

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – juli 2003 #09

DOSSIER
HET MIDDENSEGMENT
PORTRET VAN EEN BEDREIGDE SOORT



SCHEEFWONEN,
een probleem?



HET MIDDENSEGMENT

Toch maar de stad uit?

Goedkoper bouwen, een alternatief?

Conversie van koop- naar 'dure' huur

Aantrekkelijke hoogbouw voor gezinnen, kan dat?



Amsterdamse dorpen:
opgeslokt en ingepast

Verantwoording cover:
De Bentley uit 1962 is beschikbaar
gesteld door Special Car Service
uit Haarlem

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

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 – juli 2003 #09

22

Huurstelsel in discussie:
scheefwonen en marktconforme huren

Het middensegment, een bedreigde soort

Op de woningmarkt zijn de middengroepen tussen de wal en het schip gevallen. Aantrekkelijke huurwoningen komen nauwelijks vrij, koopwoningen zijn onbetaalbaar en een fors deel van de bestaande huurwoningvoorraad is gereserveerd voor huishoudens met een lager inkomen. De toenmalige Stedelijke Woningdienst schetste begin 2002 een somber perspectief met zijn rapport 'De (on)bereikbaarheid van woningen voor middeninkomens in Amsterdam'. Voor elke woningzoekende is het in Amsterdam een ramp om een woning te krijgen, maar voor huishoudens uit het middensegment is het bijkans een 'mission impossible', vooral als het om gezinnen gaat.

Dat is niet alleen voor de betrokkenen een probleem. Het is voor de stad belangrijk dat middengroepen niet worden gedwongen te vertrekken. Als onderwijzers, verpleegsters, brandweermannen en politieagenten zich eenmaal elders hebben gevestigd, is de kans groot dat ze daar vroeger of later ook werk gaan zoeken. Dat zijn voor een deel beroepen met moeilijk vervulbare vacatures.

Het is natuurlijk van oudsher al zo dat de stad fungeert als startpunt van (woon)carrières: jongeren en studenten trekken naar de stad, 'rijkere' dertigers verlaten de stad en stichten elders een gezin. Alleen is er nu nauwelijks keuze meer.

Je kunt niet zeggen dat er niets aan wordt gedaan. De omvorming van het eenzijdige woningaanbod loopt als een rode draad door alle herstructureringsopera-

ties; corporaties en particuliere huurders mogen tienduizenden huurwoningen verkopen; op flinke schaal worden woonlagen samengevoegd. Tenslotte is er ook nog de Amsterdamse Middensegment Hypotheek om Jan Modaal aan een eigen huis te helpen. Maar de eventuele effecten daarvan worden op korte termijn overschaduwd door de intense woningnood voor elke doelgroep. Ook voor starters en lagere inkomens is het van belang dat middeninkomens doorschuiven. Een fors percentage van de goedkope huurwoningen in Amsterdam wordt namelijk 'scheef' bewoond.

Middengroepen. Wie zijn ze, wat is hun probleem, wat valt eraan te doen? In dit nummer van NUL20.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur
fred@nul20.nl

Het volgende nummer van NUL20
verschijnt half september.

Geplande thema's

- September: Wonen in de regio
- November: De herstructurering van Amsterdam Zuidoost

- 4 Gemeenschappelijke ruimte **Kort nieuws**
- 8 Eerste verdieping **Dossier Middensegment**
Middengroepen, een bedreigde soort
Ontwikkelaars zetten koopwoningen om in dure huurwoningen
Gezocht: aantrekkelijke hoogbouwwooning voor modern gezin
- 16 Als ik het voor het zeggen had **Manuel Aalbers**
- 17 Tweede verdieping **Wonen in een Amsterdams dorp**
- 20 Amsterdam in Beeld **Stad in, Stad uit**
- 22 Derde verdieping
Huurders en verhuurders botsen over 'eerlijker' huurstelsel
- 25 Forum **Particulier opdrachtgeverschap**
- 26 Interview **Sjoerd Soeters**
- 29 Reportage **Stichting Kennisnetwerk**
- 30 Kort Bestek **Rolverwarring**
- 31 Domweg Gelukkig **Halil Gür**
- 32 Woonbarometer **Wie woont er nou scheef?**

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
TEL: 020-693.7004
MAIL: redactie@nul20.nl
ADRES: Mr. Arntzeniusweg 20-2
1098 GP Amsterdam

AAN DIT NUMMER WERKTEN MEE:
Manuel Aalbers, Halil Gür,
Marcel Kastein, Eireen Schreurs,
Jeroen van der Veer, Ellen van Vossen
en Katrien Mulder (fotografie)

REDACTIERAAD:
Arian Boersma (Dienst Wonen)
André Buys (Rigo Research)
Frank Kuiper (HA)
Michaela Hanssen (ASW)
Jan Willem Kluit (AFWC)
Jeroen Montauban (Dienst Wonen)
Judith de Jong (stadsdeel Oud-West)

FOTOGRAFIE
VORMGEVING
DRUK
Nico Boink
Pieter Lesage
Drukkerij Stolwijk

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

Splitser moet vrezen voor de fiscus

Dat het met het splitsen van huizen in afzonderlijke appartementen geen storm loopt, was al bekend. Die negentienduizend 'nieuwe' betaalbare koopwoningen uit de particuliere huursector lijken er voorlopig bij lange na niet te komen. Tot nu toe werd aangenomen dat dit vooral te maken had met gestelde bouwkundige eisen, administratieve onwettigheid en andere kinderziekten. Maar inmiddels duikt een ander probleem op: de fiscus. Want wat blijkt uit een onderzoek van de Make-larsvereniging Amsterdam (MVA)? Er zijn belastinginspecteurs die een eigenaar van een (in één keer) gesplitst en in appartementen verkocht pand zien als actief vermogensbeheerder. Dat heeft consequenties voor de winst. Die komt dan in box 1, met het weinig aantrekkelijke tarief tot 52%. [BDVH]

Minder huurachterstanden

Leidt de economische recessie tot meer en grotere huurachterstanden? Je zou verwachten van wel. Uit een onderzoek van Aedes, de vereniging van woningcorporaties, blijkt dat het aantal huurders met achterstand in de betaling in 2002 juist is teruggelopen. Maar in die periode ging het economisch nog redelijk. Echt overtuigend zijn de cijfers niet. De teruggang laat zich vertalen in een percentage van 1,5% (in vergelijking met 2001). Zelf denken de corporaties dat hun preventieve incassobeleid vruchten begint af te werpen: er snel bij zijn en huurders aanspreken, een betalingsregeling overeenkomen, streng zijn. Het succes geldt overigens niet voor de vier grote steden, waar het percentage huurachterstanden juist opliep met 2,7%.

Maar als sommige huurders (er zijn er 200 duizend met een betalingsachterstand) het ene gat met het andere stoppen, komen de problemen vroeg of laat weer terug. Als het aan de corporaties ligt, worden de privacyregels versoepeld. Dan kunnen ze gegevens van huurders onderling en met andere instellingen uitwisselen, zodat ze problemen kunnen zien aankomen. [BDVH]

BOUWEN IN AMSTERDAM

Renovatie Indische Buurt begonnen

Stadsdeel Zeeburg en woningcorporatie de Dageraad zijn gestart met een grootschalige opknapbeurt van zeventienhonderd woningen in de Indische Buurt. In het renovatieproject worden kleine huurwoningen samengevoegd tot grotere appartementen, waarvan een deel na splitsing wordt verkocht. De herstructureringsoperatie is onderdeel van een groter vernieuwingsplan voor de buurt. Met de grootschalige woningrenovatie in het noordwestelijk deel van de Indische Buurt streven stadsdeel en corporatie naar een meer gevarieerde samenstelling van de woningvoorraad. Nu bestaat het overgrote deel van de huizen in de wijk uit kleine sociale huurwoningen. Bovendien komen starters op de woningmarkt er nauwelijks aan bod. Met dit project willen alle partijen daarin verandering brengen. In totaal wordt in de betrokken huizen een slordige honderd miljoen euro geïnvesteerd. De renovatie van de woningen is een belangrijk onderdeel van een groter vernieuwingsplan dat de criminaliteit, zwakke economie en sociale achterstanden in de wijk moet aanpakken. Zo hebben het stadsdeel en de Dageraad samen met het Woningbedrijf Amsterdam onlangs een Wijkontwikkelingsmaatschappij opgericht die bedrijfspanden in en rond de Javastraat opkoopt. Op

die manier hoopt het stadsdeel ongewenste huurders te weren en meer greep te krijgen op het eenzijdige winkelbestand. Met Europees geld worden bovendien projecten opgezet om bewoners met maatschappelijke problemen beter te kunnen helpen. Ook wordt de buurt beter schoongehouden en gaat de politie vaker surveilleren. De stadsdeelraad heeft inmiddels ook de weg vrijgemaakt voor introductie van cameratoezicht in de buurt. Over de invoering van preventief fouilleren lopen de meningen voorlopig nog te veel uiteen.

Reinwardtstraat

Het Woningbedrijf Amsterdam heeft begin juni in de Reinwardtstraat 17 sociale huurwoningen, 17 middeldure huurwoningen in de vrije sector, 24 koophuizen en een kinderdagverblijf opgeleverd. Met de relatief grote woningen (100 tot 145 vierkante meter) moet de doorstroming in de Dapperbuurt verbeteren. Nu bestaat zo'n tachtig procent van de voorraad er uit kleine, goedkope woningen. Bijzonder aan de nieuwbouw zijn de hoge plafonds (2.90 m) en de teruggeplaatste bovenste verdieping waardoor meer licht in de woningen en de straat valt. Een gevelkunstwerk met de 42 meest gekozen Amsterdamse namen maakt het project af.

Czaar Peterbuurt op de schop

De stadsdeelraad Amsterdam-Centrum heeft het licht op groen gezet voor de grootschalige vernieuwing van de Czaar Peterbuurt. De komende tien jaar wordt de verouderde woningvoorraad via renovatie, samenvoeging en nieuwbouw ingrijpend veranderd. Ook komen er meer zorgvoorzieningen, kleinschalige bedrijven en winkels in de wijk. Voor de herontwikkeling werkt het stadsdeel nauw samen met woningcorporaties Eigen Haard, De Key en ontwikkelaar Heijmans/IBC Vastgoedontwikkeling. Over het aangenomen Plan van Aanpak voor de Czaar Peterbuurt is de afgelopen maanden veel te doen geweest. Sommige buurtbewoners waren bang voor het verdwijnen van veel sociale huurwoningen. Traditioneel wonen in de negentiende-eeuwse buurt veel mensen met een smalle beurs. Grootschalige sloop zou onherroepelijk leiden tot een gedwongen vertrek

uit de buurt. In het Plan van Aanpak is dan ook vastgelegd dat van de ruim zestienhonderd sociale huurwoningen er zeker elfhonderd behouden blijven. In dat getal zijn ook de nieuwe huurwoningen opgenomen die op dit moment in het naastgelegen project Het Funen worden gebouwd. De overige achthonderd woningen zullen bestaan uit middeldure en dure huur of koop.

Hoewel veel bouwplannen nog concreet moeten worden ingevuld, is in de Czaar Peterstraat al wel een straatmanager aangesteld. Hij moet de komende tijd nieuwe bedrijvigheid naar de buurt lokken. Ook wordt hard gewerkt aan de aanleg van tramlijn 10 die de buurt met de rest van de stad zal verbinden. Tijdens de vernieuwingsoperatie zullen tijdelijke sloopplekken en lege complexen door kunstenaars worden 'aangekleed' om verloedering van de buurt tegen te gaan.



Delftse studentenhuysvester bouwt in Noord

De van oorsprong Delftse studentenhuysvester DUWO gaat in samenwerking met woningcorporatie Patrimonium ongeveer 330 tijdelijke studentenwoningen neerzetten op de voormalige NDSM-werf in Amsterdam-Noord. Het is een eerste stap op weg naar in totaal duizend studenteneenheden in Noord.

Duwo roept in Amsterdam ook een centraal stedelijk studentenhuysvestingsloket in het leven in samenwerking met de Universiteit van Amsterdam, de Vrije Universiteit en HBO-instellingen. Ook andere corporaties worden betrokken bij het loket, waarmee studentenkamers effectiever kunnen worden aangeboden. Het loket wordt ondergebracht bij de UvA, op de Oude Turfmarkt 139. De eerste 72 studentenwoningen op het NDSM-terrein zullen in november worden

ke verlenging van nog eens vijf jaar. De eenheden meten negen bij drie meter, met een effectief vloeroppervlak van 24 vierkante meter.

De tijdelijke studentenhuysvesting past volgens het stadsdeel goed bij de culturele initiatieven op het NDSM-terrein, zoals de broedplaats van Kinetisch Noord. Voorwaarde is wel dat er een directe pontverbinding komt tussen de werf en het Centraal Station.

Met de toekenning aan DUWO/Patrimonium hebben twee andere partijen het nakijken. De Amstelveense jongerenhuysvester Intermezzo en Stichting Keetwonen wilden ook met containers studentenwoningen realiseren op het NDSM-terrein. Een voorstel van de Dageraad en De Key voorzag in 250 prefab-woningen.



Het recent geopende 'Foyer Bos en Lommer' volgt het Franse 'foyer de Jeunesse'-concept dat in Nederland voor het eerst in 2001 in Vlissingen werd toegepast. Het richt zich op jongeren die een steuntje in de rug nodig hebben op weg naar grotere zelfstandigheid. Na Vlissingen volgden Leiden (werkhof), Den Haag en Dordrecht (met alleen jonge vrouwen). De Principaal ontwikkelde het project in Bos en Lommer in opdracht van de AWW en De Key.

opgeleverd en mogelijk al in september/oktober, als de procedures kunnen worden versneld.

De tijdelijke studentenhuysvesting komt op twee locaties aan de noordelijke IJ-oever. Het gebied ten noorden van de Oslofjordweg is al bouwrijp. De plek ten zuiden van deze weg moet nog worden gesaneerd. Daar start de bouw in januari 2004 en is de eerste oplevering in de maand daarop.

De woningen zijn gebaseerd op het containerprincipe. Ze zijn goedkoop, makkelijk te vervoeren, te stapelen en in te delen. Ze mogen voor vijf jaar staan met een mogelijk-

Corporatie De Key heeft de opening gemeld van twee nieuwe studentencomplexen: De Narwal aan de Grote Bickersstraat op de Westelijke Eilanden (88 wooneenheden, waarvan 48 onzelfstandig) en Foyer Bos en Lommer in de Jacob van Arteveldestraat (veertig wooneenheden voor studenten). Beide complexen zijn bedoeld voor buitenlandse studenten die maximaal een jaar in Nederland zijn, bijvoorbeeld bij een uitwisselingsproject.

Daarnaast biedt de Foyer Bos en Lommer ook onderdak aan 32 verstandelijk gehandicapten. [JVDt]

Hulpmiddel bij website-bouw

Goed nieuws voor groepen en verenigingen die opzien tegen het maken van een eigen website. Dat wordt allemaal veel simpeler dankzij Cyas, een samenwerkingsproject van het Amsterdams Steunpunt Wonen (ASW) en Stichting Kennisstad Amsterdam Cyburg (Cyburg). Althans, dat beweert Peter van de Wijngaard, de trekker van het project. Cyas levert een websitegenerator waarmee gebruikers in vijf stappen een site online kunnen brengen. Er bestaan op de markt al jaren dergelijke hulpmiddelen, maar volgens Van de Wijngaard onderscheidt het Cyas-systeem zich, omdat het speciaal op verenigingen en groepen is toegesneden. Tot de eerste gebruikers horen Cyburg, het ASW en www.bewoners.net. Momenteel wordt proefgedraaid met een voorlopige versie van het



systeem. Geïnteresseerden kunnen zich reeds aanmelden op www.cyas.nl. In september wordt Cyas echt operationeel.

De ontwikkeling van Cyas komt uit de koker van het ASW en wordt gefinancierd via een EU-subsidie. In de toekomst moet het systeem min of meer kostendekkend worden. Van de Wijngaard schat dat een abonnement per site per maand zo'n 5 euro gaat kosten. Hij hoopt naast bewonersgroepen, huurdersgroepen en kinderpersbureaus ook sportkoepels te interesseren voor de Cyas-webgenerator. [FDVM]

'Cyber-woning' op IJburg

Kabelbedrijf UPC heeft een 'Cyber-woning' op IJburg geopend. In de high-tech demonstratiewoning laat UPC tot november de nieuwste snufjes op het gebied van informatie, communicatie en entertainment via de breedbandkabel zien. Het gaat daarbij om de mogelijkheden van digitale tv, breedband-internet en telefonie, maar ook om toepassingen met draadloze netwerken, tv-kijken via de PC, de PC via de tv en 'personal video recording'. De woning op IJburglaan 656 kan voorlopig alleen door besloten gezelschappen worden bezocht. UPC studeert nog op een publieksopening. [JVDt]

Meldpunt strijdige regels

Ik heb een café en moet van de brandweer een extra nooduitgang bouwen. Maar ik krijg de vergunning niet rond. Eerst wil Bouw- en Woningtoezicht de tekening niet goedkeuren. Ik pas de tekening keurig aan volgens hun eisen en vervolgens maakt Monumentenzorg bezwaren tegen de verbouwing. Verder mag de nooddeur niet naar buiten draaien en daarom wil ik een schuifdeur. Mag niet van de arbeidsinspectie: de arboret staat een schuifdeur niet toe.”

Een noodkreet van een caféhouder op www.strijdigeregels.nl, een nieuwe site van het ministerie van Economische Zaken. Regels die zich slecht met elkaar verdragen of ronduit in strijd met elkaar zijn, kunnen betrokkenen wanhopig maken en bouwprocessen enorm vertragen. EZ wil er wat aan doen en biedt een ieder tot 1 september de kans zijn hart hierover te luchten op dit digitale meldpunt. Het beperkt zich niet tot bouw- en woningzaken. Na die datum zal het ministerie de grootste knelpunten aanpakken, te beginnen in drie tot vijf sectoren. Op de site zijn voorbeelden te vinden van klachten die kunnen worden voorgelegd. Die van de caféhouder is er één van.

[JVDI]

Eis: huurverlaging wegens junkenoverlast

Hoe is het om iedere dag honderden junks om je heen te hebben? Niet leuk, vinden bewoners en ondernemers van de Amsterdamse Poort. Het zijn de bekende geluiden: er komen steeds minder bezoekers naar het winkelcentrum en 's avonds blijven de meeste bewoners maar thuis, veilig achter de gesloten voordeur. Natuurlijk zijn politie, bestuur en verschillende instanties als altijd druk bezig het probleem beheersbaar te maken. Maar hoeveel geduld mag je in deze situatie verwachten?

Open deuren, understatementen. En ondertussen groeit de onrust. Die vertaalt zich inmiddels ook in de roep om huurverlaging wegens gederfd woongenot. De omgeving is immers verdisconteerd in de huurprijs. Dat komt op een moment dat de betreffende corporatie, Woningbedrijf Amsterdam, net de gebruikelijke jaarlijkse verhoging van 3% (per 1 juli) wil gaan doorvoeren. Er zijn bewoners die zelfs het stadsdeel om financiële compensatie willen vragen. [BDVH]

‘Garantiefonds leidt niet tot investeringen’

Amsterdam en de andere drie grote steden zien niets in de komst van een Garantiefonds. De plannen van de corporaties leiden niet tot de gewenste investeringen in de woningbouw, aldus wethouder Duco Stadig in een brief aan de minister van VROM.

Al jaren wordt druk op corporaties uitgeoefend om op eigen kracht te komen tot een systeem van verevening. Maar initiatieven haalden weinig uit. Projectsteun via het College Sluitend Stelsel - in 2000 gelanceerd door toenmalig staatssecretaris Remkes - komt nauwelijks van de grond. Onlangs lanceerden corporaties een nieuw voorstel: het Garantiefonds voor de Stedelijke Vernieuwing. Via dat fonds zouden rijke corporaties financieringsruimte beschikbaar kunnen stellen aan minder gefortuneerde collega's.

Volgens de vier grote steden zal het effect op de investeringsbereidheid van corporaties laag zijn. Het fonds vermindert het onrendabele deel van een project niet, heeft nauwelijks

invloed op investeringen in de vrije sector en voor een haalbaar project biedt de bestaande werkwijze toch al borging en financiering, stellen de Grote Vier. Bovendien bestaat volgens Stadig de kans dat financieel zwakke corporaties nog verder in de problemen komen, doordat het Garantiefonds hen ertoe verleidt onrendabel te blijven investeren.

Voor de vier gemeenten is daadwerkelijke overdracht van vermogens veel effectiever om de investeringen door corporaties in de steden te doen toenemen. “Voor de bekostiging van investeringsopgaven is financierbaarheid alleen onvoldoende. Directe vermogensoverdracht of vormen van collegiale financiering tegen verlaagde rentetarieven zijn nodig om de nieuwbouw op gang te krijgen”, aldus Stadig mede namens zijn drie collega's.

Het belang van verevening neemt volgens de grote steden toe. De financiële positie van grootstedelijke corporaties is de afgelopen jaren verder verslechterd. [BP]

Noord draagt projecten over aan centrale stad

Het dagelijks bestuur van het stadsdeel Noord gaat in een ‘bestuurlijk coalitiemodel’ de verantwoordelijkheid voor enkele grote bouwprojecten delen met de centrale stad. Het gaat om het nieuwe stadsdeelhart Centrum Amsterdam Noord (CAN) en om de Noordelijke IJ-oever van Sixhaven tot Zijkanal I, waar tweeduizend woningen en 200 duizend meter aan kantoren, bedrijven en voorzieningen zijn gepland.

Het besluit volgt op een heroverweging van Panorama Noord, de ambitieuze toekomstvisie die naast het CAN en de IJ-oever ook de bouwprojecten De Bongerd en de Van Hasseltzone en de vernieuwingsgebieden Nieuwendam-Noord en de Banne behelst. De opzet van projectenorganisatie Panorama Noord leidde begin dit jaar mede tot de val

van het vorige, door de PvdA aangevoerde dagelijks bestuur. De toenmalig oppositie leverde bij monde van Kees Diepeveen (GroenLinks, nu portefeuillehouder Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) scherpe kritiek op de projectenorganisatie: de aan-

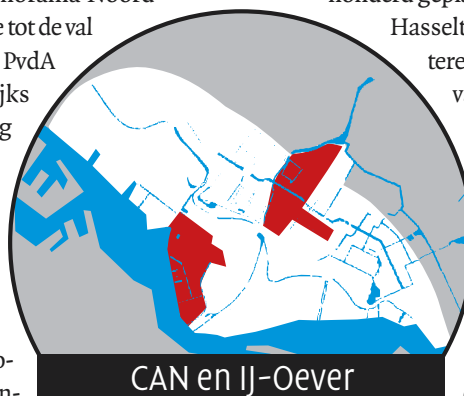
pak was te grootschalig en ondoorzichtig. Diepeveen en anderen vonden met name de plannen voor de IJ-oever en het CAN een maatje te groot voor het stadsdeel.

Hoe de samenwerking met de centrale stad er precies uit gaat zien, wordt nog onderzocht. Maar oppositiepartij PvdA vreest dat het ‘coalitiemodel’ een eufemisme is voor een grootstedelijk project en dat de deelraad nu weinig meer te zeggen heeft over het CAN en de IJ-oever. De partij heeft er altijd aan gehecht dat de projecten een ‘Noords’ karakter zouden krijgen.

Ook de economische teruggang heeft geleid tot bijstelling van de plannen in Noord. De bouw van het overgrote deel van de zeventien-

honderd geplande woningen in het Van Hasselt-gebied wordt naar achteren geschoven, onder meer

wegens de hoge kosten die moeten worden gemaakt voor het verlagen van de Van Hasseltweg. Het bestuur laat hier onderzoeken of de nieuwbouw beter kan aansluiten op de omliggende oudere delen. [JVDI]



Bos en Lommer wil nog meer dereguleren

Versoepeling toewijzingsregels is rond

De regels voor toewijzing van sociale huurwoningen in Amsterdam zijn per 1 juli aanzienlijk vereenvoudigd. De gemeenteraad heeft ingestemd met het voorstel om geen maximuminkomenseis meer te hanteren bij de verdeling van woningen boven de 356 euro (de bovengrens van de 'kernvoorraad'). Met 'monitoring' zal worden gekeken of deze versoepeling leidt tot verdringing van lagere inkomensgroepen door mensen die meer verdienen.

Verder wordt de woningvoorraad niet meer ingedeeld in het aantal kamers, maar telt uitsluitend het aantal vierkante meters. Onder de zestig vierkante meter (ongeveer 70 procent van alle woningen in Amsterdam) worden er geen eisen gesteld aangaande huishoudensamenstelling. Bij de woningen tussen de zestig en tachtig vierkante meter krijgen huishoudens van drie of meer personen voorrang, en boven de tachtig vierkante meter huishoudens van vijf of meer personen. De aanpassingen zijn conform het voorstel van de projectgroep Deregulering en Transparantie waar

NUL20 in januari over berichtte.

Het stadsdeel Bos en Lommer wil nog verder gaan. Stadsdeelvoorzitter Hans Luiten (PvdA): "we zitten met 81 procent kernvoorraadwoningen en een zeer eenzijdige bevolkingssamenstelling. De huidige systematiek bevordert dat kansrijken vertrekken en kansarmen komen. Ik wil daarom onderzoeken of we behalve via de stedelijke vernieuwing ook met een ander toewijzingsbeleid andere groepen kunnen trekken. In Arnhem heeft het loslaten van regels tot verrassende effecten geleid. We hebben nu toestemming om een experiment te ontwikkelen." Het doel daarvan is de buurt toegankelijker te maken voor middeninkomens en studenten. Maar een andere wens van Luiten is de mogelijkheden te vergroten voor (allochtone) kinderen om zich bij hun ouders in de buurt te kunnen vestigen. "Dat stelt hen beter in staat de zorg voor de ouders op zich te nemen."

Zie voor details nieuwe toewijzingsregels:

www.nul20.nl [JVDI/FVDM]

HA: niet alleen 'Den Haag' reden Tweede Convenant

Het interview met de eerste twee voorzitters van de Huurdersvereniging Amsterdam (zie nr. 7) heeft geleid tot discussie in de huurderswereld. Vooral de uitspraak van Laurens Meerten dat de verkoopplannen voor bijna 29 duizend corporatiewoningen stoelden op Haagse regelgeving en "domweg een gegeven" waren, schoot in het verkeerde keelgat bij Harry Rijpkema, bestuurslid Huurdersvereniging De Pijp en Daphna Brekveld, raadslid Oud Zuid voor Zuid- en Pijpbelangen (zie nr. 8 Forum). In een reactie zegt de HA dat niet alleen de druk vanuit Den Haag een reden was om in te stemmen met de woningverkoop in het Tweede Convenant. De HA noemt nog enkele andere afwegingen, zoals het wegvallen van subsidies aan corporaties, waardoor het noodzakelijke woningonderhoud in gevaar zou kunnen komen. Daarnaast speelde volgens de HA mee dat een deel van de Amsterdamse huurders te kennen gaf te willen kopen. De vereniging benadrukt dat ze is blijven vasthouden aan een overmaat aan goedkope huurwoningen van minimaal 20 procent en dat in het convenant wordt gestreefd naar grotere slaagkansen voor alle doelgroepen. Ze is er van overtuigd dat dit met het op gang komen van de woningbouwproductie mogelijk moet zijn. De volledige reactie van de HA is te lezen op de Forum-sectie van onze website: www.nul20.nl.

[JVDI]

Bouwproductie IJburg omhoog

De bouwproductie op IJburg gaat fors omhoog. De bebouwing van Haveneiland Oost wordt minder afhankelijk gemaakt van economische ontwikkelingen. De drie bouwconsortia garanderen de gemeente vanaf 2005 de bouw van dertienhonderd woningen, goed voor de helft van de gehele bouwopgave. Daarbij is nadrukkelijk geen minimum verkooppercentage afgesproken.

Ook voor de korte termijn krijgt de bouwproductie een impuls. Dit jaar nog nemen de bouwers van IJburg elfhonderd woningen in aanbouw op Haveneiland West en de Rieteilanden. Aanvankelijk zouden zij daar minder dan vijfhonderd woningen in aanbouw nemen. Zo'n zestig procent van de nieuwbouwproductie zal bestaan uit sociale-huurwoningen en huurwoningen in de vrije sector. Van de in 2003 in aanbouw te nemen koopwoningen is driekwart bestemd voor het middensegment of goedkoper. Zo worden 174 woningen gebouwd tot een prijs van 176.470 euro, die in aanmerking komen voor de Amsterdamse Middensegment Hypotheek (AMH).

De bouwproductie op IJburg stagneert al enige jaren. De gewenste productie van vijftienhonderd woningen per jaar is nog nooit gehaald. Door verslechterende economische omstandigheden daalde vooral de verkoop van

dure woningen scherp. Het niet halen van minimale verkoopnormen legde de productie van hele bouwblokken, inclusief sociale-huurwoningen stil. Reden voor de consortia de bouwplannen te wijzigen. Extreem dure woningen zijn verkleind of geheel geschrapt. [BP]



Opening van het IJburg-strand op Tweede Pinksterdag. Amsterdam heeft nu een echt strand, inclusief een strandtent: Blijburg aan Zee. Vele duizenden vleiden zich inmiddels al neer op het opgespoten zand aan de rand van Haveneiland West. Het strand is een daverend succes. Bezoekers vragen zich al zorgelijk af of het niet teveel een hype wordt, want zo groot is het strandje nu ook weer niet. Bovendien gaat het jammer genoeg voor alle zoetwaterbadgasten maar twee seizoenen mee. Daarna moet het wijken voor de bouw van een sluis, die de binnengrachten van het eiland met het IJmeer gaat verbinden. Wanneer het geplande strandeiland wordt aangelegd hangt af van de uitkomst van de stedelijke 'prioriteitstellingdiscussie' die deze maanden wordt gevoerd. De kans is aanzienlijk dat de aanleg van de laatste IJburg-eilanden geruime tijd wordt opgeschort.

Wie zijn het? Waarom vertrekken zij uit de stad? Waarom is hun vertrek een probleem? Wat wordt er aan gedaan?

Middengroepen, een bedreigde so

In Amsterdam zijn heel veel mensen op zoek naar een passend koophuis. Voor mensen met een middeninkomen is dit vaak een onmogelijke opgave. Is er een alternatief voor verhuizing naar Purmerend, Almere of Lelystad? Simpelere bouwen kan de prijs drukken, mits de gemeente meewerkt met de grondprijs en verkoopregulering gestalte krijgt.

Bert Pots

Politici tonen zich al enige jaren bevreesd dat de grote stad zijn middengroepen verliest. Niet alleen Amsterdam. De vier grote steden verklaarden al in 2001 in hun G4-manifest de voorwaarden te willen scheppen waarvoor onder midden- en hogere inkomensgroepen terug willen keren naar of behouden blijven voor de stad. Het beleid moet worden gericht op het ontwikkelen van concurrerende woonmilieus in combinatie met aantrekkelijke grootschalige voorzieningen en praktische dienstverlening.

Middengroepen. Wie zijn het? Waarom vertrekken zij uit de stad? En waarom is hun vertrek een probleem?

Het financiële plaatje is tamelijk eenvoudig. Volgens de inkomensverdeling van het CBS gaat het om mensen met minimaal een modaal inkomen (29.500 euro bruto per jaar). De bovengrens ligt bij tweemaal modaal.

In zowel sociaal als economisch opzicht is het voor Amsterdam belangrijk dat die groepen niet worden gedwongen een woning buiten de stad te zoeken. Behoud van het zogenoemde middenkader is bovendien van bijzondere betekenis voor de leefbaarheid. Voor het vervullen van banen in onderwijs, zorg en veiligheid is het belangrijk dat onderwijzers, verpleegsters,

brandweermannen en politieagenten dicht bij het werk kunnen wonen.

Het is niet gemakkelijk aan te geven om welke groep het precies gaat. Uit materiaal van Onderzoek en Statistiek Amsterdam blijkt, dat de middengroepen in Amsterdam een zeer heterogene categorie vormen. Het gaat om veel meer dan alleen jonge gezinnen met kinderen. Tweederde van de middengroepen bestaat uit alleenstaanden of stellen zonder kinderen. Bovendien wisselt de samenstelling constant. De grote stad geldt onder economen als een carrière-machine. Er is een hoge instroom van starters op zowel arbeids- als woningmarkt. Veel carrièremakers verhuizen op hun beurt naar buiten.

Deze verhuisbeweging hangt

Het beleid van nieuwe 'groeikernen' en 'de overloop' versterkte vanaf eind jaren zestig dat gezinnen de stad uit trokken. Vanaf de jaren tachtig doet zich een trendbreukje voor, mede door een krachtige woningproductie in Amsterdam. De uitstroom naar de regio neemt af, de oude stad revitaliseert. Voor de middeninkomens wordt de koopwoning in de stad onbereikbaar.



DOSSIER HET MIDDENSEGMENT

port

samen met de samenstelling van de woningmarkt. De behoefte aan ruimere woningen groeide de afgelopen decennia sterker dan de snelheid waarmee het Amsterdamse woningaanbod kon worden aangepast. De vooroorlogse woningvoorraad valt alleen nog in de smaak bij huishoudens die bestaan uit een of twee personen. En de sociale woningbouw in de naoorlogse gebieden wordt niet aantrekkelijk gevonden.

Huishoudens met een midden- en hoog inkomen en ruimtebehoefte vervolgen hun wooncarrière al vele jaren in suburbane woonkernen. Gezinsgeoriënteerde huishoudens hebben traditioneel slechts een geringe voorkeur voor de stad. Al doet zich vanaf de jaren tachtig een trendbreuk voor. Het vertrek naar de regio neemt af, mede doordat de woningbouw binnen Amsterdam toeneemt. De oude stad revitaliseert, waardoor carrièremakers met een hoger inkomen langer blijven. Met als neveneffect dat de prijs van de relatief schaarse koopwoningen verder stijgt.

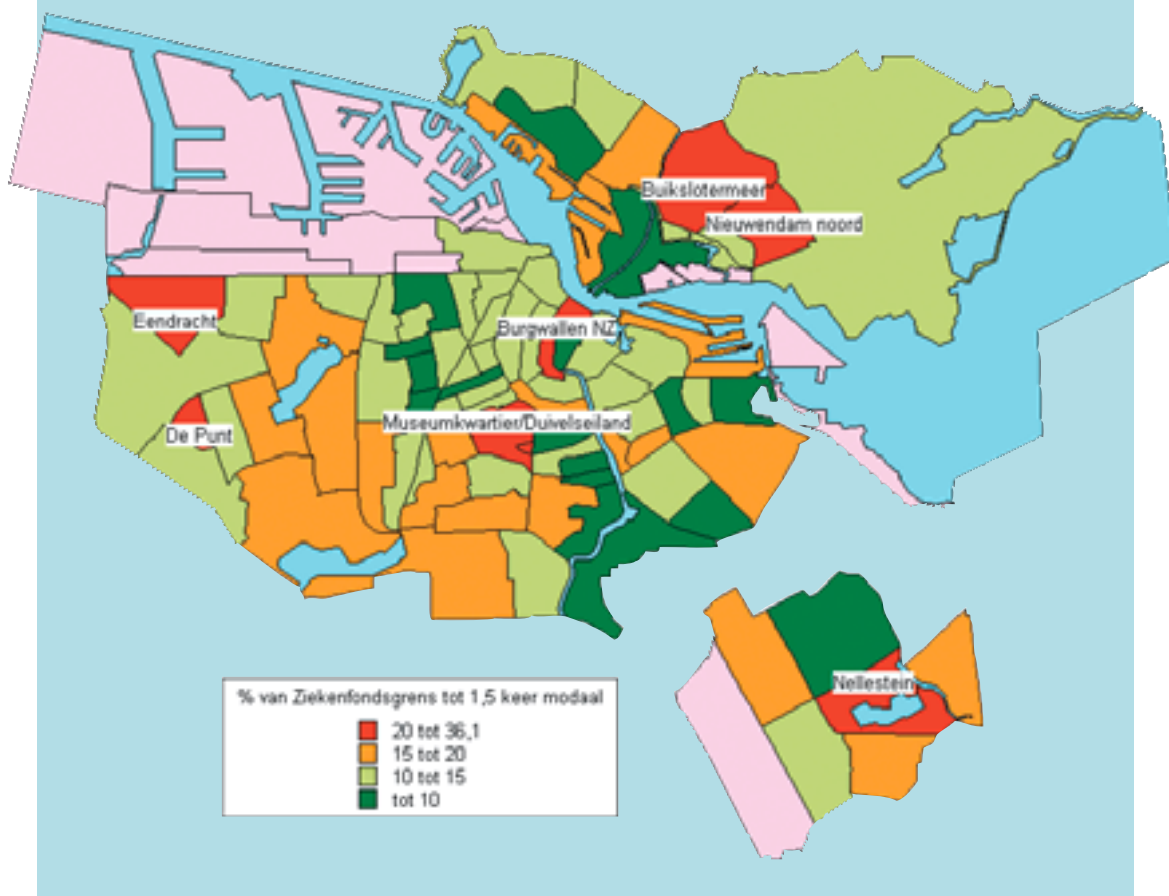
Ook het begin 2002 gepresenteerde rapport 'De (on)bereikbaarheid van woningen voor middeninkomens in Amsterdam' van de toenmalige Stedelijk Woningdienst schetst voor middeninkomens een somber perspectief. Meer dan de helft van de Amsterdamse huishoudens met een middeninkomen zou wel een woning willen kopen. Maar het overgrote deel van de nieuwbouw binnen de vrije sector is voor hen niet bereikbaar. Zij zijn vooral aangewezen op bestaande huurwoningen die worden verkocht. Het aantal omzettingen ligt laag.

De centrale stad en de corporaties hebben een convenant afgesloten om de komende jaren 28.600 woningen te verkopen. Jaarlijks

WAAR WONEN DE MIDDENINKOMENS?

Waar wonen de meeste middengroepen, oftewel huishoudens met een inkomen vanaf modaal (= de ziekenfondsgrens) tot 1,5 keer modaal? Het aandeel middengroepen ligt het hoogst in de Eendracht (36%), de nieuwbouwwijk aan de rand van Geuzenveld. Deze en andere buurtcombinaties met relatief

veel middengroepen zijn rood gekleurd. De verdeling voor Amsterdam als geheel is 37% primaire doelgroep, 23,9% secundaire doelgroep tot ziekenfondsgrens, 13,4% ziekenfondsgrens tot 1,5 maal modaal en 25,7% hogere inkomens. De ziekenfondsgrens is zo'n 29.500 euro bruto per jaar.



zouden duizenden transacties aan de orde moeten zijn. Vorig jaar hebben de corporaties slechts vijfhonderd huurwoningen verkocht. Jeroen Frissen, beleidsmedewerker van de Amsterdamse Federatie voor Woningcorporaties, signaleert een aantal blokkades. Om verkoop

“De woning wordt vervolgens eerst aangeboden aan de zittende huurder. Die heeft vaak geen belangstelling. De huurprijs is veel lager dan de toekomstige hypotheeklasten. Dus moet de corporatie wachten tot de woning leegkomt. Door de stagnatie van de woningmarkt

sant is voor iemand met een midden-inkomen. “Ik vrees dat ook als het aanbod uiteindelijk toeneemt, nog zal blijken dat we de beoogde doelgroep niet echt van dienst kunnen zijn. Het merendeel van de Amsterdamse sociale huurwoningen is klein. De verkoopprijs is daardoor weliswaar laag, maar een dergelijke kleine woning past niet bij de behoefte aan een ruimere woning.”

Tweederde van de middengroepen bestaat uit alleenstaanden of stellen zonder kinderen

mogelijk te maken moeten de woningen eerst worden gesplitst. De corporaties maken daar nu echt werk van. Maar of dit helpt, is hoogst onzeker.

wordt er betrekkelijk weinig verhuurd en komen er de laatste tijd minder woningen leeg.” Vervolgens is het zeer vraag of die voormalige huurwoning interres-

Middensegment Hypotheek De nieuwbouwkooptsector kent één uitzondering. Al in 2000 is de afspraak gemaakt dat tot en met 2006 jaarlijks maximaal vijfthon-

derd goedkope koopwoningen via een speciale financieringsregeling, de Amsterdamse Middensegment Hypotheek, bereikbaar worden gemaakt voor een huishouden met een middeninkomen. Het gaat tegenwoordig om nieuwbouwwoningen tot een prijs van 200 duizend euro. De gemeente stelt binnen het totaalbedrag van de hypotheek een aflossingsvrij en nagenoeg renteloos leningdeel beschikbaar. Daarvoor is een exclusieve overeenkomst gesloten met de Bank Nederlandse Gemeenten. De bouwers van IJburg maakten eind mei bekend dat in 2003 op het Westelijk-Haveneiland en de Rieteilanden minimaal 147 AMH-woningen worden gebouwd tot een prijs van maximaal 176.470 euro. De woonconsument krijgt daarvoor een appartement van 85 tot 100 m², met minimaal twee slaapkamers en serre, balkon of loggia. De erfpacht is afgekocht voor vijftig jaar.

De AMH-regeling is nog geen overweldigend succes, zo verklaart Rob Alders van de Dienst Wonen. Naar schatting zijn de afgelopen jaren niet meer dan 450 contracten afgesloten. De oorzaken van de geringe belangstelling zijn volgens hem divers. De bouwproductie stagneert. Daardoor is het aanbod gering. De normen zijn streng. De regeling is er alleen voor mensen met een inkomen tussen 20.420 en 40.840 euro. Verder wordt rekening gehouden met het vermogen van de aanvrager en eventuele partner. En bij de AMH wordt het inkomen om de drie jaar getoetst. Ook mag de woning niet teveel kamers bevatten. Een huishouden van één of twee personen komt slechts in aanmerking voor een AMH-woning die niet meer dan drie kamers bevat. Alders heeft de indruk dat deze strenge passendheidsclausule de belangstelling zwaar drukt. Jonge mensen aan de vooravond van

BOUWSYSTEMEN

HBG: waarde-en-riant

Noordhove in Zoetermeer. Bouwgigant HBG heeft daar het al ruim tien jaar bestaande waarde-en-riant concept toegepast. Het bouwproces is in grote mate gestandaardiseerd. De basis is een referentiewoning. De architect levert slechts aanpassingen die passen binnen het vooraf vastgestelde bouwproces.

De continuïteit in de bouwstroom wordt gegarandeerd door gebruik van een bouwteam met vaste onderaannemers en leveranciers. De bouw prijs van een rijtjeshuis met een gebruiksoppervlakte van 118 vierkante meter bedraagt 57.500 euro, excl. BTW en bijkomende kosten. De berekening is gebaseerd op de bouw van veertig woningen, vijfmaal acht op een rij. HBG heeft het concept vanaf 1990 enige duizenden keren toegepast. Het systeem voldoet aan de eisen van het jongste Bouwbesluit en de extra eisen die Amsterdam stelt.



UBA Bouw

Eind jaren negentig heeft de Stedelijke Woningdienst onderzoek gedaan naar bouwsystemen. De vijf beste werden uitgenodigd hun plan aan te passen voor de deelgebieden 5 en 6 in de Aker. UBA Bouw realiseert in de Hebridenstraat woningen volgens een 'gestroomlijnd' bouwstelsel – geen prefab dus. De bouwkosten van de woningen (120 m²) komen op 55.800 euro, excl. BTW.



gezinsvorming vinden een dergelijke woning al gauw te klein.

Om de belangstelling voor de AMH-woningen te stimuleren is voor bepaalde Amsterdamse beroepsgroepen deze clausule onlangs verzacht. Medewerkers uit de sectoren veiligheid, zorg en onderwijs hoeven niet langer aan de passendheidsclausule te voldoen. Zij komen met voorrang voor maximaal de helft van de AMH-woningen in aanmerking. Ook die toewijzing verloopt niet gladjes. De gemeente slaagt er met name nog niet goed in medewerkers in zorg en onderwijs, die in tegenstelling tot politie en brandweer over vele instellingen

verspreid werkzaam zijn, op de hoogte te brengen van de mogelijkheden. Een nieuwe campagne moet dat veranderen.

Gestandaardiseerde methoden

Waar specifiek beleid weinig soelaas biedt, zouden middengroepen in meer algemene zin gebaat kunnen zijn met de komst van simpele, relatief goedkope woningen. Irene van Exel, architect en senior-adviseur bij de afdeling onderzoek en advies van Ontwikkelingsbedrijf Amsterdam maakte dit voorjaar een inventarisatie van de gebruiksmogelijkheden van gestandaardiseer-

de bouwsystemen.

De discussie daarover begon in Zweden. Dat land kent zijn BoKlok-woning, een standaardproduct van de Zweedse bedrijven Skanska en IKEA. Er gaan zes woningen in een bouwblok. Voor de consument valt er niets te kiezen. Het ontbreken van keuzemogelijkheden is wel erg extreem. Aan de andere kant geldt voor Van Exel dat de duurmakers in het bouwproces worden gevormd door ingewikkelde locaties, kleine bouwaantallen, complexe functiemenging, een stapeling van eisen, veel inspraak door toekomstige gebruikers en een langdurig ontwerpproces. De veronderstelde voordelen van een gestandaardiseerd bouwproces zijn een vaste lage prijs, weinig ontwerpkosten, een korte bouw tijd en een korte voorbereidingstijd.

Voor het realiseren van een basiswoning zijn ook in Nederland verschillende systemen op de markt waarmee in vergelijking met de traditionele bouwsystemen een kortere voorbereidingstijd en bouw tijd zijn te realiseren. Veel van die systemen gaan uit van een standaardwoning van twee lagen en een kap, die vanwege de royale afmetingen heel goed past bij de vraag in het middensegment. "Die heeft baat bij meer vierkante meters voor minder geld, het gebruik van duurzame materialen en een draagstructuur waarbij aan bijvoorbeeld de normen van geluidsisolatie wordt voldaan." Voor het schrikbeeld van een kwalitatief slechte en bovenal saaie woning hoeft volgens Van Exel niet te worden gevreesd. "Er kan zonder meer een kwalitatief goede woning worden gerealiseerd. Een huis dat voldoet aan alle bouwvoorschriften en de extra eisen die Amsterdam stelt. Saai hoeft het evenmin te worden. Er zijn variaties mogelijk: er kunnen verschillende gevels worden ontworpen.

Ook is het mogelijk de dakopbouw te variëren.”

Aan de binnenzijde hoeft niet te veel tijd te worden gespendeerd. “Een heldere plattegrond met kleine variaties, in bijvoorbeeld de plaats van de keuken, is voldoende. De simpele woning is allang uitgedacht. Daar hoeft niet opnieuw veel kostbare ontwerptijd in worden gestoken.”

Het gebruik van een standaardwoning is in Amsterdam al eens geprobeerd. “Eind jaren negentig heeft de Stedelijke Woningdienst onderzoek gedaan naar bouwsystemen. De vijf beste werden uitgenodigd hun plan aan te passen voor de deelgebieden 5 en 6 in de Aker. Na een vergelijking op kwaliteit, prijs en architectonische flexibiliteit heeft UBA Bouw in samenwerking met Inbo Architecten een budgetwoning gebouwd. Een dergelijke werkwijze zou opnieuw kunnen worden gevolgd.”

Al zijn er volgens haar tal van beperkingen. Gestandaardiseerde bouwmethoden kunnen niet overal worden toegepast. “Het gaat erom goede locaties te vinden. De optimale ontwikkelbaarheid is zo’n honderd woningen. Vijftig is echt het minimum. Dat betekent ook dat bijvoorbeeld kleine binnenstedelijke bouwlocaties niet in aanmerking kunnen komen voor het gebruik van gestandaardiseerde bouwsystemen. De bouwplaatskosten zijn daar te hoog.”

Voor het standaardrijtjeshuis is in Amsterdam vanwege de lage dichtheid slechts zelden plaats. “Wij hebben vaker behoefte aan middel-hoogbouw. Ofwel in stroken, dan wel in gesloten bouwblokken of urban villa’s. Drie bouwondernemingen hebben we gevraagd te bekijken of het mogelijk is ook daarvoor standaardsystemen te ontwikkelen. Inmiddels hebben zij voorlopige ontwerpen ingediend.

BOUWSYSTEMEN

GE Woningen

Prefab-bouw in Zwolle GE Projecten. Dit van oorsprong Noorse bouwstelsel maakt gebruik van prefab geïsoleerde wanden. In enkele dagen wordt de woning opgetrokken. Het project wordt uitgevoerd door bouwbedrijf van Wijnen. Een laagbouwwooning van twee lagen plus kap is te bouwen voor 70 duizend euro, excl BTW.



Flexline

Bij Flexline, een samenwerkingsverband tussen TEHA-groep en Bouwfonds Wonen regio Noordoost, worden in de fabriek driedimensionale module geproduceerd en op de bouwplaats gemonteerd. Keuken, badkamer en installaties zijn al in de fabriek gemonteerd. Volgens de leverancier kan elk type woning worden gebouwd met een variëteit aan architectuur. De TEHA-groep was eerder betrokken bij het optopproject van de AWW in Amsterdam Noord.



Het is nog te vroeg om te weten of een fikse besparing mogelijk is. Al ben ik optimistisch over de mogelijke uitkomst.”

Maar wat is de grondprijs?

Diverse vragen moet Amsterdam nog oplossen. Welke rol krijgt Welstand bij de toepassing van standaardwoningen? Hoe verhouden standaardwoningen zich tot de

bepaald?

Cor de Jong, vastgoedadviseur bij het Ontwikkelingsbedrijf en betrokken bij de jaarlijkse vaststelling van de grondprijzen, schetst het dilemma: van een goedkoop gebouwde woning staat helemaal niet vast dat die uiteindelijk een lagere economische waarde heeft. Met toepassing van de in Amsterdam gebruikelijke residuele grondwaardebe-

staan.

“Het ontstaan van een hogere grondprijs zal niet de bedoeling zijn. Aan de andere kant, stel we doen iets aan de grondprijs en de eerste bewoner ziet de waarde van zijn object enorm stijgen, dan hebben we alleen aan die ene persoon een cadeautje uitgereikt. Dat kan ook niet de bedoeling zijn.”

Er wordt nog nagedacht over de beste oplossing. Eerdaags komt het Ontwikkelingsbedrijf met een notitie over de mogelijkheden van maatschappelijk gebonden eigendom. De gemeenteraad heeft daar om gevraagd. “De constructie zou kunnen zijn dat bij de goedkoop gebouwde woning ook een relatief lage grondprijs wordt gehanteerd. De bewoner die zijn woning wil verkopen doet dat niet op de vrije markt, maar biedt de woning aan een instelling aan, bijvoorbeeld een corporatie. Die houdt rekening met de waardevermindering, geeft de eerste bewoner een premie en verkoopt vervolgens tegen die nieuwe prijs de woning weer door. Daardoor kan de woning beschikbaar blijven voor dezelfde doelgroep.”

Een dergelijke methode wordt door de markt wellicht beter verdragen dan een bij de erfpachtvoorwaarden op te leggen anti-speculatiebeding, waarbij afhankelijk van de woonduur de winst teruggaat naar de gemeente. Bijna alles na snelle verkoop tot slechts tien procent van de winst na ruim negen jaar. Als voorbeeld mag weer gelden IJburg. Een kopersstaking deed de gemeente vorig jaar besluiten voor relatief goedkope koopwoningen maar geen anti-speculatiebeding te hanteren. Gunstig voor starters. Zij kunnen de winst uit de eerste woning gebruiken bij hun verdere wooncarrière. Buiten de stad? ■

De simpele woning is allang uitgedacht

eisen in de gereedliggende stedenbouwkundige plannen? En niet op de laatste plaats: op welk niveau moet de grondprijs worden

rekening (te verwachten waarde minus stichtingskosten en winst = grondprijs) zou zelfs een relatief hogere grondprijs kunnen ont-

Ontwikkelaars zetten koopwoningen om in dure huurwoningen

Liever een huurhuis

De koopmarkt stagneert. In Amsterdamse nieuwbouwprojecten worden koopwoningen daarom steeds vaker vervangen door huurhuizen in de vrije sector. Corporaties en ontwikkelaars hopen op die manier uitvoering van hun bouwprogramma's veilig te stellen. Voor middengroepen ontstaan daardoor nieuwe kansen op een ruime woning. De gemeente schiet er aan grondopbrengsten wel enkele tienduizenden euro's per huis bij in.

Jaco Boer

Het Parkrandgebouw moet nog altijd het paradepaardje van de stedelijke vernieuwing in Geuzenveld-Slotermeer worden. Ook al zijn de bouwtekeningen voor het appartementencomplex aan het Eendrachtspark ingrijpend aangepast. Aanvankelijk werden kosten noch moeite gespaard om kopers in de watten te leggen. Het gerenommeerde architectenbureau MVRDV ontwierp een keur aan woningen waarvan de duurste maar liefst 250 vierkante meters telde. Ook kreeg iedereen minimaal één plek in de ondergrondse parkeergarage. Alleen was niet gerekend op een teruggang van de economie. Na een eerste bezuinigingsoperatie, waarbij de woningen kleiner werden en het aantal parkeerplaatsen flink

omlaag ging, besloot woningcorporatie Het Oosten alle koophuizen in de verhuur te doen. Over de grondprijs werden flexibele afspraken gemaakt, zodat bij eventuele verkoop in een later stadium het Ontwikkelingsbedrijf toch nog het volle pond aan grondopbrengsten krijgt.

Het Parkrandgebouw is een van de vele nieuwbouwprojecten in Amsterdam waarbij koopwoningen nog vóór de bouw worden omgezet naar middeldure en dure huurhuizen in de vrije sector. Ook op IJburg – Amsterdams grootste nieuwbouwlocatie – werd onlangs besloten de helft van de te bouwen koophuizen van dit jaar in de vrije sector te gaan verhuren. Belangrijkste oorzaak van deze trend is de onzekere economische situatie. Veel potentiële kopers zouden de stap naar een eigen woning niet aandurven. Volgens corporaties en ontwikkelaars zou deze groep wel interesse hebben in huurwoningen in de vrije sector (boven de 565 euro per maand). Het onderzoeksbureau ABF Research schat- te vorig jaar in opdracht van een

commerciële belegger de vraag naar dure huurhuizen in de hoofdstad op 3500 woningen per jaar.

Minder grondopbrengsten

Hoeveel projecten inmiddels zijn omgezet van koop naar vrijesectorhuur is bij de gemeente niet bekend. Ook weet het Ontwikkelingsbedrijf niet wat er nog aan gaat komen. "Binnenkort gaan we wel onderzoek doen naar deze trend", vertelt Femke van Tol van het OGA. Voor het Ontwikkelingsbedrijf is daar ook alle reden toe. Zolang er nog geen afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar over de grondprijs zijn gemaakt, grijpt de stad op elke omgezette woning enkele tienduizenden euro's mis. Voor huurwoningen geldt immers als uitgangspunt bij de berekeningen een vrij-op-naamprijs van 85 procent van de verkoopwaarde. Bij een gemiddelde Amsterdamse nieuwbouwwoning van drie ton vrij op naam schiet het OGA er dus 45 duizend euro bij in.

Tegelijkertijd heeft de gemeente ook profijt van het omzetten van koopwoningen naar huurhuizen. Omdat ontwikkelaars niet meer hoeven te wachten op voldoende kopers om te kunnen bouwen, zijn er ook minder vertragingen in de nieuwbouwproductie. Voor huishoudens met een inkomen van anderhalf tot tweeënhalft keer modaal is dat goed nieuws. Hun zoektocht naar een ruime en betaalbare eengezinswoning liep in de afgelopen jaren op niets uit. Toch wil Amsterdam deze middengroepen graag in de stad houden. In de afgelopen jaren zijn al te veel politieagenten, onderwijzers en verpleegkundigen naar Hoofddorp of Almere vertrokken. Met middeldure en dure huur in de vrije sector kan volgens de

DOSSIER HET MIDDENSEGMENT

'LIEVER HUUR DAN KOOP'

Enkele weken geleden verhuisde Michiel Pieters (34) naar zijn gloednieuwe huurwoning in de Reinwardtstraat. Met honderd vierkante meter plus een tuin en de Dappermarkt om de hoek gaat hij er flink op vooruit. "Hiervoor zat ik op een kleine etage bij een particulier in de Pijp. Ik moest er weg, omdat de eigenaar de verdieping zelf wilde gebruiken." Als zelfstandig ondernemer kwam hij niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. "Bovendien wilde ik niet jarenlang op een huis wachten." Het was dan ook een lot uit de loterij toen hij via via de ontwikkelaar van het project leerde kennen. Na een snelle gang door de selectieprocedure kon hij de verhuisdozen pakken. Voor de maisonnette betaalt hij per maand 825 euro aan kale huur. "Een hoog bedrag maar voor een nieuwbouwhuis binnen de ringweg met zoveel ruimte vind ik het acceptabel." In het kopen van een woning heeft hij nog geen zin. "Mijn inkomen is nog te instabiel om grote hypotheek af te sluiten. Als ik wel zover ben, ga ik eerst maar eens informeren of ik dit huis kan kopen. Het bevalt mij hier wel."





Het Parkrandgebouw in Geuzenveld-Slotermeer. Het architectenbureau MVRDV ontwierp aanvankelijk een keur aan woningen waarvan de duurste maar liefst 250 vierkante meters telde. Ook kreeg iedereen minimaal één plek in de ondergrondse parkeergarage. Toen zakte de economie in. Bij een eerste bezuinigingsoperatie werden de woningen kleiner gemaakt en het aantal parkeerplaatsen terug gebracht. Inmiddels heeft woningcorporatie Het Oosten besloten alle koopwoningen in de verhuur te doen.

gemeente deze groep ook prima worden bediend.

Bouwlocaties gevraagd

In de Beleidsvereenkomst Wonen 2001-2002 hebben de belangrijkste partijen op de Amsterdamse woningmarkt afgesproken dat in 2010 35 procent van de woningvoorraad voor middengroepen bereikbaar moet zijn. Omgerekend komt dat neer op 150 duizend woningen die zowel in de koop- als in de huursector kunnen zitten. Met de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt zal het accent eerder op huur in de vrije sector komen te liggen. Voor de corporaties en ontwikkelaars wordt dat nog een hele klus. Volgens het onderzoek Wonen in Amsterdam 2001 had de stad twee jaar geleden hooguit 30 duizend huurhuizen met een maandelijkse huur boven de huursubsidiiegrens (toen 541 euro per maand). Omgerekend is dat slechts acht procent van de totale woningvoorraad.

Om de productie van huurhuizen in de vrije sector te versnellen heeft wethouder Stadig vorig jaar met belegger Vesteda concrete productieafspraken gemaakt. Het voormalig ABP pensioenfonds ontwik-

kelt binnen tien jaar minimaal 2500 extra huurhuizen met een huur tussen de 545 en 1135 euro. Ongeveer zestig procent van de woningen zal bereikbaar zijn voor de midden-groepen met een netto-inkomen tussen de 27 duizend en 54 duizend euro. Ook heeft de gemeente met Vesteda afgesproken dat de woningen in ieder geval gedurende vijftien jaar worden verhuurd.

Vesteda-directeur Huub Smeets is blij met de afspraken. Tot nu toe heeft de verhuurder van vrijesectorwoningen ongeveer vierduizend huizen in de Amsterdamse regio, maar die staan vooral in buurten en uitbreidingswijken. "Vooral bij jonge tweeverdieners en senioren is er juist veel vraag naar dure huurwoningen in het centrum en de wijken daaromheen." Op dit moment wordt druk gezocht naar concrete bouwlocaties. Dat zoiets in Amsterdam niet erg gemakkelijk is, heeft Smeets inmiddels gemerkt. Als een plek al niet aan een ander is vergeven, moet eerst de bodem worden gesaneerd of een bestaande functie verdwijnen. Om toch de vaart erin te houden heeft Smeets vorig jaar zelf een lijst met dertig potentiële bouwlocaties aan Stadig overhandigd. "Ik hoop dat

we nog voor de zomervakantie duidelijkheid krijgen over die plekken. Achteraf gezien had ik toch een snellere aanpak verwacht."

Flexibel opereren

Naast beleggers willen ook woningcorporaties de komende jaren extra investeren in nieuwbouw van huurhuizen in de vrije sector. Daarbij wordt vooral gemikt op woningen met een huur tussen de 565 en 800 euro. Zowel Het Oosten als het Woningbedrijf Amsterdam hebben nu hooguit een paar honderd huizen in die categorie, maar dat moet snel veranderen. "Op termijn streven we naar een aandeel van 25 procent middeldure huur in de vrije sector", aldus Pieter de Jong van WBA. Essentieel voor beide partijen is wel dat er goede afspraken kunnen worden gemaakt met het Ontwikkelingsbedrijf. Wie koopwoningen pas in een laat stadium omzet naar huurwoningen, betaalt immers het volle pond aan grondkosten. Directeur Frank Bijddendijk van Het Oosten heeft daarom flexibele grondprijzen bedongen en kan nu zonder verlies tijdens of na de bouw een beslissing over koop of huur nemen. "Als een koopproject moet worden omgezet naar

huur, krijg ik toch de lagere grondprijis die past bij die categorie."

Beide corporaties werken overigens ook intensief samen met commerciële beleggers bij het ontwikkelen van nieuwe koop- en huurcomplexen. Bij het WBA variëren de contacten per project, terwijl Het Oosten sinds 1996 een strategische samenwerkingsovereenkomst met Vesteda heeft. De corporatie profiteert daarbij van het ruime eigen vermogen van de belegger, waar Vesteda op zijn beurt met de kennis en contacten van Het Oosten gemakkelijker toegang krijgt tot de Amsterdamse markt. Inmiddels is een handvol bouwprojecten opgeleverd, waar Vesteda het economisch eigendom heeft overgenomen en de bouwfase kostenneutraal kon worden afgesloten. Bijzonder is dat Vesteda daarbij ook in sociale huurprojecten participeert die Het Oosten op termijn mag verkopen. De boekwinst over de latere verkoop geldt voor Vesteda als garantie om geld aan Het Oosten te lenen voor het afdekken van het onrendabele deel van de stichtingskosten. "Ik hoef een complex niet altijd te bezitten om mijn doel op volkshuisvestingsvlak te halen", aldus Bijddendijk. ■

Gezocht: aantrekkelijke hoogbouwwooning voor modern gezin

Waar wil Pluk nu wonen?

Praktisch elke Nederlander is vertrouwd met de Stampertjes, Liezebetje en Pluk van de Petteflat. Maar zelf met kinderen in hoogbouw wonen is zeer impopulair. Is dat een 'fact of life' of zijn er manieren om hoogbouw aantrekkelijker te maken voor gezinnen? Duidelijk is dat alleen met extra voorzieningen de concurrentie met de doorzonwoning kan worden aangegaan. Een verkenning.

Eireen Schreurs

Schreurs werkt bij het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA), sector programma, afd. onderzoek & advies. Het OGA komt dit najaar met een publicatie over hoog wonen

“Nee, er zijn hier niet veel gezinnen met kinderen. Vooral heel jonge kinderen zie je nauwelijks. Zelden bijvoorbeeld een kinderwagen in de lift gezien. Wel pubers, in het zwembad natuurlijk en vooral buitenlandse schoolgaande jeugd”. De bewoonster van het honderd meter hoge luxe woontorencomplex ‘de Hoge Heren’ in Rotterdam klinkt bijna verbaasd. En inderdaad, de combinatie van hoogbouw en gezinnen is in Nederland verre van vanzelfsprekend. Toch waren de eerste experimentele hoogbouwprojecten in de jaren zestig uitdrukkelijk bedoeld voor de betere middenklasse en daarmee automatisch voor gezinnen. De woningnood onder jonge stellen was groot in die tijd. Met de bouw

van comfortabele flatwijken in het groen kon dit woningtekort snel en efficiënt worden bestreden. In Amsterdam resulteerde dit in flatwijken in de Westelijke Tuinsteden, Buitenveldert en de Bijlmermeer. De stedenbouwkundige opzet van deze uitbreidingen was gebaseerd op het adagium ‘licht, lucht en groen’ om ze geschikt te maken voor gezinnen. In de Bijlmer bestond een flink deel van het woonprogramma uit ruime vierkamerwoningen. In een aantal van de later gebouwde flats in deze wijk was zelfs een ‘speelhal’ opgenomen, waar de kinderen uit de flat zich konden vermaken.

Maar ook toen al was er weerstand tegen het huisvesten van gezinnen in flatgebouwen. De bezwaren waren van praktische aard: door het gemis aan contact met de straat konden kinderen niet onder toezicht oog buiten spelen. Maar ook werd er gewezen op het eenzijdige woningaanbod, de slechte geluidsisolatie en het weinig inspirerende woonmilieu. Tenslotte waren er pedagogische bedenkingen: het

zou niet goed zijn om kinderen te laten opgroeien te midden van beton, ver van de natuur. Zelfs de oplossingen die in de Bijlmermeer werden aangedragen, flats in volledig verkeersvrije, groene parken, ondervonden deze bezwaren niet. Toen na een aantal jaar in de wijken de eerste tekenen van verloeidering zichtbaar werden, kreeg de term flatwijk definitief een bij-smaak. Na de experimenten in de jaren zestig en begin jaren zeventig was het dan ook uit met de flat als woontypologie. De gezinnen trokken de stad uit en vonden alles wat flatgebouwen niet bezaten - kleinschaligheid, lage dichtheden en veiligheid, ofwel suburbane laagbouw - in Purmerend, Almere en Diemen. Het zo efficiënte flat-type werd een tijd in de koelkast gezet, de grote woningnood was immers ook voorbij. De toon was echter wel gezet.

Kentering?

Maar er is weer hoop voor de flat. De laatste jaren is een kentering te zien in het denken over hoogbouw. Het woord ‘flat’ is uit het vakidroom verdwenen en vervangen door de term hoogbouw. En hoog is het zeker, want hoogbouwplannen voor torens van meer dan honderd meter zijn geen uitzondering meer. De motivatie achter de herintroductie is ditmaal heel anders. Hoogbouw wordt ingezet als prestigeobject en dient om ‘programmatistische opeenstapeling’ en ‘stedelijkheid’ te creëren. Prestigieuze centrumstedelijke locaties worden uitgekozen. De torens krijgen voorzieningen in de plintlaag en penthouses in de top. De woningen zijn wederom bedoeld voor de woonbehoefte van de meer welgestelde burger. Gezinnen lijken niet tot de doelgroep te behoren. Zo heeft in het Tilburgse project ‘Westpoint’, een woontoren van 130



DOSSIER HET MIDDENSEGMENT



De Zuidas is het enige gebied in Amsterdam waar op grote schaal hoogbouw in ontwikkeling is. Daar wordt momenteel als eerste woonwerkgebied het plan Gershwin ontwikkeld. Artist impression: dRO Amsterdam

meter hoog, vooralsnog slechts één gezin een appartement gekocht. Maar wat hebben gezinnen in de hedendaagse hoogbouw ook te zoeken? Ze liggen meestal op centrale locaties met langsrazend stadsverkeer, onveiligheid en gebrek aan groen. Direct contact met de straat is er al helemaal niet, want op de dertigste verdieping wordt een balkon een winderige aangelegenheid. Daar komt nog eens bij dat wonen in hoogbouw duurder is dan in een normaal appartementengebouw. De luxe van extra ruimte kan dus ook niet makkelijk geboden worden. Alles bij elkaar lijkt hoogbouw dus nog steeds geen aantrekkelijke woonomgeving voor gezinnen.

Maar er zijn ook voordelen, tenminste voor mensen die überhaupt in een stedelijke setting willen wonen. De geplande Amsterdamse hoogbouw komt bijvoorbeeld heel dicht bij vervoersknooppunten en de ringweg. Dat zijn zeer aantrekkelijke locaties voor forenzende ouders. En ook het gebouw zelf: een woning die met de lift bereikbaar is, zelfs direct vanuit je parkeergarage. Dat is toch uiterst praktisch met kindergangens,

boodschappen en nukkige kleuters. De appartementen zijn allemaal goed bezond en met gerichte architectonische ingrepen kan groen tot in de woning worden gebracht, bijvoorbeeld in ruime series.

Maar de ontwikkelaar die hoogbouw aantrekkelijk wil maken voor gezinnen, zal meer moeten doen. Hij zal het moeten zoeken in extra voorzieningen en service die moge-

maaijeld. Hier is een zonneterras voor alle bewoners gemaakt met spectaculair uitzicht op de Maas. Maar het is natuurlijk ook een prachtige speelplek. Beschermd tegen weer en wind, gecontroleerd en veilig. Waar je ook de privacy hebt die je in een stadspark mist, plus het idee dat je de deur niet uit hoeft. Bovendien een uitstekend middel om met je 'buurt' bewoners in contact te komen en speelka-

De besmette term 'flat' is inmiddels vervangen door de term 'hoogbouw'

lijk worden door de hoge bebouwingsdichtheid. Waarom geen crèche aan huis, boodschappen die voor de deur worden afgeleverd of een conciërge die je pak van de stomerij in ontvangst neemt. Dat zijn allemaal diensten die bijvoorbeeld drukke tweeverdieners een hoop werk uit handen nemen en extra wooncomfort bieden. In het hierboven reeds genoemde project de Hoge Heren in Rotterdam is bijvoorbeeld een zwembad, een sauna en een fitnessruimte aanwezig. Een troef in dit complex bevindt zich op het dak van de parkeergarage, op de vijfde verdieping. Dit dakterras functioneert als een tweede

meraadjes voor je kinderen te vinden. Ideaal toch?

Natuurlijk zijn er gezinnen die gruwelen van een dergelijke levensstijl. Maar voor gezinnen geldt wat voor alle doelgroepen geldt. Het modelgezin uit de jaren zestig, waar de volkshuisvesters hele flatwijken voor hebben gepland, bestaat niet meer. Het gezin is uiteengespat in vele verschillende groepen, elk met eigen voorkeur en behoeftes. Het is voor ontwikkelaars de kunst die doelgroep te bereiken die gevoelig is voor de voordelen van hoogbouw. Want hoogbouw biedt service en leefcomfort, waardoor de steeds meer voorkomende combi-

natie van werken en gezinsleven beter gefaciliteerd kan worden. Hier dient zich wel een belangrijk knelpunt aan. Een uitgekiend woon/voorziening/service-concept wordt in deze projecten alleen ontwikkeld als alle betrokken partijen er van overtuigd zijn dat gezinnen een potentiële doelgroep vormen. Pas dan wordt er een gerichte marketingstrategie op gezet en komen de voorzieningen er ook echt.

Zo ver is het nog lang niet in Amsterdam. Er is nog veel koudwatervrees. In feite staan de ideeën voor dergelijke hoogbouw pas in de kinderschoenen. Momenteel is een toren op het Buikslotermeerplein in ontwikkeling en iets verder in de planvorming staat de Arena-toren in Zuidoost, beide met een uitgebreid woonprogramma. Maar het enige gebied in Amsterdam waar echt grootschalig hoogbouw gepleegd gaat worden is de Zuidas. Daar wordt momenteel als eerste woonwerkgebied het plan Gershwin ontwikkeld. De geplande torens met bouwhoogtes tot wel 75 meter bieden ruimte aan in totaal veertienhonderd woningen, bedrijfsruimten en diverse voorzieningen. Bewust is daar gekozen voor een torenprofiel waarbij bovenop de zogenoemde plintlaag van tien meter hoogte ruimte is voor collectieve groene daktuinen. En er zijn ideeën over crèches, zwembaden op daken en zo meer. Het is afwachten hoe dit project uit gaat vallen en of gezinnen verleid kunnen worden hier te gaan wonen. Met een goed voorbeeld kan een nieuwe trend worden gezet. ■

als
ik
het
voor
het
zeggen
had

De woondictator

Wilt u reageren op deze mening?
Ga naar ons discussieforum op
www.nul20.nl

Als ik de alleenheerschappij zou hebben over het Amsterdamse woonbeleid, zou ik dus eigenlijk 'De Woondictator' zijn. Dat lijkt me wel wat. Als Woondictator zou ik dan allereerst een mooie woning voor mezelf uitzoeken, of eigenlijk twee: één aan de Gouden Bocht en één aan de Koningslaan (Vondelpark). Aangezien ik me er als Woondictator maar al te goed van bewust ben, dat ik bij totaal wanbeleid buitengemeentelijke inmenging (Diemen, Purmerend etc.) of een staatsgreep kan verwachten van het Amsterdams Steunpunt Wonen, de ASVA-Studentenunie, het ziekenhuispersoneel, de AFWC of een huurteam, lijkt het me verstandig om ook wat voor mijn onderdanen te doen. Allereerst het ziekenhuispersoneel en de politie. Voor hen ga ik speciale woningen bouwen en meer goede woningen reserveren. Zorginstellingen en politiebureaus hebben het nu moeilijk om personeel te vinden dat best in Amsterdam wil werken, maar er dan ook graag leuk en betaalbaar wil wonen. Ze krijgen dus mijn steun. En ook voor studenten, het sociale en intellectuele kapitaal van de toekomst, moet in speciale huisvesting worden voorzien - van een ander karakter uiteraard, maar ook betaalbaar en niet op 40 minuten fietsen van de binnenstad.

Het probleem is natuurlijk dat deze groepen andere mensen zullen verdrukken, waardoor de woningmarkt verder dichtslibt. Om dat te voorkomen heb ik een reeks maatregelen in gedachten - voor de bestaande en de nieuwe voorraad. Ik zal illegale onderverhuur aanpakken en alle woningcorporaties en particuliere verhuurders verplichten het 'generaal pardon' in te voeren. Iedere onderhuurder die zijn verhuurder verlinkt, mag in zijn woning blijven. Bang voor een precedentwerking ben ik niet: dat is precies wat ik wil! Vervolgens ga ik de leegstand van kantoren en boven winkels aanpakken. Een jaar leegstand betekent dat het eigendom in mijn handen valt. Onder de voorwaarden van renovatie en verhuur geef ik deze ruimtes als een moderne Robin Hood aan de woningcorporaties. Maar omdat ik vrees dat deze maatregelen het woningtekort nog niet helemaal zullen oplossen, laat ik ook flink wat extra woningen bouwen. Ik begin met wat binnenstedelijke locaties zoals de markthallen aan de Jan van Galenstraat, om vervolgens een paar woontorens te bouwen naast OV-knooppunten als Sloterdijk en Zuidas. Als dat nog niet genoeg is, plan ik wat nieuwe eilanden tussen IJburg en Almere.

Ik denk dat er dan langzamerhand genoeg woningen voor mijn onderdanen zullen zijn, maar daarmee zijn nog niet alle problemen de wereld uit. Buurten zullen vervallen en er zijn nog steeds mensen die liever kopen dan huren, en mensen die liever een tuin hebben dan een balkon. Daarom stel ik naast kwantitatieve maatregelen nog een aantal kwalitatieve maatregelen voor.

Loze groenstroken zoals we die massaal in de naoorlogse wijken vinden, moeten beschikbaar worden gesteld aan de



bewoners, bijvoorbeeld door de bewoners van eenhoog een trap te geven die hun balkon verbindt met hun nieuwe tuintje (bijkomend voordeel: dan kunnen wat volkstuintjes worden bebouwd). In diezelfde wijken moeten meer flats in beheer komen van de bewoners, ook als ze geen appartement kunnen kopen. In New York City heeft men hiermee veel geëxperimenteerd en is het 'weggeven' van huurwoningen aan huurders onder bepaalde voorwaarden erg succesvol. Om verval van wijken tegen te gaan, is het van groot belang te zorgen dat alle voorzieningen in een wijk aanwezig zijn. Het uitsluiten van bepaalde buurten door hypotheekverstrekkers ('redlining') moet worden tegengegaan en elke buurt moet een goed aanbod hebben van zorginstellingen, scholen, winkels etc. Verder moet niet 'sociale menging door fysieke menging' het credo zijn, maar 'sociale mobiliteit door sociale en economische activering': een werkloze heeft meer aan een baan (of een uitkering plus nuttige tijdsbesteding) dan een buurman met een middeninkomen.

Ik denk dat ik mezelf zo goed heb ingedekt tegen zowel buitengemeentelijke inmenging (ik vraag ze immers niet mijn woningen te bouwen) als tegen een staatsgreep. Hiermee kan ik slagen in mijn ultieme doel: één woning voor mezelf aan de Gouden Bocht en één aan de Koningslaan.

Leve De Woondictator! 

Drs. Manuel Aalbers

Socioloog en planoloog Aalbers doet aan de Universiteit van Amsterdam onderzoek naar onder meer stedelijke vernieuwing.

Hij won begin dit jaar de Nationale Scriptieprijs. Onlangs verscheen de boekuitgave van zijn winnende scriptie: 'Redlining in Nederland - Oorzaken en gevolgen van uitsluiting op de hypotheekmarkt' (168 p., ISBN 90 5260 101 1), verkrijgbaar bij Uitgeverij Aksant in Amsterdam (tel. 020-525-2616, email info@aksant.nl). 'Redlining in Nederland' gaat over hypotheekuitsluiting in achterstandsbuurt - waar het voorkomt, wat de achtergronden zijn en hoe het te voorkomen is. Eerder schreef Aalbers een boek over de New Yorkse volkshuisvesting en buurtontwikkeling, en de lessen die Amsterdam daaruit kan trekken ('This is not America', Stichting De Driehoek, driehoek@nieuwest.nl).

De permanente strijd tegen de grote slokop

Wonen in een Amsterdams dorp

Durgerdam, Sloten, Sloterdijk, Driemond, Holysloot. Landelijk Luxe Wonen is de typering in het stedelijk Structuurplan voor deze en andere Amsterdamse dorpskernen. Bijna allemaal zijn ze sinds de grote annexatie van 1921 Amsterdams grondgebied. Destijds werd die inlijving met instemming begroet, maar de laatste decennia worden alle bewegingen van de grote stad met argusogen gevolgd. Regelmatig staan de dorpingen op de barricaden om de stad uit hun achtertuin te weren en hun dorp zo dorps mogelijk te houden. Met wisselend succes.

Janna van Veen

Vanaf de dijk van Durgerdam zijn in de verte de contouren zichtbaar van IJburg. Het uitzicht vanaf de Durgerdammerdijk is niet ingrijpend veranderd; de nieuwe bebouwing valt in het niet bij de flats van Diemen-Noord. Toch strijdt werkgroep BONO (boos op Nieuw Oost, een onderdeel van de Centrale Dorpenraad) onverminderd voort tegen de landwinning in het IJmeer. De pijlen zijn nu gericht op de aanleg van IJburg Fase II. “Bij de uitvoering van Fase I is weinig overleefd gebleven van afspraken over bijvoorbeeld natuurcompensatie”, verklaart voorzitter Co Verkade. “En het hele idee van ecologisch bou-

wen en parkeer- en verkeerssluw houden van IJburg is langzaam maar zeker losgelaten. We zullen via allerlei procedures proberen Fase II tegen te houden of in elk geval te bedingen dat de uitvoering op een zo verantwoord mogelijke manier geschiedt.”

Durgerdam is onderdeel van Landelijk Noord, dat verder bestaat uit de dorpen Holysloot, Ransdorp, Schellingwoude en Zunderdorp. Op eigen verzoek werden de dorpen – door de vele overstromingen vaak straatarm – in 1921 ingelijfd door Amsterdam. En ook tijdens een nieuwe gemeentelijke herindeling in 1974 gaf maar liefst 86 procent van de bevolking aan liever Amsterdammer te blijven dan op te gaan in de gemeente Monnickendam.

Verkade toont het uitzicht vanuit zijn woning aan de Durgerdammergouw. Er lijkt weinig veranderd sinds begin vorige eeuw; uitgestrekte weilanden met zwanen en over de dijk zicht op het eiland Pampus en het Muider slot. Na vol-

tooiing van IJburg-Fase II zal van dit riante uitzicht weinig overblijven, vreest Verkade. En dat zal volgens hem de zoveelste aantasting zijn van het dorp waar hij sinds de jaren tachtig woont. “De dorpen in landelijk Noord hebben allemaal het predikaat beschermd dorpsgezicht, maar het bestemmingsplan is onlangs aangepast aan de eisen die de nieuwe bewoners stellen. Er worden dan ook regelmatig dijkwoningen afgebroken en opnieuw – en dan meestal veel groter en luxer – opgebouwd. Dat doet afbreuk aan de karakteristiek van het dorp.”

Maar wat vooral een doorn in het oog is van Verkade en zijn mededorpingen is de verkeersafwikkeling. Af- en aanrijdende bussen en vrachtwagens zorgen voor veel schade aan de woningen die met weinig steun tegen de zompige dijken aanleunen. De Centrale Dorpenraad Landelijk Noord – een adviesorgaan van stadsdeel Noord – ontwikkelde nieuwe verkeers- en parkeerplannen, maar deze zijn vooralsnog niet door het stadsdeel overgenomen. De grootstedelijke regelgeving op het gebied van verkeerszaken, maar ook wat woonbeleid betreft, geldt ook voor de Amsterdamse dorpen.

En tenslotte is in de landelijk Noord de oude discussie weer opgelaaide over het verleggen van de zogeheten ‘rode contour’. De grens met het landelijk gebied zou in eerste instantie op de A10 liggen, maar is er nu overheen gelegd. Co Verkade: “Er is altijd door de respectievelijke stadsdeelbesturen beloofd dat er niet buiten de ringweg gebouwd zou worden. Maar nu liggen er plannen voor de bouw van onder meer een rangeerterrein voor de NZ-lijn en clubgebouwen buiten de ringweg. Onze angst is dat er vervolgens weer een volkstuincomplex en nieuwe sportvel-

Durgerdam



den worden aangelegd, bij wijze van groene buffer. Daarmee schuift de bedrijvigheid echter wel steeds verder onze kant op.”

Gekrompen dorp

Stadsdeel Bos en Lommer koos in 1994 voor behoud van het historische en groene karakter van het dorpje Sloterdijk, dat eveneens in 1921 werd geannexeerd. Plannen voor de bouw van kantoren en een hotel in de directe omgeving werden afgevoerd. Maar geleidelijk aan is het danig gekrompen dijkdorpje toch omringd door kantoorkolossen waarbij de tot rijksmonument uitgeroepen Petruskerk praktisch in het niet valt.

Toch is er de afgelopen decennia niets aan de oorspronkelijke bestemming van dit stukje Bos en Lommer gewijzigd, zegt stadsdeelbestuurder Ger Timmer. “Dit gebied ten noorden van de Haarlemmervaart heeft altijd een gemengde bestemming gehad en bedrijven zijn er ook altijd geweest. Aan de voorkant zie je op de dijk alleen de karakteristieke dorpsbebouwing, maar aan de achterkant gonst het van de bedrijvigheid.” Aannemingsbedrijf Van Steenwijk is sinds 1831 op Sloterdijk gevestigd. De huidige directeur, Gert-Jan van den Boogaard werkt er veertig jaar. Hij werd in 1942 op de dijk geboren en herinnert zich het dorpsleven nog goed. “Er was toen nog een schooltje, een verenigingsgebouw, een kapper en een melkboer. Je voelde je ook geen echte Amsterdammer. Het bruggetje over de Haarlemmervaart naar de Admiraal de Ruijterweg was de grens met de grote stad. De Amsterdammers kwamen wel iedere zondag deze kant op om te sporten. Dat was altijd een complete invasie.”

Met de aanleg van het Coentunneltracé in de jaren zestig veran-



Amsterdam en omgeving in 1928.

te laten en de bedrijven naar elders te verplaatsen. We proberen momenteel het dijklichaam tot monument te laten verklaren en op den duur zou ik graag zien dat het hele dorp het predikaat beschermd dorpsgezicht krijgt.”

Natuurlijke buffer

Ook in Driemond, dat behoort tot Amsterdam Zuidoost, wordt geijverd voor behoud. In dit geval voor het vasthouden in het eigen dorp van ouderen en starters op de woningmarkt, zo vertelt dorpsraadlid Tom Witkamp. Vijftien jaar geleden kwam hij op het dorp wonen, om al binnen een jaar toe te treden tot de dorpsraad. “Oudere Driemonders vonden dat in het begin maar raar; ik was immers ‘iemand van buiten het dorp’. Maar inmiddels hebben ze me redelijk geaccepteerd”, zegt hij lachend. Witkamp is niet de enige ‘import’ op het dorp: op de plek waar het fabriekscomplex stond van Sluis vogelvoer, verrees eind jaren tachtig een compleet nieuwe wijk met 106 koopwoningen die gretig aftrek vonden bij mensen uit de stad. In tegenstelling tot de meeste andere Amsterdamse dorpen (landelijk Noord en Sloten hebben inmiddels ongeveer 95 procent koopwoningen) is in Driemond

derde alles. Het grootste deel van het dorp werd gesloopt. Nu zijn er nog rond de 35 originele woningen over en negen nieuwbouwwoningen die in 1988 op de kop van de dijk werden gebouwd. In vergelijking met begin jaren zeventig is het dorp nu een oase van rust, vertelt beeldend kunstenaar Sjoerd Bartlema. “Toen ik hier in 1973

rietvelden”. Die mening wordt hem echter niet in dank afgenomen door veel mededorpsbewoners, onder wie aannemer Van den Boogaard. “Die weg is voor onze wagens de snelste ontsluiting richting de Aro. Rond de spits is er op de Haarlemmerweg geen doorkomen aan.”

Of het aannemingsbedrijf nog lang

Op eigen verzoek werden de dorpen in 1921 ingelijfd door Amsterdam

kwam wonen schudde de hele dag het huis door de bussen en de treinen die langs denderden. De Velsersweg was in die tijd een van de weinige verbindingen met het noorden en het oude stationnetje lag hier om de hoek. Na de verplaatsing van het station en de aanleg van de Aro werd het een stuk rustiger, al geeft de snelweg op vijftig meter afstand behoorlijk wat hinder.”

Op het dorp lopen de belangen uiteen. Bartlema steunt het plan van de deelraad om de Sloterdijkerweg, die onderaan de dijk loopt, af te sluiten voor doorgaand verkeer. Hij droomt al van een parkachtige omgeving “met een waterpartij en

in Sloterdijk kan blijven is de vraag. De stadsdeelwethouder peinst over verandering van het bestemmingsplan van het gebied. “Gebouwd wordt er in elk geval niet meer, maar uiteindelijk zullen we er ook aan moeten gaan denken om de gemengde functie los

De 29-jarige Jerôme is een van de bewoners van een HAT- eenheid in het voormalig Wees- en Armenhuis in de Akerpolderstraat in Sloten



Foto Katrien Mulder



maar een derde van de ruim zeshonderd woningen particulier bezit. Wel is inmiddels in het kader van het Volkshuisvestingsplan begonnen met de verkoop van huurwoningen. En enkele jaren terug werden nog eens twaalf koopappartementen aan de rand van het dorp gebouwd.

Woningbedrijf Amsterdam voerde onlangs een woningbehoefteonderzoek uit in Driemond, dat overigens pas in de jaren zeventig officieel Amsterdams grondgebied werd. Witkamp: "Uit dat onderzoek bleek dat we woningen te kort komen voor ouderen en starters. Veel jongeren willen graag op het dorp blijven, maar dat is nu vaak onmogelijk. We zijn met het stadsdeel in gesprek om te kijken of er nog gebouwd kan worden. Maar er is nog maar plaats voor hooguit vijftig woningen."

Door zijn redelijk geïsoleerde ligging hebben in Driemond de slager en de kruidenier de concurrentie van grote supermarkten in de omgeving overleefd. Ook dat is vrij uniek: in de andere Amsterdamse dorpen hebben de kleine winkeliers al jaren geleden het veld moeten ruimen. En het dorp heeft een bruisend verenigingsleven, al dreigt daar nu een beetje de klad in te komen door het gebrek aan een goede accommodatie. Maar de oplossing is nabij: de Cornelis Jetschesschool mag na vijftig jaar nieuwbouw plegen en plannen voor een multifunctioneel gebouw dat het kloppende hart van het dorp moet worden liggen bij stadsdeel Zuid-

oost.

Anders dan andere Amsterdamse dorpingen zijn de Driemonders niet bang voor de oprukkende stad. Het dorp ligt ingeklemd tussen de riviertjes Gaasp en Gein en het Amsterdam-Rijnkanaal. Deze natuurlijke buffer - onderdeel van Groengebied Amstelland - zal Driemond beschermen, meent Witkamp.

Symbolische strijd

De slag om het drie hectare grote weilandje de Vrije Geer in het dorpje Sloten heeft iets weg van de strijd van de Gallische dorpingen die zich met hand en tand verzetten tegen de Romeinen. Nadat het dorp al ingesloten was geraakt door de nieuwbouwwijken Nieuw-Sloten en De Aker, wisten de dorpingen onder aanvoering van de inmiddels overleden P. Hans Frankfurter te voorkomen dat het laatste stukje groen werd opge-

De slag om de Vrije Geer had iets weg van de strijd van de Gallische dorpingen tegen de Romeinen

offerd voor woningbouw en het doortrekken van tramlijn 2 richting De Aker. De ongeveer twaalfhonderd dorpingen werden gesteund door een meerderheid van de Amsterdamse bevolking die in een referendum in 1995 tegen bebouwing van de Vrije Geer stemde.

In mei werd de strijd officieel bezegeld met de opening van Natuurpark Vrije Geer. Het is een symbo-

Opening van 'De Vrije Geer' door acteur Gregor Frenkel Frank. De ongeveer twaalfhonderd bewoners van Sloten wisten in 1995 via een stedelijk referendum bebouwing tegen te houden. Het weilandgebied is nu een natuurpark.

lische overwinning: nog steeds wordt het dorpje en zijn omgeving bedreigd door de uitdijende stad. Voorzitter van dorpsraad Sloten-Oud Osdorp, Ger Castelijns: "Er wordt van alle kanten geaasd op het landelijk gebied. Zo is er het voornemen een bedrijventerrein te bouwen in de Osdorper Bovenpolder. Dat moet weer ontsloten worden via de Westrandweg. En ook Schiphol voert de druk op het landelijk gebied steeds verder op. We moeten voortdurend iedere beweging in de gaten houden, anders blijft er geen stukje groen meer over."

Wat het dorp zelf betreft: de zeer hoge huizenprijzen maken het voor de dorpsbewoners erg aantrekkelijk om hun woning te verkopen. Er is dan ook nogal wat verloop en volgens Castelijns heeft bijna iedere nieuwkomer er een handje van de bestaande woningen zodanig te renoveren dat er weinig overblijft van de karakteristieke bebouwing. Sommigen gaan zelfs over tot volledige sloop.

Er staan ook op dit moment weer een paar grote woningen te koop, zoals een voormalige pastorie en een notariswoning. Volgens Jan Barnhorn van makelaarskantoor Barnhorn/Vermeer zijn vooral dat soort woningen zeer gewild. "In die dorpskernen gaat het vaak om woningen van voor 1920 en daar hoeft je geen erfpacht voor te betalen. Maar voor zo'n karakteristieke woning betaal je natuurlijk wel

een prijs. Negen ton euro is geen uitzondering." Er staat nu meer te koop dan in andere jaren, weet Barnhorn. "In de dorpen rond Schiphol wonen veel mensen die voor hun werk afhankelijk zijn van de luchthaven. Nu in die bedrijfstak de klad komt, willen ze hun huis kwijt. En het duurt nu misschien wat langer; maar mijn ervaring is dat er altijd mensen zijn die hun grachtenpand graag verruilen voor een riante dorpswoning met een tuin en een parkeerplaats voor de deur."

Hoewel er volgens Castelijns ook in Sloten een tekort is aan goedkope huurwoningen voor starters, is er wel gezorgd voor jongerenhuisvesting in het voormalig Weesen Armenhuis. Via een speciale regeling krijgen jongeren uit Sloten-Oud Osdorp voorrang voor een van de HAT-eenheden in de Akerpolderstraat.

De Amsterdamse Raad voor de Monumentenzorg (ARM) adviseerde eind vorig jaar om Sloten de status beschermd stadsgezicht te geven. Dit gebeurde naar aanleiding van een Cultuurhistorische Verkenning, een initiatief van stadsdeel Osdorp. Wanneer de Rijksdienst voor de Monumentenzorg dit advies van de ARM overneemt, zal Sloten zich in de toekomst misschien met meer succes kunnen weren tegen ingrijpende veranderingen van het dorp.

"We doen er alles aan om Sloten een echt dorp te laten zijn met een actief verenigingsleven. Maar met de oprukkende stad en de vele nieuwkomers valt dat niet altijd mee. Toch is het nog steeds zo dat de meeste mensen elkaar nog kennen en groeten op straat. Die dorps sfeer willen we graag behouden," zegt Castelijns, waarmee hij de wens verwoordt van de meeste inwoners van de Amsterdamse dorpen. ■



Stad in



Stad uit

AMSTERDAM IN BEELD

Huurders en verhuurders botsen over 'eerlijker' huurstelsel

Scheefwonen en marktconforme

Dit voorjaar kwamen huurdersorganisaties in het geweer tegen plannen voor de aanpak van 'scheefwoners' die uit de mislukte formatieonderhandelingen tussen CDA en PvdA lekten. De rook rond het scheefwonersuraagstuk is opgetrokken, maar de discussie rond het huurprijzenbeleid is niet verstomd. Verhuurdersorganisaties als Aedes en IVBN blijven aandringen aan 'eerlijker' en meer marktconforme huren. De Woonbond zet zich schrap.

Johan van der Tol

Jens Roep is een scheefwoner. Een vluchtig rekensommetje leert dat hij zo'n 15 procent van zijn netto-inkomen kwijt is aan huur. En dat voor een circa 65 vierkante meter grote, goed onderhouden etagewoning uit de jaren tachtig van de vorige eeuw. De woning biedt vrij uitzicht over een pittoreske gracht in het gezellige stadsdeel Oud-West, zou een makelaar nog toevoegen. Roep, beleidsambtenaar bij de gemeente Amsterdam, begrijpt dat het niet de bedoeling kan zijn dat hij met zijn bovenmodale inkomen op een goedkope woning zit. Maar een

huis kopen vindt hij teveel "gedoe" en een duurdere huurwoning heeft hij nooit overwogen.

Mogelijk komt daar na 1 juli 2005 verandering in, als hij wordt geconfronteerd met fikse huurverhogingen die huiseigenaren willen doorvoeren om de huur meer marktgericht te maken. Huurverhogingen die volgens de Woonbond voor veel mensen moeilijk op te brengen zullen zijn. De bond laakt de houding van de corporaties, die afwillen van het huidige beleid waarbij de huur geheel of grotendeels de inflatie volgt.

Aedes: de corporaties laten een miljard euro in de markt liggen met de kunstmatig lage huren

In de varkenscyclus van het huurbeleid is de ophef over scheefwonen en te lage huren een ongeveer tienjaarlijks terugkerend verschijnsel. De voorlaatste keer was

het toenmalig staatssecretaris Heerma die zich er eind jaren tachtig druk over maakte. Heerma's nota Volkshuisvesting in de Jaren Negentig beoogde een beleid waarbij de huurprijzen aan het eind van het decennium meer kostendekkend zouden zijn. En inderdaad stegen de huren van vrijwel alle huizen in de eerste helft van de jaren negentig met zo'n 4,5 tot 6 procent per jaar. In de tweede helft van het decennium liep de gemiddelde huurstijging terug naar minder dan vier procent. Vanaf 1995 werden de huren gedifferentieer-

der verhoogd. Er was meer aandacht voor gebieden die in aanmerking kwamen voor stedelijke vernieuwing en de gedachte overheerste dat de iets rijkere bewoners niet uit die gebieden moesten worden gejaagd met al te grote huurverhogingen. Dit streven heeft geleid tot meer scheefwoners, die op de huidige gespannen woningmarkt trouwens vaak nergens naartoe kunnen.

De meest recente, onder Paars II gemaakte afspraken over jaarlijkse huurstijgingen voorzien in een zekere inhaalslag bij de allergeedkoopste woningen. Die mogen jaarlijks maximaal 2 procent duurder worden, bovenop het inflatieniveau gemiddeld over vijf jaar. Maar de meeste huren mogen slechts het met het inflatiepercentage worden verhoogd. De regeling kwam tot stand na advies van de Commissie Huurbeleid, ook wel Commissie Vermeulen genoemd, waarin huurders en verhuurders onderhandelingen voeren. Een van de partijen, de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed (IVBN), steunde



huren

het advies van de commissie overigens niet. De institutionele beleggers hebben nauwelijks heel goedkope woningen, maar zo'n 75% van hun bezit valt onder het huurprijsbeleid van de overheid. IVBN is fel tegen een puur inflatievolgend beleid. IVBN-directeur Frank van Blokland: "Onze kosten aan zaken als gemeentelijke leges en woningonderhoud stijgen sneller dan de inflatie. Dat geldt ook voor de nieuwbouwkosten, terwijl er al grote onrendabele toppen zijn om te investeren in nieuwe goedkope huurwoningen."

Na de komst vorig jaar van het kabinet Balkenende I zetten ook de corporaties en brancheorganisatie Aedes zich luidruchtig af tegen het inflatievolgend huurbeleid, vertelt woordvoerder Hans Roseboom van de Woonbond. Het tumult brak goed los toen de Aedes-ledenraad eind november "de grote noodzaak" onderschreef "om snel tot eerlijker huurprijzen te komen". Aedes-directeur Peter Boerenfijn licht het standpunt nog eens toe: "We geven mensen die best meer kunnen betalen een verkapte subsidie. Daarmee creëren we vraag naar deze woningen, terwijl we juist de doorstroming moeten bevorderen. Daarom moeten we én de huren meer marktgericht maken én tegelijkertijd meer kwaliteit bijbouwen. Zo ontstaat er een evenwicht in prijsvorming tussen de bestaande voorraad en nieuwbouw. De relatief grote prijsverschillen van nu vormen dan geen belemmering meer om door te stromen." Aedes wil dat haar leden de mogelijkheid krijgen de huren maximaal met 3 procent bovenop de inflatie te verhogen, terwijl de IVBN tevreden is met een marge van 2 procent.

De Woonbond is niet onder de indruk van het doorstroomargument: "Laat de corporaties eerst

maar betaalbare woningen gaan bouwen. Die middengroepen, die meer zouden moeten betalen, of anders zouden moeten doorstromen, kunnen nergens naartoe. Een koophuis is onbetaalbaar voor ze", aldus Roseboom. En de subsidiëring van de huizenbezitters door middel van de hypotheekrenteaftrek wordt ook niet echt aangepakt, zegt hij, terwijl die prijsopdrijvend en dus ook marktverstorend werkt.

Daarbij, zegt Roseboom, hebben corporaties een vermogenssurplus van 10 miljard euro waarmee ze al hun taken makkelijk kunnen vervullen. Ook het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting is die mening toegedaan. Boerenfijn: "Dat geld is nog niet verdiend; het is toekomstige verdien capaciteit". Dat vermogen stelt de corporaties wel in staat geld te lenen, maar geleend kapitaal kost geld. Voor een gezonde bedrijfsvoering is het beter te investeren met geld dat je verdient, in plaats van met kredieten, zo menen de corporaties.

Puntensysteem

De corporaties willen ook dat het aloude woningwaarderingssysteem (WWS), oftewel het puntensysteem, wordt aangepast, zodat de marktwerking er meer in tot uitdrukking komt. "Als je in Amsterdam en Delfzijl dezelfde flat hebt staan, dan krijgen ze evenveel punten volgens het WWS. Maar die in Amsterdam is natuurlijk veel meer in trek dan die in Delfzijl", legt Boerenfijn uit. Voor die in Amsterdam zou daarom een veel hogere maximaal redelijke huur kunnen gelden. Een afgeleide van de woz-waarde (waarde voor de Wet Onroerende-Zaakbelasting) zou volgens Aedes in het nieuwe stelsel als correctiefactor kunnen dienen. Ook de Amsterdamse Federatie

ZO ZIT HET

Huurinkomsten

De gemiddelde kale huur van een Amsterdamse woning in de sociale sector (huren tot € 565,44) bedroeg op 1 januari 295 euro. Dat is 73 % van de gemiddeld maximaal redelijke huur van alle 206.234 huurwoningen in dit segment. Jaarlijks genereren deze woningen een huursom van 730 miljoen euro.

Gemiddelde huur*	Gem. % van max. redelijk	Perc. verdeling woningen onder de max. huurgrens (€ 565,44)**		
		<60% max. red.	60%-90%	>90%
€ 295	73 %	8	87	5

*Inclusief onzelfstandige eenheden

** exclusief onzelfstandige eenheden

Bron: jaarboek 2003 Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (te verschijnen), situatie per 1 januari 2003

Overmaat

Het scheefwonen in Amsterdam hangt nauw samen met de zogeheten overmaat aan goedkope (tot 339 euro) en betaalbare woningen (339 tot 522 euro). In 2001 waren er 90 duizend van deze woningen meer dan huishoudens in de doelgroep (met een inkomen tot de ziekenfondsgrens) - een overmaat van 67 procent. (zie woonbarometer maart 2002)

Goedkope scheefheid

De meeste scheefwoners wonen volgens het rapport Wonen in Amsterdam 2001 vooral binnen de ring. In stadsdelen als Centrum, Westerpark, Oud-West en Oud-Zuid zou het percentage rond de 40 liggen. Berekenen we echter de buurten waar relatief het meest scheef wordt gewoond dat vinden we Landelijk Noord, het Oostelijk Havengebied, op de burgwallen, Buitenveldert West en Driemond. Maar wat is eigenlijk scheef wonen? Zie voor de verschillende interpretaties de Woonbarometer van dit nummer op pagina 32.



voor Woningcorporaties is voorstander van het meenemen van deze regionale verschillen in de waardebeoordeling. "De huren in Amsterdam zijn uitgedrukt als percentage van de maximale huur

gemiddeld iets hoger dan landelijk, maar als je kijkt naar de populariteit van veel wijken en buurten binnen de ring in Amsterdam, zijn de huren van veel woningen veel te laag. Het is niet voor niets

dat in sommige wijken naar schatting 20% van de woningen illegaal wordt doorverhuurd, vaak tegen woekerprijzen”, aldus Hans van Harten, directeur van de Amsterdamse Federatie.

De Woonbond stemt ermee in om ook de gewildheid van een woning tot uitdrukking te laten komen in de huurprijs, maar dan het liefst onder voorwaarde dat gemeenten, verhuurders en huurders plaatselijk vaststellen welke factoren daarbij moeten worden meegewogen en hoe zwaar. “De Woonbond wil het neutraal doen: als bepaalde huren omhoog gaan, zouden andere weer omlaag moeten. En dat kan niet”, aldus Boerenfijn.

Aedes heeft uitgerekend dat de corporaties zeker een miljard euro ‘in de markt laten liggen’ met de kunstmatig lage huren. Dat geld zouden ze goed kunnen gebruiken. Ze hebben al voorgesteld om de helft van het bedrag voor huursubsidies te gebruiken. Zo zouden mensen die nu huursubsidie krijgen in het nieuwe stelsel kunnen worden ontzien, zonder dat het de overheid meer geld kost. Minima zouden een korting kunnen krijgen op de huur.

“Aedes gaat ervan uit dat iedereen met een inkomen boven modaal (29.500 euro bruto per jaar, jvdt) een markthuurler kan betalen, maar dat is niet zo”, aldus Roseboom van de Woonbond. Volgens de bond overdrijft Aedes de scheefwoningproblematiek: het gaat niet om 700 tot 900 duizend mensen zoals door de brancheorganisatie wordt gesuggereerd. Ten hoogste 170 duizend mensen met een inkomen van anderhalf keer modaal of meer wonen volgens de bond in goedkope woningen (tot 339 euro). Tweederde deel daarvan verdient minder dan twee keer modaal. André Buys van het onderzoeksbureau Rigo beaamt dat de



Hans van Harten, directeur van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties: “Als je kijkt naar de populariteit van veel wijken en buurten binnen de ring in Amsterdam, zijn de huren van veel woningen veel te laag.”

groep met een riant inkomen die in een goedkope woning zit, betrekkelijk klein is. “Volgens de definitie van VROM woon je al snel te goedkoop”, aldus Buys. Hij noemt het een illusie dat het scheefwonen uit te bannen is, omdat het om een ‘natuurlijke fase’ in de wooncarrière gaat.

Scheefwoner Jens Roep is best bereid “als een soort aflaat” meer te betalen voor zijn woning, maar aan het rijk, niet aan huiseigenaar AWW. Roep deelt de zorg van de Woonbond over de inkomensgroep die net niet in aanmerking komt voor huursubsidie. “Die wordt dan wel erg hard gepakt als alle huren meer marktgericht worden.” Daarom zou de huur meer

naar inkomensgroep moeten worden gedifferentieerd. “Maar de huiseigenaar hoeft niet te weten hoeveel ik verdien. Het moet, net als de huursubsidie, via de overheid lopen.”

De corporaties willen ook helemaal geen inzage in de loonstrookjes van hun klanten. Ze zijn tegen

“Die middengroepen kunnen nergens naartoe”

inkomenshuren, omdat ze zich daarmee onbevoegd op het terrein van het inkomensbeleid zouden begeven. Maar ze zijn ook faliekant tegen de huurdersbelasting die Roep doorgevoerd zou willen zien. Daarmee bestaat volgens de corporaties de kans dat het geld naar andere zaken gaat dan volkshuisvesting. Het vermogen en inkomsten van de corporaties zijn

maatschappelijk gebonden, maar het gaat niet om maatschappelijk kapitaal, stelt Aedes.

Twee huren voor één woning?

Vooruitlopend op een nieuw stelsel experimenteert de Rotterdamse corporatie Woonbron-Maasoevers al met woningen die met twee verschillende huren worden aangeboden. Nieuwe huurders die meer dan 30.700 euro verdienen, betalen een maximaal geharmoniseerde huur; dus 100 procent van maximaal redelijk (in Amsterdam ligt de huur na harmonisatie doorgaans tussen de 90 en 100 procent). Huurders onder die grens krijgen een korting tot 30 procent. De regeling maakt deel uit van een experiment waarbij iedereen, met uitzondering van groepen als medische en stadsvernieuwingsurgente, door middel van loting een zelfde kans maakt op een woning van Woonbron.

De Commissie Huurbeleid had afgelopen voorjaar met een advies zullen komen over een nieuw huurprijsstelsel per 1 juli 2005. Verwacht wordt dat de nieuwe VROM-minister Sybilla Dekker zelf een regeling vaststelt als de partijen er niet uitkomen, met de kans dat het een stelsel wordt waarmee slechts één of geen van de partijen tevreden is. Huurders en verhuurders willen inhoudelijk weinig kwijt over het overleg, maar duidelijk is dat ze bij het ter perse gaan van deze NUL20 nog ver van elkaar verwijderd zijn. ■

Bang voor de Burger?

Marcel Kastein, Ellen van Vossen

De auteurs zijn beiden werkzaam bij De Regie, een Amsterdams adviesbureau (1996) dat is gespecialiseerd in particulier opdrachtgeverschap en consumentgericht bouwen. Voor meer informatie zie www.dereg.nl. Op deze site treft u onder andere een uitgebreide brochure over het thema Particulier Opdrachtgeverschap en Stedelijke Vernieuwing aan. Belangstellenden die de driemaandelijks digitale nieuwsbrief over particulier opdrachtgeverschap willen ontvangen, kunnen zich via de website aanmelden.

De gemeente Amsterdam heeft een naam op te houden waar het gaat om beleid en regelgeving in de woningbouw. Maar voor allerlei eigentijdse ideeën, wensen en behoeften van actieve burgers maakt zij nauwelijks ruimte. In de forumbijdrage van Chris Stelder (De zekere weg naar stagnatie, juli 2002) wordt nog eens treffend verwoord hoe afhoudend een gemeente als Amsterdam (en kennelijk ook de corporatie van Stelder in Zaandam) zich naar burgers opstelt die zelf vorm en inhoud willen geven aan hun wijze van bouwen en wonen. In zijn artikel wemelt het van de beren op de weg. Particulier Opdrachtgeverschap wordt gepresenteerd als het synoniem voor Murphy's Law, een vorm van bouwen met een probleemgarantie. Zijn pleidooi om het woningtekort op te lossen door het opvoeren van het bouwtempo en de consument bij voorkeur als toeschouwer aan de zijlijn te laten staan, gaat ons inziens voorbij aan één van de hoofddoelstellingen uit de Nota: 'Mensen, wensen, wonen', het ombuigen van een aanbodgestuurde naar vraaggestuurde woningmarkt. Hij blijkt ook slecht geïnformeerd over de ontwikkelingen die het fenomeen particulier opdrachtgeverschap het laatste decennium heeft doorgemaakt.

Een recente verkenning van RIGO* toont aan dat Amsterdam de komende periode veel ruimte zou kunnen bieden aan particulier opdrachtgeverschap. Enkele hoopvolle ontwikkelingen zoals de Scheepstimmermanstraat en Steigereiland daargelaten, wordt pijnlijk duidelijk dat de inspanningen van de gemeente daar schril tegen afsteken. Wij kunnen ons niet aan de indruk onttrekken dat de gemeente zich blijft verschuilen

achter haar eigen beleid, zijn vele ingewikkelde regels en zijn afspraken binnen het bekende ons-kent-ons netwerk.

Amsterdam, de vernieuwende stad die zo graag de creatieve stad van de grote gebaren en statements wil zijn, wanneer geef je de burger weer eens echt de ruimte? Omvangrijke projecten met een duidelijke visie op de toegevoegde waarde van particulier opdrachtgeverschap, zoals de Grachten gordel, zijn wereldwijd in trek maar bij de gemeente zelf kennelijk helemaal in de vergetelheid geraakt.

Er moet maar eens afgerekend worden met de hardnekkige overtuiging dat een leger van ambtenaren, supervisors en coördinatoren ingezet moet worden om de burger te behoeden voor knutselwerk en logistieke rampen. Er zijn slimmere wegen om de kwaliteit te waarborgen. En dan die eenzijdige beeldvorming. Het bouwen van een vrijstaande woning op een vrije kavel is het stereotype beeld van particulier opdrachtgeverschap. Wie nog steeds in die termen denkt, zoals Stelder, is om begrijpelijke redenen sceptisch over de mogelijkheden in de stad. Maar inmiddels zijn er allerlei georganiseerde vormen van particulier opdrachtgeverschap, die zich juist uitstekend lenen voor toepassing in een stedelijke omgeving.

Particulier opdrachtgeverschap zou bijvoorbeeld wel eens de oplossing kunnen zijn ter voorkoming van de situatie die zich nu al manifesteert in het luxe segment van de Amsterdamse woningmarkt, de onverkoopbaarheid van woningen. Als de ontwikkelaars de toekomstige bewoners eerder

Wilt u reageren op deze mening? Ga naar ons discussieforum op www.nul20.nl

benaderen en meer maatwerk leveren, snijdt het mes aan twee kanten. Dit hoeft niet tot consumentgericht bouwen beperkt te blijven; er kunnen ook verdergaande vormen van samenwerking worden aangegaan die wel de essentie van particulier opdrachtgeverschap raken.

Adri Duivesteijn plaatst in het januarinumnummer van nul20 terecht vraagtekens bij de grootschalige aanpak van stedelijke vernieuwingsgebieden. Juist in wijken waar grootschaligheid en gebrek aan variatie motieven zijn om de hele zaak op de schop te nemen, loert het risico van het toevoegen van een nieuwe laag anonieme een-tonigheid. In onze optiek is het terugbrengen van de menselijke maat in de aanpak en het geven van ruimte aan lokale initiatieven, door middel van georganiseerde vormen van particulier opdrachtgeverschap een geschikte manier om de betrokkenheid van bewoners bij hun woning en woonomgeving te verbeteren. Het nemen van eigen verantwoordelijkheid is essentieel. Deze verantwoordelijkheid moet de bewoners ook worden gegund. De projecten kunnen een aanzet geven tot een grotere productdifferentiatie, meer mogelijkheden genereren tot het maken van een wooncarrière en een voorbeeldfunctie vervullen naar andere bewoners. De horizon van alle mogelijkheden die particulier opdrachtgeverschap in zich heeft is nog lang niet in zicht. ■

* Particulier Opdrachtgeverschap in de vier grote steden: verkenning van de mogelijkheden tot 2010 (RIGO 2002) i.o.v. Ministerie van VROM, DG Wonen.

Sjoerd Soeters: van architect tot supervisor

“De Europese stad is actueler

Architect Sjoerd Soeters van Bureau Soeters, Van Eldonk en Ponc herontwikkelt de komende jaren de stadscentra van Amsterdam Noord en Zaandam. Van architect tot supervisor: Soeters ontwerpt steeds minder gebouwen en steeds meer programma's. De stad is volgens hem helemaal terug en de traditionele Europese stad is actueler dan ooit. Intieme binnensteden op de schaal van de voetganger. Zijn theorie is dat de behoeften van de mens in al die eeuwen niet ontzettend zijn veranderd. “In de architectuur is de laatste tien jaar heel veel onzin verkocht; is er nodeloos complexiteit gezocht omdat het hip was.”

Fred van der Molen

Informatie over projecten van het bureau van Sjoerd Soeters op www.soetersvaneldonkponc.nl

“Ik ben opgeleid als architect. Maar je merkt gaandeweg dat het ontwerpen van losse gebouwen zijn beperkingen heeft. Gebouwen krijgen alleen maar betekenis door de manier waarop ze in hun omgeving staan en daar onderdeel van uitmaken. Je wilt dan ook meer van die omgeving beheersen, je wilt dat gebouwen zin hebben in een stedelijk landschap. Die interesse is misschien gewekt vanaf het moment dat ik in de Amsterdamse welstandscommissie zat en al die bouwplannen langs zag komen en dacht: mijn God, hoe moet dit samen ooit wat worden? Dat was in een tijd dat veel architecten volstrekt alleen met hun eigen product, hun eigen wereldwonder, bezig waren. Dat is overigens niet helemaal voorbij. Een jaar of vijftien geleden werd ik voor het eerst betrokken bij grote stedenbouwkundige plannen. De Resident in Den Haag, het gebied waar later het ministerie van Volksgezondheid is gebouwd. Dat heette geïntegreerde gebiedsontwikkeling. Oftewel: hoe kun je in een beperkt oppervlak in de bestaande stad een groot programma samenbrengen. Dat is iets heel anders dan een aantal architecten uitnodigen elk hun eigen gebouw te ontwerpen. Min of meer in dezelfde periode raakte ik betrokken bij de herstructurering van de Nijmeegse binnenstad en het Java-eiland in Amster-

dam. Bij die projecten werd eerst een masterplan gemaakt dat als basis diende voor deelplannen die verschillende architecten uitwerkten. In die projecten werd ik uiteindelijk ook supervisor en begon ik architecten te begeleiden. Dat is nu een behoorlijk deel van het werk van ons bureau geworden. We zitten in heel veel masterplannen en begeleidingsprocessen. We zijn dus vooral geïnteresseerd in het maken van gebouwen in een stedelijk verband.”

De stad is terug

“Het is heel hip geweest om te beweren dat de stad in zijn huidige vorm volstrekt verouderd is. Met het internet en mobiele apparatuur zou de mens wel een leukere plek weten om te werken. Maar volgens mij is de Europese stad actueler dan ooit. Het is het beste model om in hoge concentraties bij elkaar te wonen en te genieten van wat de moderne beschaving heeft geleverd. Het enige waarin Nederland wat achterop is geraakt, is de infrastructuur en de parkeervoorzieningen. De steden zijn slecht bereikbaar geworden. Daardoor lopen we alsnog het risico van wat

“Wij gaan bij stedelijke centra uit van de schaal van de voetganger. Die moet het prettig vinden om er rond te lopen. Bij veel moderne stedenbouw is men uitgegaan van gebouwen los op het maaiveld en daartussen ruimte om te parkeren. Dat leidt tot onaangename situaties. Gebouwen zijn vaak te hoog en hebben weinig relatie met het openbaar gebied, dat weer veel te groot is om als openbaar te ervaren. Je ontmoet elkaar juist daar niet. Een stadshart is een ruimte omsloten door gebouwen en niet andersom.

“Moderne stedenbouwkundigen maken het liefst grote pleinen, die willen grote gebaren maken. Dat moet je niet doen. Je moet kleine pleinen en kleine straten maken. Een goede winkelstraat is 7 tot 9 meter breed. Aan een winkelstraat van 30 meter breed heb je niets, laat staan zo'n Arena-boulevard – model Piet de Bruin – van 70 meter breed. Dat is helemaal niks. Er is een Japanse theorie die zegt dat een stedelijke ruimte goed is als je elkaars gezichten nog kunt herkennen. De afstand die daarvoor geschikt is, is maximaal 24 meter. Bij alle ruimtes die groter zijn, is de

“Een goede winkelstraat is 7 tot 9 meter breed”

in Engeland en vooral Frankrijk is gebeurd: steden die binnenstebuiten klappen, grote winkelcentra en koopjesparadijzen die naar de rand trekken.

“Gelukkig is dat in Nederland nog nauwelijks het geval, maar we moeten de stad wel beter bereikbaar maken. We moeten ook in delen van de stad de schaal van de voorzieningen anders maken, waardoor je andere formules toevoegt aan wat de stad al te bieden heeft op commercieel gebied. Dat proberen we in Noord.

intimiteit van het plein weg en loop je langs elkaar heen.

“Mijn theorie is eigenlijk dat sinds Julius Caesar de mens in zijn behoeften niet ontzettend is veranderd. De manier waarop we vanaf de Middeleeuwen in steden woonden en leefden, past nog altijd erg bij ons. We willen intieme binnensteden waar de wind niet teveel vat op ons heeft. Alle oude Nederlandse binnensteden zie ik als voorbeeld. En als je dat wilt maken, moet je die maatvoering ook aanhouden. Geen lange rechte straten,

dan ooit”



maar een knikje hier en daar. Je moet elke vijftig meter verrast kunnen worden door een nieuw blikveld. Dat is oneindig veel interessanter dan de nieuwe stedenbouw die voor de auto is gemaakt en waar de voetganger zich snel verveelt. “Belangrijk is ook de relatie tussen binnen en buiten. Je moet van bin-

nen uit op straat kunnen kijken. Geen hoge gesloten gevels dus, dat maakt de straat onveilig. Het staat allemaal al in *Life and Death of American Cities* van Jacobs. Architecten weten dat ook, maar doen er vaak weinig mee.

“De architectuurachtergrond bij ons bureau maakt ons andere ste-

denbouwkundigen dan de traditionele. Die denken veel abstracter en veel meer vanuit standaard bouwkundige eenheden. Bij de nieuwe stadsharten voor Zaanstad en ook Noord, zijn we niet alleen bezig met een bebouwingsvlek, maar ook met de juiste voorwaarden om daar prettig te winkelen, te

werken en te wonen.

“Het juiste ontwerp kan het verschil maken. Neem de Marcanti-school op Marcanti-eiland. Een zeer zwarte school. We hebben daar een ontwerp voor gemaakt gericht op maximale controle. Geen gangen maar een centraal atrium en galerijen. Vanuit één punt

INTERVIEW

heb je als schoolhoofd een overzicht over de totale openbare ruimte. Dat blijkt perfect te werken.

“In de architectuur is de laatste tien jaar heel veel onzin verkocht. Is er nodeloos complexiteit gezocht omdat het hip was. Neem de woningen op Borneo/Sporenburg. Daar zijn ze er in geslaagd een hoge dichtheid in laagbouw te realiseren. Maar wat een ingewikkelde woningplattegronden met verspreide kamers en kruisende trappen. Dan kost nodeloos veel geld. Ik vrees dat die gecompliceerde woningplattegronden uiteindelijk niet lang bruikbaar zijn. Die zijn veel te specifiek. Borneo/Sporenburg is zeker hip. Maar ik zeg altijd: kijk eens over twintig jaar. Bij elk gebouw moet je wachten of het op den duur bij het echte leven past.

“Heel veel architecten denken dat ze voortdurend iets moeten maken dat nog niemand heeft gemaakt. Maar er zijn natuurlijk heel veel oude modellen die heel goed en bruikbaar zijn. De woningplattegrond is nu wel uitgekristalliseerd. Je moet proberen zo min mogelijk geld aan het binnenste van een gebouw te besteden.”

Bouwstagnatie

“Ik kan niet zeggen dat het overlegcircuit de laatste twintig jaar zoveel is toegenomen. Stedenbouwkundige plannen zijn altijd heel ingewikkeld. Ik geloof heel erg in de verschillende geluiden in zo’n planproces. Laat ieder zeggen wat hij denkt. Mijn houding is: hoe meer mensen daar goed over nadenken, hoe beter het is. Tenminste, als ze geen verborgen agenda hanteren. De doelstelling van een goede ontwikkelaar is ook voor tachtig, negentig procent overlappend met die van een gemeente, afgezien dan van de hoogte van de grondprijs en het



Bouwstagnatie?
Kijk ook eens naar de ontwikkelaars. Wij hebben de afgelopen jaren veel last gehad van kwalitatief slecht bemande projecten, mensen zonder know-how en ervaring.

aantal woningen in de sociale sector.

“Je moet wel proberen het overleg het niet te ingewikkeld te maken. Alleen mensen met een

Maar het kan zijn dat ik geluk heb gehad. Er zijn natuurlijk ook buitengewoon taaie en voortslepende projecten, maar die heb je in andere steden ook. Ik zie geen

“In de architectuur is de laatste tien jaar heel veel onzin verkocht”

duidelijk belang of bepaalde kennis moeten aan tafel zitten. Ik heb de indruk dat er in IJburg teveel lagen zijn gemaakt en dat het praatcircuit daar teveel geïnstitutionaliseerd is geraakt.

“Het is niet mijn ervaring dat de planontwikkeling in Amsterdam veel moeizamer verloopt dan elders. De ontwikkeling van het Oostelijk Havengebied verliep efficiënt en soepel. In een compacte tijd is daar toch veel gerealiseerd.

bewijs dat het in bijvoorbeeld Rotterdam veel sneller gaat. Er zijn zoveel voorschriften, regels, wetten en procedures; zoveel zaken en belangen waarmee je rekening moet houden. De kans dat een plan strandt of enkele jaren wordt opgehouden, is groot. Maar dat is in heel Nederland zo.

“Natuurlijk is niet elke ambtenaar even doortastend en capabel. Maar kijk eens naar de ontwikkelaars. Die hebben de laatste jaren

grote problemen gehad om kwalitatief goede mensen te krijgen. Die jongens kwamen bij wijze van spreken met het kaartje van Peek & Cloppenberg nog in hun colbertje op de eerste vergadering. En binnen enkele vergaderingen stond er in plaats van assistent-ontwikkelaar al adjunct-directeur op hun kaartje. Maar zonder knowhow, zonder ervaring. Daar hebben we enorm veel last van gehad. Er was de afgelopen jaren zo’n hausse, dat veel projecten slecht werden bemand. Dat leidt tot verkeerde ideeën over het budget, tot verkeerde sommen. Zulke projecten komen onherroepelijk tot stilstand. Ze roepen nu allemaal dat ze gaan herontwikkelen; maar ze hadden het ook in één keer goed kunnen doen.” ■

KennisNetwerk buigt zich over sociale pijler

‘Gluren bij de burenen’

“...niet alleen successen...leren van fouten...” Dagvoorzitter Peter Lankhorst is maar net verstaanbaar. Als de lawaaiige airco uit gaat kan de bijeenkomst van het KennisNetwerk echt beginnen. Daar zitten we dan. Enige tientallen vertegenwoordigers van corporaties, stadsdelen, bewonersorganisaties en anderen. Klaar voor de vraag: “Hoe realiseren we in samenwerking tussen overheid, maatschappelijk middenveld en bewoners een succesvolle aanpak van gebiedsvernieuwing op het sociale terrein?”

Bas Donker van Heel

Plenair – We zijn op locatie, in het Moeder Kind Centrum. Een geslaagd voorbeeld van vernieuwing in een buurt die het moeilijk heeft. Het zaaltje is benauwd. De rolluiken zijn naar beneden, de ramen gesloten. Het is merkbaar dat de aerobic-les van kort daarvoor populair is. Er blijven ondertussen mensen binnendruppelen. De bijeenkomst, aangekondigd als ‘expertmeeting’, is overtekend.

“Kijk eens buiten je wijk, je eigen organisatie”, gaat Lankhorst verder. “Maar blijf binnen Amsterdam. Je hoeft niet op werkbezoek naar Rotterdam, je vindt dezelfde voorbeelden ook in Noord. Het is een beetje gluren bij de burenen. En laten we elkaar geen mooie praatjes verkopen, maar kennis halen en brengen.”

De videobeamer flitst aan. Tijd voor

een PowerPointpresentatie. Een inleiding en drie praktijkvoorbeelden uit Amsterdam. Zo weet Erika Kuylers, projectmanager sociale pijler voor Bos en Lommer, met wat cijfers over de Kolenkitbuurt voor een pijnlijke stilte te zorgen. De problemen (werkloosheid, taalachterstand, verloedering) zijn zo groot dat de verleiding om alles te slopen en opnieuw te beginnen groot was. Toch is gekozen voor vernieuwing. Maar hoe verenig je al die doelen van de sociale, economische en fysieke pijler van de stedelijke vernieuwing? En hoe betrek je bewoners bij een proces dat tien, misschien wel vijftien jaar duurt? Je komt steeds andere groepen tegen, maar degenen die er straks komen te wonen meestal niet. Die problemen kent Stefan Steinmetz, projectleider De Banne (Noord), niet. In Bos en Lommer mogen dan geen bewonersorganisaties zijn, in Noord struikel je erover.

De eerste deelnemers - we zijn nu een uur verder - zakken onderuit. Dat ligt niet aan de verhalen, mogelijk wel aan de stoelen. De beperkt aanwezige zuurstof moet worden gedeeld met 49 anderen. Steinmetz komt onverstoord met praktische tips. Zoals: “Maak geen onderscheid tussen huidige en latere bewoners. Het gaat om bewonersperspectief sec.”

De derde spreker stelt vast dat het allemaal verdomd ingewikkeld is. Uiteindelijk besloot men in het stadsdeelkantoor van De Baarsjes om dan maar met bewoners in de Chassébuurt te gaan praten. Het woord ‘balkongesprek’ valt. Dat bleek nog niet eenvoudig. Ondertussen blijven de deelnemers – los van een enkele interruptie: “Wat kwam er concreet uit?” – gelaten luisteren.

De inleidingen staan ook op papier.

Bevragen, insteken, doorcommuniceren

Pauze - Lankhorst had al gewaarschuwd. Het centrum – ‘de trots van de Kolenkitbuurt’ - is bedoeld voor moeders en kinderen. Niet voor vaders. Het resultaat is dat er in het centrum geen herentoilet is. Een invalidentoilet blijkt in gebruik als fietsenstalling.

Groeps gesprekken – Wat plenaire niet lukt, gebeurt in kleine kring vanzelf. Kennismaking, uitwisseling, confrontatie. Sommige vragen en opmerkingen kunnen niettemin zorgen voor een *schon da* gewesengevoel: Hoe betrek je alloctonen bij een project? Antwoord: Via de moskee. Volgende vraag: Maar hoe bereik je vrouwen? Nu wordt het ingewikkeld. Er zijn nog geen pasklare antwoorden. In de Chassébuurt gebruiken ze er bijvoorbeeld de ‘spelinloop’ voor. Een wekelijkse ‘laagdrempelige inloop’ voor vrouwen. Daarnaast blijken er ‘ouderkamers’ te bestaan bij ‘voorscholen’. De plek waar we zitten is een ander voorbeeld.

Participatie, zo merkt een ander op, is vaak geïnstitutionaliseerd. Er is geen geld om dingen op korte termijn voor elkaar te krijgen. Het gesprek komt nu goed los. Er wordt bevraagd en ingestoken, doorgecommuniceerd als het nodig is. Een wat oudere deelnemer merkt op dat in de praktijk veel óver bewoners wordt besloten. Er valt een stilte.

Niet veel later gaan de stekels overeind als een vertegenwoordiger van een stadsdeel een vertegenwoordiger van een corporatie de maat neemt. “Waarom investeren jullie niet in sociale projecten? Een buurt bestaat toch niet alleen uit huizen? Jullie hebben er toch baat bij?”

Halen en brengen

Enige tijd later – Ton Bouwman, van huis uit cultureel antropoloog, is

WAT IS HET KENNISNETWERK?

De stichting KennisNetwerk zorgt sinds 2001 voor verspreiding van informatie, kennis en kunde van partijen en personen die zich inzetten voor de wijkontwikkeling in de stad. Het netwerk wil functioneren als vliegwiel voor de wijkontwikkeling en met name de sociale pijler daarvan. Thema's zijn onder meer de multiculturele wijk, leefbaarheid, buurtbeheer en samenwerken in de wijk. Leden heten ‘aandeelhouders’ (dit is bedacht voordat de beurs instortte). Bewonersorganisaties, ambtenaren van stadsdelen en diensten, projectleiders, directeuren, adviseurs, instanties, welzijnsinstellingen, woningcorporaties en andere organisaties (zoals het Amsterdams Steunpunt Wonen) buigen zich over kwesties als: “Hoe samen te leven met verschillende achtergronden en oriëntaties?” of “Hoe betrek je (alloctone) bewoners bij initiatieven rond buurtbeheer?”.

Het KennisNetwerk doet dit met rondetafelgesprekken met specialisten, consultatiecirkels voor functionarissen, een databank, een website en workshops voor starters.

Meer info: www.kennisnetwerk-amsterdam.nl

organisatie-adviseur. Het bureau Matrix Partners is de organisatorische motor achter het KennisNetwerk. Er is weliswaar een stichtingsbestuur, maar de 'aandeelhouders' (leden) bepalen de gang van zaken. Matrix faciliteert, en beschouwt 'interorganisatiele samenwerking' als haar kerncompetentie. Bouwman krijgt het er zonder haperen uit. Maar is het zo dat in Amsterdam het wiel op vele plaatsen wordt uitgevonden, dat instellingen en organisaties hun blikveld bij voorkeur vernauwen tot de eigen opdracht? "Er zijn inderdaad stadsdelen die zichzelf als *state of the art* beschouwen", zegt hij. "Niet iedereen is overtuigd van de noodzaak om kennis en kunde te delen. Er zijn instellingen die veel energie steken in het eigen functioneren. Fricie-energie noemen we dat hier." Tot meer scepsis is hij niet te verleiden. "Dit is heel leuk om te doen! Je bent bezig



formules te verzinnen om de beste overdracht te krijgen."

Precies. Is zo'n serie presentaties de beste vorm?

"Er waren teveel mensen. Zo krijg je veel input, maar weinig verwerking. Een expertmeeting moet meer zijn dan alleen maar informeren. Maar elkaar ontmoeten heeft wel degelijk een spin off."

Tijdens het groeps gesprek kwam een interessante tegenstelling aan het licht tussen een corporatie en een stadsdeel. Wat doe je daarmee?

"Daar heb ik inderdaad over nagedacht. Je ziet dat er verschillende verwachtingen bestaan over de rol die partijen spelen bij de stedelijk-

ke vernieuwing. Men bleek een beetje teleurgesteld in elkaar. Hier kunnen we een rollenspel over organiseren, op basis van cases. Ik ken een voorbeeld van een corporatie die de samenwerking met bewoners en het stadsdeel de mist in zag gaan. Voor ze het wisten zat iedereen in de loopgraven."

Bouwman schetst moeiteloos een arena met leden van het KennisNetwerk. Interventies van de mensen die het beleid uitvoeren zorgen voor onvoorspelbaarheid en vaart. Of je brengt als variabele in dat de economie terugloopt. Wat doe je dan met je financiële planning?

Ton Bouwman van Matrix Partners, de organisatorische motor achter het KennisNetwerk.

Het is nog maar een deel van zijn taak. Uit een inforonde bleek dat de aandeelhouders nog wel meer thema's willen aanpakken. De multiculturele wijk is er een van. Maar ook het functioneren van het netwerk zelf komt aan de orde. Het aandeel moet renderen. Dat roept meteen de vraag op naar de verspreiding van kennis in de 'eigen' organisatie, bijvoorbeeld na zo'n expertmeeting.

"Soms is het nog erg persoonsgebonden", beaamt Bouwman. "Maar elders zet men een verslag op het eigen intranet. Bij het Project Management Buro wordt wekelijks over de actualiteit gesproken, met alle medewerkers. Zo krijg je nieuwe inzichten in kwesties. Met andere woorden: link je kenniskringen, dan krijg je een ideaal disseminatiemodel." Overigens, alle deelnemers krijgen achteraf een mooi en informatief rapport over de bijeenkomst. ■

Platformbijeenkomst Bureau Woningbouwregie

Wie wijst nu de architect aan?

"Ik dacht dat het allang normaal was dat een opdrachtgever de architect aanwijst, en dat de gemeente of een stadsdeel hooguit een lijstje aanreikt. Is dat nog steeds anders?" Aldus richt een vertwijfelde wethouder Duco Stadig zich tot de andere aanwezigen op de bijeenkomst over 'rolverwarring' georganiseerd door Bureau Woningbouwregie. "Ja, wie weet eigenlijk hoe het zit", vraagt discussieleider Arthur Verdellen, die vorig jaar werd aangesteld als regisseur woningbouw. Evert Bartlema, portefeuillehouder Wonen in stadsdeel Westerpark: "De opdrachtgever wijst de architect aan, maar in de praktijk kun je daar een gesprek over hebben." Ook Bartlema's stadsdeel hanteert lijstjes, maar corporaties kunnen ook architecten kiezen die daar niet op staan. Volgens Wienke Bodewes, de directeur Projectontwikkeling bij Woningbedrijf Amsterdam die de kwestie aanzwengelt, kan de druk op de opdrachtgever om een voorgeselecteerde

architect te kiezen behoorlijk oplopen. Met als gevolg wrijving en vertraging.

De onduidelijkheid rond de architectenkeuze onderschrijft nog eens het openingsbetoog van Verdellen, die ervoor pleitte dat partijen bij een bouwproject van tevoren hun afzonderlijke rollen vastleggen. "Anders zit je binnen een paar weken met verschillende interpretaties." Bartlema ziet die verwarring niet zo: zijn stadsdeel is behoorlijk rolvast, al krijgt hij van zowel bewoners als corporaties het verwijt dat hij teveel partij voor de ander kiest. Dan de corporaties. "Die zijn prima in staat hun eigen weerstand te organiseren", zegt Bartlema. "Omdat geld hun belangrijkste uitgangspunt lijkt, en niet de bewoners." Hoe meer weerstand, hoe meer overleggrondes, zegt de stadsdeelbestuurder. En dat leidt tot extra voorbereidingskosten, ook voor de corporaties.

Bartlema steekt overigens ook de hand in eigen

boezem: het stadsdeel moet wat meer aan tijdsbewaking doen, niet steeds de plannen opnieuw onder de loep houden en wat minder vaak (duur extern) advies inwinnen. En het stadsdeel moet zich niet teveel bemoeien met de kwaliteit. "Je moet niet de hele wereld willen stoppen in een bouwblok van vijftien woningen", zegt Bodewes, die vervolgens opsomt welke verschillende typen woningen soms in één zo'n blokje moeten worden geperst. Gelukkig komt aan deze praktijk een einde met het eind mei door de gemeenteraad aangenomen Actieplan Woningproductie, waarin de programmering niet langer op project-, maar op stadsdeelniveau is vastgelegd. ■

De volgende platformbijeenkomst van Bureau Woningbouwregie is op 21 augustus, met als onderwerp 'Hoe krijgen we de markt weer in beweging'. Opgeven, ook voor de (digitale) nieuwsbrief van Bureau Woningbouwregie, kan met een e-mail naar: bwr@bwr.amsterdam.nl.



Domweg gelukkig,

Estafette column met reflecties
op het stedelijk leven.
Van J.C. Bloem naar Halil Gür.

De Turkse schrijver Halil Gür woont al dertig jaar in Nederland. Hij is bekend als schrijver van kinderboeken, verhalenbundels en gedichten. Zijn eerste verhalenbundel 'Gekke Mustafa en andere verhalen' kreeg in 1986 al direct de E. du Perronprijs. In laatste verhalenbundel 'Ik danste met Engelen' vertelt hij over zijn jeugdervaringen in Turkije.

... in de Rozenstraat.

Ik woon in de Jordaan, het hartje van Amsterdam. Maar toch, een stil en rustig huis. Vanaf mijn slaapkamer zie ik de halve maan van de Fatih-moskee en het kruis van de Westertoren. Ik weet me goed beschermd.

In 1974 zette ik, met rugzak, lang haar, snor en twee ogen brandend van nieuwsgierigheid, voet op Amsterdamse bodem. Als Columbus die Amerika ontdekt.

Je voelt je in een totaal vreemd land als een pasgeboren baby, als een onbeschreven blad. Je moet opnieuw leren lachen, praten en lopen. In Nederland heb ik mezelf als schrijver ontdekt. Ik verrijkte mijn leven, verruimde mijn denkbeelden.

Hier heb ik mijn eerste grote liefde leren kennen. En weer verloren. Mijn eerste verblijfsvergunning gekregen en mijn Nederlands paspoort. Mijn eerste eigen huis betrokken. Eerste boek uitgegeven. Eerste literatuurprijs gewonnen. De eerste keer als nieuwsitem het journaal gehaald. Mijn eerste toetreding tot een kunstenaarsvereniging meegemaakt. En zo is er nog heel veel meer.

Ik heb Parijs, Londen, San Francisco, New York, Los Angeles en Johannesburg gezien, in de heksenketel van Istanbul geleefd. Ik weet: Amsterdam is een dorp, een sprookjesstad, Disneyland. Een soort broekzak. Alles is op loopafstand en overzichtelijk. De voorzieningen zijn perfect; instanties staan klaar je te hulp te schieten.

Amsterdam is mijn woning, mijn eigen huis is slechts de woonkamer. Mijn bibliotheek staat vijf minuten verder op de Prinsengracht; de leestafel weer twee minuten verder bij Atheneum op het Spui. En dan is alweer de mensa van de UvA of het Crea café binnen handbereik. En naar de andere kant: zo op het Leidseplein, in cultureel café De Balie of in het Vondelpark.

In de Jordaan wonen veel beeldende kunstenaars, schrijvers en studenten. Maar het is ook een echte smeltkroes van culturen. Ik kan me elke avond trakteren op een exotische maaltijd. Italiaans, Turks, Perzisch. Naast de Fatih moskee zit snackbar Hilâl, iets verder de Griekse snackbar. Toch kook ik meestal liever zelf. Behalve als ik vlees wil eten. Dan ga ik naar Hilâl: schoon, goed en goedkoop.

Ik hou van Amsterdam. De stad stimuleert mijn schrijverschap. Het klimaat is geschikt voor mij. Als je wilt schrijven moet je veel binnen zitten. Ik schrijf nooit thuis. De stad is gelukkig vol met grote lichte cafe's met leestafels en rustige hoekjes. Daar kun je goed schrijven, ondanks de lompe obers, de vuile tafeltjes en de dure koffie.

De laatste jaren heb ik van mijn zaterdag een ritueel gemaakt. Boodschappendag! Op naar de Westermarkt. Onderweg groet ik minstens vijftien mensen. De Egyptenaar van de wasserette; de bakker, de kapper, krantenjongen, de postbode, galeriehoudster. Bij vele bekenden maak ik een praatje. Per se ga ik langs bij de Kroatische hoedenmaker, die mij zomers en 's winters van een hoed voorziet. Een levensgenieter die liefde voor de mensen uitstraalt.

Na de boodschappen is er de Island Bookshop. Daar koop ik de Milliyet, de Turkse Volkskrant. Daarmee naar café De Prins. Soms schrijf ik daar ook gedichten of lok ik Amerikaanse of Canadese toeristen uit tot een gesprek. Eén keer was er zelfs een Canadese die me kende van een interview. Zo zie je maar: je wordt gehoord uit Amsterdam.

Maar ik heb veel waardevolle dingen zien verdwijnen in die dertig jaar. Zoveel café's, ontmoetingsruimten, winkeltjes, de oude kruidenier. De mensen zijn stiller geworden.

En ook Amsterdam: heel veel fietsen van mij zijn gejat. Ik ben hier beroofd, ze hebben bij me ingebroken. De belasting heeft me ten onrechte aangeslagen. En wat een rotzooi overall.

Veel erger vind ik dat Amsterdam zijn kerken op slot doet of voor toegang laat betalen. Een kerk is een godshuis, een gebedsruimte. Gebed betekent een gesprek voeren met God; meditatie is luisteren naar God. Je mag mensen niet beroven van deze mogelijkheid. Ik zou elke dag naar de Westertoren willen om naar God te luisteren. Maar die is wel gesloten.

Toch is Amsterdam voor mij de juiste plek.

In mijn laatste boek vertel ik over de voorspellende gaven van mijn oma. Ik zou later naar een ver en waterrijk land gaan. Dat klopte. Maar mijn komst naar Amsterdam is geen toeval. Al in die eerste dagen, in die hippietijd, voelde ik mij direct thuis. Nee: kwam ik thuis. Ik herkende de grachten, ik was hier eerder geweest. Nu 'weet' ik dat ik hier ooit in een eerder leven al gewoond heb. In de 17e eeuw was ik hier koopman in specerijen en koffie aan de Herengracht. Toen verdiende ik geld geveerd met bloed. Ik kom terug als immigrant om boete te doen. Ik ken mijn straf: mijn geld omzetten in liefde. Dat is ook een bevrijding. Amsterdam is het lot dat mij is toebedeeld. ■

GEDICHT VAN J.C. BLOEM

*Natuur is voor teuredenen 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.*

Wie woont er nou scheef?

Het laatste halfjaar is de discussie over 'scheefwonen' flink opgeblaaid. Het ging dan met name om het 'probleem' dat er in goedkope huurwoningen huurders zitten met een hoger inkomen dan waarvoor ze bedoeld zijn. Los van de vraag óf dit een probleem is en wat je daar meer aan kunt doen dan de doorstroming bevorderen: welke omvang heeft het scheefwonen eigenlijk in Amsterdam? De antwoorden lopen uiteen van 13 tot 49 procent. Want wat is scheef?

Jeroen van der Veer
Fred van der Molen

De Amsterdamse Dienst Wonen hanteert de volgende definitie van goedkoop scheefwonen: huishoudens die niet behoren tot de primaire doelgroep (ten tijde van het onderzoek Wonen in Amsterdam 2001 een netto maandinkomen tot 998 euro bij alleenstaanden of 1407 euro bij meerpersoonshuishoudens), maar wel in een goedkope huurwoning (per 1-1-2001 met een kale huur tot en met 323 euro) wo-

Je kunt in plaats van de huurders ook uitgaan van de goedkope huurwoningen (tot 323 euro per maand). Van de goedkope huurwoningen werd in 2001 51% bewoond door de primaire doelgroep, 29 % door de secundaire doelgroep tot de ziekenfondsgrens, 11% door huishoudens met inkomen van de ziekenfondsgrens tot 1,5 maal modaal en 9% door hogere inkomens. Dat betekent dat bijna de helft van de goedkope huurwoningen 'scheef' wordt bewoond. Beschouwen we als goedkope scheefwoners huishoudens boven de ziekenfondsgrens die in een kernvoorraadwoning wonen, dan woont 20 procent van de huurders van goedkope huurwoningen scheef. Op onderstaand kaartje zijn de huishoudens die met een inkomen boven de ziekenfondsgrens in een goedkope huurwoning wonen, berekend als percentage van het aantal goedkope huurwoningen in dat gebied.

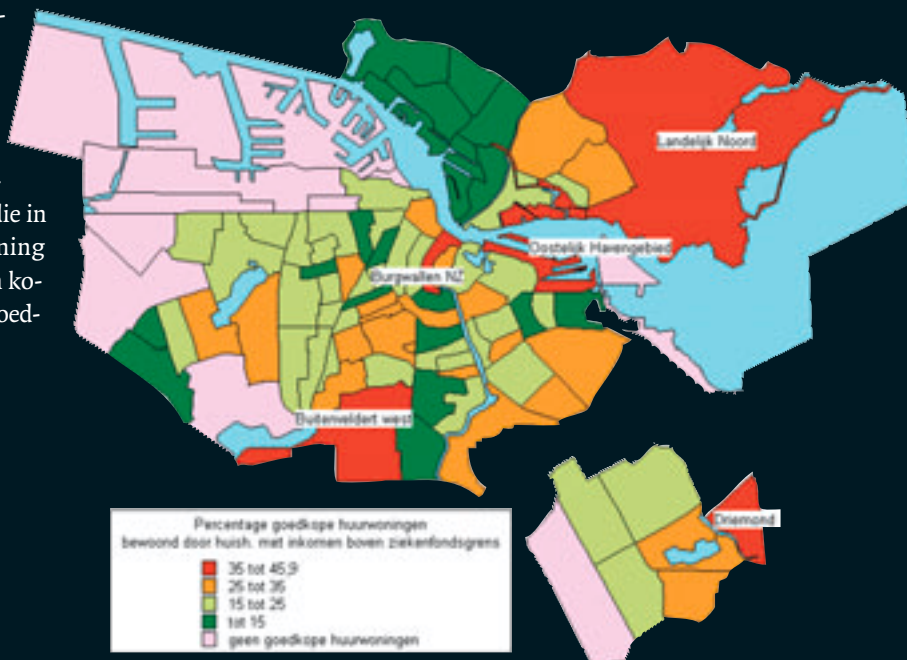
De buurten waar relatief het meest scheef wordt gewoond zijn Landelijk Noord, het Oostelijk Havengebied, de burgwallen, Buitenveldert West en Driemond. Het woord 'relatief' is hier belangrijk, want het kan hier zoals in Landelijk Noord om zeer kleine aantallen gaan, bijvoorbeeld omdat er weinig goedkope huurwoningen staan.. De meeste scheefwoners in absolute cijfers wonen volgens het rapport Wonen in Amsterdam 2001 binnen de ring: de stadsdelen Centrum, Westerpark, Oud-West en Oud Zuid. ■

GOEDKOPE SCHEEFHEID ALS PERCENTAGE VAN ALLE HUURDERS
EN ALS PERCENTAGE VAN BEWONERS VAN GOEDKOPE HUURWONINGEN

	Goedkope Scheefheid als % van alle huurders	Goedkope Scheefheid als % van goedkope huurwoningen < € 323 per 2001
Niet 'te goedkoop' bewoond	68,5	51,1
Secundaire doelgroep tot ziekenfondsgrens in goedkope huurwoningen	18,5	28,8
Ziekenfondsgrens tot 1,5 maal modaal in goedkope huurwoningen	7	10,6
Hogere inkomens in goedkope huurwoningen	6	9,4
Totaal boven primaire doelgroep	31,5	48,9
Totaal boven Ziekenfondsgrens	13	20

Bron:
Wonen in
Amsterdam, 2001

nen. Volgens het rapport 'Wonen in Amsterdam 2001' woonde in 2001 ruim 31 procent van de Amsterdamse huurders goedkoop scheef. Maar drievijfde deel (18,5 procent) daarvan had een inkomen onder de ziekenfondsgrens (de zogenoemde secundaire doelgroep). Als we de term scheefwoners alleen reserveren voor huishoudens boven de ziekenfondsgrens die in een goedkope huurwoning (kernvoorraad) wonen dan komen we uit op 13 procent 'goedkope scheefwoners'.



Kaart: Jeroen van der Veer, afwc