

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – september 2008 #40

Werkt de bouwenvelop?

Tijd voor de Grote Vereenvoudiging 2.0
consequenties van de klimaatneutrale woning

Prioriteiten van het
nieuwe HA-bestuur

Welstand vreest
voor kwaliteit

Maatschappelijk ondernemen
in de praktijk



BLIK OP DE GROTE VEREENVOUDIGING

8 Tijd voor versie 2.0
12 Evaluatie van de Bouwenvelop



30 Kraken: verzet tegen
sloop/nieuwbouw blijft
hardnekkig



24 Reportage: maatschappelijk ondernemen



Annemiek Rijckenberg, voorzitter Welstandscommissie

18 'Marktgedreven nieuwbouw is vaak
vlees noch vis'



22 Nieuwe gezichten
bij de HA



NUL20

Tweemaandelijks september 2008 #40

De Amsterdamse Volkshuisvesting, 1970-2005

In 1975 schreef Egbert Ottens *Ik moet naar een kleinere woning omzien, want mijn gezin wordt te groot, over 125 jaar sociale woningbouw in Amsterdam*. Het vervolg komt ruim dertig jaar later als Ottens met pensioen gaat als directiesecretaris van de Dienst Wonen: *de Amsterdamse Volkshuisvesting, 1970-2005*.

Als bijlage bij dit nummer ontvangt u het vierde deel van het 'Volkshuisvestingsfeuilleton'.

De bijlagen verschijnen buiten verantwoordelijkheid van de NUL20-redactie.

- 4 Gemeenschappelijke ruimte **Kort nieuws**
- 8 Eerste verdieping **Blik op De Grote Vereenvoudiging**
 - 8 **Tijd voor versie 2.0?**
 - 12 **Evaluatie van de bouwenvelop**
 - 15 **Klimaatneutrale woning heeft lange weg te gaan**
- 17 Kort Bestek **Nieuwe regels voor woonruimteverdeling**
- 18 Tweede verdieping **Welstandscommissie laakt kwaliteit stedelijke vernieuwing**
- 22 Kort Bestek **De nieuwe gezichten van de HA**
- 24 Derde verdieping **Maatschappelijk ondernemen gaat zo: Bed & Brek, Pal West en Wooncont1ner**
- 30 Kort Bestek **Verzet tegen sloopinieuwbouw in oude wijken blijft hardnekkig**
- 32 Leeskamer
- 34 De Stelling **Pas op met taakverbreding corporaties**
- 36 Barometer **De Amsterdamse bouwmachine loopt vast**

In het volgende nummer:

De bewoner als leidend voorwerp

Tunnelvisie?

Je staat erbij en je kijkt ernaar. De stemming rond het Zuidas-project kantelt. Jarenlang leek het een geoliede machine. Met een projectbureau dat met on-Amsterdamse efficiëntie de ambitieuze plannen stap voor stap dichterbij bracht. Alles zou topklasse worden: de kantoren, de ondergrondse infrastructuur, de toegepaste milieutechnieken. Vijfendertigduizend vierkante meter in het topsegment van de kantorenmarkt. Hoezo, geen lef in Nederland?

Maar het laatste jaar is het een voortdurende slecht nieuws show: sleutelpartij ABN-Amro uitgespeeld, fraudeschandalen, succesvolle bezwaarprocedures, financiële instellingen op zwart zaad, ontwikkelaars die zich terugtrekken, uitstel van de aandelenverkoop Zuidas NV en... kritische publicaties. Begin juli publiceerden Geurt Keers en Rob de Wildt twee artikelen in Cobouw waarin ze de kostbare dokmodel-variant zo'n beetje afzinken. Ze vragen zich af waarom Amsterdam al die jaren expliciet afkoerst op de duurste variant, terwijl het CPB daarvoor in 2003 al een tekort van 1 miljard euro beraamde. De in dit geval erg voor de hand liggende term 'tunnelvisie' wordt niet eens gebruikt, maar dat is wel wat de auteurs Amsterdam verwijten. Kijk nu eens serieus naar het Dijkmodel zeggen Keers en De Wildt: geen kostbare overkluizing van trein, metro en snelwegen, geen jarenlang fileleed tijdens de aanleg van de tunnels en veel minder kosten en risico's. Laat gewoon de organische ontwikkeling van het hele gebied tot aan Schiphol zijn gang gaan. De Zuidas is er immers

al. Ja, het scheelt wel zo'n 7000 woningen die op het dak van de snelwegen zouden worden gebouwd.

En dan verscheen vorige week een themanummer van Agora, geschraagd door een stevige voorpublicatie in de Volkskrant, waarin de legitimiteit van de Zuidas verder wordt ondergraven. De Agora-auteurs doen de argumentatie van Keers en De Wildt nog eens dunnetjes over, en voorzien die van een machiavellistische dimensie: de Zuidasontwikkeling zou worden gemonopoliseerd door een coalitie van bestuurders, topbankiers en bouw magnaten die grote belangen hebben bij het doordrukken van het project. Met in het centrum Elco Brinkman, de man van de vele petten, als kwade genius die aan alle touwtjes trekt.

Het is duidelijk. De beer is los. Ik wens Maarten van Poelgeest en de raad veel sterkte en wijsheid toe.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur NUL20
fred@nul20.nl

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: Grafax/Stolwijk, Ronde Tocht 2, 1507 CC Zaandam, 075-6355411

ADVERTENTIES: via Bureau Recent 020-330.8998 (info op www.nul20.nl)

HOOFDREDACTEUR:

Fred van der Molen (fred@nul20.nl)

TEL: 020-693.7004

MAIL: redactie@nul20.nl

ADRES: Mr. Arntzeniusweg 20
1098 GP Amsterdam

REDACTIE:

Bas Donker van Heel

Jaco Boer

Janna van Veen

Johan van der Tol (eindredactie)

Bert Pots

AAN DIT NUMMER WERKTEN MEE:

Joost Zonneveld

REDACTIERAAD:

André Buys (Rigo)

Dagmar Letanche (HA)

Floris Blom (Dienst Wonen)

Jacqueline van Loon (ASW)

Jan Luwema (OGA)

Joop de Haan (Projectbureau Vernieuwing
Bijlmermeer)

Michaela Hanssen (stadsdeel Oud-Zuid)

Manon Tjoa (AFWC)

FOTOGRAFIE Nico Boink

VORMGEVING Pieter Lesage

DRUK Grafax/Stolwijk

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

Vervolgd vanwege vochtig huis?

4

Woningcorporatie de Alliantie dreigt vervolgd te worden wegens 'het opzettelijk toebrengen van zwaar lichamelijk letsel'. De woningcorporatie heeft ondanks herhaalde waarschuwingen niets ondernomen om een gezin in een vochtige woning andere woonruimte aan te bieden. De Alliantie wordt daarom verweten dat zij de gezondheid van die bewoners opzettelijk heeft geschaad. Het gaat om een geval waarin een arts de huurster heeft afgeraden haar astmatische zoontje nog langer in de slechte huurwoning te laten verblijven. Vochtige woningen kunnen reuma en infecties van de luchtwegen veroorzaken. De mogelijke juridische stappen tegen de Alliantie volgen op een werkbezoek van het Wijksteunpunt Wonen en de stedelijke PvdA aan slecht onderhouden woningen van woningcorporaties in Amsterdam-Oost. De Alliantie wil een rechtszaak voorkomen en is inmiddels met de huurster in onderhandeling over een oplossing. [JZ]

Woningen Hoofddorp brandgevaarlijk

Ymere gaat op korte termijn de brandveiligheid van een complex huurwoningen in Hoofddorp verbeteren. Bouwkundige ingrepen moeten de kans op snelle brandoverslag verminderen. De bewoners van dertien woningen raakten half augustus na een felle brand dakloos. Het vuur verspreidde zich razendsnel door het ontbreken van brandscheidingen tussen de woningen en het ontbreken van een brandwerende laag in het dak. De afgebrande woningen worden gesloopt. De resterende woningen in het complex zijn in afwachting van bouwkundige aanpassingen voorzien van brandmelders. Samen met de gemeente Haarlemmermeer wordt bezien of zich elders in Hoofddorp soortgelijke brandgevaarlijke woningcomplexen bevinden. Ook daarvoor komt nog dit jaar een plan van aanpak. [BP]

Ankie Verlaan voorzitter AFWC

Mevrouw drs. Ankie Verlaan is de nieuwe voorzitter van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. Zij volgt Dick Schuiling op die na twee zittingstermijnen statutair is afgetreden. Verlaan is onder andere voorzitter van de Adviesraad Diversiteit en Integratie Amsterdam. Ook is zij lid van de Raad van Advies van Fundeon, het kenniscentrum voor de bouw, en was zij tot voor kort lid van het bestuur van Campus Nieuw West. Eerder was zij voorzitter van het bestuurscollege van het ROC van Amsterdam.

Balkon of terras verplicht

Iedere Nederlandse nieuwbouwwoning moet voortaan van balkon, terras of tuin worden voorzien. Bouwen zonder buitenruimte is er niet meer bij. De Rijksoverheid heeft daartoe het Bouwbesluit aangepast.

In 2003 werd de verplichte buitenruimte nog geschrapt. Toen was de gedachte dat ontwikkelaars en corporaties uit zichzelf wel aan de vraag uit de markt zouden voldoen. Volgens PvdA-kamerlid Depla leidde dat er echter toe dat bij zestig procent van de nieuwe appartementen geen sprake meer was van een balkon. Reden voor hem aan te dringen op wijziging van het Bouwbesluit. Amsterdam kende sinds vorig jaar al de verplichting tot bouw van balkons. De PvdA-raadsleden Willemse en Mulder namen daartoe het initiatief. Na een bezoek aan de Westelijke Tuinsteden verbaasden zij zich over het veelvuldig ontbreken van buitenruimte. [BP]



Eerste bewoners Scala in Bos en Lommer

De vernieuwing van de Kolenkitbuurt in stadsdeel Bos en Lommer krijgt gestalte. Far West heeft begin augustus de eerste grootschalige nieuwbouw opgeleverd. Complex Scala aan de ringspoorlijn omvat 115 koopwoningen, 48 sociale huurwoningen, 16 vrije sectorwoningen en een aantal spe-

ciale groepswoningen voor ouderen. Scala is ontworpen door Köther en Salman Architecten. De projectontwikkeling was in handen van Kristal. De komende jaren worden in de Kolenkitbuurt in totaal 1065 woningen gesloopt. Daar komen bijna 1400 woningen voor in de plaats. [BP]





‘Warmtewet bedreigt uitrol stadsverwarming’

De nieuwe Warmtewet verbiedt gemeenten regels op te stellen voor de productie en levering van warmte. Wethouder Maarten van Poelgeest vreest dat Amsterdam daardoor de aanleg van stadsverwarming niet langer verplicht kan opleggen. Daarover heeft hij samen met zijn collega's uit de grote steden een brief aan de Tweede Kamer gestuurd.

De Warmtewet is een initiatief van CDA en PvdA. De Kamerleden Ten Hoopen en Samsom willen huurders beter beschermen tegen de negatieve effecten van stadsverwarming. Gebruikers hebben immers geen alternatief. Huurdersverenigingen hebben de afgelopen jaren voortdurend geklaagd over de te hoge prijzen van stadsverwarming.

Volgens Van Poelgeest heeft de goedbedoelde wet een ongewenst bijeffect. Nu kunnen gemeenten aansluiting op stadsverwarming dwingend voorschrijven aan een projectontwikkelaar. Vervalt die verplichting, dan kiezen gebiedsontwikkelaars wellicht voor een gasaansluiting. Energieproducenten zien daarna mogelijk af van de aanleg van stadsverwarming. De aanleg van het leidingnetwerk is namelijk erg kostbaar. Amsterdam streeft om reden van effectief energiegebruik en milieubeheer nadrukkelijk naar uitbreiding van het warmtenet. Nieuwe woningen aan de Noordelijke IJ-oever en op het Zeeburgereiland moeten in de toekomst van stadsverwarming worden voorzien. [BP]

Drie corporaties verder met Almere Hout Noord

De woningcorporaties Ymere, Vestia en Stadgenoot mogen hun visie op de ontwikkeling van Almere Hout Noord verder uitwerken. Zo heeft een onafhankelijke beoordelingscommissie onder leiding van Pieter Winsemius uitgemaakt.

Begin dit jaar daagde wethouder Adri Duijvestijn corporaties uit hun visie op een sociaal duurzaam Almere Hout Noord te geven. Volgens de wethouder moeten corporaties niet alleen woningen bouwen. Hij wil dat zij de verantwoordelijkheid nemen voor de sociale ruggengraat van de wijk: betaalbare woningen en goede voorzieningen op terrein van onderwijs, zorg, welzijn en cultuur. Verder wil hij dat corporaties de verantwoordelijkheid gaan dragen voor het beheer van de wijk. Negen corporaties namen de moeite daarvoor een essay te schrijven. Ymere, Vestia en

Stadgenoot komen als beste uit de bus. Winsemius ziet Ymere werken aan een ‘ondernemende, talentvolle en ecologische wijk’. Vestia is geselecteerd vanwege de plannen voor een wijkschap, een nieuwe constructie voor eigendom, ontwikkeling en beheer. Beide corporaties willen bewoners via aandelen of certificaten laten meedelen in toekomstige waardeontwikkeling. Stadgenoot wordt geprezen voor de flexibele opzet van de wijk.

De ontwikkelingsplannen moeten in januari 2009 worden ingediend. Hierna selecteert de beoordelingscommissie één corporatie voor de definitieve planuitwerking. Hout Noord ligt ten oosten van Almere. Het gebied gaat bestaan uit een woonwijk met 4200 woningen en bedrijvenlocatie A6-park. De bouw moet beginnen in 2010. [BP]

Galerijen De Banne na renovatie instabiel

De stabiliteit van galerijen en balkons van honderd flatwoningen aan de Lichterstraat in de wijk De Banne in Amsterdam-Noord is door boorfouten aangetast. Zo blijkt uit technisch onderzoek door woningeigenaar Rochdale. Nog dit najaar zoekt de corporatie een technische oplossing.

Begin augustus werden acht flatwoningen in de straat tijdelijk ontruimd nadat een steunbalk van een galerij was afgebroken. Toen al bestond het vermoeden dat bij de aanleg van een nieuw verwarmingssysteem door de installateur boorfouten zijn gemaakt, waardoor de wapening van de steunbalk is beschadigd. Voor de zekerheid werden toen galerijen en balkons van alle 340 woningen gestut.

Uit onderzoek blijkt nu dat bij ongeveer honderd woningen soortgelijke boorfouten zijn gemaakt. Het risico dat de steunbalken alsnog afbreken, is volgens Rochdale niet heel groot. De flats van vier etages dateren uit het einde van de jaren zestig. Vorig jaar werden alle woningen grondig gerenoveerd en onder meer van centrale verwarming voorzien. [BP]

Woning dicht na drugsvondst

Burgemeester Cohen heeft voor het eerst een Amsterdamse woning gesloten. De sluiting geldt voor een periode van drie maanden. Cohen kwam eind juli tot zijn actie na de vondst van ruim vierhonderd kilo hennep met een straatwaarde van rond de 1,5 miljoen euro.

Volgens Cohen is de directe omgeving van de woning op IJburg onnodig in gevaar gebracht. In de nabijheid van de woning aan de Diemerparklaan bevindt zich een basisschool. Sluiting moet dealers duidelijk maken dat zij niet welkom zijn in de buurt.

Toepassing van bestuursdwang bij woningen is nieuw. Artikel 13b van de Opiumwet geeft de burgemeester de mogelijkheid bestuursdwang toe te passen bij publiek toegankelijke instellingen. Op die grond worden regelmatig horecabedrijven tijdelijk gesloten. Een recente wetwijziging geeft de burgemeester ook de mogelijkheid bestuursdwang toe te passen bij woningen. De huurder van het pand was op moment van de sluiting al vertrokken. [BP]

Amsterdammers welkom aan Costa Blanca

6

Amsterdamse senioren kunnen binnenkort ook een woning huren aan de Spaanse costa's. Woningstichting Rochdale heeft daarover een overeenkomst gesloten met de Spaanse vastgoedontwikkelaar United Momentum Group. De helft van een complex van 240 appartementen in de omgeving van Benidorm wordt aangeboden aan onder anderen huurders van Rochdale. Dat leidde direct tot Kamervragen.

Volgens de Amsterdamse woningstichting gaat het om huurwoningen aan de onderkant van de vrije sector. Ideaal voor senioren die zich permanent in Spanje willen vestigen, maar die geen huis willen kopen. Het mes snijdt volgens Rochdale aan twee kanten: senioren gelukkig in Spanje en een extra aantal vrijkomende sociale huurwoningen op de krappe Amsterdamse woningmarkt. Het Spaanse seniorencomplex biedt allerlei aanvullende voorzieningen, zoals een gemeenschappelijk zwembad, Nederlandstalig parkbeheer, medische zorg en winkels. Oplevering is voorzien in 2010. De aankondiging van Rochdale leidde tot commotie in de Tweede Kamer en onderzoek door het ministerie van VROM. Van overtreding van regels vanwege buitenlandse investeringen is volgens Rochdale geen sprake. De woningstichting treedt slechts op als bemiddelaar. Veel huurders hebben inmiddels belangstelling getoond voor het project. [BP]

'Geen vergunningen voor malafide verhuurders'

Vastgoedhandelaren die stelselmatig de regels niet naleven moeten geen vergunningen meer krijgen. Zo schrijft het Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag in zijn jongste jaarverslag. Deze handelaren vormen volgens het meldpunt een nachtmerrie voor de huurders.

Het gaat volgens het meldpunt om louche handelaren die niet zijn aangesloten bij een brancheorganisatie. Zij kopen panden, knappen die op en gaan na splitsing weer over tot verkoop. Zittende huurders worden daarbij niet zelden agressief bejegend, geïntimideerd en flink onder druk gezet om 'vrijwillig' de woning te verlaten.

Volgens het meldpunt moet Amsterdam in actie komen. Stadsdelen zouden geen sloop-, bouw- en splitsingsvergunningen moeten afgeven. Ook zou er vaker onderzoek moeten worden gedaan naar malafide praktijken. De wet Bibob biedt daartoe de mogelijkheid. Bij het meldpunt kwamen vorig jaar in totaal ruim vierhonderd klachten binnen. Een groot deel daarvan ging over intimidatie en dreiging met geweld. [BP]



Subsidie voor groene daken binnenstad

Stadsdeel Centrum wil subsidies verstrekken voor 'extensieve groene daken' in de Amsterdamse binnenstad. Dergelijke daken belasten het riool minder omdat ze regenwater opvangen, ze dragen bij aan een schonere lucht en brengen meer groen in de stad. Het gaat om daken zonder een gebruiksfunctie. De subsidie is niet bedoeld voor daktuinen en dakterrassen. De begroeiing blijft beperkt tot laagblijvende planten, mossen en kruiden. Particuliere eigenaren, VVE's, woningcorporaties en bedrijven kunnen een subsidie aanvragen van 20 euro per m², tot een maximum van 1000 euro per dak. Daarnaast wordt een tegemoetkoming verstrekt voor de kosten van een berekening door een constructeur. In de meeste gevallen is een bouwvergunning nodig, bijvoorbeeld om een dakrand te verhogen of installaties en afvoerpijpen aan te passen. De subsidie geldt alleen voor bestaande of te vernieuwen platte daken op bestaande gebouwen of bijgebouwen. [BP]

Energiezuinige appartementen in Buiksloterham

BAM Vastgoed en Ymere gaan in Amsterdam-Noord gezamenlijk een blok met 54 zeer energiezuinige appartementen ontwikkelen. Met het project willen beide bedrijven ervaring opdoen met woningbouw die het klimaat zo min mogelijk belast. Daarmee lopen zij vooruit op de eis van het college van B en W dat er vanaf 2015 alleen nog klimaatneutrale woningen in de stad worden gebouwd.

Het is de bedoeling dat er met de appartementen zestig procent op het standaard energieverbruik wordt bespaard. Het is nog onduidelijk hoe dat precies moet worden bereikt. Wel is er naast betere isolatie en de plaatsing van zeer zuinige koel- en verwarmingsinstallaties veel aandacht voor het terugdringen van het particuliere stroomverbruik. In overleg met bedrijven als Philips, Nuon en Getronics wordt onder meer gezocht naar mogelijkheden om huishoudelijke apparaten energiezuiniger te maken. Pieter Hammetman van BAM Vastgoed verwacht over een maand of vijf duidelijkheid te hebben over ieders taken en verantwoordelijkheden. "Daarna kunnen we ook op andere locaties, zoals de tweede fase van IJburg, aan de slag."

De plannen, waarvoor BAM Vastgoed en Ymere al een rijkssubsidie van een half miljoen euro binnenhaalden, passen in een breder plan om van de Buiksloterham een proeftuin voor klimaatvriendelijk bouwen te maken. In februari van dit jaar gaf een aantal bedrijven verenigd in de Amsterdamse Klimaat Tafel aan dat zij met elkaar willen proberen om het gemengde woonwerkgebied zo duurzaam mogelijk te herontwikkelen.

Eind augustus zijn aan milieuwethouder Marijke Vos de resultaten aangeboden van een haalbaarheidsonderzoek hiernaar. Daaruit blijkt onder meer dat volledige klimaatneutraliteit in 2015 voor de deelnemers nog een stap te ver is.

Zij willen niet harder lopen dan de bouwwereld dit voorjaar in het Lente-akkoord met het kabinet heeft afgesproken. Concreet betekent dit dat voor de plannen in de Buiksloterham wordt gerekend met een maximale energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van 0,3 (nu 0,8) en hooguit zeventig procent reductie van de CO₂-uitstoot. [JB]

Ymere promoot de Woonswitch

De inkt van het nieuwe convenant Woonruimteverdeling in de stadsregio Amsterdam is nauwelijks droog, of Ymere werkt al aan alternatieven. Met de Woonswitch kunnen huurders snel verhuizen ongeacht hun opgebouwde woonduur. De corporatie stelt zich op als actieve bemiddelaar. De Woonswitch wordt nu in praktijk gebracht in Zuid-Kennemerland. De eerste ervaringen zijn volgens Jeroen Frissen van Ymere zo hoopgevend, dat ook de Amsterdam woonpartijen zich erop zouden moeten oriënteren.

Bij de Woonswitch wijst Ymere de woningen niet toe op basis van zoekduur, maar kijkt de corporatie vooral of de nieuwe woning past bij de situatie van de huurder (gezinsgrootte, inkomen en reeds gedane aanpassingen aan de woning in verband met handicap of ziekte). In geval van gelijkwaardige kandida-

ten laat Ymere de populariteit van de achter te laten woning meewegen. Hoe gewilder de woning die wordt verlaten, hoe meer kans op een andere woning. Frissen: "Bij gelijke kandidaten kiezen we inderdaad voor de huurder die de populairste woning achterlaat. Ymere wil met deze aanpak zowel zijn huurders meer maatwerk leveren als de doorstroming bevorderen."

Voorheen werden alle vrijkomende huurwoningen in Zuid-Kennemerland toegewezen op basis van inschrijf-/woonduur. Vanaf 2007 mogen woningcorporaties dertig procent van hun beschikbare woningen in deze regio zelf toewijzen (in de regio Amsterdam is dat vijf procent). Ymere gebruikt die vrije beleidsruimte nu volledig voor de Woonswitch. Eerder experimenteerde de corporatie in de Amsterdamse stadsregio met een systeem op basis van loting: de Woonversnelling. [FVDM]



Akkoord over Jeruzalem

Er is eindelijk overeenstemming over de toekomst van Tuindorp Frankendael, beter bekend als Jeruzalem, in Oost-Watergraafsmeer. In 2011 start woningcorporatie Rochdale met de sloop van 450 woningen en twee jaar later wordt een zelfde aantal grotere woningen opgeleverd. Die komen vooral in het cultuurhistorisch minder belangrijke, zuidelijke deel van de wijk.

De stedenbouwkundige opzet van Jeruzalem, in 1948 bedacht door de architecten Merkelbach en Karsten, gold destijds als vernieuwend. Hier werd voor het eerst een speelse variant van de tot dan toe gebruikelijke stro-

kenbouw gehanteerd. Er werd in lage hoogtes rond groene hoven gebouwd. Mien Ruysch ontwierp het groen en Aldo van Eyck de speeltuinen.

In het plan worden zes van de acht hoven behouden waardoor een substantieel deel van het monument intact blijft. De woningen daar worden opgeknapt en mogelijk samengevoegd. Ook de 'Dubbele-H school' wordt opgeknapt. De stedenbouwkundige structuur blijft behouden, waardoor aan de Glauberweg geen nieuwe bibliotheek komt. Wel komt er nieuwbouw voor het socialistische verzorgingshuis Willem Drees. [JZ]



Herrema tegen kraakverbod

De gemeente Amsterdam ziet niks in een algemeen kraakverbod. Zo heeft wethouder Tjeerd Herrema van Volkshuisvesting verklaard in reactie op een wetsvoorstel van CDA en ChristenUnie. Naar zijn mening moeten gemeenten meer mogelijkheden krijgen leegstand te bestrijden.

Volgens Herrema schetsen de initiatiefnemers van het wetsvoorstel een veel te eenzijdig beeld van de kraakwereld. Alle krakers worden weggezet als criminelen die op goedkope manier een dak boven hun hoofd willen bemachtigen, terwijl er volgens de wethouder nog steeds krakers met goede bedoelingen zijn. Bovendien biedt het wetsvoorstel onvoldoende maatregelen leegstand effectief te bestrijden. Vastgoedeigenaren die niet actief meewerken aan het tegengaan van leegstand, krijgen in het voorstel van het CDA slechts een boete van 7500 euro. Dat bedrag is volgens Amsterdam veel te laag. Herrema verkiest een andere aanpak. Als gemeenten beter in staat worden gesteld leegstand tegen te gaan, dan verdwijnt kraken volgens hem vanzelf uit het straatbeeld. [BP]

Ymere: projectontwikkelaar voor monumenten

Ymere heeft een speciale projectontwikkelaar aangetrokken die zich gaat richten op behoud van monumenten. Irma van Leeuwen (43) zal zich vooral richten op het verwerven en (her)ontwikkelen van monumentale gebouwen. Met haar aanstelling onderstreept Ymere de ambitie meer monumenten en beeldbepalende panden in haar werkgebied te behouden. Van Leeuwen is ruim acht jaar directeur geweest van Stadsherstel Den Haag. Zij bracht onder andere de complexe herbestemming en restauratie van de Julianakerk in de Haagse wijk Transvaal tot stand. [BP]



BLIK OP DE GROTE
VEREENVOUDIGING

Tijd voor De

De afgelopen jaren spande Amsterdam zich in regels te schrappen, procedures te vereenvoudigen en verantwoordelijkheden te verduidelijken. Is De Grote Vereenvoudiging geslaagd? Diverse ontwikkelaars zijn sceptisch. Het bouwtempo is weer onverminderd traag. Onderhandelingen duren nog steeds eindeloos voort. En politici kunnen het niet laten nieuwe regels te verzinnen. Het is al weer tijd voor een nieuwe ronde - De Grote Vereenvoudiging 2.0 -, al durft niet iedereen daar nog op te rekenen.

Bert Pots

Zie ook elders in dit nummer de evaluatie van de Bouwenvelop

Vier jaar na de start van het project De Grote Vereenvoudiging kan Friso de Zeeuw, directeur nieuwe markten bij RaboBouwfonds en hoogleraar gebiedsontwikkeling, maar één ding concluderen: de bouwproductie in de Amsterdam Metropool is nog steeds dramatisch laag. Het doel over een periode van ruim twintig jaar in de regio 150.000 woningen te bouwen zal in dit tempo nooit of te nimmer worden gehaald. De productie is na een korte opleving weer aan het inzaken. Afnemend economisch vertrouwen, stijgende hypotheekrente en een stijging van de bouwkosten

“De druk corporaties tot de laatste cent uit te knijpen, is groot”

zullen het er de komende tijd niet beter op maken - de organisatie van bouwers en ontwikkelaars NVB waarschuwde daar in augustus nog voor. In de tussentijd hebben politici hun doelen aangescherpt.

Eigenlijk is er in de regio behoefte aan nog meer woningen.

Waar is gevoel van urgentie?

Gaat het om de bouwproductie, dan signaleert De Zeeuw bij politici en beleidsmakers weinig gevoel voor urgentie. “Het almaar oplopende tekort aan passende woningen staat niet hoog op de politieke agenda. Dat komt ook omdat de gevolgen daarvan niet heel zichtbaar zijn. Weliswaar is de doorstroming gering en kunnen starters moeilijk een woning bemachtigen, maar er staan geen tentjes op de Dam.”

De Zeeuw heeft kritiek op de lankmoedige houding van verschillende gemeenteraden. “Amsterdam mag zich nog gelukkig prijzen. De gemeenteraad is op zich voorstander van binnenstedelijke bouwprojecten. Ook Zaanstad doet het nog aardig. Elders in de regio gaat het stukken moeilijker. In de Haarlemmermeer is de weerzin tegen de onvermijdelijke stadsuitbreiding groot. En Almere is geheel in de greep van de hobby's van Adri Duivesteijn geraakt. Daar is de productie nagenoeg tot stilstand gekomen.” Aan deze trend kleefte naar zijn smaak een levensgroot risico. “Op enig moment zal in de Noordvleugel de paniek toeslaan. Dan moet er halsoverkop worden gebouwd en juist dan is de kans

groot dat we niet de noodzakelijke kwaliteit kunnen realiseren. Noch als het gaat om locaties, noch als het gaat om woningkwaliteit.”

Aan concrete woningbouwplannen ontbreekt het niet. Ymere heeft bijvoorbeeld uitgewerkte plannen voor een paar honderd nieuwbouwwoningen klaarliggen, wachtend op de definitieve bezegeling. Maar ergens in dat ingewikkelde bouwproces wordt het laatste ‘tikje’ niet uitgedeeld. Zaken komen niet af; discussies komen niet tot een einde; onderhandelingen worden niet definitief afgerond. Aldus Emile Spek, directeur van Ymere Projectontwikkeling. “De mooie verwachting die we allemaal van De Grote Vereenvoudiging hadden, is nog niet door de gemeente waargemaakt. Het blijkt in de praktijk toch lastig tot substantiële vereenvoudiging van procedures en werkwijzen te komen. Sommige krachten laten zich klaarblijkelijk niet inperken. Zo merken wij herhaaldelijk dat Welstandstoezicht de voortgang van projecten vertraagt. Een dergelijk onderwerp laat zich niet goed aan het begin van een bouwproces regelen.”

Ingesleten gewoonten

Ook merkt Spek dat er in Amsterdam onverminderd veel ruimte is voor discussie. In de politiek. Tus-



Niets blijkt moeilijker dan regels schrappen en procedures vereenvoudigen

Grote Vereenvoudiging 2.0?

sen ambtelijke organisaties. “Aan het begin een duidelijke keuze maken en vervolgens onverdroten die kant opgaan, dat is er in Amsterdam nog niet bij. Stedenbouwkundige afwegingen kunnen heel lang op tafel liggen, merken wij. Vooral stadsdelen hebben de neiging discussies lange tijd gaande te houden.”

Onderhandelingen over de grondprijzen duren in de praktijk eveneens nog lang. Spek wil zich absoluut niet scharen bij de partijen die voortdurend klagen over de hoge grondprijzen, maar de bouwvelop wordt heel vaak pas laat in het proces definitief dichtgeschroefd.

Heeft De Grote Vereenvoudiging dan helemaal niks opgeleverd? Dirk Harmens, directeur van ontwikkelaar Delta Forte, is wel degelijk positief over de hoofdlijn: het is goed dat Amsterdam vooraf meer duidelijkheid wil bieden over geld en kwaliteit, waardoor zich in een later stadium minder discussies zullen voordoen. Hij weet maar al te goed dat de implementatie van die nieuwe spelregels tijd vraagt. “Bepaalde ingesleten gewoonten laten zich niet gemakkelijk veranderen. Mensen gedragen zich niet zomaar anders, maar het is toch vreemd als stedenbouwkundigen de ontwikkeling van vrije kavels op IJburg nog enorm kunnen vertraagen. En niemand fluit ze terug.”

Hij heeft ook zijn twijfels over sommige uitkomsten. “Neem het gunnen van de ontwikkeling van het nieuwe Amstelveen. De hoogst biedende heeft gewonnen. Maar de prijs is zo sterk opgedreven, dat het nog maar de vraag is of straks de middelen voorhanden zijn om aldaar de gewenste kwaliteit te realiseren.”

Fer Felder, directeur van ontwikkelaar De Principaal, deelt zijn zorgen. “We hebben de laatste tijd op verschillende locaties gezien dat de partij die het meeste biedt in

de prijzen valt. Vaak zijn dat commerciële partijen, die – om aan het programma te kunnen voldoen – vervolgens op zoek moeten naar een corporatie voor de bouw van de afgesproken sociale huurwoningen. De druk om de corporatie vervolgens tot de laatste cent uit te knijpen, is dan heel groot. Als corporaties voortdurend worden gedwongen de hoofdprijs te betalen, dan zal dat uiteindelijk zijn negatieve weerslag hebben op de te realiseren kwaliteit. Het moet uit de lengte of de breedte komen.”

Op zich vindt Felder sturen op geld geen verkeerde keuze – de beoordeling van de biedprijs kan immers in alle transparantie geschieden –, maar er zijn in dat financiële spel andere varianten denkbaar. De rollen kunnen naar zijn idee worden omgedraaid. Hij verwijst naar de manier waarop in de jaren negentig nieuwbouwwijk De Aker is ontwikkeld. Het primaat werd gelegd bij de corporaties, die vervolgens samenwerking zochten met commerciële partijen.

Verder zou het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

DE GROTE VEREENVOUDIGING

Wethouder Duco Stadig kwam in de zomer van 2004 tot de conclusie dat de haperende bouwproductie mede het gevolg was van te veel regelgeving en te ingewikkelde procedures. Hij constateerde een overmaat aan beleid en een overmaat aan mensen die dat beleid vormgaven. Taken en verantwoordelijkheden waren onduidelijk verdeeld en binnen de gemeente was er eerder een cultuur van onderhandelingen, dan van samenwerken. Mede als gevolg daarvan verliepen de processen cyclisch. Voortdurend werden onderhandelingen heropend en werd op dingen teruggekomen.

Stadig zette zijn schouders vervolgens onder een reorganisatie van het totale bouwproces. Hij lanceerde De Grote Vereenvoudiging. De hele keten werd doorgelicht en waar mogelijk werden procedures vereenvoudigd. Extra Amsterdamse regels werden geschrapt. Om een einde te maken aan eindeloze onderhandelingen over de grondprijzen werd de bouwvelop bedacht. Ook kwam er meer duidelijkheid over de vraag waar de centrale stad

zich mee bemoeit en waar de stadsdelen verantwoordelijk voor zijn.

Eerder had Stadig een aanjaagteam bouwproductie (het p-team) aangesteld en Arthur Verdellen benoemd tot ongebonden woningbouwregisseur. Verdellen kreeg ook de financiële middelen projecten voor de korte termijn vlot te trekken.



(OGA) kunnen afzien van uiterste winstmaximalisatie. “Bepaal als gemeente vooraf in eigen kring wat een redelijke opbrengst is. Ga vervolgens naar de markt, lok concurrentie uit en probeer een maximale opbrengst te realiseren. Reserveer vervolgens het verschil tussen de prognose en de feitelijke opbrengst voor het bewuste project. Geef dat potje aan de project-leider en stel hem in staat met dat geld de bouwende partijen tot meer kwaliteit te verleiden. Voordeel is dat de gemeente dan de regie heeft over de kwaliteit. Bovendien zijn de bouwende partijen tevreden. Zij krijgen extra subsidie. Dergelijke financiële steun valt in ons land altijd goed, is mijn ervaring.”

Smeermiddelen

Aan de vooravond van De Grote Vereenvoudiging speelde geld nog een andere rol. Woningbouwregisseur Arthur Verdellen had niet alleen zijn bijzondere charme. Hij opereerde onafhankelijk, onderhield direct contact met de verantwoordelijk wethouder en had de beschikking over financiële smeermiddelen om stagnerende bouwprojecten een impuls te geven. Dat geld is er niet meer. En woningbouwregie is deel gaan uitmaken van het Ontwikkelingsbedrijf.

De persoon Verdellen en zijn middelen worden gemist. Opvolger Bob van der Zande staat noodgedwongen minder boven de partijen, maar volgens Emile Spek is hij wel degelijk goed aanspreekbaar op productievraagstukken. Harmens is het meest expliciet. Hij heeft geen kritiek op het werk van de woningbouwregisseur. “Maar hij maakt wel deel uit van het Ontwikkelingsbedrijf. Een onafhankelijke bouwregisseur kan toch effectiever zijn. Ook zou het handig zijn als de gemeente weer extra geld beschikbaar zou stellen voor het



Friso de Zeeuw:
 “Almere is geheel in de greep van de hobby’s van Adri Duivesteijn geraakt”

gladstrijken van de knelpunten in de bouwproductie.” En kijk je diep in zijn hart, dan wil Harmens toch het liefst Arthur Verdellen terug. De Grote Vereenvoudiging ging ook gepaard met het schrappen van regels. Allerlei bijzondere vereisten die Amsterdam in de loop der jaren had gesteld, werden onder de bezielende leiding van Duco Stadig geschrapt. Inmiddels laat het aantal regels en vereisten weer een groei zien. Zo moeten bouwende partijen aan extra eisen op het terrein van duurzaamheid gaan voldoen en moeten nieuwbouwwoningen altijd zijn voorzien van een buitenruimte en een berging. Over de gevolgen daarvan wordt zeer verschillend gedacht. Dirk Harmens beschouwt het voldoen aan regels en vereisten als een gegeven. Voldoen aan nog meer regels, is in de veelheid van afspraken en eisen niet zo’n probleem. Fer Felder ligt er evenmin wakker van. “We verwachten van de politiek dat ze ambities formuleert. Dat ze de wereld beter maakt, dan die nu is. Soms komen al die regels ons slecht uit, maar tegen ambitie kan ik toch niks hebben.”

Schrappen

Friso de Zeeuw heeft daar wezenlijk andere gedachten over.



Emile Spek:
 “De mooie verwachting die we allemaal van De Grote Vereenvoudiging hadden, is nog niet door de gemeente waargemaakt”

“We moeten doorgaan met het schrappen van regels. We moeten in ieder geval voorkomen dat er weer nieuwe bij komen. Oude beleidsreflexen moeten niet opnieuw een kans krijgen.” Hij beschouwt het als een van de verdiensten van Duco Stadig, dat die korte metten heeft gemaakt met allerlei regels. Maar volgens De Zeeuw tekent zich een weerbarstig patroon af. Vooral progressieve politici hebben de neiging de wereld met regels te willen besturen. De Zeeuw – oud-gedeputeerde voor de PvdA in de provincie Noord-Holland - weet dat als geen ander. “Duurzaam bouwen heeft tegenwoordig politieke prioriteit. Dan bedenkt je daar regels voor, dat is op zich heel logisch. Maar welke maat houden we aan? Waarom wil wethouder Maarten van Poelgeest toch weer verder gaan dan het kortgeleden daarover afgesloten landelijke akkoord?”

De Zeeuw wijst nog op een ander fenomeen. Als het aantal regels groeit, komt het Amsterdamse gebrek aan organiserend vermogen des te nadrukkelijker naar voren. “Bij de analyse van de problemen in 2004 is zonneklaar vastgesteld dat we veel te veel beleidsambtenaren hebben. Traditioneel is dat een probleem in de hoofdstad. Aan de andere kant hebben we bij de

stadsdelen veel te weinig mensen om de bouwvergunningen tijdig gereed te maken. Dat probleem wordt alleen maar erger als er steeds nieuwe voorschriften worden geformuleerd. Dan moet er nog meer worden gecontroleerd. Dan blijven nog meer plannen op de plank liggen. Meer capaciteit bij de stadsdelen om zaken af te doen is voor mij geen allesomvattend middel, maar daar valt een deel van de problemen mee te tackelen.”

Moet Amsterdam niet naar minder stadsdelen? De Zeeuw ziet daartoe wel een politieke beweging, ook in de PvdA. Een dergelijke keuze kan volgens hem helpen, maar is geen tovermiddel. “We moeten ons niet rijk rekenen met een structuuraanpak. Mocht dat proces zich voltrekken, dan vraagt de opbouw van nieuwe organisaties veel energie. Dan bestaat het risico dat we eerder nog verder achteruitgaan.”

Fanatiek

Liever heeft De Zeeuw dat de verantwoordelijk wethouder in de sporen van Duco Stadig treedt en het probleem met meer inzet te lijf gaat. “Gaat het om volkshuisvesting dan heeft Van Poelgeest het hart op de juiste plaats. Dat heb ik ook zelf tegen hem gezegd: je bent niet fanatiek genoeg. Het is tijd voor De Grote Vereenvoudiging 2.0”

Emile Spek op zijn beurt heeft de hoop op snelle verandering losgelaten. “Het meest kansrijke moment om in Amsterdam de zaken echt te veranderen lag vier jaar geleden. Direct na de analyse van alle problemen. Toen was er een breed gedragen consensus. We voelden allemaal de druk dat we te weinig produceren, maar het ontbreekt nu aan breed gedragen overeenstemming alsnog stevige stappen te zetten.” ■

‘Hier krijgt mijn toekomst vorm’



Ymere voelt het

‘Met mode druk je uit wie je bent. Dat heb ik hier geleerd.’ Karima is enthousiast over modeatelier Pal West aan de Notweg in Osdorp. ‘We zijn hier met 40 jongeren. Twee keer per week hebben we les van ontwerpers. We ontwerpen zelf een modecollectie. Niet dat we alleen artistiek zitten te doen hoor. We naaien ook zelf, doen de marketing en organiseren een presentatie. Heel gaaf. Ik heb nu een plan voor de toekomst!’

Atelier Pal West is een initiatief van Ymere en Young Designers & Industry om jongeren de kans te geven hun talent te ontwikkelen. Vorig jaar is het gestart en dit jaar uitgebreid. Want Pal West biedt nu ook werkgelegenheid: tien vrouwen naaien er kleding. Bovendien gaat in het pand, in samenwerking met het ROC, een 3-jarige mode-

opleiding van start. Op die manier werkt Ymere graag mee aan positieve ontwikkelingen in Amsterdam Nieuw West en bieden we bewoners de kans om initiatieven te ontplooiën en te participeren in de maatschappij.

Ymere is actief in het noordelijke deel van de Randstad. We beheren er ruim 82.500 woningen, winkels en bedrijfsruimten en ontwikkelen op grote schaal nieuwe koop- en huurwoningen en maatschappelijk vastgoed. De positieve resultaten die we met verhuur en verkoop realiseren, investeren we in volkshuisvesting en samenleving. Want goed wonen is meer dan een goede woning. En dus bieden we niet alleen ruimte om te wonen, maar ook om te leven en te groeien.

Ymere

wonen, leven, groeien

www.ymere.nl

'Timmer de boel niet dicht!'

De Bouwvelop. Het moest een belangrijke component worden van Duco Stadigs Grote Vereenvoudiging. Maar hoe werkt het in de praktijk? Bij het Amstelkwartier zijn de eerste bouwveloppen via een tender in de markt gezet. Voor veel andere Amsterdamse gebieden en projecten zijn enveloppen opgesteld of wordt inmiddels onderhandeld over de grondprijs. Hoe wordt de bouwvelop in de praktijk gebracht en gaat deze methodiek daadwerkelijk zorgen voor een versnelling van het bouwproces? Op bezoek in het Amstelkwartier en bij Cluster 6 aan het Anton de Komplein.

Bas Donker van Heel

Voor de introductie van de bouwvelop kon er eindeloos worden onderhandeld over de grondprijs. En dat gebeurde ook. Andere VON-prijzen of gestegen aanneemsommen waren immers meteen van invloed op de residueel berekende grondwaarde. Gemeente en ontwikkelaars namen daarbij ook nog al eens op elkaars stoel plaats. Duco Stadig wilde die langdurige, soms ondoorzichtige onderhandelingen doorbreken door te gaan werken met een lump sum. De gemeente legt in een envelop het gewenste bouwprogramma, volume, rooilijnen en dergelijke globaal vast. Een ontwikkelaar neemt de grond

– en de verantwoordelijkheid – in een vroeger stadium over en krijgt ruimte om flexibel op de markt in te spelen. Voor het Ontwikkelingsbedrijf heeft het aftikken als bijkomend voordeel dat de grondexploitaties overzichtelijker worden. Het doorbreken van het cyclische karakter van het onderhandelings- en ontwerpproces zou gemeente en ontwikkelaars tijd en ergernissen gaan besparen.

Op papier zag het er kortom goed uit. Bovendien was in andere landen en steden al eerder bewezen dat bouwprocessen prima kunnen functioneren op basis van zo'n bouwvelop. Maar er waren ook kanttekeningen. De gemeente moet voor de overdracht van de grond alles al geregeld hebben. Zou dit ertoe leiden dat de neiging om alles tot in de kleinste details vast te leggen, weer de kop opsteekt? Zou de optimaliseringsruimte voor ontwikkelaars uitgedrukt worden in meters of centimeters? En wie bepaalt die marges?

Tweede Rivierenbuurt

Aan de overkant van de Amstel ontstaat een tweede Rivierenbuurt. Dat is althans op te maken uit de stedenbouwkundige uitgangspunten en de bouwveloppen voor het Amstelkwartier, dat voor een belangrijk deel zal verrijzen op de grond van de voormalige waterzuiveringsinstallatie. Het gebied ligt gunstig: aan de Amstel, binnen de Aro en met goede verbindingen. Er was dus veel belangstelling van ontwikkelaars voor de tender, die op basis van de bouwveloppen voor de verschillende blokken is uitgeschreven. Het gaat om de ontwikkeling van een eerste deelgebied met duizend woningen. De gemeente kon hier optimaal profiteren van de grond, zo bleek, want de geboden prijzen waren aan de hoge kant.

Inmiddels worden de eerste ontwerpen getekend. Dat heeft nog niet tot heronderhandeling geleid, vertelt projectmanager Ineke Harder van het Projectbureau Zuidoostring. Aan haar de vraag hoeveel ruimte de winnende ontwikkelaars hebben om op basis van de bouwvelop, en de daaropvolgende bouwovereenkomst, het programma aan te passen aan eigen visies en marktontwikkelingen.

Harder: "We hebben natuurlijk zelf een stedenbouwkundig plan gemaakt. Vanwege de stedelijke setting is er op dat gebied weinig ruimte weg te geven. Bij uitlegebieden is denk ik meer mogelijk. Voor de bouwblokken zelf is binnen de rooilijnen een maximaal aantal vierkante meters vastgelegd, en een aandeel van dertig procent sociale woningbouw. Maar verder kunnen de ontwikkelaars zelf nog schuiven in het programma, bijvoorbeeld tussen woningtypes, of tussen wonen en andere functies. Ook bij de invul-

Gemeentelijk projectmanager Ineke Harder over de bouwveloppen van het Amstelkwartier:
"Vanwege de stedelijke setting is er inderdaad weinig ruimte weg te geven."



ling van de ruimtelijke contouren is ruimte.”

Harder weet als geen ander dat de hele stad – en zeker ook de gemeenteraad – meekijkt over haar schouder. Hoe omschrijft zij het karakter van de bouwveloppen bij het Amsteltkwartier?

“We hebben gestreefd naar hele zuivere enveloppen, juist om het uit te proberen. Wij waren de eerste in Amsterdam. Uiteraard gaan we de gang van zaken goed evalueren, ook met het NEPROM.”

En blijken de rollen binnen de nieuwe samenwerking inderdaad ontward?

“Ja, er is veel meer duidelijkheid. De gemeente zorgt voor een juridisch en planologisch kader, en voor de openbare ruimte. Laat nu de ontwikkelaars maar bouwen.” In de bouwovereenkomst wordt geen bouwplicht opgenomen, dat blijkt juridisch te hachelijk voor de gemeente. Wel is sprake van een reserveringsvergoeding. Tot de grond in erfpacht is afgenomen zijn daarmee flinke bedragen gemoeid.

Gespreid bedje

BAM Vastgoed was één van de winnaars van de tender. Igor Sancisi en Theo van der Salm, respectievelijk ontwikkelmanager en vastgoedontwikkelaar, tonen zich enthousiast: “Er waren geen ellenlange procedures, de gemeente is heel betrokken en wij kunnen nu 250 woningen bouwen. Dit is de start van een groot, nieuw woongebied en daar wilden wij natuurlijk bij zijn. Dat kwam tot uitdrukking in ons bod. Voor ons als ontwikkelaar is zo’n tender een heel efficiënt en eerlijk proces en dat was alleen mogelijk door de vooraf opgestelde bouwvelop.”

Maar hoeveel optimaliseringsruimte wordt hen eigenlijk gelaten? De

straten en gebouwen zijn al ingetekend. De rooilijnen en volumes staan vast.

Van der Salm: “Hoe minder ruimte je hebt, des te harder je gaat zoeken. Dat maakt het spannend. Kijk, optimaliseren doe je vooral voor de kopers. Voor de tender hoefden wij nog geen tekeningen in te leveren. Dat is iets wat we nu met een bouwteam gaan aftasten, uiteraard met de gemeente als partner.”

Sancisi, aanvullend: “Je kunt het ook zo zien dat al veel werk voor ons is gedaan. Het is nu aan ons om de kwaliteit te leveren die de

“Van de Grote Versnelling is zeker geen sprake”

markt vraagt. Dat is toch altijd het spannendste moment: hoe reageert de markt?”

Aanzienlijk kritischer toont zich Richard Mooser, Hoofd Gebiedsontwikkeling van Delta Forte, een andere winnaar. “Laat ik beginnen te zeggen dat wij natuurlijk blij zijn dat we in het Amsteltkwartier aan de slag kunnen. Maar als je me vraagt of we blij zijn met de bouwvelop in deze vorm... zeg ik: ‘nog niet helemaal’. De Grote Vereenvoudiging moet de woningbouwproductie stimuleren door prikkels in te bouwen in de grondovereenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar. De gemeente heeft de zekerheid dat de grond volgens afspraak wordt afgenomen en de ontwikkelaar krijgt meer vrijheid bij het optimaliseren van het plan. Je moet in kunnen spelen op de marktomstandigheden. Dit

laatste vind je niet terug in deze bouwvelop.”

Want?

“Bouwvolume, woningbouwprogramma en differentiatie liggen vast. Er valt weinig te optimaliseren om het plan op een hoger niveau te brengen. Helaas zijn er naast de verplichte afname van de grond onnodige extra negatieve financiële prikkels opgenomen waardoor het risicoprofiel voor de ontwikkelaar wordt verhoogd.” Bij de uitgeschreven tender en de onderliggende bouwvelop ligt de nadruk op het realiseren van een zo hoog mogelijke grondprijs.

“Vanuit de gemeente gezien te begrijpen. Maar de architectonische kwaliteit en de woonkwaliteit komen nu onder druk te staan. Wij willen kwaliteit toevoegen aan de stad. Ik daag de gemeente uit om de bouwvelop samen met de

BLIK OP DE GROTE
VEREENVOUDIGING

projectontwikkelaars te evalueren, zodat we een vorm kunnen vinden die wel leidt tot de gewenste doelstelling. Als het effect is dat we de verkeerde producten in de markt zetten met onvoldoende kwaliteit en bouwen voor leegstand, zijn er alleen maar verliezers.”

Voortschrijdend inzicht

Over naar Zuidoost, waar Ymere onlangs akkoord ging met een bouwvelop voor 134 woningen en bedrijfsruimtes rondom het Bijlmersportcentrum, aan het Anton de Komplein. Minetta Koornstra, projectmanager voor het Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer, schetst de contouren. “In 2003 was er al een zeer gedetailleerd Stedenbouwkundig Plan van Eisen opgesteld, daarna zijn er langdurige onderhandelingen geweest. Ondertussen is de Grote Vereenvoudiging ingevoerd en is een bouwvelop met meer ruimte voor de ontwikkelaar geformuleerd. Maar gezien de situatie ter plekke kon die

‘ONZE PRIJZEN ZIJN REALISTISCH’

Volgens Ralph Ploeger van de afdeling vastgoed van het OGA zijn de grondprijsberekeningen realistisch. “Met de invoering van de systematiek van de bouwvelop is ook de grondprijsbepaling veranderd. Vroeger werd achteraf per gerealiseerde meter afgerekend, nu moeten we bij de berekening vooruit denken, ook vanuit het perspectief van een ontwikkelaar. Als Ontwikkelingsbedrijf kennen wij de bouwkosten, de leegstandsperiodes, de marges en de verkoopcijfers in de hele stad. Daarop baseren wij onze prijzen en die zijn dus echt reëel. Als gemeente willen we bij de grondexploitatie natuurlijk geen geld laten liggen. Het Vereveningsfonds staat er niet bepaald rooskleurig voor en we zitten bovendien met verliesgevendende grondexploitaties uit het verleden.

Omdat we nu alles van tevoren moeten regelen, ontstaat misschien bij sommige projecten de neiging om veel vast te leggen. Je ziet wel dat er ook vrijheid mogelijk is. Bouwveloppen voor de Buiksloterham verschillen wat dat betreft met die van het Amsteltkwartier.”

ruimte ook weer niet zo groot zijn. Er ligt nu een concept-bouwovereenkomst. Of de bouwvelop hier tot een versnelling heeft geleid is twijfelachtig.”

In de bouwvelop zitten volgens Koornstra de ‘normale dingen’, zoals bouwhoogte, parkeergelegenheid, programmatische details en de stedenbouwkundige opzet. Een supervisor adviseert tijdens de nu beginnende ontwerpfase en toetst de tekeningen aan de bouwvelop. Een probleem vormt momenteel het per woonblok gedetailleerde bestemmingsplan, terwijl in de envelop alleen het totale maximumaantal woningen staat. Een verantwoordelijkheid voor het stadsdeel. Koornstra: “Met de nieuwe wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen we na een projectbesluit binnen een jaar een passend bestemmingsplan gereed hebben. Een andere mogelijkheid is dat het ontwerp van Ymere wordt aangepast.”

De opzet van de bouwvelop is het eindeloze onderhandelen zien te voorkomen. Maar wat als in de bouwvelop bepaalde ontwikkelingen niet zijn voorzien, ontwikkelingen waar Ymere geen greep op heeft?

“Juridisch moet het uiteindelijke contract waterdicht zijn. Maar daaraan voorafgaand kan een bouwvelop inderdaad best op punten te optimistisch blijken. Voortschrijdend inzicht kan ertoe leiden dat het programma wordt aangepast. Maar het contract, de bouwovereenkomst is het definitieve moment.”

Maximumgrens

“Als Ymere zijn wij geïnteresseerd in die plek”, zet projectmanager Marcel Matthee in. “We zijn in de buurt al actief en het Stedenbouwkundig Programma van Eisen leek niet onredelijk. Vervolgens is door



het stadsdeel een bouwvelop geformuleerd, waarna de prijsonderhandelingen begonnen.”

Ook aan Matthee de vraag hoeveel ruimte ervoor de ontwikkelaar was

punten waarop bouwvelop en bestemmingsplan niet op elkaar aansluiten. We wilden eind 2009 gaan bouwen, maar dat halen we hierdoor dus niet.”

“Als gemeente willen we natuurlijk geen geld laten liggen”

voorzien. “Die vrijheid was behoorlijk beperkt, moet ik zeggen. Dat hoeft op zich nog geen probleem te zijn, maar wij begrijpen niet hoe dit past bij de uitgangspunten van de Grote Vereenvoudiging. Van de Grote Versnelling is zeker geen sprake. In dit geval komt er nog een complicatie bij, omdat het bestemmingsplan een maximumgrens stelt aan het aantal woningen. Met andere woorden: minder mag, meer niet. Veel keus is er dus niet. Laat ik het maar gewoon zo zeggen dat de boel behoorlijk is dichtgetimmerd! En ondertussen zijn er nog veel meer

Wil Matthee als ontwikkelaar dan vroegtijdig meepraten over de bepalingen van een bouwvelop?

“Natuurlijk. Laat ons gewoon aanschuiven en die bouwvelop gezamenlijk samenstellen. De beste ontwikkeling bepalen voor die plek. Anders kan het uitlopen op een dictaat.”

Verklaart dat de lange onderhandelingsperiode?

Matthee: “Ja, het Ontwikkelingsbedrijf vroeg te veel. Maar we hebben ons noodgedwongen ook verzet tegen de systematiek. Er waren bijvoorbeeld opbrengsten voor de koopwoningen ingeboekt

Projectmanager Marcel Matthee van Ymere (rechts): “Laat ik het maar gewoon zo zeggen dat de boel behoorlijk is dichtgetimmerd! Van de Grote Versnelling is in ieder geval geen sprake.”

die niet aansloten bij de marktsituatie. Nog even los van de gestegen bouwkosten van tegenwoordig. Dan ben je zo een paar maanden verder. Toch zijn we er uit gekomen.”

Maar er zijn toch nog onopgeloste problemen, zoals de parkeerruimte?

“Die ruimte hangt samen met het aantal woningen, maar de parkeerruimte is een lastig punt ja. Niet alle huurders zullen hun auto kwijt kunnen, terwijl de ruimte er wel degelijk is. Daarvoor hebben wij vanaf het begin gewaarschuwd! En ondergronds parkeren zou een te hoge huursom opleveren. Het stadsdeel heeft dit verkeerd ingeschat in de bouwvelop.”

Waarom zijn jullie dan akkoord gegaan?

“Ja, we zijn er wellicht te enthousiast ingestapt. Achteraf merk je dan dat je als ontwikkelaar op de verkeerde punten geprikkeld wordt. Er is geen ruimte om een eigen visie waar te maken. Ondertussen praat je wel over kliko's en vuilnisophaaldagen. De plaats waar onze architect de trappenhuizen mag intekenen lijkt daarmee al vastgesteld te zijn. De straat, het groen, inritten, het is allemaal al bepaald. En helaas niet altijd op de optimale manier.”

U pleit samenvattend voor globalere bouwveloppen en samenwerking in een vroeger stadium. Matthee: “Ja, wij willen de ruimte om onze eigen ideeën in te kunnen brengen. Ymere heeft een duidelijke visie op gebieds- en projectontwikkeling. De systematiek willen wij graag anders en daarover zijn wij met de verschillende stadsdelen in gesprek.” ■

Vroege maquette van het Amstelskwartier, dat voor een belangrijk deel zal verrijzen op de grond van de voormalige waterzuiveringsinstallatie tussen de Amstel en de Spaklerweg



Ontwikkelaars en corporaties wijzen gemeente op technische en financiële obstakels

Klimaatneutrale woningbouw heeft lange weg te gaan

15

Vanaf 2015 mogen in Amsterdam alleen nog klimaatneutrale woningen worden gebouwd. Hoe, dat mogen marktpartijen zelf bepalen. Er komen geen extra prestatie-eisen, maar de bouwvelop wordt voortaan gegund aan de ontwikkelaar met het beste projectvoorstel. Marktpartijen zijn niet direct afwijzend, maar waarschuwen voor technische en financiële obstakels.

Jaco Boer

BLIK OP DE GROTE VEREENVOUDIGING

In juni lieten B en W weten dat vanaf 2015 in Amsterdam alleen nog klimaatneutrale woningen mogen worden gebouwd. Vanaf 2010 moet al veertig procent van de nieuwbouw uit milieuvriendelijke woningen bestaan. Het kabinet wil klimaatneutrale woningbouw pas in 2020 verplicht stellen, maar dat vindt het college te traag. “De komende jaren worden er in de stad 50.000 nieuwe woningen gebouwd. Het is een gemiste kans als je die op een conventionele manier ontwikkelt”, aldus milieuwethouder Marijke Vos. Het bouwen van ‘groene’ woningen levert volgens haar technisch geen problemen meer op. En met de stijgende energieprijzen worden dat soort huizen ook steeds rendabeler. “Van verschillende ontwikkelaars hebben we al gehoord dat ze er klaar voor zijn.”

Hoewel een klimaatneutrale woning meer inhoudt dan een energieverbruik van nul kWh, legt de gemeente voorlopig het accent op energiebesparing en opwekking van duurzame stroom. Ze zal voortaan bouwveloppen gun-

nen aan ontwikkelaars met het meest klimaatvriendelijke projectvoorstel. Hoe de bouwers een klimaatneutrale woning bouwen, mogen ze zelf bedenken. De gemeente zal geen eisen toevoegen aan de afspraken van de Basisqualiteit Woningbouw 2006. Het college omzeilt op die manier ook de discussie of de extra voorwaarden niet in strijd zijn met de Grote Vereenvoudiging. Op papier verandert er immers niets.

Onrust over binnenklimaat

Voordat de stad op grote schaal klimaatvriendelijke huizen kan laten bouwen, moet er volgens corporaties en ontwikkelaars nog veel gebeuren. Zo is onduidelijk

geldt, zou in nieuwe appartementengebouwen hooguit tachtig procent op het energieverbruik kunnen worden bespaard.

Een andere hindernis voor energiezuinige woningbouw is de discussie over de gezondheidsaspecten. Vooral de problemen met balansventilatie hebben recentelijk voor onrust gezorgd. In de Tweede Kamer wordt binnenkort een onderzoek over het binnenklimaat van nieuwbouwwoningen vrijgegeven, waarvan Hans André de la Porte van de Vereniging Eigen Huis de conclusies al heeft gezien. “Op onderdelen zijn die ronduit alarmerend.” Zijn vereniging blijft dan ook kritisch staan tegenover plannen om woningen

Inmiddels erkent wethouder Marijke Vos dat de bedragen te optimistisch waren

of klimaatneutrale etagewoningen in de praktijk al gebouwd kunnen worden. Er staan in Nederland al huizen waar bewoners geen energiekosten meer hebben en de CO₂-uitstoot tot nul is gedaald, maar dat zijn vooral eengezinswoningen. Die kunnen op hun dak voldoende zonnecollectoren plaatsen. Bij appartementengebouwen, een fors deel van de Amsterdamse bouwopgave, is die ruimte er niet. Volgens BAM Vastgoed, die als voorloper in duurzame gebiedsontwikkeling

nog energiezuiniger te maken. “We zijn wel voorstander van energiebesparing, maar het mag niet ten koste gaan van een aangenaam binnenklimaat.”

Consument overtuigen

Naast technische belemmeringen zien marktpartijen ook financiële obstakels. Het zal bijvoorbeeld nog lastig worden om consumenten ervan te overtuigen dat zij veel meer voor een nieuwe koopwoning moeten gaan betalen. Ook al wegen de lagere energiekosten

Buiksloterham. Volgens de Klimaattafel, een adviesgroep van Nuon, Amsterdam en elf bedrijven, is 80 procent CO₂-reductie mogelijk bij de herontwikkeling van gebieden. De gemeente Amsterdam heeft het woonwerkgebied Buiksloterham als case aangedragen.





uiteindelijk tegen deze extra investering op, niet iedere huizenkoper zal dat zonder meer van een bouwer willen aannemen. Bouwbedrijven, onderzoeksinstituten en de rijksoverheid werken daarom samen aan een computerprogramma dat potentiële kopers en hypotheekgevers laat zien hoe hoog de toekomstige woonlasten worden. Volgens Pieter Hammetman, manager innovatie van BAM Vastgoed, zal het nog wel even duren voordat de software voldoende gebruiksvriendelijk is. Maar binnenkort hoopt hij bij een pilot in Buiksloterham (zie nieuwsrubriek) het instrument al te kunnen gebruiken. Hij denkt dat de software helpt bij het overtuigen van consumenten. “Al zal het kabinet ook een deel van de meerkosten voor zijn rekening moeten nemen door de mogelijkheden voor groene hypotheek te verruimen.”

Meerkosten tot 50.000 euro
De extra investeringen kunnen flink oplopen. De gemeente ging aanvankelijk uit van een bedrag tussen de 10.000 en 13.000 euro. Maar daarin zaten niet alle energiebesparingsmaatregelen verwerkt en er was alvast vooruitgelopen op een mogelijke prijsdaling van energiezuinige systemen. Inmiddels erkent wethouder Vos dat de bedragen te optimistisch waren. Pieter de Jong van Ymere gaat zelf uit van minstens 25.000 euro aan meerkosten, terwijl Hammetman bedragen noemt van 30.000 tot 35.000 euro. Senter Novem houdt zelfs rekening met

een kostenstijging tot een halve ton. Hoeveel duurder een klimaatneutrale woning ook zal worden, het bedrag is in ieder geval veel hoger dan de 9000 euro die de consument er voor over lijkt te hebben volgens een recent onderzoek van de Vereniging voor Ontwikkelaars en Bouwondernemers NVB. NVB-directeur Nico Rietdijk waarschuwt voor het gevaar van onverkoopbare nieuwbouwwoningen. “We moeten nu al alle zeilen bijzetten om de verkoop op peil te houden. Afgelopen jaar is die met zo’n dertig procent ingezakt. Amsterdam kan beter zijn bestaande woningvoorraad aan

Amsterdam kan beter zijn bestaande woningvoorraad aan gaan pakken

gaan pakken. Elk euro die daarin wordt gestoken, levert een veel hoger milieurendement op.”

“Grondprijs moet omlaag”
Hoewel het lastig zal zijn, kunnen ontwikkelaars en corporaties de extra investeringen in energieneutrale koopwoningen nog proberen terug te verdienen met hogere verkoopprijzen. Maar bij de bouw van klimaatneutrale sociale huurwoningen blijven corporaties zitten met een financieel gat. Vanaf 2009 wordt het puntenaantal van een woning wel gekoppeld aan de onlangs geïntroduceerde energielabels, zodat voor energiezuinige woningen de zogeheten ‘maximaal redelijke huur’ iets omhoog gaat. Maar volgens directeur Hans van

Harten van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties is die compensatie onvoldoende. In de praktijk zal het volgens hem ook niet werken. “Bij bestaande woningen kunnen corporaties een hoger puntenaantal pas verzilveren als de woning leegkomt. Tegelijkertijd moeten ze de huur van minder goed presterende huizen onmiddellijk verlagen. Dat is geen stimulans voor hogere investeringen in duurzaamheid.” De extra kosten van klimaatneutrale huurwoningen zullen daarom linksom of rechtsom gecompenseerd moeten worden. Een lagere grondprijs voor klimaatneutrale huurhuizen vindt van

Harten bijvoorbeeld heel reëel. Ymere-bestuurder Pieter de Jong zit op dezelfde lijn en wil ook op zijn koopwoningen absoluut geen verlies leiden door extra eisen van de gemeente. “We gaan binnenkort in Noord twaalf klimaatneutrale twee-onder-een-kap koopwoningen bouwen. Maar als we onze investeringen onvoldoende kunnen terugverdienen, moet er echt iets gebeuren met de grondprijs.”

Enige speelruimte
Bob van der Zande van het Ontwikkelingsbedrijf Amsterdam (OGA) wil de corporaties niet meteen hun zin geven. Maar hij laat doorschemeren dat in de langjarige afspraken over de nieuwbouw in vernieuwingsge-

bieden nog wel wat speelruimte zit om onrendabele kosten op te kunnen vangen. Ook sluit hij niet uit dat de gemeente een tijdelijke stimuleringsbijdrage geeft voor klimaatneutrale woningbouw in de sociale huursector. “Ik ben ervan overtuigd dat investeringen in duurzaamheid via een aanpassing van het puntenstelsel en een andere berekening van woonlasten uiteindelijk kunnen worden terugverdiend.” Los van de grondprijs is het de vraag of over enkele jaren voldoende ontwikkelaars en corporaties in staat zijn klimaatneutraal te bouwen. Is Van der Zande niet bang voor een terugval in de bouwproductie? “Absoluut niet. Er zijn al voldoende marktpartijen die ervaring hebben met duurzame woningbouw. In de hele branche wordt ook nergens zoveel over gesproken als over klimaatvriendelijke woningbouw.” Ymere en AFWC zien dat anders. “Wij zijn nu al projecten aan het tekenen die wij na 2010 willen bouwen. Die woningen gaan dus hoogstwaarschijnlijk vertraging oplopen”, aldus De Jong. Van Harten had daarom liever gezien dat de gemeente in samenwerking met marktpartijen via pilotprojecten stap voor stap de weg richting klimaatneutrale woningbouw was ingeslagen. “Nu liggen er plotseling ferme eisen op tafel terwijl over klimaatneutrale woningen en de rekening van de extra investeringen nog veel onduidelijkheden bestaan. Daarmee zet je de zaak onnodig op scherp.” ■

Niet meer alles of niets

Doorstromers verliezen bij verhuizing niet direct hun opgebouwde rechten en zij die willen gaan samenwonen mogen hun opgebouwde inschrijf- of woonduur bij elkaar optellen. De belangrijkste wijzigingen van het nieuwe convenant woonruimteverdeling beogen vooral de doorstroming te verbeteren. Verhuizen wordt minder een alles-of-niets beslissing.

Fred van der Molen

In 1994 legden zestien Noord-Hollandse gemeenten van de Stadsregio Amsterdam (toen nog ROA geheten) het fundament voor een gemeenschappelijke woningmarkt voor sociale huurwoningen. In 2001 ging WoningNet de lucht in. Ondanks deze lange geschiedenis blijkt het verlengen van het regionale convenant woonruimteverdeling telkens een moeizame missie. Alle gemeenten en corporaties onderschrijven de waarde van de regionale markt, maar zijn het grondig oneens over de details van de toewijzingsregels.

Maar men is er weer uit voor vier jaar. Sinds 1 september geldt het Convenant woonruimteverdeling Stadsregio Amsterdam 2008. Veel bleef hetzelfde, waaronder een flinke 'lokale beleidsruimte' die lokale politici de bewegingsvrijheid geeft leuke dingen te doen voor de eigen inwoners.

De belangrijkste wijzigingen hebben tot doel de doorstroming te bevorderen. Uit woonwensenonderzoeken komt stevast naar voren dat een flink percentage Amsterdammers wil verhuizen. Maar de praktijk leert dat het daar vaak niet van komt. De belangrijkste reden is natuurlijk de woning-schaarste. Veel woningen bouwen is dan ook de beste manier om de doorstroming te bevorderen. En ook het bestrijden van illegale onderhuur en leegstand helpt.

Maar deskundigen kijken ook al jaren zuinig naar de regels van de woonruimteverdeling. Die zou wachten belonen en bewegen straffen. De prijs van een verhuizing in de sociale huurmarkt was

namelijk altijd ontzettend hoog: alle opgebouwde woonduur is in één klap weg. De aangeboden woning moet wel het lot uit de loterij zijn. Steeds vaker accepteerden daarom de afgelopen jaren bijna alleen starters vrijkomende woningen.

Er zijn de laatste jaren door corporaties, huurdersorganisaties, ambtenaren en externe onderzoekers allerlei ideeën geopperd om het toewijzingssysteem zo aan te passen dat doorstroming eerder wordt aangemoedigd dan ontmoedigd. Twee daarvan hebben het nieuwe convenant gehaald.

Premie op verhuizen en samenwonen

De regeling Tijdelijk Behoud Woonduur moet van een verhuizing minder een alles-of-niets beslissing maken. De doorstromer behoudt na een verhuizing nog vijf jaar zijn opgebouwde woonduur. Die kan hij dus weer inzetten als de nieuwe burenlawaaiige etterbakken blijken te zijn. Deze regeling geldt met terugwerkende kracht voor degenen die de afgelopen vijf jaar zijn verhuisd. Steeds geldt dat na een verhuizing een lege woning moet worden opgeleverd.

Met de nieuwe regeling Samenvoegen Woonduur wordt tegemoetgekomen aan een prangende wens van partners die willen gaan samenwonen: ze kunnen voortaan hun opgebouwde woonduur bij elkaar optellen. De inkomens worden natuurlijk ook bij elkaar opgeteld. Uiteraard moeten beiden een woning achterlaten. Als startdatum voor woonduur geldt de ingangsdatum van het laatste huur- of koopcontract. Theoretisch mag je dus ook een koopwoning achterlaten, maar dat zal in de praktijk weinig voorkomen: de woning moet namelijk bij de toewijzing al verkocht zijn terwijl

de overdrachtsdatum ook niet langer dan zes maanden geleden mag zijn. Dat is lastig plannen.

Deze regeling voorkomt niet dat samenwonen een sprong in het diepe blijft. De partners moeten niet alleen hun oude woning leeg opleveren, maar zijn ook hun opgebouwde woonduur kwijt. Dat blijft, omdat beide nieuwe regelingen niet mogen worden gestapeld. Het is het een of het ander. Scheiden blijft dus bijna net zo problematisch als bij het vorige convenant. Daar staat tegenover dat het woonduurbeginsel vanaf nu wel is geïndividualiseerd. Samenwoners die zich allebei inschrijven bij WoningNet bouwen beide individueel woonduur op. ■

VOORBEELD TIJDELIJK BEHOUD WOONDUUR

Mia woont 23 jaar in haar huurwoning in Amsterdam-Zuid als zij verhuist naar een corporatiewoning in Zaanstad. Drie jaar later wil zij dichterbij haar kleinkinderen wonen en zoekt weer een woning in Zuid. Zij kan nu gebruik maken van de regeling Tijdelijk Behoud Woonduur en zoeken met 23 plus 3 is 26 jaar woonduur. Dat moet zelfs in Zuid lukken. De regeling geldt niet na woningruil of als Mia naar een vrije sector huurwoning was verhuisd.



VOORBEELD SAMEN-VOEGEN WOONDUUR

Janna woont al zes jaar in een corporatiewoning in Purmerend. Zij wil gaan samenwonen met Hassan, die acht jaar geleden een woning heeft gekocht in Diemen. Met hun opgetelde woonduur van veertien jaar kunnen zij nu zoeken naar een gezamenlijke huurwoning. Op het moment van toewijzing moet Janna het contract van haar huurwoning opzeggen en Hassan aantonen dat zijn koopwoning is verkocht. Zij starten weer met nul woonduur.



‘Marktgedreven nieuwbouw is vaak

De Amsterdamse Commissie voor Welstand en Monumenten is bezorgd over de kwaliteit van de stad. Niet dat het slecht gaat met Amsterdam, maar voorzitter Annemiek Rijckenberg wil meer aandacht voor de kwaliteit van de stedelijke structuur bij alle afzonderlijke plannen. Zij pleit voor een doordacht hoogbouwbeleid en meer kwaliteit bij de vernieuwing van Noord en de Westelijke Tuinsteden. “De marktgedreven nieuwbouw is vaak vlees noch vis. Die gaat voorbij aan de bestaande kwaliteit. Daar maak ik me echt zorgen over.”

Bert Pots

In het voorwoord bij het jongste jaarverslag van de welstandscommissie pleit je voor meer debat over de ambities van de stad en de gewenste kwaliteit. Waarom heeft de commissie zorgen over de kwaliteit van en de samenhang in de stad?

“Het is niet alleen een Amsterdams fenomeen. Landelijk gezien neemt de aandacht voor stedenbouw af, maar de kwaliteit van Amsterdam zit juist in zijn stedenbouw. De grachtengordel is een stedenbouwkundig monument. Dat geldt eveneens voor de gordel 20/40. Of voor het Oostelijk Havengebied. Ook over het ontwerp van IJburg wordt heel goed nagedacht. Hetzelfde geldt voor de ontwikkeling van de Noordelijke IJ-oever, maar bij de vernieuwing van de Westelijke Tuinsteden mis ik die doordachtheid. Aan de vooravond van de vernieuwingsoperatie zijn de sterktes en zwaktes geïnventariseerd. De parels zijn nauwkeurig in beeld gebracht, maar in de nieuwbouw speelt de bestaande stedenbouwkundige kwaliteit nauwelijks een rol. De vernieuwing is sterk marktgedreven. Neo-Jordanese bouwblokken zijn tegenwoordig in de mode, maar dergelijke gesloten bouwblokken passen helemaal niet bij de Westelijke Tuinsteden.”

Maar vernieuwing is daar toch hard nodig?

“De onvrede over de woningkwaliteit is wel terecht. Dat geldt ook voor de kritiek op de eenvormigheid. Maar de nieuwbouw is vervolgens heel vaak vlees noch vis. De nieuwe woningen zijn mooier en groter, maar bieden geen nieuwe oplossingen. Het is overigens niet overal kommer en kwel. Neem Osdorp. Daar ontstaat een nieuw soort vrolijkheid, bijvoorbeeld door de school van Liesbeth van der Pol. Maar ik mis de discussie over behoud van het karakteristieke. En de vernieuwing van de

woningtypologie is heel gering. In het buitenland wordt naar nieuwe woonoplossingen gezocht, maar bij ons is de creativiteit op dat terrein minimaal.”

Corporaties zijn wat dat betreft onvoldoende alert?

“Zij hebben aandacht voor de aantallen. Ze zijn bezig met de huidige bewoners en hun wensen. Over het programma wordt niet zoveel nagedacht. Terwijl juist zij het met bewoners over die vraag zouden kunnen hebben: hoe wil je wonen, maar bestaat het nog niet? Bijzondere oplossingen zijn niet alleen voorbehouden aan de bijzondere plekken in de stad waar de creatieve ondernemers zich ontplooiën.”

Speelt dat probleem vooral in de Westelijke Tuinsteden?

“We maken ons ook zorgen om Noord. De IJ-oever ondergaat een bijzondere transformatie, maar we moeten voorkomen dat alleen een gouden rand ontstaat. Dat het achterliggende stadsdeel een gebied wordt waar niemand wil komen. Er wordt heel veel gesloopt. Noord kan zich volgens ons ambitieuzer opstellen. De vernieuwing kan beter en feestelijker.”

Anders nog iets?

“We maken ons ook zorgen over het silhouet van de stad. Door het succes van Amsterdam is de druk op de stad heel groot. De markt speelt daar op in door overal waar men grond kan verwerven een zo groot mogelijk volume te realiseren. Ook corporaties doen daar aan mee. Op dat moment moet er wel een visie zijn op de vraag waar de

De Piramides in Westerpark. Een hoogteaccent kán een verrijking zijn, concludeert de welstandscommissie in zijn jaarverslag. Maar op veel plaatsen in Amsterdam is nu hoogbouw in ontwikkeling. Moet elk stadsdeel zijn eigen toegangspoort of ankerpunt krijgen? De Commissie voor Welstand en Monumenten pleit voor stedelijke regie op alle hoogbouwplannen.



vlees noch vis'

deelgemeenten hoogbouw willen realiseren. Waarverdichten en waar laten we dat liever achterwege; die vraag moet worden beantwoord. **Wilt u die verdichting vervolgens in dikke blokken? En kiest u voor concentratie op bepaalde plekken of voor een totale verhoging van de stad?**

Er wordt inmiddels aan een hoogbouwvisie gewerkt, maar dat is

Is het niet al te laat voor het silhouet van de stad?

“Niet helemaal, gelukkig. De bestaande hoogbouw in clusters in Zuidoost, aan de Amstel en aan de Zuidas en de voorgenomen bebouwing van het voormalige Shell-terrein geven een duidelijke oriëntatie. Maar we zouden het jammer vinden als we overal in

Het silhouet van de stad is een stadsdeeloverstijgend belang

nog geen verplichtend verhaal. En dat terwijl het silhouet van de stad een stadsdeeloverstijgend belang is, letterlijk en figuurlijk. Maar ik blijf altijd optimistisch. Toen ik drie jaar geleden bij de welstandscommissie begon, waren er tal van losse plannen voor de Wibautstraat. Samen met de Amsterdamse Raad voor de Stadsontwikkeling hebben we aandacht gevraagd voor de noodzaak tot samenhang op een zo stedelijke as. En nu komt er een plan voor de Wibaut-as. Het oude masterplan is weer van stal gehaald, er is een supervisor benoemd. Het bestuur doet iets met onze adviezen, dat is zeer positief.”

de stad losse hoogbouw krijgen. Elk stadsdeel een eigen poort. De stadsdelen spelen daarin wel een belangrijke rol. Niet op de laatste plaats vanwege alle plannen voor de bouw van nieuwe stadsdeelkantoren. Daar zal ik me niet over uitspreken, dat is aan de politiek. Maar er moet tussen de stadsdelen wel een gedeeld besef van kwaliteit ontstaan. Ieder stadsdeel is onderdeel van een groter geheel. Ze worden er ook beter van als de stad afleesbaar blijft. Het zou daarom goed zijn als aan de nieuwe structuurvisie - de toekomstschets voor de Amsterdam Metropool - een kwaliteitsverhaal wordt gekoppeld.”



ANNEMIEK RIJCKENBERG

De Utrechtse oud-wethouder Annemiek Rijckenberg (GroenLinks) is sinds drie jaar voorzitter van de welstandscommissie. Afgelopen zomer is zij benoemd voor een tweede periode. Voor haar politieke carrière was ze in Utrecht actief in het opbouwwerk. Juist toen ontwikkelde zij haar interesse voor stadsvernieuwing en stedenbouw. Daarnaast is zij onder meer lid van de VROM-raad en het college voor Stedelijke Innovatie van het Nicis Institute. De welstandscommissie opereert van oudsher in de luwte, maar wil een grotere rol gaan spelen in het openbare debat.

Moet Amsterdam nog ‘stedelijker’ worden?

“Gezien de kwaliteit van de voorzieningen en de aantrekkingskracht is Amsterdam het aan zijn

stand verplicht de stedelijkheid te versterken en te behouden. We moeten in dichte pakking blijven bouwen, anders wordt de stad afgesloten voor nieuwe groepen. Verdichting is ook nodig om een gebied als Waterland groen te houden. Tot op heden is dat een succesvolle strategie gebleken. Waar kun je zo snel vanuit het hart van de stad in zo’n mooi buitengebied zijn?”

Aan de andere kant maakt u zich grote zorgen over de vele sloopplannen?

“Zeker het afgelopen halfjaar zijn we met tal van sloopplannen in de bestaande stad geconfronteerd. In Oud-Zuid, Oud-West, Westerpark, Zeeburg en de Watergraafmeer. Soms bekruipt me het gevoel dat we veel te gemakkelijk voor sloop kiezen. Corporaties

ROB POST ... BEGRIJPT DE KRITIEK NIET

Rob Post, stadsdeelvoorzitter in Noord, is het met Annemiek Rijckenberg eens dat zijn stadsdeel ervoor moet waken dat Overhoeks de parel aan het IJ wordt en dat de daarachter gelegen stad onvoldoende aantrekkelijk is. “We houden daar ook absoluut rekening mee. Het ontbreekt ons zeker niet aan ambities. Neem het Albatros-gebouw in de Vogelbuurt. Een mooi ontwerp. De architect heeft gekozen voor bijzondere materialen. Beter kunnen we het niet maken. Wat bedoelt ze dan?”

Post verwijst verder naar Nieuwendam-Noord. Na sloop komt er volgens hem een prachtige nieuwe wijk terug waar de oude bewoners blij zijn met wat er aan betaalbare woningen wordt teruggebouwd. “We hebben op zo’n plek veel aandacht voor kwaliteit. Er wordt niet bekibeld. Ik begrijp de kritiek dan ook niet. Dat geldt ook voor de plekken waar nog veel gaat gebeuren. De nieuwbouwplannen voor De Banne kennen een hoog ambitieniveau. Of neem de ingrijpende vernieuwing van het Waterlandplein. De openbare ruimte mag er straks niet onderdoen voor de Zuidas, zo hebben we in de deelraad met elkaar afgesproken.”



gebruiken dan als argument: de woningen zijn te klein. Aan de andere kant zien we in de stad steeds meer één- of tweepersoonshuishoudens. Voor hen zijn die woningen nog perfect. Waarom moet het beleid voor de hele stad op de vermeende komst van gezinnen worden gebaseerd?

Transformatie in de bestaande stad is wat u betreft 'not done'?

"Als de politiek die transformatie wil, dan zullen wij positief adviseren over de inpassing. Die is heel vaak niet gemakkelijk. Nieuwbouw gaat bijvoorbeeld gepaard met de bouw van ondergrondse parkeergarages. Heel begrijpelijk en nuttig, maar die ingangspoorten passen niet in de bestaande straat en de daarvoor geformuleerde criteria. Het gaat ons vooral om bewuste keuzes vooraf. Denk na over de

ROLF STEENWINKEL ... KAN RIJCKENBERG NIET VOLGEN

Rolf Steenwinkel, wethouder in stadsdeel Westerpark, is evenmin bevreesd voor een gouden oeverrand. "Vijftien jaar geleden hebben we het misschien niet zo goed gedaan. Bij de bouw van de Silodam zijn we er niet in geslaagd een goede relatie te leggen met de achterliggende wijk. Bij de ontwikkeling van de Houthaven hebben we juist oog voor de Spaarndammerbuurt. Stedenbouwkundige Sjoerd Soeters heeft nadrukkelijk de opdracht meegekregen een goede verbinding tussen nieuw en oud te realiseren. Ook willen we de huidige verkeersbarrière wegnemen door de bouw van een lange verkeerstunnel onder de Tasmanstraat."

Ook kan hij Rijckenberg niet volgen als het gaat om het mogelijk verknoeien van oude wijken. "Wij zijn juist heel terughoudend als het gaat om sloop/nieuwbouw. De deelraad wil dat ook niet. Daar waar het wel gebeurt en bijvoorbeeld gebouwen met ondergrondse parkeervoorzieningen gestalte krijgen, besteden we veel aandacht aan de inpassing. Zo zijn we er in geslaagd de ingang van een parkeergarage mooi in de gevel van een voormalig winkelpand te plaatsen."

Aan de andere kant prijst Steenwinkel zich juist gelukkig met de sloop van enkele gebouwen uit de jaren tachtig. "Van die kronkelige gebouwen waar niemand vandaag nog gelukkig mee is, maken plaats voor gebouwen die beter passen. Daarmee versterken we juist het aanzien van de stad."



karakteristieke elementen. Wat is waardevol om te behouden? Wat moeten we versterken? We zien heel veel plannen langskomen in de negentiende-eeuwse wijken.

Die verandering gaat heel hard. Daarover moeten we met elkaar in debat treden, want de negentiende-eeuwse karakteristiek verandert onherroepelijk. ■

GERARD ANDERIESEN ... IS VERRAST

Ook Gerard Anderiesen, directeur van de nieuw gevormde corporatie Stadgenoot, is verrast over Rijckenbergs constatering dat oude wijken hun karakter dreigen te verliezen. "Na de klassieke stadsvernieuwing hebben we voor de negentiende-eeuwse gebieden en de gordel 20/40 toch veel meer gekozen voor behoud van het bestaande. Het is wel waar dat nieuwe parkeeroplossingen het oude beeld verstoren, maar dan is het zaak daarvoor goede oplossingen te bedenken. In zijn algemeenheid is dat een terechte oproep. Aan de andere kant is de vrees me te zwaar aangezet. In mijn beleving wordt er niet zoveel gesloopt. Die keuze wordt zeker niet makkelijk gemaakt. Zo gaat dat niet in Amsterdam. En bij nieuwe invullingen wordt toch echt gezocht naar een goede aansluiting op de oude stedenbouwkundige structuur."

De discussie dat bij de vernieuwing van naoorlogse wijken onvoldoende oog bestaat voor behoud van karakteristieke onderdelen speelt volgens Anderiesen al een hele tijd. De manier waarop Rijckenberg die aansnijdt, vindt hij niet zo gelukkig. "Sinds begin jaren negentig praten we over de vernieuwing van de Westelijke Tuinsteden.

Er is richting Parkstad gekozen voor verdichting. Op het moment dat er duizenden woningen extra moeten komen en oude woningen door grotere worden vervangen, dan is uitbreiding van het volume onvermijdelijk. Dan verandert het stedelijk milieu. Dat is handhaving van de oude open verkaveling niet mogelijk."

Uit de evaluatie van Parkstad is naar voren gekomen dat veelvuldig dezelfde oplossingen worden gekozen. Maar dat is volgens hem niet het gevolg van simpelweg aantallen halen. Of een gebrek aan nadenken. "Er is een kwaliteitsteam geweest. In de Westelijke Tuinsteden zijn supervisors actief. Vooraanstaande stedenbouwkundigen zijn bij de planvorming betrokken geweest."

Ook wijst Anderiesen op een gebrek aan consensus. "Het oordeel over de kwaliteit van de oorspronkelijke Westelijke Tuinsteden wisselt sterk. De Van Eesteren-believers staan tegenover de mensen die de Tuinsteden toch vooral saai vinden. Tot eensgezindheid zijn we nooit gekomen." Bovendien ziet hij een grote druk vanuit de gemeente. Juist daar speelt het streven naar maximale grondopbrengsten.



BIJLMERMEER®

waar Amsterdam verder gaat...

*Ga eens kijken in
de vernieuwde Bijlmer:*

- Van hoog naar laag*
- Van uniform naar divers*
- Van grijs naar kleurrijk*

Beducht voor nieuwe rol

In het bestuur van de Huurdersvereniging Amsterdam (HA) hebben zich in de zomerperiode flinke wijzigingen voorgedaan. Behalve dat Léon Vlasbloem de voorzittershamer overdroeg aan Frans Ligtvoet meldden zich ook enkele jongeren aan voor het polderwerk. Wat zien de nieuwkomers als de belangrijkste speerpunten in het post-Dekker-tijdperk, waarin de strijd over de huurprijzen is geluid? Er blijkt vooral ongerustheid te zijn over de kansen van starters en de rol van de corporaties.

Johan van der Tol

Frans Ligtvoet (57) was op jonge leeftijd al met huurdersbelangen bezig. Hij komt van de Oostelijke Eilanden en maakte als jongeling de verbeterde strijd om het 'bouwen voor de buurt' en de huuracties op Katteburg van dichtbij mee. "Waarschijnlijk is toen het vonkje al overgesprongen," aldus Ligtvoet. Eind jaren zeventig trad hij toe tot een groep die zich voornamelijk met leefbaarheid bezighield. Daarna hield hij zich enige tijd afzijdig, om enkele jaren geleden de zaak weer op te pakken, eerst in de bewonerscommissie, toen in Arcade, de huurderskoepel van de Key, en vervolgens in de HA.

De nieuwe voorman heeft er moeite mee om de drie belangrijkste kwesties te noemen waarop de HA zich volgens hem de komende tijd zou moeten toelagen. "Het zijn de leden die de agenda bepalen, en niet de voorzitter. Ik heb wel heel scherpe meningen, maar het gaat niet om mij maar om de belangen van de huurders."

"Maar we signaleren als HA wel tal van problemen," zo vervolgt Ligtvoet. En dat het rustig is aan het huurprijzfront wil hij niet zeggen; vanuit tal van hoeken wordt gepleit voor liberalisering van de huurmarkt. "Het CPB (mei 2008, jvdt) en directeur Henk Brouwer van De Nederlandsche Bank (Aedes Magazine, augustus 2008, jvdt) pleitten onlangs voor het loslaten van de huurtoeslag en de gereguleerde huurmarkt. In de pers en in de wandelgangen

merk je toch dat verhuurders druk bezig zijn om de liberalisering ingevoerd te krijgen, maar dan onder een andere titel. Dat baart mij zorgen. Er wordt vooral naar de centen gekeken en niet naar wat de kerntaak hoort te zijn van de corporaties. Die profileren zich steeds meer als commerciële organisaties. Als Rochdale bouwt in Spanje en als Woonbron in Rotterdam voor tientallen miljoenen een schip verbouwt, dan zeg ik: prachtig initiatief, maar niet voor een corporatie."

Ook twee andere nieuwe bestuursleden, Mohib Abrari en Merijn Oudenampsen, zijn beducht voor de nieuwe rol van de corporaties. Oudenampsen: "Er is een enorm gebrek aan transparantie. Het zijn geen gemeenten die vergaderverslagen op internet zetten, en hun bestuurders kunnen niet na vier

dat bewoners in geval van sloop de ruimte krijgen zich echt te verbeteren. "Maar in de praktijk constateer je toch vaak dat de verhuurder de grenzen van deze afspraken opzoekt. En dan druk ik me nog diplomatiek uit," aldus Ligtvoet.

De jongste aanwinst van het HA-bestuur, de 25-jarige Abrari, kan hierover meepraten. Hij werd als aspirant-bestuurslid gevraagd nadat hij was opgevangen in de Reimerswaalbuurt, waar hij samen met anderen een buurtplatform oprichtte en "flink kabaal heeft gemaakt". Aanleiding waren de sloopplannen voor het blok van zijn ouders. "Met de communicatie was van alles mis en er was geen passende vervangende woonruimte in de buurt. We hebben een advocaat in de arm genomen en de stadsdeelwethouder

'In de praktijk zoeken verhuurders de grenzen van de afspraken op'

jaar worden weggestemd, terwijl ze wel steeds meer taken voor zorg, leefbaarheid en het verloop van de herstructurering krijgen. Zo voeren ze in vernieuwingsgebieden bewonersonderzoeken uit met de vraag: zou u een andere woning willen hebben? Nou, dat willen de meesten wel. Maar dan blijkt achteraf dat ze daarmee ongewild hebben ingestemd met de sloop van hun huidige woning."

Kaderafspraken

Ligtvoet beaamt dat er nog veel misgaat bij de naleving van de Kaderafspraken sloop en woningverbetering, die onderdeel zijn van de Beleidsovereenkomst. Ze behelzen de procedures rond sloop en renovatie, en de rechten van stadsvernieuwingsurgente. Er is onder meer in vastgelegd

en andere politici benaderd. We werden uiteindelijk serieus genomen en kregen het voor elkaar dat enkele woningen aan de verkoop werden onttrokken."

Voor Abrari is het belangrijk dat van tijd tot tijd wordt onderzocht of het Vogelaargeld geen weggegooid geld is. "Je ziet nu al dat je stadsnomaden krijgt, die van vernieuwingsgebied naar vernieuwingsgebied gaan, en dat problemen zich verplaatsen naar naastliggende wijken, zonder dat de bewoners er echt op vooruit zijn gegaan. Zo ontstaan nieuwe probleemwijken. Er zou ook veel meer in de mensen zelf, in onderwijs en brede scholen moeten worden geïnvesteerd. De HA moet de komende jaren goed kijken hoe het Vogelaargeld wordt verdeeld. Bewoners moeten er zeggenschap

DE HA. ZO ZIT HET

De tien jaar geleden opgerichte Huurdersvereniging Amsterdam (HA) telt in totaal twaalf (aspirant-)bestuursleden. Ze overlegt op regelmatige basis met de gemeente, stadsdelen, corporaties, particuliere verhuurders, makelaars, huurdersverenigingen uit de regio, uit de drie andere grote steden en met de Woonbond. Ze komt daarbij op voor de belangen van alle huurders, namens een waaier van Amsterdamse huurdersorganisaties, zoals de huurderskoepels en wijk- en buurtgebonden huurdersverenigingen. Het nieuwe bestuur bestaat uit voorzitter Frans Ligtvoet, penningmeester John Sedney, secretaris Bert Dörsch, de bestuursleden Cees Witte, Frank Witzten, Fred van der Vlist, Ivan Nibte, Dagmar Letanche, Liesbeth Bolier, en Merijn Oudenampse. De aspirantleden Mohib Abrari en Laïla Abid treden na verkiezing in december officieel toe. De zittingstermijn is drie jaar; herverkiezing is mogelijk.

corporaties

over hebben, zodat de veranderingen van onderop en niet van bovenaf worden doorgevoerd,” aldus bouwkundig ingenieur en planologiestudent Abrari.

Ligtvoet en Abrari noemen als belangrijke aandachtsgroepen de starters, die pas na een wachttijd van ruim zes jaar in Amsterdam aan een fatsoenlijke woning kunnen komen. Ligtvoet: “In de stadsvernieuwingsgebieden staan woningen die zeer geschikt zijn om starters te huisvesten. Waarom moet alles gesloopt worden en moeten we plannen die acht jaar geleden zijn gemaakt blind doorvoeren. De HA is voor een herbeoordeling van die sloop.”

Oudenampsen ergert zich eraan dat de kwalitatieve woningnood naar de achtergrond is verdwenen. “Het wordt vooral gezien als een probleem voor middengroepen die hier geen woning kunnen krijgen, en voor studenten. Het idee bestaat dat het overgrote deel van de Amsterdamse jongeren een hogere opleiding volgt en daarna genoeg geld verdient om een huis te kopen. Dus zijn er geen huurwoningen voor hen nodig. Dat is natuurlijk niet zo. Een groot deel van de jongeren in Amsterdam is hier opgegroeid, en de meesten daarvan doen of hebben vmbo.”

Een paar jaar geleden schreven we in NUL20 dat de formele huurdersvertegenwoordiging vooral een zaak voor grijze, blanke mannen was geworden, maar nu blijkt het HA-bestuur toch weer een impuls vanuit de jeugd en de nieuwe Nederlanders te krijgen. Ligtvoet heeft er alle vertrouwen in dat jongeren, ook vanuit de migrantenhoek, zich zullen aandienen. “Daarvoor hebben we de bestuurdersbank op onze site ontwikkeld, met informatie voor belangstellenden. En we hebben nu ook een allochtone vrouw als

aspirant-bestuurslid.” Maar het bestuurswerk kost veel tijd, erkent vutter Ligtvoet, en veel jongeren hebben die door studie en carrière niet. “Ik zelf ben er zeker een paar uur per dag mee bezig.”

Oppositie

Wetenschappelijk onderzoeker Oudenampsen, pas afgestudeerd als socioloog, ziet het aloude verenigingswerk onder druk staan. In de internetwerkgroep van de HA zal hij zoeken naar nieuwe manieren om huurders te bereiken. “Meer met campagnes zoals in de Dekker-tijd. Misschien oppervlakkiger, maar wel met inhoud.”

Het mobiliseren van de achterban zou onder meer nodig kunnen zijn om corporaties tot meer nieuwbouw aan te sporen. Ligtvoet: “De productieafspraken van Bouwen aan de Stad worden bij lange na niet bereikt. Kennelijk waren de afspraken tussen gemeente en corporaties niet reëel, en niemand van de professionals roept volmondig: we moeten bouwen, bouwen, bouwen. Wij zijn de vertegenwoordigers van de grootste stakeholders in de corporaties en kunnen via onze achterban druk uitoefenen.”

Volgens Oudenampsen wordt het voor de Huurdersvereniging op termijn noodzakelijk om niet alleen te onderhandelen, maar ook om oppositie te organiseren. “De HA is met name opgezet om te onderhandelen over bezuinigingen op de sociale huisvesting en houdt in haar strategie rekening met een vermindering van het aantal sociale huurwoningen. Ze heeft grote expertise opgebouwd in het onderhandelen. Maar als je de woonvisie leest, gaan we af op een halvering van de sociale huisvesting in 2020. Dan rest er weinig om over te onderhandelen.” ■



Voorzitter Frans Ligtvoet: In de wandelgangen merk je dat verhuurders druk bezig zijn om de liberalisering toch ingevoerd te krijgen, maar dan onder een andere titel.



Merijn Oudenampsen: “Er is een enorm gebrek aan transparantie bij de corporaties.



Mohib Abrari: “Belangrijk dat wordt gevolgd dat het Vogelaargeld niet wordt weggegooid.”

Maatschappelijk ondernemen

Woningcorporaties gaan steeds verder in het vervullen van maatschappelijke taken. Zo is Ymere een aantal werkgelegenheidsprojecten gestart die veel verder gaan dan de 'core business'. De corporatie opende een modeatelier in West en participeert in een bed and breakfast in Noord. Dan blijft De Key dichter bij huis met de Cont1rfabriek.

Janna van Veen

Corporaties investeren niet langer alleen in stenen, maar ook steeds meer in maatschappelijke taken in woonwijken waar ze bezit hebben. Ging het in eerste instantie vooral om de aanpak van fysieke verloederende, leefbaarheid en overlast,

nu bekommeren corporaties zich ook om de economische status van bewoners. De voorbeelden zijn ook in Amsterdam al legio. Met onder meer werkgelegenheidsprojecten wordt geprobeerd huurders uit hun achterstandpositie te halen. En niet onbelangrijk: met dergelijke initiatieven hopen de corporaties ook een bijdrage te leveren aan de sociale samenhang in buurten. Daarbij gaat het niet om een bijdrage van enkele duizenden euro's aan een buurtfeest. Ymere

investeerde tot dusver al 650.000 euro in het Modeatelier Pal West. Tijdens twee edities werd een aantal maanden door jongeren gewerkt aan modeontwerpen. Direct gevolg is de start van een modeacademie bij het ROC in september. Aan Eric van Kaam, regiodirecteur Oost van Ymere en portefeuillehouder Leefbaarheid, de vraag wat dit initiatief voor meerwaarde heeft voor de corporatie.

Van Kaam: "Het gaat hierbij voornamelijk om het creëren van

LEREN SCHILDEREN EN TIMMEREN IN DE CONT1NERFABRIEK

Bijna een half jaar geleden opende De Key de Cont1nerfabriek aan de Cruquiusweg. Onder begeleiding van leermeesters uit de bouw doen jongeren in de fabriek ervaring op met bijvoorbeeld schilder- en timmerwerk. Afgedankte zeecontainers worden in de fabriek geschikt gemaakt voor onder meer studentenhuysvesting.

In de enorme hal van 1300 m2 aan het einde van de Cruquiusweg in Zeeburg staan tientallen containers die in verschillende stadia van afbouw verkeren. Ze zijn bestemd voor een zeecontainerdorp dat verrijst

in het Bergwijckpark in Diemen.

Daar komen niet alleen studenten te wonen, maar ook Polen die met een tijdelijk arbeidscontract in Nederland werken. Eerder verzezen er al zeecontainerdorpen voor tijdelijke bewoning voor studenten aan de Wenckebachweg. En ook het tweedekans-project Skaeve Huse in de Houthavens bestaat uit containerwoningen.

De fabriek maakt deel uit van het nieuwe bedrijfsonderdeel Maatschappelijke Ontwikkeling. Jaarlijks doen ongeveer 45 jongeren met een

leerachterstand uit het praktijkonderwijs ervaring op in de Cont1nerfabriek onder leiding van vakmensen uit de bouw. Door dit leer/werkproject maken de jongeren meer kans op een vervolgopleiding en/of werk. Bovendien hoopt De Key dat met dit soort projecten op den duur het nijpende tekort aan technisch personeel enigszins kan worden ingedamd.

De leerlingen die stage lopen in de Cont1nerfabriek zijn tussen de vijftien en de achttien jaar. Cyranó (17) is de stage prima bevallen. "Ik heb heel veel geleerd in een half jaar tijd. Ik wist altijd al dat ik timmerman wilde worden, maar hier kun je eerst nog andere onderdelen uitproberen voor je een definitieve beslissing neemt over een vervolgopleiding. Schilderen is ook leuk, maar ik werk toch het liefst met hout."

De containers werden eerst kant en klaar uit China gehaald. Met de komst van de containerfabriek houdt De Key de productie in eigen beheer. De Key koopt de tweedehands containers in het Westelijk Havengebied. Binnen een paar weken worden de kale zeecontainers geschilderd, geïsoleerd, met hout bekleed en voorzien van een keukentje, douche, toilet en verwarming. Het streven is om vijf containers per week te produceren. De jongeren werken aan bijna alle onderdelen mee, behalve aan de elektrische bedrading, die door een gecertificeerde elektromonteur wordt aangelegd. De containerfabriek is niet alleen een goede leer/werkplek voor jongeren die anders misschien buiten de boot vallen. De leermeesters zijn langdurig werklozen uit de bouw die een opleiding volgden via reïntegratiebedrijf Pantar. De containerfabriek biedt hun werkgelegenheid.



werkgelegenheid voor jongeren. Er wordt een naaiatelier gestart waar de jongeren van de ROC-op-leiding praktijkervaring kunnen opdoen. En die ateliers worden gerund door vrouwen uit de buurt die vaak in illegale naaiateliers werkten maar nu kans krijgen op een reguliere baan.”

Ymere heeft inmiddels verschillende private partijen (zoals de ING) warm gekregen om te participeren in het project. En een ondernemer uit Spakenburg leverde bijvoorbeeld overtollige machines

voor het naaiatelier. Van Kaam: “Die private partijen zien dat puur als investering, maar het belangrijkste voordeel is dat het de continuïteit van dit soort projecten garandeert. En dat is heel belangrijk om blijvend positief effect te sorteren in Amsterdam-West, waar Ymere veel bezit heeft. Een project als dit zet dit deel van

de stad bovendien weer wat positiever op de kaart.”

Bed & Brek

Ymere is ook betrokken bij de ontwikkeling van ‘Bed & Brek in de Van der Pek’, een kunstproject waarvoor leeggekomen woningen beschikbaar zijn gesteld die op termijn gerenoveerd gaan worden.

In de woningen zijn een bed and breakfast gevestigd die gerund wordt door langdurig werklozen onder auspiciën van BSN Werkervaringsbedrijf. Behalve door het werkgelegenheidsaspect is de Bed & Brek volgens Rob van Oostveen, regiodirecteur Noord van Ymere, ook heel belangrijk door de betrokkenheid van buurtbewoners. Van Oostveen: “Het is een zoektocht van de corporatie naar nieuwe vormen van participatie. Niet alleen met bewoners, maar in dit geval ook met kunstenaars uit

Corporaties bekommeren zich nu ook al om de economische status van bewoners

LAKENS VERSCHONEN IN ‘BED & BREK IN DE VAN DER PEK’

Bed & Brek in de Van der Pek begon als artistieke zoektocht naar het ‘Noordgevoel’ van kunstenaars Nynke Deinema en Caroline de Roy. Ymere haakte in op het succesvolle project door nog eens vier woningen in de Van der Pekbuurt in Amsterdam-Noord beschikbaar te stellen, waarvan er drie worden verhuurd op basis van bed and breakfast. De vierde woning dient als receptie. De exploitatie is in handen van BSN Werkervaringsbedrijf.

Deinema en De Roy wilden het Noordgevoel vastleggen met het oog op de toekomstige veranderingen in het stadsdeel door renovatie en sloop, de nieuwbouw van Overhoeks en de komst van de Noord/Zuidlijn. Zij richtten een huisje in de Anemoonstraat in met spullen van mensen uit de buurt. De Noordelingen werden bovendien in hun woning gefilmd waarbij zij hun Noordgevoel onder woorden brachten. Die video-opnamen maken deel uit van het kunstwerk. In het huisje in de Anemoonstraat bestond ook al de mogelijkheid tot overnachting. De gasten konden bij buurtbewoners ‘eten wat de pot schaft’.

Ymere heeft het project aangekocht en nog vier andere woningen beschikbaar gesteld die leegstonden in afwachting van renovatie. Een woning dient als receptie en de andere drie zijn door Deinema en De Roy ingericht volgens verschillende thema’s. Zo is er het Sterrenhuisje waar de gasten worden omringd met foto’s, brieven en video-opnamen van lokale artiesten en bekende Nederlanders die in Noord hebben gewoond of nog wonen. Verder is er het Natuurhuisje met daarin meubels gemaakt van boomstammen, kunstgras op het aanrecht en een verzameling insecten aan de muur, in Noord verzameld door een amateurbioloog. Het huisje van

de Culturen is ingericht met een bonte verzameling voorwerpen uit verschillende culturen en religies. Doelstelling BSN Werkervaringsbedrijf is mensen te begeleiden naar de arbeidsmarkt, in dit geval een baan in de horeca. Er wordt samengewerkt met het DWI en CWI. Aart Sipman begeleidt de werklozen in de Bed & Brek. “Het werk dat de mensen hier doen is heel divers. Van het ontbijtbuffet klaarmaken en de bedden verschonen tot het aannemen van reserveringen in de receptie en het beheren van de voorraad. Het werkervaringstraject duurt zes tot veertien maanden.”

Volgens Sipman is er volop belangstelling voor de overnachtingen in de huisjes. “Het werkervaringsproject komt pas na de vakantie goed

op gang. Nu moeten we met maar een paar mensen de handen uit de mouwen steken want we zijn steeds volgeboekt.”

De gasten komen volgens Sipman van over de hele wereld. “Maar je moet als gast wel een beetje avontuurlijk zijn. In het Natuurhuisje zijn bijvoorbeeld geen comfortabele meubelen. Maar de meeste gasten slapen en ontbijten er alleen maar.” Bed & Brek in de Van der Pek is overigens niet alleen een werkervaringsproject. Volgens Deinema en De Roy is het ook ‘de kortste Artist in Residence van de wereld’. Kunstenaars, schrijvers en muzikanten worden uitgenodigd een week in een van de huisjes te verblijven en er een kunstwerk achter te laten, geïnspireerd op het Noordgevoel.





WE ZITTEEN ALLEMAAL OM 0800 IN
WERKKLEDING AAN TAFEL.
MUZIEK EN TELEFOON ALLEEN AAN IN DE
PAUZE
WE GAAN RESPECTVOL MET ELKAAR
EN DE MATERIALEN OM
JE Blijft BIJ DE AANGeweZEN LEER-
MEESTER.
WE HOUDEN DE KANTINE EN DE WERKPLEK
SCHOON EN NETJES
VOOR JE NAAR HUIS GAFT LEVER JE HET
GEREEDSCHAP IN, RUIM JE DE WERK-
PLEK OP EN GROET JE DE COLLEGA



De containerfabriek

Onder begeleiding van leermeesters van Pantar wordt aan jongeren tussen de 15 en 18 jaar een kans op werkervaring geboden zodat ze later gemakkelijker aansluiting vinden op de reguliere arbeidsmarkt. Op jaarbasis werken er circa 45 leerlingen aan de containers. De leerlingen werken minimaal twee dagen per week in de fabriek met een duur van maximaal zes maanden. Per jaar worden circa 200 containers woonklaar gemaakt.



Noord. De Van der Pekbuurt wordt binnenkort grondig gerenoveerd. Tijdens zo'n ingrijpend proces is het belangrijk dat zowel de oude als de nieuwe bewoners meer betrokken raken bij hun buurt. Met een project als dit versterk je die betrokkenheid. Dat heeft het eerste project 'Op zoek naar het Noordgevoel' van twee kunstenaars duidelijk bewezen." Eventuele winst van de bed and breakfast wordt gebruikt voor nieuwe projecten in de buurt (zie kadertekst).

De Key blijft wat dichterbij de 'core-business' met de start van de Containerfabriek, een leer/werkproject voor jongeren met een leerachterstand. Het project biedt bovendien werkgelegenheid voor bouwvakkers via reïntegratiebedrijf Pantar. Maar het dient ook een ander niet onbelangrijk doel: De Key houdt de productie van tijdelijke woonruimte in de vorm van omgebouwde zeecontainers in eigen beheer. Tot dusver werden de studentencon-

tainers in China gebouwd (zie kadertekst).

Volgens Albert Scheven, directeur maatschappelijke ontwikkeling van De Key heeft het project indirect een positieve invloed op buurten waar de corporatie bezit heeft. "De jongeren komen uit heel Amsterdam en op termijn zullen projecten als dit hun vruchten afwerpen. Door hier stage te lopen krijgen de jongeren meer kans op een vervolgopleiding en werk." De Key participeert ook in andere, ge-

lijksoortige projecten. Zo worden via het ROC leerlingen ingezet bij het opknappen van mutatiewoningen.

Overigens zijn niet alleen De Key en Ymere actief op het gebied van werkgelegenheidsprojecten. Op IJburg is de Alliantie bijvoorbeeld sociaal restaurant De Dageraad gestart. Ook dit is een leer/werkproject waar jongeren zonder diploma's onder begeleiding praktijkervaring kunnen opdoen in de horeca. ■

JONGE MENSEN OP WEG NAAR DE CATWALK VIA PAL WEST MODEATELIER

Het idee voor het Pal West Modeatelier kwam van Young Designers & Industry (YD+I). Al in de beginfase, medio 2005, besloot Ymere te participeren in het project. Sinds die tijd zijn er twee edities van het modeatelier geweest waarbij in totaal ongeveer zeventig jongeren een eindproduct afleverden. Het project krijgt een vervolg in de vorm van een modeacademie bij het ROC en een productiebedrijfje.

Peik Suyling, kunstenaar, ontwerper en docent bij YD+I bedacht samen met collega Dennis Lohuis het concept voor Pal West Modeatelier. "We wilden kijken hoe we door middel van creatieve processen konden bijdragen aan de ontwikkeling van Nieuw West. Samen met kunstenaars en ontwerpers van verschillende disciplines zijn we het modeatelier gestart."

Volgens Suyling was het niet moeilijk jongeren enthousiast te maken voor het project. "We hebben onder meer via scholen naar jongeren tussen pakweg de vijftien en de zeventien jaar gezocht die geïnteresseerd waren. Ze hoefden geen aantoonbaar talent te hebben voor modeontwerpen, maar het verbaasde ons dat er zoveel talent tussen zat."

Tijdens de twee edities werkten tien professionals uit de mode, de grafische industrie, maar bijvoorbeeld ook filmers en fotografen met gemiddeld 35 jongeren samen aan een eindconcept. Dit resulteerde na vijf maanden in een aantal zeer drukbezochte modeshows van zelf ontworpen en geproduceerde kleding en de uitgave van een magazine waarin de ontwerpen getoond werden. Suyling is zeer tevreden over de resultaten tot nu toe. "Het is verbazingwekkend als je ziet hoe die jongeren en hun talent zich gedurende het proces

ontwikkelen. En niet alleen op het gebied van mode.

Een van de deelnemers bleek bijvoorbeeld een geboren presentator en een andere een talentvol filmmaker. Wat je die jongeren met name biedt is meer inzicht in hun toekomst. Of dat nou over werk gaat of een opleiding. Opvallend was ook dat er niemand uitviel. Ze waren allemaal zeer gemotiveerd."

Uit dit alles komt nu een modeacademie bij het ROC en een professioneel naaiatelier voort. Suyling: "Het ROC was al partner in het atelier en zeer geïnteresseerd, omdat het hier een leerproces betreft buiten het reguliere leersysteem om. Op

de academie wordt de nadruk niet alleen gelegd op creativiteit maar ook op ondernemen. En het naaiatelier wordt niet alleen een praktijkplaats, maar ook een belangrijk productiebedrijf voor jonge ontwerpers die kleinschalig willen produceren. Daar ontbreekt het aan in Amsterdam."

YD+I heeft ook plannen liggen voor een woonatelier, op dezelfde leest geschoeid als het modeatelier, maar dan gericht op (binnenhuis-)architectuur. Ook hiervoor wordt samenwerking gezocht met Ymere en met bouwbedrijven. Het idee is om vier woningen helemaal te strippen en door de jongeren opnieuw af te laten bouwen en in te richten.



Op zoek naar het Noordgevoel



Bed & Brek in de Van der Pek

Bij 'Bed & Brek in de Van der Pek' kunnen bezoekers slapen in huisjes die Nynke Deinema en Caroline de Roy hebben omgegeven in hun 'Zoektocht naar het Noordgevoel', een kunstproject. Elk huisje ademt een eigen sfeer, thema en karakter. Elke woning heeft een eigen badkamer, ingang en tuin. De bed and breakfast voorziening is een werkgelegenheidsproject.



'We houden van onze stad'



Stadgenoot is de nieuwe woningbouwvereniging van Amsterdam, ontstaan uit de fusie tussen de AWV en Het Oosten. Wij hebben onze krachten gebundeld om ons nog beter in te zetten voor de kwaliteit van wonen en werken. Bijvoorbeeld door in te spelen op individuele woonwensen en te zorgen voor goede voorzieningen. We zoeken daarbij altijd de samenwerking met onze professionele partners. Met elkaar maken we van Amsterdam een stad om van te houden.

www.stadgenoot.nl

Stadgenoot
bouwt
verhuurt
verkoopt
onderhoudt
ondersteunt

Stadgenoot

Verzet tegen sloop/nieuwbouw in oude wijken blijft hardnekkig

Corporaties sceptisch over krakers-al

Het is een understatement: krakers en woningcorporaties hebben geen gemakkelijke relatie. Enkele maanden geleden stond het veronderstelde gewelddadige karakter van de kraakbeweging in het nieuws centraal, maar vaker gaat de strijd over het winnen van sympathie in de buurt en verschillende opvattingen over de toekomst van de stad. Regelmatig worden corporaties geconfronteerd met alternatieve plannen. Die halen het zelden.

Joost Zonneveld

Architect Hein de Haan is betrokken geweest bij een alternatief plan voor enkele gekraakte panden in de Derde Oosterparkstraat. “Eigenlijk was er nog geen plan. We wilden een haalbaarheidsstudie laten doen om de panden te behouden en een alternatief te bieden voor de sloop/nieuwbouwplannen van Ymere.” De Haan denkt dat de negentiende-eeuwse panden bijna allemaal gered hadden kunnen worden als stadsdeel Oost/Watergraafsmeer budget voor de studie had toegekend en Ymere serieus naar een alternatief had willen kijken. De architect wordt vaker gevraagd om alternatieven aan te dragen voor sloopplannen. “Van de acht veldslagen, winnen we er misschien één.”

Eric van Kaam, regiodirecteur Ymere Wonen Oost, benadrukt dat bij zijn corporatie behoud en herstel uitgangspunt is. “Maar soms zijn panden zoals in de Derde Oosterparkstraat zo slecht

dat sloop de enige reële optie is en bovendien biedt het de kans woningen aan de buurt toe te voegen die er nu niet zijn. Voor ouderewoningen bijvoorbeeld heb je een lift nodig. Dat lukt simpelweg niet in negentiende-eeuwse panden.” Bovendien benadrukt hij dat een deel van de nieuwe woningen voor de sociale huursector behouden blijft en dat Ymere na gesprekken met betrokkenen dat aandeel heeft uitgebreid. “Maar duurdere huur en koop is ook nodig, want

gewin en bouwt de stad alleen nog voor de middeninkomens.

Van Kaam: “Ik krijg vaak te horen: jullie laten de boel verloederen om er vervolgens veel geld aan te verdienen en de bewoners weg te pesten.” De regiodirecteur vindt dat onterecht. “Ik heb regelmatig tegen krakers gezegd: ‘Wij hebben hetzelfde uitgangspunt. Ook wij willen leefbare en goede buurten, wij zijn geen speculanten.’” Wederzijds wantrouwen overheerst. Zo neemt Van Kaam op zijn beurt

Opmerkelijk: krakers maken alternatief plan mét projectontwikkelaar

de mensen die daar gaan wonen dragen bij aan de buurteconomie. Het succes van bijvoorbeeld de Pijp is aan die mensen te danken.”

Behoud sociale woningbouw
Toch is het verschil van inzicht over de toekomst van de stad tekenend voor de verhoudingen. Krakers claimen voor behoud van sociale woningbouw te strijden in een tijdsgewricht waarin verkoop van dergelijke woningen beleid is geworden. Volgens hen komen mensen met lage inkomens in de verdrukking, zijn woningcorporaties alleen maar uit op financieel

de alternatieve plannen van de bewonersvereniging niet erg serieus. “De oude kraakbeweging was veel idealistischer. Alternatieve plannen zie ik tegenwoordig toch vooral als een politiek statement waarbij goodwill in de buurt wordt gezocht als legitimatie van het eigen belang.”

Volgens kraakster Sofie uit het Verbindingsblok in de Pijp klopt dat en is daar ook niks mis mee. “We hebben nu een serieus alternatief voor de panden die we gekraakt hebben. Daarvoor proberen we bij het stadsdeel, maar ook in de buurt steun te krijgen. Op die manier willen we eigenaar Eigen

In de kamer circuleert een initiatiefwet om kraken volledig te verbieden. Wethouder Herrema is geen voorstander van aanscherping van de huidige regels. De Huurdersvereniging Amsterdam heeft begin september het initiatief genomen ‘voor een brede hoofdstedelijke dialoog over kraken en leegstand.’



Gekraakte panden aan Derde Oosterparkstraat

Haard onder druk zetten om ze te verkopen aan een ontwikkelaar die de helft van de sociale woningen wil behouden.”

Verbindingsblok

Net als in de Derde Oosterparkstraat is de toekomst van de panden in de Verbindingsstraat in de Pijp een slepende kwestie. Eigen Haard kondigde tien jaar geleden aan dat ze tegen de grond zouden gaan, maar dat werd keer op keer uitgesteld. Intussen verloederden de panden en werden ze gekraakt. Voor Herre de Vries van de Huurdersvereniging, is dat ook een reden waarom de stadsdeelraad geneigd zal zijn om maar in te stemmen met de sloop/nieuwbouwplannen van Eigen Haard. “Ze zijn al lang blij dat er iets gebeurt, maar het zou jammer zijn, want het alternatief verdient een serieuze kans.”

De projectleider van Eigen Haard laat weten dat ook voor zijn corporatie behoud en herstel doorgaans uitgangspunt is. Maar na onderzoek bleek dat de panden daarvoor te erg verzaakt zijn. “We bouwen op die locatie koopwoningen terug, maar in de Rustenburger- en Kuiperstraat komen wel sociale huurwoningen. Op die manier komen we toch op de politiek acceptabele dertig procent uit.”



De krakers raakten in het voorjaar op de stoep voor hun buurtcafé Eigenaardig met ontwikkelaar Lenny Balkissoon in gesprek over de toekomst van de panden. Balkissoon had zich als buurtbewoner al langere tijd geërgerd aan de staat van de woningen en maakte met de krakers een alternatief plan. Het uitgangspunt daarvan is: behoud en herstel, waarbij de helft van de woningen in de verkoop gaat en de andere helft als sociale woningen behouden blijft. Balkissoon is bereid daar miljoenen in te steken, maar Eigen Haard wil het blok nu niet meer van de hand doen. De projectleider: “Ze zijn te laat want onze plannen liggen al klaar. Als de ontwikkelaar eerder naar ons toe was gekomen, dan hadden we een andere situatie gehad. Maar nu zit er zoveel tijd en geld in de voorbereiding dat we dit prachtige project gewoon willen doorzetten.” Bovendien wijst hij erop dat de verkoop van de woningen in de Verbindingsstraat nodig is om onder meer nieuwe sociale

woningbouw even verderop te kunnen financieren.

Geen gesprekspartner

Eigen Haard schreef in een reactie op het plan van de krakers en Balkissoon dat “deze groepering geen gesprekspartner is van ons”. Meer principieel vindt de woningcorporatie dat de krakers er niet kunnen blijven wonen als een deel van de sociale woningbouw behouden zou blijven. De projectleider: “Duizenden mensen staan op een wachtlijst en dan zouden deze krakers ineens voorrang krijgen? Dat is een vrijbrief om toch vooral te gaan kraken en zo een woning af te dwingen.”

Volgens De Vries is dat een kromme redenering. “Als de nieuwbouwwoningen in de verkoop gaan, dan zijn ze sowieso verloren voor de sociale huursector. Het argument van Eigen Haard gaat daarom niet op.” Hein de Haan vindt dat juist de lange Amsterdamse geschiedenis van kraken gezorgd heeft voor gemengde wijken met een veelheid aan voorzieningen. “Kijk maar

naar het bekende voorbeeld van de grachtengordel. Juist omdat daar gekraakt is, heb je daar ook kunstenaars en buurtvoorzieningen. Het belang daarvan voor de stad is veel groter dan het individuele belang dat iemand misschien voordringt bij het verkrijgen van een woning. De stad heeft creativiteit nodig. Bovendien ging kraken altijd over behoud of uitbreiding van het aandeel sociale huurwoningen.”

Volgens De Haan gaat er nu nog veel mis met het organiseren van alternatieven. “Het ontbreekt vaak aan een goede strategie, omdat verschillende partijen elkaar niet kennen en de timing niet goed is. De belangrijkste beslissingen zijn vaak al genomen.” Alternatieve plannen van krakers, al dan niet gecombineerd met projectontwikkelaars, komen nog niet heel vaak voor. Erik de Vlieger was in de jaren negentig een van de eersten, een uitzondering.

Van Kaam sluit alternatieve plannen niet principieel uit. Soms kunnen die goed uitpakken, vindt hij. De Berlageblokken in de Indische Buurt bijvoorbeeld stonden jarenlang op de sloopleist maar na een succesvolle lobby om van de gebouwen een rijksmonument te maken, werd Ymere genooddaakt om de plannen aan te passen, de panden te behouden en er studentenwoningen van te maken. Van Kaam: “Daar zijn we nu tevreden mee want studenten zorgen voor de noodzakelijke levendigheid. En het laat ook zien dat we ervoor moeten waken dat wij als corporatie arrogant worden. Daarom moeten we met andere partijen in de stad blijven praten en samen met betrokkenen in een vroeg stadium plannen maken. Ook met krakers, want ook al zijn we het vaak niet eens, een ding moet ik ze meegeven: ze zijn wel erg betrokken bij de stad.” ■



De leeskamer



Eerste Jaarboek Nieuw West

Op 11 januari 2008 werd eindelijk de Parkstaddeal ondertekend. Dat betekent dat de corporaties die in de Westelijke Tuinsteden actief zijn - De Alliantie, Far West, Ymere, Eigen Haard en Stadgenoot - in ruil voor 'speelruimte' meer financiële risico's op zich nemen. In de aanloop daartoe werd het Bureau Parkstad al ontbonden. Het monitoren van ontwikkelingen rond de fysieke aanpak van het gebied wordt nu door de corporaties zelf verricht. Het Jaarboek Nieuw West 2008, dat de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties onlangs het licht deed zien, is daar een eerste proeve van. Naast feiten en cijfers, bevat het boek foto's van frisse nieuwbouwprojecten die bijna ruiken naar zojuist gelegde stoeptegels en nat cement. Omdat de fysieke, sociale en economische ontwikkelingen hand in hand gaan, vinden we in dit jaarboek behalve een overzicht van sloop- en nieuwbouwprojecten ook informatie over bewoners. Cijfers over herhuisvesting, koopkrachtontwikkeling en leefbaarheid horen erbij.

Jaarboek Nieuw West 2008, een gratis uitgave van de AFWC.

Brochure met foto's, 100 pagina's (met dvd).

Te bestellen via: info@afwc.nl.

Vanaf eind september ook via www.afwc.nl te downloaden.

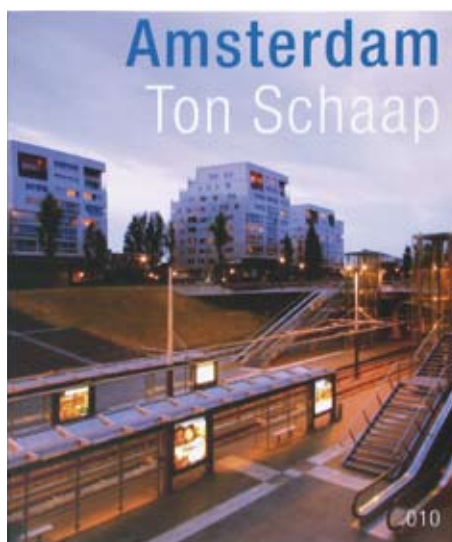
Het auteurschap van de stedenbouw

Als bij grootschalige projecten als het AKNSM-eiland, Borneo-Sporenburg, IJburg of Overhoeks sprake is gemeenschappelijke stedenbouwkundige eigenschappen, dan is wellicht ook sprake van auteurschap of een topografische visie. De Amsterdamse stedenbouwkundige Ton Schaap treedt met het boek 'Amsterdam' (een uitgave van Forum) uit de schaduw van de gemeentelijke dienst (dRO) waar hij werkzaam is. Met mooie foto's en overzichtelijke tekeningen - en natuurlijk zijn eigen teksten - maakt hij duidelijk hoe een hedendaagse gemeentelijke stedenbouwkundige een belangrijke rol kan blijven spelen in tijden waarin 'de markt' steeds prominenter aanwezig is.

Behalve goed ontwerpen kan Schaap gelukkig ook schrijven. Hij maakt op een persoonlijke manier duidelijk welke inspiratiebronnen hij heeft en welke afwegingen een stedenbouwkundige heeft te maken. Hij weet je met gepaste verwijzingen en uitweidingen steeds te behoeden voor het droge technische jargon dat zijn sector maar al te vaak kenmerkt.

Amsterdam, Ton Schaap, Uitgeverij 010, Rotterdam. Paperback, 80 pagina's, ISBN 978 90 6450 672 7, prijs € 24,50

'Amsterdam' is een nummer van Forum.



De stad en Het Oosten

Geschiedenis van een
woningbouwvereniging
Willem van Toorn

Het rode geluk

Een geschiedenis van de
Algemene Woningbouw
Vereniging
Jos van der Lans

De voorgeschiedenis van Stadgenoot

De fusie tussen AWV en Het Oosten was genoeg reden de bijna honderdjarige geschiedenis van beide woningbouwverenigingen te boek te stellen. Wat heet: twee boeken zelfs, één per corporatie. Uitgeverij Bas Lubberhuizen maakte er een mooie box van, met daarbij nog een kaart van het gemeenschappelijk bezit.

De corporatiegeschiedenissen blijken nauw verweven met die van de stad: van de idealen van het socialisme, de verschrikkingen van de oorlog, de latere wederopbouw, bewonersinspraak, de kraakbeweging tot aan de stedelijke vernieuwing. Het zijn ontwikkelingen die het karakter van corporaties zijn gaan uitmaken. Wie de box, een gelegenheidsgeen voor relaties, niet heeft ontvangen: de boeken - met schitterend fotomateriaal, hoofdzakelijk in zwart/wit - zijn los in de winkel te koop. De auteurs Jos van der Lans (AWV) en Willem van Toorn (Het Oosten) weten vaak aandoenlijke orale geschiedenis te verweven met de wat zakelijker feiten die onze Amsterdamse historie uitmaken.

'Het rode geluk, een geschiedenis van de Algemene Woningbouwvereniging', Jos van der Lans, Uitgeverij Bas Lubberhuizen, Amsterdam. Paperback, 301 pagina's, ISBN 978 90 5937 198 9, € 24,50

'De stad en Het Oosten, het verhaal van een woningbouwvereniging, Willem van Toorn, Uitgeverij Bas Lubberhuizen, Amsterdam. Paperback, ISBN 978 90 5937 172 9, 223 pagina's, € 24,50

Amsterdamse corporaties naar Almere

33

TIJDSCHRIFTEN

In de vakbladen veel aandacht voor de Olympische Spelen. In **Agora (2)** wordt dieper ingegaan op het belang en het effect van het sportspektakel op de organiserende steden. Natuurlijk wordt daarbij de metamorfose van Beijing belicht, maar ook Vancouver (winterspelen 2010) en Londen (zomerspelen 2012) komen aan bod. De kritische toon overheerst: wat hebben de bewoners aan het megalomane evenement? Veel, antwoordt **City Journal (juli/aug)**, het vakblad van onderzoeksinstituut Nicis. Belangrijke sportwedstrijden zetten een stad op de kaart en dat is goed voor de economie. Het blad dat grotendeels is gewijd aan 'citymarketing', gaat na wat de organisatie van de Olympische Spelen in 2028 Nederland zou opleveren. In lijn met de rest van de verhalen in het blad valt de balans overwegend positief uit.

Gaat het ergens ook nog over woningbouw? Jawel. In **Aedes Magazine (15/16)** mag de directeur van De Nederlandsche Bank, Henk Brouwer, nog eens pleiten voor het afschaffen van hypotheekrenteaftrek en huurtoeslag. Ook wordt er gediscussieerd over het nut van de huismeester en vertellen vier topvrouwen in de corporatiewereld hoe belangrijk het is om vrouwelijke bestuurders en commissarissen te stimuleren. **Building Business (juni/juli)** voelt Aedes-voorzitter Willem van Leeuwen aan de tand over de toekomst van de corporatiesector. Jan Sinke van De Veste mag nog eens uitleggen waarom hij uit het bestel wil stappen. En Jim Schuyt van De Alliantie legt uit waarom fusies van woningcorporaties een logisch gevolg zijn van de grotere risico's die ze lopen door het huidige kabinetsbeleid. Een rondetafelgesprek over de vraag wie nu eigenlijk de baas is in de corporatiesector – de directeur-bestuurder, de voorzitter van de Raad van Commissarissen of de minister – sluit het thema af.

De Amsterdamse corporaties Stadgenoot en De Key krijgen een belangrijke rol in de stedelijke ontwikkeling van Almere. Zij nemen een substantieel deel van het Olympiakwartier, het te ontwikkelen nieuwe hoogstedelijke hart van Almere-Poort, voor hun rekening.

Stadgenoot bouwt duizend appartementen, waaronder 360 woningen met een sociale huurprijs, en vijfhonderd multifunctionele werkruimten. Bureau MVRDV heeft daarvoor het stramien ontwikkeld. Er komen in totaal negen grote gesloten bouwblokken met een grote verscheidenheid aan kavels. Met hoge plinten en bijzondere stoepen moet een levendig gebied ontstaan. Het hart van het gebied wordt gevormd door een plein met een grote fontein. Vijftig tot honderd architecten worden uitgenodigd daarvoor de verschillende onderdelen te ontwerpen.

Volgens directeur Frank Bijddendijk vraagt de bouw een investering van 500 miljoen euro. De eerste bouwactiviteiten moeten al in 2010 beginnen. Afronding wordt verwacht in 2016. Stadgenoot is hiermee voor het eerst op grote schaal betrokken bij de ontwikkeling van Almere.

Ook De Key maakt voor de eerste keer de oversteek naar het nieuwe land. De Key neemt de bouw van vierhonderd woningen (inclusief 144 sociale huurwoningen) en 30.000 m² kantoren voor zijn rekening. De plannen daarvoor worden ontwikkeld door HVDN Architecten, samen met drie andere bureaus. De bouw van woningen, kantoren en voorzieningen wordt verder aangevuld met een door projectontwik-

kelaar TCN PP te ontwikkelen 'retailpark' van 35.000 m².

Volgens wethouder Adri Duivesteijn is de bouw van het Olympiakwartier niet minder dan een trendbreuk. Almere schudt volgens hem voorgoed het beeld van zich af dat het overwegend suburbane woonmilieus met eengezinswoningen biedt.

Almere wil met de woonwerkwijk Olympiakwartier bevolkingsgroepen aantrekken die de stad tot nu toe niet wisten te vinden, zoals één- en tweepersoonshuishoudens, zelfstandigen en startende ondernemers. Mensen die willen wonen en werken in een dynamische stedelijke omgeving met kantoren, pleinen, winkels en horeca, in de directe nabijheid van strand en recreatievoorzieningen.

De bouw van het centrum van Almere Poort, het vierde stadsdeel van Almere, kent een veelbewogen geschiedenis. Aanvankelijk was de komst van Omniworld voorzien. Na het mislukken daarvan, ontwikkelde Francine Houben een nieuwe stedenbouwkundige opzet voor het gebied. Duivesteijn wist vervolgens in recordtempo partijen voor het gebied te interesseren. Zo werd de afspraak met Stadgenoot aan de slag te gaan dit voorjaar binnen twee weken gemaakt.[BP]



Maandag 1 september presenteerden de corporatiedirecteuren Frank Bijddendijk (Stadgenoot), Fer Felder (De Key/Principaal) met wethouder Adri Duivesteijn en Rudy Stroink van ontwikkelaar TCN de ambitieuze plannen voor een 'wijk met Amsterdamse allure'. Wethouder Adri Duivesteijn was in zijn nopjes met de gemaakte afspraken. "In een tijd waarin veel ontwikkelingen worden stopgezet, brengen wij een versnelling aan".

Pas op met taakverbreding

‘Gezonde dosis realisme is ook handig’

Voor

1. Amateurisme

Er zijn verschillende inspirerende voorbeelden, maar er is een groot verschil tussen de kopgroep en het peloton. Waar de voorlopers druk experimenteren, zijn veel andere corporaties nog bezig de gevolgen van de verzelfstandiging te verwerken binnen hun traditionele werkveld. Het is zeer de vraag of corporaties zich binnen enkele jaren op grote schaal kunnen omvormen tot effectieve brede maatschappelijke ondernemers.

2. Afleiding

De aandacht voor de nieuwe activiteiten kan veel energie vergen van de organisatie die afleidt van het vervullen van de kernactiviteiten.

3. ‘Disempowerment’ van partners

Een argument dat vaak genoemd wordt voor een bredere rol van corporaties is dat andere organisaties te weinig financiën, mensen en kennis hebben. Aan de ene kant is het lovenswaardig dat corporaties dan een bredere rol oppakken. Aan de andere kant speelt de bredere rolomvatting de ‘zwakte’ van de maatschappelijke partners juist in de kaart.

4 Irritatie

De bredere rolomvatting kan ook leiden tot irritatie bij maatschappelijke partners (Wat doet u eigenlijk op mijn terrein?). Corporaties worden dan een bedreiging, wat niet bevorderlijk is voor collegiale samenwerking.

5. Afbreukrisico's

Een onduidelijke positionering van corporaties kan leiden tot afbreukrisico's in het beleid. Zo kan de gemeente in de verleiding komen om taken en verantwoordelijkheden af te schuiven op corporaties, die vervolgens geen mogelijkheden of redenen zien om deze taken zomaar over te nemen. Er is tevens een afbreukrisico voor corporaties die ‘vrijwillig’ de bredere verantwoordelijkheid nemen. Het beleid zal vroeg of laat van politieke legitimatie moeten worden voorzien. Als de gemeente zich te weinig co-eigenaar voelt van het beleid, is de kans groot dat er een politiek stokje voor wordt gestoken.

6 Geografische beperkingen

Corporaties zijn actief in veel probleemwijken, maar niet in alle wijken. Dit kan ertoe leiden dat bepaalde wijken onopgemerkt blijven. Verder bestaat het gevaar dat de wijkoverstijgende belangen buiten zicht blijven.

7 en 8: Pinnen en Pieten

De huidige, onduidelijke positionering maakt corporaties politiek kwetsbaar. Ze worden straks niet alleen meer gezien als pinautomaat, maar krijgen ook de zwarte piet toegeschoven als er van de integrale beleidsvoornemens onvoldoende terecht komt.

9. Onbestuurbaarheid

Taakverbreding maakt controle op het presteren van corporaties (anders dan op het opmaken van geld) bijna onmogelijk. Het activiteitenveld wordt zo breed en de afwegingen tussen sociaal, fysiek en economisch ingrijpen zo ingewikkeld, dat een rationele beoordeling van het bestuur van corporaties een utopie wordt.

10. Maatschappelijk monopolisme

De overheid loopt het risico met corporaties haar eigen vervanger als brede maatschappelijke dienstverlener te scheppen, maar dan wel één die buiten haar controle staat. Als het straks fout gaat, zal de overheid rigoureus moeten ingrijpen, wat tegen die tijd vergaande gevolgen kan hebben voor het hele stelsel van maatschappelijke dienstverlening.

Slotopmerking

Het is leuker om positief in te steken, om mee te praten vanuit geloof en wil, maar soms is een gezonde dosis realisme ook handig. En verwacht u dit niet met een toekomstvoorspelling. Wie weet kloppen we over tien jaar wel aan bij de leefcorporatie met de vraag: verhuurt u eigenlijk ook woningen?



Vincent Gruis is universitair hoofddocent Housing Management aan de TU Delft en senior adviseur bij ICP+ Consult BV. Hij ‘trekt’ de onderzoekslijn ‘Maatschappelijk Ondernemerschap en Voorraadbeleid van Woningcorporaties’ (zie www.move.bk.tudelft.nl). Deze column is mede gebaseerd op een artikel in Vitale Stad (nr.5, 2008).

‘Hou op met dat kinderachtige grensconflictengedoe’

Tegen

1. Inspiratie

Natuurlijk zijn er verschillen tussen corporaties, maar dat is geen reden voor terughoudendheid. Koplopers kunnen achterblijvers inspireren.

2. Verbreding

Corporaties hebben meerdere kerntaken. Natuurlijk moeten ze eerst en vooral zorgen voor voldoende goede en betaalbare woningen, maar meteen daarna komt de leefbaarheid en de sociale kwaliteit van de wijk. Die twee zaken hangen nauw samen, want in een slecht leefbare wijk verloederen de woningen; in een prettige wijk zorgen mensen zelf ook beter voor hun woning en de omgeving, zoals iedere corporatiemedewerker weet.

3. Vliegwielen

Waarom speelt het die zwakte in de kaart? Eerder kunnen corporaties juist door hun grotere slagkracht en doordat de overheid hen veel minder beperkingen oplegt, als vliegwielen functioneren in een wijk en zo ook het werk van de andere instellingen ondersteunen, faciliteren en verrijken.

4. Irritatie?

Zeker. Nederland gaat kapot aan kinderachtige grensconflicten. Te veel mensen vinden dat anderen niet op hun terrein mogen komen of dat ze iets zelf niet moeten of mogen doen, omdat dat eigenlijk de taak van een ander is. Precies daardoor vallen de problemen van zoveel burgers tussen wal en schip. Precies hierdoor worden burgers eindeloos van het kastje naar de muur gestuurd. Iedereen zou dus iets meer moeten doen dan eigenlijk zijn taak is. Organisaties zouden hun grenzen juist een beetje moeten overschrijden. Op de vraag ‘wat doet u op mijn terrein?’ moet het antwoord zijn: ‘Ik zorg dat er geen mensen en problemen tussen wal en schip vallen. En nodig u daarom uit op mijn terrein.’

5. Afbreukrisico's?

Ja, als we doorgaan met het kinderachtige grensconflictengedoe. Corporaties kunnen gemeenten hier op aanspreken: juist op de grenzen tussen organisaties moet het druk worden in plaats van stil. Een betere afstemming van wonen, zorg en welzijn bijvoorbeeld kan alleen wanneer iedereen net even te veel doet. Wanneer corporaties zich ook bekommeren om de zorg en het welzijn van hun bewoners, wanneer zorg- en welzijnsinstellingen ook kijken naar

de woonsituatie, wanneer welzijnsinstellingen zich bekommeren om klassieke zorgklanten als kwetsbare ouderen en gehandicapten. En wanneer gemeenten zich met dat alles bemoeien. Daarvan moet ook de gemeente overtuigd kunnen worden.

6. Geografische dekking

Corporaties zitten niet alleen in de ‘krachtwijken’ maar in alle probleemwijken. Alleen in rijke wijken zijn ze niet actief, maar daar is het ook niet nodig. Wijkoverstijgende belangen worden niet zo snel vergeten want corporaties hebben meer wijken onder hun hoede.

7 en 8. Bewegingsruimte en slagkracht

Wat een zure stemming spreekt er uit dit ‘pinnen-en-pieten’-commentaar. Zo halen we nooit ergens goud. De onduidelijke positionering geeft corporaties ruimte en slagkracht die andere organisaties node missen. Laten ze daarvan gebruik maken. Integraal beleid blijft natuurlijk een verantwoordelijkheid van alle betrokkenen, het is echt niet moeilijk om dat uit te leggen.

9. Gewoon verantwoording afleggen

Er komen meer punten om een corporatie op te beoordelen. Nou en? Corporaties zijn prima in staat om over meerdere onderwerpen verantwoording af te leggen.

10. Vermijd bureaucratie

Gebrek aan overheidscontrole is inderdaad een reëel probleem, dat zich in de zorg nu al voordoet. De overheid geeft daar aan de ene kant verantwoordelijkheid weg, maar wil er evenveel controle over houden en komt dus met steeds meer gedetailleerde bureaucratische eisen. Welzijnsorganisaties worden bijna volledig door de overheid gedicteerd en afgeknepen. Om een dergelijk lot te voorkomen, is van cruciaal belang dat corporaties hun bemoeienis met welzijn en zorg als hun eigen verantwoordelijkheid neerzetten, die volgt uit hun verantwoordelijkheid voor de wijken en hun bewoners. Zij moeten van meet af aan duidelijk maken dat zij het alleen kunnen doen als zij daar zelf invulling aan mogen geven en niet worden afgerekend op gedetailleerde prestatie-indicatoren die de overheid vanaf de eigen schrijftafel oplegt. Als hun positie net zo benard wordt als die van welzijnsinstellingen, komt er van kracht- en prachtwijken weinig terecht.

Slotopmerking

Realisme is wel vaker een duur woord voor een slecht humeur.

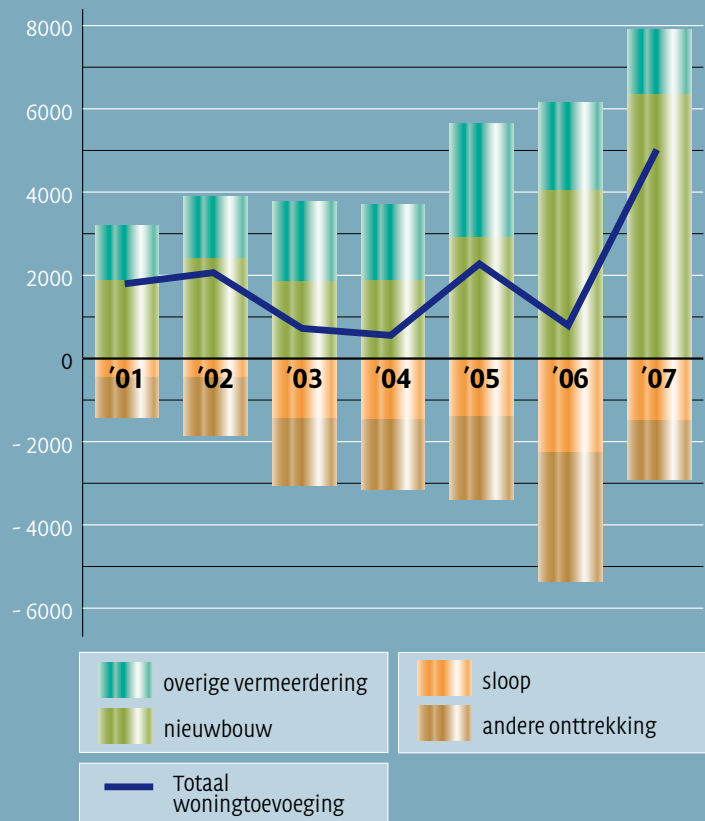


Evelien Tonkens is onder andere bijzonder hoogleraar actief burgerschap aan de Universiteit van Amsterdam en columnist bij de Volkskrant.

Bouwproductie stagneert

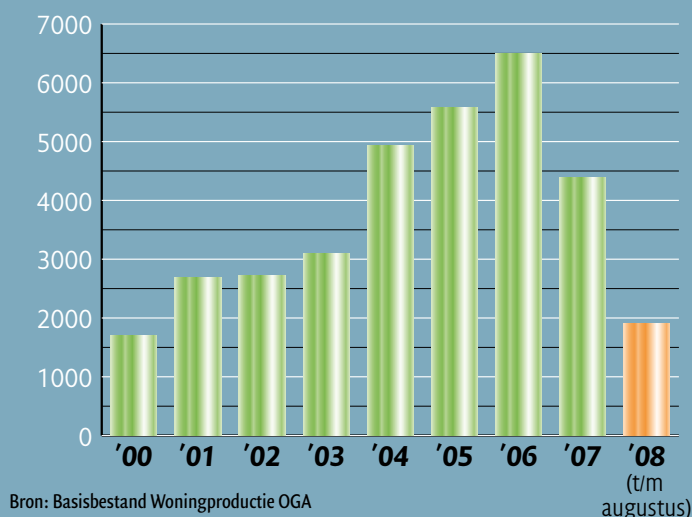
36

MUTATIES WONINGVOORRAAD



Bron: O+S, kerncijfers

WONINGPRODUCTIE START BOUW



Bron: Basisbestand Woningproductie OGA

Dankzij de bouwstroom die in eerdere jaren is ingezet, wordt ook dit jaar weer een fors aantal woningen opgeleverd. Vorig jaar kwam een recordaantal nieuwbouw-woningen gereed: 6346. En het eerste half jaar van 2008 groeide de woningvoorraad al weer met 2500. Vooral daardoor trokken minder Amsterdammers de stad uit, waardoor de bevolking in de eerste helft van 2008 met vijfduizend mensen groeide. Zonder nieuwbouw zouden veel Amsterdammers de stad moeten verlaten, omdat er te weinig woningen zijn om de natuurlijke groei op te vangen.

Het oplevercijfer verdoezelt dat de Amsterdamse bouwmachine vastloopt. De college-doelstelling om in vier jaar 20.000 woningen te bouwen, raakt achter de horizon. Tot dusver (meetdatum 1 september) werden in 2008 slechts 1900 woningen in aanbouw genomen. Woningbouwregisseur Bob van der Zande is al 'heel blij' als uiteindelijk vierduizend eerste palen de grond in gaan, terwijl vorig jaar 4386 woningen in aanbouw werden genomen. En dat terwijl op basis van harde plannen van ontwikkelaars begin dit jaar nog werd ingezet op maar liefst 7300 woningen. Aan oorzaken voor de vertragingen geen gebrek. Van der Zande rubricceert die in de helft van de gevallen voornamelijk als overheidsgerelateerd, zoals onverwachte wijzigingen in de plannen, aanvullende eisen, aangescherpte wetgeving, procedurele kwesties en succesvolle bezwaarprocedures. In de andere gevallen komen de ontwikkelaars niet af. Zij zouden vooral kampen met een overspannen bouwmarkt, wat zich uit in moeizame en dure aanbestedingen. Aan de woningmarkt zelf ligt het niet, want van vraaguitval of dalende prijzen is in Amsterdam geen sprake.

De terugval in de Amsterdamse woningproductie lijkt niettemin, na de stijgende lijn van 2004 tot en met 2006, structurelere vormen aan te nemen dan vorig jaar werd aangenomen. Maar misschien moeten we achteraf vaststellen dat toen eerder sprake was van een bijzondere piekperiode, mede te danken aan financiële smeermiddelen en het gevoel van urgentie dat wethouder Stadig en woningbouwregisseur Verdellen aan alle partijen wisten over te brengen. Op 9 oktober vindt een platformbijeenkomst Woningbouwregie plaats onder de veelzeggende titel: 'Wie zet de eind-sprint in'. ■