

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – september 2006 #28

GEMENGD BOUWEN, GEMENGD WONEN

De zin en onzin van differentiatie
Corporaties dubben over schaalniveau menging
Reality Check: Onder-de-Pannen

Is kraken passé?

‘We voelen ons
thuis
bij elkaar’



Ymere hoort het

Traditionele gezinnen maken plaats voor nieuwe samenlevingsvormen. De een kiest ervoor alleen te wonen, anderen starten een woongroep. Dat vraagt om gebouwen die op maat zijn in te richten. Zoals het wooncomplex Juliana van Stolberg in Bos en Lommer in Amsterdam. Ymere realiseerde er, speciaal voor 21 Surinaamse vrouwen en één Surinaamse man, een ouderenwoongroep. Inclusief een tropische tuin!

Want Ymere luistert naar haar bewoners en vertaalt hun wensen naar woonvormen die optimaal aansluiten bij wat de bewoners willen. En dat tegen een redelijke prijs. Dat kan omdat Ymere één van de grootste woningcorporaties van Nederland is. De balans tussen bouwen en behouden staat bij ons voorop. En daarom

ontwikkelen we niet alleen nieuwe woningen, in de koopsector én de huursector, we beheren ook met zorg bijna 49.000 huurwoningen, winkels en bedrijfsruimten. Ymere is actief in de Noordelijke Randstad. Van Almere en Amsterdam tot in Leiden, Hoofddorp en Haarlem. Een gebied vol uitdagingen. De grootste uitdaging: met elkaar prettig wonen. Daar werken wij graag aan mee.

YMERE

Door wonen gedreven

Inhoud

- 4 Gemeenschappelijke ruimte **Kort nieuws**
- 8 Eerste verdieping **Gemengd bouwen, gemengd wonen**
- 8 **Essay: Gij zult mengen!**
- 12 **Wil de Amsterdammer gemengd wonen?**
- 17 **'Onder-de-pannen', maar ook veilig?**
- 20 **Gedifferentieerd bouwen niet synoniem met gemengd wonen**
- 23 Kort Bestek **MGE: zoektocht naar locaties voor goedkope koopwoningen**
- 26 Tweede verdieping: **Kraken: passé?**
- 29 Als ik het voor het zeggen had **Jean Baptiste Benraad**
- 30 Kort Bestek **Buitenbeentjes in corporatieland**
- 32 Barometer **Nieuwbouw marktsector: meer aanbod, betere afzet**



In het volgende nummer: **De regionale woningmarkt**

De zin en onzin van gedifferentieerd bouwen 12



Zoelenkerkstraat:
forse startproblemen
voor ambitieus
project 17



Wil de
Amsterdammer
gemengd
wonen? 8



Is kraken uit de tijd? 26

De actuele agenda staat online! Voor een overzicht van manifestaties en congressen in de sector: www.nul20.nl/agenda.html

NUL20

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.

Het blad wordt kosteloos toegezonden aan beleidsmakers, projectleiders, bewoners-vertegenwoordigers, politici en andere betrokkenen bij het woonbeleid in Amsterdam.

U KUNT VIA DE WEBSITE WWW.NUL20.NL EEN NUMMER OF ABONNEMENT AANVRAGEN.

ABONNEE ADMINISTRATIE

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

ANDERS: Drukkerij Stolwijk, Ronde Tocht 2, 1507 CC Zaandam, 075-635-5411

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, Bert Pots,
Jaco Boer, Janna van Veen,
Johan van der Tol (eindredactie)

AAN DIT NUMMER WERKTEN MEE:

André Buys
Jean Baptiste Benraad
Jeroen van der Veer

REDACTIERAAD:

Arian Boersma (Dienst Wonen)
André Buys (Rigo Research)
Joop de Haan (Projectbureau Vernieuwing
Bijlmermeer)
Michaela Hanssen (ASW)
Jan Willem Kluit (AWV)
Frank Kuipers (HA)
Manon Tjoa (AFWC)

FOTOGRAFIE Nico Boink (tenzij anders
vermeld)

VORMGEVING Pieter Lesage

DRUK Drukkerij Stolwijk

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

Corporaties investeerden 44 miljoen in leefbaarheid

De Amsterdamse corporaties hebben vorig jaar gezamenlijk 44 miljoen euro geïnvesteerd in de leefbaarheid van wijken en buurten. Per woning is gemiddeld 215 euro uitgegeven aan huismeesters en complexbeheerders, bestrijding van overlast, investeringen in buurt- en welzijnsvoorzieningen en het schoonmaken van woningen en complexen. Dat blijkt uit een inventarisatie van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. De belangrijkste uitgavenpost van de woningcorporaties is het sociaal beheer (14,4 miljoen euro). Hieronder vallen onder andere de inzet van huismeesters en complexbeheerders, de bestrijding van overlast en onrechtmatige bewoning en kennismakingsgesprekken met nieuwe bewoners.

De investeringen op het gebied van sociale, culturele, buurt- en welzijnsvoorzieningen bedroegen 10,5 miljoen euro. Daarbij gaat het om de onrendabele investeringen in het bouwen en verwerven van buurthuizen en voorzieningen voor bijzondere doelgroepen zoals jongeren, ouderen en daklozen. Aan het schoonmaken van woningen en complexen hebben de corporaties 10,4 miljoen euro besteed. Zij hebben verder 4,8 miljoen euro geïnvesteerd in de inrichting en het beheer van gemeenschappelijke tuinen en binnenterreinen. Aan veiligheid, waaronder inbraakpreventie, gaven de corporaties 1,3 miljoen euro uit. Aan overige leefbaarheidsactiviteiten, zoals projecten voor werkervaring en scholing van jongeren, werd tenslotte nog 2,5 miljoen euro besteed. Van het totale bedrag is bijna een kwart doorberekend aan de huurders. De overige 34 miljoen euro hebben de corporaties zelf opgebracht. [BP]

Ymere-beurs voor jong talent

Ymere en stadsdeel De Baarsjes hebben gezamenlijk vijftienduizend euro beschikbaar gesteld voor een beurs voor de meest talentvolle jongere in dat stadsdeel. Jongeren tot 23 jaar kunnen plannen indienen om met dat geld een droom werkelijkheid te laten worden of daarmee een opleiding voor de toekomst te bekostigen. De Ymere-Baarsjes beurs wordt voor de tweede keer uitgereikt en is bedoeld om een talentvolle jongere in het zonnetje te zetten. Vorig jaar werd de beurs gewonnen door de modeontwerper Mandy Servais [BP]

‘Huren Vrijheidslaan zonder monumententoeslag’

Ymere moet voor monumentale sociale huurwoningen aan de Vrijheidslaan in stadsdeel Zuideramstel niet altijd een extra hoge huur hanteren, meent stadsdeelwethouder Duco Adema. Hij heeft de corporatie voorgesteld bij de helft van de vrijkomende woningen de monumententoeslag achterwege te laten.



Duco Adema

Adema deed zijn voorstel na klachten van de PvdA-fractie in zijn stadsdeel. Volgens Adriaan de Haer (bijzonder commissielid) gaan van vrijkomende huurwoningen op de Vrijheidslaan de huren enorm omhoog. Vanwege de monumentale waarde van de woning is bij Ymere een huur tot 130 procent van de normale huurprijs gebruikelijk. Dat terwijl het stadsdeel in het verleden juist steun heeft verleend aan renovatie, met als doel aldaar betaalbare sociale huurwoningen te behouden. Het stadsdeel heeft over de huurprijzen aan de Vrijheidslaan begin september overleg gevoerd met de directie van Ymere. Tot concrete toezeggingen heeft dat nog niet geleid. Ymere heeft het verzoek in beraad. Volgens Adema valt de woningcorporatie overigens formeel niks te verwijten. De monumententoeslag is wettelijk toegestaan. [BP]

Vesteda koopt Gerenstein

Woningfonds Vesteda neemt bijna honderd koopappartementen uit het project Gerenstein Gallery in Amsterdam-Zuidoost over van woningstichting Rochdale. De woningstichting houdt alleen 21 sociale huurwoningen en aangrenzende bedrijfsruimten in bezit.

Rochdale spreekt van een van “de meest spraakmakende gebouwen in de vernieuwde Bijlmermeer”. Klassieke hoogbouw wordt daarbij vervangen door een grote diversiteit aan woningtypen met grote hoge lichte hoven en een ruimtelijke ontsluiting over twee volledige verdiepingen. Bijzondere aandacht is er ook voor beeldende kunst, die tevens is terug te vinden in de inrichting van de binnentuin.

De grootte van de Vesteda-appartementen varieert van 80 tot 130 vierkante meter. De huurprijzen liggen

in het middensegment, vlak boven de liberalisatiegrens. “Het is aantrekkelijk om in Amsterdam-Zuidoost ons bezit uit te breiden. Er is daar betrekkelijk weinig aanbod tussen een sociale huurwoning en een koopwoning”, aldus E. Rats, directeur nieuwbouw van de Vesteda-vestiging in Amsterdam.

Hij heeft een “absoluut vertrouwen in de vernieuwing van de Bijlmer”. “We zijn zeer tevreden over de vernieuwingsoperatie. Er is ruimschoots vraag naar dit soort woningen.”

De partijen hebben afgesproken geen mededelingen te doen over de transactieprijs. Maar die ligt volgens Rats lager dan bij afzonderlijke verkoop van de appartementen. Oplevering van de Gerenstein Gallery is voorzien in het eerste kwartaal van volgend jaar. [BP]

Makelaar aansprakelijk voor te hoge huur

Makelaars en bemiddelingsbureaus zijn aansprakelijk als van huurders te veel huur wordt gevraagd, zo heeft het gerechtshof in Amsterdam uitgemaakt. Vanwege het negeren van de regels voor de maximaal toelaatbare huurprijs moet Direct Wonen een huurster 15.000 euro terugbetalen. De huurster kreeg in 2000 via Direct Wonen een huis met een huur van ruim negenhonderd euro per maand voor een woning die volgens de geldende puntentelling niet meer dan 353 euro mocht kosten. Zij begon vervolgens in 2003 met hulp van Huurteam Zuid een rechtszaak tegen de bemiddelaar. Het hof volgt de redenering van het Huurteam dat bemiddelaars er op zijn minst op moeten toezien dat verhuurders niet te veel huur vragen.

Direct Wonen heeft aangekondigd tegen de uitspraak in beroep te gaan bij de Hoge Raad. Volgens de bemiddelaar hebben huurders en verhuurders in principe alle vrijheid om samen een prijs af te spreken. Mocht de uitspraak van het hof onverkort in stand blijven, dan heeft die verstrekende gevolgen voor makelaars. Zij dragen verantwoording voor de huurprijs, ook als die buiten hen om door huurders en verhuurders wordt overeengekomen. Bovendien kunnen zij met terugwerkende kracht worden aangepakt voor zaken in het verleden. De Makelaarsvereniging Amsterdam heeft echter geen moeite met de uitspraak. Bij het beheer van woningen moeten de regels gewoon worden nageleefd, aldus een woordvoerder. [BP]

Geen huurbeperingen in overgangsgebied

De ontwikkelaars van middensegment huurwoningen kunnen opgelucht ademen. De maximale huurprijs en de regels voor de huurverhoging zijn toch niet van toepassing op de huurwoningen die de komende jaren worden gerealiseerd in het zogeheten 'overgangsgebied'. Dat is het resultaat van overleg tussen de vier grote steden en het ministerie.

Ontwikkelaars bleken in onzekerheid gebracht door de nieuwe huurregels, die overigens in definitieve vorm nog door het parlement moeten worden bekrachtigd. Onder andere Vesteda en het Stedenfonds trokken voor de zomer aan de bel. Volgens de nieuwe regels vallen namelijk per 1 januari alle huurwoningen in Amsterdam met een WOZ-waarde van 195.000 tot 295.000 euro in het zogenoemde overgangsgebied. Voor die categorie geldt een maximale huurverhoging en huurprijs. Nu is het nog zo dat woningen boven de 143 punten tot de vrije sector horen. Bestaande geliberaliseerde woningen blijven in de vrije sector, maar nog op te leveren woningen zouden te maken krijgen met de

nieuwe richtlijn. VROM heeft nu bepaald dat de nieuwe regelgeving niet van toepassing is op alle geplande huurwoningen die tot 2010 worden gebouwd. Dat 'gepland' wordt ruim opgevat: er moet vóór 1 januari 2007 een afspraak op papier liggen tussen verhuurder en gemeente.

Volgens Hans de Haan, directeur van het Stedenfonds, is hiermee de kou uit de lucht. Alle geplande projecten uit de startportefeuille worden inmiddels onder verantwoordelijkheid van het Stedenfonds gerealiseerd. Het fonds legt inmiddels de laatste hand aan de tweede investeringsronde van 65 miljoen euro. Een groot deel van deze huurwoningen komt op IJburg.

Sinds twee jaar is er een opkomend aanbod aan vrije sector huurwoningen in de nieuwbouw. Aanvankelijk was dat een gevolg van de slechte huizenmarkt, waardoor koopwoningen werden verhuurd. Inmiddels hebben investeerders deze categorie herkend als nieuwe groeiemarkt. Dit jaar worden projecten als de Piramides (blok 34), Boston en Parkrand opgeleverd. [FVDM]

Rochdale verkoopt Capelle Makelaars

Woningstichting Rochdale heeft het grootste deel van haar belang in Capelle Makelaars, een van de grootste makelaarskantoren van Amsterdam en omgeving, overgedaan aan Van der Linden Makelaardij, een dochteronderneming van de Rabobank. De overname moet de marktpositie van Capelle in de Amsterdamse regio een extra impuls geven. Volgens Rochdale-bestuurder Peter Seewald is de verkoop voor beide partijen waardevol. "Van der Linden is zeer geïnteresseerd in de Amsterdamse woningmarkt, terwijl wij kunnen profiteren van de kennis en ervaring van Van der Linden", aldus Seewald. De verkoop is het gevolg van de landelijke discussie over het takenpakket van de corporaties. Vijf jaar geleden kreeg Rochdale van het ministerie van VROM toestemming voor de exploitatie van een makelaarskantoor; maar een dergelijk bezit wordt vandaag de dag niet meer op prijs gesteld. Rochdale behoudt een minderheidsaandeel van twintig procent. Capelle blijft ook het beheer van het bedrijfsonroerend goed verzorgen. Over de opbrengst doet de woningstichting geen mededelingen. [BP]

De Piramides op Marcanti-eiland, Westerpark, een wooncomplex met 82 luxe huurappartementen



Afspraken met hangjongeren

6

Jongeren uit Amsterdam-Osdorp hebben op initiatief van Het Oosten een afspraak met de buurt gemaakt over verbetering van de leefbaarheid. In ruil daarvoor biedt de woningcorporatie een aantal stageplekken en wordt regelmatig overleg met elkaar gevoerd.

Volgens Peter Kramer, directeur woonruimte van Het Oosten, ondervonden buurtbewoners in de omgeving van de Ekingenstraat overlast van jongeren. Daarop is in samenwerking met de Woonbond, de SEV (Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting), stichting Kansweb en buurtbewoners contact gezocht met de jongeren. Tijdens een buurtfeest afgelopen zomer hebben alle partijen met elkaar afgesproken zich positief in te zetten voor de buurt.

“Het behoort tot onze taak het woongenot van de huurders te waarborgen. Overlast mogen we dus niet negeren. Dat proberen we de ene keer op te lossen door de plaatsing van camera's of de komst van een huismeester. In dit specifieke geval proberen we leefbaarheid te vergroten door mensen met elkaar in gesprek te brengen,” aldus Kramer. Volgens hem zijn de eerste positieve resultaten al zichtbaar. Buurtbewoners en jongeren hebben veel meer contact met elkaar dan in het verleden. [BP]

Opheffing Bureau Parkstad

Bureau Parkstad wordt goeddeels opgeheven. De voortgang van de vernieuwing van Nieuw West is vanaf de zomer van 2007 volledig een zaak van de stadsdelen en de Amsterdamse corporaties.

De opheffing van zijn bureau is volgens directeur Robert Leferink niet meer dan logisch. “De planvorming voor de vernieuwing van de Westelijke Tuinsteden is nu zover gevorderd, dat stadsdelen en corporaties daarvoor geen coördinerend hulpcentrum meer nodig hebben,” aldus Leferink.

De keuze van het Bestuurlijk Overleg Parkstad voor opheffing wordt volgens hem nog eens versterkt door de overeenstemming tussen gemeente, stadsdelen en corporaties over een nieuwe rolverdeling, waarin de corporaties de financiële verantwoordelijkheid krijgen voor de fysieke vernieuwing. “De overeenkomst biedt de stadsdelen voldoende veiligheid om samen met de corporaties de vernieuwing gestalte te geven. Er hoeven straks geen ingewikkelde discussies meer te worden gevoerd. De vernieuwing kan dus goed door de stadsdelen worden afgewikkeld. Ondersteuning op een hoger niveau is dan ook niet meer noodzakelijk.”

Amsterdam neemt voor het einde van het jaar

Directeur Robert Leferink



een besluit over formalisering van de raamovereenkomst met de corporaties. Bureau Parkstad telt vijftien medewerkers. Voor hen wordt een reorganisatieplan opgesteld.

Leferink zegt nog niet te weten wat hij zelf gaat doen. Hij is vanaf maart 2004 directeur van Bureau Parkstad. Daarvoor was Leferink directeur van het projectbureau vernieuwing Bijlmermeer. [BP]

Ook dit jaar Nieuwbouwshow

Ook dit jaar organiseert de gemeente Amsterdam de Amsterdamse Nieuwbouwshow. De tweede editie vindt plaats van 18 t/m 22 oktober in de Zuiderkerk.

De formule is grotendeels dezelfde als die van vorig jaar, alleen is de duur van de manifestatie gehalveerd. Nagenoeg dezelfde twintig bouwende partijen presenteren weer het actuele aanbod aan nieuwbouwwoningen (vrije sector, koop en huur).

Meer dan vorig jaar kan de woningzoekende zich een beeld vormen van het leefklimaat in de grote nieuwbouwlocaties. Op de benedenverdieping van de Zuiderkerk wordt in 'lounge-sfeer' informatie gegeven over de stedelijke vernieuwingsgebieden. Bezoekers kunnen daar vragen stellen over beschikbaarheid van scholen, winkels en andere voorzieningen. Ondertussen kunnen de kinderen worden ondergebracht bij 'Kids Fun' – oppas met entertainment.

De bustochten naar grote bouwlocaties, een weinig succesvol onderdeel van de eerste editie, zijn geschrapt. Wel komen er volgens Annemarie Satink, communicatieadviseur van de afdeling woningbouwregie van het OGA, diverse promotieacties op de nieuwbouwlocaties. Van het type: 'win een verzorgd weekend in een nieuwbouwhuis'.

Vorig jaar kwamen er ruim achttienduizend bezoekers. Dit jaar hoopt men met de helft van het aantal dagen op vijftienduizend bezoekers. Het Parool maakt ook dit jaar een speciale bijlage rond de manifestatie. [FVDM]



De nieuwbouwshow 2005



Behoud gevels Derde Oosterparkstraat

De Key behoudt de gevels in de Derde Oosterparkstraat 115-149. De woonstichting heeft daarover overeenstemming bereikt met stadsdeel Oost/Watergraafmeer. Het stadsdeelbestuur stelt voor het behoud van de gevels ruim 400.000 euro beschikbaar. Verder verleent de gemeente Amsterdam subsidie voor onder meer gevelreiniging, funderingsherstel en samenvoeging van woningen. De Key en projectontwikkelaar De Principaal werken al sinds 2003 aan sloop/nieuwbouw voor deze panden. In het aanvankelijke nieuwbouwplan zouden alle oude gevels worden gesloopt. “Terwijl we bezig waren met de planvorming, ontstond steeds meer weerstand tegen

de sloop van de karakteristieke gevels. Met het jongste besluit en de tegemoetkoming van het stadsdeel gaan we nu met vaart werken aan een nieuw renovatieplan” aldus Fer Felder, directeur van De Principaal. Stadsdeelwethouder Antoinette Tanja benadrukt de cultuurhistorische waarde van de Oosterparkbuurt. “Er wordt steeds meer gesloopt. Het is dus een bijzonderheid dat er aan beide zijden van de Derde Oosterparkstraat nog oudbouw staat.” De afgelopen tijd vroegen ook het Cuypersgenootschap en buurtbewoners verenigd in de stichting Vrienden van de negentiende-eeuwse gordel om handhaving van de karakteristieke panden. [BP]

Parkeerplaats in centrum: 55 duizend euro

Woningen zijn duur in Amsterdam, maar voor een overdekte parkeerplaats moet ook fors de buidel worden getrokken. De gemiddelde prijs voor een nieuwbouw parkeerplaats in Amsterdam is ruim 29.000 euro. De hoogste bedragen worden in het centrum betaald, al zakte de gemiddelde prijs van 72.500 naar

55.605 euro; de laagste in Zuidoost (? 8914). Deze cijfers zijn terug te vinden in de aanbod- en afzetanalyse 2005 van nieuwbouwwoningen in de marktsector van de gemeente Amsterdam. Het gaat daarbij om alle vormen van gebouwde parkeervoorzieningen. In Amsterdam werden in 2005

2176 nieuwe gebouwde parkeerplaatsen aangeboden. Dat waren er flink wat meer dan in 2004 (1555), maar ondanks de forse toename steeg de gemiddelde prijs met ruim 3500 euro. Wel zakten de prijzen in het centrum flink, waarschijnlijk vanwege het sterk toegenomen aanbod.

De aanbod- en afzetanalyse wordt jaarlijks opgesteld door het zogeheten W-team, een samenwerkingsverband tussen het Ontwikkelingsbedrijf en de Dienst Wonen van de gemeente Amsterdam. Cijfers over aanbod en afzet van de woningsector zijn te vinden in de NUL20 barometer op de achterpagina van dit nummer [FVDM]

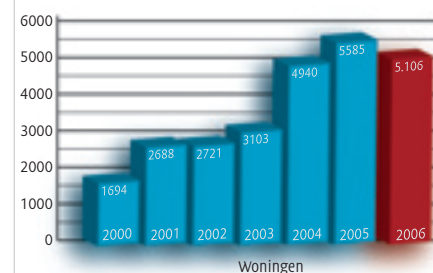
Aanbod nieuwe parkeerplaatsen 2005

woongebied	Aantal parkeerplaatsen	gemiddelde prijs parkeerplaats
Centrum	215	€ 55.605
Oost. Haveng./ Zuidel. IJ-oever	533	€ 39.110
Vooroorlogse gebieden	349	€ 33.974
IJburg	154	€ 28.207
Zuid	86	€ 27.721
Nieuw West	650	€ 16.259
Zuidoost	189	€ 8.914
Noord	-	-
Amsterdam	2176	€ 29.246

Woningproductie blijft groeien

In de eerste zeven maanden van dit jaar zijn al 5100 woningen in Amsterdam in aanbouw genomen. De grootste bouwlocaties zijn

Woningproductie (start bouw)



momenteel IJburg en het Sciencepark in Oost/Watergraafmeer. Ook in Osdorp, Slotervaart en Zuidoost zijn grote aantallen woningen in aanbouw genomen. De ‘start bouw’-cijfers zullen in 2006 dan ook weer fors hoger uitkomen dan vorig jaar. Sinds 2003 groeit de bouwproductie gestaag. De verwachting is dat dit jaar ook een recordaantal nieuwbouwwoningen wordt opgeleverd. [FVDM]

Nieuwe stemming fusie ZVH en Het Oosten

De ledenraad van Het Oosten buigt zich 21 september opnieuw over de voorgestelde fusie met de Zaanse corporatie ZVH. Begin juli keerden vijftien van de negentien leden zich tegen de fusie. De leden vrezen stijgende overheadkosten, een grotere afstand tussen corporatie en huurder en afname van de service. Voor directeur Bijddendijk was dit een onverwachte tegenvaller. Hij wil vanwege de precaire situatie niet publiekelijk reageren. Hetzelfde geldt voor voorzitter Jacob Kohnstamm en benaderde raadsleden. De ‘overname’ van ZVH wordt alom gezien als een opstapje naar een samengaan met De Key. [FVDM]

Rectificatie

In het vorige nummer meldde NUL20 dat woningen in complex Het Breed in Noord langer dan een jaar leegstonden als gevolg van vertraging in de plannen voor renovatie en verkoop. Abusievelijk werd gemeld dat daarbij ook woningen zaten van mede-eigenaar Eigen Haard. Dat is niet het geval.

De zin en onzin van differentiatie

Gij zult mengen!

Differentiatie is een sleutelbegrip in de Nederlandse volkshuisvesting en in de Amsterdamse in het bijzonder. Of het nu gaat om herstructurering, om inbreiding of om nieuwe wijken: menging van het woningaanbod – en impliciet van de bevolkingssamenstelling – is het adagium. Het beginsel 'gij zult mengen' blijkt in de praktijk nog niet zo gemakkelijk toepasbaar. Lang niet alle functies, woningtypen, plattegronden, prijsklassen of eigendomsverhoudingen blijken straffeloos te kunnen worden gemengd. Waarom wordt differentiatie nagestreefd? Waar liggen de risico's en hoe kunnen die worden herkend en beperkt?

André Buys
Buys is partner bij Rigo (www.rigo.nl)

De argumenten waarmee menging wordt bepleit, zijn deels politiek van aard en zijn deels ingegeven door veronderstellingen over de positieve effecten ervan: menging zou een aantrekkelijker wooncomplex, een leefbaardere wijk en zelfs een betere samenleving opleveren. Onder differentiatie (of heterogeniteit) verstaan we in de woonsector het verschijnsel dat huishoudens van verschillende bevolkingscategorieën in hetzelfde gebied (blok, buurt, wijk, stadsdeel) wonen. Tegenhanger van differentiatie is homogeniteit, ofwel een gebied dat (overwegend) wordt

bewoond door huishoudens uit één en dezelfde categorie. Nog even los van de vraag hoe je die bevolkingssamenstelling zou kunnen beïnvloeden, leven er allerlei opvattingen over de gewenste bevolkingmix.

Wat de bevolkingsgroepen betreft komen we twee soorten classificaties tegen, langs sociaal-economische en langs sociaal-culturele lijnen. In het eerste geval gaat het om welstand van de bevolking. Woongebieden met een relatief homogene sociaal-economische status worden bijvoorbeeld gekwalificeerd als 'goudkust', 'middenklassebuurt' of 'arbeiderswijk'. Op lager schaalniveau kennen we het 'gouden randje'. Momenteel staan in Amsterdam 'de middeninkomens' sterk in de politieke belangstelling. Bij sociaal-culturele scheidslijnen gaat het om waardepatronen en woongedrag en soms letterlijk om culturele afkomst van de bevolking. Echt cultureel homogene woongebieden op enige schaal, zoals een Chinatown, kennen we niet in Ne-

derland. Wel kennen we gebieden waaraan een verschillend karakter wordt toegedicht, zoals gezinswijken, studentenbuurten, asobuurten, slaapsteden en yuppenwijken. Oorspronkelijk hadden woningcorporaties ook een eigen, aan een zuil verbonden signatuur. Aan de grachtengordel wordt wel iets als een 'grachtengordelmentaliteit' toegeschreven. Deze kwalificaties hebben soms een sterk subjectief gehalte, maar zijn daarom niet minder invloedrijk.

Stad van chique en sjofel

Zowel vanuit sociaal-economisch als vanuit sociaal-cultureel perspectief wordt gepleit voor gemengde woongebieden. De argumentatie is verschillend. Het pleidooi voor sociaal-economische menging komt vooral voort uit principes van rechtvaardigheid en solidariteit. Het idee van chique en sjofel naast en door elkaar is een verworvenheid van de Nederlandse volkshuisvesting waar de sector trots op is.



Nu zijn de opvattingen op dit punt de afgelopen decennia wel wat verschoven, parallel aan de financieringsmogelijkheden. Ten tijde van Jan Schaefer werden op elke locatie sociale huurwoningen neergezet. Denk aan het Kleine-Gartmanplantsoen, het Weteringplantsoen, het IJ-plein. De laatste jaren is er meer aandacht voor marktconformiteit in het wonen. Het uitnutten van toplocaties is ook in Amsterdam heel gewoon geworden. Een Olympisch Kwartier had in de tijd van Schaefer ongetwijfeld een heel ander programma gekregen. Maar toch, ook op IJburg wordt anno 2006 in de sociale sector gebouwd, niet zozeer omdat daar in de stad een bovenmatig tekort aan is, maar vooral vanwege een breed gedeelde opvatting dat ook mensen met een smalle beurs op IJburg moeten kunnen wonen. Ook sociaal-culturele heterogeniteit wordt in brede kringen als nastrevenswaardig beschouwd. Social engineering met fysieke middelen is niet iets van de laatste tijd.

In de begintijd van de volkshuisvesting had sociale woningbouw ook opvoedkundige nevendoelestellingen. Nu worden gemengde woongebieden verondersteld bij te

Herstructurering is een vorm van risicospreiding

dragen aan culturele integratie. Naarmate we in Nederland te maken krijgen met scherpere culturele scheidslijnen komt dit doel steeds hoger op de politieke agenda.

Angst voor getto's

Naast maatschappelijke doelen en principes van solidariteit vormt de angst voor homogene wijken en buurten een bijkomende drijfveer achter de roep om differentiatie. Met elitewijken valt nog wel te leven, maar voor het ontstaan van homogene buurten aan de onderkant van de woningmarkt bestaat grote angst. Daar willen mensen alleen nog maar wonen als ze geen ander

re keuze hebben en geïsoleerd raken van de maatschappij. Dergelijke getto's zijn er (nog) niet in Nederland. Er zijn wel gebieden met hoge concentraties werklozen

en mensen met lage inkomens. Maar die vertonen niet de ellende, het isolement en de uitzichtloosheid van Amerikaanse getto's. Verklaring daarvoor wordt wel gezocht in de Nederlandse sociale zekerheid en de daarmee samenhangende geringe welstandsverschillen.

Toch durft bijna niemand meer te stellen dat we in Nederland geen risico lopen. De ontwikkelingen in de Franse voorsteden zijn angstig dichtbij. Gemeenten, stadsdelen en woningcorporaties met grote belangen in homogeen goedkope wijken wachten liever niet af of het in Nederland misschien wel meevalt met de gettovorming. Hun streven om door middel van herstructure-

ring te komen tot een zekere menging in sociaal-economisch opzicht is te zien als een vorm van risicospreiding. Het is een strategie om sociale problemen te 'verdunnen' en daarmee hopelijk stigmatisering en een vervalspiraal te voorkomen of te keren.

Niet iedereen is overtuigd van nut en noodzaak van herstructurering. Critici wijzen er op dat de verdunningsstrategie niet helpt tegen kansarmoede als zodanig. Het feit dat iemand andere burens krijgt, maakt hem immers niet minder werkloos of kansarm. Wie mensen aan het werk wil hebben, kan beter investeren in onderwijs. In de meeste herstructureringsplannen wordt dit overigens ook erkend; investeren in mensen is óók belangrijk. In feite is hier sprake van een schijntegenstelling. Bestrijding en spreiding van kansarmoede sluiten elkaar niet uit.

Samen wonen is nog niet samen leven

Ook de sociaal-culturele idealen stuiten op scepsis. Volgens critici

NIET DOEN

- ✗ Maak er geen regenboogcoalitie van. Menging van van alles en nog wat door elkaar verhindert dat een complex identiteit krijgt.
- ✗ Stop niet een paar grote goedkope woningen als een soort excuus-Truus in een complex met verder alleen kleinere appartementen en/of duurdere gezinshuizen. Daar voelt niemand zich wel bij.
- ✗ Voorkom extreme verschillen in prijsniveau binnen een complex. De penthousebewoner en zijn werkster willen elkaar niet dagelijks tegenkomen in de portiek.
- ✗ Wijk qua prijsniveau aan de bovenkant niet te radicaal af van de omgeving. Een bekende makelaarswijsheid is dat je gemakkelijker een slechte woning in een goede buurt verkoopt dan een goede woning in een slechte buurt.
- ✗ Voorkom voorspelbare conflicten. Bepaalde combinaties is 'vragen om moeilijkheden'. Een notoir ongelukkige mix bijvoorbeeld vormen gezinnen met (drukke) kinderen en ouderen. Maak dus geen grote woningen boven kleine (andersom kan wel).
- ✗ Ga niet te veel differentiëren in kleine complexen. Er is geen zinnig argument te bedenken waarom een complex van 28 woningen een representatieve afspiegeling van de Amsterdamse bevolking zou moeten huisvesten.

WEL DOEN

- + Biedt homogeniteit en identiteit waar dat kan. In de gemengde context van de binnenstad kan de status van een individueel pand zonder problemen afwijken van die van een eraast of aan de overkant van de straat gelegen gebouw.
- + Sluit bij inbreiding of herstructurering qua programma en prijsniveau aan op de woonaspiraties van mensen in de directe omgeving (buurt, stadsdeel). Anders gezegd: faciliteer de wooncarrières van mensen uit de omgeving.
- + Respecteer en honoreer de behoefte aan privacy. Geef mensen zoveel mogelijk een eigen opgang. Beperk het aantal woningen per galerij/lift.
- + Werk met clustering en compartimentering. Geef prijsklassen en woningtypen daarin een eigen cluster. Geef clusters een kritische massa, zodat bewoners zich er mee kunnen identificeren. Geef ook niches (zoals groepswonen) een eigen cluster.
- + Laat prijsdifferentiatie logisch aansluiten op verschillen in liggingskwaliteiten op microniveau. Bij het mixen van prijsklassen is het goed koopmanschap om de grootste en duurste woningen op de mooiste plekjes te situeren en de goedkopere om de hoek.
- + Situeer grote gezinswoningen bij voorkeur op de begane grond en geef ze alle een eigen ontsluiting.
- + Beperk het aantal gemeenschappelijke ruimten. Geef collectieve ruimten een duidelijke bestemming en een groep gebruikers. Voorkom toegang door anderen (bewoners en buitenstaanders).
- + Geef duurder en goedkoper binnen hetzelfde gebouw een eigen entreehal en een eigen lift. Bij duurdere woningen hoort ook een zekere mate van exclusiviteit in letterlijke zin.
- + Zorg voor een goede geluidsisolatie. Geluidshinder is een van de grootste veroorzakers van conflicten tussen burens. Bezuinig hier niet op (en ook niet op vierkante meters), want het betaalt zichzelf terug.
- + Schep en handhaaf duidelijke leefregels, bijvoorbeeld ten aanzien van parkeren, liftgebruik en afvalverwerking.

Meander II op het voormalige industrieterrein AWIC bevat een gemengd programma met woningen, een basisschool, bedrijfsruimten, een bibliotheek en inpandige parkeerplaatsen.



koesteren de pleitbezorgers van de cultureel gemengde wijk ongegronde hoop en utopische en nostalgische wensbeelden. Integratie vereist namelijk dat de verschillende culturele groepen ook contact met elkaar hebben. Maar verschillende bevolkingsgroepen kunnen heel gesegregeerd van elkaar leven, ook al wonen ze in elkaars directe nabijheid. Met moderne communicatiemiddelen als satelliet-tv, mobiele telefoons en internet zijn mensen in staat deel uit te maken van een gemeenschap, terwijl ze tegelijkertijd hun directe burens niet kennen en ook niet willen kennen. Onderzoek naar de effecten van herstructurering lijkt deze visie te bevestigen. Herstructurering leidt voor zover bekend niet tot sociale interactie tussen achterblijvers en nieuwkomers. Daar staat tegenover dat herstructurering ook niet zo veel schade lijkt aan te richten aan oude sociale structuren. Empirisch onderzoek op dit gebied is echter nog schaars en generaliseren is lastig.

Is heterogeen aantrekkelijk?

Of heterogene woongebieden tot een multiculturele samenleving leiden, is dus verre van gegarandeerd. Toch is het wel erg gemakkelijk om het streven naar sociaal-culturele menging als onzinnig en utopisch af te doen. Je kunt de redenering ook omdraaien: als je niet mengt, weet je zeker dat er geen interactie zal plaatsvinden. Als je wel mengt, maak je het in ieder geval niet onmogelijk. Baat het niet, dan schaadt het niet, zou je kunnen zeggen. Of toch wel? Hoe staat de bewoner, de consument eigenlijk tegenover het

idee van differentiatie? Zit die eigenlijk wel te wachten op een gemengde wijk?

Dat de bevolkingssamenstelling van een buurt of wooncomplex een kwaliteit is die iets wezenlijks toevoegt aan het woongenot is al meermalen aangetoond. Uit onderzoek naar woonbeleving komt steevast naar voren dat sociale aspecten van de woonomgeving, naast de kwaliteit van de woning zelf, een grote zelfstandige invloed uitoefenen op het welbevinden van mensen en zelfs op de huizenprijs. De Franse denker Bourdieu heeft laten zien dat de keuze van de woning en de woonlocatie deel uitmaken van de sociale expressie, net zoals de keuze voor een automerk, een vakantiebestemming, kleding of een dagblad. Elleke de Wijs-Mulken heeft uitgezocht dat ook in Nederland de elite zijn woonkeuze gedrag inzet als middel tot sociale expressie. Er is geen reden aan te nemen dat dit niet voor minder gefortuneerden zou gelden. Die hebben alleen minder te kiezen. Overeenkomstige woonvoorkeuren hoeven niet per definitie te leiden tot homogene woongebieden, maar ze leiden wel tot een zekere uitsortering en daarmee tot een verdere bestendiging van de betreffende milieus. De grachten-gordel trekt mensen aan met een grachtengordelmentaliteit en stoot anderen af die daar niet dood gevonden willen worden, zelfs al kunnen ze het betalen.

Als we de fervente aanhangers van de gedifferentieerde stad moeten geloven, dan is heterogeniteit niet



alleen beter voor de maatschappij, maar ook aantrekkelijk voor de individuele bewoner. In die visie staat de dynamische multiculturele stad tegenover de bekrompen homogene suburb waar nooit iets gebeurt. Deze verheerlijking van de heterogene stad is erg hardnekkig en vraagt om een paar kanttekeningen.

De eerste kanttekening is dat de suburbs juist zeer gewaardeerd worden door de bewoners, mede vanwege de betrekkelijke homogeniteit. Dat geldt voor de eerste generatie overlopers, die nooit veel

trekken. Zelfs de genietters van de veelkleurige stad zitten elkaar soms in de weg. Zo is sprake van toenemende conflicten tussen de party people die klagen dat er in het Amsterdamse nachtleven nooit eens iets mag, en de gearriveerde, vergrijzende binnenstadbewoners die daar de overlast van ondervinden. Voor ouders gaat het feit dat op een basisschool nauwelijks Nederlands wordt gesproken op een gegeven moment zwaar wegen. Op het schaalniveau van wooncomplexen kunnen verschillende woon- en leefstijlen lelijk met elkaar botsen.

De meeste mensen voelen zich meer thuis in een homogene dan heterogene woonomgeving

spijtoptanten heeft opgeleverd, maar ook voor hun kinderen. Wie denkt dat de jeugd uit Purmerend, Hoorn en Almere massaal staat te trappelen om de saaie suburb te verruilen voor een avontuurlijk bestaan in de echte stad, komt bedrogen uit.

Daarbij komt dat de heterogene stad vooral aantrekkelijk is voor kansrijke jongeren, huishoudens zonder kinderen en huishoudens met voldoende geld. Mensen kortom die in staat zijn om van de lusten van de heterogeniteit te genieten en de lasten te ontwijken. Omdat deze groep beperkt van omvang is, is die aantrekkingskracht ook beperkt tot de buurten waar zij graag willen wonen. Ook kansrijke jongeren en geslaagde kosmopolieten klitten namelijk graag bij elkaar. Lasten zijn er wel degelijk en niet iedereen kan zich daaraan ont-

Bekend zijn de wrijvingen tussen op rust gestelde ouderen en grote gezinnen op één portiek of galerij. Er zijn al met al sterke aanwijzingen dat, op een beperkt aantal liefhebbers en buurten na, mensen zich meer thuis voelen in een homogene woonomgeving dan in een heterogene.

Een belangrijke kwestie daarbij is het schaalniveau. Het is nog niet geheel duidelijk welk schaalniveau mensen als hun buurt ervaren en op welk schaalniveau homogeniteit er toe doet. Het lijkt er op dat dit een tamelijk laag schaalniveau is. Onderzoek laat zien dat objectieve kenmerken van de woonomgeving binnen een straal van vijftig tot tweehonderd meter van invloed zijn op het woongenot van mensen. Op grotere schaal valt echter weinig invloed meer te ontdekken. Dit zou betekenen dat homogeni-

teit op buurt- en complexniveau in beginsel heel goed kan samengaan met heterogeniteit op hoger schaalniveau.

Bouwprogramma

Maatschappelijke doelstellingen, beginselen van sociaal-economische solidariteit en de angst voor gettovorming liggen ten grondslag aan het streven naar heterogene woongebieden. Hoe moet je daar als risicodragend ontwikkelaar tegenover staan? Die solidariteit kun je respecteren, hoewel dat er toe kan leiden dat de marktpotentie van een locatie niet ten volle wordt benut. Het wordt riskant als het adagium van de heterogeniteit leidt tot programma's die de marktpositie van een project aantasten. Als menging dogmatisch wordt toegepast. Er zijn sterke aanwijzingen dat de consument helemaal niet zit te wachten op een tot op projectniveau doorgevoerde heterogeniteit van bewoners. En ook een heterogene wijk spreekt niet iedereen aan.

Projectontwikkelaars oefenen met hun project zelf invloed uit op de bevolkingssamenstelling. De relatie tussen de gebouwde omgeving en de bevolkingssamenstelling is echter complex. Zo simpel laat de burger zich niet sturen. Een homogeen bebouwd gebied kan toch een heterogene bevolking herbergen en vice versa.

De sociaal-economische mix is nog het gemakkelijkst te beïnvloeden. Dure woningen trekken mensen met veel geld aan, in goedkope woningen komen meestal mensen met minder geld te wonen. In sommige oudere woongebieden is

sprake van een doordachte menging op laag schaalniveau, bijvoorbeeld waar chique en grote woningen voor de rijken aan de singels zijn gelegen en veel minder dure woningen voor 'gewone mensen' in de zijstraten van diezelfde singels.

Op het moment dat een nieuw project wordt ontwikkeld en op de markt gebracht is er nog geen zittende bewonersgroep en is er nog geen status en woonklimaat. De aspirant koper/bewoner zal zich een indruk proberen te vormen van de risico's die hij loopt op het gebied van status (de waardevermindering van zijn investering) en zal proberen te schatten of hij zich thuis zal voelen. Aan de projectontwikkelaar de kunst om het risico van 'foute' buuren voor de aspirant koper/huurder, ook op termijn, zo klein mogelijk te maken. De ontwikkelaar die daarin slaagt, beperkt ook het afzetrisico voor zichzelf. Eén succesformule hiervoor is er niet. Er zijn in de literatuur teleurstellend weinig concrete aanwijzingen te vinden voor een 'ideaal', 'conflict-proof' programma of een leefbaarheid garanderend ontwerp op het schaalniveau van individuele projecten. Wie iets beweert over de invloed die een ontwerp kan hebben op sociale interactie, laadt al snel de verdenking van fysisch determinisme op zich. In de naastgeplaatste kaders is toch een poging gedaan om op grond van ervaringsfeiten een aantal do's en don'ts voor nieuwbouwprogrammering te formuleren op het schaalniveau van blokken en complexen. ■

Wil de Amsterdammer

Geen seniorenwijken, Little Marocco of een binnenstad met louter koopwoningen. De Amsterdamse politiek houdt onverkort vast aan het beginsel van 'de ongedeelde stad'. Maar hoe beleeft de Amsterdammer zelf eigenlijk dat gemengd wonen? De uitkomsten uit het onderzoek Wonen in Amsterdam 2005 zijn op dit punt weinig eenduidig. Wie in relatief homogene wijken in 'hoge status'-buurten woont, is over het algemeen zeer tevreden over de geringe mate van menging. Maar in sommige 'zeer gemengde' stadsdelen waarderen bewoners juist weer de gedifferentieerde bevolkingsopbouw. Bewoners zijn vooral ontevreden over de mate van menging in delen van de Westelijke Tuinsteden.

Jeroen van der Veer
Beleidsadviseur Amsterdamse Federatie
van Woningcorporaties

Meer resultaten van dit onderzoek vindt u op
www.nul20.nl.

Het onderwerp komt uitgebreider aan de
orde in de leefbaarheidsrapportage
op basis van Wonen in Amsterdam 2005, die
in het najaar verschijnt.

Gemengd wonen is een beladen, maar vooral ook ambigue begrip. Slaat menging op etniciteit, leeftijd, inkomen, huishoudenstype of leefstijl? De onderzoekers in de WIA-enquête laten het aan de respondent zelf over wat hij/zij zelf onder een 'gemengde' buurt verstaat. Gezien de antwoorden lijken ze daar vooral etnische menging onder te verstaan.

Volgens de bewoners zelf zijn Westerpark en De Baarsjes de meest gemengde stadsdelen van Amsterdam en Centrum, Zuideramstel en Oud Zuid de minst gemengde. In Oud Zuid zijn de bewoners zeer tevreden over de mate van menging (7,1). Ook in stadsdelen Centrum (6,9) en Zuideramstel (7,0) zijn bewoners bovengemiddeld tevreden over de mate van menging. Dit lijkt de 'soort zoekt soort'-gedachte te ondersteunen. Men woont in de buurt met gelijkgestemden, de buurt is niet gemengd en de bewoners vinden dat prima zo. Maar zo eenvoudig ligt het niet, althans niet overal. In de 'gemengde' stadsdelen Westerpark en Oud-West geven bewoners samen met Oud Zuid het hoogste rapportcijfer aan de mate van menging (7,1). Rond uit ontevreden over de mate van

menging zijn de bewoners van Bos en Lommer (5,4) en Geuzenveld-Slotermeer (5,6). Beide stadsdelen scoren gemiddeld op de mate van menging. Van een eenduidig verband tussen de mate van menging en de tevredenheid daarover is dus geen sprake.

Stadsdeel Zuidoost wordt door de bewoners als gemengd stadsdeel gezien en de tevredenheid daarover is bovengemiddeld. Dit sluit aan bij ander onderzoek, waaruit blijkt dat de bewoners van de Bijlmermeer de bevolkingssamenstelling en de mate van multiculturaliteit waarderen. Uit het grote Europese onderzoek RESTATE (zie www.restate.geog.uu.nl), waarin 29 naoorlogse woonwijken in tien landen met elkaar worden vergeleken, blijkt dat bewoners van de Bijlmer het meest tevreden zijn over de bevolkingssamenstelling.

De buurtbewoner: kopers zijn geen blijvers

"De buurt is wel meer gemengd geworden, maar het effect is gering omdat veel koopwoningen weer snel worden doorverkocht." Jan Gosen is nog maar enkele maanden voorzitter van Bewonersplatform Landlust in Bos en Lommer. Maar hij woont al sinds 1959 in deze buurt en is al jaren actief. Zijn indruk is dat er wel veel huurwoningen worden gerenoveerd en verkocht, maar dat die ook weer snel worden doorverkocht. Daardoor blijft volgens hem het gewenste effect achterwege, namelijk dat nieuwkomers zich binden aan de wijk en zich ook meer verantwoordelijk voelen. Gosen heeft wel een verklaring voor de grote doorstroming. "Misschien dat de buurt soms toch tegenvalt, hoewel die er de afgelopen jaren zeker op vooruit is gegaan. Wat je echter vooral ziet, is dat jonge gezinnen hier iets kopen, maar dat de woning al snel te klein is. Er zouden meer grote woningen gebouwd moeten worden voor gezinnen met kinderen. Die groep, die economisch aantrekkelijk is, wordt nu gedwongen na enkele jaren zijn heil elders te zoeken."



Ook moet het voor zittende huurders aantrekkelijker worden gemaakt hun woning van de corporaties te kopen, meent Gosen. "Ik kon afgelopen voorjaar zelf mijn woning kopen van Rochdale voor 146 duizend euro. Ik betaal nu 400 euro huur per maand. Als ik 25 was wist ik het wel. Dan kun je een langlopende hypotheek nemen en heb je lage maandlasten. Maar dat geldt niet voor vijftigplussers."

De doelstelling van gemengd bouwen is volgens Gosen ook vaak om bepaalde groepen het stadsdeel uit te krijgen. "Maar dat is een verkeerd uitgangspunt. Wanneer je streeft naar bewoners die betrokken zijn bij hun buurt, moet je bijvoorbeeld weer echte verenigingen maken van de woningcorporaties, zodat de huurders die al jaren in een buurt wonen, weer leden worden en betrokken worden bij het beleid. Zij zullen eerder geneigd zijn hun huurwoning te kopen onder gunstige voorwaarden en zich ook meer verantwoordelijk voelen. Nu voelen ook de mensen die al jaren huren van de corporaties zich niet meer dan een nummer." [JVV]

gemengd wonen?

Bewoners van multiculturele buurten als de Kolenkit in de Westelijke Tuinsteden blijken echter veel minder tevreden over de bevolkingssamenstelling. Dat vinden niet alleen autochtone Nederlanders, maar ook andere etnische groepen.

Grote verschillen tussen en binnen stadsdelen

Wie zijn nu vooral ontevreden over de mate van menging? Inkomen blijkt minder invloed te hebben op de tevredenheid over de mate van menging dan etniciteit. Zo blijken Turken in zijn algemeenheid veel minder tevreden over de mate van menging dan andere bevolkingsgroepen (Dat geldt overigens ook

voor de tevredenheid over de buurt als totaal). Maar de belangrijkste verschillen zitten toch tussen de stadsdelen en niet tussen de bevolkingsgroepen.

Zo zijn in Oud Zuid, Westerpark en Oud-West alle inkomensgroepen gemiddeld tevreden over de mate van menging, terwijl in Bos en Lommer en Geuzenveld/Slootermeer het omgekeerde het geval is. In Bos en Lommer geven alle etnische groepen minder dan een 6 voor de tevredenheid over de mate van menging, terwijl dat in Oud Zuid bij alle groepen boven een 6,5 ligt. Surinamers en Antillianen zijn in Zuidoost wat tevredener over de mate van menging dan de andere etnische groepen.

ONDERZOEK GEMENGD WONEN: ZO ZIT HET

Het begrip 'leefbaarheid' wordt in het onderzoek 'Wonen in Amsterdam 2005 (WiA)' gedefinieerd met de parameters *schoon, heel, veilig en prettig samenleven*. Eerdere WiA-onderzoeken wezen op een duidelijk verband tussen de tevredenheid over de buurt als geheel en de beoordeling van het 'prettig samenleven' met andere bewoners. Tevens leek het erop dat bewoners vooral tevreden waren over de omgang met andere groepen mensen in buurten met een relatief homogene bevolking: landelijk Noord, de grachtengordel, delen van Oud-Zuid en de Watergraafsmeer. Minder tevreden waren onder andere bewoners van delen van de oude Westelijke Tuinsteden. In WiA 2005 zijn daarom twee vragen toegevoegd over de mate van menging en de waardering daarvoor. De eerste vraag luidt: "Vindt u dat de bevolking in uw buurt gemengd is of juist niet?" De tweede vraag vraagt om een oordeel over de mate van menging: "Hoe tevreden bent u met de mate van menging in uw buurt?". Het begrip 'gemengd' is hier niet gedefinieerd. Het hangt dus af van degene die de vraag heeft beantwoord of menging hier slaat op bijvoorbeeld etniciteit, inkomen, huishoudentypen en/of leefstijlen. Bovendien kan de ene persoon een buurt gemengd vinden, terwijl een andere bewoner de buurt homogeen vindt. Net zoals bij de andere leefbaarheidsvragen in Wonen in Amsterdam 2005 wordt hier dus een beeld gegeven van het subjectieve oordeel van de bewoners.

De schooldirecteur: Nederlands taalmilieu telt



Een kleine dertig nationaliteiten telt de Merckelbachschool in Amsterdam-Buitenveldert. Sommige ouders kiezen bewust voor deze kleine basisschool. Het is een goede afspiegeling van de multi-culturele samenleving zonder dat het Nederlandse taalmilieu er onder lijdt.

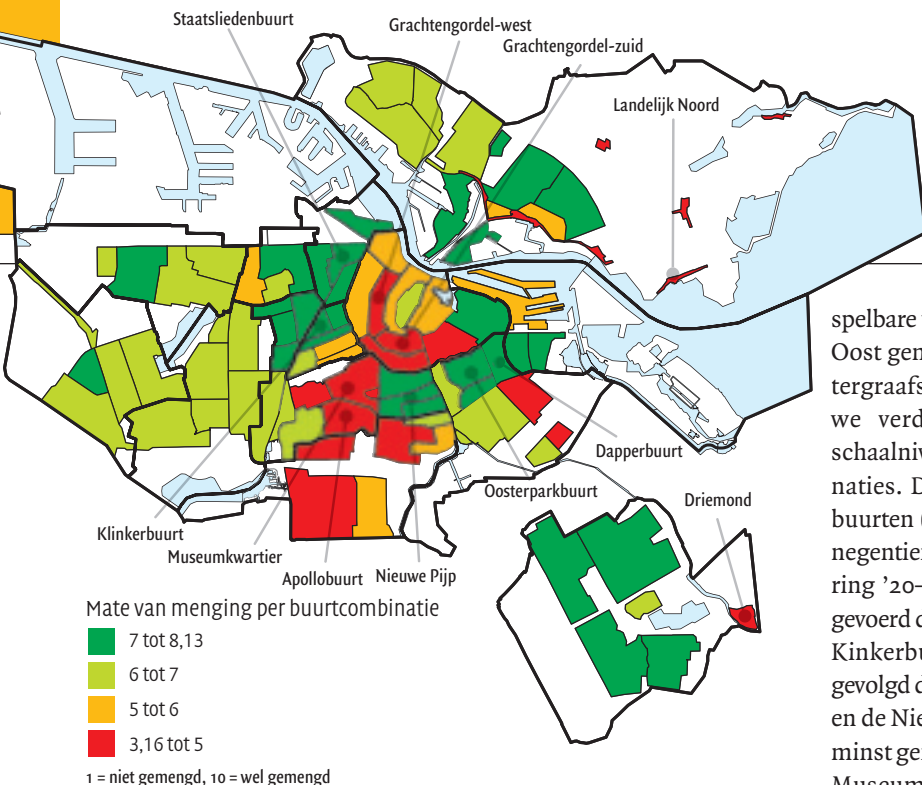
Rob Stellingwerff is directeur van deze openbare basisschool, die slechts acht klassen telt. "We hebben overwegend Nederlands sprekende kinderen met een heel diverse achtergrond. Een kleine dertig procent is van allochtone afkomst, maar geen enkele groep overheerst. In totaal hebben we binnen de schoolmuren 27 verschillende nationaliteiten. De meeste kinderen wonen in de buurt, maar een enkeling komt helemaal uit Volendam of Almere."

Volgens hem is Buitenveldert al een tijd niet meer de goudkust van Zuideramstel. Stellingwerff is overtuigd voorstander van menging. Kinderen van bijvoorbeeld chirurgen zitten in de klas met kinderen van ouders met alleen basisonderwijs. "Als rijke en arme mensen bij elkaar wonen, dan is dat ook goed voor hun kinderen. Dat is zonder meer een feit." Hij spreekt van een heel bijzondere mix. Antilliaanse kindjes spelen met jonge Chinezen.

Braziliaanse meisjes zijn bevriend met kinderen uit Sri Lanka. Japanse kinderen gaan volgens hem echt niet alleen met hun Japanse vriendjes om. "Dat is juist het leuke. Vroeger gingen kinderen met een Japanse achtergrond na het derde jaar naar een andere school. Nu maken ze onze school gewoon af."

Deze mix, daar is hij stellig over, is goed voor later. "Sommige ouders kiezen daar ook bewust voor. Onlangs nog zijn er kinderen bij ons gekomen van ouders die zich niet thuis voelen op de andere scholen in de buurt. Voor hen is een 'witte school' geen goede afspiegeling van de toekomstige maatschappij." Aan de andere kant, zo merkt Stellingwerff op, moeten we het niet al te mooi voorstellen.

"Bepaalde groepen kruipen bij elkaar, maar dat zal altijd en overal zo zijn. We kennen wel een duidelijke afspraak: op school spreken we Nederlands. We willen elkaar graag verstaan en begrijpen. De blijvende aanwezigheid van een Nederlands taalmilieu is bovendien erg belangrijk. Op het moment dat het Nederlands te vaak naar de achtergrond verdwijnt, krijgen kinderen daar in hun ontwikkeling last van." [BP]



pen. Dat zou er op kunnen duiden dat daar waar de betreffende groep in sterke mate is vertegenwoordigd, de bewoners tevreden zijn. Maar dat blijkt weer niet op te gaan voor de Marokkanen en Turken in Slotervaart en Bos en

Lommer. Die zijn daar in ruime mate vertegenwoordigd, maar waarden de mate van menging toch negatief.

De verschillen binnen stadsdelen zijn trouwens groot. Een voor-

spelbare uitkomst is dat bewoners Oost gemengd vinden en de Watergraafsmeer niet. Vandaar dat we verder inzoomen op het schaalniveau van de buurtcombinaties. De vijf meest gemengde buurten (zie Kaart 1) liggen in de negentiende-eeuwse gordel en de ring '20-'40. De lijst wordt aangevoerd door de Oosterparkbuurt, Klinkerbuurt, Dapperbuurt (8,1) gevolgd door de Staatsliedenbuurt en de Nieuwe Pijp (beide 8,0). De minst gemengde buurten zijn het Museumkwartier en de Apollobuurt (beide 3,2), gevolgd door Driemond (3,7), landelijk Noord en de Grachtengordel West en Zuid (3,9). Het betreft hier de 'hoge status'-gebieden in de grachtengordel en Zuid, alsmede de landelijke dorpen aan de rand van de stad.

Bewoners blijken het meest tevreden over de mate van menging in de negentiende-eeuwse gordel, die volgens de bewoners zeer gemengd is, én in hoge status-buurtten, waar zeer weinig menging is. Het meest tevreden over menging zijn de bewoners van de Apollobuurt, Oude Pijp, Driemond en de Staatsliedenbuurt. Dat zijn over het algemeen ook buurten waar bewoners bovengemiddeld tevreden zijn over de buurt als geheel. Bewoners van Overtoomse Veld zijn het minst tevreden over de mate van menging (4,9), gevolgd door de Kolenkitbuurt (5,0) en Sloterveer Noordoost (5,3). De vijf buurten waar de bewoners het minst tevreden zijn over de mate van menging, vormen een aangesloten gebied in de Westelijke Tuinsteden. Meestal scoren de-

De projectontwikkelaar: liever geen gemengde complexen van sociale huur en koop

Gemengd bouwen? Raymond Raadtgever, verkoopmanager van Proper Stok: "Ach, elke ontwikkelaar die in de stad woningen wil realiseren, heeft te maken met het combineren van verschillende woningcategorieën. Dat is nu eenmaal de realiteit." Raadtgever kan zich wel vinden in de ideologie van gemengde wijken. Maar als middelgrote ontwikkelaar met veel binnenstedelijke projecten in de Randstad ontkomt hij er ook niet aan om dure woningen naast goedkope huizen te zetten. Los van de vraag of je dat als ontwikkelaar wel of niet wilt.

Er zitten volgens Raadtgever wel grenzen aan het combineren. "Je moet geen vierlaags herenhuizen van meer dan vijfhonderdduizend euro naast twee- of driekamerappartementen van nog geen 85 vierkante meter bouwen. Wie een hoog bedrag neerlegt voor een woning, wil dat alles tot in de puntjes klopt." Ook combineert Raadtgever liever geen koopappartementen met sociale huurwoningen in één complex. Zo is in Meer en Oever aan de Sloterpas de verplichte dertig procent sociale huur zoveel mogelijk geconcentreerd in één blok: het Bastion dat wordt geëxploiteerd door wo-



ningcorporatie AWV. Middeldure en vrije sector huur wordt er wel op kleine schaal met koopappartementen gemengd. Maar als de koper kan kiezen tussen een blok met alleen koop of één met koop en huurappartementen, kiest hij eerder voor het complex met honderd procent koop, is de ervaring van Raadtgever. Dat bij Meer en Oever ruim tachtig procent van de kopers uit Amsterdam komt en dus gewend is aan allochtone en autochtone bevolkingsgroepen uit verschillende inkomensklassen, doet daar niets aan af. "Zo zit de wereld nu eenmaal in elkaar."

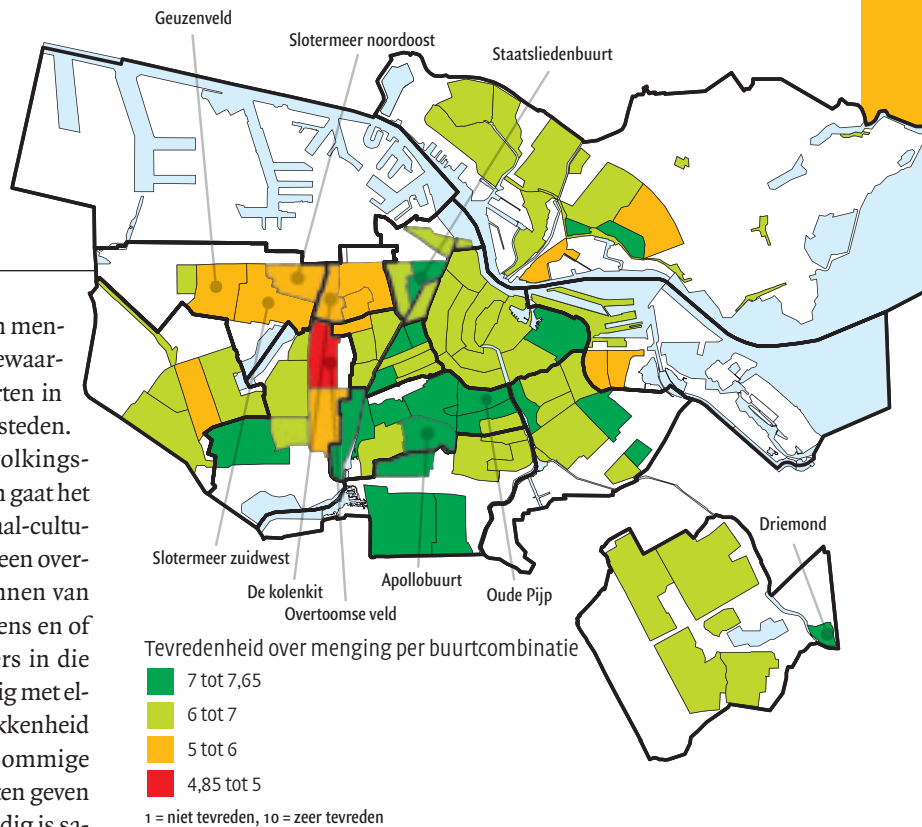
Overigens zijn kopers op populaire locaties wel eerder bereid om naast huurders te zitten dan in andere wijken. Zo ontwikkelt Proper Stok met de Alliantie op het terrein van het voormalige Andreas-ziekenhuis 520 woningen waarbij in verschillende complexen koop- en sociale huurappartementen met elkaar worden gemengd. Maar de aanvankelijke wens van het stadsdeel om in elk gebouw minimaal vijftien procent goedkope huurwoningen op te nemen ging de ontwikkelaar te ver. "Je moet jezelf wel blijven afvragen of iets commercieel haalbaar is." [VVV]

ze buurten gemiddeld op de mate van menging. De vraag die onmiddellijk opkomt is of deze bewoners nou meer of minder menging wensen en wat ze daar dan precies mee bedoelen. Duidelijk is in ieder geval dat ze de huidige situatie niet waarderen.

Gemengd bouwen in probleemgebieden

Concluderend: bewoners blijken zeer tevreden over de mate van menging in weinig gemengde hoge status-buurten in Oud Zuid, de grachtengordel en de landelijke dorpen aan de rand van de stad. Dit lijkt de 'soort zoekt soort'-gedachte te ondersteunen. Maar dat is de halve waarheid. In buurten als de Oude Pijp en de Staatsliedenbuurt waarderen de bewoners juist de gemengde bevolkingssaa-

menstelling. De mate van menging wordt het minst gewaardeerd in een aantal buurten in de oude Westelijke Tuinsteden. Dat geldt voor alle bevolkingsgroepen. In objectieve zin gaat het hier om buurten die sociaal-cultureel gemengd zijn, maar een oververtegenwoordiging kennen van mensen met lage inkomens en of lage opleiding. Bewoners in die wijken hebben vaak weinig met elkaar gemeen en de betrokkenheid bij de buurt is gering. Sommige bewoners van deze buurten geven aan dat de buurt te eenzijdig is samengesteld. Als verbeterpunt noemen bewoners zelf vaak een grotere differentiatie van de woningvoorraad, bijvoorbeeld door de bouw van koopwoningen. Uiteraard is gemengd bouwen geen panacee voor alle problemen, maar



het leidt er wel toe dat mensen met een verschillende sociaal-economische of sociaal-culturele achtergrond elkaar kunnen ontmoeten. Bijvoorbeeld via school. In de Staatsliedenbuurt, een gemengde

buurt die zeer gewaardeerd wordt door de bewoners, heeft het gemengde bouwen van de afgelopen jaren er in ieder geval toe geleid dat een aantal zwarte scholen gemengd is geworden. ■

De winkelier: De buurt is zeker gemengder geworden. Ik krijg nu de hele wereld binnen

Fikret Beydogan opende tien jaar geleden zijn islamitische slagerij Sera op de hoek van de Bos en Lommerweg en de Bestevaerstraat. In deze buurt zijn de afgelopen jaren veel huurwoningen gerenoveerd en gedeeltelijk verkocht. Inmiddels is de winkel uitgegroeid tot een complete supermarkt met internationale producten. "Toen ik hier begon had ik voornamelijk Turkse en Marokkaanse klanten. Maar de afgelopen jaren komen er steeds meer Nederlanders, Surinamers, Portugezen, noem maar op. Alle nationaliteiten die je maar kunt bedenken. De hele wereld komt in mijn winkel."

Om die nieuwe klanten te bedienen, heeft Beydogan zijn assortiment uitgebreid met voor elk wat wils: kousenband en lombok voor de Surinaamse klandizie, bloemkool en sperziebonen voor de Nederlanders en ingelegde citroenen voor de Egyptenaren.

De manier van werken is ook veranderd door al die nieuwkomers, vertelt Beydogan. "De eerste jaren verkochten we vooral grote stukken vlees aan Turken en Marokkanen: halve lammeren en schapen gingen er over de toonbank. Maar de nieuwe klanten willen alles in kleine porties. Kant en klaar zodat het zo de pan in kan. Dat betekent wel dat je een goede vleessnijder moet hebben, want dat is een vak apart. Omdat je niet alles alleen kan doen, leid ik af en toe jonge slaggers op. Maar zodra ze het snijden onder de knie hebben, beginnen ze hun eigen winkel en kan ik weer opnieuw beginnen," lacht hij.

Vermoedelijk ook omdat de buurt gemengder is geworden, is enkele jaren geleden op de Bos en Lommerweg een kleine Albert Heijn geopend, ongeveer vijftig meter van Beydogans winkel. Last heeft hij daar niet van.

"Welnee, ik heb veel beter vlees dan Albert Heijn en ook nog eens een stuk goedkoper. Dat geldt ook voor de groente en het fruit. En dat hebben de mensen zelf natuurlijk ook heel snel in de gaten."

Dat het goed gaat met de zaken blijkt wel uit het feit dat Beydogan onlangs een nieuw filiaal opende op een ander deel van de Bos en Lommerweg. Maar die zaak levert alleen grote porties aan de horeca. [JVV]



OVERTOOMSE VELD EN STAATSLIEDEN- BUURT ALS UITSCHIETERS

Overtoomse Veld springt eruit als buurt waar bewoners ronduit ontevreden zijn over de mate van menging. De Staatsliedenbuurt wordt juist gewaardeerd als gemengde buurt. Hoe zit dat?

Allereerst is de ontevredenheid van de bewoners van Overtoomse Veld veel breder; op vrijwel alle leefbaarheidsaspecten scoort de Staatsliedenbuurt beter. Het rapportcijfer voor de buurt steeg bovendien van 6,1 in 2001 naar 7,3 in 2005. De afgelopen jaren zijn daar veel nieuwbouwprojecten opgeleverd en is de Fannius Scholtenbuurt opgeknapt. De differentiatie van de woningvoorraad is daardoor sterk toegenomen. In Overtoomse Veld is de vernieuwingsoperatie nog in een pril stadium.

Overtoomse Veld versus Staatsliedenbuurt verschillen weinig van elkaar wat betreft inkomensverdeling. Beide buurten kennen een oververtegenwoordiging aan lage inkomensgroepen (44% en 41%); beide buurten verschillen wel wat betreft etniciteit en gezinstype. Volgens bewoners is de Staatsliedenbuurt zeer gemengd, maar de bevolkingssamenstelling naar etniciteit lijkt sterk op die van Amsterdam als geheel en autochtone Nederlanders maken er met 53 procent de meerderheid uit. Er wonen veel meer alleenstaanden (65% tegenover 44%) dan in Overtoomse Veld. Daar is de bevolking volgens de bewoners minder gemengd, maar volgens de statistieken 'gemengder' naar etniciteit. Marokkanen zijn er met 33 procent de grootste groep, gevolgd door de Nederlanders met 26 procent.

Autochtone bewoners vinden Overtoomse Veld gemiddeld een gemengde buurt (6,9), maar Marokkanen vinden de buurt een stuk minder gemengd (4,9). Beide groepen zijn echter ontevreden over de situatie, want de Nederlanders geven een rapportcijfer van 4,8 als oordeel over de menging en de Marokkanen een 5,0. Je zou voorzichtig kunnen concluderen dat de Nederlanders Overtoomse Veld te gemengd vinden en de Marokkanen niet gemengd genoeg, maar in feite bedoelen ze hetzelfde: er wonen te weinig autochtonen.

In WIA 2005 hebben bewoners de mogelijkheid gekregen om met drie trefwoorden aan te geven wat ze het vervelendst vinden van hun buurt. Tevens hebben ze aangegeven wat er kan verbeteren in de buurt. Het is opvallend hoe vaak bewoners van Overtoomse Veld in het WIA-onderzoek de bevolkingssamenstelling als ergernis en verbeterpunt noemen. Dat geldt voor alle etnische groepen. Een aantal Surinaamse en Antilliaanse respondenten spreekt over "teveel dezelfde soort mensen", "ik hoor hier niet", "alle witte mensen verhuizen", "woningdiversiteit gering". Een aantal Marokkanen vindt het vervelend dat "het niet gemengd is" en merkt op dat er "teveel buitenlanders bij elkaar wonen". In de Staatsliedenbuurt wordt dit nauwelijks genoemd.

De makelaar: gemengde wijken horen toch bij Amsterdam

"Gemengde wijken horen bij Amsterdam. Als je het goed doet en een wijk niet te eenzijdig laat worden, ontstaan er prachtige buurten. Kijk maar naar Oost of Westerpark. Dat zijn de nieuwe Quartier Latins van de stad," aldus makelaar Geraldine Hallie. Hallie en Barbara de Rijk, respectievelijk algemeen directeur en senior-projectcoördinator van de Geraldine Hallie Groep, zijn oprecht gecharmeerd van de ongedeelde stad. Ze juichen het mengen van woningtypen en bewoners toe en menen dat veel kopers in Amsterdam er net zo over denken. "We hebben net nog een

vergeet alsjeblieft niet om het gebied stevig te promoten en als een merk in de markt te zetten." Voor Parkstad of Zuidoost betekent dit volgens Hallie concreet dat ontwikkelaars niet eerst dure appartementen voor tweeverdieners moeten realiseren, maar ruime instapwoningen voor gezinnen uit de buurt moeten bouwen. "Met de lage prijzen trek je ook jongeren van buitenaf die het imago van de buurt kunnen verbeteren. Andere groepen volgen daarna vanzelf."

Ondanks hun steun voor gemengde wijken kunnen De Rijk en Hallie zich wel



blok op IJburg verkocht met penthouses, middeldure huur, sociale huur en AMH-woningen. De ontwikkelaar had er een hard hoofd in, maar als alle partijen goede afspraken met elkaar maken en kopers eerlijk worden voorgelicht, gaan ook de duurste appartementen van de hand", verklaart De Rijk beslist.

Natuurlijk, IJburg trekt op dit moment veel goed verdienende pioniers die vaak minder moeite hebben met andere mensen en levensstijlen, aldus Hallie. Eenzelfde complex zou het in andere delen van de stad waarschijnlijk slechter hebben gedaan. "Alles draait om de juiste woningen op de juiste locatie. En

opwinden over de drammerigheid waarmee de gemeente groepen bewoners met elkaar wil combineren. In hun ogen schiet het stadsbestuur bijvoorbeeld door op de Zuidas. Hallie: "Waarom zou je daar per se sociale huurwoningen moeten hebben? Dat gebied is ideaal voor hoogopgeleide kenniswerkers die weinig vrije tijd hebben en alle voorzieningen bij de hand willen hebben. Daar kun je eventueel nog studenten tussen zetten, maar in eerste instantie geen grote gezinnen, die hele andere dingen van hun buurt verlangen. Ik vraag me echt af of je die groep wel een plezier doet met al die kantoortorens en chique restaurants." [JB]

Nieuw gemengd complex in gevaarzone

‘Onder-de-Pannen’, maar ook veilig?

In Amsterdam-Osdorp verrees vorig jaar een bijzonder woonblok: het Zoelenkerkcomplex. Huur- en koopwoningen, met veel appartementen en extra aanpassingen voor senioren en minder-validen. De AWV stak er met Amsterdamse zorgaanbieders veel tijd en geld in. Maar nog voor de officiële opening begonnen de problemen. Vernielingen, inbraken, vervuiling, intimidatie, misverstanden. Was de menging van zoveel verschillende groepen, uitgerekend in een buurt waar de leefbaarheid onder druk staat, wel zo verstandig?

Bas Donker van Heel

Osdorp. In een karakteristieke straat met portiekflats gilt een jongetje vanaf een balkon onafgebroken om zijn moeder. Even verderop doemt het nieuwe complex op – gebouwd volgens het AWV-model voor gemengd wonen (‘Onder-de-Pannen’). Het schittert in de zon en het ziet er met de mooi gearticuleerde *French windows* in de gevelwanden eigentijds en luxe uit. David Hoogewoud, gebiedsregisseur sociaal beheer voor de AWV, biedt zich aan voor een rondleiding. En waarschuwt meteen. Het kan er een beetje smerig uitzien binnen. Niet alle bewoners en bezoekers nemen het even nauw met

de etiquette en de hygiëne. Toen vorig jaar de eerste woningen werden opgeleverd, betrokken buurtbewoners met een stedelijke vernieuwingsurgentie het blok met sociale huurappartementen. Omdat de oplevering traag verliep, stonden veel woningen nog leeg toen de eerste kinderen al vrijelijk in het complex rondstruinden. Ruiten sneuvelden. Overall lag afval. Collectieve ruimtes werden door de vroegste bewoners verwaarloosd. Vuilniszakken stapelden zich op in het trappenhuis. Je kon er als bewoner ook urine en ontlasting aantreffen. “Er viel niet tegenop te reinigen”, verzucht Hoogewoud.

Het dreigde uit de hand te lopen. Gedurende een paar weken is zelfs een bewakingsdienst ingehuurd. Een eigen complexbeheerder, tussen 08.00 en 22.00 uur aanwezig, moest een standaard neerzetten. Alles vergezeld van het nodige briefverkeer naar bewoners, om de samenlevingsregels duidelijk te maken. Over-

leg met politie en stadsdeel hoorde er als vanzelfsprekend bij. “Maar de verhouding overleg/actie kan nog beter”, merkt Hoogewoud fijntjes op. Als er geen ‘meldingen’ zijn, zegt de politie - bijvoorbeeld - nauwelijks op te kunnen treden. Het stadsdeel verwees tot voor kort naar het jeugdwerk als vandalisme en intimidatie ter sprake kwamen. Recentelijk kwam er wat beweging in. Het Stadsdeel gaat het Zoelenkerkcomplex, en de omgeving, bespreken met politie en justitie. In de herfst van 2005 betrokken de eerste kopers hun woningen, in het blok tegenover de sociale huurappartementen. Ook de voormalige bewoners van Amstelrade lieten de muren van hun instelling achter zich. De bevolking werd gemengder. In december volgde de officiële opening, opgeluisterd door minister Sybilla Dekker. Het complex is namelijk dankzij de toegepaste domotica en zorgvoorzieningen een voorbeeld voor nieuwe projecten.

Maar even later herhaalden de problemen zich weer, met name in het blok met grote gezinnen. Daar kwam nog de niet te onderschatten overlast van hangjongeren uit de omgeving bij. Die bedreigden en intimideerden bewoners, zelfs kinderen. Dankzij de elektronisch te openen deuren, die lang open blijven staan voor de rolstoelbewoners, kunnen zij ongestoord het complex in en uit. Ze gebruiken drugs in de trap- en bergruimtes en breken in. Ook bij invalide bewoners. Het valt op dat gehandicapte bewoners veel binnen blijven.

De AWV liet het niet bij bewonersbrieven en een complexbeheerder. Een inventarisatie onder bewoners moest duidelijk maken wie verantwoordelijk is voor de overlast. Het bleek vaak te gaan om jongeren tus-

sen de vijf en vijftien jaar bij wie de opvoeding niet is aangeslagen. Complicerende factor is de afwezigheid van overleg tussen kopers en huurders. Het idee van Hoogewoud om het contact te vergemakkelijken met een bewonerssite kwam niet van de grond, ook al werd er een computercursus bij aangeboden. De huurders lieten het afweten. De kopers daarentegen willen het contact wel.

Dan is er nog de vereniging van eigenaren (VvE), die besluiten neemt die ingaan tegen het beleid van de AWV. De kopers maakten bijvoorbeeld een eigen huishoudelijk reglement, waarin een vrijer gebruik van de galerij mogelijk is dan bij de sociale huurwoningen aan de overkant. Dat leidt tot irritaties, want de AWV krijgt het niet uitgelegd. Ook vervelend was de keuze van de VvE

voor een schoonmaakbedrijf waarmee de Algemene minder goede ervaringen heeft. En schoonmaken is hier echt vakwerk.

Lege parkeergarage

In het Zuidwestkwadrant (Osdorp) is de stedelijke vernieuwingsoperatie al een flinke tijd gaande. De praktijk van de sociale vernieuwing blijkt er weerbarstig.

“Kijk de deurmat, ook gestolen”

Ook in compleet nieuwe wijken blijft het vechten tegen oude ergernissen: rommel, vernielingen en hangjongeren. De transformatie van het gebied verloopt langzaam. Er moeten nog veel koopwoningen worden weggezet en bij de gerealiseerde duurdere huurwoningen, bijvoorbeeld in de beeldbepalende Vlaflip verderop, loopt het geen storm. Voorlopig bestaat de bevolking vooral uit grote gezinnen met lage inkomens en een laag opleidingsniveau. Met deels een andere kijk op samenleven, zou je eraan toe kunnen voegen.

Dan begint de rondleiding. De ruime entree van het seniorenblok oogt schoon en opnieuw luxe, dankzij de houten wandpanelen en mooie lamp aan het plafond. Verder naar de parkeergarage. Die blijkt grotendeels leeg te staan. De garage is namelijk vanuit de berg-hokken te bereiken, ook voor niet-bewoners. De bewoners parkeren mede daarom liever op straat. Daar zouden ze veiliger staan. “We hebben maar een paar abonnementen kunnen slijten”, legt Hoogewoud uit. “We hebben te maken met ontwerpvoorschriften, dus een oplossing is er vooralsnog niet.” Binnenkort mogen ook AWV-huurders uit de omgeving zich aanmelden voor een onder-

grondse plek. Als ook dat niet aanslaat wordt een onversneden commerciële exploitatie overwogen.

Half boven de parkeergarage is een ruime, maar steriele buitenplek met een afgesloten, onderhoudsarme tuin, beheerd door een hovenier. Het is geen speelruimte. Die is voorzien aan de zijkant van het complex, maar nog niet tot

stand gekomen. Ondertussen wordt Hoogewoud herhaaldelijk aangesproken door bewoners. Het gaat om zaken als bedreiging met een mes, vuil in de lift en dergelijke. “Ik ga een klacht indienen, het is te triest voor woorden!”

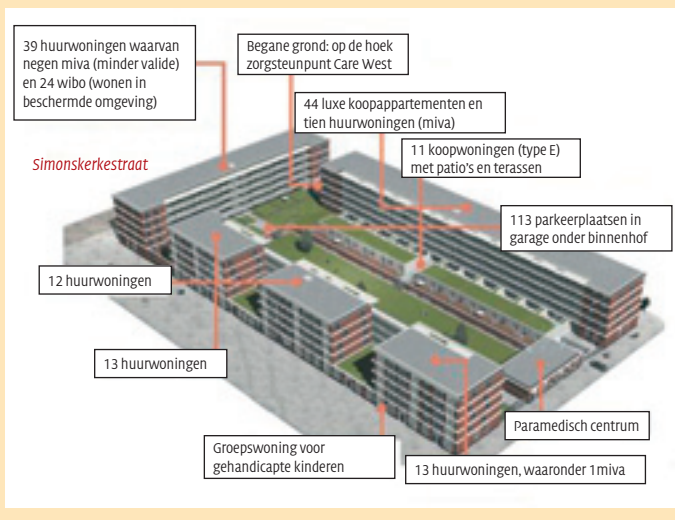
In de gang bij de berghokken ligt urine, een onderbroek en nog wat afval. Maar het is schoner dan normaal, vertelt Hoogewoud. Hij is benieuwd naar de hal beneden, die in opdracht extra vaak wordt gereinigd. Nou, het valt toch niet mee. Veel vieze plekken, zwerfafval, resten van een joint. De doppen van de stopcontacten, aangelegd voor rolstoelgebruikers, zijn er afgesloopt. Want je kunt er immers ook gratis mobieltjes en iPods opladen. De hallamp is inmiddels verplaatst, want die bleek net te dicht bij de trap te hangen: weg spaarlamp. Een jonge Marokkaanse man, die zich voorstelt als Mohammed, begint te klagen als hij twee mannen met een schrijfblok ontwaart. “Kijk, de deurmat, ook gestolen.” Hij is overigens wel tevreden over de woning zelf.

Buiten is een brede stoep aangelegd, die majesteitelijk aandoet maar vooral praktisch is als je met een wagentje of rollator moet manoeuvreren. Jammer dat de jeugd in de buurt er soms een race-

WAT IS ONDER-DE-PANNEN?

Een complex van 90 huur- en 55 koopwoningen voor jong en oud, voor gezonde en minder valide mensen. Gelegen tussen de Simonskerkweg, Clauskinderenweg, Rengerskerkestraat en Nierkerkestraat.

Er zijn 25 seniorenwoningen (wibo) gerealiseerd, 23 rolstoelwoningen en twee groepswoonings voor meervoudig gehandicapten. Zelfstandig wonen wordt vergemakkelijkt door technische voorzieningen en begeleiding vanuit een zorgsteunpunt in het complex. Het project is het resultaat van samenwerking tussen de AWV, Amstelrade (gehandicaptenzorg), Antaris (ouderenzorg) en De Kleine Johannes (zorg voor mensen met een verstandelijke beperking). In het gebouw is verder een paramedisch centrum gevestigd. Het werd eind 2005 opgeleverd.



baan voor scooters van maakt. Hoogewoud staat er ondertussen, na een aantal verhitte gesprekken met bewoners, wat aangeslagen bij. “Maar we leggen ons hier niet bij neer.”

Ouders corrigeren niet

Liesbeth van Uunen, teamleidster van het zorgsteunpunt in het complex, is in de eerste plaats blij met

van zo'n complex met veel zelfstandigheid.”

Annedien van der Veen is eigenaar van een woning in het complex. “Vanwege de woning, niet de omgeving. We kwamen uit Nieuw-Sloten, daar was de menging al veel verder. Het straatbeeld hier spreekt me nog niet aan, veel te eenzijdig en armoedig. Om nog maar te zwijgen over de troep die wordt ge-

een pet en een opschrijfboekje. Het was niet de bedoeling dat ze het werk van de complexbeheerder zouden overnemen, wel dat ze zich bewust worden van wat er gaande is. “Blijf in ze geloven”, bezweert ze nadrukkelijk.

Heiman is verder actief in een naburige brede school. In een leegstaand klaslokaal probeert ze in contact te komen met de ouders van kinderen uit de buurt. Ook dat vereist veel geduld en vertrouwen. “Wij werken niet vanuit een pa-

niekimpuls, het kost tijd om de voortrekkers te bereiken. Via hen bereik je een veel grotere groep in de buurt. Moeders wisselen nu al ervaringen uit over opvoeden. Er ontstaan nieuwe contacten en dan lukt het misschien om problemen voor te zijn.” Maar niets lijkt vanzelf te gaan in deze buurt. Zelfs over het gebruik van het lokaal ontstond onenigheid tussen schoolbestuur en stadsdeel. Heiman: “Soms denk ik dat al het geld in de stenen is gaan zitten.” ■

“Maar we leggen ons hier niet bij neer”

de totstandkoming van het bijzondere complex, inclusief alle voorzieningen voor mindervaliden natuurlijk. “Veel bewoners zijn hier gelukkig, al blijven sommigen binnen, uit angst voor de buurt.” Er is al eens een tas, die achter op een rolstoel hing, gestolen. Dat is dus blijkbaar een risico.

Ze kent de verhalen over vandalisme, bedreiging en beroving. Niet leuk als je als verzorger 's nacht op pad moet. “De sfeer verandert als het donker wordt. Maar we hebben alarmknoppen. Dit probleem speelt bijna overal in Amsterdam, dat is niet uniek voor deze plek. Dat geldt ook die hangjongeren. Het valt me overigens op dat langslappende ouderen ze niet corrigeren.”

Maar ook van Uunen wijkt niet voor a-sociaal gedrag. “Misschien ga ik op een school in de buurt praten, bijvoorbeeld samen met een Marokkaanse invalide vrouw, die hier woont. Ik begeleid het personeel en bewoners. We hebben een goed contact met de politie. Ze treden op als er verdachte figuren rondhangen. Ik heb nog nooit zoveel politie te paard gezien als hier.”

Het project zelf is al gelukt, zegt ze. “Onze cliënten willen niet meer weg, die ervaren de meerwaarde

maakt. Het lijkt wel een getto.” Maar ook zij laat het er niet bij zitten. “We gaan een feest organiseren voor alle bewoners. Dat ‘zij en wij’-gedoe, daar moeten we vanaf. Misschien dat we elkaar daarna, als we elkaars gezichten kennen, kunnen aanspreken over dingen als een bed op het balkon.”

Dan is ook nog de ideële stichting ‘De Bakkerij’ ingeschakeld om een impuls te geven aan de leefbaarheid in en rond het complex. De aanpak van De Bakkerij richt zich volgens Esther Heiman van het bureau op het geven van verantwoordelijkheid aan jongeren, ze niet als probleem zien. Het één jaar durende programma werkte eerder al in Utrecht en Eindhoven, zegt ze. Ze voegt er meteen aan toe: “We zijn idealisten. Maar het draait er natuurlijk om dat je een buurt in beweging krijgt.” De Bakkerij had intensief overleg met corporaties, ook hier.

Heiman nam met een koffiepots plaats op een opblaasbare bank in een hal en vernam al snel dat kinderen een apenkooi van het trappenhuis maken. “Iedereen wijst naar elkaar, maar een feit is dat de geplande speelstrook nog niet klaar is.”

Met de ‘portiekportiers’ haalde De Bakkerij het jeugdjournaal: twintig kinderen kregen een training,



Gedifferentieerd bouwen niet

*De beleidsvereenkomsten Wonen Amsterdam vormen sinds jaar en dag het kader voor het gemengd bouwen in Amsterdam. Elk stadsdeel dient te streven naar een gedifferentieerd woningaanbod. Er zijn de afgelopen twee decennia tal van projecten gerealiseerd met een grote differentiatie naar woningtype en eigendom, zelfs binnen hetzelfde gebouw. In het essay *Gemengd bouwen, Gemengd wonen* (jaarverslag AFWC 2004) wordt geconstateerd dat grote verschillen in normen en waarden tussen bewoners tot forse problemen kunnen leiden. De Federatie vraagt zich hardop af of het niet beter zou zijn meer homogene woonmilieus te realiseren op complexniveau, maar misschien ook op buurtniveau. Hoe denkt de corporatiesector, nog altijd de grootste producent van woningen in Amsterdam, daar inmiddels over? NUL20 peilt de visies van de Alliantie, Het Oosten en Ymere.*

Bert Pots



Gemengd bouwen? Dat moet in ieder geval met de nodige zorg gebeuren, zo meent Adriaan Hoogvliet, manager strategie, innovatie en marktonderzoek van de Alliantie Amsterdam. Mengen binnen een portiek is voor hem niet aan de orde. Andere corporaties denken

daar heel anders over. “Iedereen moet kris kras door elkaar kunnen wonen, ook binnen complexen,” zo verklaart Peter Kramer, directeur wonen van Het Oosten. En Harry Platte, adviseur corporate strategie van Ymere, wil woningzoekenden juist beter in staat stellen bij gelijkgestemden in de buurt te gaan wonen.

Hoogvliet houdt niet van het woord mengen. “Werken aan een leefbare buurt is iets anders dan koken, waarbij je allerlei ingrediënten bij elkaar doet. Het gaat er meer om hoe je bepaalde woningen ten opzichte van elkaar plaatst. Welke stenen zet je bij elkaar? Dan is differentiatie een beter woord.”

Hij betreurt dat de scheiding op de Amsterdamse woningmarkt nog vaak zo hard is. Een sociale huurwoning is relatief goedkoop. Een koopwoning is extreem duur. Daar tussen bevindt zich nog maar een klein aanbod aan duurdere huurwoningen. Evenmin is de stad royaal voorzien van goedkope koopwoningen, al probeert de

Alliantie door verkoop van voormalige huurwoningen meer betaalbare starterswoningen op de markt te brengen.

Op het niveau van de stad lijken Amsterdamse corporaties het nog wel met elkaar eens te zijn. Bij iedereen overheerst het gevoel dat het niet goed is als binnen de stad arm en rijk gescheiden van elkaar moeten wonen. Hoogvliet: “Je hebt echt niet alleen een probleem als iedereen arm is. Er komen weliswaar minder problemen uit een rijk stadsdeel voort, maar het is wel aangenaam als bijvoorbeeld jonge mensen in hun eigen buurt hun wooncarrière kunnen starten. Daarom bouwen we bijvoorbeeld op IJburg ook kleine starterswoningen.” De drie corporatiewoordvoerders onderschrijven allen de voordelen van de gemengde stad. Dat is geen discussiepunt binnen de sector. Maar wel het schaalniveau. Moet de buurt of de straat gemengd? Of wordt tot binnen de muren van het woongebouw gemixt?

Bevolkingspolitiek

Critici van gemengd bouwen menen dat menging geen goede oplossing is, omdat er nou eenmaal geen sprake is van gemengd leven. Evenmin worden de problemen van kansarmen opgelost, als in een straat huurwoningen worden vervangen door koopwoningen. Werklozen krijgen immers geen baan doordat zich verderop in de straat rijke bewoners vestigen.

De Alliantie staat sceptisch tegenover ‘bevolkingspolitiek.’ Maatschappelijke vraagstukken, zoals kansarmoede en ontbrekende cohesie, kunnen volgens Hoogvliet niet alleen worden opgelost door verschillende huizen te bieden. Wat is het achterliggende doel? “We vinden wel dat grootschalige, homogene, arme gebieden moe-

Adriaan Hoogvliet (De Alliantie):

“We vinden wel dat grootschalige, homogene, arme gebieden moeten worden voorkomen.”



synoniem met gemengd wonen

21

ten worden voorkomen. Dit soort gebieden aan de onderkant van de woningmarkt leiden tot onleefbare wijken, waar mensen vertrekken zodra zich de kans voordoet. De sfeer verandert wanneer mensen voor een buurt kiezen.”

Hij pleit voor zorgvuldig nadenken over gemengd bouwen. “Wij vinden het erg belangrijk om bij verandering van monotone buurten de vernieuwing geleidelijk te laten verlopen. We willen aansluiting vinden bij wat er al is. Er moet voor de zittende bewoners ruimte zijn om door te stromen. De gedachte dat het goed is geforceerd nieuwe instroom te creëren, hebben we achter ons gelaten. Als een arm huishouden een rijke koper naast zich krijgt, dan word je daar op zich niet zoveel beter van.”

Differentiëren met zorg betekent voor hem ook beter aansluiten bij de behoefte van de zittende bewoners. “Neem Nieuw West. Daar willen we de omslag maken naar meer suburbane woonmilieus. Daar moeten meer grondgebonden woningen worden gebouwd. De oude verdichtingsideologie - de evaluatie van Parkstad heeft ons dat ook geleerd - kan beter plaatsmaken voor een zekere ontstedelijkheid.”

Platte brengt eveneens nuances op menging aan. “Over het traditionele mengen, zoals we dat zien in de jongste stadsuitleg waarbij sociale huur soms op mooiere plekken staat dan duurdere koop, denken we tegenwoordig toch wat genuanceerder.” Hij heeft nogal eens buitenlandse delegaties op bezoek. “Die mensen begrijpen helemaal niks van onze discussies over mengen, zodanig dat binnen portieken nog sprake is van een bepaalde mix. Voor hen is het ondenkbaar dat kopers een forse prijs te betalen voor een woning en vervolgens naast een bewoner



van een sociale huurwoning terecht komen.”

Zij vinden Peter Kramer tegenover zich. “Dat het niet fijn zou zijn als zich binnen één portiek zowel sociale huurwoningen als dure koopwoningen bevinden, is te zot voor woorden. Wat is daar op tegen? Kijk naar mijn moeder: ze heeft een klein pensioentje. Ze kan zich dus geen dure koopwoning permitteren, maar zij is wel de beste buurvrouw die je naast je kunt hebben. Waar meet je dat aan af dat je niet moet mengen?”

Kramer verwijst naar een woningcomplex op het KNSM-eiland. “Het gebouw van architect Bruno Albert had altijd al een goed imago. Door de verkoop van een aantal woningen de afgelopen jaren is dat gevoel alleen maar sterker geworden. Dat is ook niet zo verwonderlijk. Alle mensen hebben hetzelfde belang. Ze willen op een schone, veilige plek wonen. Als corporatie kunnen we langs die weg helpen om de woonbeleving voor al die mensen te optimaliseren.”

Peter Kramer (Het Oosten):

“Iedereen moet kris kras door elkaar kunnen wonen, ook binnen complexen”

Of neem het complex De Drie Wachters in Amsterdam-Osdop. “Daar is sprake van een sterke menging van koop, duurdere huur en sociale huur. Er bevinden zich verder groepswooningen voor bijzondere groepen als dementerenden. Iedereen woont kris kras door elkaar. En dat gaat heel erg goed.” Kramer voorziet ook de komende jaren bij Het Oosten voorzetting van dergelijke vormen van menging. Bijvoorbeeld in solids, grote woon/werkcomplexen waar bewoners/gebruikers naar hartenlust hun eigen plattgrond kunnen maken. “Ook binnen dergelijke gebouwen is dertig procent beschikbaar voor mensen binnen de subsidiegrens. Zij zullen overal in dergelijke gebouwen terechtkunnen. We spreken in dat verband ook wel over ‘gespikkeld wonen’. Want voor ons staat één ding vast: iedereen moet overal kunnen wo-

nen. Niemand krijgt van ons vooraf een bepaald etiket. Bewoners van sociale huurwoningen zijn geen andere mensen, maar je buuren.”

Hoogvliet benadrukt dat de Alliantie evenmin zijn hand omdraait voor grote complexen. Over niet al te lange tijd begint de bouw van het Sluishuis op het Steigereiland. Het wordt één van de grootste woongebouwen van de stad, maar van ‘spikkeling’ zal geen sprake zijn.

“We willen met zorg differentiëren. Dat betekent dat we goed nadenken over de plaatsing van de verschillende woningen. De ervaring heeft ons geleerd dat het niet verstandig is om mensen met kinderen boven ouderen te laten wonen. In dit geval lijkt het helemaal niet zo verstandig daar woningen voor grote gezinnen te bouwen. De woonomgeving, het gebouw komt

in het water te staan, biedt kinderen nauwelijks speelruimte. Die moet je daar dus niet willen huisvesten.”

Evenmin is er sprake van koop en huur binnen één portiek. “We hebben tegen elkaar gezegd: de werker wil niet door dezelfde deur gaan als de penthousebewoner waar ze gaat werken. We willen mensen niet ongewild met elkaar in aanraking brengen. Dus koop en huur wordt uit elkaar gehouden.”

Ook wil de Alliantie veel aandacht besteden aan privacy. “We vinden het belangrijk mensen zoveel mogelijk een eigen opgang te geven. We beperken dan ook heel bewust het aantal woningen per galerij of lift.” Verder wordt bij dit ingewikkelde gebouw, behalve woningbouw komt er ook nog een hotel in het complex, rekening gehouden met voldoende technische kwaliteit. “Geluidshinder is een van de grootste veroorzakers van conflicten tussen burens. In een nieuw gebouw rekenen mensen er ook op dat ze dergelijke hinder niet ondervinden.”

Niet op de laatste plaats is er bij omvangrijke gebouwen als het Sluishuis veel aandacht voor beheer. Collectieve ruimten zonder duidelijke bestemming zijn taboe en er komt een conciërge om bewoners met raad en daad bij te staan.

Anders mengen?

Als Ymere kijkt naar wat prettig is voor bewoners, dan zet Harry Platte liever in op ‘ontmengen’: “Of, wellicht is het meer een kwestie van anders mengen. Als het gaat om eigendomssituaties, dan hebben we vooral beheertechnische argumenten om koop en huur uit elkaar te houden. Maar wij geloven als zodanig niet meer zo in de scheiding naar arm en rijk. Men-



Harre Platte (Ymere):
“Mensen zoeken doorgaans hun eigen soort als ze de keuze hebben”

sen zijn gelukkig met elkaar als hun levensstijl bij elkaar past. Dat kunnen huurders en kopers zijn. Arm of rijk. Mensen maken verschillende levensfasen mee. Als ik naar mezelf kijk: ik heb nu een gezin. Maar ik zie mezelf niet heel anders dan toen ik nog studeerde. Mijn tijdsbesteding en woonvoorkeuren zijn totaal veranderd. Ik wil niet op elk moment op dezelfde plek wonen, maar de mensen met wie ik me wil omringen, zullen qua leefstijl niet sterk veranderen.” Mensen zoeken volgens hem doorgaans hun eigen soort als ze de keuze hebben. “In ons land vinden we wonen naar etniciteit eng. Maar in grote Amerikaanse steden is dat heel gewoon. Dan heeft Little Italy een bepaalde kwaliteit. Toewijzen naar leefstijl faciliteert groepen die elkaar zoeken en goed bij elkaar passen.”

Ymere heeft met levensstijl geëxperimenteerd bij woningtoewijzing in het woongebouw Gibraltar aan de Oostelijke Handelskade en bij de toewijzing van twee complexen in de Haarlemmermeer en in Almere.

In Gibraltar wonen mensen die bijzondere architectuur op prijs stel-

len en die hun huis zien als een rustige plek op een drukke, stedelijke locatie. “Bij de mensen die kiezen voor de Zuidelijke IJ-oever gaat het niet om arm of rijk. Daar wonen heeft ook niet zoveel te maken met leeftijd: er wonen in Gibraltar mensen in heel verschillende leeftijden. De keuze voor zo’n plek heeft wel een relatie met gezinsvorming; er wonen relatief weinig gezinnen.”

Juist die uitkomst is Ymere op felle kritiek komen te staan van bestuurders. “Gek hè, dat mensen willen wonen waar ze dat zelf het beste uitkomt? Maar de politiek vindt dat nog steeds raar. Er is een tekort aan woningen voor grote gezinnen en Gibraltar voorziet daarin. Dus zouden (grote) gezinnen daar moeten wonen, maar de locatie is voor hen niet zo geschikt.”

Platte ziet in deze discussie een bijzondere tegenstelling. “Als het gaat om koop of duurdere huur dan redden we vanuit het belang van de consument. We spannen ons in hen een passend aanbod te doen. Vervolgens mogen ze naar eigen keuze kopen of huren. Maar bij sociale huur wil de politiek via de

woonruimteverdeling bepalen waar iemand gaat wonen. Dus iemand zonder een gezin mag niet zomaar een grote woning betrekken.”

In de toekomst wil Ymere graag vaker toewijzen naar leefstijl. “Er hangt nu een negatieve sfeer rond verdeling naar leefstijl. De methode zou niet kloppen. Maar de toewijzing in Almere en in de Haarlemmermeer heeft ons geleerd dat arm en rijk helemaal niet wordt uitgesorteerd. Het gaat er vooral om op de juiste plek het juiste profiel te gebruiken.”

Hij zou graag zien dat er meer ruimte komt voor een andere aanpak. “We kunnen immers niet bij het ontwerp van een complex redden vanuit de behoefte van alle potentiële bewoners en achteraf iedereen voor de sociale huursector in de voorwaarden van de woonruimteverdeling persen.”

Platte zou wat dat betreft met plezier een streep halen door de oude woonruimteverdeling. “Gemeente en corporaties kunnen beter aanbiedingsafspraken maken. De gemeente maakt duidelijk voor welke groepen er moet worden gebouwd en wij zorgen ervoor dat die woningen er komen. Vervolgens zorgen we ervoor dat alle groepen kans maken op een woning in een gemengde stad. Wat zou je nog meer willen regelen?” ■

Zoektocht naar locaties voor goedkope koopwoningen

Het Ontwikkelingsbedrijf (OGA) zoekt naarstig naar bouwlocaties voor honderd goedkope koopwoningen. In juli oarmde de gemeenteraad een voorstel van PvdA-raadslid Bouwe Olij om marktpartijen in staat te stellen MGE-koopwoningen van 230.000 euro voor 150 tot 185.000 euro in de markt te zetten. Bouwer Ooms uit Avenhorn trekt het project. De eerder sceptische wethouder Van Poelgeest voert het plan – als proef – nu uit. Volgens de corporatiesector is sprake van valse concurrentie.

Fred van der Molen

Beleggers die koopwoningen met zo'n 40 procent korting in de markt zetten. Wie krijg je zo gek? Volgens de bedenker van dit revolutionaire plan, Johan Geerlings van Ooms Bouwbedrijven, is er voldoende belangstelling bij institutionele beleggers. Een kwestie van rekenen en risico nemen. Omdat koopwoningen voor veel men-

voor de grondprijs. Olij: "De financiers zijn bereid minimaal € 50.000 op tafel te leggen. Dat is het dubbele van wat we nu in vergelijkbare gevallen krijgen. En het mooie is dat de gemeente geen enkel risico loopt. De woningen worden gebouwd in zogenaamd 'maatschappelijk gebonden eigendom' (MGE). De kopers krijgen bij aanschaf een flinke korting. Na minimaal 15 jaar worden de woningen tegen de dan geldende marktwaarde verkocht. Ooms heeft volgens Geerlings zijn verhaal – inclusief investeerder – rond: "De volgende stap is het vaststellen van de locaties". Het OGA hoopt bij monde van Helma Schenkeveld, projectleider van het p-team, de inventarisatie van potentiële bouwlocaties eind september rond te hebben.

MGE-constructies

Nieuwkoopwoningen zijn in Amsterdam voor veel mensen onbereikbaar geworden. Rijkssubsidieregelingen – zoals de Premie-A woning – zijn afgeschaft. De gemeente heeft in 2000 de Amsterdamse Middensegment Hypotheek (AMH) bedacht om middeninkomen (tot 40.840 euro bruto jaarinkomen) aan een koopwoning te helpen. De regeling bestaat uit het verstrekken van een aflossingsvrije, renteloze lening tot een maximum van 68.000 euro. In 2005 werden 420 AMH-leningen verstrekt. Om het enorme gat tussen huur en koop te overbruggen zijn in den lande tal van constructies ontwikkeld om kopers hun huis onder de marktwaarde te laten kopen. In Amsterdam maakt Bouwe Olij – inmiddels PvdA-woordvoerder wonen af – zich al jaren sterk voor MGE-koopwoningen. De corporaties lopen er niet warm voor. Althans niet voor de eind 2004 ingevoerde regeling waarbij de met een sociale grondprijs te realiseren woningen pas na 30 jaar voor

de marktprijs mogen worden verkocht. "Daarmee leg je je wel heel lang vast. Het is ook vreemd want eerder van de sociale huurwoningen mag je wel na 15 jaar verkopen," reageerde directeur Hans van Harten van het AFWC eerder in NUL20. Daarbij loopt de verkoop van bestaande sociale huurwoningen in Amsterdam ook zonder ingewikkelde regelingen. Van Harten: "Starters en mensen met een bescheiden inkomen kunnen we beter bedienen door verkoop van bestaand bezit. Nieuwbouw is nou eenmaal duur. Corporaties verkopen nu 2.500 woningen per jaar tegen een gemiddelde koopprijs van zo'n € 150.000."

Olij en Reuten presenteerden vorig najaar een viertal voorstellen om betaalbare koopwoningen te realiseren buiten de corporatiesector om. Alle aandacht ging uit naar op het plan om een gemeentelijk woningbedrijf op te richten voor goedkope koopwoningen. "Achteraf was het niet zo handig dat we daar zo de nadruk op hebben gelegd," blikt Olij terug. Het gemeentelijk woningbedrijf werd snel afgeserveerd door het college en ook de andere drie varianten verdwenen geruisloos uit beeld. Tot juli 2006. Nu het amendement Olij is aanvaard is de koopwoning onder MGE-regime weer helemaal terug. De corporatiesector is 'not amused'. Van Harten is kritisch over het plan en spreekt zelfs over valse concurrentie omdat corporaties vanwege wettelijke beperkingen niet kunnen intekenen. Olij ziet met het nieuwe MGE-initiatief een "ijzeren voorraad" goedkope koopwoningen gloren. Geerlings: "Dat kan heel goed, maar op dit punt bestaan wel misverstanden. Je moet na de eerste honderd natuurlijk niet 15 jaar wachten, maar op jaarlijkse basis bijvoorbeeld een vijftigtal van deze woningen bouwen. Dan krijg je een vaste voorraad." ■

MGE, VOOR- EN NADELEN VOOR KOPERS

- ⊕ De koper kan met beperkt inkomen de koopwoningmarkt betreden
- ⊕ De koper kan profiteren marktontwikkelingen
- ⊕ De koper kan elk moment verhuizen omdat Stichting woning terugneemt
- ⊖ De koper profiteert maar ten hoogste voor 50% van waardeverhoging
- ⊖ De koper kan bij een noodzakelijke verhuizing binnen 15 jaar niet of zeer gedeeltelijk profiteren van de waardeverhoging

MGE REKENMODEL

	Oplevering	Aankoop MGE	Verkoop na 15 jaar
Geschatte marktwaarde	€ 230.000	€ 230.000	€ 430.000
Bouwkosten	€ 140.000		€ 200.000 Waardeverhoging € 100.000 voor eigenaar € 100.000 voor belegger
Grondkosten	€ 50.000		
Stichtingskosten	€ 190.000		
Korting I		- € 40.000	Verdeling opbrengst:
Korting II		- € 40.000	
MGE verkoopprijs		€ 150.000	

De financiers geven bij aankoop een forse korting: korting 1 is het verschil tussen bouwkosten en marktprijs; korting 2 is een renteloze lening; het genoemde bedrag van 40.000 euro is ongetwijfeld een maximumvariant. Bij verkoop na minimaal vijftien jaar verdelen eigenaar en financier de waardeverhoging. Uitgaande van een waardeverhoging van vier procent per jaar levert dat voor de belegger een rendement op van zes tot acht procent. De koper verdient 100.000 euro. Aan de winstdeling zit een plafond. Bij verkooprijzen boven de 430.000 euro gaat de overwinst geheel naar de beheerstichting. De eigenaar kan tussentijds zijn woning alleen terugverkoopen aan deze stichting.

sen onbetaalbaar worden, zocht Geerlings naar een constructie waar bij beleggers een deel van de koopsom op tafel leggen, in ruil voor het recht bij verkoop de winst te delen. Eerder realiseerde Ooms projecten in Heerhugowaard en Zwolle met een enigszins vergelijkbare koopondervoorwaarden, overigens zonder institutionele belegger. Ooms hoopt via dit initiatief zijn positie op de Amsterdamse bouwmarkt te versterken. Geerlings: "Het gaat ons natuurlijk ook om de mogelijke bijvangst." In het Amsterdamse plan betalen de beleggers het volle pond



80 jaar Mercatorplein





Vanwege het tachtigjarig bestaan werd op 2 september Het Mercatorplein omgetoverd in een bazaarachtig plein, met eettentjes, diverse acts en 'het Amsterdamse culturenspeel' Damsko. Bezoekers konden op grote banken even uitzakken of in modern jargon: even loungen.



Kraken: passé?

Kraken is volgens minister Dekker passé. De aangepaste Leegstandswet en het succesvolle instituut kraakwachten zorgen er immers voor dat langdurige leegstand van woningen en kantoren wordt voorkomen. Er is dus alle reden een einde te maken aan deze 'grote schending van het eigendomsrecht'. Daar wordt in de kraakbeweging en ook in sommige politieke partijen heel anders over gedacht. De beweging zelf noemt kraken "actueler dan ooit". In Amsterdam wordt gemiddeld drie keer per week een woning of bedrijfsgebouw gekraakt.

Janna van Veen

Op een rustige zondagochtend slentert een groep jongeren richting haar doelwit: een eengezinswoning op de Kadoelenweg in Noord die ruim twee jaar leeg staat. Vier jonge woningzoekenden hadden eigenaar Ymere weken eerder gevraagd wat de plannen zijn met deze woning. Volgens Jiskar, een van de krakers, wilde of kon Ymere die vraag niet beantwoorden. "Toen hebben we besloten het pand te kraken."

Jiskar (20): "We wonen allemaal nog bij onze ouders en hebben ruim een jaar gezocht naar een huurhuis waar we met z'n vieren kunnen wonen. Maar zelfs in de vrije sector bleek dat onmogelijk. We hebben wel een paar keer een geschikte en redelijk betaalbare woning gevonden, maar zodra de verhuurder er achter kwam dat we geen gezin vormen maar een groep vrienden zijn, konden we het

schudden. We staan al sinds ons achttiende ingeschreven, maar het duurt nog jaren voor we aan de beurt zijn."

Na een bezoek aan een kraakspreekuur wordt een week later verzameld bij Villa Friekens, een oud gekraakt schoolgebouw op de Kadoelenweg. De hulptroepen bestaan uit een tiental diehards uit de kraakwereld. Een van hen heeft een koffertje met een slijptol en ander gereedschap bij zich. De koevoet, hét symbool van de kraakbeweging, ontbreekt niet. Nu is het wachten op een telefoontje van een sympathiserende overbuurvrouw. Zij belt wanneer de buurman van het te kraken pand zijn huis heeft verlaten. Jiskar: "We moeten door zijn tuin om bij de achterkant van de woning te komen en we willen het een beetje rustig aanpakken."

Nadat het sein veilig is gegeven, begeeft de groep zich op weg naar het pand. Omdat de achterdeur op de grendel zit, wordt het raam ingetikt. Nadat ook de voordeur is geopend, wordt in allerijl het meegebrachte huisraad geïnstalleerd. De burens krijgen een briefje waarin de actie wordt uitgelegd.

Nog geen vijf minuten later stopt er een politieauto in de straat. Razendsnel worden deuren en ramen van binnenuit gebarricadeerd. Na een kort gesprek raadpleegt een inspecteur de officier van justitie. De agenten vertrekken, nadat ze zich

ervan verzekerd hebben dat de woning inderdaad leeg was.

Een sociale huurwoning die twee jaar leeg staat? Volgens Rob van Oostveen, regiodirecteur Noord van Ymere, staat de woning al geruime tijd te koop. Maar op het pand staat geen bord en de woning wordt evenmin aangeboden op de website van Ymere of Funda. Dat de woning ruim twee jaar leeg staat, heeft volgens Van Oostveen te maken met een procedure over het recht van overpad. "En waarschijnlijk is de woning vervolgens aan onze aandacht ontsnapt."

Van Oostveen denkt dat de corporatie een goede kans maakt met een ontruimingsprocedure, hoewel Ymere zich niet heeft gehouden aan de afspraak tussen corporaties en de gemeente dat huurwoningen die niet binnen een halfjaar worden verkocht, terug in de verhuur moeten worden gebracht of worden aangeboden via bijvoorbeeld een short-stay contract.

Kraken voorkomen

Afgelopen voorjaar lanceerde het ministerie van VROM een voorstel om kraken in alle gevallen te verbieden. Daarbij wordt aangetekend dat "het van groot belang blijft dat de eigenaren van onroerende zaken maatregelen moeten treffen om kraken te voorkomen, omdat anders de officier van justitie niet in actie zal komen. De beste manier hiervoor is

CRIMINELE HUISEIGENAREN

De kraakbeweging profileert zich sinds enige tijd als hindermacht van de vastgoedmafia. Maar het SPOK, het speculatie-onderzoekscollectief van de kraakbeweging, speurt eigenlijk al sinds de jaren zeventig naar de soms schimmige eigendomsverhoudingen in de vastgoedwereld. Het SPOK staat huurders bij die door malafide huiseigenaren worden geïntimideerd en bedreigd.

Met een beroep op de wet Bibob (Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur) zet de kraakbeweging de gemeente Amsterdam onder druk vergunningen te weigeren aan criminele eigenaren van onroerend goed. Die wet staat de overheid toe vergunningen te weigeren aan burgers van wie wordt vermoed dat zij zich bezighouden met criminaliteit.

Op dit punt trekken kraakbeweging, politie en gemeente inmiddels gelijk op. Amsterdam wil de huidige wet Bibob nog stringenter gaan toepassen. Er ligt een voorstel alle bouwvergunningaanvragen voor ingrepen boven de 50.000 euro te gaan screenen. En als de aanvrager werkzaam is in de prostitutie of de vastgoedsector worden de antecedenten altijd nagetrokken.



Kraakactie op de Kadoelenweg



(tijdelijke) bewoning of antikraakwacht.”

De wethouders van de vier grote en 27 kleinere steden hebben laten weten tegen een algeheel kraakverbod te zijn zolang nog sprake is van leegstand en woningnood. Een kraakverbod zou volgens de zogenoemde G4 leegstand alleen maar in de hand werken. De wethouders zijn overigens met de minister van mening dat leegstand en kraken alleen effectief kunnen worden bestreden door de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur te verruimen en het opleggen van sancties bij langdurige leegstand.

Vooraf in de stedelijke vernieuwingsgebieden worden te slopen of te renoveren woningen op grote schaal tijdelijk verhuurd. Woningcorporaties Ymere en De Key verhuren op dit moment alleen al

samen ongeveer twaalfhonderd woningen via een tijdelijk contract. Sinds dit voorjaar is dat een stuk eenvoudiger geworden, doordat de maximale duur van een tijdelijk contract is verlengd van twee tot vijf jaar.

De aanbeveling van minister Dekker om de Leegstandswet nog verder te verruimen, wordt door de huurdersverenigingen uit de vier grote steden echter krachtig van de hand gewezen: “Uitbreiding van de toepassing van tijdelijke verhuur betreft grote hoeveelheden woningen van zowel particuliere als sociale huurders. Met die maatregel dreigt voor heel veel woningen een wezenlijk onderdeel van de huurscherming wegvallen. Het zal leiden tot tienduizenden rechteloze huurders,” schrijven zij aan de Kamercommissie Volkshuisvesting.

Averechts effect

De gemeente Amsterdam verzet zich weliswaar tegen een kraakverbod, maar juicht kraken niet toe. “Er wordt vaak veel vernield in panden en krakers verzetten zich soms met geweld bij ontruiming. Er worden bovendien af en toe panden gekraakt om er alleen een feest in te geven. Van de andere kant ziet de gemeente ook dat er iets mis is op de woningmarkt, anders zou er niet gekraakt worden,” laat Rosita Mertens, senior beleidsadviseur van de Dienst Wonen, weten.

De meningen binnen de gemeenteraad zijn verdeeld. Pauline Buurma van de VVD-raadsfractie geeft toe dat er wel woningnood is, maar dat die opgelost moet worden door meer te bouwen. “In de jaren zeventig was de kraakbeweging van belang omdat de woningnood toen

veel groter was. Ik ken zelfs VVD-ers die gekraakt hebben. Ook is de kraakbeweging van nut geweest voor de culturele ontwikkeling van de stad, maar voor dat doel zijn nu broedplaatsen gecreëerd. Kraken past echter niet meer bij deze tijd: het is natuurlijk absurd dat iemand zomaar in andermans huis kan gaan zitten.”

Hans Bakker van de SP ziet het anders: “Het feit dat er gekraakt wordt, toont aan dat er nog steeds leegstand is. Zo’n voorstel om het kraken te verbieden, wordt uit de kast gehaald om de vastgoedjongens te paaien. Ik denk bovendien dat een kraakverbod een averechts effect zal hebben: de noodzaak om bij leegstand een jaar te wachten met kraken vervalt hierdoor. En leegstand is en blijft een schande in een tijd van schaarste op de woningmarkt.” Dat



“Er zijn momenteel tien keer zoveel kraakwachten als krakers”

de periode van tijdelijke verhuur is verruimd naar vijf jaar vindt Bakker een kwalijke zaak. “Bij tijdelijke verhuur vervalt de huurbescherming. Het leidt tot tweedeling in de huursector.”

Maar ook projectontwikkelaars zijn niet bij voorbaat voor een kraakverbod. Ook sommigen van hen vrezen een averechts effect, doordat er voor krakers geen reden meer is een jaar leegstand af te wachten. Ze zijn daarom bij leegstand gedwongen vanaf dag één kraakwachten in te schakelen.

Remco van Olst, directeur van anti-kraakbedrijf Camelot uit Den Bosch, wrijft zich inderdaad al in de handen. Hij voorziet een forse marktgroei voor zijn bedrijfstak. Maar ook om andere redenen ondersteunt hij het kraakverbod van harte: “Een kraakverbod zal er toe leiden dat vastgoedeigenaren worden aangespoord om leegstaande panden direct te laten beheren. De leegstand zal daardoor verminderen, de leefbaarheid in stadsvernieuwingsgebieden wordt in stand gehouden en wij kunnen meer mensen aan tijdelijke woonruimte helpen.” Camelot beheert rond de tweeduizend panden in vier Europese landen.

Georganiseerd netwerk

Kwantitatieve informatie over de omvang van het kraken is moeilijk te vinden. De persgroep van de Amsterdamse kraakbeweging weet niet hoeveel woon- en bedrijfsruimte is gekraakt. Woordvoerder Jan Cafard: “Er is niet zoiets als een hoofdkantoor van de Amsterdamse kraakbeweging waar iedere kraak wordt geregistreerd. Het is meer een goed georganiseerd netwerk. Wel weten we dat er ongeveer twee tot drie keer per week ergens in Amsterdam gekraakt wordt. Maar er worden ook regelmatig panden ontruimd. Bovendien wordt er vaak ‘wild gekraakt’.” Buiten de kraaksprekuren om dus.

Een woordvoerder van de Amsterdamse politie zegt dat jaarlijks minimaal drie grote ontruimingsronden plaatsvinden waarbij acht tot tien woningen aan de beurt komen. In urgente gevallen wordt tussen door ontruimd.

Het aantal hoofdstedelijke krakers wordt momenteel geschat op ongeveer duizend. In de jaren tachtig waren dat er nog enkele tienduizenden. Maar volgens Cafard zijn er nu tien keer zoveel kraakwachten als krakers. Desondanks noemt hij kraken momenteel “actueler dan ooit”. “Er is sprake van een groten-deels verholde leegstand en woningnood. In steeds meer panden worden kraakwachten of tijdelijke huurders gezet. In beide gevallen wordt er geen woonduur opgebouwd en geniet je geen enkele vorm van huurbescherming. Maar die grote groep kraakwachten en tijdelijke huurders zijn intussen wel woningzoekend.”

De Dienst Wonen bevestigt dat antikraak en tijdelijke verhuur niet gezien worden als woonduur. Maar kraakwachten en tijdelijke huurders kunnen wel ingeschreven staan bij WoningNet. Volgens de dienst staan momenteel in Amsterdam zo’n elfduizend woningen leeg. In ongeveer zeventienduizend gevallen gaat het om zogenoemde frictieleegstand: de tijd die zit tussen verhuizing van de ene bewoner en de komst van de volgende. De overige woningen staan leeg in verband met voorgenomen sloop, renovatie of verkoop.

Slapen op de Dam

Toen Dekker haar kraakverbod aankondigde, bleek de kraakbeweging toch niet zo ‘passé’ als de minister veronderstelde. Zo verzamelden zich begin juli ongeveer vijfhonderd krakers en sympathisanten met slaapzakken, tentjes en bakfietsen met eten en drinken op de Dam om daar de nacht door te brengen uit

protest tegen het dreigende kraakverbod en de plannen voor huurliberalisatie. Het werd een nostalgische happening waarbij de gemeente een oogje dichtkneep en de politie op afstand bleef.

“Nederland is terug bij af”, lieten de damslapers weten in een pamflet. En: “Door het laten zien van een zee aan slaapzakken, tentjes en kartonnen dozen willen we de Nederlandse maatschappij confronteren met de te verwachten gevolgen van dit soort aanvallen op de sociale huisvesting. Als mensen dakloos worden verdwijnen ze immers niet, ze worden eerder zichtbaarder.”

Ayelt (25) is een van de damslapers. Hij kraakt sinds zijn achttiende. “Ik begon met kraken omdat ik op mezelf wilde wonen. Ik ben me echter steeds bewuster geworden van de huisvestingspolitiek. Nu is kraken voor mij een politieke strijd tegen speculatie op de woningmarkt en leegstand.”

Volgens Ayelt is de kraakbeweging niet passé: “Er wordt af en toe nog behoorlijk strijd geleverd zoals onlangs rond panden in de Pretoriusstraat en één in de Van Ostadestraat, dat in handen is van de vastgoedmafia. En ook nu hebben we weer een paar potentiële targets op het oog.” De kraakbeweging zou ook een sociale rol spelen. Zo vinden volgens Ayelt illegale vluchtelingen vaak onderdak via de kraakbeweging. Ook buitenlandse jongeren die naar Nederland komen om te werken of te studeren, kloppen aan bij de kraaksprekuren. Hij kent Slowaakse dakdekkers en Spaanse kinderverzorgers die wel werk is aangeboden maar geen woning. “Hun enige uitweg is kraken.”

Volgens Ayelt zijn antikrakers net zo goed slachtoffer van het woningbeleid. Maar mensen die in een ontruimd pand als ‘bewaker’ gaan wonen – zoals nu in de Van Osta-

destraat – hebben volgens hem geen enkel moreel besef.

Over het veelgehoorde bezwaar dat de kraakwereld ‘criminele elementen’ aantrekt, zegt Ayelt: “Er zijn altijd opportunisten - vaak toeristen die in de stad blijven hangen - die op zoiets alternatiefs als kraken afkomen en die vervolgens voor veel overlast zorgen in een buurt. In iedere subcultuur heb je klootzakken en soms waarschuwen we als het ergens uit de klauwen loopt. Maar we hebben geen kraakpolitie.”

Culturele impuls

Dat de kraakbeweging in het verleden een impuls heeft gegeven aan de creatieve ontwikkeling van de stad, werd enkele maanden geleden zichtbaar toen de puin van Paradiso en de Melkweg werden getooid met gele spandoeken. Daarop de tekst: “mede mogelijk gemaakt door de kraakbeweging”.

Maik ter Veer kraakt al bijna twintig jaar. Eerst de graansilo’s en toen deze panden werden ontruimd, toog hij met andere silobewoners naar het ADM-terrein. Daar wordt nu jaarlijks het Robodockfestival georganiseerd.

Volgens hem zou de stad cultureel gezien allang zijn leeggebleed zonder kraakbeweging. Ter Veer: “Een kraakverbod is dan ook een heel slecht idee. En niet alleen omdat het speculatie en leegstand in de hand werkt. Nog steeds ontstaan er juist vanuit de kraakbeweging nieuwe culturele initiatieven die op hun beurt weer creatieve bedrijven aantrekken die economisch heel aantrekkelijk zijn voor de stad. Kijk naar Kinetisch Noord, ook zo’n initiatief dat deels uit de kraakwereld is voortgekomen. Nu trekt dat bedrijven als ID&T en MTV aan.”

Het voorstel voor een kraakverbod ligt inmiddels bij de Tweede Kamer. Het wordt pas behandeld na de verkiezingen in november. ■

Doe wat met kansloze kantoorgebieden!

29

Als ik het voor het zeggen had dan zou ik ... de eigenaren van vele kantoorgebieden uit de jaren vijftig-zestig stimuleren mee te werken aan transformatie naar woningen en kleinschalige werkplekken. Overaanbod schaadt. Nergens wordt dat duidelijker dan op de Nederlandse groentenveiling. Om te voorkomen dat de prijzen van ook kwalitatief voortreffelijk aanbod te zeer dalen, staan de veilingmeester sinds jaar en dag een tweetal trucs ter beschikking: doordraaien of opslaan. Beide zijn erop gericht het aanbod te verminderen. Bij doordraaien worden groenten weggegooid, tot veevoer verwerkt of op een andere manier uit de reguliere markt gehaald. Bij opslaan wordt besloten tot betere tijden te wachten. Soms komen die niet en zo zijn er in het verleden melkplassen en boterbergen ontstaan. Opslaan heeft natuurlijk alleen maar zin als weer een periode met een tekort te verwachten is.

Nu de kantorenmarkt. Die is vanaf de oorlog uitbundig meegegroeid met de economische ontwikkeling. Natuurlijk, er waren ups en downs omdat ieder in tijden van extra vraag hetzelfde product ging bijbouwen, maar na enige jaren kwam dat wel weer goed, door onderaanbod als reactie op het overaanbod. Inderdaad, de varkenscyclus.

Een ingreep van een veilingmeester voor kantoren was niet nodig; 'de markt deed zijn werk'. Dat lijkt niet meer het geval. Alle deskundigen zijn het er over eens dat een permanent overaanbod is ontstaan. De vraag naar vierkante meters kantoorruimte is structureel kleiner dan het aanbod. Daarbij voldoen lang niet alle kantoren aan de huidige behoefte: kwalitatief hoogwaardige en kleinschalige werkplekken. De oorzaak van dat overaanbod is simpel: automatisering en outsourcing. Zelfs bij een groeiende economie stijgt het aantal kantoorbanen niet of nauwelijks meer.

Ontwikkelaars hebben tot voor kort altijd maar bijgebouwd en zelden gesloopt, omdat er vroeger of later wel weer een markt voor was. Dat ging goed, doordat zelfs verouderde kantoorgebouwen altijd wel weer een bestemming kregen. Vaak gehanteerde afschrijvingstermijnen van vijftien à



Jean Baptiste Benraad

Jean Baptiste Benraad is directeur Stadswonen Rotterdam, participant in Kristal NV

twintig jaar werden door de markt geloochenstraft.

Terug naar de denkbeeldige kantorenveilingmeester. Tijdelijk uit de markt nemen is geen optie meer. Wat hem rest is de verouderde kantoorpanden door te draaien: slopen of een andere bestemming geven. Maar ja, dat doet financiële pijn. Want hoewel deze kantoren eigenlijk al lang afgeschreven hadden moeten zijn, staan ze door de blijvende vraag en speculatieve doorverkoop nog vaak voor meer dan tienmaal de huurwaarde in de boeken! De huurprijs uit het verleden welteverstaan.

Dat kun je natuurlijk niet eeuwig blijven volhouden. Bij langdurige leegstand zullen de huren blijven dalen en daarmee ook de boekwaarde. Veel eigenaren zullen dan ook op termijn tot verkoop of sloop/nieuwbouw moeten overgaan. Het is echter geen prettig vooruitzicht gebieden met verouderde kantoorcomplexen verder te zien verslonzen, te meer daar ze vaak ook nog rela-

tief dicht bij het binnenstedelijk gebied liggen. Zonder gerichte actie kunnen dergelijke gebieden vele jaren lang onaantrekkelijk blijven. Hier is regie nodig, een veilingmeester.

Als ik het voor het zeggen had, zou ik in de rol van veilingmeester de eigenaren in dergelijke gebieden proberen warm te maken voor een gezamenlijke aanpak. De eerste stap is panden te selecteren die geschikt zijn voor transformatie naar een nieuwe functie (zie transformatiemeter TU-Delft). Met een aantal van deze pioniers kan zo'n gebied nieuw elan krijgen, waardoor een dreigende spookstad een gebied met kansen wordt in plaats van een 'no go area'. Daar ligt ook en juist een taak voor corporaties. Transformatie is financieel niet haalbaar, hoor je vaak. Ik heb persoonlijk in Rotterdam bij een kwart miljoen meters kunnen bewijzen dat het wel gaat. De financiële mogelijkheden van woningcorporaties maken veel haalbaar. Corporaties hebben belang bij een duurzaam kwalitatief hoogwaardige stad, die haar burgers kansen biedt. Ze hebben zelfs de maatschappelijke plicht hiervoor te zorgen. Dat geeft ruimte voor onrendabele investeringen. Doen we het goed, en dat is in Rotterdam al bewezen, dan zal na tien à vijftien jaar de waar-

deontwikkeling van de huurwoningen deze afboeking ruimschoots goedmaken. Corporaties kunnen hierop wachten.

Onze positieve ervaringen willen we in samenwerking met de SEV en de faculteit Bouwkunde TU Delft via het Transformatieplatform met u delen om het niet bij een droom te laten. ■

Meer informatie op www.stadswonen.nl onder concerninfo tab transformatie; of aanvragen via: transformatie@stadswonen.nl

Als ik het voor het zeggen had

Buitenbeentjes in cor

Er zijn in Amsterdam nog een paar woningbouwverenigingen waar de leden het voor het zeggen hebben. Coöperaties van de oude stempel waar decennia van schaalvergroting aan voorbij zijn gegaan. In WoningNet zijn hun woningen niet te vinden, een prestigieus hoofdkantoor ontbreekt en woningen verkopen is er niet bij. NUL20 nam poolshoogte bij twee buitenbeentjes in de Amsterdamse corporatiewereld: de Amsterdamsche Coöperatieve Woningvereniging Samenwerking en Woningbouwvereniging De Goede Woning.

Jaco Boer

Meer dan 3700 leden telt de Amsterdamsche Coöperatieve Woningvereniging Samenwerking. En allemaal willen ze dolgraag in een van de 862 woningen tussen het Roelof Hartplein en de Hobbemakade wonen. Vele bewoners

hebben dan ook wel tien tot twaalf jaar gewacht op een drie-kamerappartement in de Gerard Terborgstraat of – nog beter – een van de benedenwoningen in de Harmoniehof. Fraaie huizen in Amsterdamse School-stijl die er na een grootschalige renovatie weer prima bij staan. Dat de huren allemaal in de vrije sector liggen, zal geen probleem zijn voor de veelal bovenmodaal verdienende huurders, onder wie veel hoogleraren en intellectuelen. Zij hebben naast hun jaarlijkse contributie van 21 euro ook een aandeelstorting moeten doen van 4600 euro. Deze financiële drem-

pel heeft er voor gezorgd dat in het verleden alleen ‘gegoeden’ lid werden van deze bijzondere woningbouwvereniging. Maar zo hebben de initiatiefnemers dat ook altijd gewild.

Wel nieuwbouw, geen verkoop. De Amsterdamsche Coöperatieve Woningvereniging Samenwerking is niet het enige buitenbeentje in de Amsterdamse corporatiewereld. Zo probeert in Driemond de piepkleine woningbouwvereniging De Goede Woning al tachtig jaar eigen inwoners aan een goedkope woning te helpen. Hoezeer de doel-



groep van de organisaties ook verschilt, ze zijn beide erg gesteld op hun eigen karakter. Ze willen graag nieuwe woningen bouwen of zelfs fuseren met een branchegeenoot, maar dat mag niet ten koste gaan van hun bijzondere band met de leden. Verkoop van huurwoningen is uitgesloten. "Dat betekent het einde van de vereniging", verklaren de voor- mannen van beide clubs in koor. 'Samenwerking' is nog het meest gehecht aan haar unieke karakter. Toen de jonge adjunct-con- treleur van de gemeentebelasting Harke Keegstra de vereniging in 1908 oprichtte, werd er niet voor niets gekozen voor een coöperatieve vereniging. Lange tijd dien- den de huurders hun inkopen te doen bij de eigen winkels en schreef het bestuur voor hoe een goede woninginrichting er uit zag. Die tijden zijn lang voorbij. Maar sommige regels staan nog altijd in de statuten om op terug te kunnen vallen bij overlast. Zo mogen huurders geen droogrek- jes aan hun balkon hangen en is het kloppen van kleden in de bui- tenlucht verboden. Directeur Wim Hendriks: "We willen ook niet dat mensen een bedrijf aan huis hebben dat veel aanloop of lawaai veroorzaakt. Een muziek- leraar kan hier prima wonen, maar moet voor zijn lessen op zoek naar een andere plek."

'Pottenkijkers' ongewenst
'Samenwerking' heeft altijd een dubbelzinnige relatie gehad met de overheid. Het liefst had de ver- eniging zo weinig mogelijk met gemeente en rijksoverheid te ma- ken. De eerste twee kleine bouw- projecten werden dan ook op ei- gen kracht gefinancierd. Voor de bouw van nog eens achthonderd woningen moest Samenwerking toch een beroep doen op de ge-

meente. "Dat project was finan- cieel te groot om zelf te kunnen behappen", aldus Hendriks. Hoe- wel de Woningwet financiering van duurdere huurwoningen on- mogelijk maakte, kreeg de wo- ningbouwvereniging via een om- weg toch een lening en een flinke subsidie om het project te reali- sieren. Met tegenzin accepteerde het bestuur dat de overheid zich daardoor ook kon bemoeien met het beleid van de vereniging. Toen de lening kon worden afgelost, was de vereniging dan ook blij met het vertrek van de 'pottenkij- kers'. Nog altijd heeft de ge- meente of het Centraal Fonds

Ook de kleine woningbouwverenigingen willen graag groeien

Volkshuisvesting (CFV) weinig in- vloed op het doen en laten van de coöperatieve vereniging. Het con- tact met andere corporaties be- perkt zich tot het uitwisselen van informatie en incidentele advie- zen. En ook de toewijzing van de weinige vrijkomende woningen houdt Samenwerking in eigen hand.

Vanwege de lange wachttijden zou het bestuur het bezit dolgraag uitbreiden. Maar tot nu toe heeft ze alleen de voormalige Beatrix- school kunnen opkopen en om- bouwen tot negen seniorenap- partementen en een multifunc- tionele ruimte. Groeien kan ook via een fusie met een branchege- noot. Hendriks vertelt dat er ook wel gesprekken zijn geweest met een andere kleine coöperatieve woningbouwvereniging in Am- sterdam. Maar het bestuur van die organisatie wil het bezit verko- pen aan de leden. "Dat is jammer, want samen zijn we een mooie combinatie", aldus Hendriks.

Omdat de leden zich nog moeten uitspreken over het eventueel op- heffen van hun vereniging, blijft hij hopen op een 'happy end'.

Twijfels over toekomst

Bij Woningbouwvereniging De Goede Woning in Driemond wordt ook nagedacht over de toekomst. Want is een corporatie met 110 so- ciale huurwoningen die helemaal draait op vrijwilligers nog wel le- vensvatbaar? Voorzitter Hero van der Lei en penningmeester Koos de Rooij gaan er komend najaar met de rest van het bestuur in- dringend over praten. "Het wordt toch steeds moeilijker om goede

mensen te vinden die zich belan- geloos voor de vereniging willen inzetten", vertelt De Rooij open- hartig. "Uit eigen ervaring weet ik dat het ook niet altijd leuk is om in je vrije tijd door leden aangespro- ken te worden op achterstallig on- derhoud of een huurverhoging. Liever mikken we dan ook op men- sen van buiten die hun kennis en ervaring willen inzetten om De Goede Woning vooruit te helpen." Het alternatief - nauwer samen- werken of fuseren met een collega- corporatie - is in de afgelopen ja- ren wel onderzocht, maar uitein- delijk op niets uit gelopen. "Er is wel met anderen gepraat, maar uit- eindelijk bleken de cultuurver- schillen en de fysieke afstand tus- sen de organisaties toch te groot", aldus Van der Lei.

Voorlopig hoeven de leden zich niet ongerust te maken. De orga- nisatie staat er prima voor, met zijn 58 goedkope arbeiderswoninkjes aan de Burgemeester Bletzstraat, 44 betaalbare huurappartementen

aan het Seizoenenhof en acht re- cente appartementen achter het dorps- huis. Grote renovaties zijn voorlopig niet gepland. Alle wo- ningen hebben in de afgelopen de- cennia al een kleine of grote beurt gehad. En opknappen om het be- zit daarna te verkopen is bij De Goede Woning niet aan de orde. Het zou het einde betekenen van de vereniging. En dat zijn de he- ren niet van plan.

Geen bouwlocaties

Het liefst zou Van der Lei het be- zit van de vereniging verder uit- breiden. Dan hoeven Driemond- se jongeren niet meer zo lang te wachten op een woning. Geld heeft de vereniging voldoende maar bouwlocaties niet. "Twee jaar geleden hebben we nog met het stadsdeel en andere partijen gezocht naar mogelijke bouw- plekken. Maar de paar locaties die we vonden, zijn uiteindelijk alle- maal aan Ymere gegeven. Blijk- baar durfden ze het met ons toch niet aan."

Voorlopig moeten de mensen op de wachtlijst het dus doen met de vrijkomende woningen en dat zijn er niet zo veel. "Gemiddeld zo'n drie tot vier per jaar", aldus De Rooij. De toewijzing van die lege woningen doet de vereniging nog altijd zelf. "We zijn er in de eerste plaats voor de Driemonders en hun kinderen. Die willen we met lage huren een fatsoenlijk dak bo- ven hun hoofd bieden", aldus Van der Lei. Buitenstaanders kunnen wel lid worden of zich voor 15 eu- ro per jaar op de lijst van wo- ningzoekenden laten zetten. Maar in de praktijk blijken ze na jaren- lang wachten te veel te verdienen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Van der Lei: "De vereniging blijft daardoor toch iets van de Driemonders zelf." ■

Nieuwbouw marktsector: meer aanbod, betere afzet

32

Behalve start-bouw- en oplevercijfers heb je ook nog de aanbod- en afzetcijfers van nieuwbouwwoningen. Hoewel de laatste een andere tijdsyclus volgen - veel koopprojecten worden pas in aanbouw genomen als een meerderheid van de woningen is verkocht - is de teneur dezelfde: de Amsterdamse woningproductie zit weer in de lift. Dat blijkt uit een gemeentelijke analyse van aanbod- en afzetcijfers.

In 2005 werden 4437 nieuwbouwwoningen in de vrije sector te koop of te huur aangeboden, tegenover 3488 het jaar daarvoor. Daarvan werd 71 procent dat jaar - dus veelal voor oplevering - ook afgezet, een stijging van 13 procentpunten vergeleken met 2004. Het gaat vooral om koopwoningen (3780 aangeboden), maar sinds twee jaar is er ook een substantieel aanbod nieuwe huurwoningen in de marktsector. Van de 588 aangeboden huurwoningen in 2005 vond 83 procent hetzelfde jaar een huurder.

In Nieuw West werden de meeste woningen aangeboden (1.363) en in Noord relatief gezien de minste (144). Over de hele stad is de afzet in 2005 beter dan in 2004. Het snelste worden eengezinswoningen verkocht (83 procent afzet), maar dat betreft maar 14 procent van het aanbod. Het schamele aantal koopwoningen onder de 135.000 euro werd razendsnel verkocht (afzet 97 procent). Ook in de duurdere prijsklasse van 244.000 tot 340.000 euro worden de woningen behoorlijk snel afgezet: 73 procent van de 1124 woningen verkocht. Duurdere woningen tot 450.000 euro vinden moeilijker een koper; daarboven gaat het weer beter maar is het aanbod klein. In totaal werd 69 procent van de aangeboden koopwoningen verkocht.

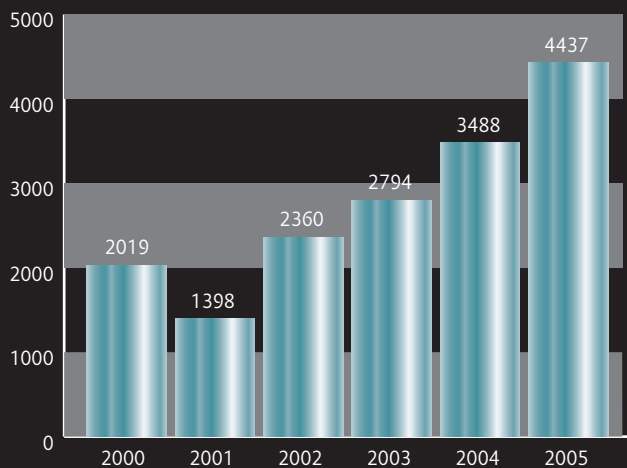
Het nieuwe aanbod aan vrije sector huurwoningen vindt makkelijk zijn weg. De goedkoopste (onder 650 euro) en duurste prijsklassen (> 2250 euro) werden bijna alle verhuurd. De meeste woningen worden overigens aangeboden voor prijzen tussen de 600 en 950 euro.

In 2005 lag de gemiddelde prijs van een nieuwbouwwoning op 269.617 euro, oftewel 2712 euro per m². Daarmee ligt het prijsniveau na een flinke dip weer op het niveau van 2002. Wel krijgt de koper daarvoor nu gemiddeld een iets kleiner huis (99 m²).

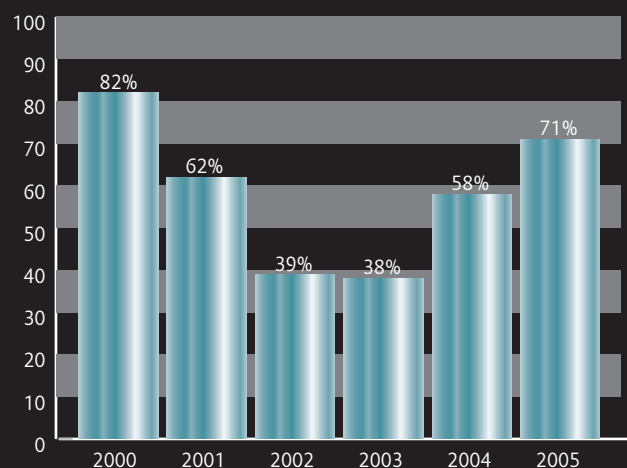
In Centrum kost een appartement gemiddeld 326.883 euro, terwijl zo'n meergezinswoning in Zuidoost 178.946 euro doet. De grootste prijsstijging zit bij de eengezinswoningen. Die kosten nu gemiddeld ruim 380.000 euro, maar liefst 52 procent meer dan in het crisisjaar 2004 (weinig aanbod, lage prijzen). Wel werden de in 2005 aangeboden woningen een slag groter (van 122 naar 137 m²).

Ook het AMH-label wint terrein. In 2005 maakten 412 kopers van deze hypotheekregeling gebruik. ■

Aangeboden nieuwbouwwoningen



Afzet nieuwbouw



Vierkante meterprijzen nieuwbouwwoningen 2005

	Eengezinswoningen	Meergezinswoningen
Centrum	€ 4.701	€ 3.882
Vooroorlogse ring	€ 3.670	€ 3.177
Oost. Haveng./Zuid. IJouvers	€ 3.658	€ 3.096
Zuid	€ 2.476	€ 3.037
Noord	€ 2.223	€ 2.250
IJburg	€ 2.946	€ 2.238
Nieuw West	€ 2.669	€ 2.203
Zuidoost	€ 1.749	€ 1.833
Amsterdam	€ 2.767	€ 2.651

Alle gegevens zijn afkomstig uit het rapport Aanbod en Afzet 2005, nieuwbouwwoningen in de marktsector in Amsterdam (juli 2005) van het W(oningmarkt)-team, een samenwerkingsverband van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, de Dienst Wonen en de Dienst Ruimtelijke Ordening.