

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – januari 2008 #36



CORPORATIE **FUSIES**

Schaalvergroting verontrust alleen Den Haag

**Eindelijk:
Noord bouwt!**

**Duidelijkheid over
krachtwijken**

**Rochdale wint
Gouden Baksteen**

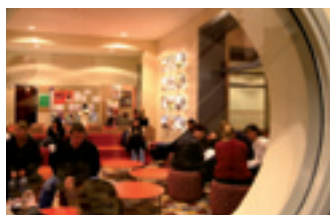
Renovatie Timorplein bekroond



Ymere wint Geurt Brinkgreve Bokaal

Amsterdam hecht veel waarde aan herontwikkeling en renovatie van bestaande panden. Net als Ymere. Daarom zijn we bijzonder blij dat de gemeente Amsterdam ons de Geurt Brinkgreve Bokaal heeft toegekend voor de renovatie van het Timorplein, de voormalige Derde Ambachtsschool in de Indische Buurt. Samen met mede-eigenaren Stayokay en IIRE hebben we dit pand volledig gerenoveerd tot een bruisend cultureel en economisch centrum met internationale allure. Een wereldpand in een wereldwijk! De renovatie is mede mogelijk gemaakt door stadsdeel Zeeburg, SOSS Kriterion en het Europese D2-programma.

De Geurt Brinkgreve Bokaal is bedoeld voor de herontwikkeling of renovatie van woongebouwen of gebouwen met andere functies, die bijdragen aan de kwaliteit van het dagelijks leven in de stad. En dat doet het Timorplein. Deze inspirerende ontmoetingsplaats levert een belangrijke bijdrage aan de economie en leefbaarheid in de wijk. Dat is precies wat Ymere beoogt bij herontwikkeling van dit soort panden in de stad. Want Ymere neemt haar maatschappelijke taak als woningcorporatie serieus. De toekenning van de Geurt Brinkgreve Bokaal toont aan dat onze ingeslagen weg gewaardeerd wordt. En daar zijn we heel trots op.



www.timorplein.nl

Ymere

www.ymere.nl

In het volgende nummer:

Gebiedsgericht werken, de nieuwe mantra
Herwaardering van de lokale ondernemer

- 4 Gemeenschappelijke ruimte **Kort nieuws**
- 8 Eerste verdieping **Corporatiefusies**
 - 8 Interview Lex Pouw en Roel Steenbeek
 - 12 Huurders: kleinschaligheid gepasseerd station
 - 14 Regio-politici reageren verdeeld op fusie Ymere en Woonmaatschappij
- 16 Tweede verdieping **Bouwproductie 2007**
 - 16 Eindelijk: Noord bouwt
 - 19 Bouwproductie: piek in opleveringen, terugloop start bouw
- 20 Beeldreportage **De Kandelaar, kerkverzamelgebouw**
- 22 Kort Bestek **Beleidsvereenkomst kent vele doelgroepen**
- 24 Kort Bestek **Akkoord over aanpak Vogelaarwijken**
- 27 Kort Bestek **Inzicht in maatschappelijke resultaten centraal bij Het Glazen Huis**
- 28 De Leeskamer
- 30 Standplaats Staalmanplein **Achter de voordeur**
- 32 Barometer **Rochdale bouwkampioen van 2007**

Ymere na de fusie:
"Het moet niet onze
show worden"

8

**CORPORATIE
FUSIES**



Eindelijk: Noord bouwt! 12



Rochdale bouwkampioen van 2007 32



Kerken bloeien
in Zuidoost
18

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

Dwangsom toegestaan

4 Amsterdam mag via het opleggen van dwangsommen naleving van de Huisvestingsverordening afdwingen, zo heeft de Raad van State na lange juridische strijd bepaald. De gemeente ziet de uitspraak als een belangrijke steun voor de effectieve aanpak van woonfraude. In deze zaak werden tegen een grote eigenaar dwangsommen tot in totaal 24.000 euro opgelegd om zijn vrijgekomen goedkope sociale huurwoningen weer beschikbaar te stellen. De Raad van State beschouwt de handelwijze van de gemeente als rechtmatig. Het inzetten van een dwangsom is daarbij een geëigend middel. "De uitspraak van de Raad van State ondersteunt onze hardere aanpak van woonfraude. Het is belangrijk betaalbare woningen te behouden voor de mensen die daar recht op hebben", aldus wethouder Herrema van volkshuisvesting. De gemeente hanteert steeds vaker dwangsommen in de strijd tegen malafide woningbemiddelaars en ander woonfraudeurs. Sinds augustus 2006 is voor in totaal 400.000 euro aan dwangsommen opgelegd. [BP]

Parkstaddeal rond

Het heeft even geduurd, maar de zogenoemde Parkstaddeal is nu dan toch definitief. Gemeente en de Amsterdamse corporaties hebben hun handtekening gezet onder een overeenkomst die de nieuwe rolverdeling bij de vernieuwing van Nieuw West bekrachtigt. Kern daarvan is dat de corporaties de resterende financiële risico's van de herinrichting van de openbare ruimte (circa 100 miljoen euro tot 2015) overnemen en in ruil daarvoor meer vrijheid in de ontwikkeling van het programma krijgen. Bovendien investeren de corporaties in 'maatschappelijk vastgoed': gebouwen voor zorg, welzijn en onderwijsvoorzieningen. Zij nemen daarmee een financieel tekort over van ca. 48 miljoen euro tot 2015. De bewoners worden intensief bij de ontwikkeling betrokken. Per uitwerkingsgebied worden daarvoor vooraf afspraken gemaakt en de stadsdelen controleren of de participatie ook volgens afspraak verloopt. De gemeente investeert tot 2015 40 miljoen euro extra in sociale programma's, bijvoorbeeld in zorg- en onderwijsvoorzieningen. De uitvoering ligt bij bureau Koers Nieuw West, in samenwerking met de stadsdelen. Het bureau Parkstad werd al eerder opgeheven. [FVDM]

Milieuregelgeving vertraagt bouwplannen

Extra luchtkwaliteitsonderzoeken vertragen de aanleg van de tweede fase van IJburg. Woningbouw komt niet voor voorjaar 2012 op gang, zo heeft wethouder Van Poelgeest de gemeenteraad laten weten. Om dezelfde reden loopt de woningbouw op het Zeeburgereiland vertraging op. De bouw daar begint op zijn vroegst begin 2010. De vertraging hangt samen met de noodzaak tot betere verkeersprognoses te komen. "De door ons gehanteerde onderzoeksmethodiek spoot niet langer met de eisen die vanuit de regels over luchtkwaliteit worden gesteld," aldus Van Poelgeest. "Zolang de resultaten van het luchtkwaliteitsonderzoek niet voldoen aan wet- en regelgeving, kunnen de plannen voor tweede fase IJburg en Zeeburgereiland niet worden uitgevoerd." De gemeente gaat nu eerst meer gedetailleerde verkeersmodellen bouwen. Vervolgens rekent

TNO de onderzoeken door op luchtkwaliteit en moet blijken of ook in de ontwikkelfase van IJburg en Zeeburgereiland aan de normen wordt voldaan. Van Poelgeest waarschuwt voor te veel optimisme. "De realiteit is dat bij dit soort onderzoek succes niet is gegarandeerd."

Vertraging voor het Zeeburgereiland leidt tot een verslechtering van de grondexploitatie met 2 miljoen euro. Omdat de voetbalvereniging Zeeburgia later naar het eiland kan verhuizen, loopt ook de bebouwing van het bestaande sportcomplex van Middenmeer-Noord vertraging op. Voor IJburg betekent de vertraagde aanleg van het toekomstige Centrumeiland dat de eerste woningen niet voor 2013 worden opgeleverd. Dat leidt tot een breuk in de productie. De laatste woningen van het huidige IJburg zijn volgens planning in 2011 gereed. [BP]



Woningbouw op Zeeburgereiland ook vertraagd door regelgeving luchtkwaliteit

'Woningbouw langs Gooiseweg'

Rond de Gooiseweg, de stadsroute tussen het Amstelstation en Gaasperdam, zou nog ruimte zijn voor 19.000 extra woningen. Dat claimt het Rotterdamse bureau West8. Voorwaarde is wel dat de milieuhinder van het verkeer verdwijnt. Wethouder Van Poelgeest ziet kansen: "Door wegen te verlagen en tunnels te bouwen kan bouwgrond beschikbaar komen op plekken waar we nu nog niet aan woningbouw denken. Of we een dergelijk aantal ooit zullen halen, durf ik nu niet te zeggen. Maar het toont wel aan dat verdergaande transformatie van de stad tot de mogelijkheden behoort." Het nog braakliggende Duivendrechtseveld ten noorden van Zuidoost zou ook zo'n transformatieplek zijn.

Van Poelgeest heeft in een brief aan de Kamer gemeld dat in principe de komende twintig jaar binnenstedelijk ruimte is te vinden voor de bouw van in totaal 70.000 woningen. Maar de ontwikkelingskosten van dergelijke gebieden zijn zodanig hoog, dat gemeenten volgens hem deze opgave nooit op eigen kracht kunnen waarmaken. "De financiering van onze ambities stuit op grote problemen. De reserves van de ontwikkelingsbedrijven en andere gemeentelijke financieringsbron-

nen zijn volstrekt onvoldoende om zelfs voorzetting van alleen maar de huidige woningbouwopgave waar te kunnen maken," aldus Van Poelgeest. Een pleidooi kortom voor een rijksbijdrage. [BP]





NUL20-onderscheiding voor hoogste bouwproductie

Rochdale wint Gouden Baksteen 2007

Woningcorporatie Rochdale heeft de NUL20 Gouden Baksteen 2007 gewonnen, de jaarlijkse prijs voor de hoogste bouwproductie. Rochdale leverde in 2007 het recordaantal van 1012 woningen op, 49% daarvan betreft sociale huurwoningen. Nog nimmer sinds de introductie van de Gouden Baksteen in 2002 bouwde een ontwikkelaar meer dan duizend woningen. Vorig jaar eindigde Rochdale als derde. Nummer twee en drie zijn de inmiddels gefuseerde corporaties Ymere en Woonmaatschappij met 558 en 418 woningen. In totaal zijn er in 2007 5644 (in 2006: 5510) woningen opgeleverd volgens de registratie van het OGA.

Rochdale realiseerde zijn productie grotendeels in Zuidoost, waar projecten als Gerenstein Gallery, De Kandelaar, Fénicé Noordzijde, Fortuna 1, K-Zuid en Grubbehoefte werden opgeleverd. Verder voltooide Rochdale in de combinatie DUWO Pro Student (samen met DUWO en AWW) studentencomplexen in

Oost/Watergraafsmeer. De onzelfstandige eenheden onder de studentenwoningen tellen overigens mee als halve woningen.

Ook bestuurder Hubert Möllenkamp van Rochdale wijst op het probleem van de stijgende bouwkosten en personeelstekorten in de bouwsector. "Het wordt steeds moeilijker in Amsterdam kwalitatief goede woningen te bouwen die nog enigszins te betalen

zijn." Maar het grootste probleem voor corporaties met bouwambities is langzamerhand toch om vrije locaties te verwerven. Möllenkamp: "Daarom vind ik het ook jammer dat de gemeente in Zuidoost weer met volledig open inschrijvingen begint. We hebben net een einde gemaakt aan het versnipperde bezit van corporaties in vernieuwingsgebieden uit oogpunt van beheer." Bij de Gouden Baksteen-klassering baseert NUL20 zich op het basisbestand woningbouwlocaties van het OGA. Daarin worden grondige renovaties, zoals bij Rochdale de Grubbehoefte, ook meegerekend.



'APK-keuring gasinstallaties'

Het toezicht op het onderhoud van gasinstallaties in woonhuizen en gebouwen moet worden verbeterd, zo meent de GGD in Amsterdam. Om vergiftiging door koolmonoxide tegen te gaan, dient landelijk een verplichte keuring te worden ingevoerd.

Gasinstallaties worden volgens de GGD onvoldoende gecontroleerd. "Voor de liberalisering van de energiemarkt had het energiebedrijf oog voor de veiligheid. Nu is dat vooral een verantwoordelijkheid van de mensen zelf. In de praktijk schenkt niet iedereen daar voldoende aandacht aan," zo verklaart Bart Poelman van de afdeling medische milieukunde. Alleen al in Amsterdam vielen er de afgelopen vijf jaar vier dodelijke slachtoffers door koolmonoxidevergiftiging. Een kleine tweehonderd Amsterdammers moesten zich onder doktersbehandeling stellen.

Minister Vogelaar van Volkshuisvesting wil geen landelijke keuring, maar wel een verbod op nieuwe aanleg van afvoerloze geisers en andere open verbrandingstoestellen. Ook is zij voorstander van versnelde vervanging van verouderde installaties.[BP]

Rectificatie

In het vorige nummer van NUL20 is in het artikel over woonfraude illustratiemateriaal gebruikt waarin een flyer van het bedrijf Altijd Wonen te zien was. Hierdoor kan ten onrechte de indruk zijn ontstaan dat Altijd Wonen betrokken is bij de illegale praktijken die in het artikel zijn beschreven. Wij betreuren dit. Dit was niet onze intentie. Bureaus die bemiddelen in huurwoningen en kamers in Amsterdam hebben een vergunning nodig. Altijd Wonen heeft zo'n vergunning.

Fred van der Molen, Hoofdredacteur NUL20

Eigen Haard lid Vernieuwde Stad

Eigen Haard is toegetreden tot De Vernieuwde Stad, een landelijk platform van grote, stedelijke corporaties met een ontwikkelend en ondernemend karakter. Het platform richt zich vooral op de grootstedelijke problematiek. Binnen de Vernieuwde Stad is een levendige discussie gaande over strategische onderwerpen. Actueel zijn de wijkaanpak, het prijsbeleid en de investeringen van corporaties. De Vernieuwde Stad is in 2002 opgericht en telt ruim twintig corporaties, waaronder AWW, Het Oosten, Rochdale, Ymere en De Key.[BP]

Leden akkoord met fusie AWW/Het Oosten

De leden van Het Oosten en AWW hebben unaniem ingestemd met het samengaan van beide woningbouwverenigingen. Met deze instemming kan een volgende stap in het fusieproces worden gezet: toestemming van de minister. De fusiecombinatie kan volgens directeur Frank Bijddendijk van Het Oosten veel sterker buurtgericht aan de slag: "Wij vinden het belangrijk dat onze huurders kunnen delen in een hoge kwaliteit. De

kwaliteit van de woonomgeving speelt daarbij een belangrijke rol. Daarom moeten wij ons intensiever met Amsterdamse wijken en buurten bezighouden. Samen met bewoners zullen we buurtplannen voor ontwikkeling en beheer gaan maken," aldus Bijddendijk. De nieuwe organisatie zou helemaal worden aangepast aan deze buurtgerichte aanpak. AWW en Het Oosten streven ernaar per 1 juli samen te gaan.[BP]

Het Oosten voltooit Zuidelijke IJ-oever

Kristal Projectontwikkeling is op de laatste open plek van het Oostelijk Havengebied begonnen aan de bouw van woningcomplex Argentinië. In drie bouwblokken komen 330 huurwoningen, waarvan 90 sociale huurwoningen. De begane grond krijgt 4500 m² voorzieningen, waaronder broedplaatsen voor kunstenaars, een pension voor zwerfjongeren en winkelruimte. Onder het complex komt een parkeergarage met 350 plekken. Oplevering van het complex is voorzien in 2010.

Argentinië is ontworpen door de architecten Marc Breitman en Rob Krier. De

bouwplannen voor dit gebied dateren al uit het midden van de jaren negentig. Aanvankelijk was daar een door Koen van Velzen ontworpen woongebouw met luxe lofts voorzien. Deze woningen bleken onverkoopbaar. Het Oosten liet daarom een geheel nieuw, 'minder modernistisch en koel' bouwplan ontwikkelen met huurwoningen. Volgens directeur Bijddendijk past het jongste plan veel beter bij wat huurders willen. Het heeft de corporatie veel moeite gekost om Welstandtoezicht van de gewijzigde bouwstijl te overtuigen. [BP]

Betere Buurtprijs

De Betere Buurtprijs 2007 van Ymere heeft negen winnende projecten opgeleverd, variërend van een voetbaltoernooi tot een workshop tv-programma's maken. Ze worden met steun van Ymere uitgevoerd. Met de prijs wil de corporatie bewoners stimuleren zelf plannen te maken voor verbetering van de leefbaarheid in de buurt.

In 2006 werd de competitie alleen in het oostelijke deel van Amsterdam gehouden, maar nu mochten bewoners uit de hele stad meedingen. Het idee van het voetbaltoernooi voor en door jongeren kwam uit de Van der Pekbuurt in Noord, en in de Spaarndammerbuurt kunnen jongeren binnenkort met hulp van Ymere een politiek gericht televisieprogramma maken. Gehoopt wordt dat de jeugd hierdoor meer betrokken raakt bij de lokale politiek. Onder de andere winnaars zijn onder meer de vertrouwde straatbarbecue en het geveltuintje. Beide wel met een originele draai: de barbecue is voor het afscheid van een afbraakbuurt (Wijsgerenbuurt, Geuzenveld-Slotermeer) en de tuintjes kunnen door kinderen worden geadopteerd. Opmerkelijk is verder de steun aan een initiatief op het Bickerseiland, waar leerlingen van twee bij elkaar gelegen basisscholen mijlenver van elkaar staan. Uitwisselings- en samenwerkingsprojecten moeten daar verandering in brengen.

De bekendmaking van de winnaars onder de vijftig inzendingen was op een conferentie over participatie en 'empowerment', op 12 december in het Westerpark. De steun van Ymere kan financieel zijn, maar ook facilitair, bijvoorbeeld met het ter beschikking stellen van mankracht.

Prijzen voor Noordkop en Timorplein

De Zuiderkerkprijs 2007 is toegekend aan ontwikkelaar De Prinsiaal en architecte Marlies Röhmer voor het project Noordkop op de Spaarndammerdijk in Amsterdam-Westerpark. Het winnende project bestaat uit een robuust gebouw met twintig woningen, een supermarkt, een coffeeshop, een parkeergarage en vier atelierwoningen.

Volgens juryvoorzitter Rob van Engelsdorp Gastelaars, emeritus hoogleraar sociale geografie aan de Universiteit van Amsterdam, is Noordkop een voorbeeld van compact en ingenieus bouwen om gezinnen in de stad te houden. De maten van de woningen zijn genereus. Vanaf riante balkons hebben de bewoners uitzicht op een gemeenschappelijke binnentuin. De gemetselde gevel is een hommage aan de nabijgelegen architectuur van de Amsterdamse school.

De jury bezocht in totaal twaalf door het Ontwikkelingsbedrijf geselecteerde woningbouwprojecten. Volgens Van Engelsdorp geeft de gemengde Amsterdamse bouwproductie reden tot opgewektheid. "Nog steeds worden er woningen voor mensen met weinig geld in dezelfde complexen gebouwd als voor mensen met veel geld. Met dezelfde materialen en met evenveel inzet van architecten, bouwers en opdrachtgevers", aldus de juryvoorzitter.

De Geurt Brinkgreve Bokaal is gewonnen door Ymere voor de zorgvuldige herontwikkeling van de 3e Ambachtschool aan het Timorplein in Amsterdam-Zeeburg. Het voormalige schoolgebouw biedt thans onderdak aan een StayOkay-hotel, een bioscoop en een grandcafé. Een deel van de lokalen is omgebouwd tot bedrijfsruimte. [BP]



ARS: meer gezinsvriendelijke woonmilieus graag!

Woonvisie afgerond

De vernieuwing van naoorlogs Amsterdam moet meer in dienst komen te staan van de wooncarrières van de huidige bewoners, zo meent de Amsterdamse Raad voor de Stadsontwikkeling (ARS). In een reactie op de 'Woonvisie Amsterdam tot 2020' wordt gepleit voor meer gezinsvriendelijke woonmilieus.

Vernieuwing van Nieuw West en naoorlogs Noord is volgens de ARS absoluut noodzakelijk. De vraag is voor wie? De middenklasse weet ook de weg te vinden naar de suburbane gebieden in de regio. Tegelijkertijd lukt het nauwelijks bewoners van binnen de ring te interesseren voor een vervolg van hun wooncarrière in de naoorlogse gebieden. De ARS adviseert daarom de opkomende middenklasse uit deze wijken tot uitgangspunt te nemen.

Het huidige aanbod deugt niet. "Bij de invulling van de herstructurering wordt nu te vaak onder druk van kwantiteit, grondexploitatie en stedenbouwkundige dogma's gekozen voor nieuwbouw van appartementen, ongeacht welke locatie, voor een anonieme doelgroep. Dit leidt niet alleen tot nieuwe eenzijdigheid; het is ook niet het product waar gezinnen op zitten te wachten," aldus ARS-voorzitter Es-huis.

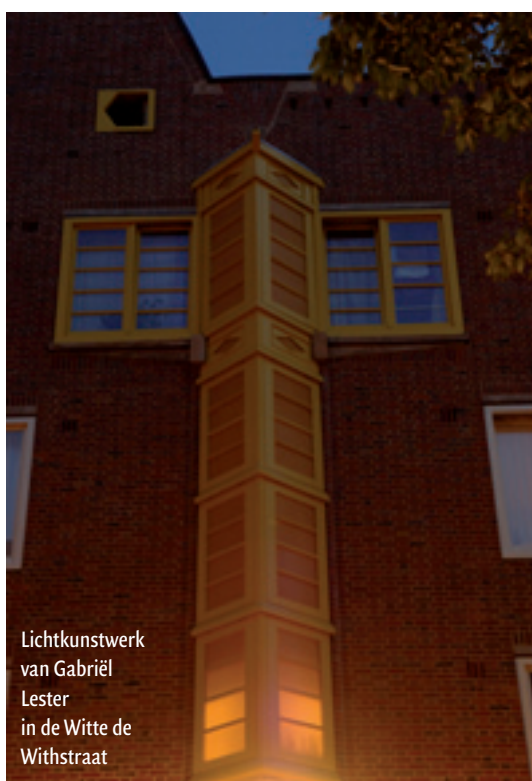
Aantrekkelijk aanbod voor gezinnen kan volgens de ARS diverse vormen aannemen. Daarbij wordt gedacht aan het samenvoegen van woningen en het beter benutten van plinten en binnentuinen voor jonge kinderen. Bij nieuwbouw moet de differentiatie toenemen: verdichting in de richting van een stedelijk milieu enerzijds, en gezinsvriendelijke deelgebieden anderzijds. "Kwaliteit en toekomstwaarde, niet kwantiteit moeten daarbij voorop staan," aldus de raad. Wethouder Herrema kan zich niet vinden in de kritiek. Volgens hem is er in Nieuw West inmiddels al gekozen voor meer variatie. "In de nieuwe overeenkomst maken we extra verdichting mogelijk. Dat doen we op de plekken die zich daarvoor lenen. Vervolgens wordt het haalbaar om elders meer grondgebonden woningen te bouwen."

De Woonvisie 'Amsterdam tot 2020' is in december door het college ter inspraak aangeboden. De visie kreeg als titel mee Wonen in een Metropool. Het college wil in deze visie benadrukken dat Amsterdam een open, gedifferentieerde stad moet blijven, in alle delen van de stad. Concrete beleidsmaatregelen zijn uitgewerkt in het akkoord 'Bouwen aan de Stad' en de Beleidsovereenkomst (zie pag. 22 van dit nummer). [BP]

Bouw Het Facet begonnen

Op 6 december startte de bouw van Het Facet, hoek Postjesweg/Witte de Withstraat in De Baarsjes. Het complex komt op de plaats van het Entreeblok en sluit architectonisch aan bij de Amsterdamse Schoolstijl van de omgeving. Het project maakt deel uit van de vernieuwing van de Chassébuurt, waarin Ymere een grote rol speelt. Een jaar geleden werd aan de overkant van de straat Het Sieraad geopend, de ingrijpend gerenoveerde voormalige ambachts- en edelsmedenschool. Het gebouw biedt onder anderen ruimte aan kunstenaars, net als Meneer de Wit in de Witte de Withstraat. In deze laatste straat zijn de gevels aangepakt. Tegelijk met de bouwstart van het Facet werd een lichtkunstwerk van Gabriël Lester in de Witte de Withstraat in werking gesteld.

[JVDT]



Lichtkunstwerk van Gabriël Lester in de Witte de Withstraat

Akkoord over Archiefsterrein

De deelraad Oud-Zuid is akkoord gegaan met de plannen voor het Archiefsterrein. De belangrijkste kritiek van de omwonenden is erin opgenomen. Zo komt er geen paviljoen voor het Aschergebouw en worden de woontorens aan de Amsteldijk lager dan gepland. Ook is er meer aandacht voor de sociale veiligheid.

Eerder stelde de gemeenteraad 1,5 miljoen euro extra beschikbaar voor aanpassing van de bouwplannen. Op het terrein waar vroeger het Gemeentearchief zat, komen woningen en creatieve organisaties. Zo krijgt het Ostadetheater een nieuw onderkomen. Verder komen er een tweelaags parkeergarage en nieuwbouw voor de Ivko-school, een school voor kunstonderwijs. [BP]

De Key wint Zilveren Woonladder

De Key heeft de Zilveren Woonladder 2007 gewonnen. De woonstichting krijgt de prijs voor vernieuwende wooninitiatieven aan de onderkant van de woningmarkt vanwege de plannen voor de bouw van het JAZ zeecontainerdorp in Amsterdam-Westerpark. Het zeecontainerdorp is een initiatief van de stichting Jongeren aan Zet. Doel is het voorkomen van schooluitval. Het dorp moet een plek worden waar jongeren kunnen wonen, werken, leren, verantwoordelijkheid voor de buurt nemen, beheren en recreëren. De Key zorgt voor de bouw en het beheer van de containers, ROC ASA voorziet in onderwijs en Combiwel begeleidt en coacht de jongeren.

Het dorp aan de Turbinestraat zal aan ruim honderd jongeren tijdelijke woonruimte bieden. Daarnaast is er plek voor zestien bedrijven, waarbij een soort van gildesysteem wordt toegepast. De jongeren runnen zelf de bedrijven. Start bouw is voorzien medio 2008. [BP]

Energiezuinige woningen aan Zuidas

Een combinatie van ERA Bouw, Prospect Zuidas en Rabo Vastgoed is eind vorig jaar in het Gershwin-gebied van de Zuidas gestart met de bouw van 72 luxe koopappartementen en 108 huurwoningen. Ook krijgt het complex Royaal Zuid in totaal 2.800 m² commerciële voorzieningen.

Gershwin is het eerste Zuidas-gebied waar het accent volledig ligt op wonen. In de komende jaren verrijzen hier meer dan 1.200 woningen, waarvan de bouwcombinatie Royaal Zuid er ongeveer 375 gaat ontwikkelen; variërend van studentenwoningen, luxe koop- en huurappartementen tot stadsvilla's. Royaal Zuid zal haar woningen voorzien van een systeem met warmtepompen. Deze woningen gebruiken ruim veertig procent minder energie dan gebruikelijk. [BP]

“Het moet niet onze show worden”

Sinds 1 januari is de fusie van Ymere en Woonmaatschappij een feit. De nieuwe fusiecorporatie Ymere bezit ruim 78.000 wooneenheden in de noordelijke randstad. De Haagse politiek mort over de schaalvergroting in de corporatiesector. Bij Ymere vindt men deze discussie armoedig. De twee topmannen Lex Pouw en Roel Steenbeek zien alleen maar voordelen: voor de bewoners, de regio en het eigen personeel. “Er komt zoveel nieuw elan los.” Een interview.

Fred van der Molen

Extra investeringen?

Ymere en Woonmaatschappij hebben in alle communicatie rond de fusie de nadruk gelegd op de extra investeringsmogelijkheden doordat de balanspositie sterk verbeterd. Door risicoreducties zou 65 miljoen extra onrendabel kunnen worden geïnvesteerd in probleemwijken. Maar hoe concreet leeft dit bedrag voort nu de fusie een feit is? Wordt het apart gelabeld of verdwijnt het in het totaal? PvdA-Kamerlid Adri Duivesteijn twijfelt bijvoorbeeld nogal over de hardheid van de toezeggingen.

STEENBEEK: “Door onze clubs in elkaar te schuiven ontstaat extra investeringsruimte. Van aanvang af hebben we met bewoners en gemeenten aan tafel gezeten. Op basis daarvan zijn dertien wijken geselecteerd waarin we extra gaan investeren. Vervolgens hebben we gezegd: we zijn niet morgen klaar. Het zal vijf tot tien jaar duren voor alle plannen zijn verwezenlijkt. We maken eerst samen met alle partijen plannen en op basis daarvan

delen we middelen toe. De basis is dat we gezamenlijk met andere belanghebbenden aan de slag willen. Maar we hebben tegen de gemeentes gezegd: wij spelen niet alleen voor Sinterklaas; wij kijken ook wat jullie gaan doen. We investeren bovendien alleen in plannen die een wijk echt vooruit helpen. Hetzelfde geldt voor de investeringen in de zogeheten Vogelaarwijken. Onze aanpak is dus niet: er is geld en verzin maar wat. We willen ook echt de output kunnen meten. Dat hoeft niet in stenen te zijn. Je kunt ook sociale stijging aantonen of meer arbeidsparticipatie. We willen investeren in mensen. Je moet dus nieuwe indicatoren ontwikkelen om te zien wat dergelijke investeringen opleveren. Als je dat

rendabele deel worden die investeringskosten bedoeld, die niet met (huur)opbrengsten worden terugverdiend. Je mag in onze jaar-rapportages een aparte financiële paragraaf verwachten voor deze wijkplannen. Onze voorwaarde is wel, zoals Roel zegt, dat de overheid haar deel doet. Het moet niet onze show worden, het gaat om samenwerkingsverbanden, net als bij bouwplannen. Wij willen rond sociale en economische investeringen op een vergelijkbare manier samenwerken met andere publieke sectoren. De meerwaarde die wij kunnen inbrengen is die van gestructureerd ondernemend langetermijndenken. “Maar men moet wel van beide kanten willen. Als een gemeente

We willen graag Kennemerland aan de stadsregio Amsterdam koppelen

niet doet, ben je snel een bak geld kwijt en de zoveelste die wat probeert. Maar het extra bedrag dat we investeren zit wel geormerkt aan die plannen.”

POUW: “Die 65 miljoen onrendabel is een hulpmiddel voor een veel grotere investering. De fusie maakt het mogelijk in dertien wijken zo’n 200 miljoen euro extra te investeren. Met het on-

of stadsdeel zich wantrouwend opstelt, kun je niet goed samenwerken. We vinden overigens ook in Almere voldoende ingangen om vol vertrouwen de samenwerking aan te gaan. Wethouder Henk Smeeman (VVD, stedelijk beheer, sociale cohesie, nvdr.) stelt zich zeer constructief op.”

STEENBEEK: “Discussies zoals Duivesteijn die voert gaan over de



AANTAL AMSTERDAMSE CORPORATIES HALVEERT SINDE VERZELFSTANDIGING IN 1994

Twaalf jaar fusiekoorts

In de afgelopen twaalf jaar zijn Amsterdamse woningcorporaties in hoog tempo met elkaar gefuseerd. Na de verzelfstandiging kozen zij massaal voor schaalvergroting; om financieel sterk te staan, om meer nieuwbouwprojecten binnen te kunnen halen of om andere redenen. Gemeentegrenzen zijn daarbij niet heilig. Zo strekt het werkgebied van de kersverse combi Ymere/Woonmaatschappij zich straks uit van Haarlem tot Almere. En met de aanstaande fusie van AWW en Het Oosten verdwijnen twee oudgedienden van het toneel.

Ymere en Woonmaatschappij zijn per 1 januari versmolten tot een nieuwe sociale huisvester; de fusie tussen De Algemene Woningbouw Vereniging en woningcorporatie Het Oosten wordt per 1 juli afgerond. Vooral de laatste fusie is bijzonder: beide organisaties waren tot voor kort verstokte vrijgezellen die in hun bijna 100-jarig bestaan nog niet eerder een andere woningbouwer aan de haak hadden geslagen. Op één kleine vrijage na: in 1975 lijfde de AWW het veel kleinere Amsterdamsch Bouwfonds in.



Lex Pouw:

“De geschiedenis van eerdere fusies is juist dat je extra impulsen krijgt om het bedrijf op een hoger plan te brengen.”

machtsvraag. Maar wij willen meer verantwoordelijkheid voor de wijken en bewoners. Wij doen de aanbidding de opgave die in die wijken ligt samen aan te pakken.”

Regionale woningmarkt

Ymere is de eerste corporatie met een sterke aanwezigheid in bijna de hele Noordvleugel. Gaat dat tot veranderingen leiden in de regionale woningmarkt?

STEENBEEK: “De woningmarkt houdt niet op bij gemeentegrenzen. Je ziet dat ook op de koopmarkt. Corporaties, en zeker Woonmaatschappij en Ymere, hebben in het verleden aanzetten gedaan om dat regionale denken op de agenda te krijgen, ook voor de sociale sector. Dat is succesvol geweest. In de praktijk kunnen we nu makkelijker uitvoeren wat we altijd al zeggen: met de productie meer diversiteit in het woningaan-

bod creëren. We hebben nu meer massa en grondposities om dat uit te voeren. En vanuit deze sterkere positie zullen ook andere partijen ons beter weten te vinden.

“Vanuit de kant van de woningverdeling kun je nog meer initiatieven van ons verwachten – zoals eerder de Woonversnelling. In Haarlem en de Haarlemmermeer hebben we nu zelfs dertig procent vrije beleidsruimte, waarin we zelf mogen toewijzen buiten Woningnet om. Daarmee kunnen we veel beter maatwerk leveren, waardoor we bijvoorbeeld ouderen naar geschikte woningen bemiddelen en zo grote woningen vrijspelen voor grote gezinnen. We kunnen veel beter aan matching doen.

“En het is geen geheim dat we graag Kennemerland aan de stadsregio Amsterdam willen koppelen. Ook dat zou beter aansluiten op bewegingen die al in de koop-

markt plaatsvinden. De oriëntatie van bewoners wordt regionaler.”

POUW: “Corporaties denken anders dan gemeenten. Wij redeneren vanuit de woningmarkt, vanuit wensen van bewoners. Zo is Woningnet ontstaan. Dit soort krachten hebben ertoe geleid dat gemeenten hun hekken hebben opgezet. Dat regionale denken zal dankzij corporaties als de onze doorzetten, dwars door de formeel juridische kaders van de gemeentegrenzen heen.”

STEENBEEK: “Zo hebben we er vijf jaar voor moeten knokken om de barrières tussen Haarlemmermeer en Haarlem te slechten. Nu is het zover dat je als Haarlemmermeerbewoner een huurwoning kan zoeken in Haarlem.”

POUW: “Amstelveen is een beetje het omgekeerde. Daar heerst het closed shop-denken. Daar mogen anderen niet in.”

Monopolie?

Over de Haarlemmermeer gesproken. Het nieuwe Ymere heeft daar negentig procent van het sociale woningbezit in handen. Hoe kun je voorkomen dat zo'n dominante positie niet tot arrogantie en gemakzucht gaat leiden?

POUW: “Onze geschiedenis is dat we juist steeds ondernemender worden. Haarlemmermeer is voor ons niet een aparte bedrijfs-eenheid waar we kunnen suffen. Ons ontwikkelbedrijf werkt niet zo. Wij worden door ontwikkelaars en gemeenten juist gevraagd voor ingewikkelde opgaven. De verwachting is dat we veel kunnen en dat is ook zo. Al die bouwkranen die je hier in Amsterdam ziet. Dat zijn enorme prestaties. En ook wat dienstverlening aan bewoners betreft is er geen enkele aanleiding om te denken dat een fusie tot verslechtering leidt. Toen we fuseerden tot Ymere zijn

Met de fusie tussen AWW en Het Oosten wordt ook voor de Federatie van Amsterdamse Woningcorporaties een tijdperk afgesloten. De twee organisaties zijn namelijk de laatste zelfstandige (volle) Federatie-leden die zich aan een andere partij verbinden. Twaalf jaar geleden besloten Lieven de Key, Onze Woning en De Doelen al samen door het leven te gaan, evenals Eigen Haard, Dr. Schaepman, ACOB, Ons Belang en Ons Huis. In 2001 gingen de Dageraad en Amsterdam Zuid op in de Alliantie, waar zich later ook PWV Wonen bij

Medio 2008 zijn er nog negen Amsterdamse corporaties over

aansloot. Bovendien fuseerden in het nieuwe millennium Rochdale en Patrimonium, terwijl het geprivatiseerde Woningbedrijf Amsterdam een partner vond in de regio en zich omdoopte tot Ymere. Ook Zomers Buiten vond enkele partijen buiten Amsterdam en ging op in Woonmaatschappij. Als klapstuk zijn nu Ymere en

Woonmaatschappij per 1 januari gefuseerd tot de grootste woningcorporatie van het land met bijna 78.000 woningen in bezit. En dan zijn er nog alle fusieprocessen die zijn gestrand, zoals die van De Key en Het Oosten, tussen De Key, Het Oosten en AWW, tussen AWW en Rochdale en Woongroep Holland.

Schaalvergroting als toverwoord

Hoewel fusies van alle tijden zijn, heeft de zelfstandiging van de woningbouwverenigingen in de jaren negentig tot een ware hausse ge-

- Raad van Bestuur: Lex Pouw (voorzitter), Roel Steenbeek (vice-voorzitter), Pieter de Jong (beheer), Ber Bosveld (waardesting, financiën en ondersteuning) en Stefan Schuwer (ontwikkeling). Lex Pouw, de voormalige bestuursvoorzitter van Ymere, krijgt de leiding. Hij wordt na zijn pensionering opgevolgd door Roel Steenbeek, de voormalige bestuursvoorzitter van Woonmaatschappij.
- Ymere bezit 78.000 wooneenheden
- Investeringsprogramma: de komende vier jaar 5,4 miljard euro in vastgoed en € 865 miljoen extra in dertien 'aandachtsbuurten'.

we beter gaan scoren volgens de maatstaven van het KWH-label. Haarlemmermeer wordt niet als een aparte entiteit aangestuurd. Op de kwaliteit van dienstverlening bestaat bij ons een constante interne concurrentie tussen de vestigingen. Hun prestaties worden via objectieve systemen gemeten. De geschiedenis van eerdere fusies is juist dat je extra impulsen krijgt om het bedrijf op een hoger plan te brengen."

STEENBEEK: "Je moet niet vergeten dat Woonmaatschappij al tachtig procent van de sociale voorraad beheerde in de Haarlemmermeer. Dat idee van machtspositie hebben we zelf nooit zo ervaren. Bij onze vorige fusie ontstond ook een soort monopoliepositie vanuit de gemeente gezien, terwijl het vanuit onze corporatie een stukje is van onze regionale markt. Na de fusie hebben we een enorme professionaliseringsslag gemaakt. We hebben financiële problemen opgelost, onze taken verbreed en de productieafspraken met de gemeenten kunnen verhogen. Op tal van terreinen hebben we juist nieuwe initiatieven genomen; op het vlak van wijkaanpak, samenwerking met maatschappelijke organisaties en maatschappelijk vastgoed. Anders is dat de gemeente niet meer voorschrijft,

maar dat we samenwerken. We hebben nu ook constructief met het college van Haarlemmermeer aan tafel gezeten. Voor hen was belangrijk dat er een lokale vestiging bleef. Maar dat stond helemaal niet ter discussie. Wij zijn juist de promotor van het vestigingsmodel."

Toch wil wethouder Tuning van Haarlemmermeer graag een tweede corporatie om niet helemaal afhankelijk van Ymere te worden.

POUW: "Dat is prima; dat moet hij gewoon doen. Toen Woonmaat-

niet aan de orde moeten zijn. Ons probleem is eerder of gemeentes voldoende de bereidheid hebben samen te werken.

"Onze fusies hebben in het verleden geleid tot meer initiatieven, tot nieuw elan. Bewonersorganisaties zijn niet voor niets zo enthousiast over deze fusie. Heel interessant is dat ze niet in een hoekje zijn gaan zitten, maar nieuwe initiatieven hebben ontplooid. Hun vertrouwen is gebaseerd op onze eerdere ervaringen. In de vorige fusies hebben we al dat soort machtsvragen – niet te groot, niet

Die Haagse discussie over fusies heeft iets armoedigs

schappij na de vorige fusie honderd procent eigenaar werd van het sociale woningbezit, heeft hij ons uitgenodigd.

"Het gaat bij ons om het tweeluik ondernemerschap en professionalisering. Wij kunnen niets zonder de gemeente. Vanwege die onderlinge afhankelijkheid zou dat denken in machtsconcentraties

te machtig – op adequate manier opgepakt. Het gesprek gaat nu veel meer over nieuwe mogelijkheden. Opvallend is dat die hele discussie over de Vogelaarwijken buiten bewonersorganisaties is omgegaan. Behalve bij ons, want wij werken altijd zo. En we hebben die gebiedsgerichte aanpak van wijkvernieuwing inmiddels

ook in de praktijk laten zien, zoals in Amsterdam rond Het Sieraad en het Timorplein."

Den Haag

Gek toch als men dit allemaal hoort, dat Den Haag met zoveel wantrouwen kijkt naar corporaties? Volgens de motie van Staf Depla lijkt voor elke fusie die leidt tot corporaties met meer dan 10.000 woningen te gelden een 'nee, tenzij'.

POUW: "Die Haagse discussie gaat echt alleen maar over macht. Het heeft iets armoedigs. Het lijkt wel of men in de Tweede Kamer niet meer verbonden is met de realiteit. Het Woningbedrijf Amsterdam had rond 1920 al meer woningen. In Amsterdam functioneerden corporaties altijd buiten de schaal die Depla nu tot norm wil verheffen. En we werken sinds begin jaren tachtig met gebiedsvestigingen, waardoor op deze schaal de interactie met bewoners, buurtorganisaties en lokale politici plaatsvindt. Je hebt tegenwoordig beide schaalniveaus nodig om goed te kunnen functioneren.

"Hoe kan Depla nu zeggen dat de wethouders bang zijn voor de corporaties. Moet je nagaan wat er hier in de Noordvleugel aan bestuurlijke kracht zit. Hoe kan iemand nu zo denken? Ik herken



De eerste woningwetwoningen van Rochdale, de oudste corporatie van Amsterdam. Hoek Van Beuningstraat/ Fannius Scholtenstraat, omstreeks 1909

leid. In 1990 ging het parlement akkoord met de Nota Heerma, waarin de lijnen waren uitgezet voor een volkshuisvesting zonder overheidssubsidies. Met de introductie van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) en de daaropvolgende bruteringsoperatie stonden de woningbouwverenigingen in 1994 officieel op eigen benen. Voortaan moesten zij via de bouw van koopwoningen en verkoop van eigen bezit

zelf het geld verdienen voor investeringen in de sociale woningvoorraad.

Schaalvergroting werd in de jaren daarna het toverwoord in de sector. Met meer woningen en eigen vermogen voelden corporaties zich sterker staan in de slag om lucratieve bouwprojecten. Bovendien heeft de overheid via het Centraal Fonds Volkshuisvesting er altijd op gelet dat de sociale huisvesters financieel gezond bleven. De rating die de organisaties krijgen, wordt door henzelf inmiddels ook als een belangrijke indicatie van hun prestaties be-



Roel Steenbeek:
“Die discussie in de Tweede Kamer gaat alleen maar over macht. We gaan gewoon aan de slag om de meerwaarde van de fusie aan te tonen. Klaar.”

het helemaal niet. We kunnen hier wel badinerend over doen, maar ik vind het heel zorgelijk dat de Tweede Kamer deze discussie voert. Onze opgaven zijn groot en we hebben sterke professionele organisaties nodig. “

STEENBEEK: “Je wordt er een beetje meewarig van. Als je ziet welke brede steun we hebben in het werkgebied, van lokale politici, van bewonersorganisaties, van andere partners. Dat zijn de partijen waarmee en waarvoor je het doet. Die zullen het toch wel weten. En dan moet Vogelaar zich straks in de Kamer verantwoorden. Dat gaat dus alleen maar over macht. We moeten daar verder niet in meegaan, maar gewoon aan de slag om de meerwaarde van de fusie aan te tonen. Klaar.

Nu we het toch over Den Haag hebben: De Balkenende-norm. Welke rol gaat die spelen bij het vaststellen van

de nieuwe salarissen in de top? Zijn jullie daar gevoelig voor?

STEENBEEK: “Natuurlijk, want het is wel de werkelijkheid. Wij leven in een glazen huis. Iedereen heeft er een mening over. De andere kant is dat we weliswaar een maatschappelijke onderneming zijn, maar wel een onderneming, waarin geweldig veel geld omgaat en met enorme risico's. Als wij mensen van de markt willen trekken van het goede niveau, dan moet je die ook naar de markt betalen. Iemand voor projectontwikkeling of vastgoedsturing moeten we bij een ontwikkelaar of belegger vandaan halen. En die heeft geen ‘maatschappelijk’ salaris. Daar moeten we een balans in zoeken.”

POUW: “De veronderstelling van de politiek is dat mensen mede op basis van idealisme bij maatschappelijke organisaties werken. Daar kan ik gedeeltelijk in meegaan. Ymere volgt daarom de

Izeboud-norm, dat is een poging om maatschappelijke organisaties een vorm van transparantie en normering te geven. Het is in lijn met het advies van de commissie Dijkstal. De Balkenendenorm is een politieke norm, Izeboud is onze norm. Daar zoeken we de grenzen van op. We volgen niet één-op-één de markt, maar hebben steeds meer te maken met een competitieve arbeidsmarkt.”

En dat betekent voor uw salaris?

POUW: “Ik verwacht wel een bescheiden stijging, maar niet vergelijkbaar met de schaalsporg die Ymere maakt.

Biedt de fusie nog voordeeltjes voor Ymere-huurders?

STEENBEEK: “Het gaat niet zitten in veel grotere rechten of betere kansen. Dat soort beloften kunnen we niet hard maken. We werken binnen de gemeentelijke kaders. De meerwaarde komt uit

betere dienstverlening en meer productdifferentiatie.”

POUW: “Sinds de vorige fusie hebben we een poot studentenhuusvesting opgericht, en afdelingen voor wonen-en-zorg, commerciële woningverhuur en maatschappelijk vastgoed. Deze schaaltoename geeft nieuwe mogelijkheden voor productdifferentiatie. Wat bewoners ook merken, is dat de afstand naar het dichtstbijzijnde kantoor afneemt. Het aantal vestigingen blijft namelijk gelijk.

Ymere is nu grootste. Uitgegroeid?

POUW: “Dat was ook een punt in de gemeenteraad: als je nu maar niet meer groeit. Dat vind ik zo'n rigide uitgangspunt. We hebben geen enkel plan daartoe, maar stel dat een corporatie uit Zaanstad zich bij ons wil aansluiten. Dan zeg je toch niet bij voorbaat nee. Maar we hebben geen groeiambities in kwantitatieve zin. We willen beter worden, niet groter.” ■

schouwd. Toch spelen net als in het bedrijfsleven ook soms minder rationele argumenten een rol in de fusiekoorts. In een vrije markt wil niemand Klein Duimpje zijn.

Door alle fusies is het aantal Amsterdamse corporaties flink geslonken. In 1925 – bijna een kwart eeuw na de belangrijke Woningwet van 1901 – waren in de hoofdstad nog 58 ‘toegelaten instellingen’ actief. Dat aantal was bij de verzelfstandiging van de sector in 1993 al fors teruggelopen naar hooguit zeventien

corporaties. In het nieuwe jaar is dat hoogstwaarschijnlijk verder geslonken tot negen volle Federatie-leden en enkele buitenbeentjes zoals woningbouwvereniging De Goede Woning en de Amsterdamse Coöperatieve Woningvereniging Samenwerking.

Voor de gemeente en de stadsdelen betekent een kleiner aantal woningcorporaties dat met minder partijen over buurtvernieuwing hoeft te worden overlegd. De sociale huisvesters zijn zelf tegelijkertijd voor opdrachten niet meer af-

hankelijk van Amsterdam. Door alle fusies zijn de meeste uitgegroeid tot regionale vastgoedorganisaties die hun aandacht en loyaliteit op een veel groter gebied richten: de Noordvleugel van de Randstad. Er zijn daarmee nieuwe verhoudingen ontstaan waarvan nog onduidelijk is welke gevolgen die voor de Amsterdamse volkshuisvesting hebben. ■

In het jongste jaarboek van de AFWC (editie 2007) staat een gedetailleerd overzicht van alle fusies in de Amsterdamse corporatiesector sinds het begin van de vorige eeuw.

'Kleinschaligheid gepasseerd station'

Wat betekenen corporatiefusies voor huurders? Weinig goeds als je het aan PvdA-Kamerlid Staf Depla vraagt. Maar voor Amsterdamse huurdersorganisaties is de kleinschaligheid die Depla wenst een gepasseerd station. Ze zien nieuwe mogelijkheden voor wijkgericht werken.

Johan van der Tol

PvdA-Kamerlid Staf Depla heeft afgelopen jaren een kruistocht gevoerd tegen fusies tussen corporaties. De huurders gaan er volgens hem op achteruit. Want de nieuwe corporatie is in de jaren na de fusie vooral met zichzelf bezig, de beheerskosten nemen alleen maar toe en de klanttevredenheid is minder bij corporaties met meer dan vijfduizend woningen. Als het aan Depla ligt mogen corporaties met meer dan tienduizend woningen zonder dringende redenen niet fuseren. "Bij een heel kleine corporatie krijg je ongetwijfeld meer aandacht dan bij een grotere," zegt André Kroon, de voorzitter van de Kerngroep, de bewonerskoepel van de AWV. "De AWV en Het Oosten, die dit jaar willen fuseren, zijn beide al groter dan wat Depla in gedachten heeft. We denken dat het voor een grote corporatie wel mogelijk blijft de huurder goed te bedienen. Ze hebben meer mogelijkheden om wijkgericht te werken. Als je meer bezit in een wijk,

kun je daar beter aan de slag. Als Kerngroep zijn we door de directie uitgenodigd om samen te kijken hoe we dat wijkgericht werken vorm kunnen geven. Uitgangspunt van de directie is dat sterke mensen naar de wijken gaan om als aanspreekpunt te dienen. Voor de bewoners en de bewonerscommissies is het belangrijk dat er mensen zijn waarmee ze afspraken kunnen maken en die binnen de organisatie ervoor kunnen zorgen dat afspraken worden nagekomen."

De verhouding met Zicht op het Oosten, de huurderskoepel van Het Oosten, is goed, zo bleek onlangs nog op een heidag. De twee besturen van de huurderskoepels zijn dermate klein dat ze zo 'in elkaar geschoven' kunnen worden. Dat is nog een bijkomend voordeel: bewonersvertegenwoordigers zijn moeilijk te vinden, maar met twee organisaties bij elkaar wordt de vijver waarin kan worden gevist toch weer wat groter.

Kroon was er bij toen ook nog met de Key werd overlegd over een fusie tussen de drie corporaties. "Het kwam voor ons als een donderslag bij heldere hemel toen de Key in april bekendmaakte dat ze er niet verder mee ging." Volgens een persbericht van de Key steunde de achterban de fusie niet. Maar Arcade, de huurderskoepel van de Key, was er in ieder geval wél voor te vinden, zegt Kroon. "We wilden er samen wat moois van maken. Arcade had weinig bestuurders en wilde er wel anderen bij hebben."

Ruime mandaten

Ook voor het Platform Bewoners Ymere (PBY), de huurdersorganisatie van Ymere, komt de corporatie niet automatisch verder van de bewoner af te staan nu die fuseert met Woonmaatschappij. Het Plat-

form heeft in een advies aangebonden op harde afspraken over de bereikbaarheid voor huurders en huurdersvertegenwoordigers. "De problemen met de schaalgrootte worden ruimschoots opgelost door ruime mandaten te geven aan de vier vestigingen die Ymere straks in Amsterdam zal hebben", aldus scheidend PBY-voorzitter Jan van der Roest. "Een statuut moet regelen dat vestigingsdirecteuren meer ruimte krijgen om onafhankelijk met partijen te praten. Dan kun je de participatie beter regelen." Ook komt er straks een jaarplan per vestiging waarin de maatschappelijke ambities worden vastgelegd. "Dan maak je aan andere belanghebbenden, de bewoners en de stadsdelen, duidelijk wat je gaat doen."

Verder kunnen de huurdersvertegenwoordigers straks in twee werkgroepen over de schouders van Ymere-managers meekijken. Een werkgroep houdt zich bezig met de invulling van de fusie en de andere kijkt hoe het bedrijf omgaat met de maatschappelijke activiteiten en de dienstverlening. "We zijn niet altijd even gelukkig met hoe Ymere met zijn klanten omgaat. Daar is nog wel wat te verbeteren, zo hebben we in ons advies gezegd."

De regionale verankering van Ymere levert mogelijke voordelen in de toekomst. "Op termijn komen allerlei regelingen die de woningmarkt beperken anders te liggen. Dat biedt kansen voor de huurder, die zich via de corporatie dan makkelijker in de regio kan vestigen." Als huurder van Ymere zijn er na de fusie meer mogelijkheden om een huis met korting te kopen, ook in de regio. "Direct na het uitgebrachte advies heeft Ymere aan PBY een Koopgarant-voorstel voor bestaande bouw voorgelegd. We



ADVIESRECHT

Volgens de toetsingsregels van het ministerie van VROM moeten huurdersorganisaties net als de betrokken gemeenten in een advies beoordelen of een fusie in het belang is van de volkshuisvesting. Dat advies wordt met de goedkeuringsaanvraag meegestuurd naar VROM. Omdat het vaak om ingewikkelde materie gaat, moet de corporatie de nodige bijscholing betalen en kosten van advisering, bijvoorbeeld door het Amsterdams Steunpunt Wonen.

Uit onderzoek in 2006 in opdracht van VROM blijkt dat fusies over het algemeen een positieve invloed hebben op de maatschappelijke prestaties van woningcorporaties. Hun investeringskracht wordt groter. Bij bovenregionale fusies wordt het wel als een nadeel gezien als corporaties voor een centraal organisatie-model kiezen. Dat vertraagt de besluitvorming en vermindert de aanspreekbaarheid voor huurders en gemeenten. Het dienstenpakket van de corporaties wordt na een fusie uitgebreid en de verscheidenheid aan producten neemt toe, bijvoorbeeld met nieuwe eigendomsvormen.

hebben gevraagd om deze koopkorting voor huurders uit te breiden naar nieuwbouw. Daar is niet afwijzend op gereageerd.”

In eerste instantie waren er bij de bewonerscommissies wel enkele negatieve reacties op de fusieplannen. “Maar we hebben het goed kunnen uitleggen. Voor de huur maakt het niets uit, maar we hebben wel over randvoorwaarden eisen kunnen stellen. Zo blijft de korting op het servicecontract voor huursubsidieontvangers gehandhaafd. Ymere wilde die eerst afschaffen.” Het zou kunnen dat de fusie tot meer beheerskosten leidt, erkent Van der Roest. “Maar er is ook meer mogelijk; er vindt een professionaliseringsslag plaats. Ymere denkt juist door grotere efficiëntie jaarlijks 4 miljoen



Jan van der Roest van Platform Bewoners Ymere:

“Problemen met schaalgrootte worden opgelost door ruime mandaten te geven aan de vestigingen.”

euro uit te sparen. Daarnaast komt er 65 miljoen vrij door de balansen in elkaar te schuiven. Geld dat grotendeels naar de Vogelaarwijken gaat. Maar voor ons is het ruimere mandaat voor de vestigingen doorslaggevend. Daarmee ontstaat een schaal waarop echte participatie mogelijk is.”

Calimero-gevoel

“De corporatie komt na een fusie op afstand te staan, ook al roepen we dat het niet zo is,” aldus Toos Kloppenburg, voorzitter van Huurdersplatform Palladion van de Alliantie Amsterdam. “Maar als de corporatie haar organisatie op orde heeft, hoeft dat hoeft niet ten

koste te gaan van de kwaliteit van de dienstverlening. Huurdersorganisaties kunnen daarin een belangrijke rol spelen door er iedere keer op te hameren dat in de eerste plaats vooral die dienstverlening okay moet zijn. Die huurdersorganisatie moet er ook voor zorgen dat huurders en huurderscommissies niet het gevoel hebben dat ze buiten spel staan.”

Het samenvoegen van de verschillende huurdersorganisaties bij de Alliantie had nogal wat voeten in aarde. “Bij de corporatie zelf ging de fusie sneller dan bij de huurdersorganisaties”, zegt Kloppenburg. De Alliantie, die eerder ontstond uit een fusie van De Dageraad in Amsterdam met corporaties in Almere, Amersfoort en het Gooi, beleefde twee jaar geleden haar laatste samsmelting. De Amsterdamse tak ging samen met het kleinere PWV Wonen. Pas afgelopen najaar zijn ook de huurdersorganisaties samsengesmolten. “Er leefde toch een soort Calimero-gevoel bij de huurdersvertegenwoordigers van PWV Wonen, de angst om overvleugeld te worden. Ze hadden ook rechten die zouden vervallen. Zo overlegden de voltallige bewonerscommissies twee keer per jaar met de directie. Dat kon niet in de nieuwe organisatie, daarin moest dat aan het bestuur van Palladion worden overgelaten.”

Overigens zag Kloppenburg in het begin weinig in de Amsterdamse fusie. “Regionaal vond ik het wel zin hebben, maar in Amsterdam hoefde het voor mij niet zo. Maar nu denk ik toch dat het goed is. Ik vraag me af of PWV Wonen het alleen had gered, met nog geen vijfduizend woningen. Kan zo’n club nog een rol spelen bij bijvoorbeeld het maken van afspraken met de gemeente en het verwerven van grond?” ■

André Kroon, voorzitter van de bewonerskoepel van de AWV.
“Het Oosten en de AWV zijn afzonderlijk al groter dan wat Depla in gedachten heeft.”



Toos Kloppenburg van Huurdersplatform Palladion had vooraf weinig fiducia in Amsterdamse fusie tussen PWV Wonen en De Alliantie.

“Nu denk ik toch dat het goed is. Ik vraag me af of PWV Wonen het alleen had gered, met nog geen vijfduizend woningen.”

'Grote corporatie goed voor gebieds

Wethouder Adri Duivesteijn van Almere vindt de komst van de fusiecorporatie maar niks, maar de Amsterdamse wethouder Tjeerd Herrema maakt geen bezwaar. Wethouder Herman Tuning van de gemeente Haarlemmermeer voelt zich evenmin geroepen voor de fusie te gaan liggen; al zou hij wel graag zien dat een nieuwe corporatie wordt toegelaten tot de plaatselijke woningmarkt. De regio is kortom verdeeld maar grotendeels gematigd positief over de fusie van Ymere en Woonmaatschappij.

Bert Pots

Adri Duivesteijn ziet geen meerwaarde in fusie. In een pittige brief aan de raad van bestuur van Ymere veegt het gemeentebestuur van Almere de vloer aan met de argumenten ten gunste van de fusie. Hij gelooft ook niet dat de fusie leidt tot extra investeringen. Al heeft Ymere toegezegd dat voor twee Almeerse wijken tien miljoen aan extra investeringsruimte beschikbaar komt. "Deze toezegging biedt geen zekerheid. Zij is onder voorbehoud van de uitkomst van nader overleg met alle betrokken gemeenten, bewoners en belanghebbenden. Daarmee is het eerder een intentie, dan een concrete

toezegging. Almere is afhankelijk van de resultaten van deze afwegingen, terwijl onze invloed erop als gevolg van de fusie afneemt," aldus Duivesteijn. Evenmin is er volgens hem inzicht in de concrete fysieke en sociale maatregelen die Ymere in het gehele Almeerse bezit wil nemen.

Ook is er oud zeer. Bij de eerdere fusie van de Almeerse woningstichting WVA met het Woningbedrijf Amsterdam werd een gematigd huurbeleid toegezegd. Volgens Duivesteijn zijn de resultaten daarvan tot nu toe achtergebleven bij de verwachtingen. Almere zou graag meer woningen beschikbaar krijgen voor mensen met een laag inkomen. Maar volgens Ymere zal de fusie niet leiden tot een fundamentele aanpassing van het huurbeleid. "Juist daarover hadden we graag een ander beleid gezien," aldus Duivesteijn.

Tjeerd Herrema op zijn beurt begrijpt niet waarom Almere de fu-

sie aangrijpt om het huurbeleid aan de orde te stellen. "Ik vraag me af of de fusie het goede moment is om over de hoogte van de huren te spreken." Hij kan die kritiek ook niet volgen. "In Amsterdam hebben we met de corporaties aanbiedingsafspraken gemaakt. Waarom maakt Almere dergelijke afspraken ook niet?," zo vraagt Herrema zich af.

Lokale verankering

Bij de fusie van Ymere en Woonmaatschappij heeft de Amsterdamse wethouder zich een aantal vragen gesteld. Wordt de nieuwe organisatie niet te groot? "De NMa heeft zich in het bijzonder over de vraag gebogen of niet een overheersende positie ontstaat. Volgens de NMa valt het allemaal wel mee." Herrema kan zich ook niet vinden in het bezwaar van zijn partijgenoot Kamerlid Staf Depla dat bij het ontstaan van zo een grote instelling de balans tussen lokale overheid en volkshuisvesters zoek raakt. Volgens Depla zullen wethouders hun burgers teleur moeten stellen, omdat zij straks bang zijn voor de almachtige corporatiedirecteur. "Er is geen eenzijdige relatie. Er zijn genoeg andere spelers, daar zou Depla ook naar moeten kijken. Ik wil in Amsterdam graag naar een gebiedsgerichte aanpak. Een grote corporatie is eerder in staat om in een bepaald gebied een brede aanpak te realiseren. Fusies kunnen dus wel degelijk in het belang van de stad zijn." Wethouder Herrema heeft zich ook afgevraagd of het samengaan goed is voor de regionale woningmarkt. Hij is namelijk niet voor landelijke fusies. "De gemeente moet een corporatie gemakkelijk kunnen aanspreken. Bij een landelijke fusie wordt volkshuisvesting wel een

CORPORATIE FUSIES

Herman Tuning:
"Ik wil graag keuze houden"

TWEEDE KAMER TEGEN MEGA-CORPORATIE

Ymere en Woonmaatschappij mogen niet samengaan, vindt een meerderheid van de Tweede Kamer. Door de fusie ontstaat de grootste corporatie van Nederland met een bezit van ruim 78.000 woningen. PvdA-Kamerlid Staf Depla wil samen met collega's van CDA en SP van minister Ella Vogelaar weten waarom ze toestemming voor de fusie heeft gegeven. De Kamer vindt dat een mega-corporatie te veel macht krijgt. De drie partijen willen van de minister weten waarom zij geen gehoor geeft aan een wens die de Kamer vorig jaar al uitsprak: woningbouwverenigingen mogen in principe niet fuseren als ze samen meer dan tienduizend woningen hebben. Alleen als de nieuwe corporatie aantoonbaar meer maatschappelijke waarde bezit, zou zo'n fusie in de haak zijn.



Adri Duivesteijn:
**"Fusie heeft geen meerwaarde
voor Almere"**



Tjeerd Herrema:
**"De fusie mag niet leiden tot een forse
loonsverhoging"**

erg *Ver van mijn bed* -show. Lokale verankering is ook voor de huurders van het grootste belang. De dienstverlening aan de huurders moet op orde zijn. Juist daar scoort de nieuwe combinatie goed op. Zij hebben toegezegd dat er in Amsterdam nog een wijkvestiging bijkomt."

Ook het oordeel van de huurders telt voor hem zwaar. "De opvattingen van de zittende huurders zijn voor mij van cruciaal belang. Dat heb ik in de gemeenteraad ook tegen de SP gezegd: zonder draagvlak onder de huurders kan van fusie geen sprake zijn." Met de fusie tussen Ymere en Woonmaatschappij heeft de nieuwe organisatie volgens hem wel haar maximale omvang bereikt. Herrema zou echt niet weten waarom

de nieuwe organisatie nog verder zou moeten groeien.

Wethouder Herman Tuning van Haarlemmermeer toont zich evenmin groot voorstander van schaalvergroting. "Ik begrijp dat landelijke ontwikkelingen corporaties aanzetten tot het zoeken van een grotere omvang, maar zelf streef ik die schaalvergroting niet na. Ik heb liever een laagdrempelige, goed bereikbare lokale corporatie, waarmee we ook als gemeente goede afspraken kunnen maken over de lokale behoefte."

Machtsconcentratie

Voor de gemeente Haarlemmermeer heeft de fusie een wel heel bijzonder effect. Negentig procent

van het sociale woningbezit in de polder is vanaf januari in handen van één corporatie. Naast Ymere en Woonmaatschappij is alleen Woonzorg Nederland substantieel in zijn gemeente aanwezig. Tuning wil bij het realiseren van het gemeentelijke woonbeleid toch graag over keuzemogelijkheden beschikken. Hij hoopt daarom op de toelating door VROM van een nieuwe instelling. Een corporatie uit de Leidse regio heeft daarvoor belangstelling getoond.

De komst van een corporatie van buiten de eigen regio is hem liever dan bijvoorbeeld de toelating van nog een Amsterdamse corporatie. "Het zwaartepunt van de activiteiten ligt dan weer in de hoofdstad. Het is logisch dat zij hun beleid daarop afstemmen, maar dat zou

ons in een ondergeschikte positie kunnen brengen. Een nieuwe corporatie uit het Leidse is per definitie voor ons aantrekkelijker."

Waar Duivesteijn niet gelooft dat de fusie leidt tot extra investeringen, is Herrema daarvan wel overtuigd geraakt. "Berekeningen door het Centraal Fonds Volkshuisvesting hebben dat bevestigd. De oude Woonmaatschappij kent een relatief goede reservepositie. Na de fusie ontstaat in vergelijking met het oude Ymere een gunstiger risicoprofiel. Om die reden ontstaat dus meer investeringsruimte."

Al tekent Herrema daarbij aan dat de toezeggingen daarover nog wel moeten worden waargemaakt. "Alleen beloven dat er extra geld voor de stad beschikbaar komt, dat is onvoldoende. Daarover moeten duidelijke afspraken worden gemaakt. Ik wil wat dat betreft boter bij de vis."

Wel is Herrema bezorgd over de beloning van de bestuurders van de fusiecorporaties. "De fusie mag niet leiden tot een forse loonsverhoging. Matiging van de salarissen vind ik erg belangrijk." Volgens hem heeft de nieuwe organisatie ook toegezegd zich te houden aan de afspraken die daarover binnen de branche zijn gemaakt. "Kortgeleden zijn lijstjes bekendgemaakt over de beloning van de bestuurders. De Amsterdamse corporaties komen niet voor in de top 5 van best betaalde bestuurders. Dat is een goed teken. En dat moet ook vooral zo blijven."

Amsterdam wacht nog een tweede fusie. AWV wil samengaan met Het Oosten. Herrema kondigt aan dat hij deze fusie langs dezelfde strenge meetlat zal leggen. Hij verwacht overigens dat de verhoudingen zich daarna wel hebben uitgekristalliseerd. ■



Start van Overhoeks, Elzenhagen en De Bongerd brengt woningbouw in hogere versnelling

Eindelijk: Noord bouwt!

Jarenlang leek Amsterdam-Noord vooral goed in plannen maken. Op enkele kleine projecten na kwamen er amper nieuwe woningen op de markt. Met de oplevering van de eerste huizen in De Bongerd kwam daar in 2006 voorzichtig verandering in. En met de start van Overhoeks en Elzenhagen is de woningbouw definitief in een hogere versnelling beland. Vooral Noorderlingen lijken in het aanbod geïnteresseerd.

Jaco Boer

Stadsdeelvoorzitter Rob Post van Amsterdam-Noord zal met de jaarwisseling tevreden op 2007 hebben teruggekeken. Na een korte voorbereidingstijd ging op 10 september 2007 aan de Noordelijke IJ-oever de eerste paal de grond in van de prestigieuze nieuwbouwwijk Overhoeks. Tot 2015 zullen hier 2200 appartementen in verschillende prijsklassen aan het water worden gebouwd.

NOORD VERLEIDT 'EMPTY NESTER'

De nieuwbouwprojecten in Noord trekken niet alleen gezinnen uit het stadsdeel en andere delen van de hoofdstad. Ook 'empty nesters' uit Purmerend en omgeving van wie de kinderen het huis uit zijn, weten de woningbouwprojecten te vinden. Volgens Monique van Dijk, woordvoerder van de ontwikkelcombinatie CZAN die de wijk Elzenhagen bouwt, is deze groep vooral geïnteresseerd in appartementen. De komende jaren zal zo'n vijftig procent van het programma uit dit type woningen bestaan. Ook verkoopcoördinator Harry Nuij van woningcorporatie AWW merkte onlangs bij de verkoop van de eerste 37 appartementen in project het Schouw dat onder vijftig-plussers ten noorden van de stad grote belangstelling bestaat voor gestapelde woningen met iets meer luxe. "Die groep wil dichtbij alle stedelijke voorzieningen gaan wonen, maar vindt een huis in de binnenstad een stap te ver. Het centrum van Amsterdam-Noord is dan een prima plek."

Koud twee maanden later kon de feestkleding weer uit de kast worden gehaald voor de start van een minstens even prestigieus project: de vernieuwing van het Centrumgebied. Rond winkelcentrum Boven 't IJ en de voorlopige eindhalte van de Noord/Zuidlijn zullen de komende jaren drieduizend woningen en nieuwe kantoren, winkels en scholen verrijzen. Op 14 november werd op twee locaties, waaronder Elzenhagen, feestelijk begonnen met de bouw van de eerste huizen in het gebied.

Met de start van de twee grootschalige vernieuwingsprojecten begint de woningbouw in Amsterdam-Noord eindelijk goed op stoom te komen. Een jaar eerder had het stadsdeel met de oplevering van de eerste huizen in de nieuwe wijk De Bongerd al voor een mooi begin gezorgd. Vóór die tijd leken bestuurders en ontwikkelaars vooral goed in plannen maken. Verschillende malen moesten aangekondigde projecten worden afgeblazen of uitgesteld. In 2002 had projectbureau Panorama Noord de inwoners nog prachtige vergezichten beloofd. Langs de IJ-oevers en rond de haltes van de Noord/Zuidlijn zou het stadsdeel een grootstedelijke uitstraling krijgen met hoge

kantoor- en appartemententorens. Architect Sjoerd Soeters had voor de eindhalte van de metro zelfs een kolossaal gebouw getekend dat over de Nieuwe Leeuwarderweg heen zou worden gebouwd. Noord zou zijn eigen La Defense krijgen. Uiteindelijk liep het allemaal anders. Met de komst van een nieuw stadsdeelbestuur werd het projectbureau ontmanteld en ontfermden de gemeente en het stadsdeel zich gezamenlijk over de meest ingewikkelde vernieuwingsplannen. De bundeling van deskundigheid en mankracht bleek een gouden formule. In relatief korte tijd kon met de bouw van zowel Overhoeks als het nieuwe Centrumgebied worden gestart.

Geen bouwstop

In de jaren dat er nog volop werd gesleuteld aan de grote vernieuwingsplannen, zaten de bouwvakkers in Noord overigens niet met de armen over elkaar. Op een aantal plekken bouwden ontwikkelaars en corporaties wel degelijk kleinere woningprojecten. Zo leverde AWW al in 2005 in de zogenoemde Tutti-Fruttiwijk ten oosten van Tuindorp Oostzaan een Onder-de-Pannencomplex op met 35 koopwoningen, 24 WIBO's (Wonen In Beschermde

Omgeving), zes groepswoningen voor zorgbehoevenden, vier huurwoningen voor grote gezinnen en drie woon-werkruimten. En in 2006 realiseerde Huib Bakker Bouw op de hoek van de Molenaarsweg en de Oostzanerdijk een blok met 43 koopappartementen en zeven vijfkamermaisonnettes.

Spectaculair was ook de oplevering van de Albatros in de zomer van 2006. Aan de Johan van Haseltweg was op 300 meter van het toekomstige Noord/Zuidlijnstation door de Principaal een appartementencomplex neergezet met vier torens van tien verdiepingen die via een lage plint met elkaar zijn verbonden. Het grootstedelijke project, met 61 koopappartementen vanaf 161.000 euro en 69 huurwoningen waaronder een flink aantal WIBO's en rolstoelgeschikte appartementen, was voor Noord een cultuurschok. Niet eerder was er zo'n stedelijk wooncomplex in een laagbouwbuurt gebouwd. Toch waren binnen drie maanden alle woningen verkocht. Geprikkeld door het verkoopsucces heeft het stadsdeel zelfs oude plannen voor soortgelijke appartementenblokken weer van stal gehaald.

Nieuw: eengezinswoningen
Van alle projecten die vóór 2007 waren gestart, was de oplevering van de eerste eengezinswoningen in De Bongerd voor het stadsdeel zonder twijfel de belangrijkste gebeurtenis. Aan gezinnen die op het punt stonden Noord te verlaten vanwege een gebrek aan nieuwe eengezinskoopwoningen, kon het laten zien dat de nieuwe wijk er toch echt ging komen. Al in 2003 had de stadsdeelraad het stedenbouwkundig plan voor het eerste deelgebied goedgekeurd. Maar door tekorten op de grondexploitatie moest het project telkens



Woningbouwprojecten Amsterdam-Noord 2004-2007 (> 20 woningen)

naam	ontwikkelaar	start bouw	start oplevering	Vrije sector*	sociale huur	aantal woningen
Albatros	De Principaal	voorjaar 2004	voorjaar 2006	61	69	130
Ananasplein	AWV	voorjaar 2004	voorjaar 2005	35	37	72
De Bongerd	BAM/BNG/Van der Ley/Eigen Haard	voorjaar 2005	najaar 2006	910	390	1300
Oostzanerlinge	Huib Bakker Bouw	najaar 2005	winter 2006	50	0	50
Het Grootslag	Rochdale	voorjaar 2006	voorjaar 2007	57	27	84
De Waaier	Woonmaatschappij	winter 2006	voorjaar 2008	40	0	40
Het Schouw	AWV	voorjaar 2007	najaar 2008	154	123	277
Overhoeks	ING RE/Ymere/Vesteda	najaar 2007	najaar 2009	1760	440	2200
De Opgang (CAN)	ING RE/Ymere	najaar 2007	voorjaar 2009	0	40	40
Elzenhagen-Noord (CAN)	Blauwhoed/AM/Vesteda/Kristal	najaar 2007	najaar 2008	544	96	640

Bron: OGA en individuele ontwikkelaars

*: koop of vrijesector huur

worden uitgesteld en versimpeld. Het aantal woningen ging terug van 1700 naar 1300 en inpandige garages maakten plaats voor parkeren op straat. Najaar 2005 kon eindelijk met de bouw van de eerste woningen worden begonnen.

Volgens Barend Olde Rikkert van Ontwikkelingscombinatie De Bongerd, waarin BAM-HBG, BNG, bouwbedrijf Van der Leij en de Amsterdamse corporatie Eigen Haard zich hebben verenigd, zijn er op het voormalige bedrijventerrein en volkstuinencomplex van de 310 geplande woningen in het eerste deelgebied inmiddels ruim tweehonderd opgeleverd.

Grofweg zeventig procent daarvan bestaat uit koopwoningen die vlot van de hand zijn gegaan. "We zijn tevreden over het tempo waarin de huizen zijn verkocht". Uit onderzoek blijkt dat een meerderheid van de woningen is verkocht aan gezinnen uit Noord. Slechts twintig procent van de kopers komt uit andere delen van Amsterdam. "Dat is net zoveel als het aantal mensen van buiten de hoofdstad", aldus Olde Rikkert. De koopwoningen zijn vooral in trek bij dertigers: liefst 45 procent van de nieuwe bewoners valt in deze leeftijdscategorie. Ook heeft een derde van de kopers een niet-westerse achtergrond.

De pioniers hebben zich bij hun aankoop niet laten afschrikken door de bijzondere manier waarop de eengezinswoningen zijn geclusterd. In plaats van traditionele rijtjes zijn de huizen met zijn tweeën of vieren in 'urban villa's' ondergebracht. Wel heeft bijna iedere woning een eigen voordeur en tuin op de begane grond. Architectonisch ziet het er mooi uit, maar door het ingewikkelde ontwerp liggen de prijzen met uitschieters tot drieënhalve ton wel hoger dan het stadsdeel lief is. In de volgende fasen van het project zullen de ontwikkelaars hun eengezinswoningen daarom vaker in standaardrijtjes aanbieden. Ook



Het Albatros-gebouw, opgeleverd in 2006, was voor Noord een cultuurschok: niet eerder was er zo'n stedelijk wooncomplex in een laagbouwbuurt gebouwd. Toch waren binnen drie maanden alle woningen verkocht.

komt er meer variatie in grootte en prijzen, met starterswoningen vanaf 150.000 euro en ruime appartementen voor senioren rond de 225.000 euro langs het water van Zijkanaal I. "Daarmee hopen we een bredere doelgroep te kunnen bedienen", aldus Olde Rikkert. Uiteindelijk moet de nieuwe wijk een groen en kleinschalig tuindorp worden, waar Amsterdammers die in de stad willen blijven, een prettige woonomgeving vinden. Voor een betere verbinding met de omliggende wijken en ringweg A10 wordt over enkele jaren nog een (dure) autotunnel onder de Kadoeleer Breek aangelegd.

Vooraf Noorderlingen

Ook in Elzenhagen-Noord zijn het voorlopig vooral Noorderlingen die warm lopen voor de aangeboden eengezinswoningen met tuin. De verkoop was – net als in veel andere projecten – ook voornamelijk op deze groep gericht. "Zij kennen het gebied het best", aldus Doede Jaarsma van Kristal Projectontwikkeling. De organisatie bouwt op dit moment op het voormalige volkstuintencomplex de eerste 45 van in totaal 320 grondgebonden woningen. Later volgen in het gebied nog 320 appartementen. Van de eengezinswoningen in aanbouw is volgens Jaarsma inmid-

Bongerd: eengezinswoningen in 'urban villa's'

dels tachtig procent verkocht. Het laatste restje zal volgens hem snel volgen als de bouw eenmaal op stoom is gekomen. Met advertenties en een kaartenactie in onder meer het Oostelijk Havengebied probeert Kristal voor de laatste vrije woningen ook mensen uit andere stadsdelen te lokken. "Er is onder gezinnen veel vraag naar eengezinswoningen met een tuin. Daarbij is Noord veel goedkoper dan IJburg." Over de respons is hij redelijk tevreden. Al merkt hij wel dat veel Amsterdammers nog altijd een drempel over moeten om een woning in Noord te kopen. Terwijl de wijk met zijn uitgekiende speelplaatsen-plan en veilige routes van huis naar school uitgesproken kindvriendelijk wordt.

Film museum als magneet

Misschien kunnen de ontwikkelingen op de Noordelijke IJ-oever het stadsdeel voorgoed verlossen van zijn imago als het 'Siberië' van de hoofdstad. Op en rond de voormalige NDSM-werf wemelt het van de creatieve bedrijven en trekken culturele evenementen jaarlijks duizenden bezoekers. Aan de oostkant van het stadsdeel is rond Pand Noord zelfs een compleet filmcluster ontstaan. Maar het klapstuk wordt zonder twijfel het nieuwe Film museum aan de voet

van de Overhoeks-toren. Met zijn terrassen op het zuiden en spectaculaire verlichting zal het overdag en 's avonds Amsterdammers als een magneet over het IJ trekken. Nu al merkt projectontwikkelaar ING Real Estate, die samen met Vesteda en Ymere Overhoeks ontwikkelt, een grote interesse van Amsterdammers aan de overzijde van het IJ. Met huishoudens uit Noord domineren zij de lijst van duizend potentiële kopers die zich voor de eerste 115 woningen hebben aangemeld. De interesse van niet-Amsterdammers is erg klein.

Projectmanager Pieter Kusell van ING RE is erg blij met de grote belangstelling voor de nieuwe woon- en werkwijk. Ook de daadwerkelijke verkoop verloopt goed. "Ongeveer de helft van de appartementen is inmiddels verkocht." Het spectaculaire ontwerp van het Film museum zal volgens hem bij een aantal kopers uit de binnenstad zeker een rol hebben gespeeld bij de oversteek naar Noord. Maar hij benadrukt dat er in de 'branding' van de nieuwe wijk ook andere zaken zijn meegenomen. "Overhoeks wordt buitengewoon groen, maar ligt tegelijkertijd maar een paar minuten varen van Nederlands grootste binnenstad. Die combinatie is uniek." ■



In de nieuwe wijk De Bongerd zijn de eerste honderden woningen opgeleverd. Rond de zeventig procent bestaat uit koopwoningen.

NIUWENDAM-NOORD EN DE BANNE

In de komende jaren zullen in Noord ook nieuwe woningen worden gebouwd in de twee grote herstructureringswijken Nieuwendam-Noord en De Banne. In eerstgenoemde wijk is het stadsdeel het verst met de vernieuwingsoperatie. Onlangs werd er door Delta Forte langs de A10 een wijkje met 84 eengezinswoningen opgeleverd waarvan er 59 werden verkocht voor prijzen tussen de 107.000 en 244.000 euro.

Stadsvernieuwingskandidaten en andere inwoners van de buurt hadden voorrang bij de verkoop om de doorstroming in de buurt te bevorderen. Aan het Waterlandplein start projectontwikkelaar AM deze maand bovendien met de bouw van driehonderd appartementen. En in het Entreegebied ontwikkelen Rochdale en Ymere op niet al te lange termijn 140 voornamelijk grondgebonden woningen. In totaal zullen in de wijk zo'n 1200 woningen worden gesloopt en 1650 nieuw worden gebouwd, waarvan 1150 in de koopsector. Twintig procent van de nieuwe koophuizen zal bereikbaar zijn voor mensen met een middeninkomen.

In De Banne starten Ymere en Blauwhoed Eurowoningen binnenkort met de verkoop van 39 eengezinswoningen inclusief tuin tegen een vanafprijs van drie euroton. Over het karakter van de ruim honderd overige woningen in project De Kaapstander is weinig bekend. Wel zullen er in De Banne de komende jaren 1000 woningen worden gesloopt en 1200 bij worden gebouwd.

Woningbouwhausse al weer voorbij?

“De bouwstagnatie lijkt lang geleden,” begon NUL20 een jaar geleden. De woningproductie steeg in 2006 naar recordhoogtes. Een jaar later lijkt de malaise ineens helemaal niet meer zo ver weg en vragen we ons af of we al weer over de top zijn. Er worden veel woningen opgeleverd, maar minder in aanbouw genomen.

Johan van der Tol

De oplevercijfers uit dit artikel zijn afkomstig uit het basisbestand woningbouwlocaties van het OGA. Het aantal opleveringen zal iets afwijken van het uiteindelijke officiële cijfer van het Vastgoedregister Amsterdam. Het verschil is onder meer het gevolg van het tijdstip van verwerking. Het officiële opleveringscijfer komt traditiegetrouw iets lager uit.

De woningproductie in Amsterdam valt terug, na de stijgende lijn van 2004 tot en met 2006. In die jaren nam het aantal in aanbouw genomen woningen toe tot achtereenvolgens 4.940, 5.585 en 6.494 stuks. Op de traditionele bijeenkomst van bouw Amsterdam op 13 december in de Zuiderkerk maakte woningbouwregisseur Bob van der Zande bekend dat er tot dat moment 4045 woningen in aanbouw waren genomen. In de laatste twee weken van 2007 kwamen daar nog 300 woningen bij zodat het eindcijfer van 4386 er ineens veel minder alarmerend uitziet dan halverwege dit jaar. Maar wat was het soms worstelen voordat de eerste palen de grond in konden.

Was aan het begin van het decennium de ingezakte vraag de oorzaak van de stagnatie, op de huidige gespannen markt wijzen ontwikkelaars vooral op kieskeurige en prijzige aannemers. Die zeggen op hun beurt weer te kampen met

prijsstijgingen van bouwmaterialen en duur en schaars personeel. Een ronduit slechte situatie, zei Van der Zande in een toelichting in de Zuiderkerk. Maar er is volgens hem een klein lichtpuntje: het helpt als ontwikkelaars nog eens extra worden gepord; daardoor is de productie in de laatste maanden van het jaar aangetrokken. “Onze conclusie is nu ook dat het gevoel van urgentie wat wegebt. We gaan dus weer wat harder duwen,” zei Van der Zande afgelopen zomer in NUL20, toen bleek dat de halfjaarproductie was blijven steken op 1600 woningen. Ondanks de stevige terugval zijn we met ruim vierduizend woningen nog niet op het laagtepunt van begin deze eeuw, toen de nieuwbouw rond de tweeduizend stuks schommelde. Maar vorig jaar waren het er nog 6494. De ambitie van het college om de bouw van twintigduizend woningen te starten, komt in gevaar als deze trend zich doorzet.

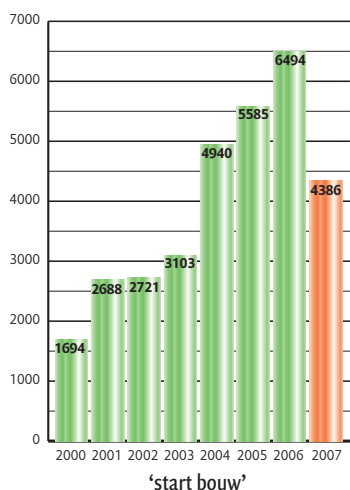
Opleveringen

Het aantal opleveringen van afgelopen jaar valt niet tegen: 5644, ruim honderd meer dan in 2006. Zeeburg is zijn leidende positie in het nieuwbouwklassement kwijtgeraakt. Werden daar in 2006 nog

2100 woningen opgeleverd, de meeste uiteraard op IJburg, vorig jaar waren dat er 845. De belangrijkste stadsdelen voor nieuwbouw zijn Zuidoost met 1215 stuks en Oost/Watergraafsmeer met 1019. Ze hebben hun koppositie voornamelijk te danken aan Rochdale, de winnaar van NUL20 Gouden Baksteen (zie ook de Barometer). Die corporatie realiseerde zijn monsterproductie met name in Zuidoost waar Rochdale 575 nieuwe woningen opleverde. In Oost/Watergraafsmeer bouwde Rochdale ook nog een fors aantal studentenwoningen. Op het Science Park verzezen dit jaar ruim vijfhonderd studentenwoningen onder de vlag van DUWO Pro Student, een samenwerkingsverband van studentenhuusvester DUWO, AWW en – inderdaad - Rochdale. Zelfs in stadsdeel Centrum zijn in 2007 veel nieuwe woningen opgeleverd – 737 stuks - dankzij de bouwactiviteiten langs het IJ. De meeste (446) daarvan staan op het Westerdokseiland.

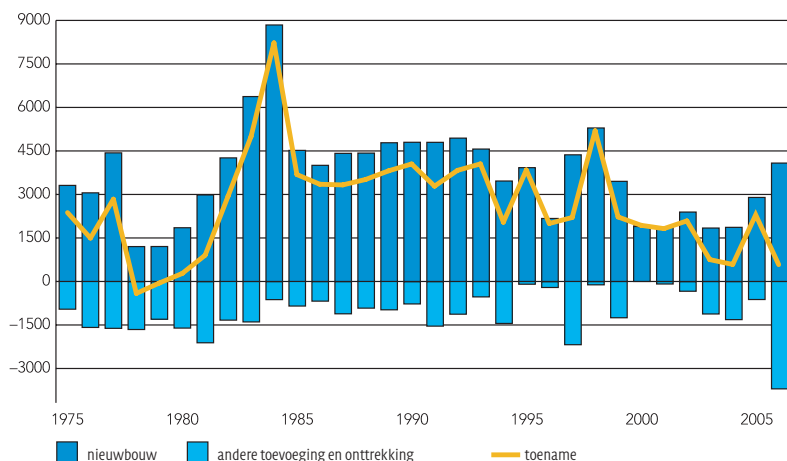
Als we kijken naar prijs en eigendom, dan kwamen er vorig jaar 2051 sociale huurwoningen bij. Dat is 36 procent van het totaal. De opleveringen in de sociale koop- en middeldure huursector waren beperkt: respectievelijk 21 en 43 stuks. De middeldure koopsector was goed voor 24 procent van de opleveringen (1328 woningen). In de vrije sector werden 530 huurwoningen (9 procent van het totaal) en 1671 koopwoningen (30 procent) voltooid. Overigens gaat het bij deze cijfers niet alleen om pure nieuwbouw; ook grondige renovatie en herstemmingen van bijvoorbeeld school tot woningen worden meegeteld. Daarnaast worden ook flink wat woningen door sloop of samenvoeging aan de voorraad onttrokken. ■

WONINGPRODUCTIE



Bron: OGA

VERANDERING VAN DE AMSTERDAMSE WONINGVOORRAAD, 1975-2006



Een forse bouwproductie is niet synoniem met een forse woningtoename. Neem 2006. Toen werden er 4038 woningen opgeleverd, maar ook 2386 gesloopt. Bovendien werden er veel woningen ontruimd vanwege renovatie. Netto kwamen er daardoor slechts 578 woningen bij. In de grafiek zijn ook andere mutaties, zoals functiewijziging, verwerkt.

Bron: GVI/O+S, kerncijfers 2007

DE KANDELAAR

Kerkverzamelgebouw in Zuidoost

Op 29 november werd het 'kerkverzamelgebouw' De Kandelaar bij Ganzenhoef geopend door vice-premier André Rouvoet. In het gebouw, ontwikkeld door Rochdale, vinden vijftien kleine en grotere, veelal Ghanese kerkgenootschappen, onderdak.

De foto's zijn genomen tijdens de opening op 29 november en tijdens de kerstdienst.





Beleidsterrein wordt steeds

Hij is er weer: 'de Beleidsvereenkomst'. Bij elke versie snijden de betrokken partijen – gemeenten, corporaties, stadsdelen en de huurdervereniging meer thema's aan. Dit keer: betaalbaarheid, leefbaarheid, gebiedsbeheer, woonfraude, zorg, energiebesparing, duurzaamheid, tijdelijke verhuur en participatie. De belangrijkste knopen waren overigens eind 2006 al doorgehakt toen gemeente en corporaties het akkoord 'Bouwen aan de Stad' sloten.

Fred van der Molen

November 2006: gemeente en corporaties sluiten een veelomvattend meerjarig akkoord. Beide partijen onderschrijven daarin (opnieuw) het concept van de ongedeelde stad, met een gevarieerd aanbod aan woningen voor alle inkomens en doelgroepen, verspreid over de hele stad. De corporaties beloven de komende tien jaar fors te investeren in de bouw van woningen voor zowel lage als middeninkomens. Bovendien garanderen ze een jaarlijks minimumaanbod aan vrijkomende huurwoningen. De gemeente geeft de corporaties toestemming ruim 30.000 woningen sociale huurwoningen te verkopen

in de periode tot 2017. En dan nog deze noviteit: aanbiedingsafspraken. De beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen wordt niet meer afgemeten aan de voorraad (de kernvoorraadbenadering) maar aan het aantal dat jaarlijks daadwerkelijk beschikbaar komt.

Met het ondertekenen van de Beleidsvereenkomst onderschrijven ook de Huurdersvereniging (HA) en de stadsdelen deze en andere afspraken uit 'Bouwen aan de Stad'. In de Beleidsvereenkomst wordt de rol en invloed van de stadsdelen gepreciseerd bij de verkoop van huurwoningen in hun gebied.

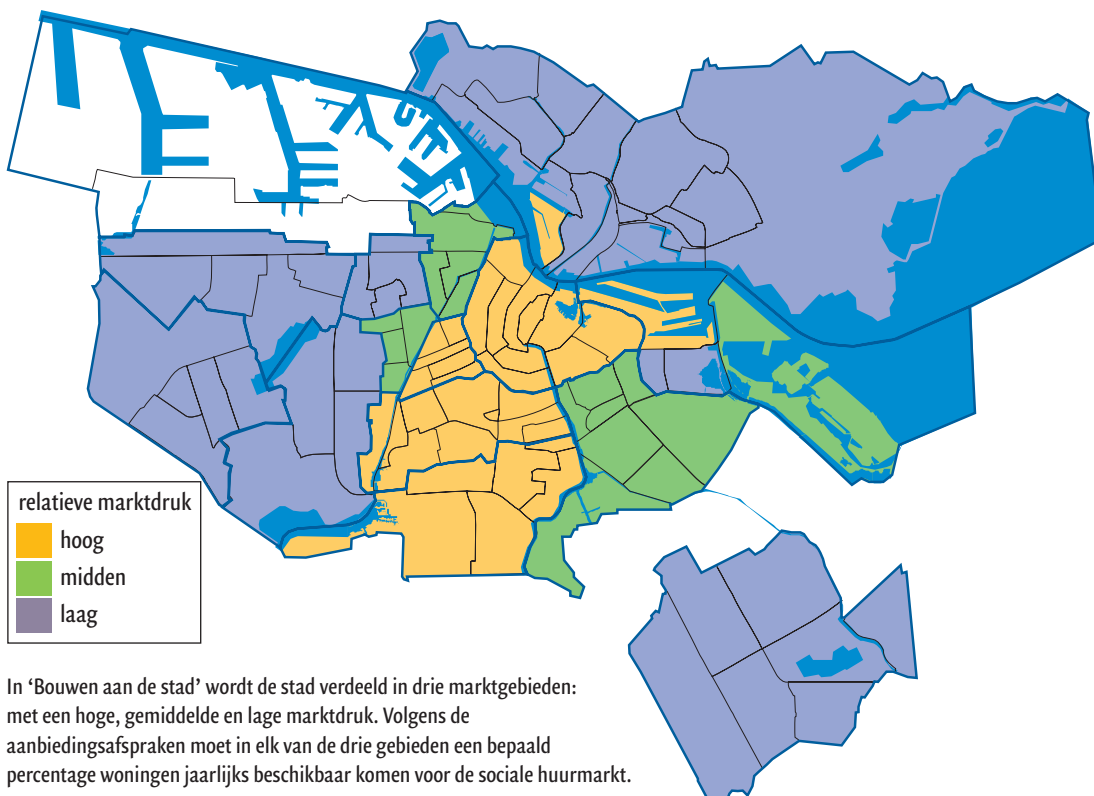
De HA had destijds bezwaren tegen de invulling van de aanbiedingsafspraken. Die zouden volgens Dagmar Letanche, indertijd vicevoorzitter, "op cruciale punten onvoldoende garanderen dat er genoeg betaalbare woningen zijn voor huurders met minimum- en lage middeninkomens". Maar sindsdien zijn de liberaliserings-

plannen van voormalig minister Dekker afgeschoten en zette het nieuwe kabinet een stevige rem op de huren. De Federatie van Woningcorporaties verwacht nu dat in vier jaar tijd 10.000 woningen onder de 394 euro vrijkomen. Dat is zo'n 25 procent van het totaal. Het door de HA gevoelde probleem heeft zichzelf dus opgelost, maar voor alle zekerheid wilde de HA graag vastleggen dat als de praktijk toch tegenvalt, er "naar mogelijkheden wordt gezocht om aan de verwachting recht te doen". Dat kan je zien als een soort van prestatieafpraak, concludeert Letanche tevreden.

Doelgroepen

In 'Bouwen aan de Stad' hebben gemeente en corporaties afspraken gemaakt over de nieuwbouwproductie en de productie voor specifieke doelgroepen en een gedifferentieerd middensegment. In de Beleidsvereenkomst wordt concreter vastgelegd hoe en waar deze woningen worden gerealiseerd en vooral wat de rol van de verschillende partijen daarbij is. De sociale huursector staat centraal in deze beleidsvereenkomsten tussen gemeente en corporatiesector. Dat is nu niet anders, maar ook voor tal van andere (sub)doelgroepen die in de knel zitten, wordt specifiek beleid ontwikkeld.

Zo kan het middensegment al flink wat jaren op de warme belangstelling van de beleidsmakers rekenen. Ook in de nieuwe Beleidsvereenkomst. Deze groep zit al jaren in de knel – tussen servet en tafellaken – en verlaat nog altijd massaal de stad. Dat hoort weliswaar bij de 'emancipatiemachine' Amsterdam, maar het moet niet te gek worden. Het gaat tenslotte om het 'cement van de samenleving' - de onderwijzer, de politiemans, de verpleegkundige. Naast



In 'Bouwen aan de stad' wordt de stad verdeeld in drie marktgebieden: met een hoge, gemiddelde en lage marktdruk. Volgens de aanbiedingsafspraken moet in elk van de drie gebieden een bepaald percentage woningen jaarlijks beschikbaar komen voor de sociale huurmarkt.

een opsomming van bestaande instrumenten ten gunste van de middeninkomens lezen we in de overeenkomst nog iets nieuws: de Amsterdamse corporaties gaan zich inlaten met MGE-construc-ties (verkoop onder voorwaarden). Tot voor kort waren hoofd-stedelijke corporaties daar niet zo happig op, maar nu is vastgelegd dat er 2011 ten minste vijfhonderd woningen 'onder voorwaarden' worden verkocht. Om het aan-trekkelijk te maken, hoeven de corporaties deze aantallen niet af te trekken hun verkoopquota. En dan is er natuurlijk nog de star-terslening als opvolger van de Amsterdamse Middensegment Hypotheek (AMH). In december werd daarvan de eerste verstrekt.

Naast het middensegment is er nog een flink aantal specifieke doelgroepen die op de speciale aandacht van de beleidsmakers mogen rekenen: grote gezinnen, studenten en jongeren, mensen die zorg behoeven en daklozen. We doen een greep. Er komen jaarlijks zeer weinig grote wonin-gen vrij voor grote gezinnen. Bo-vendien sluiten vraag en aanbod niet op elkaar aan. De vraag con-centreert zich in Amsterdam-West

ANDERE AFSPRAKEN

- **Tijdelijke huur:** aanvullende afspraken over contracten voor tijdelijke verhuur en gebruikersovereenkomsten die corporaties afsluiten. Afspraken over monitoring en geschillenregeling.
- **Participatie en communicatie:** groot aantal detailafspraken die tot doel hebben de participatie en inspraak van bewoners te bevorderen.
- **Kaderafspraken sloop- en woningverbetering.** In een aparte kaderafpraak worden alle procedures rond sloop- en woningverbetering beschreven. De rechten en verplichtingen van stadsvernieuwingsurgente zijn in nieuwe sociale plannen vastgelegd. Bewoners krijgen bij de sloop van hun woning meer ruimte zich echt te verbeteren.
- **Monitoring:** in 'Bouwen aan de Stad' zijn afspraken gemaakt over monitoring, evaluatie en overleg. In de Beleidsovereenkomst zijn deze afspraken op tal van punten geconcretiseerd. De voortgang wordt bewaakt met een jaarlijks bestuurlijk overleg.

terwijl de meeste grote woningen te vinden zijn in Zuidoost, Noord en IJburg. En natuurlijk in de regio. In Bouwen aan de Stad zijn afspraken gemaakt die het tekort aan grote sociale huurwoningen moet verminderen. In de Beleids-overeenkomst staat een aantal aanvullende aanbevelingen en maatregelen. Samenvoegen van kleinere woningen wordt bijvoor-beeld makkelijker en financieel aantrekkelijker. Voor vrijkomende woningen groter dan 80 m² krij-gen grote gezinnen getrapt voor-rang in Woningnet: eerst gezin-nen vanaf vijf personen, dan met vier, dan drie of twee. Daarnaast wordt de bestaande regeling 'Van

Groot naar Beter' nog eens tegen het licht gehouden en komt er een aanjaagteam grote woningen/grote gezinnen. Tenslotte wordt nog eens nadrukkelijk aangeraden grote woningen vooral daar te bouwen waar de grootste vraag is.

Het groeiende tekort aan studen-tenwoningen bracht het vorige college al in actie. Het bracht de positie van Amsterdam als 'ken-nisstad' in gevaar. De afgelopen jaren zijn er duizenden tijdelijke studentenwoningen bij gekomen. Inmiddels worden ook flinke aan-tallen permanente opgeleverd. Dat gaat door. De corporaties hebben vastgelegd in de komende collegeperiode nog duizend stu-dentenwoningen te bouwen. Bo-vendien worden 1600 zeer kleine woningen uit het corporatiebezit gelabeld voor studenten en jonne-ren (elk achthonderd). De jonne-renhuisvesting mag nog op extra impulsen rekenen.

Dan het thema wonen en zorg. Het rijksbeleid is dat mensen waar mogelijk in hun eigen huis moeten kunnen blijven wonen, ook als ze oud worden en/of zorg nodig heb-ben. De zorg moet naar de men-sen toe. Amsterdam is dit beleid aan het implementeren, maar de bestaande oude woningvoorraad

werkt niet mee. Met het onderte-kenen van het Woonservicepact en de bijbehorende woonservice-agenda 2007 zijn eerder afspraken gemaakt hoe dit proces verder vorm wordt gegeven. Dan gaat het om woonservicewijken, coalities van zorg- en welzijnsvoorzienin-gen en corporatie-investeringen in maatschappelijk vastgoed. We vinden het in de Beleidsovereen-komst terug.

Betaalbaarheid en energiebesparing

Ondanks de huurmatiging stij-gen de gemiddelde woonlasten. Voor een deel komt dat door huurharmonisatie en stedelijke vernieuwing, voor een deel door oplopende energieprijzen. Een groeiend aantal grote gezinnen en ouderen kan de touwtjes nau-welijks meer aan elkaar knopen. De onderhandelingspartijen hebben afgesproken dit in 'Den Haag' aan de orde te stellen. Op landelijk niveau onderhandelt de koepelorganisatie Aedes daar-over met het kabinet. De Amster-damse corporaties willen daarop niet vooruitlopen, maar hebben in de Beleidsovereenkomst laten opnemen dat ze aan de uitkom-sten van dit overleg "een concrete invulling" gaan geven. Een van de genoemde opties is de intro-ductie van een maximum huur-of woonquote.

Inmiddels is bekend geworden dat de gemeente jaarlijks 2,5 miljoen euro extra beschikbaar stelt voor woonkostenbijdragen aan individuele armlastige Am-sterdammers.

Bovendien zetten partijen zich in om in tien jaar tijd twintig procent energiebesparing te realise-ren. Hier gaan klimaatbeleid en woonlastenbeperking hand in hand. Dat vergt vooral investe-ringen van corporaties. ■



"Nu wel garanties dat er genoeg betaalbare woningen zijn voor huurders met minimum- en lage middeninkomens".

Dagmar Letanche
Huurdersvereniging Amsterdam

Investing: 2.420.646.846 euro

De Amsterdamse corporaties en de gemeente hebben een akkoord bereikt over de aanpak van zeventien Amsterdamse probleemwijken. In Zuidoost, Oost, Noord, Nieuw West en West binnen de ring investeren de corporaties de komende tien jaar 2,4 miljard euro. Toch is dat bedrag onvoldoende om alle buurtactieplannen voor sociale en economische verbetering te realiseren. Het Rijk moet met tien tot twintig miljoen per jaar extra over de brug komen, anders tekent wethouder Tjeerd Herrema van volkshuisvesting de charter over de wijkaanpak niet.

Bert Pots

Het grootste deel van de genoemde investeringen gaat naar nieuwbouw en stedelijke vernieuwing. In de opsomming in NUL20 is de nadruk gelegd op de bijzondere investeringen. Het complete overzicht van alle investeringen van de corporaties is te vinden op de website van de AFWC: www.afwc.nl

Minister Vogelaar vraagt van de Amsterdamse corporaties een extra investering van 64,5 miljoen euro per jaar. Maar uit een inventarisatie van de wijkaanpak (zie kaders) door de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) blijkt dat de corporaties voornemens hebben voor een veelvoud hiervan. Uiteraard is het gros van deze plannen niet pas bedacht toen Vogelaar deze wijkten tot 'krachtwijken' bestempelde. Zo zijn de grootschalige vernieuwingsplannen voor Parkstad en de Indische Buurt deels onderdeel van de 2,4 miljard. Er wordt 168 miljoen euro gestoken in leefbaarheidsprojecten. Dat gaat van het aanstellen van buurtconciërges tot het creëren

van 'kamers met kansen' voor jongeren.

Ook hebben de corporaties met de gemeente afgesproken ernaar te streven tien procent van het budget te besteden aan bewonersparticipatie en wijkbudgetten. Bovendien ondersteunen de corporaties de sociale pijler door de bouw van maatschappelijk onroerend goed (220 miljoen euro). Zij zijn in toenemende mate bereid gebouwen te realiseren

Gemeente en de AFWC hebben na stevige onderhandelingen in een stedelijke handleiding afspraken gemaakt over de spelregels en de financiële aspecten van de wijkaanpak. Wethouder Tjeerd Herrema van volkshuisvesting betitelt deze onderhandelingen als "een moeilijke geboorte van een gewenst kind". De verdraging is volgens Herrema vooral veroorzaakt door de moeizame landelijke discussie tussen bran-

Herrema: "Het rijk moet ook met extra geld over de brug komen"

voor welzijn, zorg, onderwijs en kinderopvang. Deze gebouwen worden vervolgens tegen gereduceerde prijzen aan gebruikers aangeboden.

Verder wordt een kleine 500 miljoen euro gestoken in nieuwbouw van sociale huurwoningen, is 835 miljoen euro beschikbaar voor renovatie en er gaat volgens de huidige voornemens 264 miljoen euro naar samenvoeging van kleine woningen.

cheorganisatie Aedes en minister Vogelaar.

Ook AFWC-directeur Hans van Harten erkent dat gemeente en corporaties er lang over hebben gedaan. Hij is meer geneigd het trage verloop te wijten aan de noodzaak eerst de verwachtingen te managen. "Er was bijstelling van verwachtingen nodig. De corporaties zijn geen flappentap. Zij kunnen slechts vanuit hun eigen verantwoordelijkheid extra geld

NOORD

Oud-Noord, Nieuwendam-Noord en de wijk De Banne lijden vooral onder verloedering, vervuiling en overlast van hangjongeren. Om het tij te keren investeren de corporaties de komende tien jaar meer dan 757 miljoen euro extra in Noord. Bovendien hebben ze het plan om in Noord bijna 26 miljoen te investeren in maatschappelijk vastgoed en ruim 18 miljoen euro in leefbaarheid. Volgens de voorlopige projectenlijst investeert AWW onder meer in verbetering van complexbeheer en bestrijding van overlast in Nieuwendam-Noord. Ymere ontwikkelt een theehuis aan de Schellingwouder Breek. In Banne Buiksloot investeert Rochdale in herontwikkeling van Banne Centrum. Het Oosten faciliteert een huiskamerproject in Banne Zuid. In Oud-Noord werkt Rochdale aan schone tuinen. Een huismeester van Ymere begeleidt een werkervaringsproject van stichting Pantar. De Key realiseert bedrijfsnonroerend goed in de Van Hasseltzone. Ymere werkt mee aan de komst van een logeerhuis voor kinderen met ADHD in de Van der Pekbuurt.

BOS EN LOMMER/DE BAARSJES

De corporaties zijn voornemens de komende tien jaar bijna 365 miljoen extra te investeren in West binnen de ring. Bovendien zijn ze van plan meer dan 23 miljoen euro te investeren in leefbaarheid. In Bos en Lommer is de stedelijke vernieuwing goed op gang gekomen, maar daarmee is nog niet de sociaal-economische positie van de bewoners verbeterd. Dat krijgt in de nieuwe plannen meer prioriteit. In De Baarsjes hebben corporaties relatief weinig bezit. Overbewoning is er een belangrijk probleem. Leefbaarheidsinvesteringen: De Key gaat in Bos en Lommer een wijkbeheerder aanstellen. AWW renoveert het oude GAK-kantoor tot multifunctioneel centrum om werkgelegenheid in de buurt te bevorderen. Woonmaatschappij maakt een Portret van Bos en Lommer in de vorm van een film. Het Oosten en AWW doen mee aan het Werkhotel, een combinatie van wonen/leren/werken in de voormalige MTS Hendrick de Keyser. AWW realiseert aan de Wiltzanghlaan onder meer een islamitische basisschool. In de Baarsjes helpt De Key bij de aanleg van geveltuinen. Eigen Haard gaat met Stadsgoed op zoek naar mogelijkheden om kleinschalige bedrijvigheid te realiseren. En Het Oosten ontwikkelt een multifunctioneel centrum op de plek van het Broederhuis bij de Hoofdweg.

in de wijken stoppen. Ondertussen hadden de stadsdelen al wel uitgebreide wensenlijsten opgesteld met tal van sociale acties te betalen door de corporaties. Maar het behoort echt niet tot onze taak onderwijzers en parkwachten te betalen.”

Hoewel de corporaties slechts extra in de wijken investeren vanuit het werkgebied dat wettelijk is vastgelegd, hebben zij volgens wethouder Herrema het BBSH redelijk ruim uitgelegd. “Een



Bewoner tijdens de Landelijke startmanifestatie op 24 november in de Passenger Terminal Amsterdam



Hans van Breukelen opent op 24 november de ‘Landelijke startmanifestatie Krachtwijken’. Bewoners van de 40 ‘krachtwijken’ presenteerden er hun plannen en successen.

belangrijk deel van het geld gaat naar het opknappen van woningen en investeringen in de openbare ruimte. Corporaties dragen wel degelijk bij aan allerlei sociale projecten. Afhankelijk van de precieze telling, komen wij er op uit dat 35 tot 40 procent van de inzet zich op sociaal-economisch terrein bevindt, de onrendabele investering in maatschappelijk vastgoed meegerekend. De inkoop van specifieke hulpverleningstrajecten is echter niet aan de orde. Dat

is toch meer het domein van de overheid. Het houdt wel ergens op,” aldus Herrema.

Bestaande plannen ingebracht

In de spelregels zijn gemeente en corporaties overeengekomen de vastgestelde plannen voor stedelijke vernieuwing tot bestaand beleid te rekenen. Alleen nieuwe stedelijke vernieuwingsplannen en aanvullende investeringen in gebieden met vernieuwingsplannen worden als extra investering

meegeteld. Verder blijven investeringen in dure huurwoningen en koopwoningen buiten beschouwing.

De vernieuwingsplannen voor Nieuw West zijn deels wel onderdeel van het akkoord. De stadsdelen in de Westelijke Tuinsteden vroegen bij de start van de onderhandelingen om een extra inspanning bovenop de eerder gemaakte afspraken over vernieuwing van Parkstad. Toch is wethouder Ineke Keteelaar, portefeuillehouder wonen

ZEEBURG/OOST

De corporaties richten hun activiteiten in Amsterdam-Oost op de Indische Buurt en de Transvaalbuurt. In de Transvaalbuurt is grote behoefte aan maatregelen op gebied van leefbaarheid. In de Indische Buurt wordt de openbare ruimte verbeterd en de sociaal-economische structuur van de wijk versterkt. De corporaties hebben het voornemen de komende tien jaar meer dan 236 miljoen euro extra te investeren in beide buurten. Bovendien zijn ze van plan om in Oost bijna 20 miljoen te investeren in leefbaarheid.

Volgens de gepresenteerde wijkaanpak verbreedt de Alliantie onder meer het sociaal investeringsprogramma in de Indische Buurt. Ymere wil met gebiedsontwikkeling rond het Flevohuis komen tot een woonservicezone voor ouderen. Diverse corporaties zijn bereid maatschappelijk vastgoed over te nemen van het stadsdeel. Ymere koopt winkelpanden in de Javastraat om de diversiteit van het winkelaanbod te vergroten.

In de Transvaalbuurt heeft AWW extra aandacht voor leefbaarheid. Ymere realiseert een zorgsteunpunt in de voormalige Kraaipanschool en Eigen Haard levert een bijdrage aan de versterking van de buurteconomie. Rochdale zet in op verbetering van de sociale cohesie.

ZUIDOOST

De stedelijke vernieuwing werpt zijn vruchten af in de E-, G-, en K-buurt. De komende jaren is vooral inzet nodig op sociaal-economisch terrein, inclusief extra aandacht voor de aangrenzende D- en F-buurt. Tegelijkertijd verschuiven problemen naar andere buurten. Ook in de Venserpolder, de H-buurt en Holendrecht zullen corporaties daarom meer investeren in leefbaarheid en beheer. De corporaties zijn van plan de komende tien jaar meer dan 385 miljoen additioneel te investeren in Zuidoost. Bovendien wordt 45 miljoen gestoken in leefbaarheid.

Volgens de voorlopige projectenlijst richt Rochdale zich in diverse buurten onder meer op preventie van huurschulden en gaat de aandacht uit naar verbetering van het wijkklimaat door bevordering van veiligheid, extra schoonmaken en de komst van flatmoeders en flatvaders. De Key realiseert in het project Kameleon een nieuw winkelcentrum. De Key start in de K-buurt pilots om de emancipatie en participatie in de buurt van jeugd tussen acht en twaalf jaar te vergroten. Ook probeert ze vroegtijdig schoolverlaten te verminderen. In de H-buurt werken Rochdale en Ymere samen aan de aanpak van sociale problemen en armoede. Ymere werkt aan plannen om het Heesterveld een duurzaam leefmilieu te geven.

in stadsdeel Slotervaart, niet ontevreden met het akkoord. “Belangrijk is dat de stedelijke vernieuwing doorgaat. Wij hebben de corporaties hard nodig bij de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed.”

Stadsdelen en corporaties stellen in de eerste maanden van 2008 de definitieve buurtactieplannen vast. Juist de oorspronkelijke wijkactieplannen van de stadsdelen staan in het teken van sociale maatregelen. Herrema: “Logisch. De nood is echt het hoogst in de sociale hoek. Dat kunnen we niet allemaal financieren met geld van de corporaties. Een andere conclusie is niet mogelijk.” Reden waarom hij het Rijk om een extra bijdrage heeft verzocht. “De eerste jaren hebben wij alleen al voor Amsterdam tien tot twintig miljoen per jaar extra nodig. Als er geen duidelijkheid komt over dat geld, dan heeft het weinig



Wethouder Tjeerd Herrema:
“akkoord wijkaanpak is een moeilijke geboorte van een gewenst kind”

zin de charter met het Rijk te tekenen.”

Pavlov-reactie

Herrema voorziet over de extra rijksbijdrage nog een aardige stoeipartij met het kabinet. De bereidheid om gemeenten met extra geld te hulp te snellen,



AFWC-directeur Hans van Harten:
“de corporaties zijn geen flappentap”

lijkt in Den Haag niet erg groot. Volgens CDA-kamerlid Bas Jan van Bochove wordt door heel veel partijen naar corporaties gekeken. “Vaak wordt gedacht: de corporaties moeten het maar betalen. Dat is niet terecht. Gemeentebesturen moeten ook zelf goed kijken naar de bijdrage die zij kunnen leveren.” Van Bochove verwijst naar een televisievraaggesprek vorige maand tussen zijn PvdA-collega Staf Depla en de Rotterdamse wethouder Dominic Schrijer van grotestedenbeleid. Depla legde toen op vriendelijke wijze aan zijn partijgenoot uit dat gemeenten het extra geld dat al van het Rijk

komt, echt moeten doorsluizen naar hun probleemwijken. De roep van wethouder Tjeerd Herrema om jaarlijks vele miljoenen extra, is een “Pavlov-reactie van de G4 wethouders”, aldus Van Bochove. “Te gemakkelijk roepen de gemeenten: doe ons wat extra. Bij de G4 valt op dat ze bij iedere actie eerst vragen om extra middelen. Ik heb het anders geleerd. Eerst gaat het erom: wat kan ik en wat kunnen mijn partners. Pas daarna komt in beeld: wat kunnen we samen niet, maar is toch nodig. Alleen in dat geval kan een beroep worden gedaan op het Rijk. En kunnen we daar samen naar kijken.” ■

NIEUW WEST

Bij de evaluatie van Parkstad richting 2015 werd geconcludeerd dat de fysieke vernieuwing goed op gang is gekomen. De sociale- en economische vernieuwing blijft daarentegen achter. Corporaties, stadsdelen en gemeenten bereikten begin 2007 in de zogeheten Parkstaddeal al overeenstemming over een extra impuls. De corporaties willen de komende tien jaar meer dan 676 miljoen euro extra investeren in Nieuw West. Bovendien investeren corporaties meer dan 61 miljoen in leefbaarheid.

Volgens de voorlopige projectenlijst laat De Key onder meer leerlingen van de Amarantis-scholen leeggekomen wisselwoningen opknappen. In Slotermeer stimuleert AWW bewoners om de leefbaarheid in de eigen buurt te vergroten. Ymere realiseert een brede school in Buurt 5 in Slotermeer-Zuidwest. In de Bakemabuur van Geuzenveld zet Far West wijkbeheerders in. Het Oosten bouwt in Geuzenveld een multifunctioneel sportcentrum voor ongebonden sporters.

De Key verbetert de sociale veiligheid in het seniorencomplex aan de Marius Bauerstraat in Slotervaart. Rochdale verfraait de gevelmuren aan de Johan Jongkindstraat en introduceert in Overtoomse Veld buurtmanagement. In Osdop koopt Ymere het ALO-gebouw met het doel het om te vormen tot een hip centrum voor kunst, sport en nog veel meer. Ook bouwt Ymere een centrum voor jongeren in Osdop Midden Noord. Rochdale vermindert de overlast in het Zuidwest Kwadrant door te investeren in een jongerenbus. In de Kolenkitbuurt realiseert Eigen Haard 5900 m² maatschappelijk vastgoed.



Gevraagd: sociale benchmarks

Corporaties moeten in hun jaarverslagen ook hun sociale rendement aantonen. Wie dat niet doet loopt de kans "door de politiek beperkt te worden in financiële, fiscale en beleidsmatige ruimte". Deze waarschuwing komt van juryvoorzitter Wim van de Donk bij de uitreiking van Het Glazen Huis, een prijs voor het inzichtelijk maken van maatschappelijke resultaten.

Bas Donker van Heel

Het Glazen Huis is een prijs voor corporaties die met een trendy woord uitblinken in 'transparantie'. Maar natuurlijk schrijft niemand graag in zijn jaarverslag over mislukte en vertraagde projecten, omissies, organisatorische wrijving of concrete investeringsafwegingen. Om die reden heeft de jury een lijst met maar liefst 78 screeningsvragen opgesteld om tot een 'integrale verantwoordingswaarde' te kunnen komen. Initiatiefnemers van de prijsvraag zijn PriceWaterhouseCoopers (PWC) en de Stuurgroep Experimenten

Volkshuisvesting (SEV). Met de tweede editie eind 2007 wordt langzamerhand het fundament voor een benchmark voor maatschappelijke verantwoording door corporaties gelegd. Toch is er nog een weg te gaan, want de meeste corporaties blijven selectief in hun transparantie.

Dit jaar deden 153 corporaties mee met samen anderhalf miljoen woningen, bijna tweederde van de volkshuisvesting. Op basis van de eerdergenoemde screening kwam het tot een voorselectie van 25 jaarverslagen. Daaruit volgde een 'shortlist' van acht kandidaten. Uiteindelijk won het Limburgse Woonpunt, omdat het over de hele breedte goed scoorde, eigenheid kenbaar maakte en zich kwetsbaar durfde op te stellen. Ook liet Woonpunt zien hoe omgeving en belanghebbenden reageren op zijn activiteiten, bijvoorbeeld door krantenberichten op te nemen. Directeur-bestuurder Mirjam Depondt zegt het zo: "In ons jaarverslag staan dingen waar we trots op zijn, maar ook zaken waar we ons meer voor moeten inspannen. Door dat hardop te zeggen

verplicht je je een tandje bij te zetten. Openheid houdt je scherp en alert." Van de acht deelnemende Amsterdamse corporaties haalden drie een eervolle vermelding, onder het kopje *best practices*.

De discussie over grootte en bestemming van corporatievermogens is hiermee nog niet uitgewoed, zo bleek ook tijdens het SEV-congres dat was gekoppeld aan de prijsuitreiking. Is dat vermogen alleen van de corporaties en beslissen de besturen erover, of gaat het om kapitaal dat moreel de samenleving toebehoort?

Naast de algemene prijs was er dit jaar een themaprijs voor het verslag dat het meest transparant is over omvang, samenstelling en inzet van eigen vermogen. Deze themaprijs ging naar Woningbouwvereniging Amerongen.

Over de hele linie was de jury kritisch over de verantwoording van niet-financiële resultaten. Doelstellingen en resultaten worden niet of niet systematisch vergeleken. Wel neemt de volledigheid en kwaliteit van de jaarverslagen toe, althans van de deelnemende corporaties. ■

SUGGESTIES

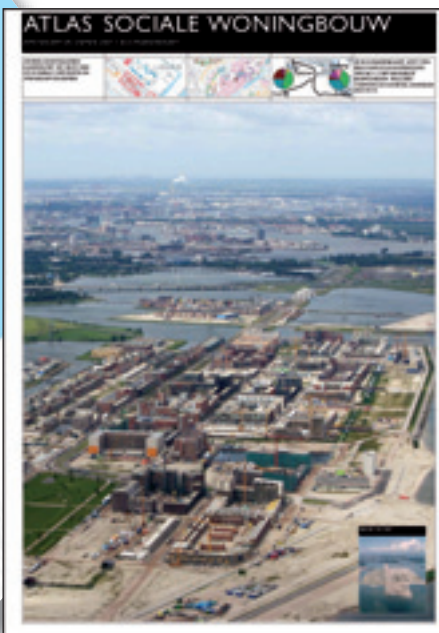
De bevindingen van de prijsvraag worden vastgelegd in een verslag ('trendrapport') dat te vinden is op SEV-site (zie: www.sev.nl en www.glazenhuisprijs.nl). Voor corporaties die een goede kans willen maken bij Het Glazen Huis, of die gewoon een goed en volledig jaarverslag wensen, de volgende suggesties uit het trendrapport:

- Maak het jaarverslag toegankelijk en laat het niet bij een opsomming van cijfers en feiten
- Durf je kwetsbaar op te stellen en betrek de lezer bij je afwegingen
- Ga verder dan algemene termen, gebruik SMART-terminologie (specifiek, meetbaar, acceptabel, realistisch, tijdgebonden)
- Neem een plattegrond met je bezit op
- Vertaal je missie naar de lokale opgave
- Laat zien hoe belanghebbenden worden betrokken in de besluitvorming
- Neem een hoofdstuk met externe reacties op (van alle belanghebbenden)
- Wees helder over interne audits en controlesystemen
- Betrek de resultaten van een visitatietraject in je verantwoording
- Maak duidelijk hoe je je strategie actueel houdt
- Expliciteer de waarde van je bezit aan de hand van meerdere waarderingsgrondslagen
- Maak duidelijk hoe je anticipeert op toekomstige ontwikkelingen
- Laat de relatie tussen vermogen en maatschappelijk rendement zien

Onlangs publiceerde Jochum Deuten namens de SEV het 'Praktijkboek Maatschappelijk Rendement' (deel 1: methoden). Een bundeling van experimenten met het hard maken van maatschappelijk rendement.



Van de acht deelnemende Amsterdamse corporaties haalden drie een eervolle vermelding



Atlas sociale
woningbouw 2007
detail

Atlas sociale woningbouw 2007

In 1992 bracht de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties voor het eerst de Atlas Sociale Woningbouw uit. Gedetailleerde kaarten voor de fijnproevers. Per stadsdeel is met kleuren aangegeven welk woonblok van welke corporatie is. Daarnaast bevat de atlas de adressenlijsten van het corporatiebezit, illustraties en fotomateriaal. Vijftien jaar later, bij het negentigjarig bestaan van de Federatie, verschijnt de vijfde editie van de Atlas. Aan het oorspronkelijke concept van de losbladige kaarten is niets gewijzigd. Wel zijn de kaarten nu ook digitaal in **pdf-formaat** beschikbaar. Nieuw is de **Bouwjarenkaart** die ter gelegenheid van het negentigjarig bestaan is toegevoegd. Deze kaart van geheel Amsterdam (schaal 1:20.000) laat het corporatiebezit zien in zeven bouwperiodes. De periodegrenzen zijn zo gekozen dat ze omslagen in bouwstijl of bijzondere gebeurtenissen markeren. Zo herkennen we de periode van het Algemeen Uitbreidingsplan en de start van de hoogbouwperiode in 1967, waarbij grote flatgebouwen wer-

den gebouwd, vooral in de Bijlmermeer en Amsterdam-Noord. De zeven bouwperiodes worden geïllustreerd met luchtfoto's uit de serie 'Amsterdam Onbewolkt' van Peter Elenbaas. In elke periode geven twee luchtfoto's een goed beeld van de woningbouw door corporaties.

Atlas sociale woningbouw 2007, Uitgever AFWC, Prijs 59,95 euro. De digitale kaarten zijn gratis te downloaden. Zie www.afwc.nl

Het oude en het nieuwe bouwen

Hoe komt het dat de zeventiende-eeuwse wijken nog volop floreren, terwijl nieuwbouwwijken uit deze eeuw alweer worden gesloopt? Op deze en andere vragen gaan historicus Jaap Evert Abrahamse en Rogier Noyon, directeur markt & innovatie van Het Oosten, in. In het prachtig geïllustreerde boek beschrijft Abrahamse de stedelijke ontwikkeling van de Amsterdamse binnenstad in de Gouden Eeuw en Noyon de stadsuitbreidingen in de twintigste eeuw. Hij rekent af met de naoorlogse Amsterdamse stadsuitbreidingen. 'Hoe kon het zo misgaan', is de reto-

rische subtitel van zijn bijdrage. Vervolgens wordt er gezocht naar de oorzaken voor het verschil in levensduur.

Het oude en het nieuwe bouwen, uitgeverij THOTH Bussum 2007, 175 bladzijden, ISBN 978 90 6868 469 8.

Mensen, stenen, geld

Zeer gedegen, inhoudelijke beleidsstudie van Peter van Os (RIGO), bedoeld voor woningcorporaties. Worstelend met maatschappelijke verantwoordelijkheid, financiële (on)mogelijkheden en belangen van huurders, kopers en overheden, kunnen zij een overzichtelijk en compleet handboek zeker gebruiken. En dat is 'Mensen, stenen, geld'. Van Os, eerder werkzaam bij een grote

corporatie, gebruikt de beschreven instrumenten zelf in zijn adviespraktijk.

Centraal staat de Beleidsahtbaan, een beleidscyclus waarbij je als corporatie op ieder punt kunt instappen. Natuurlijk zijn marktanalyse, het formuleren van beleidsdoelstellingen en strategische positionering niet nieuw voor besturen en raden van toezicht. Maar dat is nog geen garantie voor een optimaal afwegingsproces bij het vaststellen van, bijvoorbeeld, de gewenste vastgoedportefeuille op de langere termijn. Van Os laat beleidsonderdelen op elkaar aansluiten, waarbij prestatie meting in brede zin natuurlijk zorgt voor bijsturing.

Een belangrijk hoofdstuk is het sturen op rendement, waarbij financiële en maatschappelijke doelen in samenhang worden geanalyseerd. Zo behandelt hij het



De leeskamer



effect van huurbeleid op de financiële positie, maar ook de facetten van risicomangementment.

Mensen, stenen, geld, Peter van Os, RIGO Amsterdam 2007, 360 bladzijden, ISBN 978 90 75900 03 3, prijs: 39,95 euro

De vloeibare stad

Een denkexercitie over veranderlijkheid, ruimteproductie en zingeving. Waaruit bestaat de samenhang van een stad als zowel de vorm als de toegekende betekenis voortdurend in ontwikkeling zijn? Welke rol kan planologie in deze context nog spelen? Een structuurplan voor een niet-bestaande structuur?

Het moge duidelijk zijn dat de stad voor Willem Hartman (adviseur, bouwkundige, ooit assistent van professor van Eesteren) geen solide verzameling huizen is. "Ruimtes zijn deeltjes in beweging die samengaan of elkaar opheffen." Zonder kennis van, onder meer, de chaostheorie is zijn verhandeling misschien lastig te volgen.

Hartman pleit voor een ecologische dimensie van verstedelijking: de vloeibare stad zorgt immers voor een verduurzaming van ons bestaan en is daarmee onderdeel van de menselijke evolutie geworden. Een stad bestaat uit steeds andere configuraties. Deze 'ruimtes' zijn subjectief en alleen relatief waarneembaar. Ze



zijn niet vanzelfsprekend af te lezen aan de fysieke ruimte.

En passant kraakt hij noten over stadsontwikkeling die niet langer uitkomst is van een maatschappelijke noodzaak maar van economische groeiwang. Daarmee houdt de stad op beeldmerk van de verzorgingsstaat te zijn en komt de legitimering van de overheid in het geding.

De vloeibare stad, Willem Hartman, Uitgeverij Natura & Architectura Pers, Amsterdam 2007, 245 bladzijden, ISBN 978 90 76863 39 9, prijs: 26,50 euro

Amsterdam, Mekka van de volkshuisvesting

Een boek om eindeloos in te lezen en weemoedig in te bladeren: Vladimir Stissi's studie van de sociale woningbouw in Amsterdam, in de periode tussen 1909 en 1942. Sinds de - historisch gezien - spectaculaire Woningwet in 1901 in werking trad, verschaftte het mogelijkheden aan bevoegen wethouders (meestal van sociaal-democratische huize), architecten en toenmalige woningbouwverenigingen om huisvesting te realiseren voor gewone, onbemiddelde mensen. Volkshuisvesting dus in een tijd waarin nog daadwerkelijk sprake was van volk. De Amsterdamse School is om die reden niet alleen beroemd vanwege de vorm-

geving. Wibaut, De Miranda, Berlage, De Klerk, Kramer, Keppler (directeur van de Amsterdamse Gemeentelijke Woningdienst tussen 1915 en 1937), het zijn namen om nooit te vergeten.

Stissi behandelt de maatschappelijke achtergronden van de sociale woningbouw, maar ook de architectonische en stedenbouwkundige vraagstukken en de bestuurlijke context.

Het tweede deel van het boek is gewijd aan een overzicht, per stadsdeel, van in die periode gerealiseerde complexen, waarvan een groot deel nog overeind staat en wordt bewoond.

Amsterdam, het Mekka van de volkshuisvesting, Sociale woningbouw 1909-1942, Vladimir Stissi, Uitgeverij 010 Rotterdam 2007, 520 bladzijden, ISBN 978 90 6450 574 4, prijs: 39,50 euro

Kookboek voor woonprofessionals

Een boek dat beoogt verder te kijken dan de primitieve slogan 'bouwen, bouwen, bouwen'. Sinds 1917 zet het Nirov, een onafhankelijke vereniging, zich al in voor kwaliteit van de woonomgeving, dus het verbaast niet dat hier wordt afgerekend met de fixatie op kwantiteit. De vraag is dan wel hoe je kwaliteit moet formuleren voor verschillende doelgroepen, locaties en generaties. Dit boek zet vooral in op bewonersinvloed en biedt daarvoor handvatten.

Thuis in 2020, Een kookboek voor woonprofessionals, drs. Maartje van Ravesteyn c.s., Uitgave van Nirov programma Wonen, Den Haag 2007, 116 bladzijden, ISBN 978 90 809958 8 8, prijs: 15 euro voor leden, 22,50 euro voor niet-leden

TIJDSCHRIFTEN

Rooilijn

De jongste editie van Rooilijn (jrg.40 nr.6) is helemaal gewijd aan de Zuidvleugel van de Randstad. De dichtbevolkte regio met de Rotterdamse haven en de Haagse ministeries als belangrijke werkverschaffers kampt met een achterblijvende economie. De wegen slibben dicht en het landschap raakt steeds verder versnipperd. De besluitvorming over regionale projecten verloopt bovendien moeizaam door een overkill aan bestuurslagen en bestuurders. In het nummer wordt op al deze problemen ingegaan en worden verschillende ruimtelijke initiatieven besproken die de achterstand van het gebied moeten helpen oplossen. Komt de Zuidvleugel er op termijn weer bovenop?

Agora

Agora (Jg 23 nr. 5) staat ditmaal in het teken van energie. Geïnspireerd door de snelle technologische ontwikkelingen en de klimaatcampagne van Al Gore worden in het tijdschrift de mogelijkheden verkend van energieneutrale stedenbouw, alternatieve energiebronnen (de groentekas als energiecentrales) en energie-autarkische regio's. Ook wordt ingegaan op de grote energiebehoefte van China, die zal leiden tot een wereldwijde strijd om brandstoffen. Buiten het thema om staan in het blad ook nog twee aardige verhalen over het opbouwen van duurzame relaties met bewoners in achterstandswijken om de kloof tussen hen en de politiek te kunnen dichten. Dagelijks, informeel contact blijkt vaak een sleutel tot succes.

Achter de voordeur

De Staalmanpleinbuurt gaat op de schop. Behalve ontwikkelaars, politici, architecten en stedenbouwkundigen hebben ook de bewoners een visie op wat er moet komen. Maar welke? Gewapend met vragenlijst en plattegrond bezochten medewerkers van het Amsterdams Steunpunt Wonen afgelopen zomer bijna honderd bewoners. Is het huisbezoek een zinvolle methode om inzicht te krijgen in woonwensen van bewoners? En wat doe je met de verwachtingen die je wekt?

Janna van Veen

“Niemand vraagt om een zwembad in de tuin, maar er is bijvoorbeeld wel veel vraag naar een ruimere woning. Er wonen veel grote gezinnen in deze buurt in veel te kleine woningen,” aldus Gertjan Koele, adviseur bewonerskoepels van het ASW. Samen met Christien Kop (adviseur bewonersparticipatie) bezocht hij tientallen huishoudens in de Staalmanpleinbuurt op afspraak thuis. Om hun woonwensen te inventariseren; om mee te denken over de vernieuwing. Zo mochten ze op een plattegrond aangeven waar hoog- of laagbouw en winkels moeten komen.

Deze aanpak van de Alliantie is niet standaard. In zo'n vroeg stadium van de uitwerking wordt meestal nog niet gesproken met de meest betrokkenen: de bewoners. Dat heeft ook zijn gevaren, als hun woonwensen vervolgens allemaal sneuvelen in de uitvoering, omdat ze onhaalbaar zijn. Volgens Kop en Koele valt dat mee. Bewoners zijn volgens hen heel realistisch.

De vragen die tijdens de huisbezoeken werden gesteld, varieerden van 'wat verwacht u van de Alliantie' tot het aangeven van een 'wensen top 3'. In die top 3 staat een ruime betaalbare nieuwbouwwoning onbetwistbaar op nummer 1. Daar zal elke ontwikkelaar ook aan gedacht hebben. Maar geldt dat ook voor andere hooggenoteerde wensen: de mogelijkheid om boodschappen in de

buurt doen, gevolgd door ex quo de aanwezigheid van groen in de buurt, een mix van bewoners, en eengezinswoningen?

Koele vindt huisbezoeken een arbeidsintensieve maar goede methode om er achter te komen wat leeft in een buurt. Het ASW voerde het bewonersonderzoek uit voor de Alliantie. In eerste instantie gaven 120 huishoudens aan een bezoek op prijs te stellen. Uiteindelijk werden 92 huishoudens bezocht. Alliantie en ASW waren tevreden over de grote respons. De gesprekstijd varieerde van een half tot anderhalf uur. Dat hing van het bezochte huishouden af. Soms waren er forse taalproble-

zou bijvoorbeeld kunnen proberen de antwoorden te sturen. Het ASW heeft geen enkel belang bij de uitkomst.”

Sceptisch

Tal van bewoners toonden zich volgens Kop behoorlijk sceptisch tijdens de huisbezoeken: “Het wantrouwen zit bij sommigen diep. Zij willen best een vragenlijst invullen, maar hebben er totaal geen vertrouwen in dat er ook werkelijk iets met de uitkomst wordt gedaan. Soms werd ons gevraagd of we konden bewijzen dat er niet allang een heel uitgekauwd plan ligt en zo'n vragenlijst alleen maar voor de vorm wordt ingevuld.”

Sommigen hebben er geen vertrouwen in dat er iets met de uitkomst wordt gedaan

men. Kop: “Hoewel we ook Turkse en Marokkaanse medewerkers hebben, was er af en toe sprake van een taalbarrière, waardoor de beantwoording wat moeizaam ging. Maar vaak hielpen de grotere kinderen als moeder slecht Nederlands sprak. Soms duurde het langer, omdat een eenzame bewoner erg verlegen zat om een praatje. In het algemeen was er geen verschil in reactie tussen allochtone en autochtone bewoners.”

Volgens Koele was het een verstandig besluit om het traject aan het ASW uit te besteden: “We zijn een organisatie die bewoners ondersteunt en zijn goed op de hoogte wat er speelt op het gebied van huisvesting. Een student die namens een of ander onderzoeksbureau langskomt, heeft toch minder affiniteit met de materie. Bovendien staan wij neutraal tegenover een stadsvernieuwingsproject als dit. Iemand van een belanghebbende organisatie

Koele vult aan: “Ja, ze denken vaak dat het brood al in de oven zit en alleen nog moet worden afgebakken. En wij kunnen het tegendeel niet bewijzen. Dit soort processen zijn voor bewoners vaak onduidelijk en frustrerend. Hun vertrouwen en geduld wordt danig op de proef gesteld. Ons doel is dan ook om de betrokkenheid te vergroten en daarmee het vertrouwen te winnen. En de uitkomst is hoogstwaarschijnlijk dat de woonsituatie van de bewoners er op veel fronten op vooruitgaat.”

De bewoners krijgen in februari overigens nogmaals bezoek. Dan van medewerkers van Regioplan, een bureau voor beleidsonderzoek dat in opdracht van zowel overheden als de private sector werkt. Op basis van de uitkomst van de bezoeken door het ASW maakt Regioplan een meer gedetailleerde inventarisatie van de woonbehoefte. Koele: “Dit is niet dubbelop hoor. Regioplan kijkt bijvoorbeeld naar de gezins-



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. In dit nummer de eerste grote voorlichtingsbijeenkomst over de plannen: er is nog niets besloten!



Niemand vraagt om een zwembad in de tuin

samenstelling. Wanneer je bij een gezin komt met zeven kinderen boven de achttien in een veel te kleine woning dan wordt dat geïnventariseerd. Dit soort gegevens zijn belangrijk voor het uitwerkingsplan: hoeveel woningen voor grote gezinnen zijn nodig, hoeveel woningen voor starters en voor jongeren, hoeveel winkels, schoolklassen enzovoorts.”

Corporatietaak

Wat verwachten de bewoners van de corporatie? De belangrijkste taak voor de Alliantie is volgens de bewoners helpen bij het zoeken naar vervangende woonruimte. Hulp bij verhuizing en klussen in huis, en financieel advies over huren en kopen zijn eveneens belangrijke zaken waarbij de Alliantie hulp zou moeten bieden, vindt ongeveer de helft van de ondervraagden. Meer dan de helft wil in de buurt blijven wonen en net zoveel ondervraagden willen meepraten over de plannen, voor-

namelijk door het bezoeken van informatiebijeenkomsten. De bewoners werden na de huisbezoeken op de hoogte gebracht van de uitkomst. Op een aantal wensen reageerde de Alliantie direct. Zo laat de corporatie in

antwoord op klachten over straatvuil weten in te zetten op ‘schoon, heel en veilig’. Ook wordt benadrukt dat iedereen die dat wil, in de buurt kan blijven wonen en dat er garanties komen op een betaalbare huurwoning voor mensen met een laag inkomen. ■

Gertjan Koele, adviseur bewonerskoepels van het ASW. Hij bezocht tientallen huishoudens in de Staalmanpleinbuurt om hun woonwensen te inventariseren. Hun woningen worden gesloopt.

WERK IN UITVOERING ...

Stadsdeel Slotervaart heeft eind november het participatieplan Hoefijzer/Staalmanpleinbuurt van de Alliantie goedgekeurd. Hiermee kan in 2008 een uitwerkingplan worden gemaakt. In het participatieplan is beschreven op welke manieren bewoners en gebruikers worden betrokken bij de uitwerking van de plannen. De Alliantie geeft met het participatietraject bovendien een eerste aanzet voor de sociaal-economische vernieuwing in de wijk. Het inspraakplan is tot stand gekomen in samenwerking met bewonerscommissies, die hier al eerder een positief advies over uitbrachten. Het beoogde resultaat van de inspraak is dat minimaal zeventig procent van de bewoners op de hoogte is van het uitwerkingplan en minimaal vijftig procent positief staat tegenover het plan. Bovendien is het doel dat bij renovatie zeker zeventig procent van de betrokken huishoudens akkoord gaat met de plannen. Mochten deze



resultaten niet worden gehaald, dan wordt het uitwerkingsplan niet voorgelegd aan de stadsdeelraad en zal de Alliantie in overleg treden met het stadsdeel.

De stadsdeelraad heeft ook de randvoorwaarden voor het stedenbouwkundig plan voor de

vernieuwing Hoefijzer/Staalmanpleinbuurt goedgekeurd. Belangrijkste doel is het realiseren van een groenstedelijk milieu met een gedifferentieerd aanbod aan woningen en voorzieningen. Bij sloop wordt bedongen dat voor de tuinsteden geldende kenmerken terugkomen bij nieuwbouw.

Bij nieuwbouw wordt uitgegaan van een veelzijdig aanbod in zowel prijs, grootte als woningtypen. Er wordt daarbij ontwikkeld in de verhouding 45 procent marktconform en 55 procent sociale bouw. Het streven van de Alliantie is om het uitwerkingsplan in september 2008 gereed te hebben.

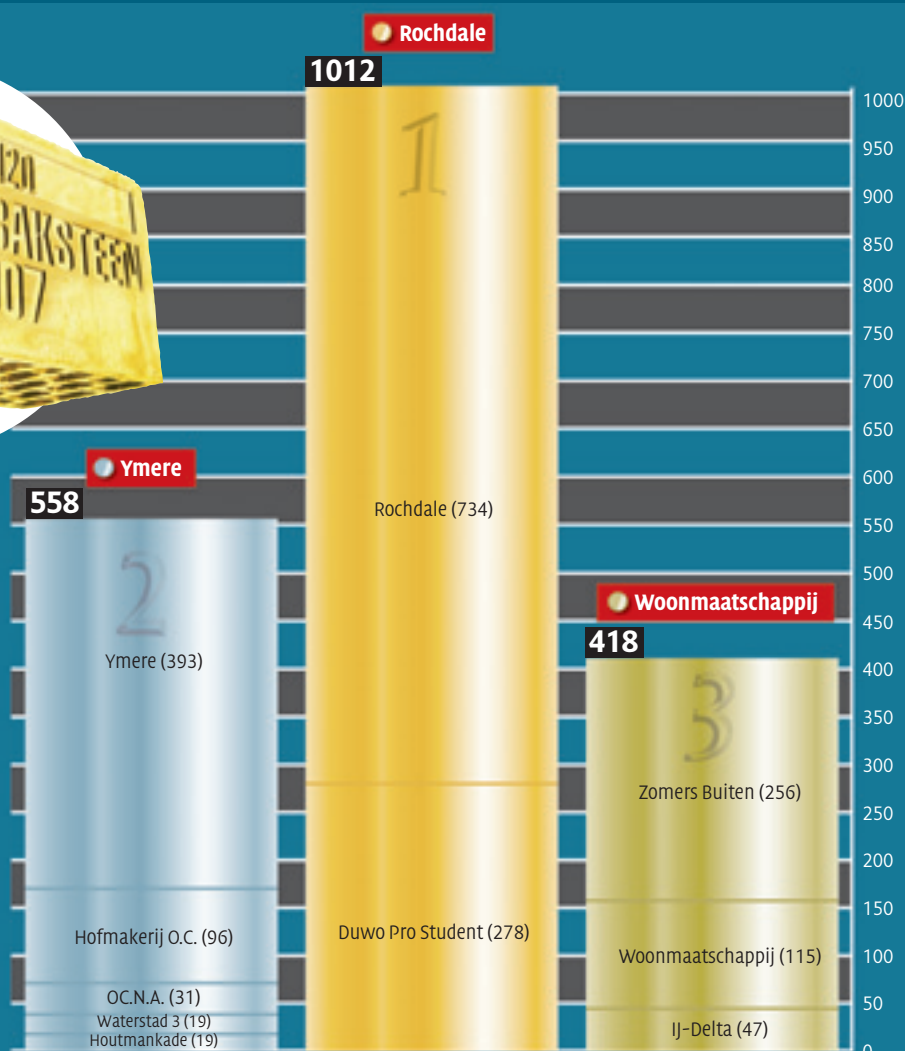
Rochdale bouwkampioen van 2007



De top 3 van ontwikkelaars in Amsterdam in 2007. Woningen die in samenwerkingsverband zijn gerealiseerd, tellen niet voor het volle pond mee. Als bij het Ontwikkelingsbedrijf geen andere eigendomsverhoudingen bekend zijn, worden woningen van een samenwerkingsproject gelijk over de partijen verdeeld.

Bron:

Basisbestand Woningproductie OGA



Voor het eerst in het vijfjarige bestaan van de NUL20 Gouden Baksteen, de onderscheiding voor de productiefste bouwer in Amsterdam, is een uitslag van boven de duizend gerealiseerd. Woningcorporatie Rochdale leverde in 2007 1012 woningen op en was daarmee ongenaakbaar voor de concurrentie. Regerend bouwkampioen Ymere eindigde op afstand als tweede met 558 stuks. Het had Ymere niet geholpen als het een maand eerder was gefuseerd met Woonmaatschappij, de nummer drie met 418 opgeleverde woningen. De combinatie had met bij elkaar 976 huizen en appartementen Rochdale niet van de eerste plaats kunnen houden.

Net als vorig jaar staan er geen puur commerciële bouwers op het ereschavot. De hoogst genoteerde commerciële opdrachtgever, Bouwfonds, eindigde met 385 woningen op plaats vijf.

In de bouwwereld worden veelvuldig samenwerkingsverbanden aangegaan om projecten te ontwikkelen. Maar Rochdale heeft bijna driekwart van zijn monsterproductie op eigen kracht gerealiseerd. Verder richtte de corporatie zich in de combinatie DUWO Pro Student (samen met DUWO en AWW) op studentenhuizing. Van de door Rochdale neergezette woningen waren er 278 voor studenten bedoeld. Overigens zijn er onder de

studentenwoningen ook onzelfstandige eenheden, die hier meetellen als halve woningen.

Rochdale veroverde vorig jaar de derde plaats met 405 woningen in 2006; ook in 2004 eindigde het als derde, met slechts 250 woningen. Winnaar Eigen Haard had er toen zeventig meer.

Intussen is het twijfelachtig of er snel weer een Gouden Baksteenwinnaar met meer dan duizend opgeleverde woningen zal zijn. Weliswaar zullen nieuwe corporatiefusies de uitslagen opstuwten, maar het start-bouwcijfer over 2007 stemt niet optimistisch. ■