals.

Hij heeft vanaf het begin een ruimte in gebruik in het monumentale pand dat schuilgaat achter een robuuste voorpui. Dat de gemeente het pand heeft aangekocht en de vereniging een contract heeft gegeven vindt Tellinga prima. “Er zijn mensen in het gebouw die er anders over denken, maar ik heb er geen enkel bezwaar tegen, zolang we zelf maar mogen bepalen wat hier gebeurt. In eerste instantie wilde de gemeente ons een standaard bedrijfscontract laten tekenen, maar dat hebben we geweigerd. Dan bepaalt de gemeente wanneer je er uit wordt geschopt en heb je uiteindelijk geïnvesteerd in een slooppand. Bovendien mochten we dan geen evenementen voor het publiek organiseren.”

De gebruikers betalen tussen de tachtig en 120 euro huur per maand. Hiervan wordt ook het G.E.B. betaald. Geld voor nieuwe apparatuur wordt bij elkaar gespaard met de opbrengst van eve-

nementen. Het laatste half jaar wordt hard gewerkt aan het opzetten van een professioneel podium voor film, kunst en muziek. Tellinga heeft er alle vertrouwen in dat het contract over vier jaar wordt verlengd. “Dat podium komt er en ik kan me niet voorstellen dat de gemeente zoveel investeert in een pand dat over vier jaar gesloopt wordt.”

Een ander gekraakt gebouw waar BroedplaatsAmsterdam in investeert is een voormalige drukkerij/school aan de Plantage Doklaan. Het gebouw is een labyrint van werkplaatsen. Verder is er een voormalige kerkzaal in het pand die nu voornamelijk dienst doet als tentoonstellingsruimte en er is een



bakkerij en een niet-commercieel restaurant. In totaal werken er ongeveer 25 mensen. Tien krakers wonen ook in hun werkruimte, maar slechts drie van hen zijn officieel ingeschreven. Na ontruiming van de graansilo's en de Houtkopersburgwal (Centrum) werd het pand begin 1998 gekraakt.

Glaskunstenaar Hessel Dokkum heeft een 23-jarige kraakcarrière achter de rug. “We wilden het nu een keer via de legale weg proberen. En dat is na anderhalfjaar getouwtrek gelukt. Het is wel even wennen. We hebben opeens eigenaarsverantwoordelijkheid en hebben te maken met veiligheidseisen en financiële besommeringen. Maar ons gaat het uiteindelijk om de invulling. Die bepaalt of dit een vrijplaats is of niet.” Vrijplaats of geen vrijplaats, de beheersconstructie is tamelijk bureaucratisch. Stichting TOK behartigt de zakelijke kant, en een gebruikersvereniging regelt de dagelijkse gang van zaken. Om te voorkomen dat het project door interne ruzies uit elkaar valt zijn er drie externe leden aan de stichting toegevoegd. Tenslotte worden in een huisvergadering de definitieve beslissingen genomen. Die bureaucratie is volgens Dokkum nodig om de collectiviteit te handhaven, waarbij de

ADM-terrein, 24 maart 2002. Wethouder Geert Dales (toen: havens) legt met collega Duco Stadig (vrijplaatsen) in het hol van de leeuw aan 125 krakers uit dat de gemeente wel een groot belang hecht aan vrijplaatsen. Na een vijandig begin eindigde het debat bijna hoopvol.

stichting fungeert als ‘ideologische waakhond’.

De gemeente heeft het pand voor ruim anderhalf miljoen euro gekocht en het vervolgens doorverkocht aan de stichting voor een symbolische euro. De erfpacht bedraagt ruim dertigduizend euro per jaar en wordt door de gebruikers in de vorm van huur opgebracht. Dat er officieel niet in het pand gewoond mag worden, spijt Dokkum zeer. “We willen dat alle ruimten multifunctioneel gebruikt kunnen worden. Dus wat nu als woonruimte wordt gebruikt, moet een volgende keer werkruimte kunnen zijn. Wanneer we de wooneisen toepassen moet woonruimte ook altijd woonruimte blijven. Dat is in strijd met hetgeen het broedplaatsenbeleid beoogt, namelijk diversiteit en flexibiliteit. Bovendien zijn onze eigen eisen ook niet zo hoog: er is één douche voor het hele gebouw, maar dat is voor niemand een bezwaar.” ■





Rondom



Kraaiennest



AMSTERDAM IN BEELD



Rommelig Oosterdokseiland wordt hip stukje Amsterdam

Een nieuwe binnenstad aan het IJ

Volgend jaar gaat het Oosterdokseiland naast het Centraal Station op de schop. Met een mix van kantoren, winkels, horeca en appartementen moet het in 2009 een levendig stukje binnenstad zijn geworden. Grote publiekstrekkingen zijn de nieuwe openbare bibliotheek, het conservatorium en de zonnige zuidkade met zijn winkels en terrassen. Zorgen zijn er nog wel over de sociale veiligheid van de hoofdverkeersroute. Ook is het programma minder ingewikkeld gemaakt.

Jaco Boer

Het is nog niet zo lang geleden, dat af en aan rijdende PTT-busjes de sfeer op het Oosterdokseiland bepaalden. Amsterdams belangrijkste postdistributiecentrum lag nog niet in Sloterdijk, maar pal naast naast het Centraal Station. Na de verhuizing van het inmiddels tot TPG omgevormde bedrijf werd het stiller op de kade. Alleen Amsterdammers die hun brieven 's avonds nog wilden posten, kwamen naar het overgebleven postkantoor gereden. Pas als een buschauffeur zijn toeristen op de kade loste, werd het voor even weer gezellig druk.

Als de dromen van projectontwikkelaar MAB en Bouwfonds Property Finance uitkomen, zal over een jaar of zeven deze rommellek zijn omgetoverd in een nieuw en hip stukje binnenstad. Dan staat er voor 200 duizend vierkante meter aan nieuwe kantoren, winkels, café-restaurants, hotelkamers en appartementen op de kade. De Chinese gemeenschap rond de Nieuwmarkt heeft dan eindelijk haar vleugels kunnen uitslaan met een Europees-Aziatisch handelscentrum. De openbare bibliotheek is met haar li-

terair theater en 750 internet-pc's het grootste multimediacentrum van de stad geworden. Conservatoriumstudenten kunnen hun talent bewijzen in state-of-the-art oefenruimten of buiten in de zon rondhangen op Amsterdams nieuwste flaneerboulevard met terrassen en aanlegsteigers. Meer dan een half miljard euro is dan door de initiatiefnemers in het project gestopt.

'Turnkey' oplevering

Voordat het zover is, moet er nog veel gebeuren. Het oude distributiecentrum van TPG moet worden gesloopt, de hotelboot gaat naar Noord en chinees restaurant Sea Palace krijgt tijdelijk een andere ligplaats. MAB organiseert de sloopwerkzaamheden en het bouwrijp maken van het eiland zelf, evenals de inrichting van de openbare ruimte. Anders dan gebruikelijk besloot het bedrijf immers al vroeg in de grondexploitatie te stappen en eigenaar van het onroerend goed te worden. Amsterdam heeft eerder bij woonwijk De Meer slechte ervaringen opgedaan met het turnkey opleveren van bouwprojecten. Ook in IJburg hebben ontwikkelaars uiteindelijk afgezien van deze constructie. Desondanks ziet Pierre van Rossum, gemeentelijk projectleider voor de Zuidelijke IJ-oever, hierin bij het Oosterdokseiland geen probleem.

Van Rossum is juist erg enthousiast over de ambities van MAB voor dit vergeten stukje Amsterdam. Vooral voor de stedenbouwkundige structuur en sterke relatie met de binnenstad heeft hij veel waardering. Er zitten dan ook een aantal bijzondere kanten aan de plannen. Zo zal de dichte bebouwing op het eiland worden doorsneden met dwarsstraten die vanuit het Oosterdok over het gebied uitwaaiëren. Het eiland volgt daarmee de radia-

lenstructuur die kenmerkend is voor de 17^e eeuwse grachtengordel. Ook wordt voorkomen dat de bebouwing vanuit de stad een gesloten front gaat vormen. Verder krijgt het eiland een fraaie skyline, die licht gebogen vanaf het Centraal Station tot aan het TPG-kantoor oploopt van 24 tot 47 meter. De gebouwen lopen ook vanaf het Oosterdok naar het spoor langzaam op, zodat bewoners van de penthouses en kantoren aan het spoor uitkijken op zowel het IJ als de binnenstad.

Flaneren en rondhangen

Een verhaal apart wordt het waterfront aan het Oosterdok. Op het zuiden gelegen moet dit de flaneerboulevard bij uitstek worden, met terrassen, winkels, steigers en twee grote pleinen. Naast een fietspad richting de Oostelijke Handelskade komt er wel een autostrook te liggen, maar de hoofdontsluiting voor het verkeer loopt via een tweebaansweg tussen de gebouwen en het spoor. Vanaf deze weg zijn de parkeergarage en entrees van de kantoren en het hotel goed bereikbaar. Voor Van Rossum is die spoorstraat ook meteen zijn grootste zorg. Hoe voorkom je dat zo'n weg aan de achterkant van de gebouwen uitgroeit tot een unheimische plek met ongewenste bezoekers? Dat de gebouwen gedeeltelijk over de straat heen hangen, maakt de situatie alleen maar lastiger. Projectleider Josja van der Veer van MAB wijst de suggestie van sociale onveiligheid resoluut van de hand. "Die overkraging zit pas op vijftien meter hoog. Bovendien zorgen de kantoorentrees en geplande gemakswinkels als stomerijen en autoverhuurbedrijven voor heel veel drukte op straat."

Om de veiligheid in het gebied te vergroten is onlangs wel besloten

OOSTERDOKSEILAND: HET PROGRAMMA

Totale ontwikkeling: circa 200.000 m² bvo, waaronder:

75.000 m² kantoren

8.000 m² Europees/Aziatisch handelscentrum

12.500 m² winkels/horeca

30.000 m² leisure, waaronder hotel/congrescentrum

43.000 m² cultuur, waaronder bibliotheek en conservatorium

280 - 300 woningen

1.200 - 1.500 parkeerplaatsen



Een impressie van het nieuwe Oosterdokseiland, gezien vanaf NEMO (New Metropolis)

om van de semi-openbare binnenhoven afgesloten tuinen en pleinen te maken. Het is niet de enige aanpassing van het oorspronkelijke plan geweest. Een verhoogde voetgangersbrug tussen het station en het eiland werd geschrapt om het project beter beheersbaar te maken. Om dezelfde reden werd de vergaande functiemenging met soms wel vier verschillende programma's in één gebouw teruggebracht naar beter hanteerbare proporties. Toch vraagt het coördineren en aansturen van de twaalf (!) verschillende architectenbureaus nog altijd veel tijd en organisatietalent.

Eenvoud gewenst

Binnen de gemeente is inmiddels de prioriteit verschoven van pre-

stigieuze maar ingewikkelde projecten naar het halen van voldoende woningbouwproductie. Van Rossum ziet het plan voor het Oosterdokseiland dan ook als een typisch product van de jaren negentig. "Meervoudig ruimtegebruik was het leidend principe. Maar het is ongelooflijk moeilijk en duur om het in praktijk te brengen." Van der Veer is het daar niet mee eens en zou morgen een dergelijk plan op dezelfde manier in elkaar zetten. "De complexiteit heeft niets te maken met de tijdgeest, maar alles met de locatie. Een binnenstad vraagt nu eenmaal om een andere aanpak dan een Vinexlocatie in het buitengebied."

Beide projectleiders geloven in de potentie van het gebied. Zo verwacht Van Rossum dat de kaden en steigers dadelijk gebruikt gaan worden voor manifestaties en eve-

nementen. "De Uitmarkt in 2010 moet op deze plek toch kunnen." Van der Veer droomt al van de verhuizing van het Prinsengracht-festival naar het eiland. "In het Oosterdok is plek genoeg voor honderden bootjes." Beiden zijn ook niet bang dat met de ontwikkelingen op de zuidkant de De Ruyterkade aan de noordzijde aan zijn lot wordt overgelaten. "Ook

daar worden volop nieuwe kantoren ontwikkeld", aldus Van Rossum. "De komst van Euronext op de kade blijft nog onzeker, maar onder het viaduct van de IJ-tram gaat Woningbedrijf Amsterdam kleinschalige bedrijfsruimten en horeca ontwikkelen. De grondprijzen schieten daar nu al de hoogte in, dus de markt heeft volop vertrouwen in die plek." ■

WOONGROEP VOOR CHINESE OUDEREN

Op het Oosterdokseiland wordt dadelijk niet alleen gewerkt en gestudeerd, maar ook gewoond. In de plannen is ruimte vrijgemaakt voor zo'n driehonderd appartementen, waarvan er 89 in de sociale huursector vallen. Een derde deel van deze laatste groep wordt geclusterd in een woongroep voor Chinese ouderen. De ontwikkelaar van het plan is woningcorporatie Het Oosten, die eerder op het Mercatorplein voor Turkse ouderen een soortgelijk project heeft opgezet. Volgens projectleider Albert Ravesteijn gaat het om dertig ruime tweekamerwoningen die per drie op een verdieping met een lift worden ontsloten. "Er komt een gemeenschappelijke ruimte bij, waarin kan worden gekookt en samen gegeten. In die cultuur is dat erg belangrijk." De bewoners worden geselecteerd uit een grote groep oud-ondernemers, die zich eerder had opgegeven als belangstellenden voor het project.

Op stap naar... Tuindorp Oostzaan

Eindelijk een echte badkamer

Eind mei werd de acht jaar durende renovatie van Tuindorp Oostzaan feestelijk afgesloten. Het dorp had bij de bouw in 1922 een beoogde levensduur van slechts 35 jaar, maar het moet nu nog zeker een kwart eeuw meekunnen. De bewoners zijn tevreden, hoewel...

Johan van der Tol

Het is een drukte van belang in het filiaal van Opbouwwerk Noord aan het Aldebaranplein. Terwijl half Nederland vakantie viert, komt hier de voorhoede van maatschappelijk actief Tuindorp Oostzaan en wijde omgeving binnenlopen. Silvia Kukulus, medewerkster van het Opbouwwerk, verkapt dat ze voor wat extra reuring heeft gezorgd in komkommertijd; ze heeft de komst van NUL20 aangekondigd bij de mensen die geregeld bij het opbouwwerk langskomen voor advies, overleg of gewoon een praatje. Corrie Fellingma komt als voorzitter van het Historisch Archief Tuindorp Oostzaan (HATO) trots het eerste exemplaar presenteren van een boekje met een wandeling door Tuindorp Oostzaan. Het is een uitgave in verband met het tachtigjarige bestaan van de wijk. Ellen Hoogakker, vrijwilligster van de Werkgroep Asielzoekerscen-



trum, vraagt of Kukulus nog iets gaat doen aan de komende open dag van het naast Tuindorp Oostzaan gelegen AZC. Iedere nationaliteit maakt zijn eigen gerechten voor het evenement. "Wij willen iets Hollands maken", zegt Hoogakker, die ijvert voor integratie van asielzoekers. "Maar erwtensoeep is misschien wat te zwaar voor september."

Over de in mei afgesloten renovatie is het gezelschap over het algemeen goed te spreken. Alleen Piet Aberkrom, de voorzitter van het buurtbeheer Tuindorp Oostzaan, zegt dat wat hem betreft de boel

net zo goed gesloopt had kunnen worden om plaats te maken voor nieuwbouw. Aberkrom woont dan ook niet in de oude huizen van Tuindorp Oostzaan, maar in nieuwbouw uit de jaren zestig aan de rand. "Die oude huizen zijn niet onderheid en drijven als woonboten op de drassige grond", aldus Aberkrom.

De renovatie is de leefbaarheid ten goede gekomen, vinden de meeste 'inlopers' bij het opbouwwerk. Ofschoon er als gevolg van de ingreep ook bewoners zijn vertrokken en nieuwe mensen van buiten bij zijn gekomen. Die laten zich vaak weinig gelegen liggen aan het dorpse leven en gaan hun eigen gang. "Sommigen van hen laten hun tuintje verpieteren, die hadden misschien beter op een flatje kunnen blijven zitten", zo wordt er aan toegevoegd.

Bewoners voorkomen sloop
Een paar huizen verderop woont Karel Baars, die tijdens de renovatie voorzitter van de huurdersvereniging was. Baars is graag bereid iets te vertellen, ondanks het warme middageten dat op hem staat te wachten. Dat de eigenaar van de woningen, het Woningbedrijf Amsterdam, niet tot sloop van de woningen is overgegaan, is te dan-

SLECHTE FUNDERING

Tuindorp Oostzaan is in 1922 gebouwd als noodoplossing voor de huisvesting van arbeiders. Het ontwerp, met zijn dorpse laagbouw, voor- en achtertuintjes, groen, licht en ruimte, is geïnspireerd op de Engelse 'garden cities', waarin arbeiders een betere leefomgeving moesten krijgen. De huizen zijn niet onderheid en hadden indertijd een beoogde levensduur van 35 jaar. Zeventig jaar later stonden ze er nog. De eengezinswoningen verkeerden begin jaren '90 in zeer slechte bouwkundige staat en waren naar moderne maatstaven veel te klein. Het Woningbedrijf renoveerde tussen 1994 en 2002 in totaal 1350 woningen in Tuindorp Oostzaan. Het is het grootste renovatieproject tot nu toe van de corporatie. Waar mogelijk zijn woningen vergroot door een uitbouw aan de achterzijde of een verhoging van het dak. Zo'n honderd huizen zijn samengevoegd tot ruime

vierkamerwoningen. Rond de honderd voormalige huurwoningen zijn verkocht om het eigenwoningbezit te stimuleren; de komende jaren zullen er nog meer volgen. Veel bewoners, onder wie veel bejaarden, werden tijdens de renovatie enkele weken of maanden in wisselwoningen ondergebracht. Ongeveer tweederde van de oorspronkelijke bewoners is na de renovatie teruggekeerd. In 1999 kreeg het project de Nationale Renovatieprijs, vanwege het behoud van de cultuurhistorische en architectonische waarde van het tuindorp. De woningen, die begin jaren '90 als afgeschreven golden, moeten nu nog zeker 25 jaar meekunnen. De slechte fundering blijft daarbij het zwakke punt, zegt projectleidster Susanne Back van het Woningbedrijf. Daarom moet goed in de gaten worden gehouden of de boel niet alsnog gaat schuiven en verzakken.



ken aan massaal en vurig protest van de bewoners, vertelt Baars. De Tuindorp-Oostzaners waren gewoon te zeer gehecht aan de buurt zoals die was.

Na een conflictueuze periode verliep de uiteindelijke ingreep opmerkelijk harmonieus. Baars is vol lof over de uitvoerders: "Als er iets niet goed was, of je wilde iets anders, bijvoorbeeld een hogere tegelwand, dan ging je naar ze toe en was het zó voor elkaar." Ook

werd er uiteindelijk niet moeilijk gedaan toen Baars een héle uitbouw achter zijn huis wilde, in plaats van de halve die oorspronkelijk in het renovatieplan was opgenomen. Voormalig projectleider Co Stor van het Woningbedrijf kan niet meer stuk bij de oud-CPN-er: "Die man zit vol met sociale gevoelens".

Het actievoeren en het overleg over de renovatie heeft de tuindorpers dichter bij elkaar gebracht, zegt Baars. Zelf is hij er een soort burgemeester door geworden; vrijwel iedereen in het dorp groet hem.

Keerzijde van de renovatie is dat de huur van Baars met een flinke sprong omhoog is gegaan: van 90 naar ongeveer 390 euro. Daarbij moet worden gezegd dat de vroegere huur op last van de rechter lange tijd laag werd gehouden, nadat bewoners hadden geklaagd over wateroverlast waaraan niets werd gedaan.

Baars woont aan de buitenkant van Tuindorp Oostzaan, de zogenoemde Ring, waar bewoners voor een vergaande renovatie kozen en de bijbehorende huurstijging voor lief namen. In de Mercuriusbuurt opteerden de huurders voor een bescheidener renovatie en huurstijging. Juist in deze buurt zijn er wat meer teleurgestelde geluiden

over de ingreep te horen, zegt huidige projectleidster Susanne Back, die Stor vorig jaar is opgevolgd.

LPF

Ondanks de algehele tevredenheid moet er toch iets broeien in Tuindorp Oostzaan, want kort voor de feestelijke afsluiting van de renovatie stemde ruim eenderde van de kiezers (36,3 %) hier op de Lijst Pim Fortuyn (vergeleken met 16,5 procent in heel Amsterdam). Karel Baars heeft geen verklaring voor dit fenomeen. Komt het misschien door de komst van het asielzoekerscentrum? Nee, van de asielzoekers heeft het dorp geen last, zegt Baars. "Die zijn nu al zo ingeburgerd dat ze hier zelfs reclamefolders rondbrengen." Tijdens de renovatie was er wel veel vandalisme en criminaliteit door jongeren die zich in de lege woningen ophielden, maar dat probleem heeft zich verplaatst naar andere buurten in Noord die nu op de schop gaan.

Kuckulus van Opbouwwerk Noord zegt dat het er op een buurtbijeenkomst voorafgaand aan de komst van het centrum verhit aan toe ging, maar dat er ook compassie was met de asielzoekers. Met name het karige zakgeld dat de vreemdelingen krijgen, leidde

tot verontwaardiging bij de buurtbewoners. "Laten we eerlijk zijn", zegt Ellen Hoogakker van de Werkgroep Asielzoekerscentrum, "het is hier een conservatief bolwerk. De tuindorpers zeggen eerst 'nee', zoals met het asielzoekerscentrum, maar draaien later weer bij. Ze hebben een grote mond, maar een klein hartje".

Hoe verouderd de woningen waren en hoe nodig de renovatie was, wordt duidelijk bij een rondleiding door het domein van het echtbaar Baars. Met gespreide armen geeft Baars iets over de helft van de woonkamer aan hoe groot deze ruimte vroeger was: nauwelijks groter dan de gemiddelde kamer op een studentenflat. De indeling van het huis is behoorlijk veranderd, en deurposten en de trap zijn niet meer zo benauwend smal. Op de bovenverdieping, onder de schuine kap, glimt nog een andere verbetering ons tegemoet: een tot het plafond witbetegelde badkamer. Baars moest er bijna tachtig voor worden, even oud als Tuindorp Oostzaan, maar uiteindelijk is ook hij het moderne volkshuisvestingstijdperk binnengestapt en hoeft hij zich niet meer te douchen in een geïmproviseerde douchecabine op de overloop. ■



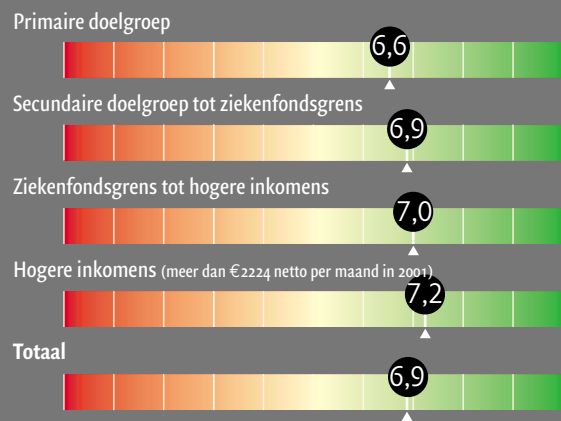
Niet met alle details zijn de bewoners tevreden. In flink wat woningen zijn de keukenramen zo geplaatst dat ze nauwelijks open kunnen.

MUSEUMWONING

Niet alle woningen zijn gemoderniseerd. Een huis aan de Meteorenweg bleek nog vrijwel in de oorspronkelijke staat. Mede op initiatief van het Historisch Archief Tuindorp Oostzaan is er een museumwoning van gemaakt. Het interieur is zoveel mogelijk in overeenstemming gebracht met hoe het er in de jaren '20 en '30 uitzag. In de woning zijn ook wat huisraad en huishoudelijke attributen uit die tijd te zien. Het HATO hoopt dat het stadsdeel de huur van de woning voor zijn rekening neemt, zodat het museum kan blijven bestaan. Voor meer informatie en een bezichtiging: 020 - 631 54 54 of 494 63 00.

Iedereen ergert zich aan vuile buurt

TABEL 1
TOTAALORDEEL WOONOMGEVING NAAR INKOMENSGROEP



Amsterdammers zijn gemiddeld gesproken redelijk tevreden over hun woonomgeving. Dat is tenminste de uitkomst van de grootschalige 'leefbaarheidsenquête' die SWD en de Amsterdamse Federatie van woningcorporaties in 2001 hielden. In dit nummer van NUL20 staan de belangrijkste resultaten. Bewoners van de binnenstad blijken het meest tevreden, die van Bos en Lommer geven aan het minst tevreden over hun woonomgeving te zijn. Maar een gemiddelde kan verdoezelen dat verschillende bevolkingsgroepen totaal uiteenlopende oordelen geven: vinden bewoners met een hoog inkomen de binnenstad ook zo veilig, ergeren allochtonen zich ook zo aan de vervuiling in Bos en Lommer?

Er zijn verschillen, maar toch ook weer niet zoveel. Alle etnische groepen geven Bos en Lommer een gemiddeld rapportcijfer van minder dan een zes, terwijl bij alle groepen de binnenstad een relatief hoog cijfer krijgt. Nederlanders en buitenlanders uit geïndustrialiseerde landen tonen zich gemiddeld het meest tevreden (7,0), terwijl Turken het laagste cijfer geven (5,6). Bewoners met een hoger inkomen geven gemiddeld een iets hoger cijfer aan de woonomgeving dan bewoners met een laag inkomen (de zogenoemde primaire doelgroep). ■

TABEL 2 TOTAALORDEEL WOONOMGEVING NAAR ETNICITEIT* EN STADSDEEL

	Turken	Marokkanen	Overige buitenlanders uit niet-geïndustrialiseerde landen	Surinamers	Zuid-Europeaanen	Nederlanders	Overige buitenlanders uit geïndustrialiseerde landen	Totaal
Binnenstad	6,8	7,4	7,7	7,5	7,2	7,7	7,8	7,7
Westerpark	5,4	5,7	5,8	6,7	5,7	6,8	6,6	6,6
Oud-West	4,8	7,2	6,7	7,3	7,4	7,2	6,8	7,1
Zeeburg	5,4	6,1	5,4	6,3	5,6	6,4	6,7	6,3
Bos en Lommer	5,1	5,6	5,1	5,7	4,2	5,5	5,5	5,4
De Baarsjes	6,0	5,5	6,6	5,8	5,6	6,3	5,9	6,2
Amsterdam Noord	6,9	6,4	6,4	6,8	7,5	7,2	7,3	7,1
Geuzenveld/Slotermeer	5,3	5,7	5,8	6,4	7,1	6,7	6,6	6,5
Osdorp	6,0	6,9	6,4	5,9	6,4	6,7	6,4	6,6
Slotervaart/Overtoomse veld	5,3	5,7	6,6	6,6	6,4	6,6	6,7	6,5
Zuidoost	3,8	5,9	5,3	6,2	5,8	6,8	6,4	6,5
Oost/Watergraafsmeer	5,7	6,3	7,1	6,9	6,5	7,1	6,8	7,0
Amsterdam Oud Zuid	5,9	6,7	7,4	7,7	7,3	7,6	7,6	7,6
Zuideramstel	6,0	7,7	7,5	7,7	8,5	7,6	7,8	7,6
Totaal	5,6	6,1	6,4	6,5	6,5	7,0	7,0	6,9

* vanwege te geringe celvulling zijn de Antillianen buiten beschouwing gelaten.

1 = zeer ontevreden 10 = zeer tevreden Bron: Wonen in Amsterdam 2001 / Lemon, ongewogen cijfers.