

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – mei 2006 #26

Parkstad deel II

Minder slopen?
Meer sociale investeringen?



Reacties op program-akkoord

Duco Stadig exit-interview



Inhoud

14 “Sloop leidt niet automatisch tot vooruitgang”



Programmakkoord:
de onderhandelingen kunnen nu echt beginnen



Afschaffen sociale
grondprijs



20.000 woningen
bouwen ...

- 4 Gemeenschappelijke ruimte **Kort nieuws**
- 8 Eerste verdieping: Onderzoek: **Politiek oud-en-nieuw**
- 8 **Reacties op het programmakkoord**
- 10 **Exit-interview Duco Stadij**
- 13 Als ik het voor het zeggen had **Helma Hellinga**
- 14 Tweede verdieping **Een andere kijk op Parkstad**
- 14 **Sloop leidt niet automatisch tot vooruitgang**
- 18 **De sociale pijler: een Amsterdamse benadering**
- 21 Derde verdieping **Wat doen we met het kansloze kantoor?**
- 24 Vierde verdieping **Onderhoud particulier woningbezit na het subsidietijdperk**
- 27 Vervolg Eerste verdieping **Portrettengalerij: de nieuwe stadsdeelwethouders' Wonen**
- 30 Forum **Outsiders op de woningmarkt**
- 32 Barometer **Grote woningen voor grote gezinnen**

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.

DEZE BOODSCHAP KOMT AAN!

Het is vanaf nu mogelijk op beperkte schaal in NUL20 te adverteren. NUL20 bereikt ruim zeven-duizend beleidsmakers, projectleiders, politici, bewonersvertegenwoordigers en andere professioneel betrokkenen bij het woonbeleid in de regio Amsterdam. Meer informatie over het plaatsen van advertenties vindt u op onze website: www.nul20.nl/adverteren

ABONNEE ADMINISTRATIE

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

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

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – mei 2006 #26



10

Exit-interview: Duco Stadig stopt met bouwen



22

Wat doen we met het kansloze kantoor?

In het volgende nummer:
het souterrain van de woningmarkt

Op sociale gronden

Met het opsplitsen van de portefeuille van Duco Stadig zijn wensen en financiële grenzen weer over twee wethouders verdeeld. Het voorraadbeleid en daarmee de ambitie de komende vier jaar 20.000 woningen in aanbouw te nemen, valt onder wethouder Herrema, terwijl Van Poelgeest over de cashpositie van het Grondbedrijf moet waken. Gezien de financiële situatie is het programmaakkoord op zijn zachtst gezegd uiterst ambitieus. Zo wil het nieuwe college op de grote uitleglocaties vasthouden aan 30 procent sociale woningbouw, terwijl gelijktijdig de sociale grondprijs wordt afgeschaft. Opvallend is dat tot die locaties ook het Shell-terrein en de Zuidas behoren. Wat betreft het Shell-terrein koerste Stadig zelfs met grondsubsidie al af op 20 procent sociaal. En dat het college ook voor de Zuidas, de duurste grond van Nederland, mikt op 30 procent sociale woningbouw is in alle opzichten verrassend: het stond namelijk niet in het gedrukte programmaakkoord.

Het nieuwe bestuur heeft de grondsubsidie van gemiddeld 33.000 euro per sociale huurwoning afgeschaft. Daarmee dicht de gemeente op eenvoudige wijze een fors deel van het nakende tekort in het Vereveningsfonds. De rekening wordt doorgeschoven naar de corporaties. Die stribbelen uiteraard luid tegen. We kunnen ervan verzekerd zijn dat we de komende tijd van beide kanten worden bestookt met complexe financiële exercities om het eigen gelijk aan

te tonen. Dat zal volgens deze lijnen verlopen. De corporatiesector betoogt dat zij op elke gebouwde sociale woning structureel 80.000 euro toe moet leggen en dus niet op de oude voet door kan gaan. De gemeente stelt dat corporaties genoeg kunnen verdienen uit de verkoop van woningen uit de oude voorraad.

Het is te hopen dat deze situatie niet leidt tot een langdurige loopgravenoorlog die de sector wederom verlamt. De corporaties zijn op aarde om betaalbare huurwoningen te bouwen en te beheren voor groepen die niet op eigen kracht aan een passende woning kunnen komen. Deze taak kunnen ze alleen op lange termijn volhouden als ze een financieel solide beleid voeren. Binnen dit kader moeten de partijen toch tot zinvolle afspraken kunnen komen. Dat vergt inschikken van beide kanten: minder subsidie leidt onvermijdelijk tot (nog) minder overheidsbemoeienis. Dat wordt nog flink wennen in de sector.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur NUL20
fred@nul20.nl

HOOFDREDACTEUR:
Fred van der Molen (fred@nul20.nl)

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

REDACTIE:
Bas Donker van Heel
Jaco Boer
Janna van Veen
Johan van der Tol (eindredactie)
Bert Pots

AAN DIT NUMMER WERKTEN MEE:
Helma Hellinga
Jan Willem Duyvendak
Stefan Metaal

REDACTIERAAD:
Arian Boersma (Dienst Wonen)
André Buys (Rigo Research)
Frank Kuipers (HA)
Michaela Hanssen (ASW)
Jan Willem Kluit (AWV)
Bas van Meggelen (AFWC)
Joop de Haan

FOTOGRAFIE Nico Boink
(tenzij anders vermeldt)
VORMGEVING Pieter Lesage
DRUK Drukkerij Stolkwijk

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

Ontwikkeling Zeeburgereiland vertraagd

4

De ontwikkeling van het Zeeburgereiland tot woningbouwlocatie is vertraagd. Voor 2010 worden hooguit zevenhonderd woningen in aanbouw genomen, zo blijkt uit het stedenbouwkundig plan voor bebouwing van het terrein van Riolzuiveringsinstallatie Oost.

De vertraging komt grotendeels voor rekening van de rioolzuiveringsinstallatie. De oude installatie wordt pas komende zomer volledig stilgelegd. Verder heeft de gemeente de ontwikkelingsstrategie gewijzigd. De bebouwing verloopt in een andere volgorde. Na het eerste deelgebied volgt de ontwikkeling van de zogeheten oostpunt. Pas daarna is bebouwing bij de Oranjesluizen voorzien.

Het eerste te bebouwen deel van het Zeeburgereiland krijgt vanaf 2009 een compact stedelijk en groen karakter. Er worden 1765 woningen gebouwd, waarvan 30 procent sociale woningbouw. Er komen veel bomen, de oevers van de waterlopen worden groen ingericht en vanuit de wijk valt te voet en op de fiets gemakkelijk een 'groen rondje' rond het eiland te maken.

Langs de IJburglaan en de Zuiderzeeweg komt gesloten bebouwing van vijf of zes hoog. Daarachter bevindt zich in het midden een sportveld. Rond dat veld komen kleine appartementengebouwen van maximaal negen bouwlagen. Aan het BuitenIJ is de bebouwing slechts vier lagen hoog. Daar is ook plek voor enige tientallen zelfbouwkavels.



Als onderdeel van de historie van het terrein blijven drie silo's behouden. De tanks hebben een diameter van 22,5 meter en een hoogte van 23 meter. Eén krijgt een culturele bestemming, de andere twee silo's mogen door een commerciële partij worden hergebruikt. [BP]

Toekomst Stedenfonds onzeker

De ontwikkeling van het Stedenfonds Amsterdam dreigt vast te lopen op ongewisheid over het toekomstige rendement. Het beleid van minister Dekker maakt het erg onduidelijk of de gewenste huren haalbaar zijn, zo verklaart directeur Hans de Haan. Uit overleg met de pensioenfondsen moet blijken of de opzet van het fonds wordt gecontinueerd.

Stedenfonds Amsterdam is het eerste beleggingsfonds in Nederland dat institutionele beleggers de mogelijkheid biedt rechtstreeks te investeren in huurwoningen. Die woningen worden op initiatief van De Key, Het Oosten en Rabo Vastgoed ontwikkeld in de prijsklasse van 600 tot 1100 euro per maand. Acht pensioenfondsen hebben daarvoor een belegging van 275 miljoen euro toegezegd.

"Minister Dekker heeft onder druk van de Kamer haar huurplannen ingrijpend aangepast. Tot 2010 is er geen sprake van grootschalige liberalisering. De woningen die wij willen bieden vallen daarvoor in het overgangsgebied. Daar geldt het woningwaarderingstelsel met een maximale opslag van 10 procent. Vervolgens is het maar de vraag of wij de kans krijgen voor onze woningen de gewenste huur te vragen."

De Haan betwijfelt bovendien of de toezegging van de minister dat bestaande afspraken worden gerespecteerd, van waarde zal blijken te zijn. "De onzekerheid is groot. We moeten daarover af-

spraken maken met de gemeente. Maar wat wil de nieuwe wethouder? Ik ken wethouder Herrema niet."

Als beleggers niet het zekere vooruitzicht hebben op een behoorlijk rendement – aanvankelijk werd voor het fonds gerekend op een rendement van 8 procent, maar dat wordt in geen geval gehaald – dan is het volgens De Haan hoogst twijfelachtig of het Stedenfonds tot bloei zal komen. "Ik ga op korte termijn met de pensioenfondsen

bespreken of ze de voorgenomen opzet willen continueren."

De eerste gevolgen zijn volgens het Stedenfonds al zichtbaar. De eerste 260 woningen die via de Eerste Amsterdamse Gebiedsonderneming worden gebouwd, komen nog gewoon voor risico van beide corporaties. Of daarna nog 1200 woningen verrijzen in Nieuw West en in de stadsdelen Oost/Watergraafsmeer en Noord durft De Haan niet te voorspellen. [BP]



Het Parkrandgebouw in Geuzenveld-Slotermeer, momenteel in aanbouw. Het Oosten wilde dit gebouw bij oplevering overdragen aan Het Stedenfonds.

Van Eesterenmuseum in Slotermeer

Stadsdeel Geuzenveld-Slotermeer gaat enkele straten in het noordelijke deel van Slotermeer aanwijzen als beschermd stadsgezicht. Rondleidingen en informatieborden in het nieuw op te richten Van Eesterenmuseum moeten bezoekers op de hoogte stellen van de cultuurhistorische waarde van de woningen en flats in Nieuw West.

Bezoekers kunnen zo meer te weten komen over de ontstaansgeschiedenis van de tuinstad. Het Van Eesterenmuseum wordt, zo verklaart een woordvoerder, geen afgesloten gebied. Bewoners blijven er



gewoon wonen. “Wel willen we dat bewoners een trots gevoel krijgen over die plek”, aldus het stadsdeel. Het openluchtmuseum moet voor 2010 worden gerealiseerd. Stedenbouwkundig ontwerper Cornelis van Eesteren (1897-1988) stond aan de wieg van het Algemeen Uitbreidingsplan van Amsterdam (AUP) uit 1934. Van Eesteren, toen werkzaam bij de gemeente Amsterdam, hanteerde ‘licht, lucht en ruimte’ als principe bij de aanleg van nieuwe woonwijken. Op basis van het AUP zijn na de oorlog de Westelijke Tuinsteden aangelegd. [BP]

Splitsen particuliere huurwoningen

In het voorjaar van 2005 heeft het college een amendement van de linkse partijen overgenomen om het splitsen van particuliere sociale huurwoningen te bevriezen. Het college besloot de laatste en vierde tranche (van september 2005 tot september 2006) vooralsnog niet vrij te geven. Besloten werd te wachten tot duidelijk zou worden welk effect het huurliberalisatiebeleid van minister Dekker zou hebben op de voorraad sociale huurwoningen. Inmiddels heeft de Kamer Dekkers voorstellen in aangepaste vorm aanvaard en is er een nieuw - links - college in Amsterdam geïnstalleerd. Wat is dat van plan met het splitsingsbeleid? Volgens een woordvoester zal het college binnenkort een besluit nemen over de stopgezette vierde tranche van 4723 woningen. Daarnaast resteert er uit de eerste drie splitsingsjaren nog een quotum van 2438 woningen.

In 2002 werd een ruimer splitsingsbeleid van kracht voor woningen beneden de huurtoeslaggrens (€ 604,72 prijspeil 1

juli 2005). Er mochten – verdeeld over vier jaar en gequoteerd per stadsdeel – in totaal 19.000 woningen worden gesplitst. Doel was het aantal koopwoningen te vergroten, meer grote woningen te creëren en de kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren. De uitwerking en aantallen variëren sterk per stadsdeel. ZuiderAmstel heeft als enige stadsdeel het beschikbare quotum over de eerste drie jaar volledig opgebruikt; in De Baarsjes werd relatief het minste gesplitst. Interessant wordt welke positie wethouder Herrema straks gaat innemen. Zijn partij was initiator van het splitsingsmoratorium. Maar als stadsdeelvoorzitter van Zeeburg was Herrema een warm pleitbezorger van het splitsingsbeleid. Hij ervaart het als een belangrijk instrument om woningen in wijken als de Indische Buurt opgeknapt te krijgen: “Met het splitsingsinstrument sla je twee vliegen in één klap: kwaliteitsverbetering én een omslag van huur naar koop”, liet hij nog optekenen in de factsheet splitsen van de Dienst Wonen, van maart 2006. [FVDM]

Gebieden	Quota tot en met het 3e jaar*	Resultaten tot 1 december 2005					
		Aantal woningen waarvoor aanvraag is ingediend	Aantal woningen waarvoor vergunning verleend	Aantal woningen waarvoor aanvraag nog in behandeling	Aantal woningen waarvoor aanvraag is afgewezen/ingetrokken	Resterend quotum op 1-12-2005	
						Resterend quotum	% van het beschikbare quotum
Amsterdam-Centrum	1.479	± 1.600	219	1.178	± 200	82	5,5 %
Westerpark	1.326	± 1.290	559	663	±70	104	7,8 %
Oud-West	2.139	—	428	1.540	—	171	8,0 %
Zeeburg	510	± 460	129	292	± 40	89	17,4 %
Bos en Lommer	1.469	1.272	432	660	180	377	25,7 %
De Baarsjes	1.963	1.567	443	661	463	859	43,7 %
Oost/Watergraafsmeer	965	629	157	445	27	363	37,6 %
Amsterdam Oud Zuid	3.350	5.474	1.719	1.631	2.124	393	10,5 %
Zuideramstel	683	2.066	414	269	1.383	0	0,0 %
Totaal	14.277	—	4.500	7.339	—	2.438	17,1 %

* Doordat het 4e jaarquotum niet is uitgegeven dreigde in Westerpark en in Oud-West enkele langlopende plannen voor complexgewijze aanpak te stagneren. Het College is daarom akkoord gegaan met het aanbod van stadsdeel Oost/Watergraafsmeer om tijdelijk een deel van haar quotum (90 + 60) aan Westerpark en Oud-West ter beschikking te stellen.

Ymere steunt kleine buurtinitiatieven

Actieve buurtbewoners in Amsterdam-Oost gaan via vier kleinschalige projecten hun woonomgeving verfraaien. Zij krijgen daarbij steun van hun eigen verhuurder Ymere Wonen. Dat is het eerste resultaat van het begin dit jaar opgerichte Bewonersnetwerk, een organisatie van bewoners van woningen van Ymere in de stadsdelen Oost/Watergraafsmeer en Zeeburg. Zestig bewoners gingen vorige maand met elkaar in competitie. Ze leverden een scala aan ideeën om de buurt leefbaarder te maken. Vier voorstellen zijn vervolgens uitgekozen om te worden gerealiseerd. Het voorstel ‘De buurt door een etalageruit’ van een groep jonge bewoners uit de Transvaal won glansrijk. Het idee is om nog voor de zomer van etalages die nu rommelig of dicht getimmerd zijn, doorkijkjes te maken van wat zich achter de gevel afspeelt. Ondernemers, buurtbewoners en instellingen worden uitgenodigd de etalage fraai aan te kleden. Zo kan de buurt transparanter en gezelliger worden en neemt gevoel van onveiligheid mogelijk af, zo verwachten de initiatiefnemers.

Verder mogen bewoners in de Indische Buurt een reizende party-tent kopen om laagdrempelige straatontmoetingen te organiseren. Bewoners van het Joubertplein krijgen van Ymere steun bij de oprichting van een buurtvereniging, die ervoor gaat zorgen dat de overlast door hangjongeren vermindert. En bewoners uit Oost/Watergraafsmeer worden in staat gesteld promotie te maken voor een film met portretten van kinderen uit de buurt. [BP]

Rectificatie

In het vorige nummer werd in het artikel ‘De kernvoorraad voorbij’ gemeld dat de gemeentelijke beleids-overeenkomsten jaarlijks worden afgesloten tussen gemeente en corporaties. Dit is niet volledig. De Huurdersvereniging Amsterdam en de stadsdelen zijn ook partij.

Eén loket voor huurdersbelangen in Oud Zuid

De verschillende organisaties in Oud Zuid die opkomen voor huurdersbelangen hebben zich officieel verenigd in het Wijksteunpunt Wonen Oud-Zuid. De wijkcentra, huurdersverenigingen, huurteams en woonsprekuren denken daarmee de belangen van huurders professioneler en efficiënter te kunnen behartigen.

De samenbundeling is twee jaar voorbereid. Samengaan van de verschillende huurteams bleek in de praktijk veel winst op te leveren, waarna de organisaties bij het stadsdeel aanklopten voor ondersteuning bij het opzetten van één aanspreekpunt. Het stadsdeelbestuur was welwillend, maar stelde wel eisen aan de nauwere samenwerking. Zo eiste het dat de organisaties ook daadwerkelijk met één gezicht naar buiten zouden treden. De belangenbehartigers in Oud Zuid zijn de eerste met dit initiatief, maar worden op de voet gevolgd door die in de binnenstad en in andere stadsdelen binnen de ring. De samenwerking wordt wellicht verder aangewakkerd door de subsidie van 2 miljoen euro die het nieuwe college in het vooruitzicht heeft gesteld voor het opzetten van wijksteunpunten wonen.

De deelnemende organisaties blijven overigens afzonderlijk bestaan en het nieuwe Wijksteunpunt krijgt verscheidene filialen in Oud Zuid. Maar daar kan een huurder voor alles terecht, uiteenlopend van vragen over de huur tot bouwtechnisch advies en een politiek platform. De huurder hoeft niet te worden doorverwezen.

Deze professionalisering is volgens coördinator Guido Zijlstra van het Wijksteunpunt Wonen Oud-Zuid hard nodig in het gewilde stadsdeel, waar een grote druk op de koop- en huurmarkt gepaard blijkt te gaan met veel ongewenst verhuurgedrag. [JVD]

Koopwoningen voor studenten in Elseviergebouw

Projectontwikkelaar Vondel Vastgoed heeft het voormalige hoofdkantoor van Reed Elsevier langs de westelijke ringweg aangekocht om er 251 studentenwoningen in te bouwen. Het gaat om zelfstandige studio's van circa dertig vierkante meter met eigen badkamer, keuken en snelle internetverbinding. In het gebouw dat uitgebreid zal worden beveiligd, komen ook een wasserette, een goedkoop restaurant en een fitnesszaal. Als het stadsdeel akkoord gaat met de noodzakelijke wijziging van het bestemmingsplan, kunnen de woningen al binnen een jaar worden opgeleverd. Vondel Vastgoed investeert in totaal 17 miljoen euro in het project.

Het is in Amsterdam de eerste keer dat een commerciële ontwikkelaar een kantoor ombouwt tot studentenwoningen. Initiatiefnemer Bernard Muller van Vondel Vastgoed was al lang op zoek naar een geschikt pand voor deze doelgroep. "De vraag naar studentenkamers is groot. Als je dan voor een redelijk bedrag een leegstaand pand kan aankopen en

het op een slimme manier verbouwt, kun je als ontwikkelaar een goed rendement behalen." Een belangrijke voorwaarde voor financieel succes is wel dat studenten de woningen moeten aankopen. Verhuren bleek niet rendabel te zijn en Muller is liever ontwikkelaar dan beheerder. De studio's zullen volgens Muller voor minder dan een ton worden verkocht. Dankzij samenwerking met een hypotheekverstrekker kunnen de maandlasten voor studenten op maximaal 300 euro worden gehouden. Al zijn toekomstige bewoners niet verplicht om in te gaan op het voorstel van deze instelling. Wel moeten zij één jaar na hun studie de woning verkopen of aan studenten verhuren. "Ik ga werken met campuscontracten om te voorkomen dat er dadelijk alleen nog alleenstaande vrouwen in wonen." Overigens heeft Muller zoveel vertrouwen in het project dat hij al in gesprek is over de ombouw van twee andere kantoren voor dezelfde doelgroep elders in het land. "We zien brood in dit marktsegment." [JB]

Oproep: kies voor studentenhuisvesting

De belangrijkste vijf studentenhuisvesters in Amsterdam, De Key, DUWO, AWW, Rochdale en Ymere, hebben het nieuwe stadsbestuur in een pamflet opgeroepen te kiezen voor studentenhuisvesting. De corporaties beklagen zich erover dat studentenhuisvesting nog steeds geen prioriteit heeft bij de politiek. Ondanks een intentieovereenkomst die de gemeente september vorig jaar tekende met de studentenhuisvesters en de twee universiteiten over het realiseren van ruim 11.000 studenteenheden tot 2015. Hiermee zouden de huidige tijdelijke eenheden kunnen worden vervangen en het bestaande tekort van 7600 eenheden kunnen worden weggewerkt.

Er zijn nog geen afspraken gemaakt over het beschikbaar stellen van nieuwe tijdelijke bouwlocaties en het tijdelijk verhuren van een deel van de reguliere woningmarkt op grond van de Leegstandswet. De studentenhuisvesters zouden ook graag zien dat deel van het reguliere woningbestand wordt gereserveerd, oftewel 'gelabeld', voor studenten.

De corporaties deden hun oproep kort na de verkiezingen, als bijdrage aan de collegeonderhandelingen. Maar in het programmakkoord van het nieuwe linkse college worden studenten niet genoemd in de paragraaf over wonen. Wel worden ze twee keer zonder onderscheid genoemd met andere jongeren of met mensen met een laag inkomen en

starters op de woningmarkt. Dit college lijkt studenten niet als een aparte doelgroep te zien. De nieuwe PvdA-wethouder Herrema liet begin deze maand via een woordvoerder weten dat hij aandacht wil besteden aan jongeren- en studentenhuisvesting, maar dat hij zich er nog op beraadde.

De Partij van de Arbeid en GroenLinks zijn tegen het labelen van woningen voor studenten. Volgens Hetti Willemse, de PvdA-woordvoester in de gemeenteraad, is er in het programmakkoord wel degelijk aandacht voor studentenhuisvesting, omdat het college streeft naar een hoog kennisklimaat in Amsterdam. "Maar apart labelen voor en voorrang geven aan studenten wordt door ons niet wenselijk geacht", aldus Willemse. [JVD]



Wonen in een containerwoning aan de Wenckebachweg. De duizend tijdelijke studentenwoningen zijn bijna allemaal geplaatst. De containers van 30 m² hebben een aparte slaapkamer, douche, cv en snelle internetaansluiting. Ze zijn in China afgewerkt. De campus, voorzien van supermarkt, eetcafé en wasserette, blijft vijf jaar staan.

Oplevering eerste grote woningen Zaandammerplein

De vernieuwing van de tot rijksmonument verklaarde woonblokken aan het Zaandammerplein verloopt gestaag. Begin deze zomer worden de eerste van de in totaal zeventig samen te voegen en in de vrije sector te verhuren woningen opgeleverd. Een eerste blok sociale huurwoningen is afgelopen najaar al gereedgekomen. De renovatie betreft in totaal 560 woningen van corporatie Ymere. De openbare ruimte op het Zaandammerplein is al vernieuwd. Bij de renovatie gaat het om verbetering van de geluidsisolatie door middel van nieuwe plafonds en andere aanpassingen aan de moderne eisen. Ook keren in de gevel oorspronkelijk architectonische details van de Amsterdamse School terug, zoals de roedenverdeling in de ramen van de trappenhuisen. In de woningen zelf komt die roedenverdeling niet terug. Wel worden de eind jaren zeventig aangebrachte kunststof kozijnen vervangen door

houten kozijnen, die beter passen bij het oorspronkelijke ontwerp. De samengevoegde, vrije sector huurwoningen zijn 75m² tot 100m² in oppervlakte met een huur vanaf 800 euro. De overige woningen blijven sociale huur, met huren die gemiddeld 40 euro hoger liggen dan voor de renovatie. Dit is in lijn met de wens van Stadsdeel Westerpark die sterk aandringt op het betaalbaar houden van de huren. Door de status van rijksmonument zou Ymere theoretisch de maximaal redelijke huur tot 130 procent kunnen verhogen. Aanvankelijk was er verzet tegen de plannen, maar de uitplaatsing van mensen uit de samen te voegen woningen verloopt volgens Ymere soepel. Bewoners die niet weg willen, mogen blijven zitten. In bijzondere gevallen kunnen de bewoners naar een wisselwoning. Als de uitvoering tijdens bewoning plaatsvindt, worden er meubelcontainers beschikbaar gesteld. [VDT]



De herinrichting van het Zaandammerplein zelf is al eerder afgerond

Start bouw Amsterdam Symphony

Bouwfonds MAB Ontwikkeling is begonnen aan de bouw van een woontoren met 225 luxe appartementen in het hart van de toekomstige Zuidas-wijk Gershwin. De bouw neemt drie jaar in beslag. Daarna wordt het woongebouw overgedragen aan het Philips Pensioenfonds.

De door architect Pi de Bruijn ontworpen woontoren is onderdeel van het driedelige complex Amsterdam Symphony. Bouwfonds MAB bouwt aan de noordelijke oever van de toekomstige Boelegracht ook een kantoortoren (35.000 m²) van honderd meter hoogte en een hotel met tweehonderd kamers. Op de begane grond komen diverse voorzieningen (7.000 m²), waaronder een museum en mogelijk een supermarkt. Onder het complex bevindt zich een parkeergarage met zeshonderd plekken. Het geheel vraagt een investering van enige honderden miljoenen.

Aan de ontwikkeling van Amsterdam Symphony is zeven jaar gewerkt. Aanvankelijk zou in het hart van Gershwin één supergebouw verrijzen met woningen, kantoren en een vijfsterrenhotel. Bouwfonds vond de risico's voor de bouw van de prestigieuze Amsterdam Arch echter te groot. Het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Amsterdam ontvangt voor het gehele project 71 miljoen euro aan erfpacht. De toekomstige eigenaar heeft op het laatste moment nog geprobeerd de overeenkomst tussen gemeente en Bouwfonds te wijzigen vanwege twijfel over de kwaliteit van de openbare ruimte. De toekomstige parkeergarage ligt deels onder een 'waterplein'. Amsterdam was echter niet bereid het openbare karakter van het gebied op te geven. [BP]

ZVH samen met Het Oosten

De fusie tussen de Zaanse woningcorporatie ZVH en Het Oosten is formeel rond nu ook de ledenraad van Het Oosten heeft ingestemd. ZVH (5500 woningen) is een stuk kleiner dan Het Oosten (ruim 20.000 verhuurbare eenheden). Voor het nieuwe Oosten is deze schaalvergroting een tussenstap. Begin volgend jaar mogen formele besluiten worden verwacht in de voorgenomen fusie met de Amsterdamse woonstichting De Key, zo verklaart directeur Frank Bijddendijk.

Bijna een jaar geleden kondigden Het Oosten en De Key aan te streven naar een volledig samengaan. In de toekomst kan een organisatie met meer dan 40.000 verhuurbare eenheden (woningen, bedrijfsruimten, winkels en parkeerplekken) ontstaan. Door de samenvoeging ontstaat één van de grootste woningcorporaties in Amsterdam en omstreken.

"De Raad van Commissarissen van De Key moet nog formeel instemmen met het fusieonderzoek. Maar ook onze ledenraad moet daartoe nog besluiten. Maar die wil eerst de fusie met ZVH afronden. Het is vervolgens aan de nieuwe ledenraad om zich over de volgende fusie uit te spreken," aldus Bijddendijk.

Van afstel is volgens hem beslist geen sprake. Er is conform de vorig jaar afgesloten overeenkomst al veelvuldig sprake van samenwerking. Beide organisaties zijn partner in het Stedenfonds met Rabo Vastgoed en andere commerciële partijen. En de dienstverlening aan VVE's is ondergebracht in een gezamenlijk bedrijf. [BP]

Bouw Haarlemmerplein kan van start

De Raad van State heeft op 28 april het schorsingsverzoek van het bestemmingsplan Haarlemmerplein afgewezen. De bouw kan nu dus beginnen. Het bezwaar van een omwonende was vooral gericht tegen de in het plan opgenomen parkeergarage, vanwege toename van luchtvervuiling en geluidshinder. Tegen het bestemmingsplan loopt nog wel een bodemprocedure. Heijmans IBC Vastgoed heeft een bouwplan ontwikkeld voor 69 woningen, waaronder 22 Wibos (Wonen in beschermde omgeving). Op de begane grond komt een 'plint' met commerciële en/of sociaal-culturele functies. De ondergrondse parkeergarage telt ongeveer tweehonderd plaatsen. [FVDM]

Aanbiedingsafspraken

Twintigduizend nieuwe woningen wil het nieuwe college in aanbouw nemen. Vijfduizend per jaar. Met op de grote locaties 30 procent sociale huurwoningen. Maar de erfenis van Stadig valt allesbehalve mee. De kas van het Vereveningsfonds is leeg. Bouwplannen met een negatieve begroting kunnen niet meer door de gemeente worden bijgespijkerd. Het worden interessante onderhandelingen met de Amsterdamse woningcorporaties. Zij moeten zo'n zesduizend sociale huurwoningen realiseren. Zonder grondsubsidie.

Bas Donker van Heel

Het is eigenlijk maar een summier paragraaf in het programmakkoord. Maar je leest er wel in terug wat het Ontwikkelingsbedrijf onlangs al vaststelde. De financiële rek is er bij de exploitatie van bouwgrond helemaal uit. Het college stelt daarom voor de subsidie op de grondprijs van sociale huurwoningen af te schaffen. Uiteraard moeten gemeenteraad en stadsdeelraden, plus diverse onderhandelingspartners zich nog over de collegeplannen uitspreken. Maar de kans is niet gering dat corporaties op termijn een marktconforme prijs gaan betalen voor bouwgrond. Ook voor de bouwgrond van sociale huurwoningen. Het is niet

krijgen. We moeten nu maar snel met de corporaties om de tafel. Per 1 januari 2007 moeten we er uit zijn.”

Erfpachtinkomsten

Hans van Harten ziet de bui hangen. “De gemeente heeft een probleem, omdat de kantorenmarkt is ingestort. Nu wordt de rekening bij de ontwikkelaars neergelegd. Twintigduizend woningen is een mooie ambitie, en die delen we beslist. Er spreekt een gevoel van urgentie uit. Maar op duurdere locaties zal het voor corporaties heel lastig worden om ook die dertig procent sociale woningbouw te realiseren. Zeker als alleen de grondprijs wordt verhoogd en er verder niets gebeurt. Pikant is dat B&W het Shell-terrein noemt, terwijl Stadig daar akkoord ging met twintig procent.”

Het college ziet die reactie aankomen en presenteert in het programmakkoord een voorstel: in een nieuw ‘Convenant Verkoop’ wordt vastgelegd dat corporaties voor iedere gebouwde sociale huurwoning een woning uit het bestaande bezit mogen verkopen. Het bestaande convenant wordt – met een toegevoegde voorwaarde – mogelijk verlengd. Volgens een berekening van de gemeente zou dat per verkochte woning een ton opleveren. Dat moet voldoende zijn om de onrendabele top van een sociale nieuwbouwwoning te dekken.

“Blij dat de verkoop door kan gaan”, reageert Van Harten. “Dat is goed voor de stad en het geld kunnen de corporaties best gebruiken. Vorig jaar verkochten we er al rond de 2500. Maar zo’n directe koppeling tussen nieuwbouw en verkoop vind ik onbehoorlijk en niet werkbaar. Bouwen gaat met horten en stoten. Een dergelijke regeling wordt het zand in de machine. Niet aan beginnen! We heb-

ben een goed investeringsklimaat nodig, dit helpt niet.”

Wat blijft er dan over aan onderhandelingsruimte?

“Een wat hogere grondprijs is niet onbespreekbaar, maar daar moet iets tastbaars tegenover staan. Bijvoorbeeld verkoop van nieuwe huurwoningen op termijn. Of ruimte om te ontwikkelen met een globale bouwvelop. Dat moet je niet via de achterdeur dichttimmeren. De gemeente mag in deze moeilijke tijd best een extra handreiking doen. Kijk naar de erfpachtinkomsten, dan praat je toch over netto tientallen miljoenen op jaarbasis”, stelt hij voor.

Het worden interessante gesprekken. Daar komt bij dat de gemeente met het opheffen van de grondsubsidie tegelijk een mogelijkheid om plannen te beïnvloeden uit handen geeft. Maar bouwers blijven wel van de gemeente afhankelijk vanwege de benodigde bouwgrond.

Van Harten, desgevraagd: “Dat heeft Duco Stadig wel een beetje laten liggen, dankzij de volkstuintenlobby. Het huidige Structuurplan loopt wel tot 2030, maar voor de periode tussen 2010 en 2030 zijn nog geen besluiten over nieuwe bouwlocaties genomen. Daar moeten we binnen twee jaar zien uit te komen. We hebben echt duidelijkheid nodig, met inbegrip van de financiële context. Bouwen duurt immers jaren. Maar ik heb goede hoop dat we er uit komen. Een programmakkoord is geen dictaat. We hebben elkaar nodig. Daarom moet je kunnen uitgaan van vertrouwen, en de ruimte om je verantwoordelijkheid te nemen. Zet dat er vooral in.”

Aanbiedingsafspraken

Dan de verdeling van de woningen. Bij de onderhandelingen die het college met belanghebbenden gaat voeren komen ook de zogenaamde ‘aanbiedingsafspraken’ aan de or-

“Zo’n directe koppeling tussen nieuwbouw en verkoop is niet werkbaar.”

ondenkbaar dat de bouw van sociale huurwoningen hierdoor vertraagt. Dat klemmt te meer omdat door de liberaliseringsplannen van minister Dekker het aanbod van betaalbare woningen in de particuliere sector naar verwachting zal dalen. Sowieso is het praktisch onmogelijk met particulieren stedelijke afspraken te maken over het reguleren van de huurmarkt.

De nieuwe wethouder Grondzaken, Maarten van Poelgeest, draait er niet omheen: “We hebben het ons inderdaad niet gemakkelijk gemaakt. Twintigduizend nieuwe woningen, 30 procent sociaal op grote locaties én het Vereveningsfonds op orde

en einde grondsubsidie



De superportefeuille van Stadig is verdeeld over Maarten van Poelgeest (GroenLinks) en Tjeerd Herrema (PvdA). Van Poelgeest is wethouder Ruimtelijke Ordening en Grondzaken, Waterbeheer en ICT (incl. Glasvezel); Herrema doet Verkeer, Vervoer en Infrastructuur (incl. Noord/Zuidlijn), Volkshuisvesting en Monumenten.

de. Het denken in termen van 'behoud van de kernvoorraad' gaat volgens het akkoord tot het verleden behoren. Toewijzing volgens het nieuwe systeem zou betekenen dat daadwerkelijk vrijkomende woningen worden verdeeld onder zorgvuldig bepaalde doelgroepen. Op die manier wordt de woningnood gericht verholpen en schrijnt een tekort aan nieuwe betaalbare woningen wat minder.

Dagmar Letanche, vice-voorzitter van de Huurdersvereniging Amsterdam, is een groot voorstander van zulke aanbiedingsafspraken. "Liefst zo gedetailleerd mogelijk. Prijscategorieën, gezinsgrootte, stadsdeel, alles moet worden meegenomen bij het bepalen welke woningen voor welke doelgroepen bedoeld zijn. Als de huidige prestatieafspraken aflopen, eind december van dit jaar, moeten we met deze regeling aan de slag."

Overigens, ze vindt het verstandig dat het college het tempo en de schaal van de sloop in stedelijke ver-

nieuwingsgebieden opnieuw wil overdenken - een andere opmerking uit de bouwparagraaf van het college-akkoord. Letanche: "Kijk altijd naar daadwerkelijk beschikbare woningen en de bestaande behoefte ter plekke. Veel mensen die in, bijvoorbeeld, Parkstad wonen zijn tevreden met een renovatie, die willen geen nieuw, duur appartement. Als ze er al het geld voor hebben." Ook Eef Meijerman, directeur van het Amsterdams Steunpunt Wonen, is blij met de plannen voor aanbiedingsafspraken. "Je moet kijken naar slaagkansen en doelgroepen", begint hij geroutineerd. "Hoe groot is de kans dat je als groot gezin, student of oudere aan een geschikte woning komt? Dat moet bepalend zijn bij de verdeling van vrijkomende woningen."

Om de kans op scheefwonen tegen te gaan, moet de inkomensroef bij de woonruimteverdeling blijven, stelt hij.

Meijerman: "We moeten garanties inbouwen om aan verschillende

woonbehoeften te voldoen. Je kunt niet volstaan met globale uitspraken als 'we gaan 40 procent goedkoop en 75% betaalbaar aanbieden'. Het mag verder niet zo zijn dat je voor een lage huur alleen slechte woningen krijgt in de minder leuke stadsdelen. De afspraken moeten gedetailleerd zijn, en bovendien ijkbaar."

Zowel Meijerman als Letanche zijn blij met de drie ton extra structurele subsidie voor het ASW, de HA en met het miljoen dat is bedoeld om in ieder stadsdeel een wijksteunpunt wonen te creëren.

DOK

Terug naar de ingrijpendste maatregel: het nieuwe college zet dus in op opheffen van grondsubsidie voor sociale woningbouw. Maar in de recente nota van het Ontwikkelingsbedrijf ('Ruimte winnen') over de stand van het Vereveningsfonds worden andere mogelijkheden genoemd om het financiële gat te dichten. Zo zou afzien van het dok

aan de Zuidas honderden miljoenen besparen. Van Poelgeest: "Niet aan de orde. Als er voldoende marktpartijen zijn die willen instappen wordt dat dok aangelegd." Zijn er dan duidelijke indicaties dat de kantorenmarkt gaat aantrekken? "Nee", zegt hij, "dat is domweg lastig, omdat de kantorenmarkt bijna helemaal door autonome factoren wordt bepaald. Maar de Zuidas is het topsegment. Dat onttrekt zich aan de gewone dynamiek op de kantorenmarkt." Niettemin zal de gemeente nog wel even in spanning zitten of de door Stadig geadopteerde theorie van bankier Rijkman Groenink klopt dat investeerders uit China, India en andere opkomende economische snelgroeiers kunnen worden verleid juist op de Zuidas vestigingen te openen. En niet alleen de gemeente. Want zonder die extra grondopbrengsten wordt het onderhandelen er voor de hele Amsterdamse bouwwereld niet eenvoudiger op. ■

“Het is maar goed dat

Twaalf jaar wethouderschap zit erop. Duco Stadigs laatste periode stond volledig in het teken van het op gang krijgen van de bouwproductie. Daarmee startte ook een veldtocht tegen alle procedures en wet- en regelgeving die het bouwen steeds ingewikkelder maken. “Het is maar goed dat de Deltawerken al af zijn. Dat zou nu niet meer kunnen.”

Fred van der Molen Met een mengeling van opluchting en weemoed brengt Stadig zijn laatste weken door op het stadhuis. De druk is van de ketel. De pijp wordt vaker aangestoken, de stropdas minder omgedaan. “Regelmatig denk je: hoera dat hoeft niet meer. Dat is voor mijn opvolger. De weemoed is er als je tegelijkertijd ontdekt dat je er niet meer bij hoort. Er worden plannen bedacht, akkoorden gesloten zonder dat je erbij wordt betrokken. Dat is wennen.”

“Burgers kunnen alles aangrijpen om maar door te procederen. Het is volledig uit de hand aan het lopen”

We treffen de wethouder in zijn laatste week. Het profiel van Stadig is dezer maanden al veelvuldig geschetst. Veelal wordt hij neergezet als een gedegen wethouder, recht-doorzee, slim en met een enorme dossierkennis. Maar ook als een wat hoekige persoonlijkheid, die moeilijk kan omgaan met mensen van wie hij vindt dat er onzin uit komt en mensen die hem een kunstje hebben geflikt tot in lengte van jaren negeert.

Het tijdperk Stadig omvat de bouw van het Java-eiland, de aanleg van IJburg, de switch van IJ-as naar Zuid-as, de grootschalige reconstructie van de Bijlmer en de start van de herstructurering van de Westelijke Tuinsteden. Maar hoe gaat Stadig nu de geschiedenis in? Als inderdaad de grote bouwethouder of als de man die in zijn bouwrijver de stad met een financiële ramp achterlaat, zoals Het Parool ons wil doen geloven.

Stadig: “Het op gang brengen van de woningbouwproductie was de belangrijkste reden waarom ik nog een periode bleef. Dat is met de start bouw van ruim 19.000 woningen ook goed gelukt. Maar die financiële ramp? Onzin. Ik heb voor de verkiezingen gewaarschuwd dat als we op dezelfde manier doorgaan, we over vier jaar op dat veelgenoemde tekort van 300 miljoen euro afstevenden. Ik had ook niks kunnen zeggen. Dan hadden ze waarschijnlijk een iets ander programmakkoord geschreven met meer leuke dingen voor de mensen erin. Vervolgens hadden ze na een paar jaar op financiële problemen gestuit. Dan hadden ze natuurlijk gezegd dat die Stadig had moeten waarschuwen. Nu word ik voor sommigen als boodschapper de oorzaak van de problemen. Het zij zo. Ik ben toch tevreden dat ik het zo heb gedaan.”

Het college heeft nu direct maar besloten de sociale grondprijs af te schaffen. Verstandig?

“Het is financieel onvermijdelijk dat corporaties de normale prijs gaan betalen. Ze moeten inzien dat de gemeente niet anders kan. Het nieuwe college wil toestemming voor verkoop van corporatiewoningen nu koppelen aan nieuwbouw. Dus corporaties die bouwen mogen verkopen. In welke verhouding moet nog blijken, maar het is op zich een redelijk verhaal. Als een corporatie een woning verkoopt, houdt zij gemiddeld een ton over. Daarmee kun je best de onrendabele top van een nieuwe woning financieren. Maar er dreigt wel een nieuwe bureaucratie. Hoe ga je aantallen nieuwbouw en verkoop tellen? Per jaar? Voor je het weet ben je met een geweldige uitvoeringsdiscussie bezig die nergens over gaat. Als je nu door je ooghalen kijkt welke corporatie verkoopt en wie veel bouwt, komt dat redelijk overeen. Dat gaat dus

vanzelf al een beetje zo. Daar kun je iets meer vorm aan geven, maar daar moet je het wel bij laten.”

Bij het aanpakken van de bouwstagnatie heeft u de corporaties in 2003 een aantal financiële handreikingen gedaan. Mede daardoor werd de cultuur van wachten en naar elkaar wijzen doorbroken. Is het gevaar niet levensgroot dat we dat nu weer terug krijgen?

“Ik beschouw wat corporaties in kranten zeggen maar als inleidende beschietingen. Dat hoop ik tenminste. Het lijkt me heel verstandig als gemeente en corporaties snel tot zaken komen, anders dreigt een loopgravenoorlog. Corporaties moeten beseffen dat ze niet meer om subsidies moeten leunen, want die zijn er niet meer. Omgekeerd kan de gemeente niet veel eisen meer stellen nu ze corporaties een commerciële grondprijs rekent. Als beide partijen zich dat bewust zijn, moeten ze er uit kunnen komen.”

De stroperige samenleving

U hebt De Grote Vereenvoudiging doorgevoerd en tweemaal het Rijk bestookt met de tien grootste Amsterdamse ergernissen rond landelijke wet- en regelgeving. Nu organiseert u ook nog een afscheidssymposium over dit onderwerp. Bureaucratische stroperigheid is wel een favoriet onderwerp van u geworden.

“Dat is zeker niet uit hobbyisme. Ik zit hier nu twaalf jaar. Als je ziet hoeveel ingewikkelder het is geworden om te bouwen. En het gaat maar door. Toen de Raad van State de plannen van IJburg II tegenhield, zei Jan de Jong, mijn vroegere baas bij de Federatie, dat het maar goed was dat we de Deltawerken achter de rug hebben. Dat had niet meer gekund in het Nederland van nu. Zo is het. Het is allemaal zo moeilijk geworden. Je mag nergens een foutje maken. Burgers kunnen alles aangrijpen om maar door te procederen. Het is volledig uit de hand aan het

de Deltawerken af zijn”

11



lopen. Of, om het chiquer te zeggen: onze paradigma's lopen vast.”

Amsterdam heeft in het verleden zelfflink bijgedragen aan die complexiteit. Met zijn gelaagde bestuur, zijn vele diensten en commissies, zijn extra eisen voor de bouwkwaliteit.

“Dat is zo. Maar Amsterdam is daar niet uniek in. Hoe het komt? Politici willen dingen, daar zijn ze voor, daar worden ze op aangesproken. En vroeger kon dat ook, want we hadden veel subsidiegeld te verdelen. Het is legitiem om voorwaarden aan subsidieverlening te verbinden. De subsidie is verdwenen, maar daarmee is de habitus - van wij willen dingen en die leggen we op - nog niet verdwenen. Dit zit ingebakken in de politiek. In Amsterdam is in ieder geval, dankzij de Grote Vereenvoudiging en bouwenvelop, grote winst geboekt.”

Maar de kans is natuurlijk levensgroot dat het woud aan regels en procedures zo weer dicht groeit. Zijn er wel zelfreïnigende mechanismen ingebouwd?

“Dat is natuurlijk een gevaar. Er zitten twee mogelijkheden tot zelfreïning in het systeem. Er is de nieuwe rol van het OGA. Dat toetst plannen van de stadsdelen conform de geest van de nieuwe aanpak. Daar hebben ze ook belang bij, want complexiteit kost geld. Ik ben al weer plannen tegengekomen waarin een stadsdeel zoveel details in de bouwenvelop wilde stoppen dat het weer net zo vastgeregeld was als vroeger. Maar zo doen we het niet meer. Je geeft nu vierkante meters uit en maakt globale afspraken. Dan hoor ik als argument dat de overheid zo zijn voorzieningen niet goed kan plannen. Dat is een drogreden. Dat kan de overheid namelijk evengoed niet. IJburg was tot en met ge-

pland. Maar toch moet het ene na het andere noodlokaal worden aangesleept. Mensen doen altijd andere dingen dan wij denken dat ze gaan doen. Je moet dus plannen voor flexibiliteit.

Maar het is ook nodig dat opdrachtgevers een tegenkracht vormen. Als corporaties en andere ontwikkelaars dit proces niet tamelijk assertief bewaken, kun je voorzien dat het weer wegglijdt. Ik zeg wel eens tegen een corporatie: zeg gewoon dat je zo'n wens meeneemt. Dan zie je later wel. Een bouwvergunning wordt nooit geweigerd omdat je je tot de regels beperkt.”

U hebt in 2003 en in 2005 een toptien van ergernissen over Haagse regelgeving aan VROM gestuurd. Tevreden over de reactie?

“Met de kwaliteit van de dialoog met dat ministerie ben ik niet blij. Dat

zit vooral in de ambtenarij overigens. Neem nu de verscherping van de EPC-norm. De aangekondigde verlaging levert het milieu weinig op, maar betekent een aanzienlijke verhoging van de bouwkosten. Daarnaast is de kans groot dat bewoners een airco gaan installeren om nog een beetje frisse lucht te krijgen. Weg milieuvoordeel. Wij sturen daarover twee gedetailleerde brieven. Wat laten VROM-ambtenaren minister Dekker in de Kamer zeggen? Dat ze niet weet wat Amsterdam ervan vindt.

Het kost enorm veel tijd regelgeving aangepast te krijgen. Neem de Wet Geluidhinder. We hebben ons in 2003 sterk gemaakt voor een technische aanpassing rond de definiëring van 'dove gevels'. Een kleine wijziging, maar voor ons van zeer praktische betekenis. Dat zag men in Den Haag ook in, maar die wets-

wijziging is nog altijd niet door de Eerste Kamer. Daar is weer een eigen traject ontstaan waarin allerlei andere onderdelen van die wet ook ter discussie zijn komen te staan. Op zich terecht, want die wet is verouderd en hopeloos ingewikkeld. Maar de praktijk is dat we al jaren wachten tot die ene ergernis wordt weggenomen.”

Ook de vereenvoudiging van de Milieu Effect Rapportages schiet volgens Stadig helemaal niet op. “Volgens ons is voor herstructurering van de bestaande stedelijke omgeving helemaal geen MER nodig. Je vervangt huizen door huizen! VROM onderschreef dat en stelde dat met de ‘strategische milieubeoordeling’ (SMB) de MER niet meer hoefde. Inmiddels is de SMB van kracht, maar de MER ook nog! Voorlopig zitten we met twee regelingen.

Om het nog erger te maken heeft De Raad van State recentelijk uitgesproken dat gemeenten de adviezen van de Commissie MER in bestemmingsplannen moeten verwerken - althans zo wordt het ambtelijk geïnterpreteerd. Daarmee wordt de integrale afweging door de gemeenteraad verder uitgehold en onze expertocratie weer een stapje uitgebouwd.

Ook op veel andere punten uit het ergernissenlijstje uit 2003 blijkt nog niet veel voortgang geboekt. Wel wil Stadig minister Veerman complimenteren. Die heeft volgens hem de Flora- en Faunawet behoorlijk verbeterd: “In mijn eigen woorden: van zeldzame beestjes is nu vastgesteld in welke gebieden ze vooral voorkomen. In die gebieden worden ze beschermd, daarbuiten hoeft je geen bijzondere maatregelen te nemen als er eentje gevonden wordt. Dat is een enorme verbetering. Het gaat er natuurlijk niet om overal te bouwen maar om intelligente regelgeving. Burgers krijgen

nu veel te veel mogelijkheden en misbruik van te maken.”

Van de kabinetsprioriteit van “minder, eenvoudiger en vooral effectievere regels” merkt Stadig kortom nog niet veel. Naar aanleiding van zijn laatste lijstje met ergernissen in oktober 2005 kreeg hij een ‘verdrietige’ reactie van de minister ook eens te kijken naar wat er allemaal wél gebeurt. Stadig: “Ik heb vervolgens nog maar eens en detail aangegeven waar onze problemen liggen. Zij denkt nog altijd dat de nieuwe Omgevingsvergunning (voor-

“Het is onvermijdelijk dat sociale grondprijs wordt afgeschaft”

heen ook wel VROM-vergunning genoemd, *redactie*) veel gaat oplossen. Ik niet.”

Met de Omgevingsvergunning wil VROM de verlening van een aantal vergunningen voor wonen, milieu en ruimte bundelen in één integraal traject. Stadig: “Mijn deskundigen zeggen dat zo’n totaalvergunning niet werkbaar is. Het zou betekenen dat op het moment van aanvraag alles bekend en gedocumenteerd moet zijn. Anders gaat de aanvraag gegarandeerd lek bij een bezwaarprocedure en moet alles over. Zo’n integrale aanpak werkt bij simpele projecten, maar is bij ingewikkelde onmogelijk. Wij zeggen daarom: prima zo’n omgevingsvergunning, maar laat het oude systeem ook intact anders zijn we nog verder van huis.”

“We vergaderen ons suf”

Pal na de start van Stadigs wethouderschap in 1994 strandde de vorming van de stadsprovincie. Sindsdien doken talrijke overlegorganen op om de behoefte aan regionale sturing in te vullen: ROA, Noordvleugeloverleg, Deltametropool, Regio Randstad, Atelier Almere-Am-

sterdam en Holland Acht. Een rondreizend vergadercircus?

“We vergaderen ons inderdaad suf. Dat komt omdat er nooit ergens een besluitvormende vergadering is. Niemand gaat ergens over. Na het afblazen van de stadsprovincie hebben we besloten te zoeken naar wat ons bindt in de regio. Het is niet anders.”

Het meest positief is Stadig over WoningNet. “Dat werkt. Onze burens zijn nu ook de fase van angst voor een invasie van Amsterdammers voorbij. Daarmee hebben we echt

een regionale woningmarkt gecreëerd.”

Maar in praktisch alle beleidsdocumenten van Amsterdam, of het nu gaat over overmaat, huurprijzen, aantallen koopwoningen, de liberaliseringsplannen van Dekker, zie je altijd uitsluitend Amsterdamse cijfers. Dan lijkt ineens die regionale woningmarkt helemaal niet te bestaan?

“Dat klopt. Die gegevens zijn er gewoon niet. Eigenlijk zou onze Dienst Wonen aan het ROA moeten worden opgehangen.”

Stadigs ideaal is een aantal Randstedelijke agglomeratiegemeenten in een nieuwe provincie Holland. “Een dergelijke agglomeratie zou uiteindelijk moeten doorgroeien naar één gemeente; bij ons dus een fusie van Amsterdam, Diemen, Zaanstad, Haarlemmermeer en Amstelveen. En om die stedelijke agglomeraties heen een compacte provincie. Daar hoort Almere bij maar niet de rest van Flevoland en evenmin de kop van Noord-Holland en de Zuid-Hollandse eilanden. De afstemming tussen de stedenagglomeraties wordt dan bewaakt door één provincie. Die is dan

verantwoordelijk voor het open houden van het groene hart, infrastructuur en waterbeheer en regionale economische afstemming. Wat ons in de Randstad bindt is het gemeenschappelijke besef dat onze internationale concurrentiepositie verslechtert. Daarom moeten we beter samenwerken en ons specialiseren.”

Voor een wethouder van wonen gaat het bij u wel heel veel over projecten en procedures, en weinig over mensen. Voor wie bouwt u eigenlijk? Voor degenen die nu in Amsterdam wonen, die er zouden willen wonen of die er economisch gezien eigenlijk zouden moeten wonen?

“In de eerste plaats bouw ik niet zelf. Verder kan ik niet bepalen wie in Amsterdam mag wonen. De koopwoningenmarkt is bijvoorbeeld geheel vrij. We kunnen nog iets zeggen over de huurwoningen, maar dan alleen onder de huursubsidiëgrens. De sturingsmechanismen zijn heel beperkt. Je kunt wel dingen tegenhouden, maar weinig afdwingen. We hebben die discussie over creatieve kenniswerkers gehad. Maar wie zijn dat? Een starter die een studentenwoning nodig heeft, een pas afgestudeerde academicus die een niet te dure koopwoning zoekt of een gearriveerde hoogleraar. Niemand kon dat aangeven. Het is kortom flauwekul voor dat soort doelgroepen te bouwen. Er willen structureel meer mensen in Amsterdam wonen dan er huizen zijn, het enige wat daar aan helpt, is bijbouwen.

“Dat het veel over techniek gaat is inherent aan mijn functie. Ik ben wethouder van een federatie van stadsdelen. Ik stuur vooral geldstromen. De feitelijke uitvoering gebeurt op stadsdeelniveau. Ik heb mijn opvolger wel geadviseerd nog meer prioriteit te geven aan de sociale poot van de stedelijke vernieuwing. Maar de fysieke vernieuwing moet wel doorgaan.” ■

Gevraagd: laxeermiddelen voor de volkshuisvesting

13

In de stedelijke vernieuwing kwekt iedereen elkaar na. De neerwaartse spiralen en versleten portieketagewoningen en de daardoor noodzakelijk geworden kwaliteitssprongen zijn niet van de lucht. En dat al jarenlang. Als je het maar vaak genoeg zegt, dan gaat iedereen het wel geloven. Een imago wordt gekweekt. In de Westelijke Tuinsteden hebben corporaties, stadsdelen en centrale stad systematisch aan een negatief imago gewerkt, al vanaf begin jaren negentig, toen de Westelijke Tuinsteden nog tot de meest populaire woongebieden van Amsterdam behoorden. In de stedelijke vernieuwing zegt men tegen een slecht imago te strijden. Men strijdt tegen een imago dat men zelf heeft gecreëerd.

Dat slechte imago bestaat uit een combinatie van drie slechte zaken: veel sociale woningbouw, veel 'allochtonen' en veel lage inkomens. Het geneesmiddel is sloop en import van vers bloed: de - liefst creatieve - middenklasse. Om deze handelwijze te verkopen wordt gezegd dat vers bloed zo goed is voor de huidige bewoners, want het is goed voor de integratie (van 'allochtonen' en/of lage inkomens, dat is niet zo duidelijk). Alsof integratie de eigenlijke doelstelling van de hele veranderingsoperatie is. Dat had voormalig stadsdeelvoorzitter Goettsch (PvdA) ook voor ogen toen hij zei het getto Overtoomse Veld uit maatschappelijk oogpunt te willen slopen. Je helpt dus mensen door hun woningen te slopen en niet te vertellen waar ze dan heen moeten.

Veel wetenschappers zijn er ingetrapt: zij hebben zich in groten getale geworpen op dat ene vraagstuk of het binnenhalen van meer middenklasse bevorderlijk is voor de integratie. Resultaat van die studies: geen positief effect, we mogen blij zijn als zittende bewoners en nieuwkomers elkaar niet de hersens inslaan (vrij vertaald). Werd toen de hele herstructurering stopgezet? Nee, natuurlijk niet. Die onderzoeken werden als 'meningen' terzijde geschoven. Wetenschappers boos. Maar zij begrepen niet dat zij op een zijspoor bezig waren (en zijn). Het gáát helemaal niet om de integratie. Het gaat om het imago. En waarom



Helma Hellinga

Hellinga is stadssociologe en schrijfster van 'Onrust in Park en Stad. Stedelijke vernieuwing in de Amsterdamse Westelijke Tuinsteden. Het Spinhuis, Amsterdam 2006

het imago verlagen? Dat ligt voor de hand: je moet er eerst instampen dat de huidige situatie niet deugt, anders is er geen reden voor ingrijpende veranderingen. Dat hoeft niet met al te veel argumenten. Je hoeft alleen in te spelen op gevoelens. "Is het beleid of is erover nagedacht," zei Jan Schaefer al toen die vraag nog als een belediging werd beschouwd. Vervolgens moet het imago ook weer worden opgevijseld. Anders komt dat verse bloed gewoon niet. Want dat verse bloed is in de positie dat het kritisch kan zijn, in tegenstelling tot de duizenden die een jaar of dertien op een wachtlijst moeten staan voor een betaalbare woning.

Nu blijkt uit een recent onderzoek dat het verse bloed niet naar de modieuze steenklompen zonder balkons wil stromen en mensen uit de tuinsteden wel, omdat die uit hun huizen wor-

den verdreven.

En opeens roepen voorstanders van vernieuwing van hoog tot laag verantwoordig uit: "wij hebben nooit gezegd dat er mensen van buiten moeten komen! Dat staat ook nergens geschreven! Wij vernieuwen voor de huidige bewoners!" En zelfs krijgen anderen de schuld van het naar beneden halen van het imago van de tuinsteden. "Zo zie je maar", zei pas nog een van die bobo's van de vernieuwing, "de tuinsteden zijn veel gemengder dan de critici van de herstructurering denken." Je moet maar durven. Ik kan me voorstellen dat die honderden mensen die al uit hun buurt verdreven zijn of soms weggelokt met de valse belofte van een betere woning, héél héél erg boos zullen worden als zij deze uitspraken horen.

Als ik het voor het zeggen had zou ik de betrokken corporaties, de stadsdelen en de centrale stad dwingen hun excuses aan te bieden aan deze mensen, ze nederig laten vragen of de mensen alsjeblieft terug willen keren naar een woning die in overleg met hen gebouwd zal worden op de nu kaalgeslagen plekken door een architect met begrip voor het karakter van de Westelijke Tuinsteden, dus ook mét grote balkons en terrassen. En tegen de huidige bewoners zullen zij moeten zeggen: het spijt ons, het imago doet er niet toe, het gaat om de werkelijkheid. En die gaan we opknappen. ■

Als ik het
voor het
zeggen had

“Sloop leidt niet automatisch

Kritiek op de radicale sloopplannen in de Westelijke Tuinsteden is er altijd geweest, zowel van bewoners als van externe deskundigen. Ondertussen blijkt de vernieuwing financieel moeilijk te bolwerken. De evaluatie van de eerste fase heeft geleid tot lichte bijstelling van de plannen, maar de vernieuwingsoperatie wordt grotendeels voortgezet. Dit tot verbazing van de Amsterdamse Raad voor de Stadsontwikkeling: “De evaluatie van Parkstad had tot meer oog voor de belangen van de bewoners moeten leiden”, zo meent architectuurhistoricus Petra Brouwer, één van de opstellers van het advies. En ook het Sociaal en Cultureel Planbureau wijst erop dat sloop niet automatisch tot vooruitgang leidt.

Bert Pots

Volgens Petra Brouwer is de Amsterdamse Raad voor de Stadsontwikkeling, onafhankelijk adviesorgaan van de gemeente Amsterdam op het gebied van stedenbouw en ruimtelijke ordening, heel tevreden over de vorig jaar door gemeente, stadsdelen en corporaties uitgebrachte evaluatie van vijf jaar planontwikkeling in Parkstad. “Daar had alleen wel een passende conclusie uit moeten voortkomen. De hele operatie van sloop en nieuwbouw plaatst de gemeenschap voor enorme financiële problemen. De vernieuwing is financieel moeilijk te bolwerken. Daardoor wordt er veelal in hoge dichtheden gebouwd, anders is het niet rendabel. Maar die appartementen blijken vervolgens moeilijk afzetbaar. Voor mensen van buiten zijn die woningen

vanwege gebrek aan stedelijkheid weer niet aantrekkelijk genoeg. Dat leidt alleen niet tot de in onze ogen logische conclusie omvang en tempo van sloop en nieuwbouw te verminderen. In plaats daarvan is afgesproken de gehele financiële afhandeling en verantwoordelijkheid bij de corporaties te leggen. Nog meer dan aan het begin van de vernieuwing van Parkstad geeft de lokale overheid de verantwoordelijkheid voor de stedelijke vernieuwing uit handen. De corporaties krijgen alle speelruimte. Wij vinden het niet zo verstandig te kiezen voor een oplossing, waarvan het succes nog niet is aangetoond.”

Duidelijk is de evaluatie, zo zegt Brouwer, ook over de wensen van de huidige bewoners. “De bewoners, waar de hele operatie toch om begonnen is, zitten helemaal niet te wachten op de komst van al die dure appartementen. Extreem zwart-wit gesteld: de meeste bewoners hebben een voorkeur voor handhaving van de bestaande woning, als hun woning maar wordt aangepast aan hedendaagse eisen. Verder willen ze goed onderhoud en verbetering van het beheer. De tevredenheid met de woning hangt nauw samen met de relatief lage huurprijs. De prijs/kwaliteitsverhouding is heel erg goed.”

Het Sociaal en Cultureel Planbureau doet op verzoek van het ministerie van VROM dit jaar onderzoek naar de invloed van de fysieke structuur op het sociale leven in woonwijken. Eerste resultaat daarvan is het door Jeanet Kullberg geschreven essay *De tekentafel neemt de wijk*. Zij inventariseert daarin het grote aantal beloften en de vele beperkingen in de herstructurering van buurten. “Er is een groot verlangen naar een simpel driestappenplan: slopen, nieuwbouw en alles komt goed. In werkelijkheid lopen alle doelen niet gelijk met elkaar op. Vernieuwing van buurten is ingewikkeld en draagt veel meer afwegingen in zich. Het vervangen van een oude portiekflat door een duur appartement, wil helemaal niet zeggen dat automatisch vooruitgang wordt geboekt.”

Kullberg kan zich goed voorstellen dat de aarzeling over grootschalige sloop groeit. Een aantal factoren speelt volgens haar een rol. “Als ik kijk naar de statistieken, dan valt op dat in Amsterdam de toename van de armoede in gebieden als de Westelijke Tuinsteden heel beperkt is. Steden als Rotterdam en Den Haag laten op dat punt een veel minder gunstig beeld zien. Als het oorspronkelijke verhaal was dat flinke ingrepen noodzakelijk waren omdat de stad verarmt, omdat mensen

MENSEN MAKEN AMSTERDAM

Wat wil het nieuwe college met de Westelijke Tuinsteden? Om mensen met een lager inkomen, starters op de arbeidsmarkt en studenten de kans te bieden zich in Amsterdam te vestigen, moet de stad in de visie van PvdA en GroenLinks zorgen voor voldoende ruimte. De stedelijke vernieuwing in Parkstad wordt - evenals in Noord en Zuidoost - met kracht voortgezet. Wel wordt de verhouding tussen sloop en renovatie heroverwogen.





tot vooruitgang”

die wel iets te besteden hebben massaal de stad verlaten, dan stemt dat tot nadenken.”

Ook wijst zij op de vraag welke problemen de vernieuwing uiteindelijk zal oplossen. “De grootschalige vernieuwing van woonbuurten vraagt enorme investeringen. Hoe duurzaam is die oplossing? Als de prijszigheid van de stedelijke vernieuwing wordt afgezet tegen het resultaat, dan ontkomen we niet aan de vraag of meer sociaal getinte investeringen uiteindelijk niet duurzamer zullen zijn.”

Zij vraagt zich ook hardop af of woningnood nog wel 's lands grootste zorg is. “Is woningnood nog wel de ergste volksvijand? Bewoners spreken in interviews veelvuldig over wijken met veel problemen. Dan hebben ze het over de overlast op straat. En over de vele problemen die ze zelf ondervinden. De meest problematische verhalen gaan niet over de kwaliteit van hun woning, maar over armoede, onderwijsuitval en opvoedingsproblemen. Ouders tonen zich ernstig bezorgd over de toekomstkansen van hun kinderen. Ik kom vooruitstrevende corporatiedirecteuren tegen die zeggen: als het VMBO niet beter gaat functioneren, dan zal het met mijn buurt ook niet beter gaan. Als we de vraag zo breed stellen,

dan is het zeer de vraag of sociale investeringen niet beter zijn.”

Ook Brouwer wijst daar op. “De evaluatie van Parkstad wijst uit dat initiatieven op sociaal gebied redelijk hoopgevend zijn. Neem een stadsdeel als Slotervaart. Er wonen veel kinderen. Daar is de noodzaak goede voorzieningen te hebben heel concreet aanwezig. De investeringen in scholen, welzijnswerk en sportvoorzieningen staan constant onder druk. Bedenk ook; goede scholen, goede gebouwen, goede voorzieningen geven heel direct meer kwaliteit aan een buurt.”

Niet onbelangrijk in de waardering van stedelijke vernieuwing is volgens Kullberg de rol van de overheid. Als de nieuwe, duurdere woning de begroting van de oorspronkelijke bewoner te boven gaat, dan worden mensen gedwongen te verhuizen. Het begrip *stadsvernieuwingsnomade* doet zijn intrede, ook in Amsterdam. In dat verband wijst Kullberg op de problemen rond het stelsel van huursubsidie. “Als het gaat om het eigen woningbezit en mogelijke beperking van de afrek van de hypotheekrente, dan wordt altijd gepleit voor een robuuste, betrouwbare overheid. Als een mens afhankelijk is van huurtoeslag, als een relatief dure woning is betrokken die met behulp van

MEER KRITIEK OP SLOOPPLANNEN

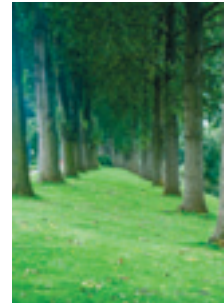
De verhouding tussen sloop en nieuwbouw staat niet voor het eerst ter discussie. André Thomsen, oud-hoogleraar woningverbetering aan de Technische Universiteit Delft, hield eind 2004 al een pleidooi voor minder slopen en meer renoveren. Volgens hem kan Amsterdam die goedkope woningen niet missen. Bovendien twijfelt hij aan de motieven van de corporaties. Het zou hen niet gaan om de verbetering van woningen, maar veel meer om het spreiden van kansarme bewoners. Bovendien verloopt de vernieuwing zo langzaam, dat buurten jarenlang verkommen. De VROM-raad adviseerde vier jaar geleden al te onthaasten in de stedelijke herstructurering. Er zou meer goedkoop moeten worden gebouwd om in te spelen op de woningvraag. En nieuwbouw moet een veel meer diversere samenstelling krijgen.

Nog voor de zomer adviseert de VROM-raad over de samenhang tussen fysieke en sociale maatregelen in achterstandswijken. Er wordt volgens de raad bij de vernieuwing van wijken veelvuldig naar oplossingen gekeken die een bepaald probleem veronderstellen, maar het is lang niet altijd duidelijk wat het probleem eigenlijk is en wat er wordt opgelost. Zo zijn er problemen zonder dat er beleid is en er is beleid zonder dat er problemen zijn. Centraal staat de vraag: Hoe zijn mensen wel op de roltrap van maatschappelijke verbetering te krijgen? Verder gaat het advies over het belang van vertrouwen in de buurt en de consequenties van de gaten in de sociale infrastructuur voor het wonen en leven in de buurt.

subsidie nog maar net kan worden betaald, dan is die zekerheid er helemaal niet. Juist als bij minder goede economische ontwikkeling betrouwbare financiële arrangementen het meest noodzakelijk zijn, dan is de overheid het snelst geneigd met een paar tientjes te korten. Dat geeft grote onzekerheid. Dan ontwikkelen huurders gemakkelijker een voorkeur die uitgaat naar goedkopere woningen.”

Kullberg is op zich niet verbaasd dat zo vaak wordt teruggegrepen op sloop en nieuwbouw. “De samenleving heeft het verlangen iets te veranderen. Corporaties hebben een enorm financieel vermogen tot hun beschikking. Het aanwenden van dat kapitaal leidt vervolgens gemakkelijk tot sloop en nieuwbouw. Bouwen is immers wat corporaties goed kunnen. Maar wat is de werkelijke meerwaarde van al die nieu-





we appartementen in hoge dichtheden?”

Tuinstadmilieus

De Amsterdamse Raad voor de Stadsontwikkeling pleit in haar advies voor meer aandacht voor tuinstadmilieus. “Vanwege de financiële situatie wordt hoogstedelijk gebouwd. In de Westelijke Tuinsteden is dat alleen niet het goede type woning. Juist de mensen die zich binnen de buurt willen verbeteren, de kansrijke buurtbewoners die anders naar Almere, Purmerend of Hoofddorp vertrekken, die hebben behoefte aan grondgebonden woningen,” aldus Petra Brouwer. Haar referentiebeeld: mooie laagbouw in het groen, zoals in Geuzenveld. Er mogen nog wel appartementen worden gebouwd, maar die moeten dan wel zijn voorzien van grote balkons. Of riante terrassen.

De komst van beter passende nieuwbouw kan volgens haar de doorstroming vergroten.

“Als de mensen met meer geld doorstromen naar tuinstadmilieus, dan komen woningen vrij die aantrekkelijk zijn voor mensen van buiten. Ook dat pleit er voor meer van die relatief goedkope woningen te bewaren.”

Kullberg ziet daarbij wel een dilemma. “Het gaat om het juiste

evenwicht. Enerzijds lijkt het aantrekkelijk die voorraad goedkope woningen in stand te houden, want daar is vraag naar. Dan kunnen mensen in de stad hun wooncarrière beginnen. Wellicht wonen in die oude portiekflats ook veel mensen die daar tegen wil en dank verblijven. Die verlaten de stad als ze de kans krijgen. Het is dus wel belangrijk dat een nieuw grondgebonden aanbod ontstaat. Behoud van die middenklasse heeft ook als belangrijke voordeel, dat andere groepen zich daar aan kunnen onttrekken.”

Gebiedsgerichte aanpak

Brouwer is verder voorstander van een meer gebiedsgerichte aanpak. “Nieuw West is zo’n zorgvuldig ontworpen gebied, dat je niet zo maar hele kwadranten kunt slopen. Niet op zijn minst vanwege de te bereiken dichtheid. Met de oude portiekflats hebben we een dichtheid weten te behalen, die met nieuwbouw niet mogelijk blijkt.” Niet op de laatste plaats wordt door de ARS aangedrongen op een andere aansturing. “De voortgang van de stedelijke vernieuwing ligt bij de vier stadsdelen en de betrokken corporaties. Zij hebben wel gezamenlijk gekozen voor Bureau Parkstad, maar dat was niet meer dan een

coördinatiebureau. Het ontbreekt aan een echt stedelijke regie.”

De ARS draagt daarvoor geen model aan. “Er is in Nieuw West sprake van een stadsdeelgrens overstijgend, samenhangend stedenbouwkundig plan. Dat zou kunnen betekenen dat net als elders in Amsterdam gekozen wordt voor een centraal stedelijk project. Of, dat heeft eigenlijk onze voorkeur, de stadsdelen kiezen gezamenlijk voor een nieuwe organisatie, inclusief financiële afstemming. En met een centrale coördinator.”

De komst van één centrale organisatie kan volgens haar verder als voordeel hebben, dat het beheer sterk kan worden verbeterd. “De afzonderlijke stadsdelen kiezen nu de aanpak die hen het beste lijkt. Dat leidt tot grote onderlinge verschillen. Dat zie je terug op straat. In schoonheid. In materiaalgebruik. Bepaalde stadsdeeloverstijgende zaken komen in het gedrang. Neem de Sloterplas. Het hart van Nieuw West. Door het ontbreken van een breed gedragen visie en gezamenlijk beheer kan de plas die verbindende rol nu niet vervullen.”

Ook wordt in het jongste advies de schoonheid van de Westelijke Tuinsteden benadrukt. Brouwer maakt sinds een klein jaar deel uit van de

ARS en is een van de weinige architectuurhistorici binnen de raad. Die achtergrond kleurt het advies volgens haar wel en niet. Ze heeft het advies niet alleen gemaakt. Evenmin is Van Eesteren haar grote held. “Het is wel belangrijk respect te hebben voor de oude structuur. Achteraf zijn we ook blij dat we in de Jordaan en in De Pijp de oude verkaveling hebben behouden.”

Herwaardering van de vermeende schoonheid zegt Kullberg op haar beurt weer niet zoveel. “Burgers zeggen wel: kom niet aan ons groen. Het is heel lastig over smaak te discussiëren. Dominanter in de waardering voor een wijk is het onderlinge vertrouwen. Als men vertrouwen in elkaar heeft, dan is er meer controle. Grootschalige sloop tast die structuren gemakkelijk aan.”

Maar Kullberg zou Kullberg niet zijn: elk nadeel heeft z’n voordeel. “Mogelijk wordt door sloop het verlies van het vertrouwde netwerk betreurd. In werkelijkheid is dat netwerk op termijn niet zo houdbaar, juist door de komst van nieuwe, vreemde bewoners. Bovendien: nieuwbouw met goede huisvesting voor bijvoorbeeld een groep ouderen geeft de kans het oude netwerk een nieuwe impuls te geven.” ■



Welkom in De Nieuwe Wereld



'Een Amsterdamse

In alle blauwdrukken voor herstructureringsprojecten staat het braaf als drie-eenheid vermeld: vernieuwing heeft een fysieke, een sociale en economische poot. De meeste aandacht en geld gaan altijd uit naar de fysieke herstructurering. De afdeling Sociologie en Antropologie van de Universiteit van Amsterdam deed onder leiding van prof. Jan Willem Duyvendak onderzoek naar de aanpak van de sociale vernieuwing in de Westelijke Tuinsteden. Dat viel niet tegen. De onderzoekers ontwaarden zowaar iets als 'een Amsterdamse benadering'. De sociale programma's maken duidelijk dat bestuurders en professionals geloof hebben in de bestaande bevolking.

Jan Willem Duyvendak en Stefan Metaal
De auteurs zijn werkzaam bij de Universiteit
van Amsterdam, Afdeling Sociologie en
Antropologie

Het Moederkindcentrum Anne Tefle in de
Kolenkitbuurt. Voor een moeilijk
benaderbare groep van Turkse en
Marokkaanse vrouwen slaat het centrum
een brug tussen thuis zitten en actiever
deelnemen aan de samenleving.

Nieuw West in Amsterdam staat in het brandpunt van de belangstelling. Het betreft dan ook het grootste herstructureringsgebied in Nederland: dit zijn de naoorlogse wijken met veel sociale huurwoningen waar grote sociale problemen bij elkaar komen. Alleen daarom al zou het schrijven en spreken over deze buurt op afgewogen wijze

moeten gebeuren. Dat is niet meer in de mode de laatste jaren. Margalith Kleijwegt, die een indringend boek schreef over de (onzichtbare) rol van allochtone ouders, gebruikt termen als getto's en schrikt er niet voor terug de buurt te bestempelen aan de hand van zijn foutste bewoner. Haar boek gaat over 'De buurt van Mohammed B'. De meeste bestuurders zijn voorzichtiger in hun taal en betiteling van de buurt. De vele uiteenlopende problemen worden liever per stuk benoemd dan gevangen in snelle slogans. Maar dat Amsterdam drastische plannen heeft gesmeed om de Westelijke Tuinsteden te herstructureren en deze uitvoert, geeft aan dat ook bestuurders menen dat er fors moet worden ingegrepen. Lokale overheden, woningcorpo-

raties en zorginstellingen bundelen, gelet op deze enorme opgave, hun krachten niet voor niets in samenwerkingsverbanden als Parkstad, FarWest en CareWest. Bij dergelijke grootschalige bouwprogramma's en grote samenwerkingsverbanden ligt grootspraak op de loer. Die neiging kan ook de lokale politiek, getuige de beleidsnota's, niet altijd onderdrukken. Zo heeft het sociaal beheer in Osdorp (Zuidwestkwadrant) als doelstelling meegekregen "de bestrijding van sociaal-educatieve en maatschappelijke achterstanden en overlast en het vergroten van sociale samenhang en veiligheidsgevoelens". Toe maar. In de praktijk blijkt zich echter een werkwijze uit te kristalliseren die beperkter, maar wel realistischer is in welke problemen kunnen



benadering'

worden aangepakt. In deze benadering wordt professionele ondersteuning verlegd van bureaucratische procedures achter hoogdrempelige balies en gesloten kantoordeuren, naar de praktijk op straat, in de portiek en achter de voordeur.

Aankloppen en luisteren

Wat is nu die 'sociale pijler' van de stedelijke vernieuwing? Het is een label waar veel projecten onder kunnen worden gerangschikt. De projecten ogen soms fragmentarisch, incidenteel, met weinig follow up, al was het maar omdat ze moeilijk te financieren zijn. Wij hebben vier programma's onderzocht met een wat steviger basis. Het bereik van de onderzochte programma's is opvallend in de breedte (aantallen bereikte huishoudens), maar we zien ook gunstige effecten in de diepte (de mate waarin huishoudens vooruitkomen). Vooral projecten die zeer gericht en intensief individuen en gezinnen bij de hand nemen zijn beloftevol. Deze individuele benaderingen – gericht op het greep leren krijgen op het eigen leven en op werkelijk vooruitkomen – zouden op grote schaal in de Westelijke Tuinsteden uitgevoerd moeten worden.

Zo gaan in Overtoomse Veld bewonersadviseurs langs de deuren in het kader van een Sociaal Investeringsplan (SIP). De huisbezoeken zijn niet eenmalig; de bewonersadviseurs komen regelmatig terug en hebben een kantoortje in de wijk waar bewoners terecht kunnen met vragen. Zij bereiken opvallend veel bewoners. Volgens de adviseurs zelf komen ze in de betrokken complexen bij driekwart van de bewoners binnen. Ongeveer een kwart van de adressen doet, ondanks de intensieve aanpak, niet open. Daarbij gaat het

niet alleen om bewoners die echt niet willen meedoen, maar bijvoorbeeld ook om mensen die op reis zijn.

De effecten van de huis-aan-huis aanpak zijn het grootst voor de huishoudens die in een zogenoemde multiprobleemsituatie verkeren. Voor de bereikte gezinnen van dit type treedt de adviseur voor een langere periode op als 'case manager', als een tussenpersoon bij wie men met vragen terecht kan en die ook contact kan opnemen of herstellen met de instellingen.

Op grond van de beschreven gevallen kunnen we zeggen dat het bereik in dit opzicht wel degelijk 'diep' is te noemen. Voor dit onderzoek hebben we interviews gehouden met bewonersadviseurs over hun ervaringen en over de mensen die zij ontmoeten. Ook

icipatie, opvoeden, gezondheid en gezondheidsbeleving. Dit komt naar voren uit interviews met medewerkers, vrijwilligers van het centrum en vooral ook met bezoekers zelf.

Het Moederkindcentrum legt, net als de huisbezoeken, het accent op maatschappelijk vooruitkomen, maar daarnaast is ook een aspect van samenleven hier prominent aanwezig. De nieuwe sociale banden overstijgen de kleine (familie)netwerken en vormen een kader waarbinnen men elkaar de weg kan wijzen.

Hierbij valt op dat de plek waar dit plaatsvindt eigenlijk niet zo relevant is: het gaat niet om de problemen van een straat, een buurt, een wijk, laat staan van 'de' Westelijke Tuinsteden. Het gaat om het aanpakken van problemen van in-

professionals, jongeren en omwonenden hebben we ons een beeld gevormd van de effecten van deze vormen van sociaal beheer. Achterstanden van bewoners worden er niet mee weggenomen, laat dat duidelijk zijn. Maar dat is geen reden om deze inspanningen achterwege te laten, integendeel. Uitgebreid en intensief sociaal beheer heeft verschillende belangrijke effecten op een buurt. Minder troep en een prettiger leefomgeving, om maar eens wat te noemen. Rommel en hangjongeren zijn vaak de grootste ergernissen in een buurt: ingegooide ramen, vernielde speeltoestellen, blowende jongeren in portieken.

Het sociaal beheer lost niet alle problemen op in een buurt, maar doet veel meer dan wij als onderzoekers van te voren hadden gedacht. Minder rommel op straat, minder vernielingen of minder vrees voor jongeren is nog wat anders dan het bereiken van meer 'sociale samenhang' of 'sociale cohesie', maar achter dergelijke royale kwalificaties uit beleidsnota's schuilt wel een heel hooggespannen beeld van het stedelijk leven. Alsof de moderne buurt meer zou kunnen zijn dan een stadswijk met stedelijke omgangsvormen. Maar ook in wijken waar het uitgesproken netjes is, heersen stedelijke omgangsvormen, waarin een zekere sociale afstand wordt gehouden tussen burens. De buurt is niet zozeer een integratiekader als wel een identifikatiekader (zo verwoord door Talja Blokland). Het is een plek waar bewoners zich al of niet thuis kunnen voelen, zich mee kunnen identificeren.

Dat rommel niet aan grotere, abstracte begrippen kan worden opgehangen, betekent niet dat het onbelangrijk is. Draagvlak voor de aanpak van andere problemen kan alleen worden georganiseerd als

Met name projecten die zeer gericht en intensief individuen en gezinnen bij de hand nemen zijn beloftevol

zijn interviews gehouden met bewoners uit de wijk.

Moederkindcentrum

Ook het tweede onderzochte programma, het Moederkindcentrum Anne Tefle in de Kolenkitbuurt, heeft grote impact op individuele levens. Voor een moeilijk benaderbare groep van Turkse en Marokkaanse vrouwen slaat het centrum een brug tussen thuis zitten en actiever deelnemen aan de samenleving. Bij de start in 2002 waren de activiteiten vooral op ontmoeting gericht, later kwamen daar ambities als 'empowerment' en 'emancipatie' bij. De positie van deze vrouwen wordt op veel gebieden versterkt: sociale contacten, beheersing van de Nederlandse taal, werkervaring, eman-

dividuen die vaak in deze wijken wonen. Een geconcentreerde, territoriale benadering (huis-aan-huis aanbellen, of alle vrouwen proberen te bereiken via een Moederkindcentrum in de buurt) ligt hierbij voor de hand.

Sociaal beheer

Activiteiten onder de noemer 'sociaal beheer' zijn gericht op collectief beter samenleven, en hebben daarmee een minder diep bereik op individuele levens. In de Westelijke Tuinsteden komen we in dit kader uitvoerende professionals tegen zoals de huismeesters en complexbeheerders van de corporaties, maar ook de buurtregisseur (wijkagent), buurtconciërge en jongerenwerkers. Door middel van interviews met deze

de voornaamste ergernissen van bewoners zichtbaar aangepakt worden. Sociaal beheer zou in plaats van een project in veel van deze buurten een permanent en grootschaliger karakter moeten krijgen.

Meer dan imago alleen

Uit het vierde deelonderzoek komt naar voren dat bij de fysieke herstructureringsoperatie beter moet worden nagedacht over de sociale situatie na de vernieuwing. Een verbetering van het imago is niet voldoende; ook na de operatie is er sprake van een stadswijk waarin mensen problemen kunnen hebben om vooruit te komen, samen te leven of zich thuis te voelen.

Onderzocht is wat de sociale effecten zijn van de nieuwbouw van de Geuzenbaan in Geuzenveld. Ook zijn de voorzieningen onderzocht die werden gerealiseerd in samenhang met de Geuzenbaan. Het onderzoek ontkracht het streven naar een meer gedifferentieerd woningbestand niet. Wel valt op aan het onderzoek naar de Geuzenbaan dat naarmate de sociale afstand tussen bewoners groter is, mensen zich minder thuis voelen in de buurt en zich minder verwant voelen met bewoners uit de be-

staande bebouwing. Thuis voelen betekent vooral dat de wijk een positief identiteitskader vormt. Daarin, bevestigt dit onderzoek, spelen voorzieningen een belangrijke rol. De bewoners van de nieuwbouw zijn tevreden over de gerealiseerde voorzieningen zoals de markt, de bibliotheek en het welzijnsverzamelgebouw, maar zouden daarnaast graag meer winkels en horeca met een stedelijk karakter in de buurt zien.

Of differentiatie van het woningbestand leidt tot betere sociale integratie, kan op grond van dit on-

Sociaal beheer zou een permanent en grootschaliger karakter moeten krijgen

derzoek niet worden gezegd. Onderzoek dat zich hier op richt, biedt vooralsnog geen uitsluitsel. Hoe dit ook zij, toenemende segregatie maakt de ontmoetingskansen tussen kwetsbaren en weerbaren er niet groter op en dat is als zodanig een punt van zorg. Om die reden mensen verplicht te gaan spreiden of uit buurten te weren, is echter wel een heel draconische maatregel. Het ligt dan ook voor de hand om allerlei wijken qua woningbestand gevarieerder te maken – dus sturing aan de aan-

bodzijde en geen dwingelandij aan de vraagkant – zodat de individuele keuzevrijheid voor iedereen toeneemt.

Een Amsterdamse benadering

De vier deelonderzoeken overziend, kunnen we concluderen dat bij de huidige sociale programma's:

- er meer dan vroeger sprake is van enig paternalisme, van drang en dwang, ook al spreken veel hulpverleners nog steeds over 'vraagsturing';

fessionele bijstand noodzakelijk kan zijn;

- er voorzieningen worden ontwikkeld waar buurtbewoners trots op kunnen zijn; sociale voorzieningen hebben niet alleen een directe dienst- of hulpverlenende functie maar zijn ook plekken om zelfbewustzijn aan te ontleen;
- bewoners soms worden aangesproken op 'nabije identiteiten': als ouders, voorleesmoeders, buurtbewoner, buurtmoeder, sportvader, etc;

Op deze manier kunnen we de contouren ontwaren van wat we een 'Amsterdamse benadering' zouden kunnen noemen. De kern daarvan is een subtiele werkwijze om bewoners daadwerkelijk te activeren. Anders dan in Rotterdam wordt niet gegrepen naar oorlogstermen (sociale herovering, stadsmariniers), maar wordt geïnvesteerd in de capaciteiten van de zittende bewoners. Waar het voormalige Rotterdamse gemeentebestuur soms leek uit te stralen liever een andere bevolking te hebben; maken deze programma's duidelijk dat bestuurders en professionals in Nieuw West geloof hebben in de bestaande bevolking en de mogelijkheid hen 'omhoog te werken'. ■

29 november 2005, bewonersoverleg Akbarbuurt, Stadsdeel Bos en Lommer



Buurtregisseur Mustapha Rahali van de wijkpost August Allebeplein en twee voormalige 'hangjongeren'



Wat doen we met het kansloze kantoor?



Het Bergwijkpark in Diemen. Voor meer dan een kwart van de kantoren wordt - soms tegen beter weten in - naar een nieuwe gebruiker gezocht. Met het vertrek van de Hogeschool Inholland dreigt er zelfs een spookwijk te ontstaan.

In Amsterdam staat bijna 20 procent van alle kantoren leeg. Toch kan slechts een fractie worden omgebouwd tot woningen. De leegstand zal de komende jaren nog groter worden door de bouw van nieuwe kantoren. De gemeente kan deze wel tegenhouden, maar is voor woningbouw afhankelijk van deze projecten. Met flexibele gebouwen en regionale sanering van kantoorplannen wordt naar een oplossing gezocht.

Jaco Boer

Wie een ritje door het Diemense Bergwijkpark maakt, wordt niet vrolijk van alle leegstaande panden. Zowel verouderde spiegelpaleizen als gloednieuwe kantoren waar nog niemand in heeft gezeten, staan er verlaten bij. Tijdens vori-

“Voor beleggers is niets doen vaak de goedkoopste oplossing”

ge recessies stond hier ook wel een en ander leeg. Maar het aantal panden dat nu te koop of te huur staat, is volgens makelaars nog nooit zo hoog geweest. Voor meer dan een kwart van het aantal vierkante meters wordt - soms tegen beter weten in - naar een nieuwe gebruiker gezocht. Met het vertrek van

de Hogeschool Inholland dreigt er zelfs een spookwijk te ontstaan die de overgebleven bedrijven de stuipen op het lijf jaagt.

De situatie in Amsterdam zelf is minder dramatisch dan in Diemen, hoewel het in Zuidoost langzamerhand wel die kant op gaat. Voor heel Amsterdam schatten de makelaarsorganisaties Dynamis en DTZ Zadelhoff de leegstand op ongeveer een miljoen vierkante meter. Dat is bijna een vijfde van alle kantoorruimte. Voor een deel van de panden zal de komende jaren wel weer een nieuwe huurder worden gevonden. De economie begint al wat aan te trekken en daarmee groeit ook de vraag naar bedrijfsruimte. Zo nam volgens Boer Hartog Hooft het aantal verhuurde vierkante meters in het eerste kwartaal van 2006 al weer toe met 12 procent in vergelijking tot vorig jaar.

Toch is dat nog lang niet voldoende om alle leegstaande werkplekken te vullen. Er zijn de afgelopen jaren zoveel vierkante meters bijgebouwd, dat er heel veel nieuwe

kantoorbanen bij moeten komen om de leegstand tot een normaal niveau terug te dringen. En daar ligt nu net het probleem. Door de verplaatsing van administratief werk naar lagelonenlanden neemt de werkgelegenheid in de zakelijke dienstverlening eerder af dan toe. Makelaar Jones Lang Lasalle houdt tot 2010 zelfs rekening met een afnemende vraag naar kantoorruimte van driekwart miljoen vierkante meter. Bovendien worden op prestigieuze locaties nog altijd nieuwe panden bijgebouwd, waardoor de leegstand ondanks de aantrekkende vraag alleen maar verder groeit.

“Leegstand aanpakken”

Het zijn vooral de oudere panden met een slechte uitstraling of moeilijke locatie die in de problemen zitten. Bedrijven trekken liever in een gloednieuw kantoor op de Zuidas of de westelijke ringweg (‘Westas’). Vastgoedadviesbureau Atelier V real estate heeft berekend dat deze hopeloze gebouwen zo’n 11 procent van het aanbod uitma-

Het stadsdeelkantoor in Slotervaart aan de Jan Tooropstraat is herontwikkeld tot 65 tijdelijke studentenkamers en ateliers. Pro Student wilde het complex alleen ombouwen als de studenten bij de verbouwing mee zouden helpen. Bovendien kreeg de corporatie van het stadsdeel het gebouw cadeau.

ken. Vooral in Zuidoost staan veel panden die als bedrijfshuisvesting kunnen worden afgeschreven. Maar ook aan de Wibautstraat, Vijzelstraat en Weteringschans staan kantoren die waarschijnlijk nooit meer worden verhuurd.

Vanuit de politiek en de media wordt er op aangedrongen om deze lege panden om te bouwen tot nieuwe appartementen. In de recente notitie 'Ruimte maakt geld' riep ook de Dienst Ruimtelijke Ordening het nieuwe college op de leegstand aan te pakken. Anders komt de groei van Amsterdam in gevaar. Dat dit in de praktijk nog niet zo gemakkelijk is, laat een eerder onderzoek zien van DRO naar ombouwmogelijkheden op Amstel III. Op dit kantorenpark zijn veel te weinig winkels en parken om er een aantrekkelijke woonwijk van te kunnen maken. Bovendien zorgen milieunormen ervoor dat het ombouwen van kantoren naar woningen onmogelijk is.

Zelfs op betere locaties is het voor beleggers en ontwikkelaars vaak niet interessant om te investeren in herontwikkeling. De verwachte opbrengsten wegen vaak niet op tegen de kosten. Zo moeten in de nieuwe appartementen niet alleen nieuwe leidingen en kabels voor gas, water en licht worden aangelegd, maar ook dure keukens en badkamers worden ingebouwd. Bovendien gelden er voor woningen strengere bouw- en veiligheidseisen dan voor kantoren waardoor de verbouwingskosten



verder oplopen. "Voor veel beleggers is niets doen vaak de goedkoopste oplossing", vertellen Erwin Daalhuizen en Hakan Çelik van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA) gelaten. "Een aantal jaren leegstand is voor hen meestal geen probleem."

Amsterdam heeft één miljoen vierkante meter leegstaande kantoorruimte

Paul Vismans, CEO van kantorenbelegger KFN, is het met die laatste opmerking wel eens. "Leegstand is geen drama. Het biedt ook perspectief op herontwikkeling en nieuwe verdiensten." Hij denkt ook niet dat beleggers zich stil houden omdat ze hun verliezen fiscaal gunstig kunnen verrekenen. Het heeft eerder te maken met angst voor gezichtsverlies. "Als kantoorbelegger is het 'not done' om te switchen naar de woningmarkt."

Door deze belemmeringen zal het aantal vierkante meters dat een

woonbestemming krijgt, waarschijnlijk erg beperkt zijn. Voor heel Nederland verwacht Dynamis dat hooguit 2 procent kan worden omgebouwd tot appartementen. Dat ligt dichtbij de 3 procent die er volgens de Nederlandse Vereniging van Bouwondernemers

(NVB) nu al jaarlijks wordt herontwikkeld naar de woningmarkt. Als die cijfers worden doorgetrokken naar de Amsterdams kantorenmarkt, zullen er jaarlijks hooguit tweehonderd nieuwe appartementen van elk honderd vierkante meter bij kunnen komen door ombouw van lege kantoren. Een druppel op een gloeiende plaat.

Corporaties wél actief

Van alle ontwikkelaars laten de woningcorporaties zich nog het minst afschrikken door alle hin-

dernissen. Van gezichtsverlies hebben ze geen last. En aan onrendabele projecten zijn ze al jaren gewend. Op een enkele uitzondering na zijn het in Amsterdam dan ook vooral deze partijen die plannen hebben voor het ombouwen van kantoren tot woningen. Zo kocht woningcorporatie Het Oosten afgelopen najaar het oude ABN-Amro kantoor op de Vijzelstraat om er 260 sociale en middeldure huurwoningen in onder te brengen (zie kader). En Pro Student, een samenwerking van DUWO, AWW en Rochdale heeft vergevorderde plannen voor de ombouw van het GAK-gebouw langs de Aro-West tot studentenflat. Dat de marges bij dit soort projecten desondanks erg klein zijn, laat de recente herontwikkeling van het oude stadsdeelkantoor in Slotervaart zien. Pro Student wilde het complex alleen ombouwen tot 65 tijdelijke studentenkamers en ateliers als de studenten bij de verbouwing mee zouden helpen. Bovendien kreeg

de corporatie van het stadsdeel het gebouw cadeau. Zonder dat geneuze gebaar was het project niet doorgegaan.

De verkapte subsidie van stadsdeel Slotervaart is ongebruikelijk. Meestal gaat de betrokkenheid van gemeenten niet verder dan het aanpassen van het bestemmingsplan. “Een gemiste kans”, vindt Paul Vismans, CEO van kantorenbelegger KFN. Hij zou graag zien dat gemeenten op zijn minst de regie nemen bij het ombouwen van verouderde kantoren. “Ontwikkelaars gaan niet investeren in een kantoor als ze niet weten wat er met de andere panden op een locatie gebeurt.” Maar voormalig wethouder Stadig van Volkshuisvesting heeft zo’n coördinerende rol evenals stimuleringsubsidies altijd van de hand gewezen. Marktpartijen moesten hun problemen zelf maar oplossen. Het is nog onduidelijk of het nieuwe college op aandringen van DRO een andere koers gaat varen. Op substantiële subsidies is ieder geval weinig kans nu de bodem van het Vereveningsfonds wordt leeggeschaapt. Alleen het schrappen van onrealistische kantoorplannen gaat de gemeente de komende jaren volgens het OGA al 150 miljoen euro kosten aan gemiste grondopbrengsten. En daar komen andere tegenvallers nog bovenop.

Zonder kantoren geen woningbouw

Of de gemeente marktpartijen nu wel of niet een handje gaat helpen bij het ombouwen van kantoren, ze kan wel de nieuwbouw van nog meer bedrijfspanden tegengaan. Als er zoveel vierkante meters leeg staan, is het onlogisch om nog bouwvergunningen af te geven en het aanbod verder te laten groeien. Toch is het OGA beducht voor het schrappen van alle nieuwbouwplannen.

Er wordt met het stadsdeel nog onderhandeld over de bouwvergunning. Maar als de bestuurders hun bezwaren tegen het verlies van kantoorruimte intrekken, kan over een jaar of vijf in het ABN Amro gebouw aan de Vijzelstraat worden gewoond. Afgelopen najaar kochten woningcorporatie Het Oosten en ontwikkelaar Vesteda het 35.000 vierkante meter tellende complex waaruit de bank over vier jaar vertrekt. Volgens de woningcorporatie was het een buitenkans om op deze locatie nieuwe sociale huurwoningen te kunnen ontwikkelen. Als alles doorgaat, worden in het gebouw in totaal 260 appartementen ondergebracht. Dertig woningen zullen in de sociale huursector komen. De overige appartementen worden verhuurd voor prijzen tussen de 600 en 1000 euro. Niet alle bedrijfsruimte zal overigens tot woningen worden omgebouwd. Naast de winkels op de begane grond blijft zo’n 5000 vierkante meter aan kantoren behouden. “Wij vinden het belangrijk dat de binnenstad een gemengde functie houdt. Daarom kiezen we niet voor 100 procent ombouw”, aldus Brigit Gerritse van Het Oosten. Hoe duur de herontwikkeling uiteindelijk gaat worden, is nog niet duidelijk. Maar Gerritse wil wel kwijt dat het project vooral dankzij de combinatie van vrije sector huur en sociale huur een rendabele investering is.

bouwplannen. “Zonder ‘vers’ aanbod jaag je bedrijven de stad uit. Bovendien hebben we de inkomsten nodig nu de tekorten in de ruimtelijke fondsen oplopen”, verklaart Daalhuisen. Er is nog een andere, veel belangrijkere reden waarom het OGA nieuwe kantoren aan de voorraad wil toevoegen. Zonder deze panden is de bouw van nieuwe wijken voor ontwikkelaars en de gemeente niet rendabel. Omdat kantoren in stedenbouwkundige plannen ook vaak als geluidswal voor achterliggende woningen worden gebruikt, kan het schrappen van een bedrijfs-

op het terrein van het voormalige Jan van Galenbad even naar uit dat er geen woningen konden worden gebouwd na het schrappen van een kantoor langs de Aro. Maar door op dezelfde plek een studentenflat en ateliers te bouwen, komt de woonwijk er nu toch. Al leveren de nieuwe plannen de gemeente wel aanzienlijk minder grondinkomsten op.

Alternatieven gevraagd

Erwin Daalhuisen verwacht dat er de komende jaren vaker in bouwprogramma’s zal moeten worden ingegrepen om woningbouwpro-

Beiden zien daarom nog het meest in de bouw van flexibele kantoorgebouwen waar je tijdelijk andere functies in kunt stoppen. Op IJburg wordt op Haveneiland-Oost bijvoorbeeld een bedrijfspand neergezet dat de eerste tien tot vijftien jaar voor studentenhuysvesting wordt gebruikt. Ook ontwikkelaars proberen met flexibele gebouwen de kans op leegstand zo klein mogelijk te maken. Zo bouwt ING RE op de Zuidas kantoren met hogere plafonds zodat ze in geval van nood gemakkelijker naar woningen kunnen worden omgebouwd.

Op de langere termijn moeten plannen voor nieuwe woonwijken robuuster worden door op regionale schaal afspraken te maken over de plaatsen waar nog nieuwe kantoren mogen komen. Als er flink wordt gesneden in de nieuwbouwplannen, worden wel gebouwde bedrijfspanden veel rendabeler en zullen woningbouwplannen minder snel sneuvelen. Tijdens de 5e Noordvleugelconferentie is hiervoor het bestuurlijk Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka) opgericht. Zij zal de komende tijd alle planologische reserveringen voor nieuwe kantoren tegen het licht houden en voorstellen doen voor het schrappen van bepaalde locaties. Geen gemakkelijke klus, erkent Daalhuisen. Je komt immers aan de grondopbrengsten van individuele gemeenten. Om als regio toch knopen door te kunnen hakken, zou je afspraken kunnen maken over het compenseren van verliezen. Voorlopig is het daar nog niet van gekomen. “Het is aan de nieuwe bestuurders om daarover te beslissen”, aldus Daalhuisen. Al verwacht hij niet dat de grotere samenwerking op korte termijn leidt tot een gezamenlijk grondbedrijf. Daarvoor is de regio volgens hem simpelweg te groot. ■

“Hooguit 2 procent kantoren kan worden omgebouwd tot appartementen”

pand ook op die manier leiden tot het afblazen van een complete nieuwbouwwijk.

Op prestigieuze locaties als de noordelijke IJ-oever en de Zuidas vallen de problemen nog wel mee. Daar heeft een ontwikkelaar als ING Real Estate nog zoveel vertrouwen in de markt dat ze zelfs nieuwe kantoren durft neer te zetten die niet bij voorbaat zijn verhuurd. Maar op de minder populaire locaties moet de gemeente alle zeilen bijzetten om een fiasco te voorkomen. Zo zag het er vorig jaar

jecten te redden. In veel gevallen zal dat ook consequenties hebben voor de grondopbrengsten. “We willen daar best flexibel mee omgaan, maar zullen niet alles klakkeloos kunnen accepteren.” Een alternatieve oplossing is het tijdelijk uitstellen van nieuwe kantoren op nieuwbouwlocaties. Op IJburg worden bijvoorbeeld niet afgenomen bedrijfspandels voorlopig leeg gelaten. “Al loop je daarmee wel het risico dat bewoners zich later tegen nieuwbouw op hun graseveldje keren”, aldus Hakan Çelik.

Particuliere verhuurders eisen

Zijn particuliere woningeigenaren nog bereid aan renovatieprogramma's deel te nemen nu er nauwelijks nog geld van de overheid beschikbaar is? Met de mogelijkheid van splitsing en volume-uitbreidingen blijken ze best bereid mee te werken. Maar een projectmatige aanpak met stadsdeel en corporatie als voortrekkers is een proces van de lange adem geworden.

Johan van der Tol In de Wenslauerstraat in Oud-West is vier jaar gepraat over een gezamenlijke aanpak van 78 woningen van corporaties, particuliere eigenaren en eigenaar/bewoners. Maar nu gaat het dan toch beginnen. "Het was een ingewikkeld proces, met niet alleen meerdere partijen - het stadsdeel, corporaties, particuliere verhuurders, eigenaar/bewoners en huurders - maar ook nog eens verschillende soorten bebouwing. Je hebt oude, lage dorps-huisjes uit de negentiende eeuw, maar ook gestapelde bouw van rond 1900", zegt onafhankelijk procesmanager Hanneke van der Ven. De kwaliteit van de huizen

was sterk wisselend, en daarbij werd er nog eens paalrot geconstateerd. Vooral eigenaar/bewoners waren hierdoor hier door getroffen. "Die letten hier blijkbaar toch minder op", aldus Van der Ven.

De renovatie en sloop/nieuwbouw in de Wenslauerstraat is een door de SEV (Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting) gesteund experiment met voor Amsterdam nieuwe elementen. Zo was er een vrij nieuwe rol voor Vastgoed Belang en de Vereniging Eigen Huis (VEH) als collectieve belangenbehartigers

tegenwoordiger van de woning-beheerders. Maar de MVA is afgehaakt, vanwege de drukke agenda. Het Amsterdams Steunpunt Wonen speelde een adviserende rol. Uniek zijn ook de hoge kwaliteits-eisen die werden gesteld. Het half dorps karakter van het straatje moest behouden blijven.

Terugkijkend op de voorbereiden-fase zijn vrijwel alle partijen nog steeds enthousiast. Maar ze zijn het er ook over eens dat een zelfde soort project volgende keer anders moet. Vanaf het begin moet duidelijk zijn wat ieders rol is en

"Vroeger praatte je niet met particuliere eigenaren, dat waren huisjesmelkers"

van particuliere eigenaars en eigenaar/bewoners. Daarnaast heeft ook de Makelaars Vereniging Amsterdam enige tijd in de begeleidende stuurgroep gezeten, als ver-

wat de verwachtingen van elkaar zijn. In de Wenslauerstraat was het de bedoeling dat er één grote bouwstroom zou ontstaan, waarbij corporatie AWV een voorttrekkersrol vervulde. Maar dat bleek moeilijk te realiseren, omdat verschillende combinaties van eigendomsverhoudingen en huizentypen ook tot verschillende faseringen leidden. Veel beter is het zo'n project in stukken te knippen en per deelproject de grootste belanghebbende van de kar te laten trekken, zo vinden de partijen nu. Dat kan de corporatie of het stadsdeel zijn, maar ook een collectief van eigenaren en eigenaar/bewoners. Volgens Van der Ven moeten ingrepen als in de Wenslauerstraat ook veel meer worden gezien als een proces dan als een project met van tevoren vaststaande stappen. "In een proces zijn er meerdere momenten waarop je besluit hoe het verder moet."

Huisjesmelkers worden stadsvernieuwers

In de Wenslauerstraat was er begrip voor elkaars belangen. De an-

HANDHAVINGSBELEIDSPLAN

De inventariseerders van de woningkwaliteit hebben hun hoop gevestigd op de nieuwe Woningwet, die eindelijk door de Tweede Kamer is aangenomen. Hierin worden de lokale overheden verplicht een handhavingsbeleidsplan op te stellen, dat dwingt tot meer aandacht voor de bestaande voorraad. Daar zou een goede inventarisatie van de woningkwaliteit aan ten grondslag moeten liggen, met gestandaardiseerde gegevens. Het Expertisecentrum Aanschrijvingen van de Dienst Milieu en Bouwtoezicht (DMB) heeft bijgedragen aan een handleiding voor zo'n handhavingsbeleidsplan.

Ook het Expertisecentrum kampt met het probleem van de versnipperde gegevens. Het centrum is vier jaar geleden opgezet als informatiebank voor de stadsdelen. Met het wegvallen van de subsidies zou mogelijk vaker worden aangeschreven, zo was de gedachte. Maar het is niet bekend hoe vaak huiseigenaren in Amsterdam actief of passief worden aangeschreven. De indruk is wel dat het meer gebeurt dan in het subsidietijdperk en dat de stadsdelen zich nog meer gaan toeleggen op handhaving. Tot nu toe deinsden ze nogal eens terug voor een aanschrijving, omdat de uiterste consequentie, een uitvoering van gemeenteweg, veel rompslomp en

verantwoordelijkheid met zich meebracht. Het Expertisecentrum verwacht dat het traject makkelijker wordt met het opleggen van een dwangsom, een betrekkelijk nieuw dwangmiddel bij woningverbetering dat elders zijn diensten heeft bewezen. Hein Bos van Vastgoed Belang zegt dat de dwangsom alleen moet worden ingezet voor eigenaren die wel kunnen, maar niet willen renoveren. Anders is het volgens hem een teken van bestuurlijke zwakte. Andere eigenaren zouden volgens Bos moeten worden overtuigd van het belang van de ingreep en indien nodig moeten worden geholpen.

De Woningwet, die wellicht per 1 januari 2007 van kracht zal zijn, beoogt ook het aanschrijftraject aanzienlijk te bekorten. Het Expertisecentrum heeft een lijvig naslagwerk over aanschrijvingen samengesteld. Het is een catalogus met alle woninggebreken waarop kan worden aangeschreven, compleet met verwijzing naar het bijbehorende wetsartikel en een begrijpelijke uitleg voor de huiseigenaar. Met de digitale versie van deze aanschrijfbijbel kan met enkele muisklikken een aanschrijving worden samengesteld. Het naslagwerk heeft inmiddels naam gemaakt en wordt door gemeentes uit het hele land besteld.

rol in vernieuwing op

dere partijen roemen de houding van Vastgoed Belang. Die organisatie bewoog de eigen achterban van particuliere eigenaren ertoe grotendeels af te zien van het beetje subsidie dat er nog was. Het geld ging vooral naar de eigenaar/bewoners, die voor de hoogste kosten kwamen te staan. Het splitsen was hier niet het belangrijkste wapen om particuliere woningbezitters over de streep te trekken. Dat was het oprekken van de regels voor volume-uitbreiding en voor het omzetten van bedrijfsnaar woonruimte. Voor de volume-uitbreidingen zou het bestemmingsplan worden gewijzigd, waarmee ook illegaal neergezette aanbouwsels werden legaliseerd. Maar waar eerst consensus leek te bestaan, liepen bewoners op de valreep te hoop tegen de uitbreidingen van naastgelegen panden. Ze vreesden voor hun zonlicht en privacy. Vastgoed Belang-directeur Hein Bos hekelt de houding van sommige eigenaar/bewoners, die zelf zonder toestemming of overleg met de burens een aanbouw hadden neergezet, maar de burens geen balkongunden. De protesterende bewoners kregen de deelraad achter zich. Nu moet het bestemmingsplan met een Artikel 19-procedure worden gewijzigd. Het stadsdeel had hier meer aan 'verwachtingsmanagement' kunnen doen, zegt Bos. Het had de particuliere verhuurders veel eerder zekerheid moeten geven. "Die uitbreidingen waren voor particuliere eigenaren vaak de enige manier om meer rendement te krijgen uit hun bezit. Daarmee konden ze de leningen loskrijgen bij de bank, die nodig zijn voor de ingrepen. Dat kwam nu op losse schroeven te staan."

Stadsdeelvoorzitter en verantwoordelijk wethouder Hans Wee-

vers wijst die kritiek van de hand: "Het is onderdeel van het democratisch proces dat de raad het bestemmingsplan tegen het licht houdt." Volgens Weevers is in de voorbereidingsfase de fout gemaakt dat de belangen van bewoners onvoldoende zijn meegenomen.

Toch is Weevers zeer tevreden over de nieuwe rol van Vastgoed Belang. "Vroeger praatte je niet met particuliere eigenaren, die als huisjesmelkers werden beschouwd. Je kocht panden op en droeg ze over aan de corporatie om te laten renoveren." Vastgoed Belang wil, net als de corporaties, een rol spelen in de stedelijke vernieuwing. Het opwaarderen van een buurt of wijk is immers ook in het belang van de particuliere verhuurders. Vereniging Eigen Huis eist niet duidelijk een rol in de stedelijke vernieuwing op. Als belangenorganisatie voor eigenaar/bewoners komt ze op voor individuele leden als die erom vragen, en voor koperscollectieven.

Ondanks alle verleidingstactieken is ook in de Wenslauerstraat uiteindelijk een aanschrijving nodig. Eén particuliere verhuurder weigert vanaf het begin iedere medewerking. Volgens Van der Ven draait dit uit op een uitvoering van gemeentewege, waarbij de gemeente de boel laat opknappen en de kosten op de eigenaar verhaalt. Het was een tijdrovend en arbeidsintensief traject, waarbij de betrokken partijen enige tijd maandelijks aan de vergadertafel zaten. Toch is Van der Ven ervan overtuigd dat deze werkwijze, met eerder genoemde aanpassingen, voordelen biedt boven een rechttoe rechtaan aanpak, waarbij eerder een aanschrijving de deur uitgaat. "Je bereikt een hoger niveau en je kweekt verbondenheid met de straat. Dat is goed voor de leefbaarheid."

Quotum verbruikt, toekomst onzeker

"Het is een succesverhaal", zegt Rob Groen zonder valse bescheidenheid. De coördinator woningverbetering in Westerpark vertelt dat mensen vanuit alle delen van het land naar Westerpark komen

om te kijken hoe het corporatie- en particulier bezit hier complexmatig wordt aangepakt. De eerste vijftien bouwblokken van de Fannius Scholtenbuurt, rondom de Fannius Scholtenstraat in de Staatsliedenbuurt, zijn alweer een tijdje af. De laatste acht van deze

De Wenslauerstraat



buurt vorderen gestaag en ook de projecten in de Spaarndammerbuurt, Zeeheldenbuurt en Westerslaatsman liggen op stoom. De eerste projecten werden nog gerealiseerd onder oude subsidieafspraken; de huidige moeten het vrijwel zonder overheidssteun stellen. Toch lopen ze goed, dankzij de mogelijkheid die eigenaren nu hebben om te splitsen en te ver-

Westerpark moet er zeker twee keer zoveel energie als voorheen in stoppen om een project van de grond te krijgen. Groen: "Je moet eigenaren ervan overtuigen dat een opgeknapt buurt ook waardevermeerdering van het eigen bezit oplevert." Het helpt dat het stadsdeel nu aan eigenaren buurten kan tonen die al zijn opgeleverd, compleet met opgeknapt openbare

"De projecten lopen goed omdat eigenaren de mogelijkheid hebben om te splitsen en te verkopen."

kopen. Maar het stadsdeel heeft inmiddels zijn contingent aan te splitsen woningen opgebruikt. Op zich is dat geen drama, zegt Groen. De huidige plannen, die tot 2010 lopen, kunnen gewoon worden uitgevoerd. Daarna wordt het onzeker wat er gebeurt. Handhaaft het nieuwe college de stop op de splitsingen, of worden er juist nieuwe contingenten uitgegeven? Het splitsingsbeleid heeft niet kunnen verhinderen dat de doorlooptijden afgelopen jaren fors zijn opgelopen. "We hebben nu een voorbereidingstijd van drie tot vier jaar in plaats van twee tot drie jaar", aldus Groen. Dat is dus vergelijkbaar met de voorbereidingstijd in de Wenslauerstraat in Oud-West.

ruimte, zodat ze kunnen zien hoe het kan worden. Ook hier schakelt het stadsdeel voor een eerste technische opname een bouw bureau in. Met het rapport op tafel wordt de particuliere eigenaar verteld wat er zoal moet gebeuren. Uiteindelijk is het de bedoeling dat corporatie- en particulier bezit in één bouwstroom wordt gerenoveerd. Huis-eigenaren krijgen het advies allen hetzelfde bouw bureau en dezelfde aannemer te nemen, waarbij ze kunnen profiteren van kwantumkortingen. Maar ze mogen ook een ander bureau en aannemer inschakelen. Vijfennegentig procent doet vanaf het begin mee, op de overigen moet wat langer worden

AVOP KOMT MET DRAAIBOEK PARTICULIERE WONINGVERBETERING

Mede op basis van ervaringen in de Wenslauerstraat hebben de partijen in het AVOP (het Amsterdams Volkshuisvestingsoverleg Particulier) een draaiboek opgesteld voor het maken van een protocol voor de projectmatige verbetering van particuliere woningen. De bij het AVOP betrokken partijen zijn de gemeente Amsterdam (vertegenwoordigd door de Dienst Wonen, het Ontwikkelingsbedrijf en de stadsdelen Oud-West en De Baarsjes), Vastgoed Belang, Vereniging Eigen Huis, Makelaars Vereniging Amsterdam, de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, de Huurdersvereniging Amsterdam en het Amsterdams Steunpunt Wonen. Nadruk in het draaiboek ligt op het van tevoren uitvoerig inventariseren van de verwachtingen bij alle partijen, het vastleggen van de rollen die de partijen willen en kunnen spelen, en het expliciet maken van de voordelen die de ingreep voor de verschillende belanghebbenden heeft.



De leden van het Amsterdams Volkshuisvestingsoverleg Particulier (AVOP). Op 13 februari ondertekenden zij het Draaiboek Particuliere Woningverbetering.

ingepraat, zegt Groen. Helaas wordt er af en toe ook nog aangeschreven. In de Fannius Scholtenbuurt in totaal zo'n vijftig keer, waarvan er veertig inmiddels zijn opgevolgd. Tot nu toe zijn er slechts twee uitvoeringen van gemeentewege geweest. Op een totaal van drieduizend onder handen genomen of nog aan te pakken woningen in de Fannius Schol-

tenbuurt. Westerpark wil de huren van de woningen betaalbaar houden, maar stelt wel kwaliteitseisen die boven het basisniveau van de stad liggen.

Groen merkt dat vooral eigenaar/bewoners die de afgelopen jaren met een tophypotheek hebben gekocht, moeite hebben met de verplichting nog eens zo'n 25.000 euro op te hoesten. Voor eigenaren met een ontoereikend inkomen bestaat de mogelijkheid van een tienjarige rentevrije lening tot 10.000 euro.

Westerpark heeft bij de vernieuwing momenteel niet te maken met Vastgoedbelang en Vereniging Eigen Huis als collectieve belangenbehartigers. Wel met verenigingen van eigenaren en met bewonersgroepen. Groen: "Vastgoedbelang en Vereniging Eigen Huis zijn welkom als belangenbehartigers, maar aan ons beleid zullen ze niets kunnen veranderen. Dat staat vast." ■

DE KWALITEIT VAN HET AMSTERDAMSE WONINGBESTAND

Het is moeilijk precies te zeggen hoeveel woningen in Amsterdam in erg slechte staat zijn of minder ernstige gebreken vertonen, zegt Jeroen Verhulst van de Dienst Wonen. De afdeling Stedelijke Vernieuwing en Woonbeleid is al enkele jaren bezig met het monitoren van de woningkwaliteit, maar stuit daarbij op een gebrek aan gestandaardiseerde gegevens. "Het inventariseren en op peil houden van het woningbestand is in de eerste plaats een taak voor de stadsdelen. En die hanteren allemaal verschillende methodes. Wij hadden graag gezien dat alle stadsdelen het gedetailleerde systeem van Oud-West hanteren, maar bij de meeste krijgt het vrijmaken van geld en mensen daarvoor geen prioriteit." Uit de monitor in

Oud-West blijkt dat daar tweeduizend van de negentienduizend woningen in slechte staat zijn. Nu is de Dienst Wonen afhankelijk van andere bronnen met globale gegevens over het woningbestand. Onder meer de scores van bouwkundige kwaliteit en de staat van onderhoud die de Dienst Gemeentebelastingen hanteert bij het vaststellen van de WOZ-waarde. Verder biedt het meetboutennetwerk inzicht in de staat van de fundering. Maar ook dit netwerk kent veel witte vlekken. De uitkomsten van het tweejaarlijkse enquêteonderzoek Wonen in Amsterdam bevatten tot op buurtcombinatieniveau aanwijzingen over hoe het bijvoorbeeld is gesteld is met de geluidsisolatie van woningen.

Wie zijn de nieuwe stadsdeel'wethouders' Wonen en waar staan ze voor?

Wie zijn de portefeuillehouders Wonen in de stadsdelen en wat zijn ze de komende vier jaar van plan? Een nieuwe of hernieuwde kennismaking met veertien politici die hun stempel op het woonbeleid moeten gaan drukken. VVD-ers als Emile Jaensch en Simon Willing keren niet terug. Overleg tussen de stadsdelen kan voortaan op het PvdA-partijbureau plaatsvinden. Alle veertien portefeuillehouders zijn nu van sociaal-democratische huize; alleen in Westerpark is dat nog in een duofunctie met een GroenLinkser.

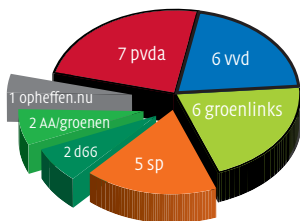
Janna van Veen

Centrum: Els Iping (PvdA)

"Betaalbare woningen houden"

Vier jaar geleden noemde Els Iping in dit blad als belangrijkste punt het op peil houden van de kernvoorraad. Dat is in de afgelopen bestuursperiode net gelukt. Voor de komende vier jaar moeten er nieuwe maatregelen komen om voldoende sociale huurwoningen in het centrum te houden. "Zelfs zonder de plannen van minister Dekker vragen de corporaties uiterste huurprijzen zodra een woning leegkomt. Om zoveel mogelijk van de sociale voorraad te behouden, willen we een convenant sluiten met de corporaties." Volgens Iping is het stadsdeel erin geslaagd al een deel van de leegstaande woningen boven winkels te ontsluiten en te verhuren.

WOONCARRIÈRE: Els Iping (53) is geboren Amsterdamse en woonde in haar jonge jaren altijd in sociale huurwoningen. In 1981 kocht ze samen met haar man een etage aan de Krom Boomssloot. Die werd acht jaar later ingeruild voor een koopwoning aan de Kloveniersburgwal.

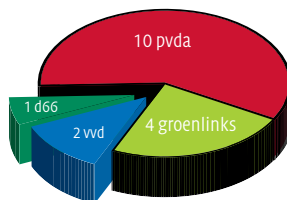


Bos en Lommer: Jeroen Broeders (PvdA)

"Vooral werk in uitvoering"

Deze nieuwe stadsdeelvoorzitter heeft nog geen concrete nieuwe plannen voor de komende vier jaar. Niet verwonderlijk: op verschillende plaatsen wordt op dit moment gesloopt, gebouwd en gerenoveerd. "Aan alle vernieuwing die nu plaatsvindt hebben we onze handen vol. Straks komen we in een nieuwe fase. Dan moeten we er op toezien dat afspraken die zijn gemaakt tussen bewoners, corporaties en stadsdeel worden nagekomen. We moeten vooral zorgen naast de bewoners te blijven staan en hen helpen voor hun rechten op te komen."

WOONCARRIÈRE: Jeroen Broeders (40) woont 22 jaar in Amsterdam. De eerste drie jaar op kamers bij een hospita in Oud Zuid, daarna met vrienden in een flat in de Bijlmermeer. In 1992 kocht hij een appartement in Bos en Lommer. Nu heeft hij een koopwoning op de Admiraal de Ruijterweg.

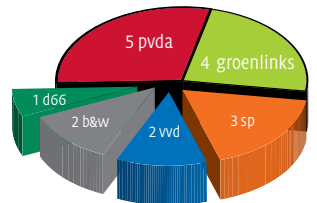


Westerpark: Dirk de Jager (GroenLinks) en Rolf Steenwinkel (PvdA)

"Voorbereiden bebouwing Foodcenter-terrein"

In Westerpark is Wonen een duoportefeuille geworden. De heren delen Stedelijke Vernieuwing: De Jager het zuidelijke deel en Steenwinkel de noordkant. De Jager: "We hebben voor de komende jaren al heel wat op ons bordje liggen, zoals de vernieuwing van de Fannius Scholtenbuurt en de Zeeheldenbuurt. Verder is het stedenbouwkundig plan en de exploitatie voor de bebouwing van de Houthavens (ongeveer tweeduizend woningen) rond. Nu moeten de bestemmingsplannen worden gemaakt. Waar we de komende jaren aan willen trekken is de ontwikkeling van het Foodcenter-terrein. We hopen daar ooit te kunnen bouwen."

WOONCARRIÈRE: Dirk de Jager (49) werd geboren in Slotermeer, kocht na wat omzwervingen met een woongroep een pand op de Weteringschans en woont nu weer in een woongroep op het GWL-terrein. Rolf Steenwinkel (36) kwam in 1994 naar Amsterdam. Hij woont tegenwoordig in het Meander II-complex.

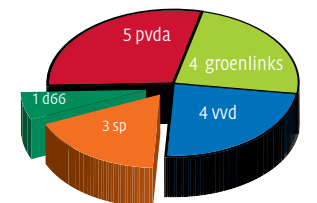


Oud-West: Hans Weevers (PvdA)

"Onderhoud particulier woningbezit aanpakken"

Hans Weevers blijft op zijn post. Een belangrijke gebeurtenis in de afgelopen bestuursperiode vindt hij de bebouwing van het Swammerdamterrein en de ontwikkelovereenkomst die is getekend voor De Hallen, de oude tramremise bij het Bellamyplein. "Maar er zijn ook wel wat heikele kwesties, zoals de slechte staat van zo'n tweeduizend woningen die particulier eigendom zijn. Het aanschrijvingsprogramma zet nog onvoldoende zoden aan de dijk en we zullen in de komende periode met nieuwe maatregelen komen. Verder is mijn streven om jaarlijks te monitoren om een beter beeld te krijgen van het peil van de kernvoorraad. De plannen van Dekker zouden desastreus zijn voor Oud-West."

WOONCARRIÈRE: Hans Weevers (52) begon zijn wooncarrière in een studentenflat, kraakte in 1978 een woning en verhuisde vijf jaar later naar een reguliere huurwoning. Van 1989 tot 2003 had hij een huurwoning op het WG-terrein. Inmiddels heeft hij een koopwoning op hetzelfde terrein. "Ik woonde jarenlang scheef. Maar nu dus niet meer."

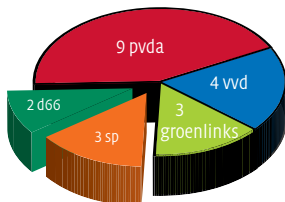


Zeeburg: Nico Papineau Salm (PvdA)

“Snel met corporaties om tafel”

De nieuwe stadsdeelvoorzitter van Zeeburg is tevens portefeuillehouder Wonen. Salm wil de beleidslijn doorzetten van de afgelopen vier jaar. “Belangrijk uitgangspunt is dat de drie wijken van Zeeburg gemengde wijken blijven, waar iedere inkomensgroep welkom is en blijft. Er zijn de afgelopen vier jaar flinke successen geboekt, zoals met de sloop en nieuwbouw van de Borneo-driehoek. We moeten er wel voor zorgen dat de stadsvernieuwing op peil blijft nu er minder geld vanuit de centrale stad komt. Daarom moeten er op korte termijn prestatieafspraken worden gemaakt met de corporaties. Verder hoop ik dat er snel gebouwd kan gaan worden op het Zeeburgereiland.”

WOONCARRIÈRE: Nico Papineau Salm (56) begon zijn Amsterdamse wooncarrière in 1972 bij een hospita in een souterrain, had daarna verschillende andere adressen door de hele stad. Sinds zes jaar woont hij tot volle tevredenheid op het Borneo-eiland, in een complex van zeventig woningen dat door de bewoners zelf is ontwikkeld.

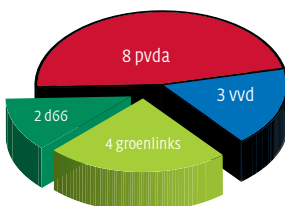


De Baarsjes: Ab Cherribi (PvdA)

“Meer samenvoegen”

De komende vier jaar wordt in De Baarsjes hard gewerkt aan het stedelijke ontwikkelingsplan voor de Ortelius- en Chassébuurt. “We streven naar een integrale aanpak, waarbij niet alleen de stenen, maar ook de mensen centraal staan. Verder moeten we een oplossing zoeken voor het eenzijdige woningaanbod. Dat kan door bijvoorbeeld meer te splitsen en woningen samen te voegen. De Westermoskee en het terrein erom heen is volop in ontwikkeling. Ten slotte hoop ik dat de discussie met de bewoners over de toekomst van de Chassékerk tot een bevredigende uitkomst zal leiden.”

WOONCARRIÈRE: Ab Cherribi (40) woont vanaf zijn komst naar Amsterdam in 1985 in de Pijp. Binnenkort moet hij naar De Baarsjes verhuizen. Het liefst koopt hij in de Chassébuurt een woning.

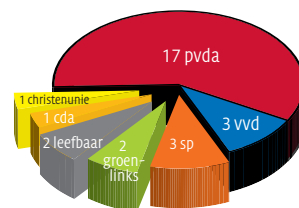


Zuidoost: Els Verdonk (PvdA)

“Nu investeren in werkgelegenheid”

Vier jaar geleden liet deze oudgediende van de PvdA in Zuidoost in dit blad weten dat de vernieuwing van de Bijlmermeer ‘een eind op streek’ was. “De komende jaren is het een kwestie van uitvoering van de laatste vernieuwingsoperaties. Verder wordt de Amsterdamse Poort aangepakt en wordt in Gaasperdam onderhoud gepleegd. Het stenen stapelen lukt prima, maar we moeten nog meer gaan investeren in werkgelegenheid.”

WOONCARRIÈRE: De eerste zelfstandige woning van Els Verdonk (46), geboren Amsterdamse, was in de flat Kikkenstein. Na jaren in een koopwoning in Gaasperdam te hebben gewoond is ze verhuisd naar een andere koopwoning in het Amsterdamse Poortgebied.

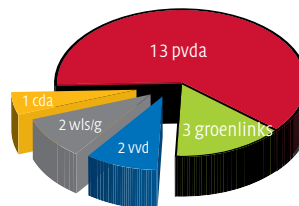


Geuzenveld-Slotermeer: Piet Dikken (PvdA)

“Hoop op convenant met corporaties”

Piet Dikken meldde vier jaar geleden dat de herstructurering van de Westelijke Tuinsteden nog op gang moest komen. Nu: “De werkzaamheden liggen behoorlijk op schema. Er is vooral in Geuzenveld veel werk in uitvoering. De komende jaren willen we in verhoogd tempo drie vernieuwingsplannen rond krijgen voor Slotermeer. En in de Dobbebuurt moet er, los van de vernieuwing, flink gewerkt worden aan verbetering van de leefbaarheid. Ik hoop dat de overeenkomst doorgaat waarin de corporaties zich garant stellen voor de kosten van de fysieke vernieuwing, zodat het stadsdeel en de centrale stad meer geld kunnen vrijmaken voor de sociale pijler.”

WOONCARRIÈRE: Piet Dikken (52) woont, na verschillende kleine woningen in de stad, sinds 1985 in Geuzenveld. De afgelopen tien jaar in een vijfkamerwoning in de Jacob Cabeliastraat.

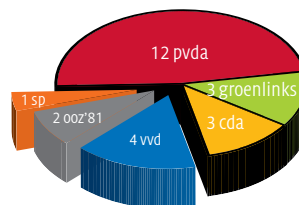


Osdrorp: Marjo Teuling (PvdA)

“Investeren in sociale pijler”

Na vier jaar VVD-bewind, neemt de PvdA het over in Osdrorp. “Er is de afgelopen jaren veel gesproken over de sociale pijler van de vernieuwing, maar het wordt nu tijd om de plannen in de praktijk te brengen. De corporaties moeten onder meer structureel geld vrijmaken om welzijnsgebouwen te realiseren. Afspraken daarover zijn al gemaakt. Ook moet de werkgelegenheid bevorderd worden, met name voor jongeren. Wat projecten betreft is de herstructurering van het Osdrorplein een grote uitdaging; dat moet het kloppend hart van het stadsdeel worden.”

WOONCARRIÈRE: Marjo Teuling (44) is in Osdrorp geboren en bewoont twee huurwoningen in Bos en Lommer. Inmiddels heeft ze een huis gekocht in Osdrorp, op het Dijkgraafplein.

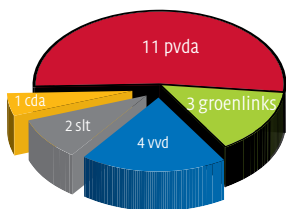


Slotervaart: Ineke Ketelaar (PvdA)

“Bang voor DGV”

Het klinkt misschien een beetje als een dooddoener, maar we gaan de komende vier jaar afmaken waar we aan begonnen zijn. Er wordt op vijf plekken hard gewerkt en er moeten nog veel mensen worden geherhuisvest. Dat hele proces is in volle gang. Zorgen maak ik me over drie dingen. Ik ben benieuwd hoe de corporaties gaan reageren op de voorgestelde verhoging van de grondprijs. Ten tweede ben ik bang dat we beperkt gaan worden in onze eigen wensen en ideeën door de Grote Vereenvoudiging en ik hoop dat we vast kunnen houden aan de 30 procent kernvoorraad. Dat is zeer belangrijk voor dit stadsdeel.”

WOONCARRIÈRE: Ineke Ketelaar (57) woont sinds 1987 in Amsterdam en kocht en huurde op verschillende plekken in de stad. Nu woont ze in een huurflat bij het Confectiecentrum.

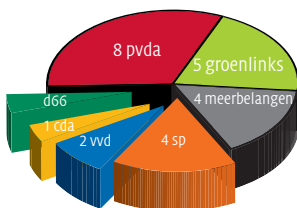


Oost/Watergraafsmeer: Germaine Princen (PvdA)

“Bebouwing sportvelden onbespreekbaar”

Werd al op 14 maart 2005 portefeuillehouder Wonen. “We gaan onverdroten door met stedelijke vernieuwing in het stadsdeel. Een punt van discussie is de ontwikkeling van het gebied rond het Amstelstation. De bebouwing van de sportvelden in Middenmeer-Noord is wat ons betreft onbespreekbaar. Verder willen we met behoud van de kernvoorraad een betere mix van huur en koop krijgen.”

WOONCARRIÈRE: Germaine Princen (46) is geboren Amsterdamse en woonde na het ouderlijk huis op verschillende adressen in de stad “tot zelfs even op de grachtengordel”. Nu is ze al weer bijna zeven jaar tevreden in een koopwoning aan de Kruislaan.

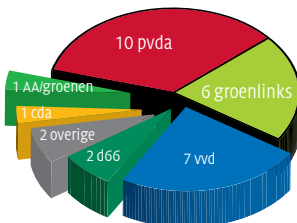


Oud Zuid: Egbert de Vries (PvdA)

“Zo weinig mogelijk splitsen en verkopen”

We blijven ons verzetten tegen de plannen van minister Dekker. En zolang er geen duidelijkheid uit Den Haag komt wat betreft het toekomstig volkshuisvestingsbeleid zullen we in het stadsdeel zo min mogelijk en liefst helemaal geen woningen meer splitsen en worden er zo min mogelijk sociale huurwoningen verkocht. Wat betreft de menging in buurten van huur- en koopwoningen zijn we op de goede weg. Verder moet er veel worden bijgebouwd. Een ambitieus plan hebben we ten slotte met het vrijkomende gebouw van het gemeentearchief.”

WOONCARRIÈRE: Egbert de Vries (36) kwam in 1993 naar Amsterdam. Hij kocht een etage in de Govert Flinckstraat en woont inmiddels in een koopwoning in de Lutmastraat.

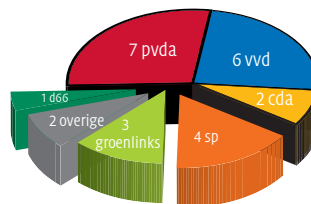


Zuideramstel: Duco Adema (PvdA)

“Ook op dure grond mix van woningen”

Streeft net als vier jaar geleden bij nieuwbouw (zoals op de Zuidas, de kop van het Rivierengebied en in Gershwin) naar een goede mix van woningen in de goedkopere en duurdere sector en voor het midden-segment, “ondanks het feit dat we op de duurste grond van Nederland bouwen”. “Maar om 30 procent sociale huur te behouden hebben we wel de medewerking van de centrale stad nodig.” De plannen van Dekker zouden voor Zuideramstel zeer ingrijpend zijn door de hoge WOZ-waarde in het gebied. Via een convenant met de corporaties hoopt Adema de huurprijzen ‘redelijk’ te houden.

WOONCARRIÈRE: Duco Adema (41) noemt zichzelf honkvast. Hij woont al sinds zijn studententijd in de Rivierenbuurt en bewoont momenteel een koopwoning in de Roerstraat.

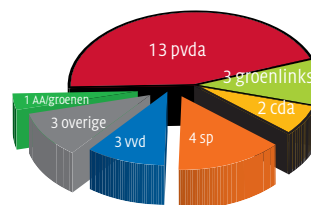


Noord: Chris de Wild Propitius (PvdA)

“Eindelijk bouwen in Noord”

Het worden spannende jaren. Na alle plannenmakerij moet de bouwproductie op peil worden gebracht. Vooral in de Banne en Nieuwendam moet er vaart achter het bouwen worden gezet en het Waterlandplein moet worden gesloopt, zodat daar nieuwe voorzieningen en woningen kunnen komen. De ambitie is om vanaf 2008 minimaal vijfhonderd woningen per jaar te bouwen. Om voldoende sociale huurwoningen te houden, willen we nieuwe afspraken maken met de woningcorporaties. Wat we bovendien willen bevorderen is de verkoop van woningen aan de zittende huurders door middel van creatieve financieringsmogelijkheden.”

WOONCARRIÈRE: Chris de Wild Propitius (37) werd geboren in het stadsdeel dat hij nu bestuurt. Hij heeft, naar eigen zeggen, een modelwooncarrière achter de rug. Van een kleine sociale huurwoning in Noord verhuisde hij naar een iets grotere huurwoning. Nu heeft hij een koopappartement in een torenflat in het Plan van Gool.



Outsiders op de woning

Bij sociaal-economische kwesties nemen politiek en vakbond het op voor de insiders en vallen de outsiders buiten de boot. Iets vergelijkbaars bestaat in de volkshuisvesting. De privileges van hen die reeds een woning hebben bemachtigd, worden beschermd ten koste van de participatie van nieuwe groepen die de markt proberen te betreden. Die ongelijkheid tussen insiders en outsiders verstoort de werking van de stad als emancipatiemachine.

Jeroen Frissen en Gerrit van Veghel

Jeroen Frissen is manager Onderzoek Beleid en Innovatie bij Woonmaatschappij
Gerrit van Veghel is directeur Strategie en Beleid bij Woonmaatschappij

Het nieuwe college van Amsterdam ziet de stad als emancipatiemachine, waar mensen binnenkomen, zich verbeteren en na verloop van tijd weer vertrekken. De mensen kunnen zich ontplooiën dankzij de stad en de stad kan profiteren van de continue instroom van talenten. De gedachte is niet nieuw. De stad vervult van oudsher deze rol. Het college heeft de emancipatiemachine als doelstelling benoemd en is kennelijk van mening dat de werking van de machine is verstoord. Waarin zit die verstoring en wat is er aan te doen?

Voor nieuwkomers is de Amsterdamse woningmarkt een moeilijke te betreden bastion. Voor veel starters ligt een koopwoning buiten bereik en vraagt het wachten

De uiteindelijke uitkomst van het politieke debat rond het nieuwe huurbeleid was even voorspelbaar als traditioneel: bestaande belangen van insiders (zittende huurders) worden beschermd ten koste van de belangen van outsiders (nieuwe huurders).

op een betaalbare huurwoning vele jaren geduld. De stad wordt bij een afnemende beroepsbevolking steeds afhankelijker van een instroom van buiten, maar bij de verdeling van vrijkomende woningen krijgen de insiders voorrang. De woningen worden verdeeld op basis van woonduur en inschrijfduur. Daardoor trekken

mensen van buiten in het legale circuit veelal aan het kortste eind. De huidige generatie starters heeft dubbele pech. Ze moeten niet alleen jaren wachten, maar ook vaak meer huur betalen dan hun voorgangers. Veel Amsterdamse huurders wonen nog altijd relatief goedkoop. Tot op heden is het aanpassen van de huur bij zittende huurders wettelijk zo goed als onmogelijk. Maar wat niet uit de lengte kan, moet uit de breedte. Dus worden de huren verhoogd als een woning leegkomt, bijna ongeacht de populariteit van de woning. Daarmee wordt niet alleen de verhouding tussen prijs en kwaliteit schever getrokken. Ook wordt het mechanisme versterkt dat insiders beschermt ten koste van degenen die de woningmarkt proberen te betreden. Die tendens zal zich versterken met het compromisplan van Minister Dekker. De uiteindelijke uitkomst van het politieke debat rond het nieuwe huurbeleid was even voorspelbaar als traditioneel: bestaande belangen van insiders (zittende huurders) worden beschermd ten koste van de belangen van outsiders (nieuwe huurders).

Voor outsiders komen met name de minder populaire woningen beschikbaar. Het is voor de meeste starters niet erg om op het laagste treetje te beginnen. Zolang er maar zicht blijft op verbetering. Dat perspectief is op de huurmarkt momenteel gering. Populaire woningen komen zelden leeg. Dat heeft alles te maken met de al bestaande scheve prijs-kwaliteitsverhouding. Zo is een sociale huurwoning in de Bijlmer bijna altijd duurder dan één in de Jordaan, terwijl die laatste vele malen populairder is. Het huidige prijsmechanisme binnen de so-

ciale huursector zorgt ervoor dat in het populaire segment weinig wordt verhuurd. Zo heeft de corporatie Woonmaatschappij 33.000 woningen in Haarlem, Haarlemmermeer en Amsterdam. In de 11.000 woningen met een veel lagere feitelijke huur dan de markthuur, is de mutatie slechts 3,6 procent. In de 11.000 woningen waar dit verschil klein is, is de mutatie maar liefst 11,7 procent. Nieuwkomers behelpen zich niet alleen met tweede of derde keus, maar weten ook dat binnen de huursector weinig perspectief bestaat op verbetering.

Maak van doorstroming speerpunt

Het streven naar de stad als emancipatiemachine kan kracht worden bijgezet door 'doorstroming' op de woningmarkt tot speerpunt te benoemen. Natuurlijk is de manier om doorstroming te bevorderen het bouwen van woningen. Maar nieuwbouw alleen is niet genoeg, althans niet als ook wordt gestreefd naar doorstroming in de populaire woongebieden. Voor een effectieve doorstroming zal de relatie tussen prijs en kwaliteit van woningen moeten worden versterkt, waarmee ook een effectievere woonruimteverdeling op basis van vraag en aanbod kan worden georganiseerd. Daarnaast zal de kloof tussen huren en kopen moeten worden gedicht.

In de verkiezingsstrijd hebben PvdA en GroenLinks - de nieuwe collegepartijen - zich tegen een meer marktgeoriënteerd huurbeleid verklaard. Men vreest voor een prijsexplosie en ruimtelijke segregatie. De partijen waren onder andere sterk gekant tegen het nieuwe woningwaarderingssysteem waarin de WOZ-waarde een rol speelt. Dat is jammer, want de

WOZ-waarde is een goede indicator voor de kwaliteit van de woonomgeving, de locatie. En de locatie is - samen met de gebruikelijke parameters vloeroppervlakte, woningtype en uitrustingsniveau - een belangrijk kwaliteitscriterium van de woning. Afgezien van allerlei kinderziektes rond de WOZ-waardebepaling lijkt ons dat in principe een goed uitgangspunt. Wie in een gewilde buurt wil wonen betaalt meer of

komers zien dat anders. Schaarste laat zich niet rechtvaardig verdelen. Er moet gekeken worden naar het maatschappelijke belang en dat is een politiek vraagstuk. De Zuidas wordt alleen een succes als er ook kenniswerkers zijn en de regio werkt alleen als een emancipatiemachine als er meer wordt doorgestroomd. Desondanks werkt het ROA met een systeem waarin nieuwkomers van buiten kansloos zijn en dat huur-

Zo leidt een betere verhouding tussen de prijs en kwaliteit niet alleen tot meer verhuizingen, maar ook regionaal tot een meer gevarieerd aanbod

krijgt een kleinere of minder luxe woning; omgekeerd krijg je in een minder populaire buurt meer woning voor je geld. Wij zijn niet bang voor meer economische segregatie. We verwachten dat in populaire gebieden ook goedkopere woningen en in minder populaire gebieden ook duurdere woningen blijven. Deze zullen dan wel onderscheidend zijn in grootte en kwaliteit (en dus prijs). Hierdoor worden de minder populaire buurten en de regio aantrekkelijker voor gezinnen, en gewilde buurten - in en rond het centrum - voor kleine huishoudens. Zo leidt een betere verhouding tussen de prijs en kwaliteit niet alleen tot meer verhuizingen, maar ook regionaal tot een meer gevarieerd aanbod. Bovendien: als het (markt)mechanisme ongewenste effecten heeft, bieden aanbiedingsafspraken zekerheid.

In de huidige woonruimteverdeling komt degene die het langst wacht het eerste aan de beurt. Dit wordt door veel gebruikers als eerlijk beoordeeld, maar nieuw-

ders stimuleert om zo lang mogelijk te wachten met het voortzetten van de wooncarrière. Er zijn elders in het land systemen waarin zittende bewoners veel eerder een kansje wagen en verhuurders meer vrijheid hebben om zelf actief huishoudens te verleiden. Wat dit laatste betreft streeft Woonmaatschappij naar klanten die een gewilde woning achterlaten eerste keuze te geven in het aanbod. Dit verlengt de verhuisketens en gaat niet ten koste van de starters. Er valt zeker zo veel winst te behalen als meer huurders er in slagen de sprong naar de koopmarkt te maken. Momenteel is de verhuisketen verstopt bij de overgang van huur naar koop, omdat koopwoningen voor de meeste huurders onbetaalbaar zijn. Door nieuwbouw en verkoop van huurwoningen kan het aanbod in het betaalbare segment worden verhoogd, waarmee de druk enigszins afneemt. Maar evenals de Amsterdamse MiddensegmentHypotheek zijn dit kunstgrepen die Amsterdam niet kan volhouden. Het wordt



dan ook tijd dat op rijksniveau wordt besloten alle vormen van woonsubsidie verder te fiscaliseren en kopers en huurders gelijk te behandelen.

Een regio blijft vitaal als nieuwe mensen kunnen instromen (toegankelijkheid) en als bewoners een wooncarrière kunnen opbouwen (perspectief). Op beide punten ligt een uitdaging, zeker voor de kersverse collegepartijen die

de stad zien als emancipatiemachine. Wanneer doorstroming wordt benoemd tot speerpunt van beleid, als de kapstok waaraan instrumenten als woonruimtebemiddeling, huurbeleid, nieuwbouw en verkoop kunnen worden opgehangen, dan zou het goed kunnen dat dit college corporaties aan haar zijde zal vinden. Dan komt de energie los om het functioneren van de woningmarkt te verbeteren. ■

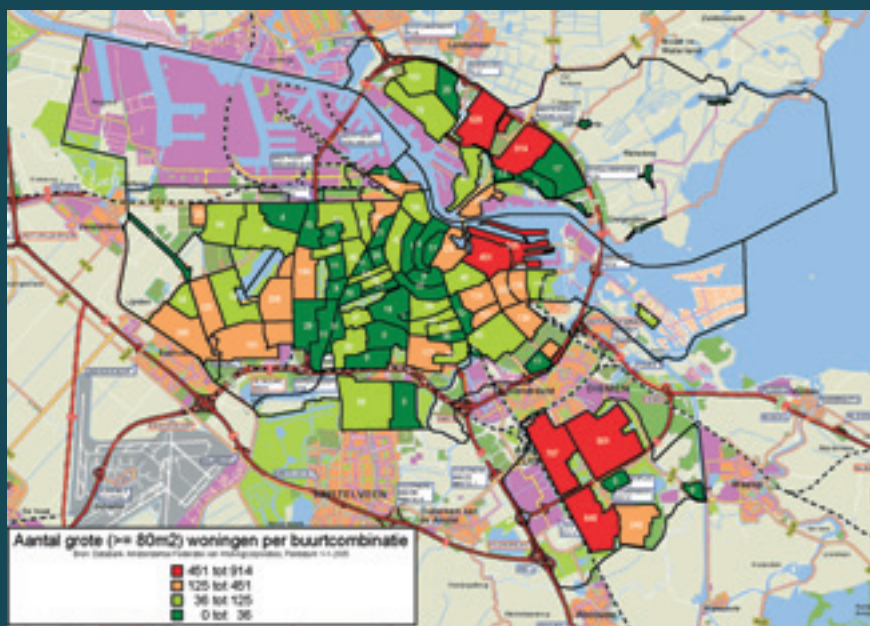
Gevraagd: grote woningen

In Amsterdam is een tekort aan grote woningen, zeker in de sociale sector. Al jaren leggen de partijen in de woonsector in hun beleidsovereenkomsten vast een nieuwbouwproductie van minimaal 300 grote woningen per jaar na te streven. Maar dit aantal wordt nooit gehaald. In haar 'concept woonvisie' stelde de Dienst Wonen vorig jaar zelfs voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen te concentreren op twee speciale doelgroepen, waaronder grote gezinnen. En zo jaarlijks vijfhonderd grote betaalbare woningen nieuw te bouwen en 175 te creëren door samenvoeging.

Maar hoe groot is het probleem eigenlijk? Het begint al met definitieproblemen: wat is een grote woning, een groot gezin, betaalbare huur? Diverse bronnen hanteren verschillende definities. De Federatie van Woningcorporaties stelt na een inventarisatie voor verder te gaan met deze definities: ten minste 80m² woonoppervlak (volgens WWS-normen, de gebruiksvloeroppervlakte of gbo is meestal zo'n 20m² groter), een huishouden met minimaal vijf personen en een maximale huur die van de huursubsidiegrens.

Uit de Slaagkansenmonitor blijkt inderdaad dat grote gezinnen een lagere slaagkans hebben dan alleenstaanden of stellen, maar niet lager dan die van kleinere gezinnen. Aanpassen van voorrangsregels leidt dus snel tot ongewenste verdringingseffecten. De mismatch van grote gezinnen en grote woningen doet zich vooral voor aan de westkant van de stad, waar veel grote Marokkaanse gezinnen heel krap wonen; de meeste grote sociale huurwoningen staan in Zuid-oost en Noord.

De de afgelopen jaren nam – vooral vanwege de bouwstagnatie en de sloop in de Bijlmer – het aantal grote betaalbare woningen alleen maar af. Dat zal de komende jaren beter gaan. Niet alleen zijn er grote aantallen woningen in aanbouw, maar de woningen die corporaties bouwen worden ook steeds groter. Zo nam tussen 1995 en 2004 het aandeel grote woningen in de nieuwbouw sociale huur toe van 3 procent tot 26 procent. De Federatie verwacht in de periode 2005-



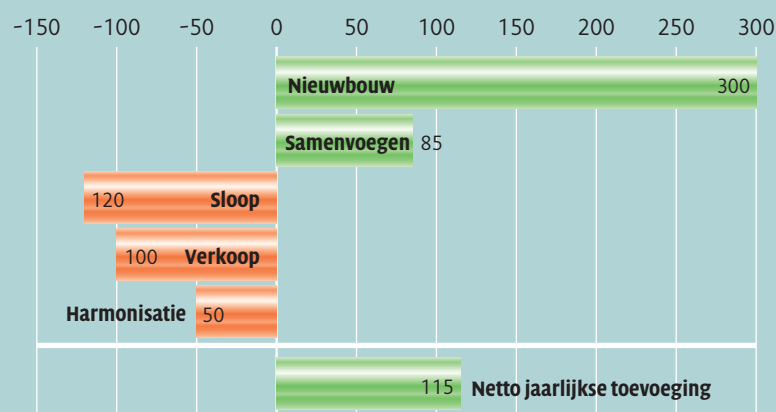
Bron: AFWC peildatum 1-1-2005

2010 minimaal 300 grote woningen per jaar toe te voegen in de nieuwbouw. Dat zijn er netto – na correctie voor sloop, verkoop en harmonisatie – ruim honderd. Die verwachting is gebaseerd op een sociale productie van 1200 woningen per jaar en een gelijk aandeel grote woningen als in 2004 (26%). Dat levert jaarlijks zo'n driehonderd grote sociale huurwoningen op; in 2005 namen de corporaties er 308 in aanbouw. Meer acht de Federatie ook niet haalbaar, zowel vanwege de hoge kosten als uit beheer oogpunt. Men vreest leefbaarheidsproblemen als er te veel

grote gezinnen bij elkaar worden geplaatst, zeker als op diezelfde locaties ook die andere speciale doelgroep (ouderen/gehandicapten) in Wibo-woningen moet worden gehuisvest. Dat zijn nogal uiteenlopende leefstijlen.

Met deze opstelling lijken de vijfhonderd grote sociale nieuwbouwwoningen uit de concept-woonvisie uit zicht te raken. Dit te meer daar het streefcijfer van driehonderd nog werd geformuleerd voordat het nieuwe college besloot de sociale grondprijs af te schaffen. ■

SCHATTING JAARLIJKSE TOEVOEGING/ONTTREKING GROTE BETAALBARE HUURWONINGEN 2005-2010



Bron: AFWC 2006