

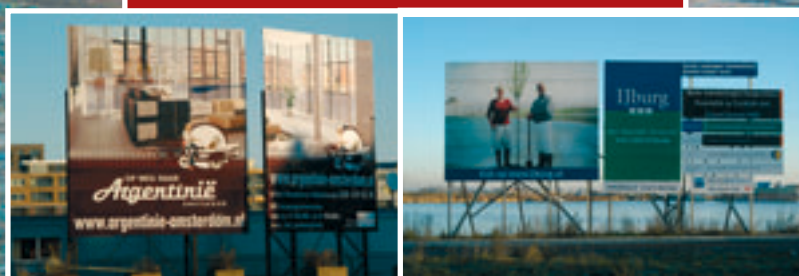
NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – januari 2004 #12

Bewonersparticipatie Een verplicht nummer

Woningmarkt nieuwe stijl:
aandacht voor imago en 'branding'





11 Jeruzalem:
de stugge praktijk
van de participatie



8

Het NUL20 participatie debat

- 4 Gemeenschappelijke ruimte
Kort nieuws
- 8 Eerste Verdieping: **Participatie - een verplicht nummer**
 - 8 **Ronde tafel debat: de (on)mogelijkheden van participatie bij stedelijke vernieuwing**
 - 11 **Het nieuwe Jeruzalem: participatie of loopgravenoorlog**
 - 16 **Eisse Kalk: de burger centraal. Ja, maar hoe?**
 - 18 **Weblogs: het virtuele dorpsplein**
- 14 Als ik het voor het zeggen had **Vincent Kompier**
- 15 Op zoek naar... **Buurtcombinatie NG3: de buurt zonder eigenaren**
- 20 Amsterdam in beeld **Terug naar de Nieuwmarkt**
- 22 Tweede verdieping **De Zuidas: omgaan met regels is ook een vak**
- 25 Kort Bestek **De kunst van het opwaarderen**
- 26 Derde Verdieping **Moeizame huizenverkoop maakt van marketing 'hot item'**
- 28 Op Stap naar ... **Paramaribo**
- 30 Kort Bestek **Monumentenstatus als effectieve hinderwet**
- 31 Domweg gelukkig op... **de Noorderbegraafplaats**
- 32 Woonbarometer **Wie bouwt in Amsterdam?**

participatie

NUL20 is een opiniërend tijdschrift over woonbeleid in Amsterdam. Het tijdschrift verschijnt tweemaandelijks in opdracht van de Dienst Wonen, de stadsdelen, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en het Amsterdams Steunpunt Wonen.

NUL20

Het blad wordt kosteloos toegezonden aan beleidsmakers, projectleiders, bewoners-vertegenwoordigers, politici en andere betrokkenen bij het woonbeleid in Amsterdam. U KUNT VIA DE WEBSITE WWW.NUL20.NL EEN NUMMER OF ABONNEMENT AANVRAGEN.

ABONNEE ADMINISTRATIE
Bij voorkeur via onze website www.nul20.nl
of via mail abo@nul20.nl
ANDERS: Drukkerij Stolwijk
Industrieweg 23
1115 AD Duivendrecht
(020) 698-0701

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – januari 2004 #12



26

Reclame in de woningsector,
't is even wennen



22 Waarom de Zuidas wel vordert

De Bijlmer online

Op de website van NUL20 staat een foto-impressie van de vernieuwing van de Bijlmermeer. Zie www.nul20.nl. Het vorige thema-nummer over de Bijlmer is NIET meer na te bestellen.

Participatie

‘Inspreken’ is voor de meeste betrokkenen – bestuurders, verhuurders, bewoners – een verplicht nummer. Het moet, maar leuk is anders. Want in Amsterdam hebben inspraaktrajecten snel de neiging te verzanden in een loopgravenoorlog. Ook veel bewoners willen pas ‘participeren’ als de plannen heel dichtbij komen. De burger weet trouwens steeds beter dat zelfs als het ‘officiële’ inspreken is afgerond, hem nog allerlei juridische bezwaarprocedures resten.

Het IPP constateerde onlangs dat een groot deel van het algehele ongenoegen rond participatietrajecten voortkomt uit onduidelijkheid: wie mag in welke fase inspreken, meedenken, -praten of -beslissen? Hoewel daar direct al een pakket vragen ligt dat tot hopeloze meningsverschillen leidt, kan een consistente en continue informatieverstrekking vanuit bestuur en ontwikkelaars/corporaties dus een hoop goed doen. Het onderzoek van het IPP betrof de herstructurering van de Westelijke Tuinsteden. In 2001 besloten gemeente en stadsdelen definitief tot het slopen van forse aantallen woningen, tot nieuwbouw en tot differentiatie. Daarmee was de discussie niet afgelopen. Sterker nog: voor velen begon die toen pas.

Vanaf dat moment loopt de politieke actie parallel aan de inspraakprocedures. Terwijl ontwikkelaars de stedelijke afspraken concretiseren in bouwprojecten voor bepaalde wijken en woonblokken, blijven tegenstanders de groot-

schalige sloop ter discussie stellen. Zo krijgt het debat tussen ontwikkelaars/corporaties en bewoners onvermijdelijk een hoge zuurgraad.

Kan het anders? NUL20 organiseerde een debat over de (on)mogelijkheden van participatie bij stedelijke vernieuwing. We analyseerden bovendien de aanpak van de vernieuwing van Jeruzalem, een buurt in de Watergraafsmeer waar na bewonersprotesten het hele ontwikkeltraject opnieuw startte. We vroegen tenslotte de ‘godfather van de participatie’, Eisse Kalk, een essay te schrijven over verleden en toekomst van de bewonersparticipatie. Maar ik vrees dat het in de Amsterdamse participatiesector gaat zoals Cornelis Vreeswijk ooit zong: “Misschien wordt het morgen beter, maar het wordt toch nooit goed.”



Fred van der Molen
Hoofdredacteur
fred@nul20.nl

In het volgende nummer o.a.:

- Amsterdam/Rotterdam: een wereld van verschil?

HOOFDREDACTEUR:

Fred van der Molen (fred@nul20.nl)

REDACTIE:

Bas Donker van Heel

Jaco Boer

Janna van Veen

Johan van der Tol (eindredactie)

VASTE MEDEWERKERS

Liesbeth Klumper

Bert Pots

TEL: 020-693.7004

MAIL: redactie@nul20.nl

ADRES: Mr. Arntzeniusweg 20-2
1098 GP Amsterdam

AAN DIT NUMMER WERKTEN MEE:

Bram den Hollander (fotografie),
Eisse Kalk, Vincent Kompier, Robert
van Weperen

REDACTIERAAD:

Arian Boersma (Dienst Wonen)

André Buys (Rigo Research)

Frank Kuiper (HA)

Michaela Hanssen (ASW)

Jan Willem Kluit (AFWC)

Jeroen Montauban (Dienst Wonen)

Judith de Jong (stadsdeel Oud-West)

FOTOGRAFIE

VORMGEVING

DRUK

Nico Boink

Pieter Lesage

Drukkerij Stolwijk

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

Naam Patrimonium verdwijnt

Woningbedrijf Amsterdam nu 'Ymere'

De namen Patrimonium en Woningbedrijf Amsterdam zijn per 1 januari uit het ledenbestand van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties verdwenen. Twee fusies zijn daarmee formeel afgerond.

De Bouwvereniging Rochdale (1903) en de Woningstichting Patrimonium (1911) gaan samen verder als Woningstichting Rochdale. Omdat de naam Patrimonium veelvuldig wordt gebruikt in Nederland, is besloten samen verder te gaan als Rochdale. De vereniging Rochdale houdt daarmee op te bestaan. De nieuwe corporatie kent een stichtingsvorm. Bewonersraden van beide fusiepartners zijn akkoord. Zij verwachten evenals de corporaties voordelen van de schaalvergroting, waaronder betere dienstverlening aan huurders. Deze fusie luidde ook het einde in van het consortium Prospect, dat de herstructurering in de Westelijke Tuinsteden mede moest kanaliseren. Het 'oude' Rochdale maakte deel uit van Prospect, Patrimonium van Far West, een ander consortium in Nieuw-West. Het bezit van Rochdale wordt overigens niet ondergebracht bij Far West. Wel zal er in de planvorming intensief worden samengewerkt.

Behalve Patrimonium verdwijnt ook de naam Woningbedrijf Amsterdam uit het telefoonboek. Het geprivatiseerde gemeentebedrijf is per 1 januari samengegaan met de Almeerse Woningstichting Wonen voor Allen. De fusie past in de ontwikkeling naar een regionale woningmarkt. Door spreiding van het bezit in de noordelijke Randstad en de expansiemogelijkheid van de projectontwikkelingsorganisatie, ontstaat met een bestand van 47 duizend woningen een sterke speler op de woningmarkt. Het Woningbedrijf had al bezit in de Haarlemmermeer. Eerder ging overigens De Dageraad al samen met de Almeerse corporatie De Groene Stad.

Omdat de naam Woningbedrijf Amsterdam uitsluitend refereert aan de hoofdstad, moest een naam worden gevonden die uitdrukking geeft aan de regionale aspiraties van de fusiepartners. Het werd Ymere. Een intern document omschrijft de nieuwe naam als 'kort, krachtig, open en elegant, klassiek en modern tegelijk'. Verder heeft de naam een band met de geschiedenis, omdat Y de oude spelling is voor IJ. Ymere geeft daarnaast het werkgebied van de fusiepartners aan, het zuidelijkste deel van het IJsselmeer, tussen Amsterdam en Almere. Het 'mere' verwijst naar zee, meer, water. Maar ook naar inpoldering: Aalsmeer, Almere en de Haarlemmermeer. Vandaar.[BDVH]



NUL20 hoofdredacteur Fred van der Molen overhandigt de prijs aan directeur Jan Bolhoeve van Eigen Haard

Onderscheiding voor hoogste bouwproductie

Eigen Haard wint de NUL20 Gouden Baksteen

Stichting Eigen Haard Olympus Wonen heeft de Eerste NUL20 Gouden Baksteen ontvangen, een nieuwe prijs voor de hoogste bouwproductie. Met deze prijs wil NUL20 het belang van de 'aantallen' benadrukken: "De hoogconjunctuur eind jaren negentig leidde tot ambitieuze stedenbouwkundige programma's en architectuur. Maar de stapeling van eisen en toenemende complexiteit droegen bij aan de afnemende productie en langere doorlooptijden. De huidige woningnood noopt tot pragmatisme. Het gaat weer om aantallen. Een forse nieuwbouwproductie is de enige manier om de vele problemen op de Amsterdamse woningmarkt te bestrijden. Vandaar de prijs voor de ontwikkelaar die de meeste woningen bouwt. Onze boodschap: kwantiteit is ook een kwaliteit, vooropgesteld natuurlijk dat de woningen wel aan een basiskwaliteit blijven voldoen," aldus hoofdredacteur Fred van der Molen.

Directeur Bolhoeve van Eigen Haard toonde zich verheugd met de prijs. Zijn corporatie leverde 346

woningen op in 2003, vooral in De Aker (Osdorp). Wat opvalt is dat de productie van de corporatie voor bijna 95 procent uit koopwoningen in de vrije sector bestond. Bolhoeve: "Dat heeft te maken met de fasering. In De Aker 5/6 zijn we met de binnenkern gestart. In het totale project van bijna achthonderd woningen zitten 170 sociale huurwoningen, waarvan honderd met verlaagde aanvangshuren. Onderdeel van het totale project zijn ook honderd koopwoningen voor middeninkomens, die aangekocht kunnen worden met de AMH-regeling (hypotheek voor middensegment-nvdr)". Maar bouwen voor het middensegment blijft problematisch, geeft Bolhoeve aan. "Aan die AMH-regeling zitten lastige voorwaarden voor de doelgroep. Daarbij zijn de bouwrijzen enorm gestegen de afgelopen jaren. In combinatie met het onrendabel voor de sociale huurwoningen, blijft het lastig voor deze doelgroep woningen te realiseren."

SP tegen extra geld Huurdersvereniging

De SP-fractie in de gemeenteraad heeft tot verbazing van de andere linkse partijen tegen een motie gestemd om de Huurdersvereniging Amsterdam (HA) extra middelen te geven voor huurdersondersteuning in stedelijke vernieuwingsgebieden, met name voor communicatie. Het voorstel, ingediend door PvdA en ondersteund door GroenLinks, maakte deel uit van de 120 moties die tijdens de begrotingsdebatten werden behandeld. SP-fractievoerder Hans Bakker: "Bij ons speelt al langer de vraag of de HA nog wel spreekbuis van de huurders is. Wij begrijpen niet dat ze een

convenant over splitsen en samenvoegen hebben ondertekend, terwijl veel Amsterdamse huurdersverenigingen daar moeite mee hebben. De HA zou hun belangen moeten behartigen. Zie ons stemgedrag als een signaal." Maar is dit de weg om de HA op andere gedachten te brengen? (Stilte) – "De discussie binnen de fractie kwam omhoog geborrelt tijdens de drukte van de begrotingsdebatten. Dat was misschien niet het goede moment. Maar ik kan hiermee leven, het geld blijft binnen de volkshuisvesting." [BDVH]

Bouwproductie: volgend jaar wordt het beter

Perspectief middeninkomens blijft uiterst somber

De woningbouw in Amsterdam is licht toegenomen. Het aantal opgeleverde woningen is met 2400 slechts een fractie gestegen, maar er zijn vierhonderd huizen meer in aanbouw genomen dan in 2002. Het gros werd

Volgens wethouder Duco Stadig is de stijging mede te danken aan de bereidheid van ontwikkelaars om meer risico's te nemen en niet meer te wachten tot 70 procent is verkocht. Ook het omzetten van koopwoningen in huurwoning

al met een enorm onrendabel op de sociale huurwoningen. Dat is een verplichting. Als we dan ook nog op het middensegment veel moeten toeleggen, lukt het niet meer. Toch hebben we in het Zuidwest-Kwadrant en De Aker flink wat middensegmentwoningen gebouwd. Maar als de gemeente wat wil voor deze groep, zou ze toch wat flexibeler moeten omspringen met de grondprijzen.“ [FVDM]

| | Sociale Sector | | | Middeld. Sector | | | Vrije Sector | | | TOTAAL |
|-------------------|----------------|------|------|-----------------|------|------|--------------|-------|------|--------------|
| | huur | koop | % | huur | koop | % | huur | koop | % | |
| Opgeleverd | 563 | 0 | 23,4 | 12 | 78 | 3,7 | 102 | 1.654 | 72,9 | 2.409 |
| In aanbouw | 735 | 0 | 23,7 | 4 | 394 | 12,8 | 224 | 1.746 | 63,5 | 3.103 |

gevormd door koopwoningen in de vrije sector (kooprijks boven 226.890 euro). Het middensegment werd dit jaar zeer slecht bediend en het aandeel sociale huurwoningen lag op ruim 23 procent. IJburg begint op stoom te komen. Zowel de meeste opgeleverde als in aanbouw genomen woningen staan op het nieuwe land. De tweede groeilocatie in 2003 was Osdorp (de Aker 5/6).

gen hielp de bouw op gang. Met IJburg gaat het volgens hem inmiddels goed, het dal is voorbij. De wethouder toonde zich bij de uitreiking van de Zuiderkerkprijs voorzichtig optimistisch over de opleving van de bouwproductie. Tal van maatregelen, waaronder de aanstelling van Arthur Verdellen tot bouwregisseur, hebben volgens hem zijn vruchten afgeworpen, “maar het op gang krijgen van de woningproductie is een zaak van lange adem”. De markt zit nog steeds tegen en de stagnerende woningproductie is een landelijk fenomeen. Stadig is nog ver verwijderd van zijn doelstelling om zestien duizend woningen in aanbouw te nemen in zijn derde college-periode. De teller staat na twee jaar op 5800.

| Bouwproductie per stadsdeel | | |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| | Opgeleverd | start bouw |
| Zeeburg | 766 | 1292 |
| Centrum | 542 | 365 |
| Osdorp | 242 | 354 |
| Zuidoost | 213 | 282 |
| Geuzenv./Sloterm. | 157 | 193 |
| Zuideramstel | 141 | 152 |
| Bos en Lommer | 101 | 118 |
| Oud-Zuid | 82 | 101 |
| De Baarsjes | 70 | 92 |
| Westerpark | 62 | 72 |
| Noord | 15 | 41 |
| Oost/Water.meer | 15 | 40 |
| Sloterv./Overt.V. | 3 | 1 |
| West.Havengebied | 0 | 0 |
| Oud West | 0 | 0 |
| Buitenveldert | 0 | 0 |
| Totaal 2003 | 2409 | 3103 |

De nieuwbouw van 2003 bracht in de benarde positie van de middeninkomens geen verbetering. Slechts 3,7 procent van de totale productie bestond in 2003 uit middensegmentwoningen. Daarbij ging het voornamelijk om koopwoningen. In 2004 wordt de situatie voor Jan Modaal iets beter, want 12,8 procent van de woningen die in aanbouw zijn genomen, valt onder het middensegment. Ruim 60 procent daarvan staat in stadsdeel Zeeburg (IJburg). Bouwen voor Jan Modaal blijft volgens directeur Jan Bolhoeve van Eigen Haard Olympus Wonen in Amsterdam erg moeilijk: “We zitten

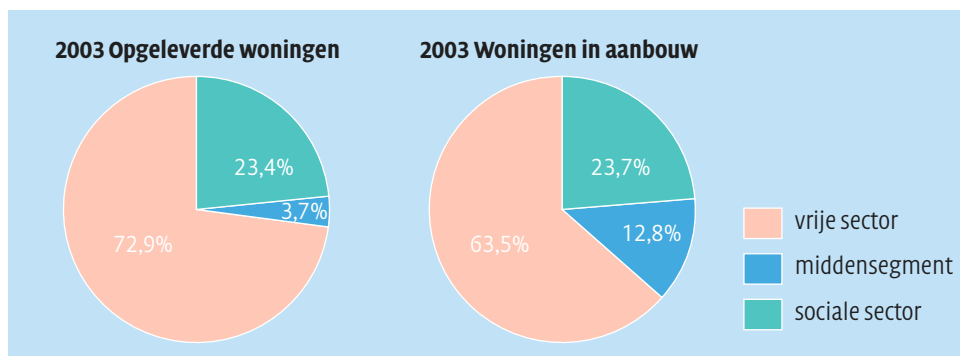
Bron: Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, december 2003.

Sociale sector: huren onder 454 euro; middensegment: huren tussen 454 en 862 euro/ koop tussen 106.638 en 226.890 euro; vrije sector: huur boven

Duurzaam aan de Amstel

Het bedrijventerrein Overamstel kan mogelijk worden getransformeerd tot een gebied voor wonen en werken. De gemeente Amsterdam doet samen met energiebedrijf Nuon, eigenaar van een belangrijk deel van het gebied, onderzoek naar de haalbaarheid van een duurzame stadswijk. Volgens C. Kerckhoff, adviseur van de Raad van Bestuur van Nuon, kan ten zuiden van De Omval een functiemenging ontstaan, waarvan in Nederland nog maar weinig voorbeelden zijn. Naast kantoren en bedrijven is er mogelijk ruimte voor vierduizend woningen. In de visie van Nuon moet het woongebied een toonbeeld van duurzaamheid worden. Daarbij wil het energiebedrijf extra aandacht besteden aan de mogelijkheden van energiebesparing. Dat zou kunnen door de woningen bewust langs de zonnige Amsteloever te plaatsen, gebruik van zonnecollectoren en warmte/koudeopslag in de bodem.

Het onderzoek richt zich verder op het vinden van een menging die voldoende mogelijkheden biedt voor bedrijvigheid. Zo overweegt Nuon in Amsterdam een nieuw hoofdkantoor te bouwen. De locatie Overamstel zou daarvoor heel geschikt zijn, juist vanwege de uitstekende bereikbaarheid. Een deel van de huidige activiteiten op het terrein van het voormalige Energie Noordwest, zoals de opslag van kabels en lantaarnpalen, kan verhuizen. Het gasknooppunt op het terrein - van essentieel belang voor de gasvoorziening in Amsterdam - is alleen niet verhuisbaar.[BP]



Gezamenlijke aanleg dok Zuidas

Amsterdam wil in een gezamenlijke onderneming met het Rijk het dok in de Zuidas ontwikkelen. Minister Zalm van Financiën heeft zich in principe achter het plan van gelijkwaardige risicodeling geschaard. De gemeente hoopt tijdens bestuurlijk overleg op 21 januari ook de rest van het kabinet mee te krijgen.

Door ondergrondse aanleg van snelwegen en trein- en metrospooren ontstaat ruimte voor circa 1 miljoen vierkante meter kantoren en negenduizend woningen. Wethouder Duco Stadig van Stedelijke Ontwikkeling wil niet weten van een meer bescheiden ontwikkeling van de Zuidas, zoals vorige maand voorgesteld door het Centraal Planbureau. Volgens het CPB is de 'super Zuidas' niet rendabel. Een dergelijke toplocatie lokt geen extra bedrijvigheid naar Nederland. De bouw van zoveel kantoren veroorzaakt wel kannibalisering van bedrijventerreinen elders.

Volgens Stadig vergist het CPB zich in de effecten. "Rijk en gemeente zijn overtuigd van de economische en stedenbouwkundige waarde van het dok," aldus de wethouder.

Minister Zalm stelt twee belangrijke voorwaarden. Particuliere investeerders moeten ruimhartig meedoen. ABN AMRO, ING en NS Vastgoed hebben al eerder negenhonderd miljoen euro toegezegd in ruil voor bouwrechten. En er moet een sluitende exploitatie zijn. Op basis van de huidige inzichten ontstaat er bij de bouw van vijf tunnels en een HSL-station een tekort van 1 miljard euro. Er kan 650 miljoen euro worden verdiend, zo blijkt uit een gezamenlijke exercitie, door te bezuinigen op tunnels, beperking van veiligheidseisen en de aanleg van maximaal vier treinspooren. Amsterdam zou maximaal tien procent sociale woningen moeten bouwen.

Beperking van sociale woningbouw stuit op bezwaren in Stadigs eigen PvdA. Een dokmodel met nog maar negenhonderd sociale woningen is volgens raadslid Bouwe Olij onbespreekbaar. "Het gaat om een grote wijk. Als een menging van koop, dure en sociale huur onmogelijk is, dan zijn we mordicus tegen," aldus Olij.

Mocht de gezamenlijke onderneming doorgaan, dan moet een 'formateur' een ondernemingsplan en een financieel verantwoorde exploitatie uitwerken. Het definitieve besluit over aanleg van het dok is voorzien voor 2005. Is de uitkomst negatief, dan kan de infrastructuur op een verbrede dijk komen te liggen.^[BP]

Waterlandplein en Wenslauerstraat in de prijzen

Het ministerie van VROM heeft in december twee Amsterdamse projecten beloofd met subsidie in het kader van het Innovatie Programma Stedelijke Vernieuwing (IPSV). Het gaat om de sloop en nieuwbouw van winkelcentrum Waterlandplein in Amsterdam-Noord en de verbetering van particuliere en sociale woningen in de Wenslauerstraat in stadsdeel Oud-West. Voor Noord is twee miljoen euro uitgetrokken terwijl het plan in Oud West 383 duizend euro uit Den Haag ontvangt.

Met de subsidieregeling wil VROM innovatieve vernieuwingsprojecten in verloederde stadsbuurten een duwtje in de rug geven. In 2003 stond daarbij bewonersbetrokkenheid en een sterke relatie tussen fysieke en sociale oplossingen centraal. Uit het juryrapport blijkt dat het Waterlandplein in Noord op beide eisen goed scoorde. Stadsdeel, Woningbedrijf Amsterdam en projectontwikkelaar

AM werken er intensief met winkeliers en bewoners samen om het verouderde winkelcentrum met omliggende woningen te vervangen door nieuwe winkels, woningen, bedrijfsruimten voor startende ondernemers en een multifunctioneel centrum met zorgsteunpunt voor ouderen. Dat al in een vroeg stadium fors wordt ingegrepen om verloederding te voorkomen, werd door het ministerie extra geprezen.

Bij de Wenslauerstraat in Oud-West was vooral veel waardering voor de samenwerking die alle mogelijke partijen zoeken bij het opknappen van de sociale en particuliere woningvoorraad. Om de onderlinge communicatie soepel en democratisch te laten verlopen, wordt een virtuele gemeenschap op internet gebouwd. Ook wordt in het project een nieuwe aanpak uitgeprobeerd om particuliere woningeigenaren te stimuleren hun bezit op te knappen. De komende tijd worden de plannen nog verder uitgewerkt. ^[JB]

Bos en Lommer wil graag scheefwoners

Stadsdeel Bos en Lommer wil vanaf maart ongeveer de helft van de vrijkomende sociale huurwoningen ook beschikbaar voor mensen met een hoger inkomen. Het gaat jaarlijks om naar schatting 350 woningen die leegkomen bij verhuizing en die overblijven nadat stadsvernieuwings- en andere voorrangskandidaten zijn geholpen. Bos en Lommer wil hiermee sneller meer draagkrachtige bewoners binnenhalen en vasthouden.

"We zijn ook door middel van stedelijke vernieuwing en de verkoop van corporatiewoningen bezig met het aantrekken van middengroepen. Maar het duurt nog enkele jaren voordat dat duidelijk resultaat oplevert. Daarom zijn we gaan kijken naar experimenten als in Arnhem, waar toewijzingscriteria zijn geschrapt", aldus stadsdeelvoorzitter en portefeuillehouder Wonen Hans Luiten.

Het is geen doelstelling dat het overwegend door migranten bevolkte stadsdeel 'witter' wordt. "We hopen met name aantrekkelijk te zijn voor allochtone middengroepen, bijvoorbeeld politieagenten", aldus Luiten. De meer draagkrachtige bewoners zullen niet veel meer hoeven betalen voor de woningen. Want die zullen niet in de vrije sector belanden, zo verzekert Luiten. "Dat is de premie die ze krijgen als ze zich hier vestigen."

De maatregel wordt toegepast in buurten waar menging van economisch sterkeren en zwakkeren hard nodig is en waar niet op grote schaal wordt vernieuwd, bijvoorbeeld de Kolenkit-Noord bij de Haarlemmerweg. Bij het ter perse gaan van deze NUL20 was nog niet duidelijk hoe de woningen precies zullen worden aangeboden. Belangstelling is er wel. "Dat blijkt uit de telefoontjes die wij krijgen." ^[JVD]



Albatros: gedurfde grootstedelijke voorpost in Noord

W eliswaar geen vernieuwende architectuur en het gevelontwerp lijkt nog niet volledig uitgewerkt, maar toch een 'heroïsch project'. Aldus kwalificeerde de jury van de Zuiderkerkprijs het winnende ontwerp. De winnaar was het woningbouwproject op het Albatrosterrein in Noord van De Principaal en HVDN Architecten.

De driekoppige jury toonde enige reserves over de tien door het Ontwikkelingsbedrijf geselecteerde ontwerpen. De woningen hadden ruimtelijke kwaliteiten en waren flexibel te gebruiken, maar "echte uitschieters naar boven waren er niet", zo staat in het juryrapport. Het 130 woningen tellende Albatros-project kreeg de prijs vooral om zijn ruimtelijke kwaliteiten. De vier torens van negen verdiepingen bieden volgens de beoordelaars "spannende, mooie

plattegronden", met serres die door de aanwezige verticale vouwramen als buitenruimte kunnen dienen.

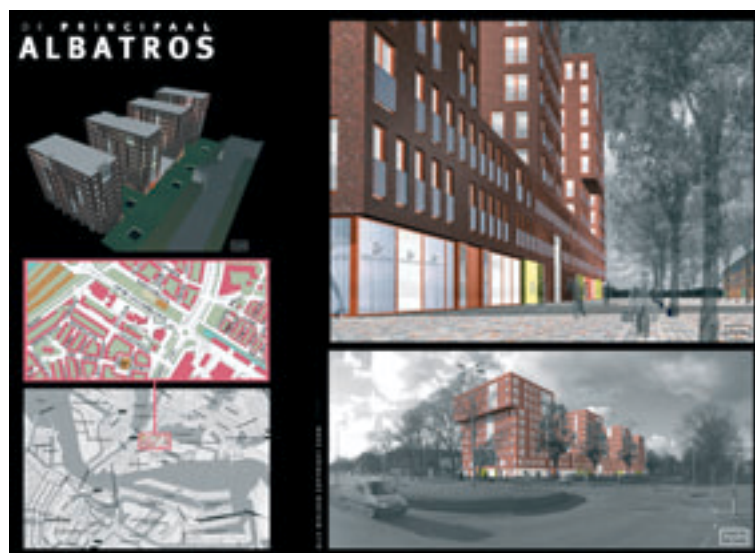
Van alle projecten had het de grootste programmatische menging, met onder meer een diensten- en een gezondheidscentrum op de begane grond. Het is het eerste project in de Van Hasseltzone en moet de toon zetten voor verdere ontwikkelingen daar. De jury sprak van een staaltje gedurfd opdrachtgeverschap: een grootstedelijk gebouw in het nog dorps Noord, jaren voordat de eerste metro in het stadsdeel stopt.

Naast deze prijs voor 'extra kwaliteit in de woningbouw' werd de Nico Nijmeijerpluim uitgereikt voor het meest voortvarende project. Deze prijs – eveneens een kunstvoorwerp – ging naar het project Geuzenbaan 2c in Geuzenveld van Tan-

gram Architecten en V.O.F. de Geuzenbaan (Volker Wessels en Ballast Nedam). Volgens de jury zijn de ontwikkelaars op een markttechnisch moeilijke plek toch zeer daadkrachtig te werk gegaan.

[JVDT]

Het winnende Albatros-ontwerp van HVDN Architecten.



Miljoenen voor omzetting koop naar huur

De gemeente stelt in 2004 6,5 miljoen euro extra beschikbaar om de woningproductie te versnellen. Een aantal nieuwbouwprojecten komt moeilijk van de grond, omdat duurdere koopwoningen minder goed worden verkocht. Door deze woningen (tijdelijk) om te zetten naar huurwoningen kan de productie worden vlotgetrokken. Het geld is bestemd voor verlaging van de grondprijzen van deze woningen.

De extra middelen zijn beschikbaar gekomen doordat de gemeenteraad akkoord is gegaan met een amendement van PvdA-raadslid Bouwe Olij. Het bedrag komt boven op de bedragen die al waren gereserveerd in het Actieplan Woningbouw. Het college is bovendien

gevraagd om in de voorjaarsnota nog eens 3,5 miljoen euro te bestemmen voor voortzetting van dit beleid.

De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties vindt de gemeentelijke bijdrage een stap in de goede richting. In de praktijk zijn corporaties al bezig koopwoningen om te zetten, maar hierdoor nemen de onrendabele investeringen en de risico's toe. De voorziene opbrengsten uit de verkoop blijven immers uit. Bovendien zijn de huurprijzen van de omgezette koopwoningen in de regel niet kostendekkend. Corporaties willen dit verlies voor hun rekening nemen. Dit beleid wordt nu door de gemeente ondersteund door passende, lagere grondprijzen te rekenen. [BP]

Grondprijsaanpassing voor MGE-woningen

Er komt meer financiële ruimte voor de bouw van woningen in Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE). Dat heeft een meerderheid van de gemeenteraad op initiatief van PvdA-raadslid Bouwe Olij onlangs besloten via een amendement op het grondprijzbeleid. In eerste instantie gaat het om vijfhonderd nieuwe MGE-woningen met een maximale vrij-op-naam-prijs van 200 duizend euro. Voor deze huizen gaat dezelfde grondprijs gelden als voor sociale huurwoningen, waardoor de huizen 40 duizend euro goedkoper kunnen worden aangeboden. Kopers zijn wel verplicht bij vertrek de woning terug te verkopen aan de corporatie, die meedeelt in de waardevermindering of daling. Door deze constructie blijft de woning langere tijd behouden voor het goedkope segment. Olij had al eerder om lagere grondprijzen voor MGE-woningen gevraagd bij de behandeling van het grondprijzbeleid 2003. Hoewel zijn motie destijds werd aangenomen, liet het college van B&W weten dat het uitvoering ervan niet zag zitten. Angst voor daling van de grondopbrengsten was de belangrijkste reden. Ook zag het meer heil in het versimpelen van woningen om op die manier de stichtingskosten omlaag te brengen en lagere inkomensgroepen te bedienen. Door de stap van de gemeenteraad moet het college het grondprijzbeleid toch aanpassen en een regeling gaan uitwerken voor MGE-projecten in de stad. [JB]



Eigenaar De Key heeft 'Het Kasteeltje' aan de Weesperzijde 33 gerenoveerd. Tussen 1883 en 1885 is het pand gebouwd in de stijl van de neo-renaissance met sterk Duitse inslag, naar een ontwerp van de Duitse architecten J.K. Henkenhaf en F. Ebert. Zij ontwierpen ook het Kurhaus in Scheveningen. Weesperzijde 33 en het ernaast gelegen pand hebben de status van beschermd monument. [FVDM]

Rondetafeldebat over de (on)mogelijkheden van participatie bij stedelijke vernieuwing

Wil de kalkoen meepraten over

Participatie gaat van AU. Zeker in Amsterdam eindigen participatieprocessen snel in een loopgravenoorlog. Ook in de westelijke tuinsteden dreigt het die kant op te gaan. Het IPP constateerde onlangs dat een groot deel van het ongenoegen voortkomt uit onduidelijkheid: in welke mate mogen burgers in welke fase inspreken, meedenken, -praten en -beslissen? Jacques Thielen, directeur Far West, wil op complexniveau modellen van 'coproductie' een kans geven. Hij gaat in debat met Jacqueline Kuhn van het Amsterdams Steunpunt Wonen, VVD-raadslid John Goring, tevens oud-stadsdeelwethouder in Slotervaart/Overtoomse Veld, en Klaas Mulder, projectleider Communicatie en Participatie bij Laagland'advies.

Johan van der Tol en Fred van der Molen

Voor het debat was ook een vertegenwoordiger van een bewonersorganisatie uitgenodigd. Hij liet door een misverstand verstek gaan.

“Je moet broedplaatsen aanwijzen om ervan te leren. En misschien leer je dat je het nooit meer zo wilt doen.” Aan het woord is directeur Jacques Thielen van corporatie Far West en daarmee verantwoordelijk is voor een groot deel van de vernieuwing in de Westelijke Tuinsteden. Met ‘broedplaatsen’ bedoelt hij niet de gesubsidieerde kunstenaarskweekplaatsen, maar plekken in Nieuw-West waar kan worden geëxperimenteerd met nieuwe modellen voor bewonersparticipatie bij de stedelijke vernieuwing. Thielen heeft zich door bewonersorganisaties ‘laten verleiden’ om in een participatiemodel te stappen dat ‘coproductie’ heet. Coproductie komt er op neer dat bewoners vanaf een vroeg stadium als ‘samenwerkingspartners’ wor-

den betrokken bij een sloop/nieuwbouwproject. “Het zou mooi zijn als het lukt, maar je kunt niet een gebied met 140 duizend mensen op deze manier herstructureren. Op complex- en woningniveau geef ik coproductie de meeste kans. Ook in sommige buurten met niet meer dan 250 woningen zou het kunnen, maar bij een grotere omvang is het niet meer te overzien. Voorwaarde is dat je in het begin goed de randvoorwaarden vastlegt waarbinnen je wilt coproduceren. Dan moet je ook weten dat het misschien niet mogelijk is voor alle partijen een optimaal resultaat te bereiken, maar wel een aanvaardbaar resultaat. Soms zijn de doelstellingen van de partijen zo verschillend dat je er nooit uitkomt. Als een bewonersorganisatie het aantal sociale huurwoningen op dit niveau wil houden, dan heeft die een probleem met degene aan de andere kant van de tafel, die juist meer differentiatie wil aanbrengen en die moet verevenen om het allemaal financieel mogelijk te maken.”

GORING: “Als experiment lijkt me die ‘coproductie’ interessant, maar ik heb er geen al te hoge verwachtingen van. Het lijkt een beetje op het open-planproces: van ‘scratch’ gaan we gezellig om de tafel, dan komen we er vanzelf wel uit. Ik geloof daar dus niks van. Zeker bij herstructureringsprojecten gaat het om heel pijnlijke zaken. Je moet van bewoners niet verlangen dat ze na veel gepraat instemmen met de sloop van hun huis. Ik ben er eerder voorstander van dat het politiek bestuur durft te zeggen: dit willen we met dit gebied, we hebben er goede redenen voor. En ik zie niet in waarom de klassieke inspraakprocedures niet zouden voldoen.”

THIELEN: “Er moeten heldere doelen zijn. En die zijn er ook. In 2001

heeft de gemeenteraad besluiten genomen over aantallen te slopen woningen, nieuwbouw en differentiatie van het aanbod. Maar nu komen we een fase verder. Wat ga je nou specifiek met dit blok, met deze straten doen, binnen wat het bestuur heeft afgebakend? Dan wordt het ingewikkeld. Want naast politiek en bestuur zijn er verhuurders en huurders, met bepaalde rechten en plichten naar elkaar toe. Dan kun je zeggen dat je een kalkoen nooit moet vragen wat hij met kerst wil eten. Maar je kunt de bewoners ook vragen mee te denken. Er zijn best mensen zo betrokken dat ze willen meedenken. Coproductie kan dan een aanmoediging voor die mensen zijn.”

KUHN: “Ik zou ook alleen op complexniveau voor coproductie kiezen. Ik heb ervaring met een open-planproces waar veel geld in is gestoken, en waar niets van terecht is gekomen. Ondanks heldere afspraken gaat het altijd weer schuiven, daargelaten bij wie het gaat schuiven.”

Vals spel

GORING: “Bij het Delflandplein is het open-planproces toegepast. Er is in het begin meer geïnvesteerd in het betrekken van bewoners, met de gedachte dat er later minder weerstand en tijdsverlies zou zijn. Nou, ze zijn nog steeds aan het bakkeleien. En in de tussentijd zie ik buurten verder in verval raken. Overigens was de noodzaak voor herstructurering op het Delflandplein zelf niet zo sterk als die in Overtoomse Veld Noord en Zuid.

KUHN: “Ik denk dat je het open-planproces tekort doet als je Delflandplein als voorbeeld neemt. Voorwaarden zijn dat je van tevoren heldere afspraken maakt, dat iedereen goed geïnformeerd is en dat je extra ondersteuning geeft aan mensen die dat nodig hebben.

John Goring, VVD raadslid:

“Mensen zijn niet zo zelfopofferend dat ze instemmen met sloop van hun huis”



het kerstmenu?

Aan die voorwaarden is niet voldaan. Je kon het van tevoren bijna uittekenen hoe het zou gaan, omdat niemand het initiatief nam om het anders aan te pakken. Om eens zorgvuldig te onderzoeken wie er zit. Je moet niet alleen bij het wijkcentrum vragen wat de bewoner wil..."

THIELEN: "Nou, we bezoeken alle bewoners van het deelproject Noordstrook..."

MULDER: "De eerste fase van het open-planproces is een onderzoeksfase en dat onderzoek wordt vaak te slap gedaan. Bewoners krijgen onderzoeksozette niet te zien of kunnen niet meedenken over de vraagstelling, waardoor je

trekken niet omdat ze er rekening mee houden dat de sloop niet doorgaat. Dan wek je valse verwachtingen."

Politieke lading

MULDER: "Het valt me op dat de Amsterdamse discussie zo gauw een loopgravenoorlog is. Misschien komt dat doordat veel professionals een kraakverleden hebben. In de Bredase wijk Heuvel vinden betrokken partijen ook dat ze elkaars gevangene zijn. Maar daar hebben de bewoners de sleutel. Die roepen corporatie en gemeente tot de orde als ze met elkaar overhoop liggen. Daar maken ze tempo doordat bewoners op het hoogste



zware politieke lading. Dan gaat het niet meer alleen om het afwegen van alle plussen en minnen van het plan."

MULDER: "Ja, het ASW is toch een filiaal van GroenLinks. Vaak ontbreekt het in die hoek aan politieke realiteitszin. Die aanhangers van het coproductiemodel denken dat bewoners een gelijkwaardige positie kunnen innemen tegenover corporaties, die de woningen en de grond bezitten. En dan vinden ze ook nog, dat de raad de resultaten van zo'n open planproces ongezien moet overnemen. Wat voor politiek benul heb je dan?"

Toch moet je op zoek blijven naar die verstandige bewoners. Je kunt bijvoorbeeld in een vroeg stadium

Jacqueline Kuhn, ASW: "Ze zijn er wel, die verstandige en reële bewoners, maar velen zijn jaren geleden afgehaakt."

ideeën voorleggen aan groepen bewoners en betrokkenen die niet zozeer rond het wonen zijn georganiseerd. Dan denk ik aan Marokkaanse jongeren, schoolraden, kerken, speeltuin- en winkeliersverenigingen, vrouwenorganisaties, noem maar op. Met zo'n soort stadslab kun je weer beter onderzoek doen. Bovendien gaat het dan ook om andere dingen dan alleen de eigen woning. Dan krijg je niet van die niet-in-mijn-achtertuinreacties. Dan komen mensen zelf heel snel tot de slotsom dat een bakker geen overlevingskansen heeft als er in een wijk alleen woningen van 280 euro huur staan."

GORING: "Denk je? Ik geloof niet dat mensen zo zelfopofferend zijn dat ze instemmen met sloop van hun huis als ze voor hun nieuwe huis 100 euro meer huur moeten betalen. Dat is ook heel begrijpelijk."

MULDER: "De meeste weerstand komt vaak van scheefwoningers. Die weten dat ze flink duurder af zijn

op voorhand vaak minder draagvlak voor de uitkomsten krijgt."

THIELEN: "We hebben bij het Delflandplein samen met het stadsdeel heel goede, intensieve gesprekken gehad met de bewonersorganisaties. Ook op de drukbezochte informatieavonden was geen vijandige sfeer. Maar opeens gingen ze een enquête houden over een alternatief plan. Dat noemen ze nu zelfs een referendum. Die organisaties zeiden dat die niet gericht was tegen Far West en haar plannen, maar om de politiek te bestoken. Die moet er in januari iets over gaan zeggen. Maar wij wisten niets van die enquête. Zeg dan na afloop van je overleg openlijk dat je het niks vindt en je eigen weg gaat."

MULDER: "Ik zou me er niet zo druk over maken. De bewoners spelen het niet eerlijk, nou en?"

THIELEN: "Nou, ze roepen: stem tegen, want als je tegenstemt, gaat het niet door. Dat vind ik gewoon onverantwoord. Er zijn mensen die al een andere woning aangeboden hebben gekregen, maar die ver-

niveau meebeslissen."

THIELEN: "Die bewoners komen wij niet tegen."

KUHN: "Ze zijn er wel, die verstandige en reële bewoners, maar velen zijn jaren geleden afgehaakt."

GORING: "Het zijn inderdaad vooral mensen met een activistisch verleden die zich meester maken van die inspraakprocessen. Daar is op zich niets tegen, want we willen tenslotte dat mensen betrokken raken. Maar hun inbreng heeft een



Klaas Mulder, Laagland'advies: "Ik zou het niet louter voor het draagvlak doen. Dan doe je aan zuurstokparticipatie"

als ze moeten verhuizen. Mensen die weinig geld hebben, komen weer in een goedkope of betaalbare woning terug. En ze krijgen huursubsidie. Velen van hen willen uiteindelijk wel wat anders. Hoeveel ouderen zijn er in Amsterdam niet die twee of drie hoog wonen, en die zich iedere dag de trap op slepen? Als je het goed uitlegt, is de steun groter dan je denkt. In de Bijlmer is een heel grote enquête uitgezet en daaruit blijkt dat het draagvlak voor die stedelijke vernieuwing heel groot is.”

KUHN: “Maar soms leveren enquêtes juist een verkeerd beeld op. Dan wordt die bijvoorbeeld gehouden onder hoofdbewoners, vaak de mannen. Die blijken voor behoud, renovatie en een lekker lage huur te zijn. Vraag je hetzelfde aan de vrouwen, dan blijkt er iets heel anders uit te komen. Die willen de boel zo snel mogelijk gesloopt zien, omdat hun kinderen zo weinig toekomstperspectief hebben in de buurt. Je kunt goede resultaten boeken met bewoners, als je echt met ze aan de slag gaat. Als je ze serieus neemt en iets doet met hun suggesties. Het ASW en het Wijkorgaan Osdorp hebben goede ervaringen met een ontwerpteam van migranten. Die werden huis aan huis geronseld door onze allochtoone collega’s.”

GORING: “Maar levert dat nou echt andere informatie op, zo’n migrantenplatform? Willen allochtonen iets totaal anders?”

KUHN: “Inhoudelijk zijn er slechts nuanceverschillen. Wat wezenlijk anders is, is de manier waarop mensen betrokken worden. Veel migranten hebben het gevoel dat het er niet toe doet wat ze zeggen. Die moet je anders benaderen, meer vertrouwen kweken.”

MULDER: “Vaak is het goed om dit in kleinere groepjes te doen. Poli-



तिक verantwoordelijken willen doorgaans een zo breed mogelijk traject. Maar als je mensen in het winkelcentrum gaat interviewen, dan krijg je alleen maar antwoorden als: ik wil wel of geen Blokker. Dat levert geen inspiratie op, daar kan een ontwerper niets mee.”

Techniek

THIELEN: “Maar hoeveel mensen willen er nou daadwerkelijk partici-

iets anders uit dan dat gewee- klaag.”

KUHN: “Amsterdam kent ook zo’n virtuele gemeenschap rond een renovatieproject in de Wenslauerstraat in Oud-West. Maar in zo iets moet worden geïnvesteerd, en dat gebeurt vaak niet. Terwijl het niet duurder is dan die traditionele inspraakavonden.”

THIELEN: “Als er een club is die ons kan begeleiden, die vertelt wat de mogelijkheden en de technieken

‘Je moet op zoek blijven naar die verstandige bewoner’

peren? In hoeverre leent de calculerende, individualistisch ingestelde burger, die ook in die tuinsteden woont, zich voor dit soort processen? Wacht hij niet af om uiteindelijk misschien met zijn voeten te stemmen, en te verhuizen? Want dat is wat de afgelopen twee decennia het meest is gebeurd. Ook in deze barre tijden waarin je komt met sloopplannen, zijn er nauwelijks mensen te vinden voor het huurdersplatform van Far West en de huurderscommissies van de complexen.”

KUHN: “Maar zo moet het ook niet meer.”

THIELEN: “Nee, we zullen onze techniek moeten veranderen. Die inspraakavonden trekken bepaalde bevolkingsgroepen aan, anderen komen er absoluut niet. Elders zijn er virtuele gemeenschappen die met elkaar communiceren over dat soort dingen. En dan komt er

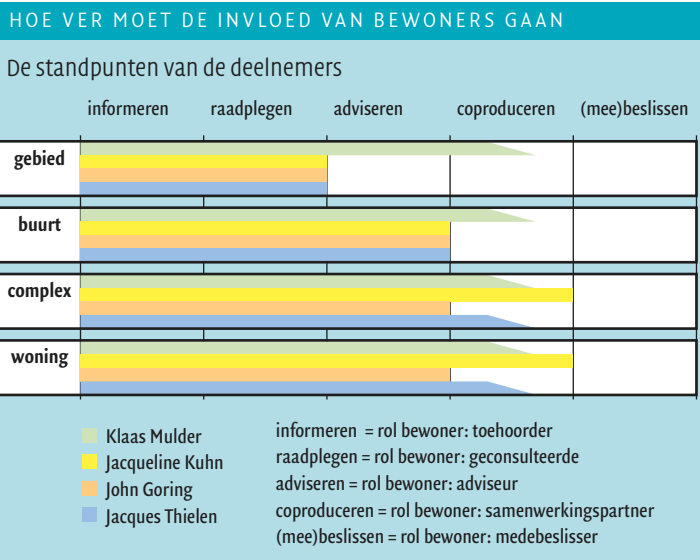
zijn, en wat ze kosten, dan wil ik proberen ook dat optimaal in te bedden. Het gaat ons ook om draagvlak bij bewoners. Als die er geen boodschap aan hebben wat de politiek en de corporatie willen, dan groeit de weerstand en vertra-

Jacques Thielen, directeur Far West: “Er is nu een eenzijdig beeld: het slechte nieuws komt van ons. Wij worden zakkenvullers genoemd.”

gen processen. Tot nog toe hebben Far West en collega’s in de Westelijke Tuinsteden het model bulldozer gehanteerd. De opgave is heilig. Dat hebben we nu behoorlijk vormgegeven, maar misschien doen we ons, de bewoners en de omgeving wel tekort. Want er is nu een eenzijdig beeld: het slechte nieuws komt van ons; we worden zakkenvullers genoemd. Misschien kun je begrip creëren aan de andere kant, voor hoe ingewikkeld de processen zijn en in welke spagaten we terechtkomen.”

MULDER: “Ik zou het niet louter voor het draagvlak doen. Dan doe je aan zuurstokparticipatie, waarmee je mensen alleen maar zoet houdt. Het moet ook om de kwaliteit van de plannen gaan en om het gevoel dat mensen daar aan bijdragen. Voor slechte plannen krijg je geen draagvlak.”

KUHN: “Het is gewoon een kwestie van goed burgerschap dat je de bewoners goed informeert en erbij betrekt.” ■



Bewonersparticipatie of loopgravenoorlog?

Het nieuwe Jeruzalem

Op 15 februari 2000 ploft bij de bewoners van Jeruzalem in de Watersgraafmeer een brief van corporaties op de mat. Na enige inleidende alinea's valt te lezen dat "de corporaties kiezen voor gebiedsgerichte aanpak gericht op sloop en herbouw van de wijk". De beslissing lijkt genomen. Onrust bij bewoners. Een kleine vier jaar en de nodige verzoeningspogingen later is het wantrouwen nog niet helemaal weggeëbd. Ondertussen is de uitkomst van de beoogde herstructurering allerm minst zeker. Het drama van de bewonersparticipatie.

Bas Donker van Heel

“Die eerste brief had anders moeten”, vindt inmiddels Marieke Top, gebiedsontwikkelaar voor De Dageraad (rayon Oost). “Zo hadden we het proces van bewonersparticipatie niet in moeten gaan.” De drie betrokken corporaties - naast De Dageraad ook Patrimonium en Woonstichting De Key - hadden nog wel zo het beste met de wijk voor. In hun waarneming voldoen de bestaande woningen niet aan hedendaagse kwaliteitsnormen en is de doelgroep te beperkt. Met sloop en nieuwbouw kan tegemoet gekomen worden aan eigentijds

eisen. Bovendien is nieuwbouw en verdichting financieel aantrekkelijker en heeft de stad dringend extra woningen nodig. Tenslotte leent deze buurt rond het Dreeshuis en Tabitha, waar veel ouderen wonen, zich bij uitstek voor het realiseren van WIBO-woningen en een woonservicezone.

De eerder vermelde brief vervolgt: “Het opstellen van de plannen zal in nauw overleg gebeuren tussen de corporaties, het stadsdeel en natuurlijk de bewoners. Wij heb-

poraties een brief van twee bewoonsters. Zij wijzen er in niet mis te verstane bewoordingen op dat Jeruzalem nú al een aantrekkelijke, groene wijk is. Er bestaan wachtlijsten voor. Blijkbaar is er een doelgroep voor deze woningen. Waarom zou die doelgroep moeten verschuiven naar bewoners van elders? Daar komt bij dat de noodzaak van sloop niet is aangetoond. Jaarlijkse huurverhogingen wijzen er volgens de schrijfters op dat de technische staat niet

‘Je mag wel meepraten, maar niet meebeslissen’

ben er het volste vertrouwen in dat deze plannen zullen leiden tot een ‘Nieuw Jeruzalem’, waar bewoners weer vele tientallen jaren met plezier zullen wonen. (...) Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met medewerkers van het rayonteam.”

Precies een maand later ontvangen de directies van de betrokken cor-

de reden kan zijn. Het verzet in het idyllische tuindorp is kortom geboren.

Maar er is niet alleen afkeuring. Niet alle bewoners wijzen sloop op voorhand af, en zelfs voor verdichting in de groene en ruim opgezette wijk zijn voorstanders. “We moeten niet alleen aan onszelf denken, er zijn zoveel mensen die Amsterdam in willen”, zegt bijvoorbeeld Sander Alkema (ex-verkoper, nu Vutter), voorzitter van de bewonerscommissie van Patrimonium. “Toen mijn ouders in de jaren dertig trouwden gingen ze noodgedwongen wonen in een huis zonder toilet. Toen kwam de Boldooskar nog langs om de potten op te halen. We kunnen niet zonder vooruitgang. Dit is de gelegenheid om te zorgen voor goede huizen met warmte- en geluidsisolatie, met cv en een echte doucheruimte. We kunnen hier een prima wijk neerzetten waar we over dertig jaar nog trots op zijn.”

Alkema wijst erop dat de huizen niet van de huurders zijn en dat eigenaars recht en reden hebben om hun bezit op een financieel gezonde manier te beheren. Als dat sloop betekent, omdat het opknappen van de bestaande

De typerende wit betonnen huizen van Jeruzalem, onderdeel van de wijk Frankendaal in de Watergraafmeer. De gemeente besloot eind jaren '40 vanwege de grote woningnood de aldaar geplande eengezinswoningen in eerste instantie gesplitst uit te voeren in een boven- en benedenwoning. Ruim vijftig jaar later is nog maar een zeer klein deel van de 792 duplex-woningen samengevoegd.



duplexwoningen te duur is, dan is daar bij hem begrip voor. En Alkema staat niet alleen.

Daartegenover staan bewoners die zich hebben verenigd in 'Behoud Jeruzalem'. Zij wijzen op de bijzondere, zoniet monumentale status van het tuindorp met haar hoven met L-vormige bebouwing, de rust en het groen, de sociale cohesie - en daardoor het ontbreken van de noodzaak voor sociale vernieuwing. Waarom huizen slopen als bewoners het liever bij een renovatie houden? Daar komt natuurlijk de vrees voor veel hogere huren bij.

Om kort te gaan: de protesten leidden tot heftige debatten, ook in de stadsdeelraad. Het resultaat is dat het stadsdeelbestuur de sloopvoornemens afwijst. De corporaties zijn terug bij af.

Herstart

Om de gespannen verhouding te verzachten en het gesprek op gang te brengen investeren de corporaties vervolgens in professionele bemiddeling. Die vindt plaats door Renée Schoonbeek van Bureau DE LIJN, gespecialiseerd in project- en procesmanagement op het gebied van volkshuisvesting. Het is oktober 2000. Schoonbeek gaat praten met de drie corporaties, het stadsdeel, de bewonerscommissies en actiegroep 'Jeruzalem Blijft', onderdeel van 'Behoud Jeruzalem'. Ze zoekt naar een basis voor een gezamenlijke afweging. Maar eerst zijn wederzijds nog wat vooroordelen weg te nemen. De zogenaamde 'sloopbrief' komt regelmatig ter sprake. In januari 2001 volgt dan toch de eerste grote bijeenkomst, waar alle betrokkenen informatie krijgen over de gang van zaken. Het resultaat is een brief aan de stadsdeelraad met als strekking: 'Sloop is geen doel, maar een middel'. Nog eens vier vergade-



Nienke de Boer en John van der Woning van de actiegroep 'Jeruzalem blijft'. Zij willen geen sloop maar renovatie.

ringen later begint het eigenlijke nadenken over de toekomst. Maar niet zonder afspraken over het proces. Diezelfde zomer ligt er een plan van aanpak, bestaande uit drie onderdelen:

- informatie delen
- een doorkijk naar 2011 schrijven: hoe ziet Jeruzalem eruit als we niets doen?
- uitgangspunten vastleggen in een Toekomstvisie.

Ondertussen is een overlegcircuit met een indrukwekkend organogram opgetuigd. Het krijgt de

2002 ligt er daadwerkelijk een Toekomstvisie. Met – hoe kan het anders? - kanttekeningen van verschillende partijen. In de visie staan opmerkingen over financiering en technische haalbaarheid, maar ook over de geschiedenis van de buurt en contacten tussen bewoners. Schoonbeek: "Sturen op inhoud was niet mijn taak, goed luisteren wel. Maar het ging natuurlijk niet zonder heftige emoties."

Nadat de stadsdeelraad, het is inmiddels oktober 2002, de Toe-

Ook een huurder ervaart 'zijn' huis als de basis van zijn leven

naam Breed Maatschappelijk Overleg (BMO) mee. Het lijkt te helpen. Niets doen kan niet. En in maart

komstvisie heeft vastgesteld is de volgende stap het schrijven van een masterplan. Daarin horen ook de

openbare ruimte, voorzieningen, parkeerruimte en de rol van de verzorgingshuizen aan de orde te komen.

Masterplan

Met het vaststellen van deze toekomstvisie zijn de problemen nog niet opgelost. Degenen die sloop willen tegengaan weten namelijk niet of ze blij of teleurgesteld moeten zijn met de vaststelling dat minimaal de helft van de kleine maar populaire duplexwoningen blijft staan. In de te plegen nieuwbouw zal vooral plaats zijn voor ouderen en gezinnen. Maar er staat wat tegenover: een terugkeergarantie, in de wijk. Een unicum voor Amsterdam. Het bouwproces moet zo worden georganiseerd dat bewoners in één keer naar een nieuwe woning doorschuiven. Winst is ook het behoud van het tuindorpkarakter van de wijk. Een goed sociaal plan vormt het sluitstuk.

Drie stedenbouwkundige bureaus worden vervolgens uitgenodigd een masterplan voor de buurt te maken. Uiteindelijk wint een versie met het geringste aantal te slo-

HOE GAAT HET ELDERS?

Bewonersparticipatie blijft lastig voor corporaties die hun streefcijfers voor woningdifferentiatie willen waarmaken. "Je maakt op stedelijk niveau afspraken", zegt bijvoorbeeld Anne Wilbers, rayonmanager van De Dageraad, "maar op complexniveau hebben bewoners daar geen boodschap aan. Dat begrijp ik best, maar zo realiseer je je stedelijke doelstelling niet." Maar hoe gaat het in de praktijk? Enkele voorbeelden: In de Balistraat (Indische Buurt) worden bewoners plotseling geconfronteerd met een stadsvernieuwingsstatus. Door samenvoelingen worden mensen uitgeplaatst. Er wordt een peildatum genoemd, maar de bewoners hebben dan nog geen enkel plan gezien. – Inmiddels zijn er wel drie bewonersbijeenkomsten geweest. De definitieve plannen blijken toch mede afhankelijk van de terugkeerwensen van huidige bewoners.

In de Busken Huetsraat (Bos en Lommer) mogen bewoners zich organiseren in een klankbordgroep. Maar van inspraak in de nieuwbouwplannen of het sociaal plan is geen sprake. Dat terwijl veel bewoners in de buurt willen terugkeren. In de Lootsbuurt (Oud West) koos de betreffende corporatie (De Dageraad) voor het compromis. Na lastige discussies, tot in de deelraad aan toe. Gedwongen verhuizingen door samenvoegen zijn na overleg van de baan. Veel meer woningen worden alleen van buiten opgeknapt in plaats van samengevoegd. Portefeuillehouder Hans Weevers: "Ik ben voor differentiatie. Voor de Lootsbuurt heb ik een raamovereenkomst met De Dageraad getekend. Hierin stond wel dat de plannen in de raad aan de orde zouden komen. Toen bleek dat er veel bezwaren bestonden bij bewoners is naar hen geluisterd. De plannen zijn aangepast."

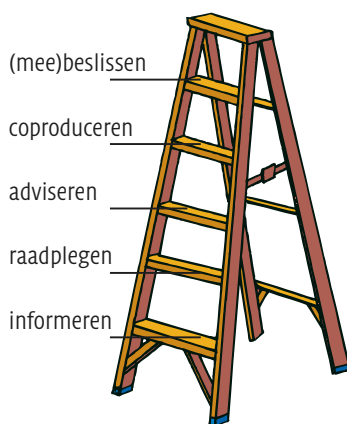
LESSEN VAN JERUZALEM

Juli 2001 verscheen de 'Amsterdamse leidraad voor participatie bij wijkvernieuwing'. Daarin staat een leerzame passage over niveau, bereik en vormen van participatie. Duidelijkheid over de participatie-intenties van de initiatiefnemer is conditio sine qua non. Wat ligt vast, waar ligt onderhandelingsruimte, op welk niveau kan er worden meebeslist. Met de eerste brief (februari 2000) worden de bewoners 'geïnformeerd'. De latere instelling van 'Breed Maatschappelijk Overleg' duidt op grotere inbreng van de bewoners. Maar welke? Worden ze 'geraadpleegd' (waarbij de betrokkenen gesprekspartner zijn) of heeft hun inbreng de status van 'advies': de ingebrachte ideeën van participanten spelen een volwaardige rol bij de beleidsontwikkeling. Actiegroep 'Jeruzalem blijft' ging duidelijk, maar ten onrechte, uit van trede 4 of zelfs de hoogste, trede 5; resp. 'coproduceren' en '(mee)beslissen'. Dergelijke miscommunicatie is symptomatisch voor veel participatietrajecten.

In dit verband zijn ook de informatiestromen van belang. Als belangrijke gegevens niet, laat of onvolledig beschikbaar komen voor alle betrokkenen is achterdocht het onvermijdelijke resultaat.

Tenslotte, ook de psychologie van het proces verdient aandacht. Zakelijke of juridische argumenten verliezen het maar al te vaak van emoties. Wie herstructurering wil presenteren als kans, en niet als bedreiging, moet goed inzetten en blijk geven van invoelingsvermogen. Een huurder ervaart 'zijn' huis als de basis van zijn leven.

Bert Meintser (ASW): "Bewoners hebben op complexniveau niets om zich op te beroepen als ze vinden dat corporaties te weinig ruimte bieden voor overleg. De leidraad is een soort kookboek, geen contract."



De participatieladder
Bron: Amsterdamse Leidraad voor Participatie bij wijkvernieuwing

pen panden het. Een onafhankelijke commissie sluit zich aan bij het bewonersoordeel. Daar komt nog het advies van het BMO bij. Stedenbouwkundig bureau Quadrat wordt geselecteerd om de vernieuwing budgettair neutraal uit te tekenen. Overigens horen de bewoners lange tijd niets meer van de corporaties. De laatste nieuwsbrief van de stuurgroep verschijnt in de zomer van 2003.

Ondertussen vindt een bouwkundig onderzoek plaats naar de haalbaarheid van renovatie van de duplexwoningen. Conclusie: een kleine opknopbeurt volstaat niet voor de komende 25 jaar. Opknappen van een kleine duplexwoning kost 60.000 euro. En: samenvoeging of ombouwen tot WIBO-woning is goed mogelijk.

Terwijl het masterplan in december 2003 in rudimentaire vorm nog maar net is gepresenteerd schrijven de bewonerscommissies van De Dageraad en Patrimonium: 'Niemand kan in zijn huidige woning blijven. Er komt ofwel een ingrijpende renovatie of het huis wordt gesloopt. De woningen van De Dageraad en Patrimonium worden vervangen door nieuwbouw. Van de duplexwoningen die blij-

ven worden er veel samengevoegd. In het plan komen veel seniorenwoningen en ruim 100 WIBO-woningen. Alle huren zullen hoger uitvallen. Het Willem Dreeshuis gaat plat en wordt omgevormd tot zorgcentrum, dat zorg aan huis levert.'

Alkema denkt mee met de corporaties: "De kans dat het huidige

plan van Quadrat financieel rond is te krijgen, is klein. Wij zijn er als bewonerscommissie nog niet uit. Maar dat er niets moet gebeuren, sluiten wij uit."

Het 'definitieve' conceptmasterplan wordt begin 2004 gepresenteerd. Daarna hebben de betrokkenen drie weken de tijd om een gekwalificeerd advies te verwoorden. Dat advies moet beargumentteerd worden overgenomen of verworpen door de stuurgroep, waarin corporaties, het stadsdeel en twee verzorgingstehuizen zitting hebben. Daarna zal de stadsdeelraad zich erover uitspreken. Vanwege 'schuivende planning' staat

dat pas eind voorjaar 2004 te gebeuren.

Schijndemocratie

Zout in de wonden van de leden van actiegroep 'Jeruzalem blijft'. John van der Woning, in het dagelijks leven directeur van een basisschool, maakt niet de gezelligste decembermaand mee. "Je mag als

"De trein rijdt, spring er nou maar op"

bewoner meepraten in een zogenaamd Breed Maatschappelijk Overleg, maar de plannen van corporaties zijn voorgekookt. In deze constructie lopen wij voortdurend tegen een informatieachterstand aan. De gekwalificeerde adviezen, die wij zorgvuldig uitwerken, worden door de stuurgroep matig van commentaar voorzien. Op de punten die er voor ons toe doen worden de adviezen afgewezen. Die Toekomstvisie zit vol open einden. Eigenlijk is dat BMO een legitimatie voor het doorvoeren van gevorderde sloopplannen. Ze hebben zich inderdaad aan die 50% sloop gehouden, met één of twee



huizen verschil... De besluitvorming over de toekomstplannen voor de wijk is een schijndemocratisch proces, je mag wel meepraten, maar niet meebeslissen." En Nienke de Boer, tevens lid van de kritische bewonerscommissie van De Key: "Waarom geen gezond verstand-renovatie? Je hoeft toch niet de hele boel te strippen? Wij wachten, en dat gebeurt al jaren, nog steeds op precieze cijfers. Het masterplan bevat alleen conclusies, maar geen cijfermatige onderbouwing. Soms krijg je het gevoel dat je om de tuin wordt geleid. De Dageraad en Patrimonium beweren bijvoorbeeld dat ze niet weten welke woningen al een renovatiebeurt hebben gehad. Maar als ik door de buurt wandel kan ik aan de schoorstenen zien waar een cv is ingebouwd. Je bent steeds op je qui-vive, bang dat je in de val wordt gelokt. En dan de toon van corporatiemedewerkers: 'Als je groen wilt ga je maar buiten wonen!' krijg je te horen. En die Renée Schoonbeek zei tegen ons: 'De trein rijdt, spring er nou op!'. Ik antwoordde: 'Kom ons maar halen...'"

Voor 'die' Schoonbeek zit haar taak er met het presenteren van het masterplan waarschijnlijk op. Bert Meintser, bewonersadviseur van het Amsterdams Steunpunt Wonen, staat al drie jaar de kritische bewoners terzijde: "Het is een grote stap voor de bewoners om een gezamenlijke visie te onderschrijven waarin men akkoord gaat met sloop. Daar staat een grote concessie van de corporaties tegenover: een harde terugkeergarantie, maar wel in een andere woning. De vraag blijft natuurlijk welk deel je waar gaat slopen. Het maken van dat masterplan is een black box. Het gaat helemaal buiten de bewoners om."

Ook voor hem lijkt het werk nog niet gedaan. ■

als ik heb voor het zegger had

Liever de lucht in!

Wilt u reageren op deze mening?
Ga naar ons discussieforum op
www.nul20.nl

Vincent Kompier

Kompier is onderzoeker/adviseur bij het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam. Hij is mede-auteur van 'Wonen in de wolken', handboek woontorens in Amsterdam', een publicatie van de gemeentelijke diensten OGA en DRO.

... dan zouden alle grote, spraakmakende gebouwen in Amsterdam die nu plat staan, rechttop worden gezet. Gebouw Metropool in de Weesperstraat? Hup: op zijn kant en de lucht in! De voormalige ABN AMRO in de Vijzelstraat? Een kwart kantelen en je hebt een pracht van een Bazelplaza! Ook het Paleis op de Dam zou ik niet sparen: gewoon rechttop zetten. Als het Maupoleum niet horizontaal maar verticaal was gebouwd, was het nooit gesloopt en had Amsterdam een sixties-icoon van jewelste, net als Londen Centrepunt heeft, aan de rand van Soho. Maar Amsterdam heeft de potenties van spraakmakende hoge woongebouwen nog niet ontdekt. Want wat stoppen we in deze nieuwe skyline? Woningen en voorzieningen! Naast ruimte en uitzicht zijn er nog veel meer redenen om het hoge wonen in deze stad een kans te geven. Het bouwen van woontorens biedt de mogelijkheid een grotere verscheidenheid in woonmilieus in Amsterdam aan te bieden. De toegenomen individualisering leidt namelijk tot een veel gedifferentieerder vraag naar wonen en woonvormen. Gek genoeg wordt de pluriformiteit van de bevolking van deze stad vaak bezongen, maar sluit de woningproductie daar totaal niet bij aan: het is allemaal méér van

hetzelfde, allemaal middenmoot, zodat er ook weinig te kiezen valt. Hoge torens kunnen aan veel groepen ruimte bieden; niet alleen die eeuwige gefortuneerde senioren die in alle publicaties over hoog wonen tevoorschijn worden getoverd, maar ook gezinnen, parttime-woners, studenten en eerste-baners. Het bouwen van torens kan tevens belangrijke beleidsdoelen van de ruimtelijke ordening verenigen: er wordt gelegenheid geschapen voor zeer grote woningen die de strijd kunnen aangaan met het vrijstaande, ruimtevreterende huis; een woontoren als ideale combinatie van in- en extensief grondgebruik. Daarmee hoeft de woonwens van de vierkante meters vretende Amsterdammer niet geëxporteerd te worden naar de regio. Tegelijkertijd kan ook veel groen gespaard worden in de stad, want we moeten niet alleen voorkomen dat we woonwensen exporteren maar ook de groenbehoefte van de Amsterdammers binnen de stad tot zijn recht laten komen.

We kunnen leren van de fouten die tot nu toe worden gemaakt bij het bouwen van torens in Amsterdam. De torens van de afgelopen tien jaar zijn steeds losstaande, een beetje verloren gebouwen geweest, alleen maar op hun plaats gezet zijn om stedenbouwkundige redenen. Solitair, met op straatniveau een onaantrekkelijke uitstraling. Terwijl het beste voorbeeld allang geleden gebouwd is. Wat ooit spraakmakend was aan de wolkenkrabber van Staal in Zuid, is nu lang en hoog ingehaald door de hoogte van nieuwe torens. Het mooie aan Staals wolkenkrabber is de vanzelfsprekende wijze waarop die is opgenomen in de bebouwing op straat. Je ziet de toren niet als je er langsloopt, maar pas als je op een afstand staat. Het naadloos opnemen van torens in de Amsterdamse 'laagbouw' van vijf lagen is tot nu toe een niet te evenaren kunst gebleven voor architecten en stedenbouwkundigen. De onzichtbaarheid van de toren op straat kan wellicht het acceptatievermogen van de Amsterdammer vergroten. Het is net als de relatie van Amsterdammers met hun auto: iedereen heeft er een, maar je mag hem op straat niet zien. Deze nieuwe Amsterdamse skyline kan worden ingezet voor een hoger woongenot. Want rechttop gezette gebouwen én nieuwe torens bieden natuurlijk een schitterend uitzicht, waarbij het eigenlijk niet uitmaakt waar je je in Amsterdam in een toren bevindt. Natuurlijk bieden vele wateroevers fantastische potenties voor het wonen in een toren. Maar ook op andere plekken kan het soms tot verrassende vergezichten leiden. Vanaf de gekste punten in de stad is het lichtpuntje van de Rembrandttoren te zien. Daardoor besef je dat de stad ruimtelijk héél anders in elkaar steekt dan je denkt. Verwarrend maar ook verhelderend. Nog een voordeel van hoogbouw. ■



Op zoek naar buurtcombinatie N63



Tuindorp Buiksloot: buurt zonder eigenaren

Zomaar een buurt, straat, gebouw of buurt – of toch niet? NUL20 speurt in deze serie naar bijzondere plekken in Amsterdam. Neem nu Tuindorp Buiksloot. De enige buurtcombinatie in Amsterdam met 100 procent corporatiebezit. Een buurt zonder eigenaren maar met hele honkvaste bewoners.

Johan van der Tol

Corporaties moeten de komende jaren vele duizenden woningen verkopen om het eigenwoningbezit in Amsterdam meer naar het Nederlandse gemiddelde te tillen. Ook Tuindorp Buiksloot in Amsterdam-Noord zal er aan moeten geloven. Volgens cijfers van de dienst Onderzoek & Statistiek is het de enige buurt van Amsterdam die nog onversneden corporatiebezit is.

Tuindorp Buiksloot telt tegen de tweeduizend inwoners. Het is meer dan gemiddeld een gezins-

ge eeuw gebouwd, de rest in de jaren tachtig en negentig. Het zijn meest eengezinswoningen met een klein vloeroppervlak; negen van de tien huizen zijn kleiner dan 70 vierkante meter.

Eigenaar Ymere (fusiecorporatie van Woningbedrijf Amsterdam en het Almeerse WVA) begint de geplande verkoop straks in een beperkt deel van de buurt: de straatjes ten westen van de Waddenweg, de doorgangsweg die Tuindorp Buiksloot doorsnijdt. Bewoners zullen worden gepolst en leegkomende huizen worden in de etalage gezet. Het is de vraag of hier veel verkocht zal worden, want de Tuindorp-Buikslooters verhuizen maar weinig. De buurt heeft de op een na langste gemiddelde woonduur van Amsterdam, namelijk 14,9 jaar. Alleen de 82 bewoners van Sloterdijk wonen langer op hetzelfde adres (gemiddeld zeventien jaar); voor heel Amsterdam is het gemiddelde acht jaar. Veel zittende bewoners hebben door de lange woonduur een lage huur. De hypotheeklast zou veel hoger uitvallen.

Nel de Beer (61) van de Texelweg is in ieder geval niet van plan om te kopen. "Ik heb een huur van 208 euro; dan ga je niet meer kopen op mijn leeftijd. Voor dat geld hebben we een prachtige woning, waar we zelf een nieuwe keuken, centrale verwarming en een prachtige badkamer in hebben gezet." Ze heeft gehoord dat de prijs 130 duizend euro bedraagt. Dat vindt ze een hoop geld. Er zit weliswaar een tuin van elf meter diep bij, maar de huiskamer is klein.

De burens enkele huizen verderop hebben er eventueel wel oren naar. "Een van mijn zoons wil dat we het voor hem kopen, als geldbelegging. Hij woont zelf in een goed huis in Almere", zegt Magda Gaiser (68). Volgens geruchten moet

haar huis 139 duizend euro kosten, maar krijgen zittende huurders korting. Een ander gerucht, dat het Woningbedrijf alleen de binnenkant van de woningen verkoopt, wordt door de corporatie tegengesproken. De verkoopprijzen zijn nog niet bekendgemaakt, maar het Woningbedrijf verwacht niet dat veel zittende huurders zullen toehappen. "We rekenen ons daarmee niet rijk", aldus een woordvoester.

Ouderen in de buurt zien de verkoop als een goede kans voor nieuwe bewoners, die toch al op een hoge huur zitten. Maar zelf zitten ze er niet op te wachten. Anneke van Dillen (54) uit de Vlielandstraat vindt de verkoop zelfs "belachelijk". Ze is niet overtuigd van het argument dat eigenwoningbezit de betrokkenheid bij de buurt vergroot. "We hebben een buurt waarin we elkaar ontzettend veel helpen. Er hoeft maar wat te zijn, en er staan burens klaar. Heel anders dan in die nieuwbouwflats. Daar werkt iedereen, omdat het zo duur is, maar weten ze niet eens bij wie ze op de trap wonen. Als je hier bijvoorbeeld met kerst of tijdens de EK komt, dan is het allemaal even leuk versierd. Dat wordt allemaal onder mekaar gedaan. Ze moeten leegkomende woningen juist verhuren aan mensen die hier als kind naar school zijn gegaan en hier hebben gespeeld." Verscheidene leeggekomen woningen hebben nu tijdelijke bewoners gekregen, in afwachting van de verkoop.

Ook Willie Horn (61) uit de Walcherenstraat zit niet te springen om rijkere burens. "Het ziet er allemaal netjes uit. De mensen doen veel aan hun tuintjes. Misschien dat er wat knappere auto's komen in de straat, maar er staan hier al dure Mercedesen en grote Mazda's hoor." ■



wijk; eenderde van de bevolking leeft in gezinsverband, terwijl dat in heel Amsterdam ongeveer eenvijfde is. Waar bijvoorbeeld in Nieuw-West de aanwezigheid van veel gezinnen gepaard gaat met een hoog percentage migranten, is hier 85 procent van de bevolking autochtoon. In de hele stad is dat 52 procent.

Ruim achthonderd van de 931 woningen van Tuindorp Buiksloot zijn begin jaren dertig van de vori-

Van bewonersparticipatie naar burgerinitiatieven en opdrachtgeverschap

De burger centraal. Ja, maa

Sinds enkele jaren hebben overheid en politiek de burger weer in het vizier. Ze dringen aan op 'goed burgerschap' en 'het nemen van verantwoordelijkheid', maar nemen ze de burger ook serieus? En op wat voor wijze willen burgers en bewoners aan de oproep tot meedoen gehoor geven? In deze bijdrage schetst Eisse Kalk de perspectieven voor een grotere betrokkenheid van burgers tegen de achtergrond van vier decennia democratisering.

Eisse Kalk

Directeur Stichting Agora Europa

Eisse Kalk is oud-directeur van het IPP, het Instituut voor Publiek en Politiek.

Hij ging daar vorig najaar met pensioen. NULzo nodigde hem uit zijn visie te geven op verleden en toekomst van de bewonersparticipatie.

In de jaren zestig en zeventig is in tal van maatschappelijke sectoren met acties en demonstraties democratisering afgedwongen. In het daaropvolgende decennium zijn inspraak en participatie ingepast in het juridische en bestuurlijke instrumentarium van de overheid. Iedere zichzelf respecterende gemeente en provincie stelt een inspraak- of participatieverordening vast. Woningcorporaties worden verblijd of opgezadeld met het BBSH, waarin is vastgelegd over welke onderwerpen zij met hun huurders dienen te overleggen. De rijksoverheid stelt de Planologische Kernbeslissing-procedure vast waarbij ieder ruimtelijk plan moet worden voorbereid volgens een vaste procedure die waarborgen moet bieden voor de inbreng van burgers en maatschappelijke organisaties.

Op landelijk niveau ontstaat het poldermodel, waarin tegengestelde belangen van werkgevers en werknemers via onderhandelingen worden overbrugd. Op lokaal en provinciaal niveau ontstaat de overleg- of participatiedemocratie, waarin alle belangen naar voren kunnen worden gebracht in hoorzittingen of meer eigentijdse overleg- of participatievormen.

De stroperige staat

In de jaren negentig komt deze participatiedemocratie op twee manieren onder vuur te liggen. Eerst melden zich actieve ondernemers en overheidsbestuurders die zich gezamenlijk verzetten tegen de lange procedures die

brengt in 1994 het rapport Besluitvorming over grote projecten uit (penvoerder de huidige minister van Justitie Piet Hein Donner), wat uiteindelijk resulteert in de onlangs door het parlement vastgestelde Rijksprojectenprocedure. Daarbij kan de rijksoverheid een fors aantal verplichte consultaties en bezwaarprocedures omzeilen als zij dit in het nationale belang noodzakelijk acht.

Kritiek op de stroperigheid van participatieprocessen – door Marc Chavannes briljant gedocumenteerd in zijn boek *De stroperige staat* – komt ook uit de samenleving. Maatschappelijke organisaties, bewonersorganisaties en individuele burgers tekenen bezwaar

De aanslag op Fortuyn is helaas gepaard gegaan met een aanslag op zijn vernieuwende ideeën

nodig zijn om tot overeenstemming te komen over grotere en kleinere bouwprojecten en ruimtelijke plannen. Zij pleiten voor een sterke indamming van de beroepsprocedures en een verkorting van de planprocedures. De WRR

aan tegen het feit dat zij veelal pas laat in de beleids- en planvoorbereiding betrokken worden, als de plannen of de uitgangspunten voor beleid al vast liggen. Het is de tijd waarin het politiek gekozen bestuur de gewoonte ontwikkelt de onderlinge meningsverschillen in de maanden na de verkiezingen te bezweren in steeds dikker wordende regeer- en bestuursakkoorden. Deze akkoorden zijn voor bestuurders zeer bruikbaar, maar hebben één groot nadeel: alle andere overlegpartners en ook de burgers hebben vrijwel altijd het nakijken bij belangrijke beslissingen.

Interactieve beleidsvorming
Dit leidt er toe dat steeds meer kiezers wegblijven van de stembus. De kloof tussen kiezers en gekozenen dreigt steeds groter te worden. Om daar iets aan te doen, wordt in de loop van de jaren



r hoe?



negentig een nieuwe toverformule uitgevonden: de interactieve beleids- of besluitvorming. Burgers en maatschappelijke organisaties worden uitgenodigd vanaf het prille begin deel te nemen aan beleidsvorming. Verschillende werkvormen worden uitgetoetst om zowel in de fase van de probleemanalyse als bij het opstellen van concrete plannen rekening te houden met verschillen van inzicht en belangentegenstellingen. In de beleidsvorming worden hiermee op lokaal niveau soms goede resultaten bereikt, maar de besluitvorming (in de colleges van B&W die de gemeenteraden teveel voor voldongen feiten plaatsen) blijft nog net zo gesloten als voorheen. Het primaat van de politiek staat nog steeds voorop. Ook deze fase in de vernieuwing van de burgerparticipatie en de democratie dreigt nu vast te lopen. Onlangs is een conferentie belegd over 'tien jaar motie-Willems', waarin de Kamer de regering oproept experimenten met interactieve beleidsvorming op te zetten. Op die bijeenkomst blijkt dat de rijksoverheid daar niet of nauwelijks aan is begonnen. De rituelen van de bestaande politieke cultuur belemmeren volksvertegenwoordigers om veel eerder in de beleidsvorming een actieve rol te spelen. Eerst spreekt de minister en daarna komen pas de Kamerleden met een reactie. Op lokaal niveau geldt sinds de invoering van het dualisme wel dat raadsleden formeel een kaderstellende rol vervullen, maar in de praktijk leidt dit nog tot heel weinig initiatieven. Met de burgerij zelf wordt zelden het debat aangegaan over uitgangspunten en kaders van beleid.

De burger als klant

Met de opkomst van Pim Fortuyn leek het er even op dat een nieuwe

frisse wind door den Haag zou waaien. Eindelijk stond een politicus op die verwoordde wat er in brede lagen van de bevolking aan ongenoegen over de bestaande politieke cultuur leefde en er bovendien nog onorthodoxe oplossingen voor leek te bieden. Maar de aanslag op zijn leven is helaas gepaard gegaan met een aanslag op zijn vernieuwende ideeën.

In plaats van een overheid die zich wat meer van haar eigen beperkingen bewust is, zijn we nu opgezadeld met een minister-president die meent dat hij persoonlijk geroepen is de fatsoensnormen voor het gehele volk te bewaken en algemeen geldende normen en

De belangrijkste aanbeveling is om het participatiebeleid 180 graden om te gooien

waarden wil vaststellen voor een samenleving die steeds meer bestaat uit een diversiteit van subculturen.

In het vorige kabinet was nog sprake van een Nota Wonen met het motto 'De Burger Centraal'. De bijbehorende ambitie was dat dertig procent van de nieuwbouw gerealiseerd zou moeten worden door particulier opdrachtgeverschap. In het huidige kabinet ligt de nadruk op de eigen verantwoordelijkheid van de burger, die weer wordt neergezet als woonconsument in plaats van als producent. De traditionele producenten - bedrijfsleven, corporaties en lagere overheden - worden gepaard met de belofte dat de regelgeving op rijksniveau zal worden aangepakt. Het departement van VROM wil van hindermacht tot ontwikkelingskracht worden, maar het ontwikkelen blijft voorbehouden aan de bestaande instituties, de corporaties en de projectontwikkelaars. De burger moet

weer een tevreden klant worden, maar wel een die de broekriem flink moet aanhalen. Op de individuele huursubsidie wordt fors gekort. In plaats van het particulier opdrachtgeverschap hebben de marktpartijen alweer een nieuwe fopspeen bedacht: het consumentgericht ontwikkelen. Ook een instituut als RIGO meent dat dat een goed substituuut kan zijn voor particulier opdrachtgeverschap

De burger als opdrachtgever

Het is de vraag of een vernieuwing waarin de burger centraal wordt gesteld überhaupt vanuit de gevestigde orde gestalte zal krijgen. De primaire voorwaarde is dat de huidige machthebbers de bereidheid

hebben hun macht te delen. Nu het Fortuyn-effect langzamerhand wegeeft, lijkt die bereidheid weer achter de horizon van de meeste bestuurders en politici te zijn verdwenen. Voor een werkelijke vernieuwing zullen de initiatieven vooral van de burgers zelf moeten komen.

Voorbeelden daarvan zijn op het terrein van de volkshuisvesting en de stedelijke vernieuwing wel te vinden. Ze verdienen meer aandacht en bredere navolging en ondersteuning

Op het vlak van particulier opdrachtgeverschap is de toename van het eigenwoningbezit natuurlijk een duidelijk teken dat steeds meer burgers beslissingen over hun eigen woning zelf willen nemen. Meer betekenis hebben de initiatieven in de sfeer van het collectief opdrachtgeverschap, vooral voor burgers die niet direct de middelen hebben om een woning te kopen. Onder de hoede van een

organisatie als De Regie zijn diverse projecten ontwikkeld waarbij een bewonersgroep daadwerkelijk de rol van opdrachtgever in het bouwproces op zich heeft genomen. In het project 'Koop Je Eigen Bijlmer' heeft een bewonersvereniging appartementen en de exploitatie ervan overgenomen van de woningcorporatie. In diverse projecten fungeren ouderen en soms ook migranten gezamenlijk als opdrachtgever, meestal binnen een constructie waarbij corporaties een welkom onderdak bieden aan deze vormen van zelfbeheer. Vooral woningcorporaties staan vele mogelijkheden ter beschikking om het individuele, dan wel groepsgebonden opdrachtgeverschap van bewoners en burgers te bevorderen. Zij moeten dan wel – zoals Fons Cateau van woningcorporatie De Woonplaats onlangs bepleitte – een actief beleid gaan voeren om dit mogelijk te maken: "Dat betekent niet alleen het recht geven op zelfwerkzaamheid in plaats van het afstraffen ervan aan het einde van de huurperiode, maar het actief bevorderen van zelfwerkzaamheid. Het kooprecht omzetten in een actief beleid waarin de burger zelf kan kiezen tussen kopen en huren en mengvormen daarvan. Het betekent dat het ontstaan van dochtercorporaties wordt bevorderd en dat wordt geaccepteerd dat dit automatisch leidt tot een inperking van de macht van de corporatie in de wijk en de buurt".

Buurt aan zet

Maar ook de rijksoverheid kan het nodige doen om ervoor te zorgen dat bewoners en burgers als feitelijke opdrachtgever kunnen optreden. Dat gebeurde met het programma 'Buurt aan Zet' van de vorige minister voor het Grotestedenbeleid, Roger van Boxtel. Hij

Parkstad heeft sinds december 2003 zijn eigen Informatiecentrum. De bewoners van de Westelijke Tuinsteden kunnen zich nu op het Osdorpplein laten informeren over de herstructureringsplannen.

stelde grote steden daarin 200 miljoen euro ter beschikking voor projecten die door bewoners zelf waren voorgesteld. Uit een onderzoek dat het IPP voor het ministerie van Binnenlandse Zaken heeft uitgevoerd, blijkt dat dit programma zeer op prijs wordt gesteld door betrokken bewonersorganisaties, maar veel minder door de betrokken stedelijke bestuurders, die het zien als een inbreuk op hun recht om prioriteiten te stellen binnen het stedelijk beleid.

Datzelfde onderzoek eindigt overigens met de aanbeveling om een meer centrale plaats in te ruimen voor burgerparticipatie in het grotestedenbeleid dat wordt voorbereid voor de periode 2005 – 2008. Dat kan door bewoners niet alleen te betrekken bij projecten die spelen in hun eigen buurt en woonomgeving, maar ook bij het opstellen van beleidsprioriteiten. In het kader van het dualisme kunnen raadsleden het initiatief nemen de kaderstelling voor deze programma's in rechtstreeks overleg met bewoners vast te stellen.

De belangrijkste aanbeveling is trouwens om het participatiebe-



leid 180 graden om te gooien. In plaats van de burger uit te nodigen een inbreng te leveren in de plannen van de overheid, wordt de overheid uitgenodigd zich meer in te stellen op plannen en ideeën die reeds leven bij bewoners van de wijken en buurten waar het stedelijk vernieuwingsbeleid gestalte moet krijgen. Begin nu eens met een inventarisatie van wensen en behoeften van de bestaande bewoners en neem die als vertrekpunt voor de herstructurering. Dat dit tot meer en snellere resultaten leidt, blijkt onder meer uit de ervaringen die hiermee zijn opgedaan in Rotterdam (Hoogvliet), Groningen (Vinkhuizen) en Amster-

dam-West (Osdorp Zuidwest-Kwadrand).

Burgerinitiatieven

Wie serieus de burger centraal wil stellen in beleids- en besluitvorming, zal zich de komende jaren meer moeten oriënteren op burgerinitiatieven. Politici en bestuurders zouden die meer als inspiratiebron voor beleid en als vertrekpunt voor concrete plannen en projecten moeten gaan zien. Op milieugebied gaan we die kant al op. Bemoedigend is dat het ministerie van VROM sinds kort bij de toekenning van subsidies aan maatschappelijke organisaties als voorwaarde stelt dat het moet gaan

om projecten waarin burgerinitiatieven een centrale plaats innemen. Het programmateam Burger en Milieu heeft contact opgenomen met drie maatschappelijke organisaties (Agora Europa, IVN en Milieudefensie) om gezamenlijk een project op te zetten dat tot inzet heeft lokale burgerinitiatieven op te sporen en te realiseren. Het gaat dan om initiatieven die het landelijke beleid op het vlak van duurzame ontwikkeling kunnen inspireren.

Wat kan in de milieusector, kan ook in de woonsector. Maar misschien moet eerst het centrale motto van het departement bijgesteld: VROM is klein, denk groot. ■

Weblogs: het virtuele dorpsplein

Bewonersinspraak en betrokkenheid bij de buurt vanuit je luie stoel. Het klinkt comfortabel. Toch loopt het niet storm op websites die bewonersparticipatie moeten bevorderen. Sites die bewonersgroepen zelf hebben ontwikkeld doen het beter. Voor de nieuwbouwwijk is communicatie via internet onmisbaar, weten de ontwikkelaars. Een virtuele wandeling.

Janna van Veen

Op www.buurt-online.nl/amsterdam zijn praktisch alle sites van Amsterdamse buurten te vinden.

Begin oktober werd de website www.wenslauerstraat.nl in gebruik genomen. Vijf partijen (waaronder stadsdeel Oud-West, het Amster-

dams Steunpunt Wonen en de woningcorporaties) namen het initiatief. Aanleiding is de groot-scheepse renovatie van 86 woningen in deze straat in Oud-West. Op de site is actuele informatie te vinden over de toekomstige werkzaamheden en kunnen bewoners meepraten over de ontwikkeling van hun straat. Procesmanager Hanneke van der Ven: "De website is een communicatiemiddel voor

alle betrokken partijen. Uit onderzoek bleek dat negentig procent van de bewoners in deze straat een computer ter beschikking heeft. De overige tien procent kan een computer gebruiken van het Opbouwwerk. We zijn echter nog maar kort in de lucht en kunnen dus nog niets zeggen over de respons." De introductie-avond werd door een handvol buurtbewoners bezocht. Datzelfde geldt

DOSSIER
BEWONERSPARTICIPATIE
Een verplicht nummer

vooralnsog ook voor de website. Dat de overheid zijn communicatie ook digitaal vorm geeft is niet meer dan logisch in dit virtuele tijdperk. De burger verwacht niet minder. Maar verandert er daardoor iets wezenlijk? Leidt het tot meer participatie, tot een vorm van directe democratie, meer invloed? Dergelijke vragen worden ook gesteld op www.westerstaatsman.nl. Het antwoord van stadsdeel Westerpark laat zich raden: "De E-burger krijgt het niet voor het zeggen. Zover gaat het niet. De eindverantwoordelijkheid blijft bij het stadsdeel, al was het alleen maar voor de centjes." Deze buurtsite is een initiatief van het stadsdeel en werd begin 2002 in gebruik genomen met als doel directer met bewoners te kunnen communiceren. Alle stadsdelen en veel buurten hebben inmiddels websites. Dat een goed onderhouden site de dienstverlening verbetert, staat buiten kijf. Maar als publiek forum fungeren deze officiële webplekken maar matig. Een van de weinige gebruikers van de Westersstaatsman-site constateert dat het forum zestien maanden eerder voor de laatste keer is bezocht. 'Deze website is een grote mislukking', concludeert deze buurtbewoner. Veel levendiger gaat het er toe op de 'blogspots' die in vele buurten zijn opgericht, zoals www.westerpark.blogspot.com. Die site is opgezet door "burgers die nooit



om een stadsdeel hebben gevraagd en die liever geregeerd willen worden door een echte gemeenteraad in plaats van politieke amateurs". Wordt er op de officiële site alleen gereageerd op de komst van een buurtvoetbalveldje en de gevreesde vestiging van een autospuiterij, op blogspot.com wordt behalve van bewonersperikelen ook gewag gemaakt van een alternatieve anti-oorlogsactie en de heropening van een coffeeshop. Ook de blogspot van de Indische Buurt (www.indischebuurt.blogspot.com) is een en al levendigheid. Door elkaar heen presenteren en profileren zich hier bewoners, lokale politici en ondernemers. Tientallen Amsterdamse bewonersgroepen hebben inmiddels hun eigen website in elkaar geknutseld. Een handig hulpmiddel daarvoor komt van Cyas (www.cyas.nl). Met dit gereedschap kunnen belangstellenden in vijf stappen zonder programmeren een standaard-site genereren. Cyas is een project dat tot eind dit jaar gefinancierd wordt door de EU en de gemeente Amsterdam. Daarna moet het project zich zelf bedruipen en wordt

gebruikers een bijdrage gevraagd van ongeveer vijf euro. Volgens projectleider Peter van de Wijngaart is er vooral bij bewonersgroepen grote belangstelling voor eigen websites. "Soms zijn die sites te bereiken via links op stadsdeelpagina's, maar vaak kun je ook direct inloggen, zoals bijvoorbeeld op www.transvaalbuurt.net. Dat laatste vinden mensen vaak prettiger omdat gevreesd wordt voor censuur. Het is hoe dan ook een heel mooi hulpmiddel bij bewonersparticipatie. Zo kun je

Op IJburg liep de virtuele buurtontwikkeling voor op de fysieke.

ledige en actuele informatie te bieden op een moment dat het hen uitkomt. Het betreft wellicht ook groepen die zich niet vertonen op de traditionele inspraakavonden. Voor de ontwikkelaars is het internet al één van de belangrijkste kanalen om potentiële kopers te bereiken. Op IJburg hebben we bovendien gezien dat de virtuele buurtontwikkeling soms voorloopt op de fysieke. Ontwikkelingsbedrijf AM (Amstelland Multi Development Corporations) biedt toekomstige bewoners van nieuwbouwcomplexen inmiddels eigen websites aan. Daarvan zijn er al zestig actief. Rob van der Schoot van de stafafdeling Internet: "Het is een soort virtuele gemeenschap waarop toekomstige bewoners alvast kennis kunnen maken met hun burens en mee kunnen praten



bijvoorbeeld foto'tjes in je eigen buurt maken van zaken die niet kloppen. Die sites worden gretig bezocht door stadsdeelbesturen, want die hebben er alle belang bij om te weten wat er speelt bij de bewoners. Daarnaast is het een uitstekende manier om te communiceren met je burens."

www.wenslauerstraat.nl is het virtuele informatiecentrum voor de eigenaren en bewoners van de 86 woningen in deze straat in Oud-West.

over het ontwerp van hun eigen woning. We hebben op deze manier veel sneller in de gaten wanneer er iets mis gaat bij de bouw. Dat is prettig voor de nieuwe bewoners, maar ook voor ons. Communicatie via internet is onmisbaar geworden voor de nieuwbouwmarkt." ■



Indische Buurt Online

PIK HET NIET LANGER!
WONEN IS GEEN
GUNST MAAR RECHT!

De actiegroep Nieuwmarkt keerde zich begin jaren zeventig tegen de aanleg van de eerste metrolijn en met name tegen de daarmee gepaard gaande grootschalige sloop. Hoogtepunt van de confrontaties was de ontruiming van de Rechtboomssloot op 24 maart 1975. Dat bleek achteraf de apotheose van een langdurige richtingenstrijd over de stedenbouwkundige ontwikkeling van Amsterdam. De metro ging door, maar de grootschalige visionairs, waaronder wethouder Han Lammers, dolven het onderspit. In 1978 ging de PvdA de lokale verkiezingen in met de visie van de 'compacte stad' waarin stadsvernieuwing binnen de bestaande rooilijnen en zonder grootschalige sloop centraal stond.



Informatie afkomstig uit: "Opnieuw", krant van de Nieuwmarktbuurt. De geplaatste foto's komen uit 'het Vrije Archief' van de Nieuwmarktbuurt. De illustraties komen uit het Internationaal Instituut voor Sociale Geschiedenis.



“Waar ambtenaren opduiken dreigt al gauw een stapeling van eisen”

Waarom de Zuidas wel v

De Zuidas krijgt voor het oog tamelijk probleemloos gestalte. Het bouwproces lijkt niet te worden gedwarsboomd door belemmerende regels, vertragende procedures en juridische loopgravenoorlogen. Robert Dijkmeester, zakelijk directeur van projectbureau Zuidas, verklaart zijn succes uit de professionele omgang met alle overheidseisen. Maar dat is het niet alleen. Ontwikkelaars beschouwt hij als zijn bondgenoten en naar bezwaren van buurtbewoners wordt serieus geluisterd. En er is geld.

Bert Pots

Schat u eens de hoeveelheid regelgeving waar u mee te maken heeft?

DIJKMEESTER: “Om van de Zuidas een toplocatie voor wonen, werken en cultuur te maken, moeten we een onwaarschijnlijke hoeveelheid regels en voorschriften overwinnen. Het aantal is niet te

“Pogingen het aantal regels te verminderen halen, ondanks alle goede bedoelingen, weinig uit.” Robert Dijkmeester, zakelijk directeur van projectbureau Zuidas

tellen. Er spelen door de aanwezigheid van trein- en metrospooren en autosnelwegen allerlei veiligheidskwesties. De aanwezigheid van geluidhinder legt ons tal van beperkingen op. Door de nabijheid van Schiphol moet met alle mogelijke zaken rekening worden gehouden. Een paar jaar geleden hadden we nog niet van het luchthavenindelingbesluit gehoord. Waterbeheer is een nieuwe tak van sport. De gevolgen van de bebouwing voor de waterhouding moeten tegenwoordig zorgvuldig worden getoetst. En dan hebben we het nog niet over de Flora- en Faunawet en de regels die nog op zoveel andere gebieden spelen. Complexe onderlinge verhoudingen spelen daarnaast een belemmerende rol. Door opsplitsing van de spoorwegen hebben we bijvoorbeeld rond het station niet te maken met één gebruiker,

dergelijke taak ontkennen. De waterkering heeft alleen niet de gedaante van een concreet aanwijsbare dijk. De hele Amsterdamse binnenstad ligt als het ware op een zandlichaam. Ergens is een streep getrokken en dat is de waterkering. Die mag absoluut niet worden doorboord. Daar hebben wij in onze plannen dus rekening mee te houden.”

De wereld staat evenmin stil...

“We worden onophoudelijk met nieuwe ontwikkelingen geconfronteerd. Pogingen het aantal regels te verminderen, halen ondanks alle goede bedoelingen weinig uit. Elke heroverweging lijkt ons eerder meer, dan minder eisen te brengen. De veranderingen verlopen bovendien razendsnel. Dat merken we onder meer bij het maken van bestemmingsplannen. Voor een deel van het plangebied

“Je moet niet alleen over de beste stedenbouwkundigen, maar ook over de beste juristen beschikken”

maar dienen zich ook een commercieel bedrijf en een vastgoedonderneming aan. Zij claimen alle drie een positie. Met wie moet je precies waar afspraken over maken?”

Is dat eigenlijk nog wel te overzien?

“We gaan uit van het principe: de organisatie kent alle regels. Maar ik durf niet te zeggen dat we alle regels en vereisten daadwerkelijk kunnen overzien. Soms komen er voorwaarden uit onverwachte hoek. Zo zijn we op enig moment geconfronteerd met de eisen die worden gesteld aan de virtuele waterkering. Het waterschap moet voorkomen dat Amsterdam bij een calamiteit onder water loopt. Niemand zal nut en noodzaak van een

Mahler4 moest afgelopen jaar het bestemmingsplan opnieuw worden gemaakt. Hoe dat kwam is een ander verhaal, maar dan blijkt dat binnen een paar jaar tijd er alweer veel regels zijn bijgekomen. Terwijl de plannen geen inhoudelijke wijziging ondergaan, we hebben het over dezelfde bebouwing, neemt de bijlage bij het bestemmingsplan met vele centimeters toe.”

En de overheid regeert bij de dag...

“We zijn permanent onderdeel van het politieke krachten spel. Over hetzelfde plangebied hebben we een discussie gevoerd met de provincie Noord-Holland. In het Streekplan dreigde geheel onverwacht een parkeernorm te worden



ordert



De Zuidas moet de Nederlandse toplocatie van het internationale bedrijfsleven worden.

opgenomen die wij onhaalbaar vinden. Maar het opstellen van zo'n plan is wel hun bestuurlijke verantwoordelijkheid. Hun eisen kunnen we dus niet domweg negeren. Dan zouden we het realiseren van twee woningbouwcomplexen in de waagschaal stellen."

Hoe ga je daar mee om?

"Ook al zijn de eisen onhandig of volkomen verkeerd, als projectorganisatie nemen we alle overheidsregels voor noodzakelijk. Wij strijden niet tegen de regels, dat mogen anderen binnen de gemeente doen. Wij komen met een professionele reactie. Dat doen we al jaren. Al vanaf het begin van het project eind jaren negentig erkennen we de noodzaak om op een professionele manier met alle mogelijke eisen om te gaan. Dat betekent dat we veel investeren in de beschikbaarheid van de noodzakelijke juridische kennis. Daar

zijn budgetten voor beschikbaar. Want op de Zuidas kom je er niet alleen met de beste stedenbouwkundigen, maar moet je ook over de beste juristen kunnen beschikken. Al vanaf de eerste dag kunnen we een beroep doen op advocaat Niels Koeman als externe deskundige. Ik ben erg onder de indruk van zijn kwaliteiten. Daarnaast is veel kennis voorhanden binnen de gemeentelijke diensten, maar die deskundigheid is sterk versnipperd. Daarom hebben we een juristenpool met deskundigen uit allerlei sectoren opgericht. Zij bestrijken gezamenlijk een breed gebied. En mocht dat bij bepaalde ontwikkelingen onvoldoende zijn, dan kunnen we direct nieuwe deskundigen aantrekken."

Hoe werkt dat in de praktijk?

"Zoals we intern praten over de voortgang van het stedenbouwkundige proces, zo praten we regu-

lier over de voortgang van de procedures. Dat juridische overleg werkt heel goed. Ook juristen vinden het leuk daadwerkelijk het slimste te zijn. Daarbij geldt dat alle deelnemers aan het overleg zich op een overtuigende manier voor de Zuidas willen inzetten. Zij laten zich niet leiden door het belang van hun dienst, maar komen heel adequaat met de juiste antwoorden. Dat blijkt in de praktijk effectief. Neem nogmaals het voorbeeld van de parkeernorm in het Streekplan. We hebben coördinerend wethouder Duco Stadig heel snel de argumenten tegen die hoge parkeernorm geleverd. Hij heeft onze zaak persoonlijk in de statencommissie verdedigd en hen van onze zienswijze weten te overtuigen."

Politieke steun is dus onontbeerlijk

"We prijzen ons gelukkig met wethouder Stadig. Niet alleen vanwe-

ge de bereidheid bij problemen persoonlijk in het geweer te komen. Maar hij verlangt van ons ook dat we heel kritisch naar alle eisen kijken. Naast een professionele omgang met regels en procedures is het voor het realiseren van de Zuidas misschien nog wel van groter belang, dat we het niet ingewikkelder maken dan het al is. Immers, waar ambtenaren opdruiken dreigt al gauw een stapeling van eisen. Dat hoort bij de ambtelijke wereld. Er is een onuitroeibare behoefte dingen te regelen. Een ambtenaar is een machteloos wezen, tenzij hij kan handelen vanuit een regel, ergens een procedure voor heeft weten te bedenken of een subsidiepot kan beheren. Het is helemaal mooi als hij de gemeenteraad tot een uitspraak heeft weten te brengen. Dan verkrijgt hij invloed en status."

"Amsterdam heeft bovendien een eigen traditie om in kwesties van ruimtelijke ordening en woningbouw aanvullende voorwaarden te stellen. Bouwen volgens alleen het Bouwbesluit, op zich al geen bescheiden pakket, is onvoldoende. Dat zien we bijvoorbeeld terug in de wijze waarop een stedenbouwkundig programma van eisen gestalte krijgt. Diensten, sectoren, afdelingen; ze proberen allemaal op een of andere manier hun beleid te realiseren. Zij maken gemakkelijk hun wensen tot dwingende eisen. Tot in het meest extreme. Voor je het weet beslaat een stedenbouwkundig programma van eisen honderd pagina's of meer. Als projectdirectie zijn we daar heel kritisch over. We hanteren een scherpe zeis. Alleen nuttige zaken blijven overeind. Zeker de helft van alle eisen, van wie dan ook afkomstig, verwijzen we naar de prullenmand. Daarin weten we ons gesteund door het bestuur. Wethouder Stadig verwacht ook dat

wij die zeef toepassen. Zijn we op enig punt onvoldoende kritisch, dan schraapt hij alsnog persoonlijk de overbodige eisen.”

Tot vreugde van de ontwikkelaars?

“Terughoudendheid in het stellen van eisen past bij ons werkgebied. De markt is leidend. We hebben te maken met hoogwaardige bedrijven. De beste ontwikkelaars van Nederland. Hun belangen vallen in principe met die van ons samen. Zij maken voor bijzondere klanten bijzondere gebouwen. Wij kunnen ze niet helemaal hun gang laten gaan, maar we moeten wel onze beperkingen zien. Ze kunnen slimmere gebouwen met

waarin haar eigen voorwaarden worden vastgelegd.”

Maar buurtbewoners lijken hier ook niet voor ieder wissewasje naar de nabijgelegen rechtbank te gaan?

“Vergeet niet dat de aanleg van de Zuidas voor een groot deel in niemandsland geschiedt. Dat geeft een door de omstandigheden geschonken voordeel. Maar het is waar: bij Mahler4 of de uitbreiding van het WTC, inclusief de bouw van een nieuw busstation, is het nauwelijks tot procedures gekomen. Er worden wel bezwaarschriften ingediend, maar mensen zien daarna toch in dat verder protesteren geen zin heeft.

“Er is bij ambtenaren een onuitroeibare behoefte dingen te regelen”

betere milieuprestaties en mooiere architectuur organiseren, dan wij vier of vijf jaar van te voren kunnen voorschrijven. De gemeente moet niet denken dat we beter dan ABN AMRO of ING weten hoe een hoofdkantoor van een bank eruit moet zien. Dat vraagt een niet gering vertrouwen. Ik beschouw hen daarom als bondgenoten, dat meen ik uit de grond van m'n hart.”

Leidt dat niet tot troebele verhoudingen?

“Een bondgenootschap houdt niet in dat er geen eisen worden gesteld. Ik blijf de vertegenwoordiger van de overheid. Maar het lagere aantal eisen dat we wel hanteren, kan ik vervolgens beter bevechten. Ook staan we niet met lege handen. Dankzij het erfachtstelsel kunnen we in een vrij laat stadium nog zaken regelen. Dat maakt dat de gemeente uiteindelijk een overeenkomst sluit

Dat is niet alleen een kwestie van nette buurtbewoners. We zijn heel zorgvuldig. We nemen ruimschoots de tijd naar de bezwaren van mensen te luisteren. We geven goede antwoorden. Waar mogelijk worden oplossingen aange-reikt. Als zo'n oplossing iets duurder uitvalt, dan hoeft dat in ons gebied ook niet altijd een probleem te zijn. Waarom zouden we het risico van een proces lopen? Diezelfde zorgvuldigheid helpt ons ook op momenten dat het wel tot procedures komt. Als een dossier niet op orde is of als een discussie niet goed is uitgekristalliseerd, dan zal een rechter veel eerder zeggen: kijk daar nog eens opnieuw naar.”

Wat kan een simpel stadsdeel van een dergelijke aanpak leren?

“Probeer niet alles zelf te kunnen, maar maak op het juiste moment gebruik van echte deskundigen.” ■

AWV wil flink deel woningvoorraad bestemmen voor midde

De kunst van

Binnen tien jaar wil de Algemene Woningbouwvereniging (AWV) een derde van haar bestand laten bestaan uit middeldure huurwoningen. Behalve via nieuwbouw en samenvoeging wil de AWV dit bereiken door een deel van zijn bestaande voorraad te 'upgraden'. Deze woningen zijn bedoeld voor huurders met een middeninkomen. De huren kunnen oplopen tot duizend euro per maand.

Janna van Veen

De middeninkomens vallen in Amsterdam tussen de wal en het schip. Ze komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning, terwijl de meeste koopwoningen voor hen onbetaalbaar zijn. Sommige Amsterdamse corporaties zien het inmiddels als hun taak ook deze inkomensgroepen te bedienen. Nathalie Boor van de AWV: “Wij streven er naar in 2013 eenderde van de onze woningen in de categorie middeldure huur te positioneren. Dat zijn huren van circa 450 tot 1000 euro per maand. De AWV

VRIJE SECTOR?

Volgens het convenant Woonruimtebemiddeling moeten óók corporatiewoningen met een huur tussen ‘vergunningsgrens’ (€ 486,30, de bovengrens van de kernvoorraad+) en de huursubsidiëgrens (€ 585) via het aanbodmodel worden aangeboden. Daarboven zijn de corporaties net zo ‘vrij’ als particuliere verhuurders.

De Amsterdamse corporaties verhuren momenteel zo'n 5000 woningen boven de vergunningsgrens. Dat is 2,4 % van hun bestand; daarvan zit 0,5 % boven de huursubsidiëgrens. AWV wil dat aandeel dus fors uitbreiden. Eigen Haard Olympus Wonen verhuurt met 1193 woningen nu de meeste vrije-sectorwoningen (peildatum 1 januari 2003, de rekenhuur van € 486,30 geldt sinds 1 juli 2003 en komt overeen met een kale huur van € 473,-; bron AFWC). Arian Boersma van de Dienst Wonen wijst erop dat het creëren van meer middeldure (huur)woningen één van de doelstellingen is van de Beleidsovereenkomst.

Boersma: “Wel valt op dat AWV dit met name lijkt na te streven binnen de ‘witte wig’ van de stad. Daar is al sprake van een gedifferentieerde woningvoorraad en staat soms juist de minimale omvang van de kernvoorraad+ onder druk. Middeldure woningen kunnen met name een belangrijke bijdrage leveren in wijken waar nu bijna uitsluitend goedkope huurwoningen te vinden zijn. De afspraken die in de Beleidsovereenkomst zijn gemaakt over de prijs/kwaliteitsverhouding van corporatiewoningen zijn momenteel in het kader van de actualisering van die overeenkomst in discussie. Ik ben niet op de hoogte van het huurprijsbeleid dat de AWV hanteert bij de omzetting van goedkope naar middeldure woningen, maar ga ervan uit dat de huidige afspraken daarbij worden gerespecteerd.”

ninkomens

het opwaarderen



'Opwaarderen' betekent niet alleen dat de huur omhoog gaat, maar ook de kwaliteit. Huurder Jurjen Pieters poest zijn tanden in de nieuwe grote badkamer.

heeft ook de middeninkomens tot doelgroep, omdat wij er zijn voor iedereen die niet zelfstandig in woonruimte kan voorzien. De oplossing voor deze huurders zoeken we niet alleen in nieuwbouw. Door de kwaliteit te verbeteren maken we een deel van de bestaande woningen die na mutatie leegkomen, aantrekkelijker voor deze doelgroep. Soms wordt de oppervlakte uitgebreid door bijvoorbeeld een zolderkamer toe te voegen aan een derde verdieping of wordt de bestaande indeling veranderd. Natuurlijk kijken we ook naar de ligging en de grootte van de woning." Het afgelopen jaar heeft de AWV tientallen woningen opgewaarderd en aldus boven de vergunninggrens (de 'vrije sector' begint bij 486 euro, zie kader) gebracht.

De huren voor deze woningen lopen bij AWV door tot zo'n duizend euro per maand. Ze werden tot nu toe gerealiseerd in de stadsdelen Oud-West, Oud Zuid, Centrum, Bos en Lommer en Buitenveldert. Met name in Bos en Lommer gaat het vaak om ruime vier- tot vijfkamerwoningen van meer dan honderd vierkante meter. Jurjen Pieters (26) en Tymen van Dijk (27) wonen sinds een halfjaar in zo'n verbeterde etagewoning van de AWV in Buitenveldert. De

flatwoning uit de jaren zestig ligt op de eerste verdieping en meet ongeveer tachtig vierkante meter. Voordat ze erin kwamen werden onder meer een nieuwe keuken, centrale verwarming en dubbele ramen geplaatst. De kale huur bedraagt 750 euro per maand.

Hoofdbewoner Van Dijk woonde op kamers en zocht al geruime tijd een eigen etage. Hij reageerde op een advertentie van de AWV in het Parool. Hij kreeg enkele weken later per e-mail twee woningen aangeboden in Buitenveldert. Samen met Pieters koos hij uiteindelijk voor de etage op Loevestein. Van Dijk werkt bij het Centrum voor Werk en Inkomen en Pieters is student Kunstmatige Intelligentie aan de UvA. Pieters: "Tymen kon deze hoge huur niet

"De AWV is er voor iedereen die niet zelfstandig in woonruimte kan voorzien"

alleen opbrengen en vroeg of ik medehuurder wilde worden. Na jarenlang getob en slechte ervaringen met onderhuur en bespottelijk hoge huurprijzen voor piepkleine kamertjes, was dit een goede oplossing voor ons allebei." De huurprijs vindt Pieters wel erg

hoog. "Er komen ook nog vaste lasten bij en dan betaal je veel geld voor een woning zonder veel extra luxe." De woning is inderdaad eenvoudig. Dat geldt voor zowel de nieuwe keuken als voor de ruime badkamer. Bovendien waren er de eerste maanden gebreken aan elektriciteit en centrale verwarming. Die zijn inmiddels verholpen.

WoningNet

Om huurders te vinden voor deze middensegmentwoningen, adverteren de corporaties nu nog vaak in de dagbladen. Individuele woningen kunnen ook worden gemeld via WoningNet. Op de homepage van de website is een aparte menu-optie voor het duurdere aanbod in de regio, met huren vanaf 490 euro per maand. Verder kunnen aparte advertenties worden opgenomen in de woningkrant of op internet. Reacties gaan dan niet via WoningNet, maar rechtstreeks naar de verhuurder. Beide methodes vinden de corporaties echter niet ideaal. Om de wijze van aanbod van deze aparte categorie huurwoningen te verbeteren, ontwikkelt WoningNet momenteel een module dure huurwoningen. Deze module treedt begin 2004 in werking in het kader van het nieuwe flexibele woonruimteverdeelsysteem FlexiMatch. Op deze manier kunnen woningen in de vrije sector worden aangeboden, zonder dat voor de toewijzing gebruik moet worden gemaakt van de selectiecriteria en de reguliere inschrijving als woningzoekende. De reacties op de woningen gaan ook in dit geval rechtstreeks naar de aanbiedende corporatie. De woningen worden in een aparte categorie opgenomen en zijn, net als het overige aanbod, te bekijken via de website van WoningNet. ■

Moeizame huizenverkoop maakt van marketing ineens 'hot item'

Woningsector kan nog veel leren

Jarenlang hoefden ontwikkelaars en corporaties in Amsterdam zich niet druk te maken over de verkoop van hun woningen. Aan marketing en 'branding' van nieuwbouwprojecten werd daarom nauwelijks gedaan. Door de recessie moeten kopers plotseling verleid worden. Vooral nieuwbouw verkoopt moeilijk. Partijen storten zich op marktonderzoek en imagocampagnes. Het gaat ineens over de juiste 'productmarkt-combinatie' op de juiste plek. Complexen en locaties worden als merk in de markt gezet.

Jaco Boer

Wie kwam nu als eerste op het idee op de zandplaat IJburg vast een strandje aan te leggen? Bijna iedereen die de afgelopen jaren ook maar iets met de plek te maken heeft gehad, claimt bedenker van het plan te zijn. Feit is dat het heeft gewerkt. En hoe: IJburg is ineens van een winderige zandvlakte tot nieuwste hangplek voor hip en creatief Amsterdam getransformeerd. Waar vóór de zomer hooguit enkele huizen per maand werden verkocht, gingen er daarna elke maand vele tientallen van de hand, ook in het dure segment.

'Blijburg' is een briljante marketingtruc gebleken. Mede daardoor is de loop er weer ingekomen. Het is noodzakelijk bouwlocaties als IJburg 'in de markt te zetten'. Sinds woningen niet meer als zoete broodjes over de toonbank gaan, moeten ontwikkelaars alles uit de kast halen om potentiële kopers te verleiden. Een simpele advertentie in de zaterdagkrant voldoet niet meer. Wat bouw je voor wie op welke plek en hoe breng je dat aan de man: daar draait het in de woningmarkt tegenwoordig om. Of in marketingtaal: de juiste 'product/market-combinatie' op de juiste plek. Wat voor andere bedrijven al jaren heel gewoon is, dringt nu door in de hoofden van corporatiedirecteuren en projectontwikkelaars: minder productgericht en meer klantgericht denken.

De omslag in het imago van IJburg is een opsteker voor Hans van der



Toorn. Als adviseur van communicatiebureau Schoep & Van der Toorn heeft hij sinds het referendum een actieve rol gespeeld in het 'verkopen' van de locatie aan Amsterdammers. Samen met het Projectmanagementbureau bedacht hij dat IJburg ook in de beeldvorming een typisch Amsterdamse uitbreidingslocatie moest worden met een hoofdrol voor het water. Deze kenmerken komen dan

tiatieven van buitenaf. "Zo'n zandvlakte in het water spreekt tot de verbeelding van veel kunstenaars."

Lokaal museum sponsoren

Het 'verkopen' van nieuwbouwlocaties is niet voorbehouden aan grote projecten. Sipke Mulder, bedrijfsmanager van De Principaal – het ontwikkelbedrijf van corporatie De Key -, zet soms al jaren voor de bouw van een woningcomplex

Makelaarswijsheid: vrouwen hebben laatste woord over aankoop huis

ook terug in alle communicatie: van het logo en de billboards bij de Ennaeus Heermabrug tot aan het drijvend bezoekerscentrum. Dat het trendy restaurant Kaap Kot en strandtent Blijburg als eerste horecabedrijven op het eilandenrijk werden toegelaten, is ook geen toeval. "Bij initiatieven van andere partijen wordt altijd gekeken of ze passen in het beeld dat je van IJburg wilt uitdragen." Hetzelfde geldt voor de theatervoorstellingen en evenementen die de afgelopen jaren op het bouwterrein hebben plaatsgevonden. Waar op een locatie als de Zuidas het projectbureau de aanjager is van allerlei kunstzinnige plannen als filmfestivals en foto-exposities, komen volgens Van der Toorn op IJburg veel ini-

billboards op het bouwterrein. Ook organiseert hij open dagen en sponsort tentoonstellingen van lokale musea. Nog voordat hij met zulke activiteiten begint, vraagt hij zich af welke doelgroep hij op die plek kan bedienen. "Waarom zouden mensen op die ene locatie iets van je willen kopen? Daar moet je zonder al te veel nadenken antwoord op kunnen geven." Dat veel ontwikkelaars en corporaties zich die vraag tot voor kort nooit hebben gesteld, heeft hem altijd verbaasd. "Bij elk project gaat het toch om investeringen van vele tientallen miljoenen. Dan is marktonderzoek geen overbodige product."

Als alle marketingvragen zijn beantwoord en de locatie bij



van Coca Cola

buurtbewoners op de kaart is gezet, volgt de verkoopcampagne waarin websites en glossy brochures meestal het zwaartepunt vormen. Vooral websites zijn niet meer weg te denken uit de verkooppraktijk. "Er wordt geen huis meer verkocht zonder dat bewoners op internet hebben gekeken." Advertenties gebruikt Mulder naar eigen zeggen voornamelijk om open dagen en andere acties aan te kondigen, hoewel recentelijk in Het Parool weer grote kleurenfoto's stonden van niet-verkochte woningen in het project New York. Opvallend genoeg stond er nergens bij dat het om nieuwbouw in de Westelijke Tuinsteden ging. Een bewuste poging om negatieve associaties bij die naam te vermijden? "Nee, absoluut niet. Het gros van de kopers komt juist uit die buurt. Dan ga je niet moeilijk lopen doen over de naam van een locatie", aldus Mulder. Maar ook collega-ontwikkelaar Proper Stok heeft het in zijn nieuwsbrief over nieuwbouwproject Meer en Oever nergens over de Westelijke Tuinsteden. Meer en Oever wordt gepresenteerd als de gouden rand van Osdorp met water, rust en ruimte.

Krant meest succesvol

Sleutelen aan het imago van een gebied heeft weinig zin, stelt regiodirecteur Jakko Dekker van Proper Stok. "Dat lukt ons niet alleen, en niet op korte termijn. Bovendien moeten we er voor waken kopers dingen te beloven waar we geen invloed op hebben." Ook voor Ad Schellingerhout, hoofd verkoop huurwoningen van corporatie Het Oosten, is het imago van een gebied een gegeven. "De ene buurt is nu eenmaal wel gewilder dan de andere. Maar dat neemt niet weg we meedoen met gebiedsbeheerplannen.



Als een corporatie een positie in zo'n gebied heeft, is dat een goed instrument de leefbaarheid te verbeteren."

In tegenstelling tot zijn collega's op de afdeling nieuwbouw mikt Schellingerhout niet bij uitstek op websites en glanzende kleurenbrochures. "Het gaat bij ons om goedkope appartementen tussen

130 en 250 duizend euro voor starters. Dat vraagt om een andere benadering." De beste resultaten boekt hij met een eigen verkoopkrantje dat elke veertien dagen in een oplage van dertigduizend stuks bij de Huizencourant wordt gestoken. Ook wordt een deel van de kranten in bepaalde wijken huis-aan-huis verspreid en krijgen abonnees een exemplaar toe-

gestuurd. "Na vier edities hadden we al een paar honderd namen in ons adressenbestand zitten." Tenslotte denkt hij ook na over andere instrumenten om de verkopen – afgelopen jaar al 330 stuks – op te jagen. 'Mobiele etalages' in lege bedrijfspanden, tramreclame of steigerdoeken: niets is hem te gek. "Als ik mijn doelgroep maar bereik." ■

ONDERBUIKGEVOELENS EN WAARDENLADDERS

Over de opmars van marketing in de Amsterdamse woningbouw hield het Bureau Woningbouwregie (BWR) in december een bijeenkomst in het Olympisch Stadion. Makelaar Geraldine Hallie tracteerde daar de aanwezigen op een aantal pittige uitspraken. Volgens haar hakken de vrouwen de knoop door bij het kopen van een huis. "En voor hen zijn een heldere plattegrond en een goede lichtinval in de keuken belangrijker dan alle franje aan de gevel." Het moest verder maar eens afgelopen zijn met de lange ontwikkeltijd en het kopen vanaf plattegronden. "In het buitenland wordt eerst gebouwd en pas daarna verkocht. Eerst wachten tot 70 procent is verkocht, kun je je kopers niet aandoen." Tenslotte riep ze stadsdelen en ontwikkelaars op om samen iets te doen aan het imago van slechte buurten. "De onderbuik wil toch een goed gevoel over een locatie. Bovendien is de verguisde wijk van gisteren vaak de hotspot van vandaag." Reclamegoeroe Goos Geurtsen wijdde de zaal in zijn 'waardenladder' in (zie tekening). De waarde van een

product wordt daarin ontleed in vier stappen. Eerst gaat het om de vraag wat het product eigenlijk is. Vervolgens wordt nagegaan wat de functie is. "Bij woningen kun je denken aan het beschermen van mensen tegen kou en regen." Wat het product in emotionele zin betekent is de volgende stap waarover een marketeer moet nadenken. Daarbij gaat het volgens Geurtsen niet alleen om de woning maar ook om de buurt en de burens. Tenslotte is er in het kader van de trend naar maatschappelijk ondernemen nog de vraag welk maatschappelijk doel het product eigenlijk dient. "Kan het bedrijf dat het product aanbiedt wel door de beugel? Ook dat is een vraag waar je als communicatieman iets mee moet doen."



Amsterdams woonbeleid met tropisch tintje

Woningcorporatie als exportproduct

Mede dankzij enkele Amsterdamse organisaties is het gelukt in Suriname een woningcorporatie van de grond te tillen. In Paramaribo wonen inmiddels zeventien gezinnen volgens dit oer-Hollandse concept. Huurcontracten, toewijzingscriteria, onderhoudsbudgettering, bewonersparticipatie: woonexpertise als exportproduct. NUL20 nam een kijkje bij het eerste project.

Robert van Weperen

Relevante links:

Stichting Brasa: www.stichtingbrasa.nl
The World Heritage List, Paramaribo:
<http://whc.unesco.org/sites/940rev.htm>

De kwaliteit van de Surinaamse woningvoorraad holt achteruit door vergaand achterstallig onderhoud. Een groot deel van de bestaande karakteristieke (koloniale) woningvoorraad staat op instorten, terwijl de begroting niet of nauwelijks ruimte biedt voor nieuwbouw. Elke nieuwe regering belooft duizenden woningen te bouwen, maar uiteindelijk worden alleen plannen in de steigers gezet. De slechte woonsituatie in zijn geboorteland ging architect Lucien Lafour, die tekende voor onder andere de Aker, Westerpark en Zuidoost, zeer aan het hart. Hij besloot er vanuit Nederland wat aan te doen. Hij vond steun bij Het Oosten en de toenmalige Stedelijke Woningdienst. In 2002 resulteerde dat in de oprichting van de stichting Brasa.

Jaap Ruijgers – inmiddels werkzaam bij het Ontwikkelingsbedrijf – is sinds januari 2002 projectleider van stichting Brasa. “De idee was dat wij kennis en geld beschikbaar zouden stellen om enkele woningen te bouwen. Bovendien was het plan geboren een woningcorporatie op poten te zetten, omdat dit concept in Suriname, net als in de rest van de wereld, nagenoeg onbekend is”, aldus Ruijgers. “Er is weliswaar in de jaren zestig van staatswege een Stichting Volkshuisvesting opgezet, maar die strandde op het innen van de huur en het plegen van onderhoud. Geld voor nieuwbouw is er niet. Evenmin is er een traditie voor opknappen van geld te reserveren.”

In Suriname werd de stichting ‘Sekrepatu’ opgericht als pendant van Brasa. Het eerste project betrof de bouw van zeventien woningen, plus een crèche en een beheerdersruimte. “Behalve de bouw hebben we samen met Sekrepatu ook heel praktische zaken aangepakt. Zoals het opstellen van een onderhoudsprogramma, het bepalen van leefregels en bijvoorbeeld

het formuleren van een huurcontract. Dat laatste was minder eenvoudig dan het lijkt, omdat men in Suriname nauwelijks ervaring heeft met huurcontracten. Alle huurovereenkomsten worden één op één geregeld tussen huurbaas en huurder. Bovendien moesten de bepalingen binnen de Surinaamse wet vallen.”

Het geld voor het project kwam uit Nederland en werd in de vorm van een lening beschikbaar gesteld. Het budget was toereikend om de woningen te bouwen en het voortbestaan van de stichtingen Brasa en Sekrepatu voor een periode van vijf jaar te garanderen. Burgemeester Cohen legde in juni 2002 tijdens een werkbezoek aan Suriname de eerste steen. Tien maanden later werden de woningen officieel opgeleverd en kregen de bewoners een sleutel.

Paramaribo

Hugo Jessurun, die als projectleider voor Sekrepatu de bouw begeleidde, is zeer te spreken over het resultaat. “Voor de eerste zeventien woningen meldden zich maar liefst driehonderd mensen. Uiteindelijk bleven er negentig kandidaten over die aan de criteria voldeden. Want het was belangrijk dat we de juiste bewoners zouden aantrekken; de potentiële huurders mochten niet te veel verdienen, maar ook niet te weinig. De huurlasten mogen niet zwaarder zijn dan 30 procent van het netto inkomen.” Er kwam een notaris aan te pas om via loting de zeventien gelukkigen aan te wijzen. Afgezien van het concrete woongenot dat voor een aantal gezinnen is gerealiseerd, had men veel aan de aanvullende expertise uit Amsterdam. “Denk aan de juridische aspecten van deze woonvorm, maar ook aan suggesties voor het efficiënt innen van de huur. Of hoe je bewoners-

Voor de eerste 17 woningen meldden zich 300 mensen





Nieuw voor Suriname: prefab-bouw.
Een keukenbouwer leverde alle geveldelen
en panelen

participatie creëert,” aldus Jessurun. Volgens de projectleider is er niks mis met de ondersteuning uit Amsterdam. De van oorsprong koloniale relatie vormt volgens hem geen aanleiding meer tot bepaalde gevoeligheden. “We leven nu in een andere wereld en de support uit Amsterdam is zeer welkom.” Hugo Jessurun is een pragmatisch mens; hij zegt het zonder aarzeling en heeft geen moment behoefte de rol van underdog te kiezen.

Dat is ook wel begrijpelijk. Op het Ministerie van Sociale Zaken en Volkshuisvesting in Paramaribo is al ruim tien jaar geen enkele stedenbouwkundig functionaris meer werkzaam! De laatsten verlieten het land tijdens de brain drain die na 1980 op gang kwam richting..... Nederland. Sindsdien zijn commerciële ontwikkelaars de enigen in Suriname die zich nog met woningbouw bemoeien. En hun aandacht ligt niet bij woonbeleid of stedenbouwkundige context. Overigens is er zeer recentelijk in Paramaribo weer een planoloog aangesteld. Maar dan nog: één planoloog voor een stad met 220 duizend inwoners en honderden woningen op de Werelderfgoedlijst.

Lintbebouwing is in Paramaribo een beproefd concept. De huizen staan dicht op de straten, en achter de huizen ligt vaak een tuin of een braakliggend terrein. Voor het project Sekrepatu Dyari (Schilpadhofje) is voor een geheel afwijken-

de opzet gekozen. “Er is nadrukkelijk gelet op de omgeving. En als indeling is gekozen voor huizen die rondom een pleintje zijn geschakeerd,” licht Jessurun toe. “Zo’n inrichting is hier nagenoeg onbekend en werd ons ingefluisterd door de mensen in Amsterdam. Behalve dat hierdoor het wijkje een extra vriendelijke uitstr-

aling krijgt, bevordert dit ook het gevoel van veiligheid en de sociale controle.”

Kennelijk vereisen deze aspecten van het wonen ook hier, net als in Nederland, de nodige aandacht. Mevrouw Harriette Neslo, één van de bewoonsters van Sekrepatu Dyari, is zeer ingenomen met haar nieuwe woonomgeving. “Ik voel me hier heel erg thuis. Het is een klein, gezellig buurtje en het plein is een ideale speelplek voor de kinderen.” Ook de woning bevalt haar uitstekend. Ze ervaart de indeling als opvallend praktisch, er is veel licht en de kwaliteit van de gebruikte materialen is hoger dan wat ze gewend is. Slechts na enig aandringen noemt ze een praktisch minpuntje. “Er zijn teveel shutters.” Dit zijn de glazen kantelraampjes, die kenmerkend zijn voor woningen in de Tropen. “De shutters zijn wat lastiger schoon te maken. Maar de woning blijft voor ons een lot uit de loterij.” Vroeger huurde ze een woning van

iemand die in Nederland woonde. “Als de eigenaar dan besluit terug te keren, sta je een maand later op straat. Dit is de werkelijkheid voor vrijwel alle Surinamers die huren. Ik ken veel mensen die dolgraag óók bij een woningcorporatie zouden willen huren.”

De zeventien woningen zijn de spreekwoordelijke druppel op een

De laatste stedenbouwkundige verliet het land tien jaar geleden

gloeiende plaat. Dat neemt niet weg dat de stichting Sekrepatu dankzij dit project veel theoretische kennis en praktische ervaring heeft vergaard. Hetzelfde geldt voor de toeleveranciers, zoals het bedrijf dat de geveldelen en panelen voor de woningen heeft geleverd. Want in Suriname waren er geen bedrijven die ervaringen hebben met prefab. Een keukenbouwer timmerde alle elementen. “De keuze voor dit bedrijf is minder

vreemd dan mensen in Nederland misschien vermoeden. Maar een keukenbouwer weet hoe belangrijk het is een vaste maatvoering te hanteren. Wil je in 5 uur tijd - want zo snel ging het - de buitengevel overeind hebben staan, dan moet alles tot op de millimeter kloppen”.

Terug in Amsterdam

Het succes van de samenwerking tussen Amsterdam en Paramaribo heeft de betrokkenen geïnspireerd meer woningen te bouwen. “In overleg met Sekrepatu zijn we bezig met een haalbaarheidsstudie voor een project aan de Kwattaweg in Paramaribo”, aldus Jaap Ruijgers. “Ditmaal gaat het zelfs om honderd woningen. Bovendien zijn er plannen even buiten de stad, nabij de oude plantage Tout Lui Faut, een complex van zestig wooneenheden te realiseren. Het gaat langzaam, de naam Sekrepatu (schildpad) is tenslotte niet toevallig gekozen. Maar voor veel gezinnen is dit een enorme verbetering. Het wordt allemaal erg gewaardeerd, en mij heeft het geleerd hoe verwend we hier in Amsterdam eigenlijk zijn.” ■

Surinaamse Ministerie van
Sociale Zaken en Huisvesting



Dubbele gootsteen als rugstreepad

Op de ergernissen toptien van gemeentelijke plannenmakers scoort de Monumentenwet hoog. Actievoerders zouden die wet als effectieve 'hinderwet' hebben ontdekt en nu te pas en onpas voor te slopen panden de monumentstatus aanuragen om nieuwbouwplannen lam te leggen.

Johan van der Tol

Ambtenaren van stadsdeel Oost/Watergraafsmeer noemen hem een querulant, maar Ferry Colon vindt dat ambtenaren en corporaties hun werk maar beter moeten doen. Zeker is dat Colon het woningbouwers niet makkelijk maakt. Door zijn verzoeken om de monumentstatus voor slooppanden wordt de woningbouw onnodig opgehouden, vindt wethouder Stadig. Daarom zou de Monumentenwet moeten worden aangepast.

Stadig heeft minister Dekker van VROM een 'Amsterdamse top-10 van te vereenvoudigen Haagse regels' gegeven. Daarin staat de Monumentenwet op plaats 3. De nummers 1 en 2 van het lijstje vallen beide onder de Wet Geluidhinder. Het zijn schoolvoorbeelden van tegenstrijdige of moeilijk verenigbare regels. Zo moet een 'dove gevel', een geluidsscherp dat tegen geluidbelaste gebouwen wordt geplakt, volgens de wet potdicht zijn. Maar volgens Amsterdam is dat in strijd met de regel dat een woning ook goed gelucht moet kunnen worden. Er moeten dus te openen delen in die gevel komen. Dan heeft bovendien de bewoner wat keuzevrijheid.

Bij de Monumentenwet gaat het niet om tegenstrijdigheden, maar om te ruime mogelijkheden die bezwaarmakers volgens de gemeente hebben om nieuwbouw op te houden. De wet valt ook niet onder VROM, maar OCenW. Maar hij zou wellicht interdepartementaal tegen het licht kunnen worden gehouden bij de huidige herijking van de VROM-regels. In de top-tien wordt de wet vergeleken met de Flora en Faunawet, op plaats 4 van het lijstje. Actievoerders gebruiken die vaak als 'hin-

derwet', zegt de gemeente. Alleen al het vermoeden dat de bekende rugstreepad zijn habitat op een bouwplaats heeft, kan leiden tot opschorting van de bouw - ook al is bij een eerder onderzoek naar de aanwezigheid van bedreigde dieren en planten niets gevonden, aldus de opstellers van de top-10.

Colon heeft in Oost/Watergraafsmeer diverse malen de monumentstatus aangevraagd voor panden en hele blokken. Een keer was hij succesvol: een pand hoek Linnaeusstraat/Wijtenbachstraat werd inderdaad tot monument verklaard. Een jaar geleden vroeg hij de status van rijksmonument aan voor huizen in de Camperstraat en de Tilanusstraat. Die zouden moeten plaatsmaken voor 55 nieuwbouwappar-

eventuele monumentale aspecten, maar ook om het karakter van zijn buurt. Hij verzet zich tegen de vervanging van betaalbare woonruimte door prijzige nieuwbouwappartementen.

De Amsterdamse Raad voor de Monumentenzorg (ARM) heeft overigens negatief geadviseerd over deze aanvraag. Volgens dit onafhankelijke adviesorgaan zijn de panden het niet waard om tot rijks- of gemeentelijk monument te worden bestempeld. Ambtelijk secretaris Annette van Dijk van de ARM en secretaris René Vosveld van het Cuypersgenootschap erkennen dat er misbruik kan worden gemaakt van de Monumentenwet. Maar Van Dijk vindt het geen goede zaak om de aanvragen te beperken tot gebou-

Aanvraag monumentenstatus zorgt gauw voor een jaar vertraging, ook bij afwijzing

tementen en veertig ondergrondse parkeergarages in opdracht van woningstichting Olympus. Colon deed het verzoek namens de stichting Monumentenbehoud Nederland (MBN), die een dag voor de aanvraag mede door hemzelf was opgericht. Rechtspersonen met als doelstelling monumentenzorg zijn vrijwel altijd ontvankelijk bij de Rijksdienst voor de Monumentenzorg. De aanvraag en de daaruit voortvloeiende voorbescherming zorgden voor een jaar vertraging bij het project.

Colon erkent dat er nog veel uitgezocht moet worden, maar hij vermoedt dat de panden een belangrijke rol hebben gespeeld in het ooit rijke joodse leven in dit deel van de Oosterparkbuurt. "Zeventig procent was hier joods. Zaken als dubbele gootstenen die mogelijk nog in de huizen aanwezig zijn, duiden op de kosjere bereiding van voedsel. Die dingen moeten niet verloren gaan." Het gaat Colon niet alleen om de

wen die al ergens als potentieel monument geregistreerd staan, zoals de gemeente wil. "Je hebt altijd de vergeten panden, waarvan maar weinigen weten dat ze bijvoorbeeld een bijzonder interieur hebben." Het Cuypersgenootschap, dat ijvert voor behoud van negentiende- en twintigste-eeuwse monumenten, benadrukt dat het begrip 'belanghebbende bij de aanvraag' in 2000 nog is aangescherpt. Net als Colon pleit Van Dijk van de ARM ervoor dat voorafgaand aan sloop stevast onderzoek wordt gedaan naar eventuele monumentale aspecten. De CHER (Cultuurhistorische Effectrapportage) is opgenomen in het Plaberum, maar wordt volgens Van Dijk meestal niet tijdig ingezet. Colon gaat ondertussen door met zijn pogingen oude gebouwen voor sloop te behoeden. "In oktober heb ik nog de monumentstatus aangevraagd voor de nummers 34 en 36 in de Tilanusstraat." ■

Ferry Colon maakt het de gemeente moeilijk door de monumentstatus voor slooppanden aan te vragen.





Domweg gelukkig,

Estafette column met reflecties
op het stedelijk leven.

Van J.C. Bloem naar Jan Donkers

Jan Donkers werd bekend als journalist, radiomaker en schrijver. Hij brak begin jarig zeventig door als popjournalist voor de Volkskrant. Later schreef hij voor NRC Handelsblad onder het pseudoniem Pim de With. Voor VPRO-radio presenteerde hij tot medio 2003 muziekprogramma's. Naast literaire en journalistieke verhalen schreef Donkers reisreportages. In 1996 rekende hij met het boek 'Zo dicht bij Amsterdam' af met Amsterdam-Noord. Maar er is hoop voor Noord. Deze maand verschijnt een herdruk. Daarin is een optimistisch hoofdstuk toegevoegd over de toekomstplannen van het stadsdeel.

GEDICHT VAN J.C. BLOEM

*Natuur is voor tevredenen of legen.
En dan: wat is natuur nog in dit land?
Een stukje bos, ter grootte van een krant,
Een heuvel met wat villaatjes ertegen.*

*Geef mij de grauwe, stedelijke wegen,
De in kaden vastgeklonken waterkant,
De wolken, nooit zo schoon dan als ze, omrand
Door zolderramen, langs de lucht bewegen.*

*Alles is veel voor wie niet veel verwacht.
Het leven houdt zijn wonderen verborgen
Tot het ze, opeens, toont in hun hoge staat.*

*Dit heb ik mijzelve overdacht,
Verregend, op een miezige morgen,
Domweg gelukkig, in de Dapperstraat.*

... op de Noorderbegraafplaats.

Sinds de dood van mijn ouders, beiden in 1998, kom ik er één of twee keer in de maand. In de zomer wat vaker, dikwijls met mijn zus, soms alleen. We harken de aarde aan, zetten verse bloemen in een vaas, halen wat uitgebloeide planten weg, plengen water als dat nodig is, knippen de buxus bij, vegen wat vogelpoep van de steen. In de lente en het najaar planten we de bloemen van het seizoen, tegen de Kerst leggen we een Kerststukje neer. We gaan niet zo ver dat we een Kerstboom, met versiering en al, op het graf zetten, maar daarmee zijn we een uitzondering. Noorderlingen zijn goed voor hun dooien. Het hele jaar door is het overal één bloemenpracht, en de necro-tuiniers kennen elkaar en groeten elkaar. Maar vanaf midden december zie je de hele dag mensen zeulen met Kerstbomen die tijdens de feestdagen op 'hun' graven zullen staan. Een geruststellend gezicht, bijna feestelijk, en helemaal niet triest eigenlijk.

Als het mooi weer is ga ik even op het bankje op de hoek van het pad de krant zitten lezen. Ook schrob ik even de steen van mijn vriend Dirk Wiarda schoon, die hier nu ook al weer meer dan vier jaar ligt. Ik neurie zonder dat ik het besef See that my grave is kept clean van Blind Lemon Jefferson. Voor ik weer wegga geef ik mijn ouders een overzicht van wat er is gebeurd sinds mijn vorige bezoek. Toen ik ze kon vertellen dat ze een achterkleinkind hadden gekregen, stond ik minutenlang te janken als een kleuter. Er liepen mensen langs, dat deerde me niets.

Misschien is 'gelukkig' wel een iets overdreven woord (wat zou ik pas gelukkig zijn mijn ouders nog thuis naast de Kerstboom te hebben!) maar laat ik zeggen dat het op zijn minst geruststellende, zelfs noodzakelijke ijkpunten zijn in mijn bestaan.

In 1996 publiceerde ik een boek waarin ik al mijn haat en weerzin tegen het Noord waar ik opgroeide van mij afschreef. Het was geen pretje, als ambitieus jongmens in het Noord van de jaren vijftig op te groeien. Dat is tenminste voorbij. Er heerst nog veel dorpse geboorneerdheid maar sinds ik elders in de stad woon, heb ik er geen last meer van.

Ik ben zelfs een enthousiast pleitbezorger geworden voor de ambitieuze toekomstplannen van het stadsdeel. Ik hoop nog lang getuige te zijn van de ontwikkeling van de Noordelijke IJ-oever, waar vooral op en rondom het voormalige Shell-terrein een van de mooiste plekken van heel Amsterdam zal verrijzen. Noord als deel van Amsterdam, van onze mooie stad rondom het water, en niet langer als stiefkind daar ergens óver het water, daar ergens aan de achterkant van dat verfoeide CS. Wie had dat ooit kunnen denken? En dus voeren mijn tochten naar de Noorderbegraafplaats steeds vaker via deze IJ-oever, waar ik de vorderingen gadesla en in gedachten al zie hoe mooi het kan worden. 'Er gebeurt hier nooit iets in dit rotdorp,' verzuchtte mijn moeder regelmatig. Ik ben blij dat ze postuum alsnog ongelijk gaat krijgen.

Ik heb altijd gezworen nooit meer naar Noord terug te keren. Maar toen we voor mijn vader een graf kwamen uitzoeken, vonden we een mooie plek onder een elegante Japanse sierkers die elke lente als eerste bloeit, en de beheerder trok met de hak van zijn laars een rechthoek in de aarde. 'Negenhonderd gulden,' zei hij, 'maar voor vijfhonderd gulden meer graven we dieper en kunnen er drie liggen.' Ik aarzelde geen seconde. Mijn dode resten zullen dus terugkeren naar de buurt waar ik geboren ben, langs het Kanaal waar we vaak de hengel uitgooiden. Geeft die wetenschap 'geluk'? Misschien niet, nog niet, daarvoor heb ik nog teveel levenslust. Maar het geeft een gevoel van intense voldoening, van afronding en dat komt er heel erg dichtbij. ■

Wie bouwt in Amsterdam?

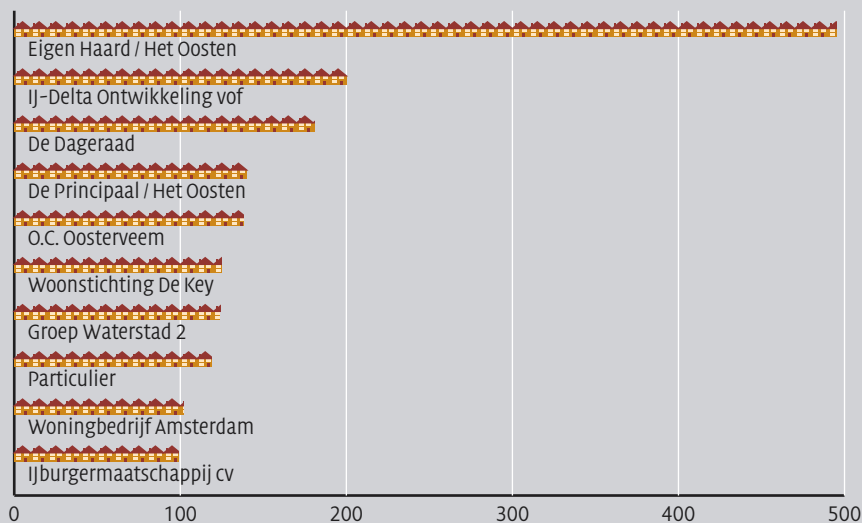
In de bouwwereld en woonsector staat men weer met beide benen op de grond.

De hoogconjunctuur eind jaren negentig leidde tot ambitieuze stedenbouwkundige programma's en architectuur, maar de stapeling van eisen en toenemende complexiteit droegen bij aan de afnemende productie en langere doorlooptijden. Dat inzicht leidde tot nieuw pragmatisme.

Het gaat weer om aantallen. Inmiddels vindt bijna elke belangenpartij dat 'bouwen, bouwen, bouwen' de beste manier is om de vele problemen op de woningmarkt in Amsterdam te bestrijden.

Niettemin bleef de teller in 2003 steken op 2409 opgeleverde woningen.

TOP 10 ONTWIKKELAARS IN 2003



| Oprachtgever | Aantal Proj. | Sociaal | | | Midden | | | Vrije Sector | | | TOTAAL |
|------------------------------|--------------|------------|----------|-------------|-----------|-----------|------------|--------------|-------------|-------------|-------------|
| | | Hr. | Kp. | % | Hr. | Kp. | % | Hr. | Kp. | % | |
| 1 Eigen Haard / Het Oosten | 5 | 28 | 0 | 5,7 | 0 | 0 | 0,0 | 33 | 434 | 94,3 | 495 |
| 2 IJ-Delta Ontwikkeling vof | 7 | 40 | 0 | 20,0 | 0 | 40 | 20,0 | 0 | 120 | 60,0 | 200 |
| 3 De Dageraad | 3 | 61 | 0 | 33,7 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 120 | 66,3 | 181 |
| 4 De Principaal / Het Oosten | 1 | 76 | 0 | 54,3 | 0 | 0 | 0,0 | 1 | 63 | 45,7 | 140 |
| 5 O.C. Oosterveem | 3 | 60 | 0 | 43,5 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 78 | 56,5 | 138 |
| 6 Woonstichting De Key | 3 | 117 | 0 | 93,6 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 8 | 6,4 | 125 |
| 7 Groep Waterstad 2 | 2 | 15 | 0 | 12,1 | 0 | 0 | 0,0 | 56 | 53 | 87,9 | 124 |
| 8 Particulier | 40 | 0 | 0 | 0,0 | 12 | 0 | 10,1 | 0 | 107 | 89,9 | 119 |
| 9 Woningbedrijf Amsterdam | 1 | 42 | 0 | 41,2 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 60 | 58,8 | 102 |
| 10 IJburgermaatschappij cv | 2 | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 38 | 38,4 | 0 | 61 | 61,6 | 99 |
| totaal overige | 35 | 124 | 0 | 18,1 | 0 | 0 | 0 | 12 | 550 | 81,9 | 686 |
| TOTAAL | 102 | 563 | 0 | 23,4 | 12 | 78 | 3,7 | 102 | 1654 | 72,9 | 2409 |

Top 5 van ontwikkelaars in Amsterdam in 2003 op basis van het aantal opgeleverde woningen. In de sociale sector gaat het uitsluitend om huurwoningen, in het middensegment bijna uitsluitend om koopwoningen en in de vrije sector is 87 procent koopwoning. Het middensegment bestaat uit huurwoningen van 454 tot 862 euro; en koopwoningen van 106.638 tot 226.890 euro.

Bron: OGA 8-12-2003, volledig overzicht op www.nul20.nl

Stichting Eigen Haard Olympus Wonen levert in 2003 de meeste woningen op en ontvangt daarom de NUL20 Gouden Baksteen. Zie pagina 4



Kwantiteit is ook een kwaliteit. NUL20 heeft daarom besloten naast de vele bestaande architectuurprijzen jaarlijks de 'Gouden Baksteen' uit te reiken aan de ontwikkelaar die de meeste woningen bouwt. Dat is over 2003 de Stichting Eigen Haard Olympus Wonen. Zij leverde vorig jaar 346 woningen. De meeste daarvan staan in De Aker. Eigen Haard werkt daar samen met Het Oosten. In totaal leverde de combi 495 woningen op.

Wat opvalt is dat de woningcorporatie 95 procent van haar woningen in de vrije sector realiseerde en de middeninkomens niets te bieden had. Dat geeft voor het betreffende project weliswaar een vertekend beeld, omdat eerder 170 sociale huurwoningen werden opgeleverd en ook zo'n honderd woningen van het totale project Aker 5/6 (753 woningen) voldoen aan de criteria van de Middensegment Hypotheek-regeling (AMH). Maar stadsbreed heeft de bezorgdheid over het middensegment niet tot veel extra woningen geleid. In 2003 werden negentig woningen in dit segment afgeleverd, slechts 3,7 procent van het totaal. Wel werden vorig jaar 398 woningen, bijna 13 procent van totale productie, voor deze categorie in aanbouw genomen, vooral op IJburg. Dankzij IJburg is stadsdeel Zeeburg de grootste groeier. Er werden in 2003 766 woningen opgeleverd en 1292 in aanbouw genomen

Zie nieuwssectie pag 5 voor meer informatie over bouwproductie 2003