

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – maart 2008 #37

De make-over van de Wallen

En meer gebiedsontwikkeling:

- Cityvorming in de Noord-Pijp
- Ruimte voor startende ondernemers



**De naoorlogse wijken:
hoe kon het zo misgaan?**

**Amsterdammer geeft zijn
buurt ruime voldoende**

**Het eeuwige tekort
aan grote woningen**



8 Herprofilering van de Wallen



12 Cityvorming in het kielzog van de metro



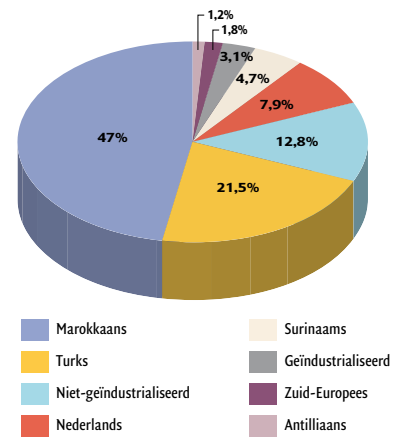
15 Nieuwe bedrijvencentra voor starters

20 De naoorlogse wijken: hoe kon het zo misgaan?



Osdorp in aanbouw

24 Grote gezinnen in Amsterdam



18 Olympisch Kwartier nadert voltooiing



NUL20

Tweemaandelijks maart 2008 #37

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*.

Abonnees van NUL20 ontvangen vanaf dit nummer gratis dit 'Volkshuisvestingsfeuilleton' in vijf delen. De bijlagen verschijnen buiten verantwoordelijkheid van de NUL20 redactie.

- 4 Gemeenschappelijke ruimte **Kort nieuws**
- 8 Eerste verdieping **Gebiedsgerichte aanpak**
 - 8 **Herprofilering van de Wallen**
 - 12 **De Pijp: van arbeiderswijk tot hotspot**
 - 15 **Nieuwe kleinschalige bedrijfsruimten voor starters**
- 18 Galerie **Olympisch Kwartier nadert voltooiing**
- 20 Forum **De naoorlogse wijken: hoe kon het zo misgaan?**
- 23 Kort Bestek **Amsterdammer geeft zijn buurt ruime voldoende**
- 24 Tweede verdieping **Het eeuwige tekort aan grote woningen**
- 27 Standplaats Staalmanplein **Kopgroepen en droomgroepen**
- 27 De Leeskamer
- 28 Interview **Egbert Ottens 35 jaar volkshuisvester**
- 29 De Stelling **Bind short-stayverhuur aan quotum**
- 32 Barometer **Eigenwoningbezit blijft toenemen**

In het volgende nummer:

Hoe leefbaar is Amsterdam?

De resultaten van Wia 2007 op wijkniveau: met daarin de sterkste stijgers en dalers

Gebiedsgerichte aanpak

Gebiedsgerichte aanpak: het is de mantra van de moderne volkshuisvester. Zijn heilige drie-eenheid is het trio fysiek, sociaal en economisch. De leer van de wijkvernieuwing is dat het niet volstaat om huizen te bouwen of te renoveren, maar dat voor het werkelijk verbeteren van het woon- en leefklimaat een 'totaalaanpak' nodig is van fysieke, sociale en economische maatregelen. En veiligheid hoort natuurlijk ook in dit rijtje.

Deze inzichten zijn al oud, maar de implementatie ervan is permanent in ontwikkeling. Zo zijn principes als het strakke scheiden van wonen en werken overboord gegooit. Bovendien noodzaakt het terugtreden van de overheid een herijking van de rol van maatschappelijke en commerciële partijen. Dat geldt met name de corporaties.

Hun takenpakket heeft zich de laatste jaren gestaag uitgebreid. De rol van corporaties verschuift grosso modo van zorg voor de woning naar zorg voor de bewoner. Corporaties investeren daarom behalve in woningen ook in huisvesting voor zorg- en maatschappelijke instellingen, in brede scholen, in buurt- en wijkvoorzieningen, in werk-leertrajecten, in het stimuleren van lokaal ondernemerschap en in het algemeen in verbetering van de leefbaarheid. De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties houdt in juni een themadag over deze taakverbreiding en over de grenzen die daarbij in acht moeten worden genomen.

NUL20 besteedt regelmatig aandacht aan gebiedsaanpak en de nieuwe rol van de corporaties. In dit nummer gaan we bijvoorbeeld in op nieuwe initiatieven voor kleinschalige bedrijfsruimten. Maar verder begeven onze journalisten zich nu eens niet naar achterstandswijken maar naar de Wallen en de Noord-Pijp.

Wethouder Asscher wil 'de drablaag van ranzigheid' van de Wallen trekken. Gemeente en corporaties trekken samen op voor een ingrijpende make-over van de rosse buurt. Maar wat voor woon-werkomgeving kunnen we daar verwachten? En gaat de eerste corporatie een bedrijvencentrum voor prostituees exploiteren?

Stadsdeel Oud-Zuid heeft hele andere problemen. Het probeert nog enige greep te houden op de verdere versjiekking van de voormalige arbeiderswijk, waar na de komst van de Noord/Zuidlijn de huidige kleinschaligheid en diversiteit definitief verloren dreigt te gaan.



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 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

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:

Rogier Noyon, Jeroen van der Veer,

Laura Uittenbogaard

REDACTIERAAD:

André Buys (Rigo)

Dagmar Letanche (HA)

Floris Blom (Dienst Wonen)

Jacqueline van Loon (ASW)

Joop de Haan (Projectbureau Vernieuwing

Bijlmermeer)

Michaela Hanssen (stadsdeel Oud-Zuid)

Manon Tjoa (AFWC)

Nienke da Silva (OGA)

FOTOGRAFIE Nico Boink

VORMGEVING Pieter Lesage

DRUK Grafax/Stolwijk

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

Campuscomplex Diemen in gebruik

4

Woonstichting De Key heeft de eerste tijdelijke studentenwoningen aan de Bergwijkdreef in Diemen in gebruik genomen. De eerste zeventig zijn half februari opgeleverd. Vanaf dit voorjaar zijn de overige 430 woningen klaar voor verhuur. De studentenwoningen zijn wit van kleur en zijn in twee afgesloten carré-opstellingen gebouwd. De blokken bestaan uit vier verdiepingen. De wooneenheden zijn 30 m² en hebben eigen douche, toilet, keuken, slaap/zitkamer en een balkon. Op het campusterrein komen verder een eetcafé, een wasserette en een basketbalveld. Het complex blijft tot 2012 bestaan.

Het terrein aan de rand van de Bergwijkpolder was in het verleden in gebruik bij hogeschool INHOLLAND. Studenten van deze hogeschool krijgen voorrang bij het huren van de woningen.

[BP]

Woongroep Turkse ouderen

De Algemene Woningbouw Vereniging opent eind maart in stadsdeel Bos en Lommer een speciale voorziening waar ouderen van Turkse afkomst gegroepeerd kunnen wonen en zorg kunnen krijgen. In het nieuwbouwcomplex 'De Buskenblaser' zullen tien WIBO-woningen worden bewoond door Turkse senioren. Allemaal wonen ze zelfstandig, maar wel vlak bij elkaar. Daarnaast kunnen deze ouderen gebruik maken van een gezamenlijke huiskamer. Het tegenovergelegen woonzorgcentrum De Boeg levert alle zorg die deze ouderen nodig hebben. Met de start van deze woongroep wordt volgens AWW een nieuwe weg in seniorenhuisvesting ingeslagen. "De eerste grote generatie Turkse ouderen emancipeert en ontwikkelt zich. Ook in de Turkse gemeenschap willen ouderen vaker zelfstandig wonen. Kinderen nemen niet meer vanzelfsprekend hun ouders in huis", aldus een woordvoester.

De AWW raakte samen met stadsdeel Bos en Lommer overtuigd van de noodzaak nieuwe woonvoorzieningen voor allochtone ouderen te ontwikkelen. Daarna werd contact gezocht met sleutelpersonen uit de Turkse gemeenschap om de ouderen te bereiken. De woongroep speciaal voor Turken is een primeur voor Amsterdam. Verder kent alleen Dordrecht een dergelijke woongroep. Elders zijn wel plannen in de maak. Zo werkt ZVH aan de bouw van een ouderencomplex voor Turken in Zaanstad. [BP]



Kantoren en woningen op Wester IJ Dock

Levendig wonen, recreëren en werken. Fortis Vastgoed heeft samen met de Rijksgebouwendienst en de gemeente Amsterdam de plannen uitgewerkt voor de bouw van het Wester IJ Dock. Op een kunstmatig schiereiland van zestig bij 180 meter aan de noordkant van het Westerdokseiland verrijzen vijf luxueuze gebouwen. "Het wordt een gezellig stadseiland met 59 appartementen, een hotel met driehonderd kamers, tal van horecavoorzieningen en een passantenhaven," zo verklaart de ontwikkelaar. Op het eiland is ook nieuwbouw voorzien voor het Gerechtshof en het Korps Landelijke Politiediensten. [BP]

Weg vrij voor fusie AWW/Het Oosten

Amsterdam heeft geen bezwaar tegen de fusie van woningbouwverenigingen AWW en Het Oosten. Zo heeft de gemeente beide directies begin maart laten weten. "De meerwaarde van de fusie ligt in de krachtenbundeling op wijkniveau," aldus wethouder Herrema van Volkshuisvesting. Wel wil hij meer inzicht krijgen in de daadwerkelijke groei van de investeringsruimte.

Bij de beoordeling van het fusievoornemen heeft Herrema vier criteria gehanteerd. Hij heeft gekeken naar de lokale verankering, de groei van de investeringsruimte, handhaving van onderlinge concurrentie en verscheidenheid, en binding met de regio.

Volgens Herrema kan de nieuwe corporatie in elk stadsdeel actiever aanwezig zijn. Het wordt beter mogelijk gebiedsgericht te werken. De bundeling van beide corporaties leidt naar zijn mening tot meer daadkracht in de

aanpak van wijken. En de nadrukkelijke keuze van de nieuwe organisatie een Amsterdamse corporatie te zijn, valt in goede aarde.

Wel heeft de wethouder van Volkshuisvesting vragen over de toekomstige investeringsruimte. De fusiecorporatie stelt in 2008 een nieuwe financiële meerjarenprognose op. De gemeente wordt graag geïnformeerd over de vraag of de geplande investeringen inderdaad kunnen worden uitgevoerd en of er nog extra investeringen mogelijk zijn in het licht van de wijkaanpak. De meerwaarde op het punt van extra investeringen is er vooralsnog niet, aldus Herrema.

De formele fusie is voorzien per 1 juli aanstaande. De nieuwe corporatie gaat voor haar ontwikkelactiviteiten gebruik maken van Kristal Projectontwikkeling. Ook wordt de fusiecorporatie aandeelhouder. Het Oosten was één van de oprichters van Kristal. [BP]

7300 woningen in 2008?

Eind 2007 maakten de wethouders Van Poelgeest en Herrema een rondje langs stadsdelen en projectbureaus. Een van de vragen: hoe realistisch dit jaar alle productieplannen zijn. De uitkomst stelde gerust: er resulteert een prognose van 7300 in aanbouw te nemen woningen. Ruim boven de ambities uit het collegeakkoord dus (20.000 in vier jaar). Volgens woningbouwregisseur Bob van der Zande is dit aantal zeker “geen wilde gok”. “Wij hebben een goed beeld gekregen van projecten waar stadsdelen en projectdirecteuren, populair geformuleerd, echt voor gaan”, zegt hij. “Daar willen we ze aan houden. Het gaat om realistische cijfers, dus het lijkt aannemelijk dat de teller niet voor de 5000 blijft steken.”

De betrokken wethouders laten bovendien onderzoeken of enkele bouwprojecten die voor latere jaren staan geprogrammeerd al in 2008 zijn te realiseren, als extra buffer. Van der Zande: “Dat kan. Maar het zal niet eenvoudig zijn, want doorlooptijden van bouwprojecten liggen grotendeels vast. Als er dan een bezwaarprocedure overheen komt, ben je zo een jaar verder. De ervaring leert dat het vaker tegen dan mee zit.”

BWT-inspecteurs gevraagd

Aan de lange lijst verdragingsfactoren kunnen er weer twee worden toegevoegd. Er blijkt inmiddels een schreeuwend tekort te zijn aan ervaren inspecteurs voor bouw- en woningtoezicht. Onderlinge concurrentie tussen stadsdelen, projectbureaus en gemeenten vergroot dit probleem nog. Daarbij speelt de fijnstofproblematiek steeds meer op. Actievoerders

grijpen bij bezwaarprocedures, bijvoorbeeld tegen de kap van bomen, nu ook de nieuwe luchtkwaliteitseisen aan om bouwplannen tegen te houden.

In 2008 wordt voor het eerst de zogeheten ‘bouwenvelop’ op grote schaal toegepast. Die aanpak moet ontwikkelaars er onder meer toe prikkelen eerder te gaan bouwen teneinde renteverlies te vermijden. In de praktijk wachten



Bob van der Zande “7300 is zeker geen wilde gok”

ze soms nog altijd liever, bijvoorbeeld vanwege marktprognoses. De gemeente beschikt over de mogelijkheid om reserveringsvergoedingen of waarborgsommen in het contract op te nemen. Maar dat wordt, aldus de bouwregisseur, niet consequent toegepast. Van der Zande: “We overwegen nu alsnog een bouwplicht in te zetten als de productie sterk achterblijft. Maar je moet als gemeente zelf alles helemaal goed hebben gedaan voordat je procedures tegen trage bouwers begint, anders verval je in juridische haarkloverij.” [BVDH]

Sociale woningbouw op dok Zuidas

Ook de Zuidas moet een gemengde woonwijk worden. De gemeente Amsterdam betaalt 23 miljoen extra aan de Zuidasonderneming om de bouw van 1100 sociale huurwoningen op het zogeheten dok mogelijk maken.

Deze woningen zullen voor altijd deel uitmaken van het corporatiebezit. Verkoop van deze woningen is niet mogelijk, zo heeft wethouder Maarten van Poelgeest de gemeenteraad laten weten.

“Amsterdam is een ongedeelde stad en wil dat ook blijven. De Zuidas kan alleen maar een echte Amsterdamse wijk worden als we ervoor zorgen dat deze toplocatie er voor alle Amsterdammers is,” aldus de wethouder.

Hoewel de Zuidas vaak wordt gezien als een kantoorlocatie, is het ook de op een na grootste woningbouwlocatie van Amsterdam. Uiteindelijk zullen op de Zuidas ongeveer 9000 woningen komen, waarvan dertig procent goedkope woningen. De gemiddelde grootte van de woningen op het dok bedraagt ten minste 65 m². Verder is de gemeente van plan voor twintig procent deel te nemen in de Zuidasonderneming, het gezamenlijke grondbedrijf van gemeente, Rijk en private investeerders dat de infrastructuur in het gebied ondergronds brengt en vervolgens de bouwrijpe grond uitgeeft. De bouw van het dok maakt een toevoeging van 2,7 miljoen m² kantoren, woningen en voorzieningen mogelijk. [BP]

Nieuwbouw voor vrouwenopvang

Het Oosten en Far West bouwen vijf of zes kleinschalige complexen met in totaal veertig zelfstandige woningen voor de opvang van vrouwen en kinderen die te maken hebben gehad met huiselijk geweld. Daarover hebben zij begin februari een overeenkomst getekend met de Blijf Groep Amsterdam.

De huidige grootschalige voorziening voor begeleid wonen van de voormalige Vrouwenopvang Amsterdam voldoet niet meer aan de eisen. Ter vervanging ontwikkelen Far West en Het Oosten clusters van acht woningen in de buurt van de crisisopvang. Naast de woningen worden faciliteiten voor hulpverlening gerealiseerd, zoals spreekkamers en ruimten voor begeleiding van groepen ouders en kinderen. De ligging in de buurt van de huidige crisisopvang heeft als voordeel dat kinderen op dezelfde school kunnen blijven. Het realiseren van dit project past volgens beide corporaties in het streven een bijdrage te leveren aan het zo gewoon mogelijk huisvesten van specifieke doelgroepen. Oplevering is voorzien vanaf 2011. [BP]

Leerlingbouwplaats in Westelijke Tuinsteden

BAM Woningbouw Amsterdam en Kenniscentrum Fundeon hebben in de Westelijke Tuinsteden één van de grootste leerlingbouwplaatsen ooit opgericht. Een groep van vijf tot negen beginnende bouwvakkers is betrokken bij de bouw van de zogeheten Noordstrook. “De meeste leerlingbouwplaatsen zijn kleinschalig”, zegt Jelke Boersma, adviseur opleidingsbeleid van Fundeon. “Meestal hanteren we het principe dat leerlingen vooral op een kleine bouwplaats erg veel kunnen leren. Daar staat tegenover dat de bouw van de Noordstrook het werk in al zijn facetten toont. Realistischer kunnen we het niet maken.”

Op een leerlingbouwplaats leren aankomende vaklieden onder begeleiding van ervaren collega's, zogenaamde leermeesters, de fijne kneepjes van het vak. Leerlingbouwplaatsen hebben volgens Fundeon hun nut bewezen. Dankzij de praktijkopleiding voltooien de leerlingen hun opleiding eerder en zijn ze meer gemotiveerd voor een loopbaan in de sector.

De Noordstrook is een project van ontwikkelaar De Principaal en omvat de bouw van 387 woningen aan de Loosduinenstraat in Amsterdam-Slotervaart. [BP]

Helft minder ontruiming in Noord

6

Woningstichting Rochdale is er samen met Doras Maatschappelijke Dienstverlening in geslaagd het aantal gedwongen ontruiming van woningen met de helft te verminderen. In heel 2007 heeft Rochdale in Amsterdam-Noord slechts twaalf woningen moeten ontruimen tegen 24 woningen een jaar eerder.

Zodra bij een huurder betalingsachterstand ontstaat, wordt Doras gevraagd na te gaan of deze mensen behoefte hebben aan schuldhulpverlening, inkomensbeheer, maatschappelijke dienstverlening of preventieve cursussen om nieuwe financiële problemen te voorkomen. Vanaf maart vorig jaar heeft Rochdale in totaal 176 van dergelijke huisbezoeken aangevraagd. Uiteindelijk werden in 2007 vier huurders ontruimd vóór de samenwerking met Doras, vier huurders wilden geen hulp van Doras en een aantal huurders had de woning al verlaten. Rochdale beheert in Noord in totaal 4360 woningen. [BP]



Het Oosten: schotels weg

Honderdvijftien huishoudens in vijf wooncomplexen van woningbouwvereniging Het Oosten in de stadsdelen Noord, Bos en Lommer en Zeeburg hebben vorig jaar hun schotelantenne buiten aan de gevel vervangen door een schotelantenne binnenshuis of een alternatieve vorm van televisieontvangst. Het succes van het project is volgens directeur Peter Kramer zo groot, dat de woningbouwvereniging ook elders in Amsterdam probeert tot schotelvrije gevels te komen.

Volgens Het Oosten heeft ruim zestig procent van de 180 schotelantennebezitters gekozen voor alternatieve televisieontvangst. De bewoners ontvingen een vergoeding voor het inleveren van de schotel en de satellietontvanger. De schotel werd vervolgens kosteloos verwijderd. Hiernaast kregen de bewoners nog een tegemoetkoming in de kosten als zij een abonnement afsloten bij een kabelaanbieder. Hoewel sommige mensen moeite hadden met het verwijderen van de schotels, zijn volgens Kramer de meeste reacties positief. "Veel buurtbewoners vinden dat het aanzicht van hun woningen is opgeknapt." Volgens de directeur Woonruimte was er nog een belangrijke reden om de schotels te verwijderen. Zij zorgden regelmatig voor onveilige situaties. Het Oosten start nog dit jaar met het aanbieden van een alternatief voor satellietontvangst bij andere woningcomplexen. [BP]

Corporaties wijzen short-stayregeling af

Amsterdam moet ook in het gereguleerde segment short-stayvoorzieningen mogelijk maken. Zo meent de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. In een brief aan het college van burgemeester en wethouders wordt het voorstel van de gemeente onnodig beperkend en gedetailleerd genoemd. Volgens de AFWC verdienen tal van wetenschappelijk onderzoekers en werknemers in de creatieve sector onvoldoende om in het geliberaliseerde bestand aan een passende woning te komen. Om concurrentie met reguliere woningzoekenden te voorkomen, dient het goedkope aanbod wel aan een maximum te worden gebonden. Het hoeft daarbij niet om heel grote aantallen te gaan, zo meent de federatie.

Het uitsluitend aanbieden van short-stayvoorzieningen in de vrije sector heeft volgens de federatie nog een ander nadeel. Voornamelijk grote woningen komen daarvoor in aanmerking. Juist daarvan zijn er maar weinig. Terwijl de groep die tijdelijk in Nederland verblijft vaak genoeg zal nemen met een kleiner appartement.

Ook hebben de corporaties moeite met de gekozen tijdsduur. De gemeente hanteert een verhuurperiode van minimaal één week tot maximaal een halfjaar. "Wij vinden deze bovengrens niet logisch. Beter is aansluiting te zoeken bij het huurrecht. Kantonrechters verstaan onder korte duur over het algemeen een periode van een jaar. Wij dringen er ten eerste op aan bij deze termijn aan te sluiten," aldus directeur Van Harten.

Verder wijzen de Amsterdamse corporaties de voorgestelde heffing af. De gemeente vraagt voor deze onttrekking aan de reguliere woningvoorraad maximaal 3 procent van de WOZ-waarde. Daardoor moeten verhuurders al gauw 175 euro per maand extra huur vragen. Volgens Van Harten is dat "onterecht en absurd". Bij verhuur van 850 woningen in de short stay levert dit de gemeente 9 miljoen euro op. Tegenover deze opbrengst staan helemaal geen werkzaamheden. Bovendien loopt de gemeente geen huur- of leegstandsrisico. [BP]

Zie voor shortstay-discussie ook De Stelling op pag. 30

Facelift K-torens afgerond

Op 21 februari zijn de K-torens - Kralenbeek, Kempering, Klieverink en Kouwenoord - aan de Karspeldreef in Amsterdam-Zuidoost opgeleverd na grondige renovatie. Het gaat om zeshonderd woningen. De facelift van de torens is onderdeel van een grootschalige transformatie van de Karspeldreef, die werd ingezet nadat het stadsdeel in 1996 besloot de dreef te verlagen naar maaiveldniveau. Eigenaar De Key heeft niet alleen de entrees van de woontorens verplaatst naar het nieuwe straatniveau, maar ook geïnvesteerd in de uitstraling van de torens. De K-strook gaat helemaal op de schop. Ontwikkelaar De Principaal gaat een nieuw winkelcentrum bouwen en de oude garages van de flats 'inpakken' in complexen met woningen. [BP]



Nieuwe entree van de Kempering

Dakvilla's in Bos en Lommer

Recht tegenover elkaar verrijzen aan de Admiraal de Ruijterweg twee bouwwerken op de daken van bestaande bouw. Opdrachtgever voor de bouw van de dakvilla op de foto is Irfan Yilmaz. Hij is eigenaar van het uit vier lagen bestaande pand dat momenteel gerenoveerd wordt. Volgens Yilmaz duurde het ongeveer een jaar voor hij een bouwvergunning kreeg van het stadsdeel om een extra laag op zijn pand te bouwen. "Je moet natuurlijk heel licht materiaal gebruiken, zoals veel hout en glas." Op het dak wordt een volwaardige woning gebouwd van negentig vierkante meter. De dakvilla wordt 2.60 meter hoog. Bewoners in de omgeving hebben geen bezwaar gemaakt tegen de opbouw. Ook in de tegenovergelegen Bestevaerstraat wordt een extra woonlaag toegevoegd. Stadsdeel Bos en Lommer gaf enkele jaren geleden groen licht voor het 'optoppen' van woningen, mits aan alle welstandseisen wordt voldaan. [JVV]

Zonder gemotiveerde bewoners geen milieuwijken

Ontwikkelaars en woningcorporaties willen alleen in duurzame wijken investeren als daarvoor bij potentiële kopers vooraf voldoende belangstelling bestaat. Plannenmakers doen er daarom goed aan eerst zoveel mogelijk bewoners voor hun idee te winnen. Of het initiatief uiteindelijk een succes wordt, hangt sterk van het doorzettingsvermogen en de bevoegdheid van individuele personen af. Die conclusie drong zich op na een drukbezocht symposium dat door de bewoners van het GWL-terrein werd georganiseerd ter gelegenheid van het tienjarig bestaan van hun wijk. Begin jaren negentig bouwden vijf woningcorporaties in nauwe samenwerking met stadsdeel en buurtbewoners zeshonderd milieuvriendelijke



koop- en huurwoningen op een groen, auto-vrij binnenterrein. De wijk liep destijds voorop met zaken als de inzet van een collectieve warmtekoppeling-centrale (WKK) en hergebruik van regenwater voor toiletspoeling. Het meest bekend werd de wijk echter om zijn lage parkeernorm: slechts één op de

drie huishoudens kon zijn auto parkeren aan de rand van de autovrije buurt.

Hoewel sommige milieumaatregelen minder goed hebben uitgepakt dan verwacht, bleken alle betrokkenen nog steeds enthousiast over de wijk. Vooral de grote onderlinge betrokkenheid en de autovrije, kindvriendelijke inrichting van de openbare ruimte worden volgens verschillende onderzoeken door bewoners hoog gewaardeerd. Het onafhankelijke onderzoeksinstituut IVAM heeft onlangs de GWL-wijk nog een keer op haar duurzaamheid doorgemeten.

Daaruit bleek dat het gebied op bijna alle onderdelen nog altijd hoger scoort dan vergelijkbare niet-ecologische stadswijken.

Stadsdeelwethouder (en GWL-wijkbewoner) Dirk de Jager vroeg zich op

het symposium dan ook af waarom de milieuwijk zo weinig navolging heeft gekregen. "Met alle berichten over klimaatverandering is de tijd er meer dan rijp voor." Zelf praat hij op dit moment met ontwikkelaars over de bouw van een nieuwe duurzame woonwijk in de Houtavens. [JB]

'Huurwoningen in gebruik bij hotels'

In de Amsterdamse binnenstad is een aantal sociale huurwoningen in gebruik van hotels. Onder meer het Krasnapolsky Hotel heeft woningen aan de sociale huurvoorraad onttrokken, zo heeft de Dienst Wonen vastgesteld. Met stadsdeel Centrum wordt overleg gevoerd over het behoud van de bestemming. Eventueel wordt de eigenaar aangeschreven en volgt handhaving. De woningonttrekking is geconstateerd na klachten van Niels van den Berg van de vereniging Expats Rental. Hij vindt het onterecht dat hotels goedkope huurwoningen voor 150 tot 200 euro per nacht mogen verhuren en stadsdelen dit gedogen. [BP]



Lex Pouw verlaat Ymere

Lex Pouw neemt per 1 juli afscheid als voorzitter van de raad van bestuur van Ymere. Hij wordt opgevolgd door Roel Steenbeek, oud-bestuursvoorzitter van Woonmaatschappij. Pouw maakt gebruik van de vroegpensioenregeling. Hij werkte 26 jaar bij Ymere en gaf onder meer leiding aan de privatisering van het Gemeentelijk Woningbedrijf en de vorming van Woningbedrijf Amsterdam. Hij bracht twee grote fusies tot stand: eerst die tussen het Woningbedrijf en WVA tot Ymere, en later met Woonmaatschappij. "Ymere heeft zich onder het inspirerende leiderschap van Lex Pouw bewezen als betrouwbare en ondernemende partner. Het vertrek van Lex betekent het vertrek van een boegbeeld," aldus de Raad van Commissarissen in een verklaring. [BP]

'Drablaag van ranzigheid'

Hoe zien de Wallen er over tien jaar uit?

Wethouder Lodewijk Asscher heeft geen blauwdruk in zijn hoofd. Wel moet de 'drablaag van ranzigheid' wijken voor een buurt met veel meer variatie. Ook gewone Amsterdammers zullen de Rosse Buurt straks weer willen aandoen. De overheid krijgt daarbij hulp van de corporaties, die strategische vastgoedaankopen doen. De seksindustrie maakt plaats voor designhotels, theaters, winkels en woningen.

Bert Pots

Het chique bordeel Yab Yum heeft de deuren al moeten sluiten. En nu bindt de gemeente Amsterdam in het Wallengebied de strijd aan met criminele partijen. De sluiting van sekstheater Casa Rosso volgt eendaags. Andere ondernemers zijn of worden nog gescreend. Met de wet Bibob in de hand maakt de gemeente de weg vrij voor nieuwe investeerders in het gebied. Drijvende kracht achter deze aanpak is PvdA-wethouder Lodewijk Asscher van Economische Zaken. Een moraalridder? Volgens Asscher is ingrijpen hard nodig. "Het Wallengebied is nu één grote drablaag van ranzigheid. Als je over de Oudezijds Achterburgwal wandelt en je kijkt naar boven, dan zie je één van de mooiste binnensteden van Europa. Maar kijk je op straatniveau, dan is er alleen schreeuwerige ranzigheid. Dat is op zich nog niet zo erg, maar in het Wal-

lengebied is ook een criminele infrastructuur ontstaan. Het gebied wordt beheerst door de verkeerde mensen, met het verkeerde gedrag, met het verkeerde geld. Dat moet ophouden."

Het verjagen van de criminaliteit is zijn morele vertrekpunt. "Mijn inspanning richt zich allereerst op het verjagen van de criminaliteit. De overheid is de baas. Wij laten de ontwikkeling van de stad niet over aan de verkeerde types, maar veroveren de Wallen terug. Zodra ons dat lukt, dan zal ruimte ont-

Daarnaast wil de gemeente zaken doen met commerciële vastgoedpartijen en institutionele beleggers. "We werken aan verbetering van het hele postcodegebied. Ook Damrak en Rokin moeten een andere uitstraling krijgen. En de belangstelling is fenomenaal. Dagelijks worden we benaderd met ideeën. Ook grote partijen willen investeren in het verwerven van vastgoed."

Wat gaat er met de voormalige panden van Charles Geerts gebeuren? Ronald Wiggers, directeur

Wij veroveren de Wallen terug

staan voor nieuwe initiatieven. Dan kan de buurt weer levendig worden." Van dreigende saaiheid wil Asscher niet horen. "Amsterdam heeft geen saaie buurten, misschien met uitzondering van Buitenveldert."

Geerts-panden

De gemeente doet daarbij een beroep op de woningcorporaties. Vorig jaar heeft NV Stadsgoed van corporatie Het Oosten al voor 25 miljoen euro twintig panden in het hart van het Wallengebied overgenomen van pornokoning Charles Geerts. Een dochteronderneming van Ymere neemt voor 6,6 miljoen euro vijf panden over van vastgoedhandelaar Dirk Holtman aan het Oudekerksplein en in de Warmoesstraat. Andere transacties zullen volgen, zo verwacht Asscher. "We hebben geleerd van de Zeedijk. Bonafide eigenaren vormen een belangrijk instrument om een buurt weer in handen te krijgen. Bovendien moet de nieuwe eigenaar gevoel hebben voor maatwerk. Dan ligt het voor de hand een beroep te doen op onze corporaties. Zij hebben een maatschappelijke taak, zij hebben verstand van beheer en het zijn bonafide partijen."

van Stadsgoed, heeft de voormalige prostitutieramen voorlopig beschikbaar gesteld aan jonge modeontwerpers. Zestien ontwerpers zorgen komend jaar voor Red Light Fashion Amsterdam. In de tussentijd wordt gewacht op de door de gemeente te ontwikkelen visie op het gebied. Pierre van Rossum, voorheen projectmanager Zuidelijke IJ-oever, is door de gemeente aangewezen om dat proces te leiden.

Mode naast seks

Nog voor de zomer, zo denkt Asscher, zal de gemeente duidelijk maken welke bestemming waar gestalte moet krijgen. "Ik heb geen specifieke blauwdruk in mijn hoofd, maar we zullen wel aangeven waar we welke functies graag zien. We zullen ook duidelijk maken welke panden nog naar een nieuwe eigenaar moeten overgaan. En in welke straten welke functies moeten verdwijnen. Daarbij gaat het er vooral om de dominantie van één bepaalde branche te doorbreken. Verder stellen we criteria voor de nieuwe invulling. Zo kan ik me voorstellen dat binnen de buurt specialisatie ontstaat. Buurtjes binnen buurtjes. Delen met



NV STADSGOED

Stadsgoed is een volledige dochteronderneming van woningbouwvereniging Het Oosten. Het bedrijf werd eind jaren negentig opgericht voor de aankoop van onroerend goed met criminogene bestemmingen. Stadsgoed kocht vorig jaar twintig panden met in totaal 55 zogeheten ramen op de Oudezijds Achterburgwal van seksbaron Charles Geerts. Eerder kocht Stadsgoed op verzoek van de gemeente bijna alle bordelen op de Geldersekade. En nam het de Amstel-driehoek over van een grote vastgoedhandelaar. Verder bezit Stadsgoed clusters van gebouwen in de Vijzelstraat en op de Nieuwendijk. Ook het Mercurius-gebouw aan de Prins Hendrikkade behoort tot de portefeuille. Het vastgoedbezit omvat een mix van geliberaliseerde, sociale huur- en groepswoningen en een zeer divers geheel aan bedrijfspanden: restaurants, coffeshops, bordelen, darkrooms, hostels, hotels en opslagruimten. Het werkgebied beperkt zich tot de binnenstad van Amsterdam.

moet weg

veel mode, veel uitgaan, veel seks. Zodat een wijk ontstaat waar meer mensen van kunnen profiteren.”

Veel seks, dus prostitutie? Wiggers van Stadsgoed vindt dat de Rosse Buurt moet blijven bestaan: “Tenminste als het gaat om gelegitimeerde, legale bedrijvigheid. Dat kan op allerlei manieren. Door het handhaven van ramen en door het toelaten van andere vormen van seksinrichtingen. In aanvulling daarop zoeken we naar hoogwaardige bedrijvigheid. De basisstructuur is voorhanden om functies met elkaar te mengen. In een Vinex-wijk lukt dat niet, maar in deze oude buurt kan dat heel goed.”

Hij denkt onder meer aan musea. “Ik ben met museum Amstelkring in gesprek over uitbreiding van Onze lieve heer op zolder. Hoe het verder allemaal gaat worden, dat weten we nog niet. Als er maar een gemengd gebied ontstaat. Een gebied dat voor alle Amsterdammers weer aantrekkelijk is.”

Stadsgoed heeft geen ethische problemen met de verhuur van prostitutiepanden. “De gemeenteraad heeft ons gevraagd te onderzoeken of een alternatieve wijze van bordexploitatie tot de mogelijkheden behoort. Met de belangenvereniging van prostituees onderzoeken we de mogelijkheden van een opzet, waarbij Stadsgoed de eigenaar van de ramen blijft. Maar de prostituees sluiten een overeenkomst met een ideële stichting.

Deze stichting voert de gesprekken met de vrouwen, bekijkt of ze een paspoort hebben, vraagt of ze over woonruimte beschikken en controleert de inschrijving bij de Kamer van Koophandel en het Sofi-nummer. Ook biedt deze stichting de betrokken vrouwen een bewustwordingscursus aan. Zij moeten goed weten waar ze aan beginnen. Op deze manier denken we economische uitbuiting en de aanwezigheid van pooiers tegen te kunnen gaan.”

Het tegengaan van uitbuiting van vrouwen is voor Wiggers niet meer dan logisch. “In dit soort buurten kunnen we niet alleen naar het vastgoed kijken. We leveren een bijdrage aan de ontwikkeling van een gebied. Dan is het van belang te kijken naar de andere actoren in het gebied. Op de Wallen bestaat veel ophef over uitbuiting. Als wij ervoor kunnen zorgen dat de exploitatie van bordelen op een andere manier geschiedt, dan vind ik dat we daar medewerking aan moeten verlenen. De gemeente kan dat niet. Commerciële bedrijven doen dat niet. Organisaties uit het speelveld van publiek en privaat kunnen dat wel.”

Spectaculaire designhotels

Daarnaast denkt Wiggers aan allerlei vertier. Hij maakt een vergelijking met het Paleis van de Weemoed op de Oudezijds Voorburgwal. “Dat is ook een pand van ons. Er worden nostalgische shows gepresenteerd. Verder valt te denken

BEWONERS AL REDELIJK TEVREDEN

De Wallen-bewoners zelf zijn redelijk tevreden over hun buurt, blijkt uit de enquête Wonen in Amsterdam 2007 (WiA). Het totaal rapportcijfer is 6,8 voor de bewoners van de Oudezijds en 7,5 voor die van de Nieuwezijds, tegenover 7,2 voor Amsterdam in totaal. Waar de Wallen-bewoners vooral over klagen is de overlast van groepen mensen, horeca en criminaliteit. En ook het tekort aan parkeer- sport- en speelvoorzieningen en scholen zijn minpunten. De prostitutie ervaren de bewoners zelf niet als een groot probleem.



Stadsgoed heeft geen problemen met de verhuur van prostitutiepanden

10

aan de komst van restaurants van naam en goede winkels. Het is een buurt waar veel toeristen komen. Veel ondernemers hebben belangstelling daar specifieke producten te gaan verkopen. De afgelopen tijd hebben al tussen de tweehonderd en driehonderd partijen interesse voor een pand getoond.”

Ook hotelexploitanten tonen interesse in vestiging op de Wallen. “De belangstelling gaat van backpackers-hotels tot luxe 5-sterrenkamers en spectaculaire design-hotels. De bouw van een hotel is niet echt makkelijk. Het plaatst ons voor grote bouwtechnische problemen, maar in de binnenstad hebben we dat vaker gedaan. In een lastige klus schuilt ook een uitdaging,” aldus Wiggers. Verder kan het woningbestand toenemen. Er wonen nu circa drieduizend mensen in het kleine stukje oude stad dat de beide Burgwallen beslaat. “In de panden van Charles Geerts bevinden zich 35 tot veertig woningen. Deze waren voorheen in gebruik als woonruimte voor prostituees. Die woningen gaan terug naar de sociale huursector. Op de Achterburgwal hebben we de afgelopen jaren ook andere panden aangekocht. Die gaan we eveneens herontwikkelen. Daardoor wordt het mogelijk tientallen woningen aan de woningvoorraad toe te voegen.”

Staphorst aan de Amstel

De voorgenomen vernieuwing van het Wallengebied roept allerlei protesten op. Een groep Wallen-ondernemers heeft onder leiding van Wim Boef het Platform 1012 opgericht. Deze ondernemers vechten voor handhaving van de bestaande bedrijvigheid. Het aantal ramen mag naar hun smaak niet afnemen. En de komst van tijdelijke modeateliers, dat vinden ze maar niks.

Lodewijk Asscher is niet verbaasd. “Er zijn verschillende groepen bezwaarmakers. Allereerst zijn er de mensen die belang hebben bij het voortbestaan van de seksbranche. Het is logisch dat zij zich tegen de veranderingen verzetten. Hun protest is volstrekt verklaarbaar.”

Dan is er volgens de wethouder een groep die bang is voor de effecten. “Verschillende ondernemers stellen zich de vraag of er in de toekomst nog wel voldoende mensen naar de Wallen zullen komen. Ik begrijp die zorg. Het is ook een zorg die we de komende maanden kunnen wegnemen.”

Niet op de laatste plaats moet Asscher opboksen tegen progressieve opinieleiders die spreken over Staphorst aan de Amstel. “Columnist Jan Blokker noemde mij in NRC Handelsblad de grote verpreutser. Hij wil niet wonen in een kuisheidsgordel. Een libertaire grachtengordelachtige, quasi tolerante groep zegt: het Wallengebied is fantastisch. Amsterdam is beter dan de rest van de Wereld. Dat sentiment begrijp ik wel. Dat idee had ik ook toen ik nog niet over het gebied had nagedacht. Die mensen moeten we beter duidelijk maken



Lodewijk Asscher: “Het ligt voor de hand een beroep te doen op onze corporaties. Zij hebben een maatschappelijke taak, zij hebben verstand van beheer en het zijn bonafide partijen.”

wat er echt aan de hand is. Dan zullen ze minder geneigd zijn te vechten voor het behoud van de oude Wallen.”

Risico's andere wijken

Heeft de gemeente zich niet te lang afzijdig gehouden? “We waren eerder niet bij machte daar iets aan te doen. Natuurlijk hebben we de problemen eerder gesignaleerd. Maarten van Traa heeft ons al in 1996 voorgehouden dat de buurt in de greep raakt van criminele organisaties. Maar er is ook een sterke stroming die zegt: criminaliteit heeft daar altijd gezeten. Het Wallengebied is niet te veranderen. Dat beeld weten we nu te doorbreken. Met de hulp van partijen als Stadsgoed laten we zien dat het anders kan.”

Dat de strijd tegen criminelen vervolgens risico's geeft voor andere kwetsbare wijken in de stad, zal Asscher niet tegenspreken. “Dat gevaar is er altijd. Er is altijd een risico dat bepaalde ongewenste

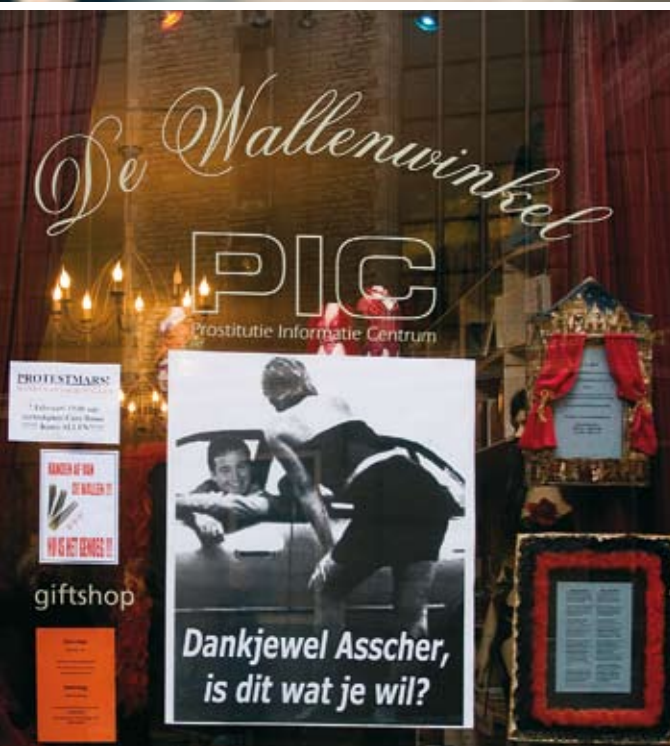
activiteiten zich verplaatsen. Voor raamprostitutie is dat niet zo makkelijk, maar het zwarte geld zal ergens anders worden witgewassen. Daar moeten we dus heel alert op zijn. Aan de andere kant: is dat een reden om alles bij het oude te laten? Dan zeg je: de criminelen hebben voor altijd gewonnen op de Wallen.”

Volgens Wiggers heeft Stadsgoed nu voldoende bezit om het verschil te maken. “We bezitten de belangrijkste panden op de Oudezijds Achterburgwal. Die verkopen wij nooit of te nimmer. Anders kunnen we de grip op een gebied niet vasthouden. Daarmee kunnen wij garanderen dat er niet snel activiteiten terugkeren, waarvan de overheid later weer constateert dat er toch weer sprake is van criminaliteit.”

Wiggers weet zich gesteund door het Integraal Burgwallen Overleg: een werkvergadering van bewoners, belanghebbenden, ondernemers in verschillende branches, politieagenten, ambtenaren en bestuurders. Zij zoeken in dat overleg gezamenlijk naar oplossingen voor het gebied. In hun jongste rapport breken zij een lans voor de menging van functies in het gebied. Er is daarnaast behoefte aan upgrading. Beter een goede nachtclub, dan wat smoezelige speeltjesetalages. Liever een goed verzorgde seksclub, dan kamertjes om de hoek.

De directeur van Stadsgoed verwijst naar New York: “Het meat pack district heeft de afgelopen jaren een geweldige transformatie ondergaan. Er is een kleurrijk gebied ontstaan. Het is nu een wijk veel leuker dan Fifth Avenue. Ik hoop dat we dat aan de Wallen ook voor elkaar krijgen. Maar dan wel met behoud van de prostitutie, want die is in dat deel van New York helemaal verdwenen.”







Stadsdeel probeert nog enige greep te houden op succesvolle Noord-Pijp

Van arbeiderswijk tot 'hotspot'

Het noordelijk deel van de Pijp is de afgelopen jaren steeds meer een verlengstuk van de binnenstad geworden. Gerenoveerde etages veranderen er voor bijna 5000 euro per vierkante meter van eigenaar. Met de komst van de Noord/Zuidlijn dreigen de kleinschaligheid en diversiteit van de buurt definitief verloren te gaan. Het stadsdeel wil dit tegengaan, maar hoeveel invloed heeft het nog op de 'versjeking' van de wijk?

Jaco Boer

Precies twee weken heeft het geduurd. Daarna waren alle zes appartementen aan de Eerste Jan van der Heijdenstraat 34 verkocht. Eind novem-

ber was de vernieuwing van de fundering en het casco afgerond. Nog voordat makelaar Jesse ter Borgh de woningen op funda.nl had kunnen zetten, waren er al potentiële kopers langs geweest. Drie appartementen had hij aan hen kunnen slijten. Voor de andere drie bleek de belangstelling ook enorm. Binnen enkele dagen na de advertentie meldden zich zo'n dertig potentiële kopers voor de

3-kamerwoning van 70 vierkante meter. De prijs - 350.000 euro - bleek geen enkele belemmering. Binnen een paar dagen was het appartement weg, net als de etage van 80 vierkante meter met dakterras die bijna 4700 euro per vierkante meter opbracht. Naar de ruime souterrainwoning met tuin was zoveel vraag dat de eigenaar uiteindelijk besloot die tegen de hoogste bieding te verkopen.

FERDINAND BOLSTRAAT EEN TWEEDE KALVERSTRAAT?

Het is de nachtmerrie van verkeersplanoloog Luca Bertolini. Een Ferdinand Bolstraat die verandert in een saaie 'shopping mall' zoals de Kalverstraat. Begin februari hield de UvA-onderzoeker in het Parool een pleidooi voor het behoud van de auto in de belangrijkste winkelstraat van de Pijp. Door de komst van de Noord/Zuidlijn zou de kleinschaligheid van de winkels in de buurt toch al onder druk staan. Als het stadsdeel ook nog eens zijn plannen doorzet om de straat autovrij te maken, zou dat de doodsteek betekenen voor al die kleine experimentele zaakjes die de wijk zo aantrekkelijk maken. De Haarlemmerstraat had toch bewezen dat winkelen en autoverkeer heel goed samen kunnen gaan? Zal de Ferdinand Bolstraat inderdaad zijn buurtkarakter verliezen als de metro is aangelegd en er alleen nog voetgangers tussen de winkelpanden mogen slenteren? Don Fiszbajn, director retail capital markets van makelaar Jones Lang La Salle, gelooft daar weinig van. Natuurlijk, hij merkt ook dat een selecte groep van kleine tot redelijk grote particuliere beleggers meer belangstelling voor de straat toont vanwege de aanleg van de Noord/Zuidlijn. "Maar de Ferdinand Bolstraat blijft toch vooral een buurtstraat die niet de allure heeft

van een winkelgebied waar grote nationale en internationale retailers willen zitten. Dat zal ook niet veranderen door een autovrije inrichting van de straat." Als het stadsdeel de straat wil opwaarderen, kan dat alleen door een paar grote trekkers naar de buurt te halen. Dan gaat de vastgoedwaarde van de panden vanzelf omhoog. "Je moet dan wel eerst meer panden kunnen samenvoegen, want de meeste winkels zijn voor de filiaalbedrijven veel te klein." Paul Bremmer, hoofd commercieel vastgoed van de Kroonenberg Groep die een flink aantal panden in en rond de Ferdinand Bolstraat bezit, ziet het kleine aantal vierkante meters van veel winkels ook als een belemmering voor het ontstaan van een ander winkelstraatprofiel. "Het is door de versnipperde eigendomsverhoudingen bovendien lastig om panden aan te kopen en samen te voegen. Er wordt op de markt ook weinig te koop aangeboden." Toch verwacht hij dat de Ferdinand Bolstraat langzaam maar zeker van karakter zal veranderen. "De huren zullen stijgen waardoor de buurtwinkels gaan verdwijnen. Er is immers veel vraag van grote ketens naar een plek in deze straat."

Hoeveel euro's er nog bovenop de vraagprijs van krap vier ton zijn gelegd, wil Jesse ter Borgh niet vertellen. "Maar ga er maar van uit dat het appartement uiteindelijk is weggegaan voor een veel hoger bedrag."

"De huren zullen stijgen waardoor buurtwinkels gaan verdwijnen"

De hoge prijzen en snelheid waarmee de woningen aan de Eerste Jan van der Heijdenstraat zijn verkocht, is voor makelaars in de Pijp geen verrassing meer. De voormalige arbeidersbuurt is sinds het midden van de jaren negentig populair bij jonge hoogopgeleide tweeverdieners. De afgelopen jaren zijn de prijzen van koopwoningen er ook pijlsnel gestegen. In 2006 waren vierkantemeterbedragen boven de 4000 euro er nog bijzonder. Maar een kleine inventarisatie van het actuele koopaanbod in het noordelijk deel van de Pijp leert dat het gros tegenwoordig wordt aangeboden voor prijzen tussen de 4700 en 5000 euro per vierkante meter. En het plafond is nog niet bereikt. De Noord/Zuidlijn komt eraan. Over vijf jaar zit je daardoor in enkele minuten op het Centraal Station of de Zuidas. "Een verdere groei naar 5500 euro per vierkante meter vind ik heel reëel", aldus Ter Borgh.

Kloof tussen huur en koop

Particuliere verhuurders spelen een hoofdrol in de 'upgrading' van de Noord-Pijp. Tot enkele jaren geleden was meer dan de helft van alle woningen tussen Stadhouderskade, Ceintuurbaan, Amstel en Boerenwetering in hun bezit. Het is een bont gezelschap van vooral kleine beleggers die in de jaren zeventig of tachtig één of enkele panden kochten. Voor gro-

te beleggers waren de eigendomsverhoudingen in de Noord-Pijp te versnipperd om complete blokken of straatwanden aan te kopen. Op een enkele middelgrote vastgoedpartij na zitten deze bedrijven dan ook amper in de wijk.

Het beheer lieten de kleine investeerders meestal aan gespecialiseerde makelaars over. Die zagen vanaf de jaren negentig het gat tussen actuele huuropbrengsten en potentiële verdiensten bij verkoop steeds groter worden. Op hun advies splitsten veel particuliere verhuurders hun panden in afzonderlijke appartementsrechten die later voor een leuk bedrag aan jonge tweeverdieners werden verkocht. Volgens bureau O+S kwamen er tussen 1992 en 2002 op die manier alleen in de Noord-Pijp al meer dan 1250 potentiële koopappartementen bij.

Aankankelijk was het stadsdeel niet blij met deze ontwikkeling. Het wilde zoveel mogelijk goedkope huurwoningen behouden, maar kon weinig doen tegen de golf aan splitsingen in de wijk. De verkoopprijzen van panden waren zo hoog geworden dat eigenaren de kosten van een verplichte en dure opknapbeurt gemakkelijk konden terugverdienen. Van de strenge splitsingsregels ging dan ook geen enkele afschrikking uit. In 2002 werd het onder druk van het stadhuis voor particuliere verhuurders juist gemakkelijker om panden te splitsen. Binnen vijf jaar mochten ze in de Noord-Pijp 1300 woningen in toekomstige koopappartementen omzetten. Toch kwam er door een economische dip en de bureaucratische rompslomp van de nieuwe regeling in





het begin niet veel terecht van het nieuwe stimuleringsbeleid. Pas na het aantrekken van de economie ging het aantal vergunde appartementsrechten snel omhoog. Uiteindelijk zijn er de afgelopen vijf jaar daardoor 977 potentiële koopwoningen in de Noord-Pijp bijgekomen. Op het aantal goedkope huurwoningen in de Noord-Pijp heeft dat een groot effect gehad. Volgens berekeningen van het stadsdeel is door de verkoop van woningen en andere ingrepen als sloop/nieuwbouw en samenvoeging van appartementen het aandeel aan goedkope huurwoningen (kernvoorraad-plus) de afgelopen vijf jaar met bijna dertien procentpunten gedaald naar 64,7 procent. En daarin zijn de effecten van landelijke maatregelen als de afschaffing van de verouderingsaftrek en het optrekken van de maximaal redelijke huren nog niet verwerkt.

Gebiedsgericht beleid

Het stadsdeel heeft maar weinig greep op het doen en laten van verhuurders en vastgoedeigenaren. Economische regels en vooruitzichten hebben meer invloed op hun beslissingen dan overheidsbeleid. Toch probeert stadsdeel Oud-Zuid meer invloed te krijgen op de ontwikkelingen in de Noord-Pijp. Door meer samenhang te brengen in bestaande activiteiten en duidelijker uit te spreken waar het met de buurt heen moet, wil het stadsdeel voorkomen dat het achter de feiten aan blijft lopen. 'Gebiedsgericht beleid' heet dat.

Gebiedsmanager Arie Roos probeert zoveel mogelijk contacten

op te bouwen met particuliere vastgoedeigenaren. Maar zijn middelen zijn beperkt en de versnipperde eigendomsverhoudingen maken het lastig om concrete resultaten te boeken. "Zolang het goed gaat met een buurt, kun je jezelf ook afvragen of je als stadsdeel wel moet ingrijpen. Als particuliere verhuurders nalaten om hun bezit te onderhouden, hebben we altijd nog de wettelijke aanschrijving achter de hand."

Roos richt zich liever op de Hercules Seghersbuurt in de zuidwestpunt van de Noord-Pijp. Daar heeft woningcorporatie Ymere bijna zeventig procent van de goedkope huurwoningen in bezit, waardoor het veel gemakkelijker is om afspraken over de woningvoorraad

"Een verdere groei naar 5500 euro per vierkante meter lijkt me heel reëel"

te maken. Zo zijn de woningen die de corporatie in de jaren tachtig op het terrein van de oude melkfabriek bouwde, dringend aan een opknappbeurt toe. Bovendien is de openbare ruimte er versleten en heeft de buurt overlast van groepen jongeren en hoerenlopers die de portieken vervuilen. "Samen met de corporatie, de politie en de welzijnsorganisatie zijn we plannen aan het maken om de buurt te verbeteren. We denken daarbij aan het afsluiten van portieken, een andere programmering van het jongerenwerk en het onderbrengen van zoveel mogelijk auto's fietsen en afvalcontainers in de parkeergarages van de huurcomplexen. Dan ontstaat

Op zaterdag 19 januari organiseerde Kraakgroep de Pijp een rouwstoet door de buurt 'ter nagedachtenis aan betaalbaar wonen in deze buurt'. Volgens de Kraakgroep was De Pijp een diverse buurt maar wordt de diversiteit en de startersfunctie van de buurt in razend tempo afgebroken. Dure koopwoningen en leegstand zouden in de plaats zijn gekomen voor betaalbare huur/kraakwoningen. De boodschap: Maak van de Pijp geen dood Yuppengetto!

er op straat meer ruimte voor een aantrekkelijke inrichting."

Ymere heeft verspreid op andere plekken in de Noord-Pijp nog zo'n vijfhonderd huurwoningen staan die het bedrijf heeft overgehouden aan de stadsvernieuwing in de jaren tachtig. Destijds werden via de gemeente bijna drieduizend particuliere huurappartementen opgekocht en voor een opknappbeurt overgedragen aan de woningcorporaties. Ook de Alliantie heeft op die manier in de Noord-Pijp een sociale huurvoorraad opgebouwd van ruim 1500 woningen. Door de versnipperde locaties van veel van deze panden zijn de woningen wel lastig te beheren. In de afgelopen jaren zijn er door de twee corporaties dan ook zo'n 125 gesloopt om plaats te maken voor overwegend dure koopwoningen. Een deel van de andere appartementen werd verkocht, tot onvrede van de stadsdeelraad. In 2005 ontstond hierover zelfs een fikse ruzie die door ingrij-

om twee zijstraten van de Albert Cuypstraat autovrij te maken, vestigden zich er steeds meer hippe loungecafés en bijzondere winkels. Ook het horecavriendelijke bestemmingsplan en het soepele handhavingbeleid voor terrassen zorgden ervoor dat de buurt onder twintigers en dertigers snel naam maakte als populaire hang- en uitgaansplek. In een onderzoek over de veryupping van de buurt dat twee jaar geleden verscheen, meenden verschillende betrokkenen dat het stadsdeel zo zelf de voorwaarden had geschapen voor een verdere 'upgrading' van de buurt.

Onlangs heeft de stadsdeelraad besloten om de Ferdinand Bolstraat van Stadhouderskade tot Ceintuurbaan autovrij te maken. Misschien komt zelfs de tram ten zuiden van de Albert Cuyp niet meer terug. Bovendien verdwijnt over enige tijd hoogstwaarschijnlijk een flink deel van de auto's uit het straatbeeld van de Frans Halsbuurt door de aanleg van een nieuwe parkeergarage onder de Boerenwetering. Is Arie Roos niet bang dat het stadsdeel op die manier de veryupping van de buurt die het zegt te willen voorkomen, juist stimuleert? "We beseffen heel goed dat deze besluiten meer betekenen dan een simpele ingreep in de openbare ruimte. Maar voor de Ferdinand Bolstraat hebben we altijd nog het bestemmingsplan om al te negatieve effecten tegen te gaan. Winkels mogen er bijvoorbeeld niet groter worden dan 300 vierkante meter. Ook kunnen we invloed uitoefenen op het winkelbestand via de winkeliersvereniging en praten we met pandeigenaren over branchering. Maar met al die kleine vastgoedpartijen is het wel lastig overleggen. En als stadsdeel zijn we met onze wensen rijkelijk laat. Bij het vorige college had dit onderwerp geen hoge prioriteit." ■

Hoe kleiner de werkruimten, hoe beter de verhuurbaarheid

Kleinschalige bedrijfsruimten

15

Er staat ruim een miljoen m² aan kantoorruimte in de stad leeg, maar er is toch een groot gebrek aan kleinschalige bedrijfsruimten voor startende en kleine bedrijven. Corporaties zien daarin een taak: Startgoed Amsterdam, De Amsterdamse Compagnie en Kleinschalig Vastgoed Amsterdam leveren nog dit jaar in Noord, Zeeburg en Bos en Lommer nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen op waar het huren van een ruimte van 15 tot 40 m² wel heel gewoon is.

Bert Pots

Drie jongens met drie laptops. De eerste huurder heeft zijn intrek genomen in het bedrijfsverzamelgebouw aan de Strekkerweg in Amsterdam-Noord. In de jaren negentig deed het pand nog dienst als kantoor van de toenmalige woningcorporatie ACOB. Daarna hield de directie van woningstichting Eigen Haard er kantoor. Na de verhuizing van Eigen Haard richting Sloterdijk stond het kantoorpand nabij de entree van het NDSM-terrein leeg.

Startgoed Amsterdam, een gezamenlijke onderneming van Eigen Haard en de afdeling Economische Zaken van de gemeente Amsterdam, verbouwde het pand de afgelopen maanden. De 1400 m² kantooroppervlak wordt opgedeeld in eenheden vanaf 20 m². De kleinste werkkamers zijn verkrijgbaar voor een huurprijs vanaf

300 euro per maand, inclusief servicekosten.

Startgoed doet meer dan het alleen beschikbaar stellen van werkkamers. Eigen Haard heeft bij het verlaten van het pand in Noord het oude meubilair achtergelaten. Bureaus en vergadertafels zijn voor de liefhebber gratis beschikbaar. Bovendien bemiddelt Startgoed bij allerlei vormen van dienstverlening. De jonge ondernemers kunnen relatief voordelig contracten afsluiten met een accountant, een notaris, een advocatenkantoor, een bank en een internetprovider. Zo biedt Rabobank Amsterdam een starterspakket tegen relatief gunstige tarieven. En een marketingadvies-

hun woning een bedrijf. Na een paar jaar bestaat de behoefte de overstap te maken naar een echte kantoorruimte. Voor één of twee personen.”

Bedrijfsverzamelgebouwen

De enorme vraag in Amsterdam naar kleinschalige en betaalbare kantoor- en bedrijfsruimte is al enkele jaren bekend. Voor de stad is het belangrijk kleine, niet zelden innovatieve, ondernemers aan zich te binden. Wijngaarde: “Wij zien een heel lokale markt. De meeste mensen die we spreken zoeken bij wijze van spreken een werkplek tussen huis, het kinderdagverblijf en het wijkwinkelcentrum.”

Corporatie-dochters leveren nog dit jaar drie nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen op

bureau biedt hulp bij het lanceren van de onderneming.

“De belangstelling voor kleine bedrijfs- en kantoorruimten is groot”, zo verklaart Startgoed-directeur Micha Wijngaarde. “Heel veel mensen beginnen aan de keukentafel of op zolder van

In het verleden zijn er meer bedrijfsverzamelgebouwen geopend voor dit doel, maar Startgoed Amsterdam mikt echt op de prille starters. Begin 2008 begon de organisatie met drie bedrijvent centra. Naast het pand aan de Strekkerweg, worden kleinschalige kantoorunits aangeboden in een voormalig gebouw van de GGD (570 m²) aan de Karel Doormanstraat in Bos en Lommer. In dat gebouw zijn achttien kleine ruimten beschikbaar. De zittende huurder heeft nu nog de helft in gebruik, maar op termijn verwacht Wijngaarde de ontwikkeling van een echt kleinschalig verzamelgebouw. En een werkplaats van Waternet (6900 m²) aan de Transformatorweg wordt door Startgoed geschikt gemaakt voor de vestiging van kantoren, bedrijven, ateliers en oefenruimten. Twintig ondernemers hebben al een optie op de in totaal 55 beschikbare doelmatige werkruimten.



De eerste huurders hebben hun intrek genomen in het bedrijfsverzamelgebouw van Startgoed aan de Strekkerweg in Amsterdam-Noord



Huurders hebben maar een maand opzegtermijn in de nieuwe bedrijventra



Eigen Haard heeft alle drie de panden in bezit genomen. “De gebouwen moeten we gewoon uit de markt halen. Het gebouw aan de Strekkerweg was al in bezit bij Eigen Haard. De andere twee hebben wij gewoon in concurrentie met andere partijen weten te verwerven,” aldus Wijngaarde.

Amsterdam kent meerdere partijen die zich beijveren om kleinschalig vastgoed beschikbaar te krijgen voor kleine ondernemers. Woningbouwvereniging Het Oosten heeft op soortgelijke wijze samen met de gemeente De Amsterdamse Compagnie opgericht.

De Amsterdamse Compagnie heeft momenteel twee projecten in stadsdeel Zeeburg onder handen. Aan de Panamalaan verrijzen ter hoogte van het Zeeburgerpad twee opvallende nieuwbouwpanden. Samen hebben zij een oppervlakte van 5000 m². En aan de IJburglaan wordt het voormalige expogebouw (2500 m²), ooit ontwikkeld door Y-delta voor grootschalige kan-

Aan de Panamalaan in Zeeburg levert De Amsterdamse Compagnie twee opvallende nieuwbouwpanden op met een oppervlakte van 5000 m² kleine bedrijfsruimtes.

toorontwikkeling, omgebouwd tot kleinschalige kantoorunits. De Compagnie verwacht dat op IJburg tachtig procent van de beschikbare ruimte wordt betrokken door buurtbewoners.

Veilige locatie

Ook Arthur de Vos, directeur van De Amsterdamse Compagnie, mag zich verheugen op flinke aanloop. “Het eerste deel van het door architectenbureau DeDato ontworpen Panamapaar is geheel verhuurd. En voor het tweede gebouw, de bouw is nog maar amper begonnen, hebben al tien ondernemers een optie genomen.”

Het Panamapaar blijkt populair onder architecten, adviesbureaus en mediabedrijven. Maar ook een boekingsbureau, een uitgeverij en zelfs een vrijevestigde psychiater zijn gevallen voor het moderne werkgebouw. Nieuwbouw is volgens De Vos een bewuste keuze. “Er staat weliswaar een miljoen m² aan kantoorruimte in de stad leeg. Maar ook onze kleine huurders willen kwaliteit: een mooi gebouw op een veilige locatie. Zij willen niet naar station Sloterdijk. Daarin verschillen ze dus niet van grote huurders.”

Op de markt voor kleine werkunits is ook Kleinschalig Vastgoed Amsterdam actief, een bedrijf waarin woonstichting De Key, Ymere, Stadia, Bouwfonds, adviesbureau Seinpost en Rabobank participeren. Een van de ontwikkelingen is de bouw van Oog op het IJ aan de Johan van Hasseltweg, wederom in Amsterdam-Noord. Dat complex, waarvan De Key de eigenaar is, zal bestaan uit 36 loodsen, geschikt voor van alles en nog wat, en een kantoorstoren van 1800 m². De kantoorruimte wordt opgedeeld in units vanaf 30 m². Bij Oog op het IJ blijkt volgens Arthur Millenaar, hoofd verhuur van De Key, net zoals elders in de stad: hoe kleiner de werkruimte, hoe beter een gebouw verhuurt.

De initiatiefnemers van kleinschalige werkruimten hanteren allemaal flexibele huurvoorwaarden. Op de reguliere kantorenmarkt is het sluiten van een huurcontract voor tweemaal vijf jaar gebruikelijk. Bij Startgoed, De Amsterdamse Compagnie en Kleinschalig Vastgoed kan een huurder na een maand van zijn huurcontract af. Is dat niet een vrijbrief voor weinig zakelijke avonturiers? Wijngaarde

heeft die indruk beslist niet. “Iedere potentiële huurder heeft voor het tekenen van het contract een of twee gesprekken met één van onze accountmanagers. Daarin vragen wij duidelijkheid over het ondernemingsplan. Mocht zich iemand aandienen die nog helemaal niet heeft nagedacht over zelfstandig ondernemerschap, dan sturen we hem of haar eerst naar het Ondernemershuis. De afgelopen weken hebben wij echter nog niemand geweigerd.”

Wijngaarde beschouwt een korte opzegtermijn niet als een risico voor zijn bedrijf. “Wij hebben tot doel mensen te helpen bij de bedrijfsvoering. Wij willen helpen om de onderneming tot bloei te brengen. Gaat het goed, dan zijn we graag behulpzaam iemand snel aan meer ruimte te helpen. Gaat het minder goed, dan moeten we daar ook reëel over zijn. Een klassiek huurcontract helpt ons dan niet. Want gaat iemand failliet, dan kan hij de huur toch niet betalen. Aan een langdurige verbintenis heb je dan helemaal niks.”

De Vos benadrukt daarnaast het belang van de oplevering van kant-en-klare werkruimten. “Re-





De singels in de Venserpolder kunnen deels een bedrijfsbestemming krijgen om de wijk wat levendiger te maken, vindt architect/stedenbouwkundige Northon Raúl Flores Troche van Urhahn Urban Design.

17

guliëre ontwikkelaars hebben wel degelijk mooie werkruimtes in de aanbieding. Maar die worden doorgaans casco opgeleverd. Dergelijke panden zijn niet alleen te groot, de inrichting vraagt ook nog een grote investering. Dat is voor veel kleine huurders een veel te grote stap.”

Allochtoon ondernemerschap
Diverse vervolgplannen zijn in de maak. De Amsterdamse Compagnie werkt aan een acquisitie in Geuzenveld en verbouwt de voormalige Hendrick de Keijzerschool. Startgoed is bezig met een tweede locatie van 5500 m² in Noord en werkt aan de zogeheten Metrotoren in Bos en Lommer. De onderste drie verdiepingen van deze woontoren krijgen een kantoor/bedrijfsbestemming. Met stadsdeel Slotervaart is door Startgoed een overeenkomst afgesloten voor de toevoeging van bedrijfsruimte onder de sporen van station Lelylaan.

Vorig jaar belegde De Principaal, de projectontwikkelaar van De Key, samen met Urhahn Urban Design een congres over het belang van de ontwikkeling van betaalbare kleinschalige bedrijfsruimte, in het bijzonder voor allochtone Amsterdammers. Ondernemerschap kan voor allochtone groepen een manier zijn om gemakkelijker

te integreren in de Nederlandse samenleving. Het verlangen naar een eigen bedrijfje is bovendien groot. Veel autochtonen dromen van een zelfstandig bestaan. Onder allochtonen is dat verlangen nog veel groter.

Bedrijfsverzamelgebouwen lijken echter niet het beste instrument om dergelijke groepen te bereiken, zo geeft Arthur de Vos toe. Het Panamapaar verrijst aan de noordkant van de Indische Buurt. Bij de tientallen afgesloten contracten is slechts in drie of vier gevallen sprake van allochtoon ondernemerschap. Wijngaarde tekent daarbij aan dat dergelijke groepen op een andere manier moeten worden benaderd. “Ik heb de indruk dat een ondernemer van Marokkaanse afkomst zich niet zo gemakkelijk bij een makelaar meldt. Willen we dergelijke groepen bereiken, dan moeten we mensen anders aanspreken. Daar moeten we nog meer gevoel voor ontwikkelen.”

Startgoed Amsterdam overweegt op dit terrein andere activiteiten. “We willen ook de allochtone kleermaker beter bedienen. Speciaal voor dergelijke bedrijfjes hebben we een gemakkelijk te bouwen standaardunit bedacht van maximaal 35 m². Een dergelijke unit kan heel gemakkelijk

aan een blinde kopgevel worden toegevoegd,” aldus Wijngaarde. Hij pleit voor een andere beoordeling van de bebouwde ruimte. “Wij hebben in de Westelijke Tuinsteden alle blinde gevels in kaart gebracht. Dan blijkt dat er heel veel plekken zijn waar we dergelijke units kunnen plaatsen. Dat is goed voor de buurt. De levendigheid van een gebied neemt toe. En het is goed voor kleine ondernemers.” Startgoed heeft met stadsdeel Geuzenveld/Slotermeer de afspraak gemaakt om dit jaar de eerste vijftien tot twintig units te plaatsen.

Organische groei

Startgoed werkt ook aan de ontwikkeling van een nieuwe vorm van bedrijfsruimte in de Venserpolder in Amsterdam-Zuidoost. Het idee daarvoor is ontwikkeld door de uit Bolivia afkomstige architect/stedenbouwkundige Northon Raúl Flores Troche van Urhahn Urban Design. Hij heeft zich laten inspireren door de werkwijze in zijn geboorteland. “Daar is het gebruikelijk mensen de kans te bieden een eigen kavel te ontwikkelen. Mensen mogen hun droom realiseren, zonder dat de overheid met een veelheid aan regels in de weg zit.” Flores Troche verwijst naar de droom van Yaa Kondadu, een

Ghanese vrouw uit Zuidoost. “Haar droom is het runnen van een Afrikaans restaurant. Ze heeft haar horecapapieren, maar het is haar nog niet gelukt een passende locatie te vinden. Belemmeringen in het bestemmingsplan en hoge huren vormen een barrière. Nu drijft ze een winkeltje in de Amsterdamse Poort. Eerst verkocht ze alleen beelden. Dat liep niet. Nu verkoopt ze ook dvd's. Ze is trots op haar winkel, maar houdt haar droom: een eigen restaurant.”

Het zijn dergelijke dromen, die volgens hem werkelijkheid moeten worden. Dat kan, zo blijkt uit onderzoek door Urhahn, in het hart van de Venserpolder. “Deze woonwijk is buitengewoon saai. Er wonen 128 nationaliteiten, maar van die diversiteit zie je in de bebouwde omgeving niks terug. Terwijl er heel veel niet gebruikte ruimte is. Op de singels in de Venserpolder is de afstand van gevel tot gevel soms wel honderd meter. Die tussenruimte kunnen we deels een bedrijfsbestemming geven.”

De kern van zijn aanpak is de vorming van kavels met een diepte van 17,5 meter. De breedte kan daarbij variëren van 6 tot 12 meter. Voor het te maken gebouw kunnen relatief goedkope standaardcontainers worden gebruikt. De één zal genoeg hebben aan één container, de ander zal meerdere containers willen stapelen. Afhankelijk van behoefte en financiële draagkracht.

Flores Troche ziet een organische groei voor zich. Belangrijk daarbij is wel dat de overheid niet te veel belemmerende regels stelt. Misbruik vreest hij niet. “Mensen willen daar hun droom realiseren. Het is hun eigen bedrijfje, dat maak je niet zo maar kapot. Daar hoeft je niet zo bang voor te zijn.” ■

In de geest van Berlage

N naast het Olympisch Stadion is een woonwijk ontstaan met bijna duizend woningen in de stijl van de Amsterdamse School. Dure huurwoningen domineren de zorgvuldig vormgegeven buurt, hoewel Eigen Haard er ook bijna 280 sociale huurwoningen heeft gebouwd. Met het project wordt een vergeten deel van Berlages Plan Zuid alsnog uitgevoerd.

Tekst: Jaco Boer.

Foto's: Paul Fennis

Een nieuwe buurt in de geest van Berlage. Dat was het idee waarmee architectenbureau Lafour & Wijk de ontwikkelcompetitie won voor het gebied tussen het Olympisch Stadion en de Amstelveenseweg. Berlage had voor deze zone ooit wel tekeningen gemaakt, maar de Olympische Spelen gooiden roet in het eten. Op het terrein verrezzen sportvelden en een Olympische jachthaven, later opgevolgd door het Frans Ottenstadion. Voor de nieuwe woonwijk grepen de

architecten daarom terug op een belangrijk principe van de bouwmeester: het gesloten bouwblok met collectieve binnentuin. Met harmonieuze gevelwanden in de stijl van de Amsterdamse School moest de samenhang tussen de afzonderlijke gebouwen verder worden versterkt.

Zeven jaar later worden de laatste blokken van het Olympisch Kwartier opgeleverd en kan inderdaad worden geconcludeerd dat Oud-Zuid er een nieuw stukje Plan Zuid bij heeft gekregen. Aan de kant van het stadion heeft architect Rudi Uytenhaak nog een moderne interpretatie aan de Amsterdamse Schoolarchitectuur gegeven. Over de gevels die met rode dakpannen zijn bekleed, lopen verticale lijnen van haaks op de muur geplaatste

bakstenen die dienst doen als vensterafscheiding. Maar in de erachter gelegen Eosstraat zijn de gevels eerder getrouwe kopieën van klassiekers uit het begin van de vorige eeuw. Zelfs de lantaarnpalen zijn er onvervalst ouderwets.

Eigen zwembad en fitnessstudio

Waar Berlage c.s. veel van hun panden nog voor de sociale huursector bouwden, ligt dat in het Olympisch Kwartier anders. In slechts twee van de zes blokken heeft Eigen Haard 278 sociale huurwoningen opgeleverd. Honderd zijn er bedoeld voor senioren, waarvan 62 als WIBO-appartement en elf als zogenaamde Fokus-woningen voor

Boven:

Zuidzijde: de drie blokken met 412 luxe appartementen bouwen die BPF tegenover het Olympisch Stadion liet bouwen.

Onder:

Noordzijde: In het linkerblok realiseerde Eigen Haard 278 sociale huurwoningen, gedeeltelijk voor senioren. Aan de andere twee complexen met dure huur en koop wordt de laatste hand gelegd.



mindervaliden. De 691 andere appartementen zijn voor de vrije sector, waarbij dure huurwoningen domineren. Dit segment vormt 61 procent van alle nieuwe woningen in de wijk.

De grootste eigenaar in deze categorie is BPF die tegenover het Olympisch Stadion drie blokken met 412 luxe appartementen liet bouwen. De kleinste woning meet er 65 vierkante meter en moet zo'n 700 euro per maand kosten. Voor een 4-kamer penthouse van 180 vierkante meter betaal je al snel een maandhuur van 2700 euro. Maar dan heb je ook wat. Niet alleen de ingebouwde parkeerplaats is dichtbij maar ook een zwembad, sauna, fitnesscentrum, gastenverblijven en aparte werk- of vergaderruimten. Wie een op-

pas zoekt of zijn koelkast na een zakenreis of vakantie weer vol wil aantreffen, hoeft maar even te belen naar het facility point. Handig voor de expats en carrièremakers die volgens verhuurder Jacobus Recourt deze blokken bewonen, samen met welgestelde senioren. De vraag naar deze serviced appartementen blijkt zo groot dat de woningen bij mutatie bijna altijd aansluitend verhuurd worden. Er komen nog meer dure huurappartementen. Onlangs deed Jacobus Recourt ook de verhuur van 97 luxe appartementen in blok 5 die maandelijks tussen de 1945 en 2350 euro moeten kosten. Fris Makelaars start eind maart met de afzet van 82 dure huurwoningen in blok 4. Nog voordat het bedrijf met zijn wervingscampagne is be-

gonnen, is er volgens een woordvoerder al veel belangstelling voor het project.

Koop werd dure huur

Het meest verbazingwekkend aan de nieuwe wijk is eigenlijk nog het kleine aantal koopwoningen. Eigen Haard heeft er 21 in één van zijn huurcomplexen ondergebracht, terwijl Rabo Bouwfonds er elders nog eens 79 heeft verkocht voor prijzen tussen 275.000 euro en 7,5 ton. Dat is samen nog geen tien procent van het woningaanbod. Aad Roozendaal van Rabo Bouwfonds legt uit dat zijn bedrijf oorspronkelijk alle woningen van blok 4 wilde verkopen. Maar al in het begin deed hij er 82 over aan Fortis die ze in de vrije huursector bracht. "De gemeente wilde

dat we gingen bouwen op een moment dat voor ons het afzetrisico hoog was. Daarom hebben we een deel van de woningen aan een belegger verkocht. Gelet op de grote interesse voor de woningen was dat achteraf gezien niet nodig geweest."

De gemeente had het ontwikkelaars volgens Roozendaal niet eenvoudig gemaakt door alleen delen van blokken uit te geven. Rabo Bouwfonds was daardoor gedwongen zijn 161 woningen samen met concurrent AM te ontwikkelen. "Een lastige constructie, die in dit geval door de goede onderlinge samenwerking toch prima heeft uitgelopen." ■

Overzichtsfoto vanaf de Schinkelkade.
Foto's: Paul Fennis



Hoe kon het zo misgaan?

We zijn er langzamerhand aan gewend geraakt dat in Nederland ieder jaar zo'n 7000 woningen worden gesloopt, verreweg het grootste deel gebouwd in de jaren 1945-1970. Ook in Amsterdam gaan duizenden woningen in de Westelijke Tuinsteden, Noord en de Bijlmer tegen de vlakte. Het zijn de wijken die onderaan in de hiërarchie van de woningmarkt bungelen, waar sociale problemen zich opstapelen. Deze wijken voldoen niet meer naar hedendaagse maatstaven. Maar zo vanzelfsprekend is dat niet. Deze naoorlogse wijken zijn door professionals bedacht die volgens de modernste wetenschappelijke inzichten te werk zijn gegaan. Hoe kon het dan toch zo misgaan?

Rogier Noyon

Noyon is Manager Markt & Innovatie van Het Oosten, dit artikel is een sterk verkorte versie van zijn bijdrage in 'Het oude en het nieuwe bouwen; Amsterdam, de markt en de woningbouw'. Jaap Evert Abrahamse en Rogier Noyon, Bussum, Thoth, 2007

In de rubriek FORUM publiceren we ingezonden of op verzoek geschreven opiniërende bijdragen

Er heerst vrij grote eenstemmigheid dat de naoorlogse uitbreidingswijken in hun huidige vorm grondig moeten worden aangepakt, willen we er de toekomst mee in kunnen. Af en toe klinkt de verdenking dat die herstructurering vooral is ingegeven door de concentratie van kansarmen, lees allochtonen. De sociale problemen die daarvan het gevolg zijn, zouden we willen oplossen door te slopen en nieuw te bouwen ten behoeve van andere bevolkingsgroepen. Wat daarvan waar mag zijn, de werkelijkheid is natuurlijk dat de meeste mensen die het voor het kiezen hebben bij voorkeur niet gaan wonen in de Westelijke Tuinsteden, de Bijlmer, of grote delen van Noord. De naoorlogse wijken worden bijge-

volg bewoond door mensen die weinig keuzevrijheid hebben.

Niet te ontkennen valt dat deze wijken bepaalde fysieke kenmerken gemeenschappelijk hebben en sterk afwijken van de beter florerende delen van de stad. Het zijn overwegend blokken in de vorm van stroken en haken of, in het geval van de Bijlmer, in honingraatmotief. Ze staan in het groen, en je woont er dus niet aan een straat. In de Bijlmer zijn zelfs geen straatnamen, maar woon

De kaart met vastgoedprijzen geeft een ongemanipuleerd beeld van de werkelijke waardering van mensen voor woningen en plekken. Wie een kaart maakt van de mate van functiemenging in de stad krijgt ongeveer dezelfde kaart te zien als die van de vastgoedprijzen: hoe meer functiemenging, hoe hoger de prijzen. En ook een kaart van de dichtheid van bebouwing levert hetzelfde beeld op. Of de kaart van de gebieden die gekenmerkt worden door het gesloten bouwblok:

Nieuw was dat de rijksoverheid de maximumkwaliteit bepaalde

je in een gigantisch blok dat een naam heeft: Hofgeest, Daalwijk of Gravestein. Waar geen straten zijn, zijn ook geen winkelstraten. Winkels zijn geconcentreerd in centra, en ook andere bedrijvigheid heeft zijn eigen plek.

Ideaalbeeld?

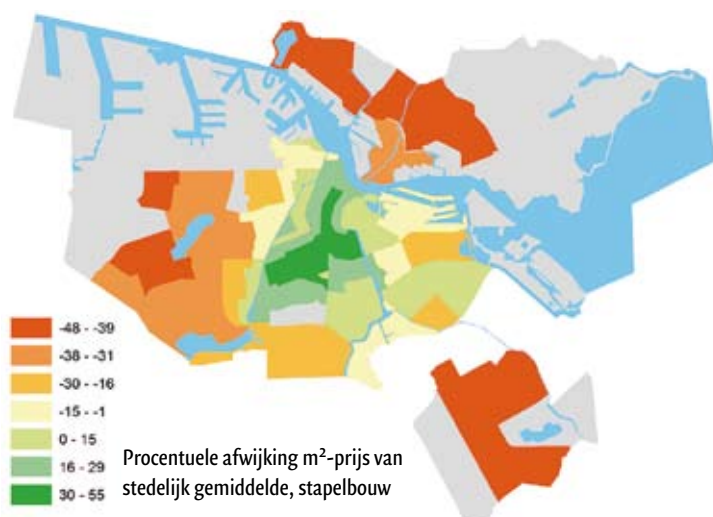
Op het eerste gezicht voldoen ze aan het ideaalbeeld dat de Nederlanders zich stellen: ruim wonen in het groen, met voldoende parkeergelegenheid. De waarheid is echter dat de clichés die ons vertellen hoe mensen willen wonen, helemaal niet opgaan. Op bijgaande kaart zijn de prijzen van woningen in Amsterdam per vierkante meter aangegeven. Even voor de duidelijkheid: het gaat hier niet om 'wensen' die uit enquêtes of interviews zijn opgemaakt maar om de werkelijk betaalde prijzen. Deze kaart geeft een heel duidelijk en bekend beeld: de hoogste prijzen worden betaald in de binnenstad en de ring daaromheen. De gebieden waar nauwelijks een plantsoentje te vinden is en waar parkeren duur of onmogelijk is. Om over het aanbod van eengezinswoningen met voor- en/of achtertuin maar te zwijgen.

precies dezelfde kaart. En merkwaardig genoeg is de kaart van groenvoorzieningen ook hetzelfde, maar dan met een omgekeerd verband: hoe meer groen, hoe lager de prijzen. Hetzelfde geldt voor de kaart van beschikbaarheid van parkeervoorzieningen: hoe meer parkeerplaatsen, hoe lager de prijzen.

Dit werpt de vraag op waarom de naoorlogse wijken zo zijn zoals ze zijn, en hoe ze tot stand zijn gekomen. In het boek 'Het oude en het nieuwe bouwen' hebben we een vergelijking gemaakt tussen de manier waarop in de zeventiende eeuw de stad werd uitgebreid en de manier waarop dat in de twintigste eeuw is gebeurd. Wat wilde men bereiken, en onder welke omstandigheden moest men dat doen? Wat was de rol van de overheid, de stedenbouwkundigen en architecten, de opdrachtgever en het bouwbedrijf? Wat dreef hen, met welke middelen en binnen welke kaders ging men te werk?

Een voor de hand liggende verklaring voor het gebrek aan kwaliteit in de naoorlogse wijken is dat

VIERKANTE METER PRIJZEN



ze gebouwd zijn in een tijd van grote woningnood en materiaal-schaarste. Dat heeft ongetwijfeld meegespeeld, maar er moet meer zijn. Na de Eerste Wereldoorlog was er ook woningnood en materiaal-schaarste, maar toen zijn de arbeiderspaleizen gebouwd die Amsterdam de naam van het Mekka van de Volkshuisvesting hebben bezorgd.

Nieuwe zakelijkheid

Kern van de zaak is dat deze wijken tot stand zijn gekomen onder invloed van een stroming in de stedenbouw en architectuur die in de naoorlogse periode dominant was. Een stroming die onder diverse benamingen bekend staat: modernisme, nieuwe zakelijkheid, functionalisme. Hoofdzaak was dat functionaliteit voorop stond. Of het nou om een woning, een gebouw of een stad ging, ze moest functioneel zijn. Geen 'oneerlijke' verpakking maar rechtstreekse uitdrukking van de functie en de techniek. Daarbij beriepen men zich op een 'wetenschappelijke' benadering: er werd gemeten, geteld en gerekend, zowel binnen de woning als in de stad, met als doel ondubbelzinnig te bepalen wat de ruimtelijke consequenties van menselijke activiteiten zijn. Achteraf kunnen we heel scherp zien waar het uitgangspunt van de modernisten spaak loopt. Als het al mogelijk is om de functies die een bouwwerk uitoefent exact te bepalen, is het niet voor lang. Wanneer de samenleving verandert, is het gebouw niet langer functioneel. Daar komt bij dat form follows function in theorie tot een ongekennde diversiteit aan stijlen had moeten leiden. Immers, het aantal functies is in principe oneindig. De praktijk is echter ironisch: degenen die het modernisme aanhingen, dus



Metten en rekenen voor de standaardwoning

Opdrachtgevers stonden aan het eind van het bouwproces

functie centraal stelden en stijl verwierpen, hebben in werkelijkheid een stijl bedacht die in gebouwen met uiteenlopende functies herkenbaar is. Of het nu om stations, musea, of woongebouwen gaat, men herkent de modernistische stijl onmiddellijk.

Maar de manier waarop de naoorlogse Amsterdamse uitbreidingswijken tot stand zijn gekomen is natuurlijk niet alleen een kwestie van bouwstijl. Een aantal ontwikkelingen bij de verschillende partijen die voor de bouwproductie zorgden kwamen bij elkaar, we-

zen allemaal in dezelfde richting, en versterkten elkaar.

De overheid liet de bouw niet meer aan de markt over, maar ging actief de woningproductie bevorderen. Nieuw was dat het de rijksoverheid was die niet alleen de omvang van de productie bepaalde, maar ook de kwaliteit ervan. Let wel: de maximumkwaliteit. Tot in detail werden normen gesteld aan materiaalgebruik (plafonds van hardboard of triplex, beton-emaille in de douche, geen natuursteen), ontwerp (maximum oppervlakte, maximaal twee onderkastjes in de

keuken) en prijs (lukte het niet om tegen het normbedrag aan te besteden dan was er sprake van een 'overmaat aan kwaliteit' en moest het ontwerp dus soberder). De beruchte Voorschriften en Wenken hebben er lange tijd voor gezorgd dat er volgens het adagium sober en doelmatig werd gebouwd. Bovendien stond er een premie op herhalingsbouw: identieke bouwblokken verschenen overal in het land.

De lokale overheid intussen had een omvangrijk gemeentelijk apparaat doen ontstaan, waarin de afdeling Stadsontwikkeling min of meer autonoom, zonder noemenswaardig debat, de stadsuitbreidingen regelde. Gezien de grote namen uit de internationale architectuur waar men mee schermde, was deze afdeling niet vrij van snobisme. Als er al tegengeluiden waren, verwees men naar die namen, en de geluiden verstomden. Het streven om wederom het Mekka van de volkshuisvesting te worden, maakte de gemeente blind en doof voor wat gewone mensen willen. Daar kwam een onverholen afkeer van de bestaande stad bij. De wederopbouwplannen die na de oorlog werden opgesteld, voorzagen in grootschalige sloop van de oude stad. De plannen voor de Bijlmer kunnen niet los worden gezien van de plannen om het grootste deel van de negentiende-eeuwse gordel te vervangen. Slechts ongeveer de helft van de inwoners van die oude wijken zou in de nieuwbouw daar kunnen blijven wonen; de rest moest naar de Bijlmer en de 'overloopgemeenten'.

Verkeer voorop

De stedenbouwkundigen stonden zwaar onder invloed van de



De eerste flats van de Bijlmer Hoogoord

CIAM-beweging. De verkeersinfrastructuur diende voorop te staan, functies dienden gescheiden te worden, en bij de invulling mocht esthetiek geen rol spelen. Industriële, gestandaardiseerde bouw had verre de voorkeur boven de ambachtelijkheid die de verfoeilijke Amsterdamse School nog kenmerkte. De straat had afgedaan; in navolging van Le Corbusier dienden woonblokken in het groen te staan. En het negeren van de wensen van gewone mensen werd tot ideologie verheven. In plaats daarvan kwam de wetenschappelijke benadering: professionele stedenbouwkundigen waren mannen met witte jassen die de oude stad als patiënt zagen die moest worden genezen, en stadsuitbreidingen maakten die bedoeld waren voor de toekomst. Ze verwierpen alle kenmerken die op de kaart van Amsterdam zo goed samengaan met hoge prijzen: functiemenging, dichtheid, gesloten bouwblokken. Ze waren daarentegen dol op groen en verkeer.

Intussen betekende dit de teeloorgang van de opdrachtgever, die ten slotte nog slechts de verlengde arm van de overheid was. Opdrachtgevers stonden aan het eind van het bouwproces in plaats van aan het begin. In de Bijlmer werd door de overheid eerst het uitvoerend bouwbedrijf aangewezen, dat stelde een architect voor die goed met het door het bouwbedrijf bedachte industriële systeem uit de voeten kon, en pas in laatste instantie verscheen de opdrachtgever, i.c. de woningbouwvereniging ten tonele om het gebouw in exploitatie te nemen. Overwegingen vanuit exploitatie en beheer speelden dan ook nauwelijks een rol. Woningbouw werd als kostenpost gezien



Systeembouw in Osdorp

in plaats van, zoals een opdrachtgever er tegenaan zou kijken, een investering.

De architecten, hoe verheven hun reputatie ook was, mochten zich in hoofdzaak slechts met de binnenkant van de woning bemoeien. Aan de buitenkant was niet veel eer meer te behalen, sinds ornamenten door CIAM in de ban waren gedaan en de buitenkant slechts een uitdrukking diende te zijn van de binnenkant. Dus ontwierp men 'van binnen naar buiten'. Maar aangezien 'binnen' zo veel mogelijk uniform genormeerd was, verschilde het uiter-

in CIAM, dat zich immers tegen ambachtelijkheid en voor ongeschoolde bouwvakkers uitsprak. De overheid bevorderde de industriële bouw vanuit haar eigen overwegingen van werkgelegenheid en economie. Het kwam geregeld voor dat er landelijk afspraken werden gemaakt met bouwbedrijven, waar men zich lokaal maar aan had te conformeren. En daarmee was de cirkel rond.

Dit alles leidde tot een klimaat waarin tegenspraak niet voorkwam. Er was geen debat, geen twijfel. Achteraf kunnen we zeg-

Het wordt de hoogste tijd om de markt toe te laten

lijk van gebouwen niet veel. Overheid en architectenwereld boden tegen elkaar op als het ging om het beperken van het aantal verschillende woningtypen. Dat kon best, omdat men precies dacht te weten wat het huishouden nodig had. Het standaardgezin wilde immers een standaardwoning?

En dan de bouwsector, die mechanisatie, industrialisatie, schaalvergroting en standaardisatie nastreefde en daarin bevestiging vond bij toonaangevende architecten. Systeembouw werd daarmee niet alleen een productiewijze, maar ook een ideologie, met theoretisch fundament

gen: het is een ongelukkig intermezzo geweest. De stad van morgen, de stad van de toekomst, is in werkelijkheid al snel na zijn ontstaan gedateerd en obsoleet geraakt; het was de toekomst van gisteren.

Euthanasie

In de zeventiende eeuw, en eigenlijk tot aan het einde van de negentiende eeuw, was het ondernemerschap op iedere schaal ingebakken in de stadsuitbreidingen. Op het moment dat de grond werd geveild, viel het grote project uiteen in duizenden kleine projecten. Er was een vrije grond- en woningmarkt.

Iedereen kon als bouwheer van zijn eigen woning optreden, maar evengoed koop- of huurwoningen voor de markt bouwen. De opdrachtgever liep het marktrisico, en voldeed dus aan de vraag. Het ondernemerschap, het investeren in vastgoed, betekende investeren in marktw waarde op de lange termijn. Aandacht voor duurzaamheid was daarvan een logisch gevolg: de opdrachtgever dacht na over de kosten, maar ook over de gebruikswaarde en de degelijkheid van zijn investering.

De terechte verontwaardiging in de negentiende eeuw over de slechte woontoestanden in bijvoorbeeld de Jordaan leidde niet tot de aanpak van die ongezonde en onhygiënische toestanden op de plaats waar zij zich voordeden, maar keerde zich tegen de stad. De mannen in de witte jassen hebben een poging tot euthanasie uitgevoerd die tot op zekere hoogte geslaagd is. Dat heeft uiteindelijk geresulteerd in het creëren van grootschalige collectieve en individuele armoede in de naoorlogse wijken. Daar gaan de problemen veel verder dan het sanitair. Een aantal elementen die het succes van de zeventiende-eeuwse wijken hebben bepaald, is na de ontmanteling van het modernisme door stadsontwerpers herontdekt: hoge dichtheden, hoge voorzieningenniveaus, functiemenging, het gesloten bouwblok, de straat als stedenbouwkundig principe. Het wordt de hoogste tijd om de markt toe te laten, door het ontwikkelen van sterke stedenbouwkundige concepten waarbinnen particulier initiatief kan gedijen, waarbinnen privékapitaal bijdraagt aan de collectieve kwaliteit van de stad. ■

Tevredenheid weer toegenomen

Uit het tweejaarlijkse onderzoek Wonen in Amsterdam blijkt dat de bewoners van de stad in 2007 hun buurt gemiddeld met het rapportcijfer 7,2 beoordelen. De stijgende lijn van de afgelopen jaren wordt daarmee voortgezet; het aantal buurten dat echt onvoldoende scoort, daalde van zes naar twee.

Jeroen van der Veer
Jeroen van der Veer is beleidsadviseur onderzoek, informatie en woningmarkt van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties

In het volgende nummer komen we uitgebreid terug op de leefbaarheid op buurtniveau.

Over het algemeen zijn Amsterdammers redelijk tevreden over hun buurt. Ze gaven die in 2007 gemiddeld het rapportcijfer 7,2 - een ruime voldoende. In 2005 was dat nog een 7,1 en in 2001 een 6,9. De tevredenheid is dus opnieuw iets toegenomen. Bewoners van het Centrum (8,0) en Oud-Zuid (7,9)

zijn net als in de afgelopen WiA-onderzoeken het meest tevreden over hun buurt.

Stadsdeel Oud-West (van 7,5 naar 7,8) en Zeeburg (van 6,6 naar 6,9) zijn de sterkste stijgers. De stijgende tevredenheid in Zeeburg is gedeeltelijk het gevolg van de groei van IJburg, waar bewoners hun buurt in 2007 met een 7,4 beoordelen. In 2005 waren er in IJburg te weinig respondenten om betrouwbare uitspraken te doen. Maar ook de tevredenheid in de Indische Buurt is aanzienlijk toegenomen; van 5,9 naar 6,3 in het westelijk deel en van 6,0 naar 6,4 in het oostelijke deel van de buurt.

Vanaf 2001 valt vooral de toenemende tevredenheid in Bos en Lommer en Westerpark op. Bos en Lommer scoort weliswaar het laagst van Amsterdam, maar het rapportcijfer is wel gestegen van een 5,4 in 2001 naar een 6,3.

Nog maar twee buurten scoren onvoldoende: Overtoomse Veld met een 5,4 (idem in 2005) en de Kolenkit met een 5,7 (was 5,8). Vermoedelijk komt dit doordat de stedelijke vernieuwing daar nog in volle gang is. Daardoor staat de

leefbaarheid er tijdelijk sterk onder druk.

De bewoners werd ook naar hun verwachtingen gevraagd. Voor alle stadsdelen geldt dat de bewoners aanzienlijk positiever naar de toekomstige ontwikkeling van de buurt kijken dan in 2005. Over de gehele stad is het cijfer toegenomen van 6,4 naar 6,8. Bewoners van Oud-West en Westerpark zijn het meest optimistisch gestemd.

Overlast

Amsterdammers ondervinden nog altijd de meeste overlast van vervuiling. Op de ergernissen topdrie volgen daarna parkeren en criminaliteit. Alle overlastaspecten scoren in 2007 beter dan in 2005, met uitzondering van vervuiling.

TOP 6 OVERLAST

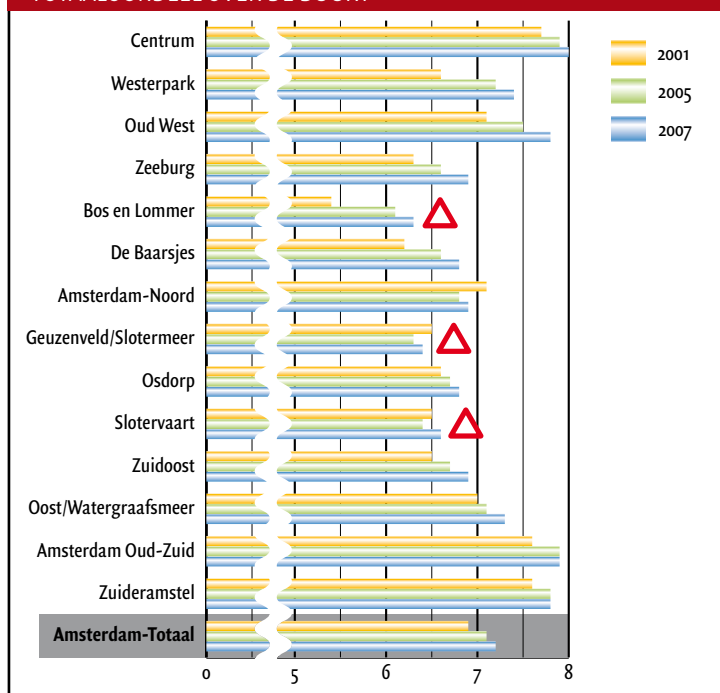
		2001	2005	2007
1	Vervuiling	5,7	6	5,9
2	Parkeren	*	*	6,6
3	Criminaliteit	6,2	6,6	6,7
4	Andere groepen mensen	*	6,7	6,8
5	Verkeer	6,3	6,5	6,8
6	Buren	6,8	7,1	7,3

1 = zeer veel overlast; 10 = zeer weinig overlast
* = geen gegevens

LEEFBAARHEIDSONDERZOEK, ZO ZIT HET

Sinds 1995 wordt tweejaarlijks het onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA) gehouden. Dit onderzoek geeft een betrouwbaar beeld van de inkomensontwikkeling, de ontwikkeling van de woningvoorraad, de tevredenheid van Amsterdammers met hun woning en woonomgeving en hun verhuis- en woonwensen. Wonen in Amsterdam wordt (sinds 2001) uitgevoerd in opdracht van de Dienst Wonen, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) en de stadsdelen. Vanaf 2001 zijn in het onderzoek vragen opgenomen over de leefbaarheid: hoe schoon, heel en veilig vinden mensen hun buurt en hoe prettig is het er samenwonen? In 2007 hebben bijna 19.500 Amsterdammers meegewerkt. Dit levert betrouwbare gegevens op buurtcombinatieniveau. Alle beschikbare rapportages over WiA 2007 zijn te downloaden op www.afwc.nl en www.wonen.amsterdam.nl.

TOTAALOORDEEL OVER DE BUURT



OORDEEL OVER DE BUURTONTWIKKELING IN DE KOMENDE JAREN



Het eeuwige tekort aan grote woningen

Duizenden gezinnen in Amsterdam wonen volgens de normen veel te krap. Met alle ellende van dien: kinderen zijn minder gezond, presteren slechter op school en hebben een extra reden op straat rond te hangen. De problematiek wordt al jaren onderkend maar een oplossing komt ondanks alle plannen en initiatieven nauwelijks dichterbij. Nu is het volgens alle betrokken partijen hoog tijd spijkers met koppen te slaan. Maar of de doelstellingen voor onder meer nieuwbouw de komende jaren gehaald gaan worden? Tussen droom en daad is een wereld van praktische bezwaren.

Janna van Veen

Meer info: Grote gezinnen, grote woningen op www.afwc.nl; Nota Ruimte voor grote gezinnen op www.wonen.amsterdam.nl

Van de ongeveer 5.500 grote gezinnen in Amsterdam die te krap zijn gehuisvest, kampt een groot aantal met een opeenstapeling van problemen. In hulpverleningsjargon aangeduid als 'multiprobleemgezin'. De familie Çiçek is zo'n gezin.

De van oorsprong Turkse familie bestaat uit een alleenstaande moeder met zes kinderen: vijf meisjes en een jongen. De vader is wegens mishandeling van zijn vrouw een paar jaar geleden de toegang tot de woning ontzegd. Moeder spreekt nauwelijks Nederlands. Het gezin woont sinds dertien jaar in Bos en

Feride: "Er waren thuis te veel problemen om me op school te kunnen concentreren en ik had geen rustige plek om mijn huiswerk te maken." Ze is inmiddels verloofd en gaat in het najaar trouwen. Zij heeft, net als haar zusje van zes, astma. Het is bedompt in de kleine woning en moeder Çiçek toont de

"Plannen voor grote woningen sneuvelen vaak aan het eind van het traject"

Lommer in een portiekwoning van ongeveer 55 m² met twee slaapkamers. Moeder Çiçek leeft met haar kinderen van een minimumuitkering.

De vijf meisjes van zes tot achttien jaar delen samen een stapelbed waarop een één- en een tweepersoons matras liggen. Voor de jongen van drie wordt 's avonds een matrasje in de huiskamer gelegd. Feride is de oudste. Zij is vorig jaar gestopt met de middelbare school en werkt nu in een kledingzaak.

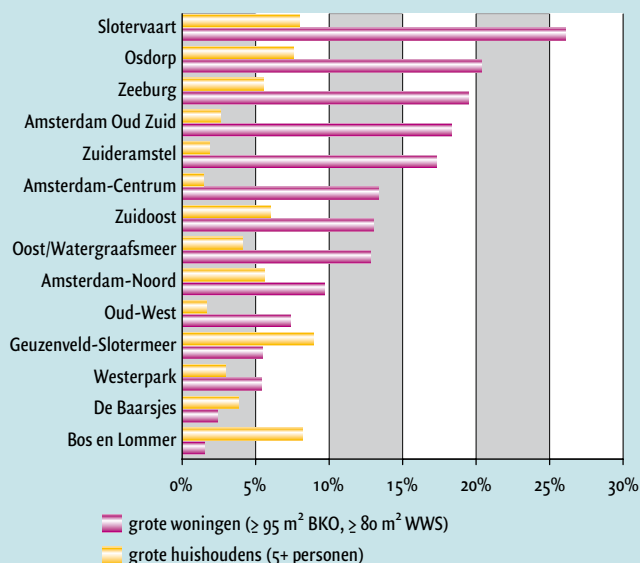
schimmelplekken en zilversjes onder het tapijt.

Nimet van zestien zit in het examenjaar van het VMBO en wil hierna een opleiding voor doktersassistente gaan volgen. Tenminste, als ze slaagt voor haar diploma. Nimet probeert zoveel mogelijk haar huiswerk op school te maken, maar dat kan niet altijd. "En dat is ook niet eens het grootste probleem," vertelt de scholiere. "Iedereen hier in huis slaapt slecht en er zijn veel span-

GROOTSTE TEKORTEN IN WEST

Het grootste aanbod aan grote woningen is te vinden in Zuidoost, Amsterdam-Noord en Zeeburg. In Amsterdam-West is het tekort aan grote woningen het meest nijpend. Het aanbod is er mager, terwijl de vraag juist daar het grootst is. Dit geeft vooral problemen met herhuisvesting in de stadsvernieuwingsgebieden. Veel gezinnen willen niet verhuizen naar een ander stadsdeel of een andere stad vanwege hun sociale binding met de buurt. Met name in Nieuw West veroorzaakt het gebrek aan grote woningen vertraging bij sloop en renovatie. Die buurtbinding blijkt het sterkst onder gezinnen met een lagere sociaal-economische status. Corporaties organiseerden excursies naar onder meer Zuidoost en IJburg om gezinnen warm te maken voor een verhuizing naar elders. Soms had deze aanpak succes.

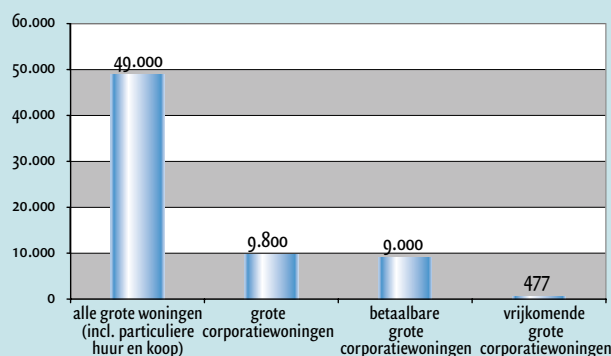
Het aantal stadsvernieuwingskandidaten zal de komende jaren nog verder stijgen als ook de vernieuwing van Noord op gang komt.



Bron: Grote Woningen, Grote Gezinnen, AFWC nov-2006

GROTE WONINGEN IN AMSTERDAM

Het gros van de grote huishoudens heeft een minimuminkomen en is dus aangewezen op de sociale huursector. Slechts vijf procent van de corporatiewoningen heeft minimaal 80 m² 'woonoppervlak', de minimumafmeting voor het label 'grote woning' (woonoppervlak is de som van het oppervlak van kamers, keuken en badkamer; makelaars hanteren 'gebruiksoppervlak' of GBO, dat is min of meer alle ruimte binnen de buitenmuren, dat is al gauw 15 m² extra bij 80 m² woonoppervlak). Volgens Woningnet werden in 2004 477 woningen verhuurd van ten minste 80 m² netto vloeroppervlak. In 53 gevallen lag de huur boven de liberalisatiegrens. De meerderheid van de grote woningen bestaat uit koopwoningen.



Bron: Grote Woningen, Grote Gezinnen, AFWC nov-2006



Groot Turks gezin in Amsterdam Oost

ningen, omdat we voortdurend op elkaars lip zitten. Door slaapgebrek kan ik me nauwelijks concentreren op school. Vorige week was het examenweek en het was een drama.”

Haar zusje van dertien zit in de brugklas. Zij heeft psychische problemen en bezoekt om die reden hulpverleningsinstantie Altra. Als we het gezin bezoeken, 's middags om een uur of vijf, ligt zij in diepe slaap op het stapelbed. De twee middelste meisjes spelen bij vriendinnetjes in de buurt. Aan moeder Çiçek de vraag of er pogingen zijn gedaan om een grotere woning te krijgen. Dat blijkt wel het geval. Nimet: “We kunnen misschien een grotere woning in Amsterdam-Noord krijgen maar dat wil mijn moeder absoluut niet. Hier in de buurt heeft ze al haar sociale contacten. Ze wil hier echt niet weg.”

De familie Çiçek is bekend bij de afdeling Vangnet Jeugd van de Amsterdamse GGD. Het verhaal van dit gezin staat absoluut niet op zich, zegt teamleider Paul van

Weert. “Het zijn de problemen die wij in de praktijk regelmatig tegenkomen bij grote gezinnen die te krap behuist zijn. Je ziet vaak dat spanningen tussen de

“Dat grote gezinnen overlast geven is een fabeltje”

gezinsleden snel oplopen. Je kunt elkaar niet ontlopen en je hebt geen eigen plek waar je je terug kunt trekken. Slapen gaat vaak ook heel moeilijk wanneer je met meer kinderen een kamer en zelfs een bed deelt. Vooral als een van de kinderen ziek is.”

De medewerkers van Vangnet Jeugd, maar ook veldwerkers van andere organisaties, merken in de praktijk dat problemen met hangjongeren en schooluitval vaak te wijten zijn aan te kleine huisvesting. Van Weert: “Rustig je huiswerk maken is er niet bij en de kinderen kunnen zich door slaapgebrek overdag vaak moeilijk concentreren, met schooluitval als gevolg. Bovendien

ontvluchten de jongeren vaak het huis en hangen vervolgens op straat, waardoor er problemen in de buurt kunnen ontstaan.”

Onderzoek heeft uitgewezen dat

gezondheidsproblemen - zoals de twee astmagevallen in het gezin Çiçek - vaak worden veroorzaakt door een combinatie van te kleine behuizing en slecht ventileren. Volgens Van Weert worden al dit soort bevindingen regelmatig gedeeld met andere gemeentelijke diensten. Een afvaardiging van de GGD was november vorig jaar aanwezig bij de werkconferentie ‘Ruimte voor grote gezinnen’.

Aanjaagteam

Een van de maatregelen die zijn genomen naar aanleiding van de Beleidsovereenkomst 2007-2011 is het opstarten van een aanjaagteam onder leiding van Ebeth van Loon van de Dienst Wonen. Dit team

bestaat uit vertegenwoordigers van de Alliantie en Ymere, twee stadsdelen, Huurdersvereniging Amsterdam en het Ontwikkelingsbedrijf. Het aanjaagteam heeft bovendien twee contactpersonen bij de GGD. De belangrijkste taak van dit team is behalve kennisbundeling ervoor te zorgen dat in de praktijk iets van de goede voornemens terechtkomt. Van Loon: “Typerend voor dit onderwerp is dat het al heel lang op de agenda staat, maar dat plannen om grote woningen te bouwen aan het eind van het traject sneuvelen.”

Er bestaan al veel afspraken en beleidsvoornemens rond dit onderwerp. Van Loon: “Wij gaan nu eerst een inventarisatie maken van de knelpunten: op welk moment stagneert de uitvoering en wat is daarvan de oorzaak?” Volgens Van Loon zijn alle betrokken partijen van goede wil. “In de commissie Productie van de corporaties is het onderwerp ‘grote woningen’ sinds kort een vast agendapunt geworden. Tijdens een eerste bespreking gaven meerdere cor-

poratiemedewerkers aan dat er meer wordt afgesproken dan kan worden uitgevoerd. Dat vind ik interessant. Bestuurlijk worden afspraken gemaakt, terwijl op uitvoeringsniveau binnen dezelfde organisatie mensen met andere beelden en ideeën rondlopen.”

Een concrete doelstelling uit de notitie ‘Bouwen aan de stad’ is de nieuwbouw van 1500 grote woningen van 100 m² in de komende vier jaar. Daarnaast ligt er een afspraak dat de komende jaren 2500 grote woningen via Woningnet worden aangeboden. Nu komen via Woningnet nog vaak kleine gezinnen in grote woningen terecht. Dat wordt niet onmogelijk gemaakt,

maar er is nu het voornemen grote gezinnen trapsgewijs voorrang te geven. Dat wil zeggen dat een huishouden bestaande uit vijf personen of meer als eerste in aanmerking komt voor een grote woning, gevolgd door een huishouden van vier, drie of twee personen.

Verder wordt de al jaren lopende regeling ‘Van Groot naar Beter’ opgepoetst. Via deze regeling worden kleine huishoudens met een premie van 4500 euro verleid om te verhuizen naar een kleinere woning. Dat zou de doorstroming voor grote gezinnen moeten bevorderen. Dat lukt maar ten dele. Zo was in 2006 een vijfde van de

vrijgekomen woningen niet via Woningnet beschikbaar voor een groot gezin. Corporaties hadden beloofd ze in te zetten voor de regeling, maar ze werden niettemin verkocht, geharmoniseerd of toegewezen aan een klein huishouden dat stadsvernieuwingskandidaat was. De regeling wordt dit voorjaar opnieuw tegen het licht gehouden.

Dan is er de nieuwbouw. Het goede nieuws is dat de gemiddelde woninggrootte gaandeweg toeneemt sinds de Tweede Wereldoorlog. Maar echt grote woningen worden maar mondjesmaat gebouwd in de corporatiesector. De oorzaken? Van Loon: “Allereerst zijn grote woningen duur om te bouwen ook al wordt er subsidie gegeven. Ten tweede leeft bij corporaties het hardnekkige misverstand dat grote gezinnen automatisch voor beheerproblemen zorgen. Ik zeg ‘misverstand’ want er komt helemaal geen probleem bij. Integendeel, je hebt juist kans dat je problemen oplost. Die grote gezinnen zijn immers nu ook al je huurders. Alleen wonen ze veel te krap met alle gevolgen van dien en ontbreken er soms goede voorzieningen of speelplekken in de buurt voor de kinderen.”

Een nieuwe strategie is om meer jongerenhuisvesting te creëren, waardoor de oudste kinderen eerder het huis uit kunnen. Volgens Van Loon zijn er vorig jaar door de Dienst Wonen diverse plannen gelanceerd die de komende jaren hun beslag moeten krijgen. Er zouden ongeveer 2.800 woonplekken nodig zijn voor jongeren uit grote gezinnen, zo becijferde O+S.

Nieuwbouw

Waar en hoe bouw je grote woningen? Mengen, verspreiden of juist concentreren? Het Oosten kiest in

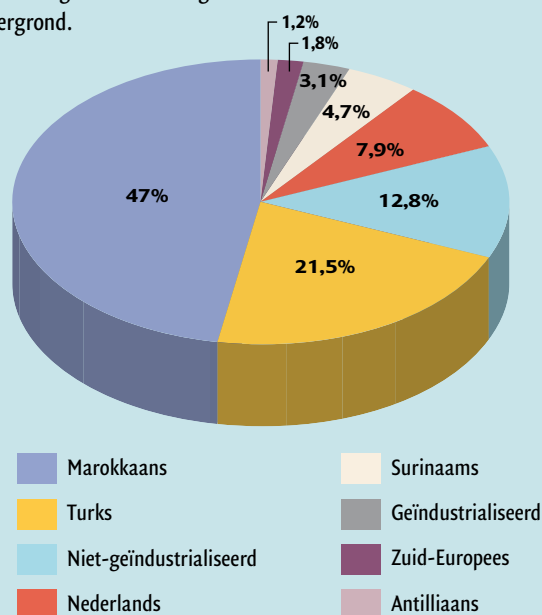
Noord voor concentratie. De corporatie is ‘al redelijk ver’ met plannen voor de bouw van 140 woningen in het CAN-gebied (Centrum Amsterdam-Noord), waarvan honderd sociale huur. Zo’n vijftig daarvan zijn grote woningen van ongeveer 100 m², met vier of vijf kamers. De rest wordt waarschijnlijk middeldure huur.

Volgens Peter Roelofs, directeur gebiedsmanagement van Het Oosten, maak je met het toevoegen van grote woningen aan je bezit “een algemene kwaliteitssprong”. “Maar je moet wel heel gericht het ontwerp afstemmen op de doelgroep. En ook heel belangrijk zijn voldoende voorzieningen in de buurt en afdoende ontsluiting van de woningen door middel van bijvoorbeeld extra liften. Doe je dat niet dan loop je de kans op beheerproblemen. Dat grote gezinnen bij voorbaat overlast geven is een fabeltje. Mijn standpunt is: hak de knoop gewoon door en houd eraan vast. En verbeter de beeldvorming. De meeste overlast wordt nog altijd veroorzaakt door alleenstaande zonderlingen.”

Bij renovatie kunnen op kleine schaal grote woningen worden gecreëerd. Kenneth Edam is manager Vastgoed van voorheen Woonmaatschappij, tegenwoordig Ymere. Woonmaatschappij heeft de afgelopen jaren bij renovatieprojecten ongeveer veertig kleine woningen kunnen samenvoegen. Edam: “Maar dat kan alleen bij mutaties. Je kan het huurders moeilijk door de strot duwen dat zij moeten verhuizen omdat hun woning te groot is.” Al met al blijft samenvoegen weinig populair. “Twee kleine woningen leveren nu eenmaal meer op dan een grote woning. De fusie met Ymere geeft ons misschien meer (financiële-) armslag om dit probleem beter aan te pakken,” hoopt Edam. ■

GROTE GEZINNEN IN AMSTERDAM

Er wonen in Amsterdam zo’n 16.000 gezinnen met drie of meer kinderen. Hiervan bestaat ongeveer 61 procent uit vijf personen, 24 procent uit zes en 15 procent heeft zeven of meer personen. Er zijn ongeveer 9000 grote gezinnen met een inkomen tot de voormalige ziekenfondsgrens. Daarvan wonen er 8000 in een corporatiewoning en 7500 horen tot de laagste inkomenscategorie. Zo’n 18.000 minimajongeren groeien op in een gezin met drie of meer kinderen. Eén op de tien minimajongeren groeit op in een gezin met vijf of meer kinderen. Naar schatting woont een derde van de grote huishoudens – 5300 gezinnen – in een woning kleiner dan zestig vierkante meter. Onder de krap gehuisveste gezinnen zijn zeer veel allochtone gezinnen met een laag inkomen. Een groot deel daarvan heeft een Marokkaanse achtergrond.



Bron: Grote Woningen, Grote Gezinnen, AFWC nov-2006

Kopgroepen en droomgroepen



Sociale vernieuwing; van probleemwijk naar krachtwijk. Schetsen, plannen, inspraak, haalbaarheidsstudies, bezwaren, onzekerheid, herhuisvesting, sloop en uiteindelijk nieuwbouw. NUL20 volgt één project op de voet: de vernieuwing van het Staalmanplein in Slotervaart.

Het vernieuwingsproces zit in de planvorming-fase. Woningcorporatie de Alliantie doet nadrukkelijke pogingen de bewoners daar een serieuze rol in te geven. Vier keer is de zogeheten 'Kopgroep Staalmanpleinbuurt' inmiddels bij elkaar geweest om mee te praten over de vernieuwing van hun buurt. Omar Taachirt, in het dagelijks leven administratief medewerker, is door de Alliantie gevraagd om deel te nemen aan de Kopgroep, die in totaal uit ongeveer 25 mensen bestaat. Taachirt is al eerder betrokken geweest bij een vernieuwingsproces, toen de woning van zijn vader in Bos en Lommer werd gesloopt. "Ik heb toen veel bijeenkomsten bezocht. Die ervaring wil ik nu graag in mijn eigen buurt benutten." Die ervaring was overigens niet zo positief. Taachirt: "Er wordt tijdens zo'n inspraakproces van

alles beloofd, bijvoorbeeld dat je terug kunt keren in je eigen buurt, maar puntje bij paaltje worden er veel meer eisen gesteld dan waar je aan kunt voldoen. De Alliantie pakt het echter beter aan: alles wordt genotuleerd, waardoor je in elk geval het idee hebt dat het allemaal wat serieuzer wordt genomen."

Jammer vindt Taachirt dat er in verhouding zo weinig allochtonen in de kopgroep zitten. "Het zijn met name oudere autochtonen die meepraten. Zij willen niet weg uit hun mooie flats met een lift en dat snap ik best. Maar ik woon met mijn gezin met vier kinderen in een kleine, vochtige vierkamerwoning. Dus ik ben niet tegen sloop en nieuwbouw als ik maar terug kan keren in een grotere, betere woning in deze buurt."

Volgens Rob Hoogeveen, gebiedsontwikkelaar van de Alliantie, hebben zich wel aardig wat

allochtonen aangemeld voor de Kopgroep, maar haken die vaak na één keer af. "Met een persoonlijke benadering proberen we die bewoners er toch opnieuw bij te betrekken. In het algemeen blijft het moeilijk om mensen mee te laten praten over een plan wat nog zo weinig concreet is." De keerzijde van de vroege betrokkenheid.

Inmiddels zijn ook de eerste droomgroepen 'Ouder worden in de Staalmanpleinbuurt' en 'Veilig buiten spelen' bij elkaar geweest. Tijdens die bijeenkomsten maakten ruim veertig mensen hun toekomstwensen kenbaar.

En in mei gaat de eerste paal de grond in van de nieuwbouw van het Hart en de Parade, een eerste concrete stap in het vernieuwingsproces. Op deze plek zijn behalve woningen, een nieuwe school, moskee, kinderdagverblijf en zorgcentrum gepland. [VVV]

De leeskamer

TIJDSCHRIFTEN

Is het toeval of neemt Adri Duyvestein wraak op de azijnpissers in de media die zijn taxideclaraties onder het vergrootglas legden? In verschillende vakbladen domineert Almere in ieder geval de kolommen. Zo wijdt het tijdschrift voor stedelijke vernieuwing en leefbaarheid **Vitale Stad (jan 2008)** maar liefst vier achtergrondverhalen aan Nederlands snelst groeiende polderstad. Het eeuwige dilemma van zijn wethouders – inbreiden en differentiëren of luisteren naar de bevolking die sterk is gehecht aan het vele groen – komt daarin uitgebreid aan de orde. Vooralsnog kiest – de recentelijk afgetreden - portefeuillehouder Henk Smeeman voor een verdere verstedelijking van zijn stad. Het blad neemt ook een kijkje in één van de probleemwijken van Almere. Zo stapelen de sociaal-economische problemen zich op in 'bloemkoolwijk' Stedenwijk-Noord. Woningcorporatie GoedeStede trekt per woning 60.000 euro uit om badkamers te vernieuwen en tochtproblemen op te lossen. Al wordt de belangrijkste klacht van veel oud-Amsterdammers – te veel allochtonen – daarmee niet verholpen.

Aedes Magazine (nr.3 - 2008) gooit het over een andere boeg en gaat dieper in op het experiment rond medeopdrachtgeverschap in het

nieuwbouwproject Homeruskwartier. Zeven ontwikkelaars waaronder de corporaties GoedeStede en de Alliantie ontwikkelen hier in nauwe samenwerking met toekomstige kopers duizend woningen. Aan de selectie ging een competitie vooraf waarin ontwikkelaars werden gekozen op hun mate van bewonersinspraak. De burgers bepaalden uiteindelijk de projecten die moesten worden gebouwd. Dat zo vooral de plannen met goedkope koopwoningen worden gerealiseerd, mag voor de corporaties de pret niet drukken. Volgens de SEV bleken hun plannen standaard meer medezeggenschap te bieden dan die van andere ontwikkelaars.

Lodewijk Brunt ging in **Building Business (febr 2008)** ten slotte nog eens terug naar de Eilandenbuurt in Almere-Buiten. In 2001 werden daar vijftien bouwprojecten opgeleverd in het kader van het Wilde Wonen. Of het een succes is geworden, kan hij moeilijk beoordelen. De strakke regie die van de buurt afstraalt, verdient amper het predikaat 'wild'. Bovendien staan er wel erg veel woningen te koop om het een succesvolle wijk te noemen. Of is dat eerder een uiting van de rusteloze inborst van deze pioniers?

Interview: Egbert Ottens 35 jaar volkshuisvester

“Op dezelfde stoel elke dag een

De stammenstrijd tussen Publieke werken en Volkshuisvesting, het ongeduld van Jan Schaefer, ‘autonomen’ die de ruiten inkeilen bij de Dienst, de bouw van een dakpannenfabriek in Kosovo, reconstructiewerkzaamheden na de aardbeving in Turkije. Directiesecretaris Egbert Ottens maakte het allemaal mee. Ruim 30 jaar na zijn succesvolle IK MOET NAAR EEN KLEINERE WONING OMZIEN, WANT MIJN GEZIN WORDT TE GROOT schrijft hij zijn slotakkoord: DE AMSTERDAMSE VOLKSHUISVESTING, 1970-2005. Participerende geschiedschrijving van een volkshuisvester in hart en nieren.

Fred van der Molen

Nee, het viel Ottens niet mee, het vervolg op zijn eerdere boek. Dat werd een onverwachte hit. Ottens kan zich nog goed herinneren hoe hij in december 1975 vergenoegd op de boekenetage van De Bijenkorf stond. Als warme broodjes vlogen zijn boeken weg. Heerlijke aanblik.

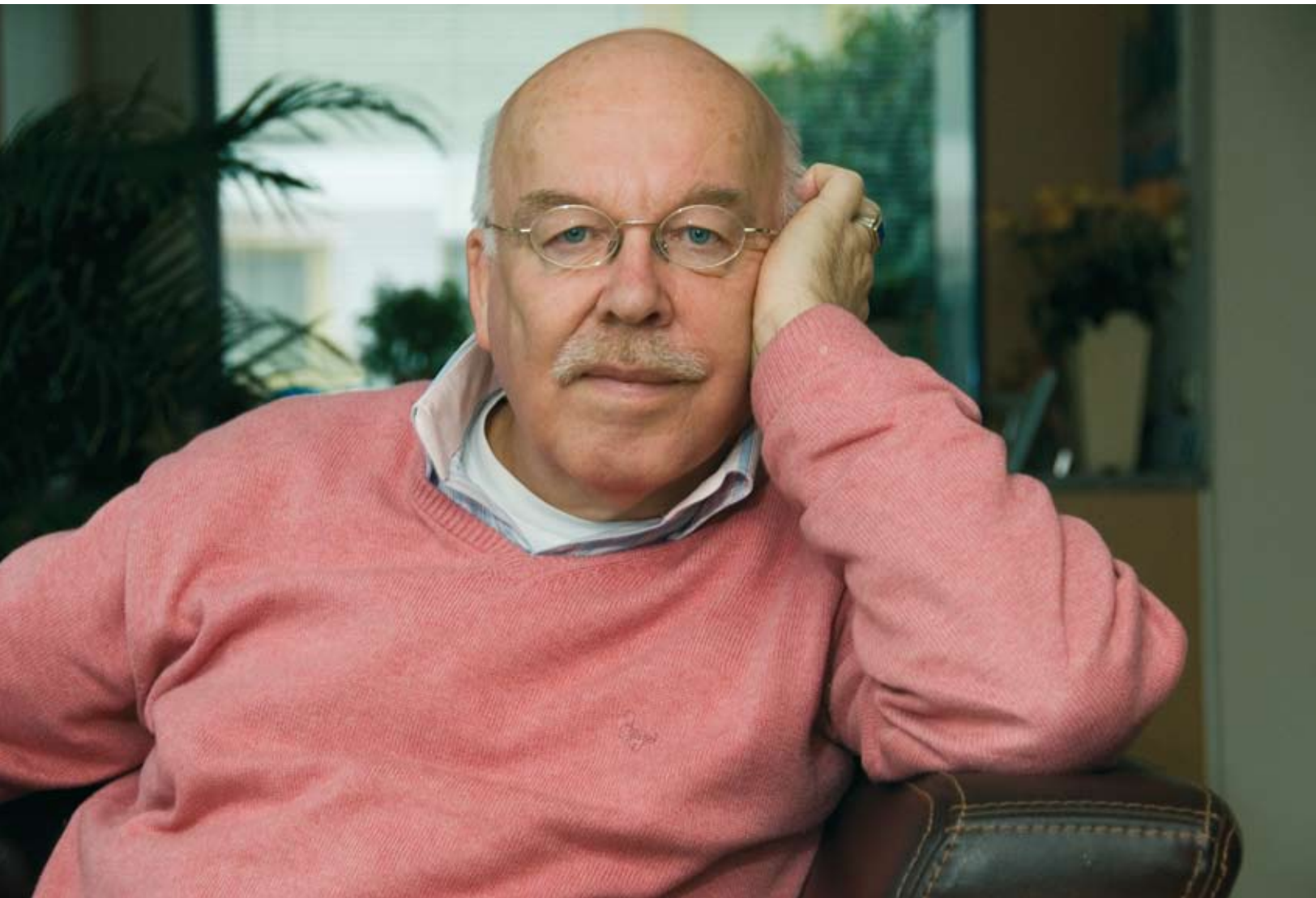
Maar dat was geschiedenis. Deze slotopdracht van zijn carrière betrof de periode 1970-2005, waar hij tot in zijn vezels zelf bij was betrokken. Actor, betrokkene en geschiedschrijver, werkt dat? Ottens: “Dat was ook meteen het lastige. Ik kon veel makkelijker schrijven

probleem aan: ik verzoop in de informatie. Toen ik twee maanden bezig was had ik zoveel in mijn pc opgeslagen dat ik soms over een jaar ontwikkelingen in een buurt al zes pagina’s had. Ik kwam tot de conclusie dat ik nog tien jaar bezig zou zijn aan een werk van

Zonder Jan Schaefer had de stadsvernieuwing nooit die drive gekregen

over die vroegere periode. Nu kende ik de mensen waar ik over schreef. Wie zet je weg, wie niet? Dat zijn ingewikkelde afwegingen als je zelf partij bent geweest. Maar er diende zich nog een ander

tweeduizend pagina’s. Daar zit niemand op te wachten. Toen ben ik helemaal opnieuw begonnen.” Uiteindelijk hebben Ottens en opdrachtgever de Dienst Wonen zijn brontekst beschikbaar



ander kunstje”

gesteld aan twee eindredacteuren die nog flink aan het eindproduct sleutelden. Ottens nam afstand. “Ik ben zelf ook heel benieuwd wat het wordt.”

Als ordeningsprincipe nam Ottens de ambtsperiodes van de betrokken wethouders. ‘Zijn’ eerste wethouder was Louis Kuipers. “Een bijzonder aardige man die goed kon luisteren. Lag ook goed in de wijken. Wel beïnvloedbaar. Mijn directeur Gerrit Baas zorgde ervoor dat hij hem als laatste sprak voordat hij een beslissend overleg inging. Dan was de kans het grootst dat zijn argumenten de doorslag gaven.”

In de periode Kuipers situeert Ottens het begin van de stadsvernieuwing. De grootschalige stadsvernieuwers hebben medio jaren zeventig het pleit verloren. Aan wethouders Han Lammers van Publieke Werken nog wel de ondankbare taak om de metroaanleg tot een goed einde te brengen. Ottens: “Die kreeg in 1975 dat hele gedonder van de Nieuwmarkt over zich heen.”

Ruiten ingekinkeld

De gemeentelijke huisvesters zijn vaak een dankbaar doelwit

geweest van het actiewezen. Na de provo’s kwamen de krakers en de autonomen. Ottens: “Dat zorgde voor veel spanningen. De ruiten in het Wibauthuis werden regelmatig ingekinkeld. Sommige medewerkers gingen dan helemaal over de rooie.”

‘Gerrit en zijn kleuterklas’ noemde men ons bij Publieke Werken vaak neerbuigend

Na Kuipers volgt acht jaar Schaefer. Ottens werkte voor hem in 1978 aan het eerste Volkshuisvestingsplan. “Daarvoor stond er nauwelijks wat op papier. Je bouwde en er was nooit iets te veel. Jan wilde systematisch aan de slag. Dat is toen het eerste gemeentelijke VH-plan van Nederland geworden. Als je er nu naar kijkt, is het het toppunt van amateurisme, maar toen was het heel revolutionair: zo ziet de bevolking eruit, zoveel woningen hebben we nodig en in die categorieën. Je probeerde systematisch na te denken over ontwikkelingen en daar entte je het programma op.”

Schaefer was volgens Ottens de juiste man op het juiste moment.

“Als hij er niet was geweest, weet ik niet of de stadsvernieuwing die drive had gekregen. Als Jan het in zijn kop had, kwam het er niet meer uit. Op een gegeven moment leverden we meer dan 10.000 woningen in een jaar op. Als Jan in de bestaande wijken

meer de Rotterdamse aanpak had gevolgd, waren we achteraf veel slechter af geweest. Rotterdam kocht toen ook veel bezit van particulieren op, maar ze verbeterden vaak op een heel laag niveau. Jan zette hoog in. We hebben begin jaren tachtig bijna 40.000 – vaak verpauperde – woningen aangekocht, op hoog niveau verbeterd en aan corporaties overgedragen. Dat hou je niet meer voor mogelijk.”

Na Schaefer volgt acht jaar Louis Genet, “meer een man van het harmoniemodel”. Het is de periode waarin bewonerswensen een grotere rol gaan spelen. ‘Wonen naar Wens’ heet dan ook het belangrijkste beleidsstuk in die jaren. “Jan was wat dat betreft nog een oude socialist. De staat zorgt voor woningen met de beste prijs/prestatie-verhouding en verder niet zeuren.” De stad wordt weer populair en de behoefte aan koopwoningen groeit. Ottens: “Tijdens Genet vindt die omslag plaats; Stadig zet dat beleid door. Bovendien moet hij de enorme slag maken naar een andere rol van de overheid in de jaren negentig.”

Stammenoorlog

Intern is het regelmatig oorlog tussen Volkshuisvesting en ‘Publieke Werken’. Volgens Ottens ligt de kiem van de moeizame sa-

menwerking al bij de oprichting van de Dienst Volkshuisvesting. “Die kwam er zeer tegen de zin van Publieke Werken. De eerste directeur Keppler wist de Dienst uit te bouwen ondanks alle tegenwerking, een visionaire man. De Volkshuisters claimden voor de bewoners/huurders op te komen en Publieke Werken voor de stad in zijn geheel. ‘Gerrit en zijn kleuterklas’ noemde men ons bij PW vaak neerbuigend, omdat Gerrit Baas veel jonge mensen uit Delft aantrok. Soms maakten we over een projectje van 25 woningen oorlog met Stadsontwikkeling (onderdeel van PW, redactie), zo erg was het. Wij wilden dan meer kleine woningen in plaats van grote. Wij zaten met die druk vanuit de bevolking dat er woningen moesten komen. Terwijl Stadsontwikkeling liever keek naar de woonbehoeften op langere termijn.”

De controverse tussen de diensten is volgens Ottens pas eind jaren negentig echt verdwenen. “Dat had veel te maken met de nieuwe rolverdeling tussen gemeente en corporaties. De gemeente kon het zich niet meer permitteren ook nog intern allerlei oorlogen te voeren.”

Maar dertig jaar dezelfde functie; hoe leuk is dat? Ottens: “In 1976 werd ik secretaris. Maar omdat die functie steeds zo totaal veranderde, bleef het interessant. Mijn devies was altijd: op dezelfde stoel elke dag een ander kunstje. Dat is echt een uitdaging. Zo heb ik projecten gedaan in Kosovo en in Turkije. Bij de gemeente is nu de mode managers elke twee jaar te laten doorstromen. Maar wat win je erbij als je de boekhouder bij de burens hetzelfde kunstje laat doen.” ■

DE AMSTERDAMSE VOLKSHUISVESTING, 1970-2005

In 1975, aan het begin van zijn loopbaan bij de Gemeentelijke Dienst Volkshuisvesting, 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 op dit succesnummer komt ruim dertig jaar later als Ottens met pensioen gaat als directiesecretaris van de Dienst Wonen: *de Amsterdamse Volkshuisvesting, 1970-2005*. Van de Nieuwmarktrellen tot IJburg, Ottens was er zelf bij en put uit vele beleidsstukken waaraan hij vaak zelf heeft meegewerkt. Van begin jaren zeventig, waarin de volkshuisvesting diep in het slop zit, via de roerige jaren tachtig, die beginnen met de Vondelstraatrellen en ‘Geen woning, geen kroning’, tot wat Ottens noemt het nieuwe élan van de stad in de tweede helft van de jaren negentig, met de herontwikkeling van het Oostelijke Havengebied en de aanleg van IJburg. De Amsterdamse Volkshuisvesting, 1970-2005 verschijnt in vijf delen als ‘volkshuisvestingfeuilleton’.

Abonnees van NUL20 krijgen het vanaf nu gratis meegestuurd.

'Bind short-stayverhuur

Voor

"Short stay staat voor de PvdA toch hoofdzakelijk voor expats"

Hetti Willemse is woordvoerder voor de PvdA-fractie in de gemeenteraad. In februari 2007 diende zij een raadsnotitie in met als strekking: gemeentelijk beleid is hard nodig. **Maar waarom? Is het niet opmerkelijk dat in geen enkele vergelijkbare Europese stad de markt voor short stay aan grenzen is gebonden?**

"Als PvdA kijken we naar de woningmarkt in zijn geheel en die staat onder druk. We moeten belangen tegen elkaar afwegen. Wij willen niet dat groepen met een kleine portemonnee worden getroffen. De eis om woningen met een huur onder 621 euro niet als short-stayappartement aan te laten bieden is voor ons belangrijk. Prima dat werknemers van buitenlandse ondernemingen hier tijdelijk terechtkunnen, maar niet in sociale huurwoningen. Vanaf 621 euro zit je niet direct in het topsegment."

Maar short-stayvoorzieningen zijn er ook voor minder gefortuneerde bezoekers, zoals studenten en kunstenaars. Die maken nu al gebruik van woningen van corporaties, uit de sociale sector. Het zou zelfs kunnen gelden voor seizoensarbeiders uit Oost-Europa?

"Ik wil eerst de inspraakreacties afwachten en de mening van B en W erover vernemen. Wat ons betreft gaat het steeds om een afweging van de totale woningmarkt. Voor studenten en kunstenaars zijn er andere regelingen. Short stay staat voor de PvdA toch hoofdzakelijk voor expats."

Er is lang gesproken over een minimumtermijn. Met name hotels zouden bang zijn voor concurrentie.



Hetti Willemse, PvdA-raadslid

Op jacht naar illegale pensions stuitte stadsdeel Centrum een aantal jaren geleden op een nichemarkt: short-stayverhuur. In de vroege ochtend vonden invallen plaats, waarbij nietsvermoedende buitenlandse bezoekers van hun bed werden gelicht. Verhuurders werden geschaduwd en zagen zich gedwongen sleutels van appartementen op anonieme tramhaltes aan bezoekers te overhandigen. Sommigen spraken van 'Oostbloktoestanden'.

Short-stayverhuurders pleitten voor een handhavingpauze in afwachting van een definitieve regeling. Jarenlang had de sector immers zonder problemen gefunctioneerd. In een brandbrief waarschuwde brancheorganisatie VSAB voor ernstige imagoschade voor de hoofdstad als buitenlandse huurders niet langer van door hen gereserveerde appartementen gebruik zouden kunnen maken. De VSAB bepleitte een keurmerk en duidelijke afspraken over wat wel en niet is toegestaan.

Alleen al in de binnenstad gaat het volgens schattingen om honderden appartementen. De verwachting is dat ook andere stadsdelen, zoals Oud-Zuid en Zuideramstel, met een snel toenemende vraag naar deze vorm van huren te maken krijgen. Werknemers van buitenlandse ondernemingen maken er in Amsterdam graag gebruik van, bij gebrek aan alternatieven. Bij een verblijf van enkele dagen tot een paar maanden is een 'eigen plek' al snel te verkiezen boven een hotelkamer of een bed & breakfast-arrangement. Ook bezoekers van congressen, kunstenaars of buitenlandse academici en studenten kiezen vaak voor short stay. De markt groeit mee met de globalisering en het gemak van reserveren via internet.

De VSAB vond gehoor bij het college. Vanaf 2006 is gewerkt aan het formuleren van een beleidsvoorstel. De lijst overwegingen was lang: invloed op de woningvoorraad, vergunningstelsel of keurmerk,

"Ik heb zelf een termijn van een week voorgesteld, gebaseerd op geluiden uit de hotelwereld. Ik kreeg ook signalen dat voor Nederlanders die in het buitenland werken en met hun gezin op bezoek komen een week een goede termijn is. Ook op dit punt spreken we nog met B en W als de inspraakprocedure goede argumenten oplevert."

Cruciaal in het voorstel is een quotum van 825 appartementen. Dat beschermt het woningaanbod, maar beperkt de short-stayverhuurders.

"Wij zijn voor een quotum omdat we het aanbod willen beschermen en veelzijdig willen houden. Gewone huurders moeten jaren op een woning wachten. Als er behoefte is aan meer ruimte, kunnen we een nieuwe afweging maken, dat moet je monitoren. Maar dat getal van 825 ligt boven het nu geschatte aantal appartementen voor short stay. Overigens ben ik voor een vergunningstelsel, kwaliteitskenmerken en stevige handhaving."

aan quotum'

bestemmingsplannen, concurrentie met hotels, leges en belasting. Centraal in het voorstel dat nu voorligt, staat een quotum.

De belangrijkste punten uit het voorstel van B en W:

- Short stay is toegestaan voor woningen met een huur boven de liberalisatiegrens (621 euro) en vanaf 142 punten uit het woningwaarderingssysteem.
- Short stay geldt voor maximaal tien procent van de geliberaliseerde huurwoningen = 825 woningen.
- Aspirant-aanbieders moeten loten, per appartement.
- De minimumtermijn voor verhuur is één week; er is geen maximumtermijn.
- Aanbieders betalen de gemeente drie procent van de WOZ-waarde, plus leges.

Chris van Groenigen (Dienst Wonen) licht toe: "Met dit voorstel biedt de gemeente ruimte in de vrije sector. Boven de 142 punten (WWS, BDvH) kun je vragen wat je wilt. De juridische basis voor het quotum ontleen we aan de Huisvestingswet. Het gaat volgens ons namelijk om woningonttrekking. We bieden hiermee helderheid aan de branche."

Op basis van bestaande jurisprudentie is besloten tot een vergunningperiode van vijf jaar, die tweemaal wordt verlengd. Dat betekent dat ondernemers die zijn uitgeloot voor vijftien jaar worden uitgesloten, als het voorgestelde quotum een feit wordt.

Van Groenigen desgevraagd: "Automatische verlenging, of opnieuw loten moeten we nog vastleggen in het definitieve raadsvoorstel. Dat komt waarschijnlijk in mei in stemming."

De inspraakronde is inmiddels afgesloten. Vele partijen waaronder de Amsterdamse corporatiesector, hebben hun mening gegeven. Na het raadsbesluit is het aan de stadsdelen het beleid uit te voeren.

Tegen "Dit zal in de praktijk niet werken"

wat minder te besteden hebben uit. Denkt u dat iedere IT-professional uit India die hier een klus komt doen dat kan betalen? Amsterdam wil behalve een topstad toch ook een creatieve kennisstad zijn? Op deze manier komt de creatieve sector bedrogen uit."

Als u straks uitgeloot wordt, moeten u en andere bemiddelaars en eigenaars omzien naar een nieuwe bron van inkomsten. Jammer maar helaas?

"Als grote, professionele vastgoedpartijen met hun hele bezit mee gaan loten, gewoon om meer mogelijkheden te hebben voor verhuur, dan vissen wij hoogstwaarschijnlijk achter het net. Bovendien gaan er mogelijk short-stayvergunningen verloren als appartementen er in de praktijk niet voor worden gebruikt. Daarom vinden wij dat de huidige aanbieders voorrang moeten krijgen bij de loting."

Een alternatief zou een vergunningstelsel zonder quotum kunnen zijn. De markt geeft dan de grenzen aan.

"Dat is natuurlijk veel beter dan deze loterij! Vergeet niet dat wij contacten hebben met klanten die hier soms al jaren komen. En die markt groeit echt nog wel even door. Met dit quotum houd je de markt kunstmatig klein, met grote gevolgen voor de zwarte markt. Ik zie nog niet zo goed hoe je wilt handhaven als een bemiddelaar zonder vergunning vanuit Spanje of Hawaii via internet in Amsterdam short-stayappartementen aanbiedt. Omdat dat niet lukt zullen de lokale aanbieders dan onevenredig hard worden aangepakt. Wij zijn trouwens nog steeds een warm voorstander van een keurmerk."

Conclusie?

"Dit zal in de praktijk niet werken. De kwaliteit van dit voorstel is echt onder de maat!"

Jan Westerhof is oud-voorzitter en actief lid van de Vereniging Samenwerkende Accommodatie Bedrijven (VSAB) en zelf ook bemiddelaar in short stay-verhuur.

Meneer Westerhof, u hebt gevraagd om duidelijkheid. Die komt er nu. Blij?

"We zijn blij dat er iets gebeurt. Deze zaak zweeft al te lang boven de markt. Maar dat quotum van 825 in het topsegment is een zeer heikel punt. Veel woningen die ik en mijn collega's nu aanbieden, bevinden zich in het segment van 121 punten. Dat betekent dat het voorstel op dit punt dus niet aansluit bij de praktijk. Als je alleen de hele dure topappartementen toelaat, sluit je bezoekers die



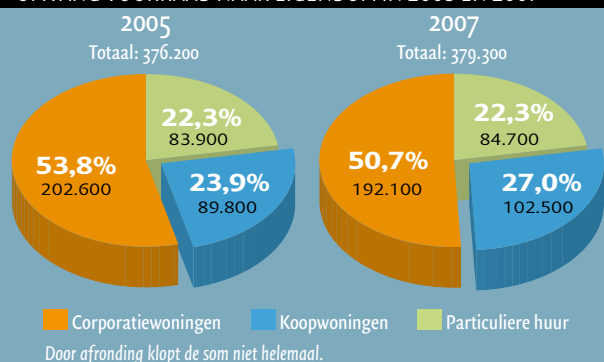
Jan Westerhof, oud-voorzitter van de Vereniging Samenwerkende Accommodatie Bedrijven (VSAB)

Eigen woningbezit blijft stijgen

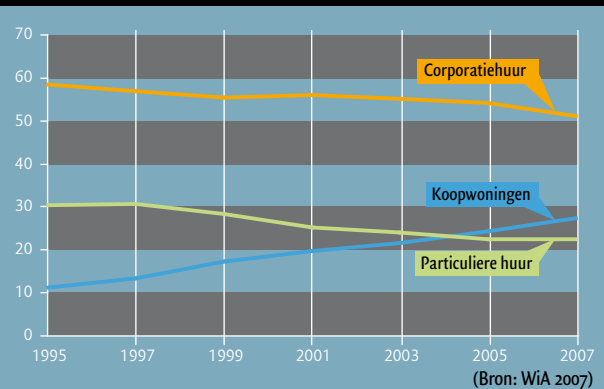
Het aandeel goedkope en betaalbare huurwoningen (< € 605,- per maand) in Amsterdam is van 2005 tot 2007 flink afgenomen: van 73,5 naar 69 procent. Het is de grootste daling sinds de eeuwwisseling. Dat blijkt uit de eerste uitkomsten van Wonen in Amsterdam 2007 (WiA2007), het tweejaarlijkse grootschalige onderzoek naar de Amsterdamse woningmarkt.

Er is veel beweging op de woningmarkt, dat wil zeggen: wat betreft de eigengezuidomsverhoudingen. Het eigenwoningbezit blijft gestaag stijgen. In 2005 bestond bijna 24 procent van de voorraad uit koopwoningen, in 2007 was dat 27 procent. Alleen de particuliere huursector bleef stabiel op 22,3 procent van de voorraad.

OMVANG VOORRAAD NAAR EIGENDOM IN 2005 EN 2007



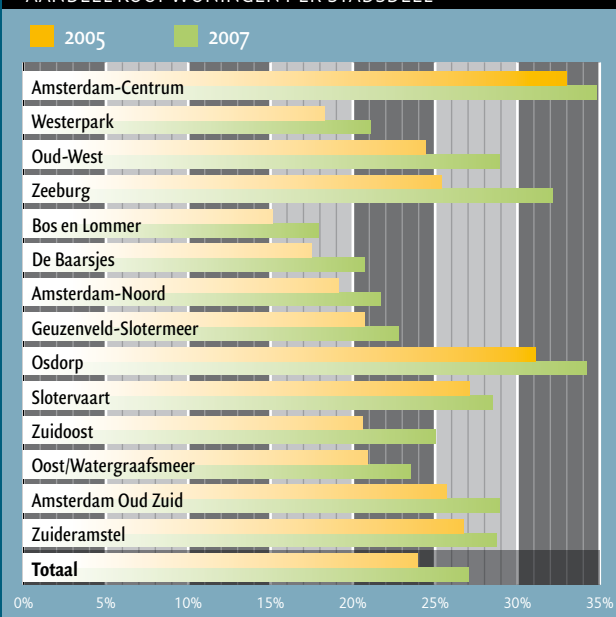
ONTWIKKELING EIGENDOMSSITUATIE VOORRAAD SINDS 1995



Mede door nieuwbouw en sloop/nieuwbouw in vernieuwingsgebieden verandert er veel in de verhouding huur- en koopwoningen. Voor gesloopte corporatiewoningen komen vaak koopwoningen terug. In stadsdeel Zuidoost nam daardoor het eigenwoningbezit toe met 4,4 procentpunt. Met stip de grootste stijger wat betreft het woningbezit is stadsdeel Zeeburg. Met dank aan IJburg.

Ook het splitsings- en verkoopbeleid voor huurwoningen zorgde ervoor dat het aantal goedkope huurwoningen afnam. Het ging om een daling met ruim 17.000 woningen, oftewel bijna 5 procentpunten, tot ruim 200.000 stuks. Dat is 53 procent van de voorraad. De overige huurcategorieën namen in omvang toe.

AANDEEL KOOPWONINGEN PER STADSDEEL



Door het economisch herstel sinds 2005 was er een afname van het aantal huishoudens met een laag inkomen (< € 1154,- netto p.m. voor een eenpersoonshuishouden en < € 1633,- voor een meerpersoonshuishouden). Hierdoor, en door de daling van het aantal goedkope en betaalbare huurwoningen, nam de zogenoemde overmaat af – het overschot aan goedkope en betaalbare woningen die bestemd zijn voor de lagere inkomens. (zie fig. 2) De krimp van de goedkope voorraad lijkt vooral ten goede te komen aan het dure segment. De hoge inkomens worden daardoor beter bediend. De hoge middeninkomens komen er daarentegen bekaaid vanaf. ■

Voor meer informatie zie factsheet 'Eerste resultaten Wonen in Amsterdam 2007' op www.wonen.amsterdam.nl en www.afwc.nl.

INKOMENSGROEPEN EN HUURSEGMENTEN 2005 EN 2007

