

Hoe leefbaar  
is Amsterdam?

# NUL20

W.NUL20.NL

Tweemaandelijks -- juli 2004 #15

## Resultaten leefbaarheidsonderzoek

Met de aantrekkelijkste,  
vuilste, rustigste en meest  
onveilige buurt



13 juni, 15.53 uur, buurtfeest Kamperfoelieplein

Amsterdammer blijft redelijk  
tevreden over woonomgeving



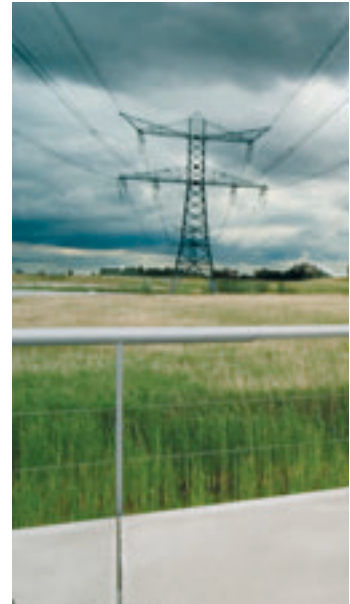
7 juni, 19.48 uur, Meeuwenlaan, Amsterdam Noord

Opvallend: rust is de belangrijkste  
kwaliteit van Amsterdam



7 juni, 20.10 uur

# Inhoud



- 4 Gemeenschappelijke ruimte **Kort nieuws**
- 8 Eerste Verdieping: **Hoe leefbaar is Amsterdam?**
  - 8 **WIA-leefbaarheidsonderzoek 2003**
  - 12 **Rust blijkt de belangrijkste kwaliteit van Amsterdam**
  - 15 **Straatetiquette en leefregels**
  - 18 **Met mediation kunnen corporaties tonnen verdienen**
  - 20 **Wijkmeester brengt corporatie dicht bij huurder**
- 22 Als ik het voor het zeggen had **Leon Vlasblom**
- 23 Forum **Hoezo kaasstolp over de binnenstad?**
- 24 Tweede verdieping **IJburg leeft!**
- 28 Derde verdieping **Splitsingsbeleid particuliere huurwoningen wordt onverkort voortgezet**
- 31 Domweg gelukkig op... **Bakkum**
- 32 Woonbarometer **Vuil blijft grootste ergernis**



Leefbaarheidsonderzoek: geen grotere onvrede na 11/9 en Fortuyn

8



Coverontwerp: Pieter Lesage  
Foto: Nico Boink

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](http://WWW.NUL20.NL) EEN NUMMER OF ABONNEMENT AANVRAGEN.

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

# NUL20

WWW.NUL20.NL

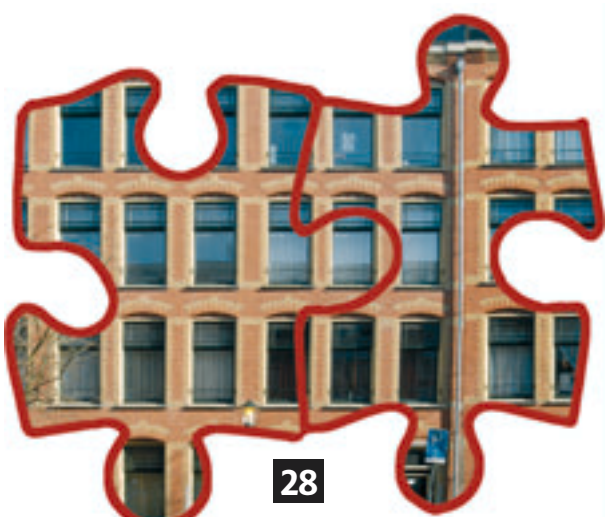
Tweemaandelijks – juli 2004 #15



IJburg leeft! **24**



**20** Wijkmeesters zorgen in probleemwijken voor extra sociale controle



**28**

Splitsen:  
wel uitpenden, nauwelijks  
samenvoegen

## Edito

Tekst hoofdredacteur

???

Fred van der Molen  
Hoofdredacteur  
[fred@nul20.nl](mailto:fred@nul20.nl)



*In het volgende nummer o.a.:*

- De toekomst van Amsterdam als creatieve kennisstad
- Studentenhuisvesting: worden de beloften waargemaakt?
- 100 jaar HVO

HOOFDREDACTEUR:  
Fred van der Molen ([fred@nul20.nl](mailto:fred@nul20.nl))

TEL: 020-693.7004  
MAIL: [redactie@nul20.nl](mailto:redactie@nul20.nl)  
ADRES: Mr. Arntzeniusweg 20-2  
1098 GP Amsterdam

REDACTIE:  
Bas Donker van Heel  
Jaco Boer  
Janna van Veen  
Johan van der Tol (eindredactie)  
Bert Pots

AAN DIT NUMMER WERKTEN MEE:  
Rogier Noyon, Ruud van Trijp,  
Jeroen van der Veer en Leon  
Vlasblom

REDACTIERAAD:  
Arian Boersma (Dienst Wonen)  
André Buys (Rigo Research)  
Frank Kuipers (HA)  
Michaela Hanssen (ASW)  
Jan Willem Kluit (AWV)  
Jeroen Montauban (Dienst Wonen)  
Judith de Jong (stadsdeel Oud-West)

FOTOGRAFIE  
VORMGEVING  
DRUK  
Nico Boink  
Pieter Lesage  
Drukkerij Stolvijk

Artikelen uit NUL20  
worden gearhiveerd bij  
nul20 Online: [www.nul20.nl](http://www.nul20.nl)

# “Beleggen in huurwoningen niet langer aantrekkelijk”

Pensioenfondsen dreigen hun belangstelling te verliezen voor de bouw van dure huurwoningen. Het rendement is te laag. Bovendien wil de overheid vastgoedbeleggingen van pensioenfondsen gaan aanmerken als gewone ondernemingsactiviteiten. Deze waarschuwing werd vorige maand naar buiten gebracht door Jan Snippe, bestuursvoorzitter van Schootse Poort. Hij beheert de beleggingen van het Philips Pensioenfonds. Zijn fonds financiert de bouw van het Eurocenter aan de Zuidas. Bouwfonds Ontwikkeling realiseert in het voormalige Drentepark twee gebouwen met bijna 21 duizend vierkante meter kantoren en een woontoren met ruim tachtig appartementen. Zij vormen rond 2007 de eerste dure huurwoningen aan de Zuidas. Het Philips Pensioenfonds verwacht de appartementen te kunnen verhuren aan tweeverdieners, senioren en expats. Volgens Snippe is het beleggen in huurwoningen onvoldoende inflatiebestendig. Voor het komende jaar is de gemiddelde huurverhoging bijvoorbeeld vastgesteld op maximaal 2,9 procent. Daarnaast is de mogelijkheid om met extra verhogingen de inflatie bij te benen opnieuw uitgesteld. “Daarmee wordt een van de belangrijkste ratio’s in woningen te beleggen, het beschikken over een waardevaste belegging, in twijfel getrokken,” zo verklaart Snippe. Er dreigen nog meer gevaren. Vorig najaar heeft de commissie-Staatsen advies uitgebracht over de nevenactiviteiten van pensioenfondsen. Volgens de commissie is op het terrein van vastgoedbeleggingen al gauw sprake van beleggen met gewone ondernemingsrisico’s. Het kabinet heeft daarna aangekondigd strikte criteria te willen verbinden aan dergelijke activiteiten. Er mag geen valse concurrentie ontstaan met commerciële beleggers. “Wij hebben geen begrip voor de suggestie vastgoedactiviteiten van pensioenfondsen als projectontwikkeling te zien. Als vervolgens de fiscale status van dergelijke activiteiten wordt gewijzigd, zoals bij de indiening van de Rijksbegroting in 2004 is gesuggereerd, dan ontstaan grote problemen,” aldus Snippe. [BP]

## Meer daktuinen graag!

Met de verdichting van de stad slinkt de hoeveelheid groen. Amsterdam heeft nog een onzichtbare schat aan binnentuinen, maar de gemeente wil bewoners nu ook het dak op sturen. Daar kan veel meer groen gerealiseerd, aldus de dienst Ruimtelijke Ordening (dRO). Die heeft daarom de ‘Handleiding Daktuinen’ uitgebracht. Die laat zien wat er mogelijk is op dat gebied.

In vergelijking met andere steden doet Amsterdam niet veel met zijn daken. De hoofdstad heeft volgens dRO maar 100.000 vierkante meter daktuin, terwijl een stad als Stuttgart er 1,2 miljoen heeft. De promotie van de daktuin wordt nu officieel beleid. Dat zal nog een hele cultuuromslag worden, want om moverende redenen hebben veel huiseigenaren bewoners bij voorbaat verboden het dak te betreden. [FVDM]

NUL20 berichtte eerder uitgebreid over daktuinen en ‘hightech’ natuur in nummer 3.

## Bos en Lommer trekt zich op aan nieuw centrum

“De onnatuurlijke opdeling van Bos en Lommer is eindelijk hersteld”, concludeert stadsdeelvoorzitter Hans Luiten bij de opening begin juni van het vernieuwde Bos en Lommerplein. Vijftien jaar nadat zijn voorganger Martin Werkman de eerste plannen inbracht, is de grootschalige herstructurering rond het Bos en Lommerplein een feit. De mega-investering van 200 miljoen euro zorgde voor een overkluizing van de ringweg met een door twee kantoorwanden beschutte brugstraat, een nieuw marktplein, winkels, koopwoningen, kantoren, parkeergarage, bibliotheek en kinderdagverblijf. Tevens werd de als ‘levensgevaarlijk’ getypeerde rotonde van het plein vervangen door een T-splitsing.

De nieuwe woningen aan het plein zijn koopwoningen. Het stadsdeel, dat alle kenmerken heeft van een achterstandsgebied, wil draagkrachtige middengroepen aantrekken. “Maar ze ook behouden”, stelt Luiten. “We willen ook bestaande bewoners een wooncarrière kunnen aanbieden. Het is uitdrukkelijk niet onze doelstelling de wijk witter te maken. We willen wel meer kansrijke inwoners. Dat kunnen net zo goed Marokkanen zijn.” Ruim de helft van de 98 koopwoningen is inmiddels verkocht.

Er staan nog investeringen voor vele honderden miljoenen op de rol in Bos en Lommer, waaronder de aanpak van de Kolenkitbuurt, de Admiraal de Ruijterweg en het project SportParkStad. Het economisch tij zit natuurlijk niet mee. Eigenaar Fortis Vastgoed heeft bijvoorbeeld nog geen huurder gevonden voor het noordelijke bruggebouw. Het andere is aangekocht door Rochdale en AWV, die zelf de helft als kantoor gaan betrekken.



De eerste overbouw van een Nederlandse snelweg heeft veel voeten in de aarde gehad. Sven Matthijsen van AM Vastgoed somt een indrukwekkend aantal overheidspartijen op waarmee tot overeenstemming moest worden gekomen. Op een groot aantal veiligheidseisen moest een antwoord worden gevonden. Dan waren er onverwachte financiële claims van de overheid. De lucht boven de snelweg moest worden gepacht van Domeinen. Over die lucht moest weer 6 procent overdrachtsbelasting worden betaald. Zijn conclusie: als de overheid het ruimtegebruik boven snelwegen serieus wil bevorderen, moeten de vele overheden hun regelgeving en procedures op elkaar afstemmen. Dit project vergde erg veel doorzettingsvermogen. [FVDM]

Elfhonderd containerwoningen later opgeleverd

## Fusie DUWO-Intermezzo op stapel

De geplande elfhonderd containerwoningen voor studenten aan de Wenckebachweg in de Watergraafsmeer zullen niet klaar zijn in september, de beoogde oplevermaand. De vertraging is te wijten aan het afhaken van een van de partners in het project, de Amstelveense studentenhuusvester Intermezzo. Die praat over een fusie met de van oorsprong Delftse woningcorporatie DUWO. Deze nieuwkomer op de Amsterdamse markt zou daarmee gelijk de grootste beheerder van studentenwoningen in de regio worden.

Intermezzo deinsde uiteindelijk terug voor de risico's van het project aan de Wenckebachweg. "We hadden de woningen liever gefaseerd neergezet, omdat er te veel onzekerheden zijn. Hoe gaat het straks met het onderhoud, het beheer en de huursubsidie?", aldus directeur Frans van Eindhoven. In de stad worden zo'n 2500 van dergelijke tijdelijke woningen neergezet. Volgens Van Eindhoven is het niet duidelijk of studenten straks bereid zijn de 310 euro te betalen die de containerwoningen ten minste moeten kosten.

Projectontwikkelaar Quinten de Gooijer van Stichting Keetwonen, de andere partner in het project, voerde half juni met verscheidene partijen overleg om het plan alsnog te kunnen uitvoeren. Daaronder is ook DUWO. De Gooijer heeft er vertrouwen in dat de eerste containerwoningen er dit jaar nog zullen zijn.

"Intermezzo vindt zichzelf te klein om aparte

De geplande elfhonderd containerwoningen voor studenten aan de Wenckebachweg staan er niet in september

dingen te doen en strategische positie op de studentenmarkt te veroveren", aldus Van Eindhoven. De corporatie, die afgelopen jaren verlies leed door de stagnerende verkoop van het Amsterdamse bezit, heeft DUWO gevraagd te kijken naar mogelijke samenwerking. Van Eindhoven: "Je zou het een fusie kunnen noemen." De accountant verricht nu een boekenonderzoek; de partijen hopen dat de samenwerking nog dit jaar beklonken kan worden. De behoefte aan schaalvergroting en regionalisering wordt ook in de studentenhuusvesting gevoeld. DUWO is inmiddels een randstedelijke speler. Ze was al actief in Delft en Den Haag en betrad vorig jaar de Amsterdamse markt door een samenwerkingsverband met het toenmalige Patrimonium (nu Rochdale). Ze beheert voor Rochdale nu onder meer sloopwoningen in de Bijlmer die tegen een gebruiksvergoeding tijdelijk aan studenten worden verhuurd. Uiteindelijk is het de bedoeling dat DUWO zo'n tweeduizend studentenwoningen van Rochdale onder haar hoede neemt. Op het Science Park in de Watergraafsmeer bouwt de corporatie zevenhonderd woningen voor studenten. In mei opende DUWO een kantoor in Amsterdam en tekende ze een samenwerkingsovereenkomst met AWV en Rochdale. Daarbij kregen de drie van wethouder Stadig een cheque voor de ontwikkeling van 2400 studentenwoningen. Intermezzo heeft ongeveer vijfduizend studentenkamers en woningen in Amsterdam, Amstelveen en Hoofddorp. De andere grote studentenhuusvester, De Key, heeft vierduizend eenheden voor deze doelgroep.



## Proef met toewijzing op 'woonstijl' succesvol

Het experiment van woningcorporatie Ymere om 120 (sociale) huurwoningen toe te wijzen op basis van 'woonstijlen' lijkt een succes te worden. Bij de drie projecten in Amsterdam, Almere en Haarlemmermeer was de acceptatiegraad van de huizen veel hoger dan bij vergelijkbare complexen. Of deze alternatieve toewijzingsmethode ook op grotere schaal kan worden toegepast, hangt af van de resultaten van een nog uit te voeren leefbaarheidsonderzoek.

Met de proef wilde Ymere het afgelopen voorjaar onderzoeken of woningcorporaties aan de slag kunnen met het woonstijlconcept. Dit alternatieve marketinginstrument van Smart Agent Company zou onder meer een oplossing kunnen bieden voor conflicten tussen bewoners waarbij uiteenlopende leefstijlen een rol spelen. Woningzoekenden die voor een huurhuis in een van de drie nieuwbouwprojecten in aanmerking wilden komen, moesten op internet een vragenlijst over persoonlijke eigenschappen en voorkeuren invullen. De antwoorden werden vervolgens vertaald naar scores op verschillende leefstijldimensies die aan de drie woningprojecten waren gekoppeld. Zo had een flexibele en ruimdenkende persoon een grotere kans om in het Amsterdamse project (Gibraltar aan de Oostelijke Handelskade) terecht te komen dan in de eengezinswoning in Almere. Van de 3200 mensen die de vragenlijst op internet invulden, werden er uiteindelijk vijfhonderd uitgenodigd om een kijkje te komen nemen bij het project dat het best aansloot op hun woonstijl. Op last van de betrokken gemeenten vond de definitieve toewijzing vervolgens plaats volgens de bestaande criteria van Woningnet.

Terugkijkend op het experiment is Arnoud Schüller van Ymere het meest tevreden over de hogere acceptatiegraad van de woningen. "Door onze voorselectie hoefden we in Amsterdam geen tien maar anderhalve persoon op te roepen om de woning geaccepteerd te krijgen." Op de kijkdag van het Gibraltar-project vormden de potentiële huurders bovendien een vrij homogene groep. Dat geeft hem goede hoop op een positieve uitkomst van het later te houden leefbaarheidsonderzoek onder de bewoners. "Ook zij waren enthousiast over ons experiment." [JB]



# Parkeernorm blijft heet hangijzer

In stadsdeel Oost/Watergraafsmeer is weer ruzie uitgebroken over de parkeersituatie in Park de Meer. Uit een enquête van de VVD-fractie zou blijken dat bewoners van deze autoluwe nieuwbouwwijk massaal hun wagen neerzetten in het tegenovergelegen Betondorp. Met de komst van betaald parkeren in deze buurt vreest de VVD voor een verplaatsing van de overlast naar Diemen. De partij eist maatregelen van het bestuur.

## Wibo in bestaande bouw

De eisen voor 'woningen in beschermde omgeving' (wibo) - de vroegere aanleunwoningen - zijn zodanig hoog, dat er in de bestaande bouw niet veel mee te beginnen valt. Maar het is De Key toch gelukt het grootste deel van de woningen in het Rosenthalhuis op te waarden tot wibo's. De opknabbeurt heeft behalve een aangepast woongebouw ook 34 gerenoveerde woningen opgeleverd, waarvan er 29 voldoen aan de Wibo-normen. De Key is net als andere corporaties met een 'oppluscampagne' bezig, waarbij een deel van de woningvoorraad zodanig wordt aangepast dat ouderen er langer zelfstandig kunnen blijven wonen. In dat kader rondde De Key recentelijk ook een project in de Haarlemmerhouttuinen af. Dat betrof een complex met 26 wooneenheden rond gemeenschappelijke voorzieningen.

Medio juni opende De Key samen met Tabitha ook een complex van vier groepswoningen voor 24 ouderen met dementieverschijnselen in de Czaar Peterbuurt.

[FVDM]

Het Rosenthalhuis aan de Nieuwe Keizersgracht



Foto: Pauline Prior

In Park de Meer ligt de officiële parkeernorm op 0,9 auto per woning. Uit een enquête die de VVD onlangs in de wijk heeft gehouden zou echter blijken dat er gemiddeld 1,35 auto per huishouden is. Omgerekend betekent dit dat er voor 245 auto's geen plaats is. Een deel van de autobezitters - de VVD telde er een stuk of 90 - zou daarom uitwijken naar Betondorp, waar tot 1 april 2005 gratis kan worden geparkeerd.

Naar aanleiding van de resultaten willen de liberalen dat het dagelijks bestuur de parkeermogelijkheden verruimt. GroenLinks-wethouder Peter Sertons ziet geen enkele aanleiding om actie te ondernemen. Zo zouden de onderzoeksresultaten een vertekend beeld geven, omdat ze niet zijn gecorrigeerd voor de lage repons. Ook gaan verhalen rond over bewoners die hun garage doorverhuren en zelf op straat gaan staan. Bovendien heeft hij geen zin om 'slecht' gedrag te belonen. "Mensen wisten van tevoren dat ze in een autoluwe wijk kwamen wonen. Streng parkeernormen zijn nu eenmaal nodig om Amsterdam leefbaar en bereikbaar te houden."

Exit autoluwe wijk?

Park de Meer is niet de enige nieuwbouwwijk waar wordt geklaagd over het tekort aan par-

keerplaatsen. Ook op het GWL-terrein in Westerpark is regelmatig ophef over de hoge parkeerdruk. Voor deze 'milieuwijk' geldt de strenge norm van één auto per zeven woningen. Dat levert al bijna vanaf de start gesputter op. Bewoners klagen bovendien over 'oneigenlijk' gebruik van het toch al lage aantal plaatsen door bezoekers. Ook in het Oostelijk Havengebied zijn de parkeerproblemen een terugkerend item in de stadsdeelpolitiek. De hoge huizenprijzen heeft het gebied veel tweeverdieners gebracht. Met een parkeernorm van 0,9 auto per woning komen deze mobiele bewoners vaak niet uit.

Op IJburg lijkt de gemeente de klachten over een tekort aan parkeerplaatsen voor te willen zijn. Onder druk van ontwikkelaars en de raadsfracties van de VVD en CDA is onlangs de parkeernorm van 1 naar 1,25 verhoogd. Volgens projectleider Igor Roovers gaat de uitbreiding van het aantal plaatsen niet ten koste van de openbare ruimte. "In de plannen was al een reservering voor extra parkeerplaatsen opgenomen." Omdat ontwikkelaars op eigen terrein nog hogere normen mogen hanteren en er tegelijk op garages wordt bezuinigd, wordt de wijk uiteindelijk wel minder autoluw dan was beloofd. [JB]

## Woningbouw markthallen toekomstmuziek

Het Markthallen-terrein aan de Jan van Galenstraat komt niet op korte termijn beschikbaar voor woningbouw. Maar de ontwikkeling van het gebied mag niet in zijn geheel worden overgelaten aan de zittende ondernemers, zo heeft de Amsterdamse gemeenteraad uitgemaakt. Een ambtelijke werkgroep zal alle wensen op het terrein van concentratie van bedrijvigheid, woningbouw en een betere ontsluiting uitwerken in een Programma van Eisen. Daarmee is voorlopig een compromis gevonden rond het omstreden bedrijventerrein.

De dienst Ruimtelijke Ordening heeft onder druk van de gemeenteraad een rapport gemaakt over de toekomst van het groothandelscentrum. Bedrijven die producten leveren voor horeca en detailhandel kunnen in 'de buik van Amsterdam' worden geconcentreerd. Groot-

schalige, zeer hinderlijke bedrijven, zoals aardappelhandelaren en het abattoir zouden volgens het rapport moeten verhuizen.

Het college liet daarop weten het terrein de komende twintig jaar met rust te laten. Ondernemers die willen verhuizen zijn welkom in de Lutkemeerpolder, maar Amsterdam heeft geen geld actief bedrijven te verplaatsen.

De gemeenteraad vindt deze houding te afwachtend. Maar over de vraag wat er moet gebeuren, mocht er op enig moment ruimte vrijkomen, blijft de raad sterk verdeeld. De PvdA denkt dan aan woningbouw. De kleine linkse partijen zien kansen voor broedplaatsen en de VVD wil alleen een bedrijventerrein. "Vanwege milieueisen is woningbouw daar voor altijd onmogelijk," weet VVD-raadslid Goring. Het huidige Foodcenter biedt werk aan 2200 mensen. [BP]



Zo gaat het woningcomplex Leeuw van Vlaanderen (rechts) er na de renovatie uitzien. Twee verdiepingen hoger en voorzien van een transparante gevel met galerijen.

## Woningcomplex annex geluidsscherm

Het woningcomplex Leeuw van Vlaanderen pal aan ringweg Aro in het Amsterdamse stadsdeel Bos en Lommer gaat dienen als geluidsscherm. Het gebouw wordt voorzien van een transparante gevel. Tevens wordt er voor gezorgd dat vervuilde lucht niet vanaf de snelweg in de flats terechtkomt.

De laatste bewoners zijn onlangs vertrokken. Woningcorporatie Far West begint na de zomer met een ingrijpende renovatie. Het gebouw wordt voorzien van nieuwe galerijen en twee extra woonlagen. Alleen de kern van het gebouw blijft behouden, aldus projectleider Landskroon.

De keuze voor ingrijpende renovatie is ingegeven door de omstandigheden. Er is nauwelijks een alternatief. Bij sloop mogen er op die plek vanwege hedendaagse milieunormen geen woningen meer worden gebouwd. Bovendien zouden woningen zuidelijk in de Kolenkitbuurt dan meer geluidhinder gaan ondervinden.

Bij de weg ontbreekt de ruimte om een traditioneel geluidsscherm te plaatsen. De woningen staan op amper drie meter van de snelweg.

Huidige situatie



Door de bouw van een luchtdichte gevel wordt volgens hem hetzelfde effect bereikt. Daarnaast bestrijdt woningcorporatie Far West de gevaren van het inademen van fijne stofdeeltjes. De ruimte tussen de nieuwe gevel en het gebouw wordt voorzien van een luchtkwaliteitssysteem.

Volgens Landskroon gaat het om een gecompliceerde bouwkundige operatie. Zo eiste de brandweer voor de nieuwe galerijen bijzondere voorzieningen voor de afvoer van rook. Verder is er door de ligging aan de snelweg nauwelijks plek voor de inrichting van een bouwplaats. Zowel de vliesgevel als de extra etages worden daarom goeddeels prefab aangeleverd. Far West heeft voor het renovatieproject de IFD-demonstratiestatus ontvangen. IFD staat voor 'industriel flexibel demontabel' bouwen. Volgens de ministeries van VROM en Economische Zaken maakt de corporatie op een vernieuwende wijze gebruik van industriële bouwtechnieken. Bovendien zijn in een vroeg stadium alle bij de bouw betrokken partijen bij elkaar gebracht. [BP]

## Snuffelploegen bepalen Zaanse geur

Frans van Bree staat midden op het plein bij de koekjesfabriek van Verkade. Zijn neus ruikt begin juni geen vers geproduceerde Sultana's. Wel komt van de overzijde van de Zaan de geur van cacao aanwaaien. "Zo gaat dat in een stad. Er dienen zich altijd meerdere geuren aan," aldus Van Bree.

Hij is een gecertificeerde snuffelaar. Bureau Blauw heeft na laboratoriumproeven vastgesteld dat hij dezelfde geuren opsnuift als de gemiddelde Nederlander. Met collega's gaat hij voor Zaanstad structureel geurproeven uitvoeren.

De Zaanstreek ruik je, van oudsher. Het is dan ook niet vreemd dat Zaanstad op dit terrein activiteiten ontplooit. Zaanstad heeft samen met ingenieursbureau Oranjewoud een zogeheten Geurmaatlat ontwikkeld. Bij alle bedrijven binnen de gemeentegrenzen wordt in de toekomst aan de bron de geur gemeten.

Daarnaast gaat Bureau Blauw op straat de geur vaststellen. Zij geven de geur een waardering: aangenaam of onaangenaam. Bovendien heeft de gemeente via een enquête onderzocht hoe de inwoners van Zaanstad de verschillende geuren beleven.

De optelsom van al die acties moet leiden tot een indeling in groene, oranje en rode gebieden. In rode gebieden is geen nieuwe woningbouw meer mogelijk. In oranje zones wordt nader onderzoek gedaan. Volgens milieuwethouder Robert Linnekamp is woningbouw daar afhankelijk van andere bronnen van overlast. Is op een dergelijke plek ook nog sprake van hevige geluidhinder, dan wordt woningbouw alsnog uitgesloten. Maar het is ook mogelijk toekomstige bewoners compensatie te bieden door de aanleg van extra groen of de uitgifte van grotere kavels. In dat geval moeten projectontwikkelaars en makelaars vooraf duidelijk wijzen op mogelijke overlast. Volgens een richtlijn van het ministerie van VROM moet ernstige geurhinder binnen tien jaar verdwijnen. Dan mag nog maar twaalf procent van de bevolking last ondervinden van allerlei geurtjes. Volgens wethouder Linnekamp zal Zaanstad dat nooit kunnen bereiken. Veel woonwijken staan in de buurt van fabrieken voor de voedingsmiddelenindustrie. Afhankelijk van de plek ruikt het in Zaanstad naar cacao, koekjes, maïzena of nootjes. [BP]

Onderzoek: geen grotere onvrede na 11 september en Fortuyn

# Hoe leefbaar is Amsterdam

*Op internationale ranglijstjes scoort Amsterdam nog altijd goed als vestigingsplaats. Ook de gemiddelde Amsterdammer blijkt best tevreden. Het nieuwste leefbaarheidsonderzoek wijst uit dat de tevredenheid over de buurt zelfs iets is toegenomen. Opvallend genoeg vinden Amsterdammers dat verschillende bevolkingsgroepen in 2003 prettiger met elkaar gaan om dan in 2001. Voor grote zelfgenoegzaamheid is echter weinig reden. In sommige delen van de stad, met name delen van Geuzenveld/Slotermeer, Noord en de Indische Buurt gaat de leefbaarheid achteruit. Bovendien scoren veel buurten nog steeds volstrekt onvoldoende op de overlast van vervuiling en criminaliteit.*

Jeroen van der Veer  
Van der Veer is beleidsadviseur bij de AFWC

Zie voor 'de vuilste buurten' de barometer op de achterpagina.

De complete leefbaarheidsrapportage verschijnt eind augustus. Vanaf dan is de rapportage in digitale vorm te downloaden vanaf de site van 'de Federatie': [www.afwc.nl](http://www.afwc.nl).

Uit een recent internationaal onderzoek blijkt dat Amsterdam, evenals vorig jaar, op de tiende plek van wereldsteden staat als het gaat om leefbaarheid. Mercer Human Resource Consulting stelt jaarlijks een rangorde op van 215 wereldsteden ten behoeve van expats, mensen die in het buitenland werken en wonen. Zürich staat bovenaan en Bagdad bungelt onder aan de lijst vanwege de dramatische veiligheidssituatie. Een vergelijking tussen Wonen in Amsterdam 2001 en 2003 wijst uit dat de tevredenheid over de buurt is toegenomen van

6,9 naar 7,0. Ook gaan volgens de Amsterdammers verschillende groepen in 2003 prettiger met elkaar om dan in 2001 (van 6,4 naar 6,7). Op basis van Wonen in Amsterdam valt dus niet de conclusie te trekken dat de aanslagen van 11 september 2001 hebben geleid tot een verharding van de omgangsvormen in de stad. Maar dat is geen reden voor politici en beleidsmakers om zelfgenoegzaam achterover te gaan leunen. Want in sommige delen van de

Amsterdam Noord is dit het enige stadsdeel waar de tevredenheid over de buurt is gedaald ten opzichte van 2001. Positief is de bovengemiddelde stijging van de tevredenheid over de buurt in Zuidoost (van 6,5 naar 6,7).

## Overlast

Amsterdammers blijken zich het meest te ergeren aan vervuiling (gemiddeld een 6,0). De overlast ervan lijkt wel afgenomen, want bewoners gaven in 2001 nog een

## Amsterdammers ergeren zich het meest aan vervuiling

stad, met name delen van Geuzenveld/Slotermeer, Noord en het westdeel van de Indische Buurt is de leefbaarheid er flink op achteruitgegaan. Relatief veel buurten scoren een onvoldoende op overlast van vervuiling en criminaliteit.

## Sterke daling Geuzenveld/Slotermeer

Amsterdammers staan bekend als notoire kankeraars, maar gemiddeld gesproken zijn ze redelijk tevreden over hun buurt. Op de vraag: 'Hoe tevreden bent u met uw buurt?' (totaaloordeel) geven de Amsterdammers in 2003 gemiddeld een 7,0. In 2001 was dat nog een 6,9. De tevredenheid over de buurt is dus iets toegenomen. De meeste stadsdelen krijgen een ruime voldoende. Bewoners van het Centrum, Zuideramstel en Oud-Zuid waarderen (evenals in 2001) hun buurt hoger dan een 7,5. Bewoners van Bos en Lommer geven gemiddeld het laagste cijfer voor hun buurt (5,7). Maar bij dat laatste stadsdeel is de tevredenheid wel toegenomen, met 0,3 punt. Hetzelfde geldt voor Oud-Zuid, De Baarsjes en Oud-West. Opmerkelijk is de sterke daling in Geuzenveld/Slotermeer. Samen met

rapportcijfer van 5,7. (Een hoog rapportcijfer staat hier voor weinig overlast.) Opnieuw zijn het de bewoners van Bos en Lommer die het laagste cijfer geven voor de mate van vervuiling (5,2), maar ook Zeeburg en Geuzenveld/Slotermeer scoren laag (5,5). De waargenomen vervuiling blijkt het sterkst te zijn afgenomen in Oud-West. In 2001 gaven de bewoners daar nog een rapportcijfer van 5,3, terwijl dat in 2003 gestegen is naar 5,9. Deze stijging heeft waarschijnlijk veel te maken met de introductie van ondergrondse afvalcontainers in dit stadsdeel. Ook in Zuidoost is de overlast van vervuiling aanzienlijk afgenomen (van 5,6 naar 6,1). Geuzenveld/Slotermeer (van 5,7 naar 5,5) en Zeeburg (van 5,6 naar 5,5) zijn de enige stadsdelen waar de ondervonden vervuilingsoverlast is toegenomen.

## Criminaliteit

Amsterdammers beoordelen de mate van criminaliteitsoverlast gemiddeld met een 6,3. Dit cijfer is nauwelijks gewijzigd ten opzichte van 2001. Bewoners van Zuideramstel blijken evenals in 2001 de minste overlast te ondervinden van criminaliteit (7,4) gevolgd door Oud-

### LEEFBAARHEIDSONDERZOEK: ZO ZIT HET

Sinds 1995 wordt tweejaarlijks het onderzoek Wonen in Amsterdam gehouden. Het onderzoek geeft een beeld van de inkomensontwikkeling van Amsterdammers, de ontwikkeling van de woningvoorraad, de tevredenheid van Amsterdammers met hun woning en woonomgeving en hun verhuis- en woonwensen. Wonen in Amsterdam wordt (sinds 2001) uitgevoerd in opdracht van de Dienst Wonen, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) en de Amsterdamse stadsdelen. Vanaf 2001 zijn in het onderzoek vragen opgenomen over de leefbaarheid. Het begrip leefbaarheid is geoperationaliseerd in de begrippen schoon, heel, veilig en 'prettig samenleven'. Die vragen zijn een aangepaste versie van de Lemon-leefbaarheidsmonitor van Aedes. Hiermee wordt het subjectieve oordeel van bewoners gemeten over de buurt (ontwikkeling) als geheel, de inrichting, het onderhoud en het schoonhouden van de woonomgeving, veiligheid, voorzieningen en sociale relaties in de buurt. In 2003 hebben bijna achttienduizend Amsterdammers meegewerkt aan 'Wonen in Amsterdam 2003'. Daarmee levert dit leefbaarheidsonderzoek betrouwbare gegevens op buurtcombinatieniveau. Per buurtcombinatie is gestreefd naar zo'n tweehonderd ingevulde enquêtes. Op basis van het onderzoek maakt de AFWC een leefbaarheidsrapportage. Deze rapportage verschijnt in augustus.

# am?

Zuid (7,0). In de laatste twee stadsdelen vinden weliswaar veel afrekeningen in het criminele milieu plaats, maar dat beïnvloedt de rapportcijfers voor criminaliteit nauwelijks. In Bos en Lommer (5,6), Geuzenveld/Slotermeer en Zeeburg (5,7) hebben bewoners naar eigen zeggen relatief veel last van criminaliteit. Zeeburg, Noord en Geuzenveld/Slotermeer zijn de enige stadsdelen waar deze overlast volgens de bewoners is toegenomen. Amsterdammers ergeren zich dus het meest aan vervuiling en criminaliteit. Voor burenoverlast wordt gemiddeld een 7,0 gegeven (was 6,8), voor overlast van andere groepen bewoners ook een 7,0 (was 6,8), voor overlast van verkeer een 6,6 (was 6,3) en voor overlast van activiteiten als prostitutie, horeca en coffeeshops een 7,9 (was 7,7). Dat stadsdeel Centrum het meeste last heeft van deze 'uitgaangrelateerde' overlast zal niemand verbazen. Daar is immers de concentratie van horeca en coffeeshops het hoogst. Maar bewoners van het Centrum geven hiervoor nog altijd een ruime voldoende (7,1). Het laatste overlastaspect is overigens zeer locatiegebonden. Mensen die naast of boven een café wonen hebben zeer veel overlast, terwijl de rest van de buurt geen overlast heeft.

## Apollobuurt meest gewaardeerd

De Apollobuurt in Oud-Zuid blijkt, evenals in 2001, met gemiddeld een 8,5 als totaaloordeel over de buurt het meest gewaardeerd te worden door de bewoners, gevolgd door het Museumkwartier/Duivelseiland (8,5) en de Grachtengordel-West (8,5). Deze topdrie is ten opzichte van 2001 niet gewijzigd. Het minst tevreden over de buurt zijn de bewoners van de Indische Buurt West (5,3), gevolgd

door Overtoomse Veld (5,3) en de Kolenkit (5,4).

De Indische Buurt West lijkt de buurt te zijn met de grootste concentratie van leefbaarheidsproblematiek. Niet alleen het totaaloordeel ligt het laagst van heel Amsterdam, maar ook het rapportcijfer voor vervuiling (4,1), de manier waarop verschillende groepen met elkaar omgaan (5,4) en de betrokkenheid van bewoners bij de buurt (4,4). Over het algemeen krijgen buurten in de grachtengordel, Amsterdam-Zuid, Buitenveldert, Watergraafsmeer, nieuwbouwwijken, de tuindorpen in Noord, en de landelijke gebieden aan de rand van de stad een hoog rapportcijfer van de bewoners. In Bos en Lommer, Overtoomse Veld, Geuzenveld, Osdorp-Midden, Bijlmer Centrum, IJplein-vogelbuurt, de Indische Buurt, en de Transvaalbuurt wordt de buurt met een onvoldoende beoordeeld.

## Negatieve en positieve tendensen

Voor Amsterdam als geheel is het rapportcijfer voor de buurt toegenomen van 6,9 naar 7,0. De meeste buurtcombinaties laten een soortgelijke verbetering zien, maar er zijn uitzonderingen, zowel in positieve als in negatieve zin. Wat vooral opvalt is de sterke daling



TABEL 1: TOTAALoordeel OVER DE BUURT EN DE ONTWIKKELING PER STADSDEEL

| Rangorde 2003 | Rangorde 2001 | Stadsdeel               | Oordeel in 2003 | Vershil met oordeel in 2001 |
|---------------|---------------|-------------------------|-----------------|-----------------------------|
| 1             | 1             | Centrum                 | 7,9             | (+0,2)                      |
| ▲ 1           | 2             | Amsterdam Oud-Zuid      | 7,9             | (+0,3)                      |
| ▼ 3           | 2             | Zuideramstel            | 7,8             | (+0,2)                      |
| 4             | 4             | Oud West                | 7,4             | (+0,3)                      |
| ▲ 5           | 6             | Oost/Watergraafsmeer    | 7,1             | (+0,1)                      |
| ▼ 6           | 4             | Amsterdam-Noord         | 7,0             | (-0,1)                      |
| 7             | 7             | Westerpark              | 6,8             | (+0,2)                      |
| ▲ 8           | 9             | Zuidoost                | 6,7             | (+0,2)                      |
| ▼ 9           | 7             | Osdorp                  | 6,6             | (0)                         |
| ▲ 10          | 13            | De Baarsjes             | 6,5             | (+0,3)                      |
| ▼ 10          | 9             | Slotervaart             | 6,5             | (0)                         |
| 12            | 12            | Zeeburg                 | 6,3             | (0)                         |
| ▼ 13          | 9             | Geuzenveld/Slotermeer   | 6,1             | (-0,4)                      |
| 14            | 14            | Bos en Lommer           | 5,7             | (+0,3)                      |
|               |               | <b>Amsterdam-Totaal</b> | <b>7,0</b>      | <b>(+0,1)</b>               |

TABEL 2: WAAR HEBBEN BEWONERS LAST VAN?

| Rangorde 2003 | Rangorde 2001 | Overlast                                            | Oordeel in 2003 | Vershil met oordeel in 2001 |
|---------------|---------------|-----------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------|
| 1             | 1             | Vervuiling                                          | 6               | (+0,3)                      |
| 2             | 2             | Criminaliteit                                       | 6,3             | (+0,1)                      |
| 3             | 3             | Verkeer                                             | 6,6             | (+0,2)                      |
| 4             | 4             | Buren                                               | 7               | (+0,2)                      |
| 4             | 4             | Andere groepen bewoners                             | 7               | (+0,2)                      |
| 6             | 6             | Activiteiten als prostitutie, horeca en coffeeshops | 7,9             | (+0,2)                      |

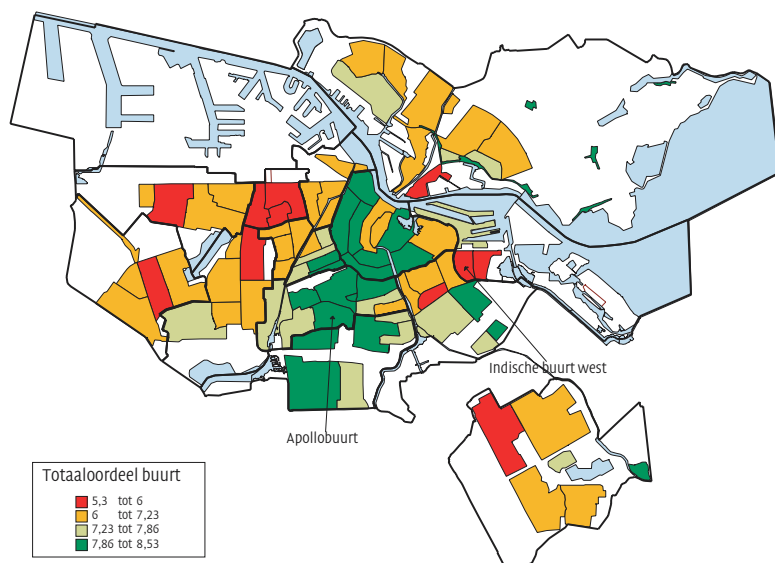
TABEL 3 OVERLAST VAN VERVUILING EN CRIMINALITEIT PER STADSDEEL

| Overlast vervuiling    |    |                         |        |     |  |     |        |  |  |
|------------------------|----|-------------------------|--------|-----|--|-----|--------|--|--|
| 1                      | 1  | Zuideramstel            |        |     |  | 6,8 | (+0,3) |  |  |
| ▲ 2                    | 3  | Osdorp                  |        |     |  | 6,2 | (+0,2) |  |  |
| ▲ 2                    | 5  | Amsterdam Oud-Zuid      |        |     |  | 6,2 | (+0,4) |  |  |
| ▲ 4                    | 7  | Centrum                 |        |     |  | 6,1 | (+0,4) |  |  |
| ▼ 4                    | 2  | Amsterdam-Noord         |        |     |  | 6,1 | (0)    |  |  |
| ▲ 4                    | 10 | Zuidoost                |        |     |  | 6,1 | (+0,5) |  |  |
| ▼ 7                    | 3  | Oost/Watergraafsmeer    |        |     |  | 6   | (0)    |  |  |
| ▼ 8                    | 7  | Westerpark              |        |     |  | 5,9 | (+0,2) |  |  |
| ▲ 8                    | 12 | Oud West                |        |     |  | 5,9 | (+0,6) |  |  |
| ▼ 8                    | 5  | Slotervaart             |        |     |  | 5,9 | (+0,1) |  |  |
| ▲ 11                   | 13 | De Baarsjes             |        |     |  | 5,6 | (+0,3) |  |  |
| ▼ 12                   | 10 | Zeeburg                 | (-0,1) | 5,5 |  |     |        |  |  |
| ▼ 12                   | 7  | Geuzenveld/Slotermeer   | (-0,2) | 5,5 |  |     |        |  |  |
| 14                     | 14 | Bos en Lommer           |        |     |  | 5,2 | (+0,4) |  |  |
|                        |    | <b>Amsterdam-Totaal</b> |        |     |  | 6   | (+0,3) |  |  |
| Overlast criminaliteit |    |                         |        |     |  |     |        |  |  |
| 1                      | 1  | Zuideramstel            |        |     |  | 7,4 | (+0,2) |  |  |
| 2                      | 2  | Amsterdam Oud-Zuid      |        |     |  | 7   | (+0,1) |  |  |
| ▲ 3                    | 4  | Oud West                |        |     |  | 6,7 | (+0,4) |  |  |
| 3                      | 3  | Amsterdam-Noord         |        |     |  | 6,7 | (-0,1) |  |  |
| ▲ 5                    | 7  | Centrum                 |        |     |  | 6,3 | (+0,2) |  |  |
| 5                      | 5  | Westerpark              |        |     |  | 6,3 | (+0,1) |  |  |
| ▲ 5                    | 8  | De Baarsjes             |        |     |  | 6,3 | (+0,4) |  |  |
| ▼ 8                    | 5  | Oost/Watergraafsmeer    |        |     |  | 6,2 | (0)    |  |  |
| ▲ 9                    | 10 | Zuidoost                |        |     |  | 6,1 | (+0,3) |  |  |
| ▲ 10                   | 12 | Osdorp                  |        |     |  | 5,9 | (+0,2) |  |  |
| ▲ 11                   | 13 | Slotervaart             |        |     |  | 5,8 | (+0,2) |  |  |
| ▼ 12                   | 8  | Zeeburg                 | (-0,2) | 5,7 |  |     |        |  |  |
| ▼ 12                   | 10 | Geuzenveld/Slotermeer   | (-0,1) | 5,7 |  |     |        |  |  |
| 14                     | 14 | Bos en Lommer           |        |     |  | 5,6 | (+0,3) |  |  |
|                        |    | <b>Amsterdam-Totaal</b> |        |     |  | 6,3 | (+0,1) |  |  |

Rangorde 2003  
Rangorde 2001

7 Oordeel in 2003  
(+0,1) Verschil met oordeel in 2001

1 = ernstige overlast, 10 = geen overlast



van de buurtwaardering in een aantal buurtcombinaties in Amsterdam-Noord en Geuzenveld/Slotermeer. In het eerste stadsdeel zijn het vooral IJplein-Vogelbuurt (van 6,5 naar 5,8) en het aangrenzende Volewijck (van 7,0 naar 6,3) die een sterke daling laten zien. Geuzenveld/Slotermeer is het enige stadsdeel waar het totaaloordeel voor de buurt in alle buurtcombinaties is afgenomen. De afname is bin-

nen dit stadsdeel overigens het sterkst in de buurtcombinatie met het hoogste rapportcijfer, namelijk in de nieuwbouwwijk Eendracht (van 7,4 naar 6,7). De waardering voor de buurt is het sterkst toegenomen in de Kinkerbuurt (van 6,1 naar 6,8), maar ook de Haarlemmerbuurt (van 7,7 naar 8,2), Nieuwe Pijp (van 7,2 naar 7,8) en Willemspark (van 7,9 naar 8,3) is de waardering sterk toegenomen.

#### DE GROOTSTE DALER: GEUZENVELD/SLOTERMEER

Met stip de grootste daler in de leefbaarheidmonitor is Geuzenveld/Slotermeer. Met een algemene waardering van 6,1 heeft het stadsdeel nog net een voldoende, maar de daling met 0,4 punt voorspelt weinig goeds voor het volgende leefbaarheidsrapport. Geuzenveld/Slotermeer is het enige stadsdeel waar de leefbaarheid in alle buurten is afgenomen.

Rob van Veelen, programmaleider burger en samenleving in het stadsdeel, is niet verbaasd over deze uitkomst. Hij legt uit dat de daling vooral te danken is aan de ingrijpende verandering in bevolkingssamenstelling in slechts tien jaar tijd: van een vrijwel homogeen autochtoon tot een sterk gemengde wijk. De achterblijvende autochtonen, meest ouderen, zagen hun buurt veranderen. "Vertrouwde contacten verdwenen en in de plaats kwam wantrouwen. Met name van autochtone ouderen jegens de allochtone jongeren. Soms ten onrechte, want een groepje rondhangende jongeren wordt al snel als overlastgevend ervaren. Die jongeren hebben hier niet veel; ze moeten het doen met een tweederangs snackbar. Overigens voelen ook migranten zich niet echt thuis in de buurt."

Daarbij komen nog de negatieve gevolgen van de herstructurering, zoals vandalisme en illegale bewoning van slooppanden. Daarnaast zorgt de vernieuwing voor de toestroom van weer een nieuwe groep bewoners, waardoor de sociale cohesie op korte termijn verder onder druk komt te staan.

Van Veelen: "We gaan meer aan interim-beheer doen, meer letten op het schoon, heel en veilig in gebieden die op de schop gaan.. Als we niets extra doen gaat de leefbaarheid verder achteruit. Met extra programma's hopen we de boel te kunnen stabiliseren." Naast interim-beheer heeft het stadsdeel daarbij zijn hoop gevestigd op onder meer uitbreiding van het aantal gekwalificeerde buurtconciërges van vier naar zes of zeven. En op buurtbemiddeling, door professionele 'mediators', maar ook door bewoners die daartoe zullen worden opgeleid.

Van Veelen's collega Liesbeth van den Bos, coördinator jeugd en veiligheid, vertelt dat Geuzenveld per 1 januari een programma is gestart om de problemen met jongeren in te dammen. Buurtregisseurs van de politie en ambulante jongerenwerkers brengen de groepen jongeren in kaart en bepalen hoe hinderlijk, overlastgevend of crimineel ze zijn. Vervolgens wordt voor de groepen met de hoogste prioriteit een plan van aanpak gemaakt en uitgevoerd. Dit kan betekenen dat sportbuurtwerk met de jongeren aan het sporten gaat. Of dat er bemiddeling plaatsvindt tussen de jongeren en de buurtbewoners, waarbij gedragsregels worden afgesproken. Individuele jongeren kunnen weer aan het werk of naar school geholpen worden. Ook kan het betekenen dat eerst politie en justitie de harde kern van een groep aanpakken en dat vervolgens het jongerenwerk met de rest aan de slag gaat.

[JOHAN VAN DER TOL]

## DOSSIER HOE LEEFBAAR IS AMSTERDAM?

men. Hoopgevend is dat ook in De Kolenkitbuurt de waardering voor de woonomgeving is toegenomen (van 5,0 naar 5,4). De buurt scoort weliswaar nog steeds onvoldoende, maar staat niet meer onder aan de Amsterdamse rangorde (zoals in 2001). Ook Bijlmer Centrum (van 5,4 naar 5,8) en Bijlmer Oost (van 5,9 naar 6,2) laten een toenevende waardering zien.

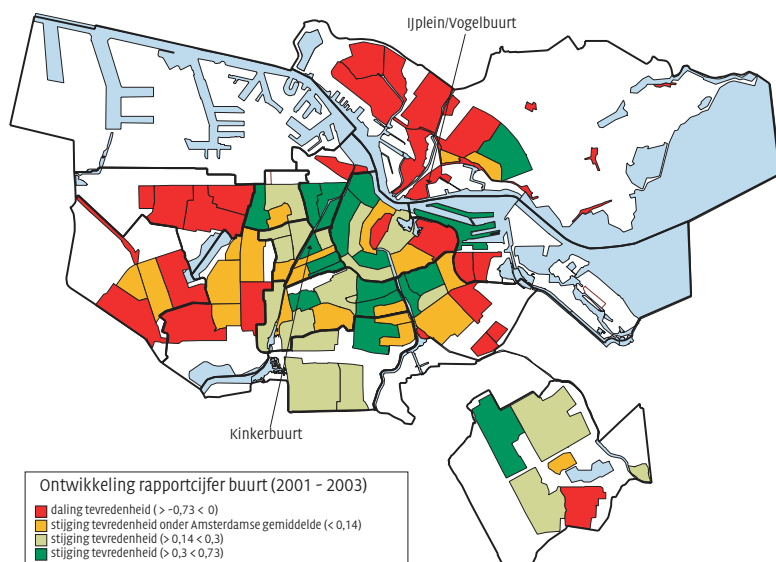
**Ontwikkelingen in de stad**  
Over de gehele stad gezien lijkt de leefbaarheid vooral in de vooroorlogse stadsdelen binnen de ring te zijn toegenomen. Ook stadsdeel Zuidoost laat (met uitzondering van Gein) een bovengemiddelde stijging van de tevredenheid over de buurt zien. De stedelijke ver-

kelijk is dat de tevredenheid in het laagst scorende stadsdeel Bos en Lommer is toegenomen, terwijl tegelijkertijd de tevredenheid over de leefbaarheid in het aangrenzende Geuzenveld/Slotermeer is afgenomen. Deze ontwikkeling

### 'Toenemende tevredenheid in Zuidoost'

nieuwing werpt duidelijk zijn vruchten af. Aan de andere kant zien we een toename van leefbaarheidsproblemen in delen van de Westelijke Tuinsteden, Amsterdam-Noord en de Indische Buurt. In deze gebieden ondervinden bewoners toenemende overlast van vervuiling en criminaliteit. Opmer-

lijkt te duiden op een ruimtelijke verplaatsing van leefbaarheidsproblemen. Bovendien is volgens het onderzoek de Staat van de Stad Amsterdam II de score op de leefsituatie-index in Geuzenveld/Slotermeer de afgelopen jaren het snelst gedaald van alle stadsdelen. ■



TABEL 4: BUURTCOMBINATIES MET EEN ONVOLDOENDE

|               |               | Totaaloordeel buurt (gerangschikt van laag rapportcijfer naar hoog rapportcijfer) |             |          |          |          |          |          |          |          |          |
|---------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Rangorde 2003 | Rangorde 2001 | Naam                                                                              | Verandering | 2003     | 2001     | 2003     | 2001     | 2003     | 2001     | 2003     | 2001     |
| 1             | 3             | Indische buurt west                                                               | (-0,1)      | 5,3      | 5,4      | 5,3      | 5,4      | 5,3      | 5,4      | 5,3      | 5,4      |
| 1             | 2             | Overtoomse veld                                                                   | (0)         | 5,3      | 5,3      | 5,3      | 5,3      | 5,3      | 5,3      | 5,3      | 5,3      |
| 3             | 1             | De kolenkit                                                                       | (+0,4)      | 5,4      | 5,0      | 5,4      | 5,0      | 5,4      | 5,0      | 5,4      | 5,0      |
| 4             | 5             | Landlust                                                                          | (+0,2)      | 5,7      | 5,5      | 5,7      | 5,5      | 5,7      | 5,5      | 5,7      | 5,5      |
| 4             | 9             | Indische buurt oost                                                               | (-0,2)      | 5,7      | 5,9      | 5,7      | 5,9      | 5,7      | 5,9      | 5,7      | 5,9      |
| 6             | 3             | Bijlmer Centrum                                                                   | (+0,4)      | 5,8      | 5,4      | 5,8      | 5,4      | 5,8      | 5,4      | 5,8      | 5,4      |
| 6             | 26            | IJplein/Vogelbuurt                                                                | (-0,7)      | 5,8      | 6,5      | 5,8      | 6,5      | 5,8      | 6,5      | 5,8      | 6,5      |
| 6             | 7             | Osdorp-midden                                                                     | (0)         | 5,8      | 5,8      | 5,8      | 5,8      | 5,8      | 5,8      | 5,8      | 5,8      |
| 9             | 7             | Erasmuspark                                                                       | (+0,1)      | 5,9      | 5,8      | 5,9      | 5,8      | 5,9      | 5,8      | 5,9      | 5,8      |
| 9             | 6             | Transvaalbuurt                                                                    | (+0,2)      | 5,9      | 5,7      | 5,9      | 5,7      | 5,9      | 5,7      | 5,9      | 5,7      |
| 9             | 15            | Geuzenveld                                                                        | (-0,2)      | 5,9      | 6,1      | 5,9      | 6,1      | 5,9      | 6,1      | 5,9      | 6,1      |
|               |               | <b>Amsterdam-Totaal</b>                                                           |             | <b>7</b> | <b>7</b> | <b>7</b> | <b>7</b> | <b>7</b> | <b>7</b> | <b>7</b> | <b>7</b> |

betrokkenheid buurtbewoners  
omgang verschillende groepen  
criminaliteit  
vervuiling

|                         | 4,1        | 4,7        | 5,4        | 4,4        |
|-------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Indische buurt west     | 4,1        | 4,7        | 5,4        | 4,4        |
| Overtoomse veld         | 4,9        | 4,5        | 5,6        | 4,9        |
| De kolenkit             | 4,8        | 5,3        | 5,6        | 4,7        |
| Landlust                | 5,3        | 5,8        | 5,8        | 4,9        |
| Indische buurt oost     | 5,1        | 5,0        | 5,9        | 5,1        |
| Bijlmer Centrum         | 5,0        | 5,5        | 5,9        | 5,0        |
| IJplein/Vogelbuurt      | 5,4        | 5,9        | 6,0        | 5,1        |
| Osdorp-midden           | 5,6        | 5,8        | 6,0        | 5,1        |
| Erasmuspark             | 5,5        | 5,6        | 5,9        | 4,9        |
| Transvaalbuurt          | 5,2        | 5,3        | 5,9        | 5,1        |
| Geuzenveld              | 5,4        | 6,0        | 5,9        | 5,2        |
| <b>Amsterdam-Totaal</b> | <b>6,0</b> | <b>6,3</b> | <b>6,6</b> | <b>5,8</b> |

Een aantal buurtcombinaties is samengevoegd vanwege de betrouwbaarheid van gegevens in WIA 2003.

Onvoldoende = minder dan 6

# Rust is de belangrijkste kwaliteit van A

*Wat waarderen de inwoners van Nederlands enige metropool het meest in hun eigen buurt? Rust! Dat is zeker het geval in 'stille' stadsdelen als Slotervaart/Overtoomse Veld of Noord. Maar zelfs in de binnenstad staat 'rust' op de tweede plaats als het gaat om de aantrekkelijkste punten van de eigen woonbuurt. Dit is een van de opvallende conclusies uit de leefbaarheidscomponent van het tweejaarlijkse onderzoek 'Wonen in Amsterdam'.*

Ruud van Trijp / Rogier Noyon  
Van Trijp en Noyon werken bij de afdeling  
Markt & Innovatie van Het Oosten

Eind augustus wordt de leefbaarheids-  
rapportage van WIA 2003 uitgebracht.  
Daarin staan veel uitgebreidere analyses van  
het materiaal.

**W**aarom is Amsterdam zo'n leuke stad om te wonen, wat is er zo aantrekkelijk aan de eigen buurt? Het hangt er maar van af wie je het vraagt, en over welk gebied het gaat. Opvallend genoeg scoort rust over de hele stad het hoogst. Zelfs

in compacte stadsdelen zoals Oud-West en Bos en Lommer staat rust in de top vijf. Tabel 1 geeft een overzicht van de eerste vijftien (van de in totaal 115) antwoordcategorieën. Hoog op de lijst van aantrekkelijke punten staan verder winkels, groen en openbaar vervoer.

TABEL 1. WAT MAAKT DE EIGEN BUURT AANTREKKELIJK? DE 15 MEESTGENOEMDE KENMERKEN

|                              | Totaal | Centrum | Westerpark | Oud-West | Zeeburg | Bos en Lommer | De Baarsjes | Amsterdam-Noord | Geuzenv./Sloterm. | Osdorp | Slotenv./Overt. Veld | Zuidoost | Oost/Watergraafsm. | Oud-Zuid | Zuideramstel |
|------------------------------|--------|---------|------------|----------|---------|---------------|-------------|-----------------|-------------------|--------|----------------------|----------|--------------------|----------|--------------|
| Rust/rustig/stil/stilte      | 1      | 2       | 2          | 5        | 1       | 3             | 2           | 1               | 2                 | 2      | 1                    | 2        | 1                  | 1        | 1            |
| Winkels                      | 2      | 7       | 3          | 1        | 2       | 1             | 1           | 3               | 3                 | 1      | 4                    | 5        | 4                  | 2        | 3            |
| Groen/groenvoorziening       | 3      | 16      | 7          | 13       | 9       | 4             | 7           | 2               | 1                 | 3      | 2                    | 1        | 2                  | 7        | 2            |
| Openbaar vervoer             | 4      | 14      | 8          | 7        | 4       | 2             | 3           | 5               | 4                 | 4      | 2                    | 3        | 3                  | 12       | 7            |
| Centraal/centraal gelegen    | 5      | 1       | 4          | 2        | 14      | 15            | 8           | 23              | 15                | 24     | 16                   | 27       | 9                  | 3        | 16           |
| Centrum/centrum dichtbij     | 6      | 3       | 1          | 4        | 5       | 6             | 4           | 7               | 37                | 32     | 8                    | 23       | 6                  | 14       | 10           |
| Ruim/ruimte                  | 7      | 22      | 16         | 35       | 6       | 10            | 12          | 4               | 5                 | 5      | 5                    | 4        | 7                  | 8        | 4            |
| Bereikbaar/bereikbaarheid    | 8      | 17      | 10         | 9        | 8       | 5             | 5           | 9               | 7                 | 7      | 5                    | 7        | 5                  | 11       | 6            |
| Gezellig(heid)/gemoedelijk   | 9      | 4       | 9          | 6        | 21      | 16            | 11          | 11              | 18                | 12     | 23                   | 13       | 11                 | 4        | 13           |
| Park/parken                  | 10     | 47      | 5          | 3        | 7       | 11            | 6           | 34              | 12                | 24     | 9                    | 17       | 7                  | 5        | 15           |
| Ligging/locatie              | 11     | 11      | 6          | 8        | 13      | 14            | 9           | 16              | 23                | 14     | 11                   | 16       | 10                 | 9        | 9            |
| Voorzieningen                | 12     | 10      | 13         | 10       | 17      | 7             | 10          | 24              | 14                | 8      | 17                   | 15       | 13                 | 10       | 11           |
| Veilig/veiligheid            | 13     | 15      | 19         | 16       | 20      | 22            | 14          | 15              | 10                | 19     | 18                   | 10       | 12                 | 6        | 5            |
| Parkeren/parkeer gelegenheid | 14     | 40      | 35         | 42       | 38      | 12            | 19          | 6               | 6                 | 6      | 7                    | 6        | 21                 | 32       | 18           |
| Sfeer/sfeervol               | 15     | 6       | 11         | 12       | 31      | 39            | 28          | 40              | 50                | 49     | 33                   | 42       | 27                 | 13       | 17           |

Omdat de antwoorden zich niet laten optellen, staan ze in rangorde. Het meestgenoemde kenmerk krijgt rangorde 1, en zo verder aflopend. Links in de tabel staat het totaal over de stad, daarna volgen de stadsdelen. Als de rangorde in een stadsdeel sterk afwijkt, kleurt hij op (oranje = opvallend weinig genoemd, groen = opvallend vaak genoemd). Hoe lager een kenmerk staat in de stedelijke rangorde, hoe groter de benodigde afwijking om te worden gekleurd. Er is gewerkt met ongewogen aantallen, zoals voor alle leefbaarheidsanalyses gebruikelijk is.

## SLOOP-/NIEUWBOUWOPERATIE ZUIDOOST LOONT

Voor stadsdeel Zuidoost zijn de uitkomsten van het leefbaarheidsonderzoek binnen 'Wonen in Amsterdam' geen verrassing. Elk jaar worden de inwoners van de Bijlmer al uitgebreid ondervraagd voor de Bijlmermonitor. Ook daaruit blijkt dat de bewoners langzaam positiever over hun buurt gaan denken. Bijlmer Oost – de buurt waar tot nu toe het meest is gesloopt en vernieuwd – loopt voorop in de omslag met een gemiddeld rapportcijfer voor de leefbaarheid van 6,2 en dat is 0,3 punt hoger dan in 2001. Arjan Brokkaar, vice-directeur van het projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer, is blij met de bevestiging van de eigen cijfers. "Op veel punten zien mensen de situatie duidelijk verbeteren." Hij vindt het wel opvallend dat het groen en de parkeervoorzieningen in Bijlmer-Oost nog altijd relatief hoog worden gewaardeerd. "Bij de vernieuwing zijn er toch parkeerplaatsen en plantsoenen verdwenen." Hij vermoedt dat veel bewoners beseffen dat Zuidoost ondanks alles groener is dan andere stadsdelen. Bovendien kun je er je auto nog altijd gratis parkeren.

Een probleem in het stadsdeel blijft de overlast van drugsverslaafden. Het oordeel van bewoners over de veiligheid en overlast van criminaliteit is aanmerke-

lijk slechter dan in andere delen van de stad. Stadsdeelvoorzitter Elvira Sweet is het afgelopen jaar met een lange lijst van maatregelen gekomen. Zo worden in bepaalde gebieden meer verwijderingsbevelen uitgedeeld en snuffelhonden ingezet. Illegale bewoning wordt strenger aangepakt en er kwam extra geld voor het uitbreiden van dagbestedingsprojecten voor verslaafden om het zwerven op straat te verminderen. "Ik wil niet langer het afvalpuntje van de stad zijn", vat ze haar motivatie samen. Willem Kwekkeboom, hoofd gebiedsontwikkeling van ontwikkelaar Deltaforte (onderdeel Rochdale) en grootinvesteerder in de Bijlmer, kan zich goed vinden in de hardere aanpak van het stadsdeel, maar het moet allemaal wel een tandje hoger. "Er zijn onorthodoxe maatregelen nodig om de vernieuwing van de Bijlmer te laten slagen." Objectief kan de criminaliteit in het gebied wel zijn afgenomen, maar door de sloop van parkeergarages en kelderboxen wordt het drugsprobleem zichtbaarder. Voor de beleving van de veiligheid is dat doorslaggevend. "Als je op een warme zomeravond de parkeergarage van het Bijlmerplein in wil, moet je je tussen de junks heen wurmen. Veel mensen voelen zich daar niet erg prettig bij" [JACO BOER]

# msterdam

Parkeren scoort hoog in stadsdelen waar het overwegend gratis is. Waar ze voorhanden zijn, zijn parken een belangrijke kwaliteit. Sfeer komt als belangrijke kwaliteit naar voren in het centrum en de stadsdelen die beneden het IJ aan het centrum grenzen, daarbuiten staat het opvallend veel lager in de rangorde. Iets vergelijkbaars geldt voor levendigheid, maar daar is de kwaliteit grofweg te vinden binnen de ring.

De binnenstad is het enige stadsdeel waar de kwaliteit mooi hoog scoort, op ruime afstand gevolgd door Oud Zuid. Opvallend is ook dat twee kwaliteiten die in de binnenstad ruim voorhanden zijn, winkels en openbaar vervoer, door de bewoners van dat stadsdeel relatief weinig worden genoemd. Kennelijk worden die eerder beschouwd als voorzieningen voor bezoekers. Bovendien heeft de binnenstad een aantal andere kwaliteiten die om de voorrang strijden: naast rust de centrale ligging en de gezelligheid bijvoorbeeld.

## Kwaliteiten van buurten

De meeste stadsdelen hebben de omvang van een flinke provincie-stad. Ze herbergen zeer diverse

woonmilieus. Dat maakt een analyse op stadsdeelniveau nogal grof. Op het niveau van buurtcombinaties ontstaat een veel gevarieerder beeld. Rust scoort laag in gebieden van hoge woningdichtheid gecombineerd met drukke verkeersassen: A10 west, Kinkerstraat/Bilderdijk-

Bereikbaarheid scoort hoger in de gebieden in de zone langs de ringweg en in het centrum bijzonder laag. Het centrum springt er uit op het punt van gezelligheid/gemoedelijkheid, maar opvallend zijn ook Transvaal en Osdorp-Midden. Ook in de tuindorpen in stadsdeel

*Met dit onderzoek worden de 'selling points' van een buurt op een presenteerblaadje aangeboden*

straat, Ceintuurbaan, Wijtenbachstraat/Insulindeweg, Rokin/Damrak. Geen opzienbarende uitkomst natuurlijk: waar objectief veel herrie is, roemen bewoners niet snel de rust in hun buurt.

Noord is gezelligheid een belangrijke kwaliteit, terwijl dat in hetzelfde stadsdeel in de buurten IJplein/Vogelbuurt, Nieuwendam-Noord en Buikslotermeer niet het geval is. We vermoeden dat in



3 juni, 11.14 uur, Bos en Lommerweg, Bos en Lommer

## ZO ZIT HET

In het onderzoek Wonen in Amsterdam (WIA) loopt traditioneel een open slotvraag mee. Dit jaar luidde die: *Geef in maximaal drie trefwoorden aan wat u het meest aantrekkelijke vindt van uw buurt.* Geen voorgedrukte antwoordhokjes, maar ruimte om in drie woorden zelf iets op te schrijven. De vraag werd door ruim zestienduizend mensen (91% van de respondenten) beantwoord, een rijke oogst. Sommige mensen gaven maar één antwoord, anderen kwamen met wel zes antwoorden. Niet alleen staan er verrassende zaken bovenin de lijst van aantrekkelijke dingen, er komen ook interessante verschillen tussen stadsdelen, wijken en buurten naar boven. Deze eindvraag is volgens de onderzoekers een positieve afsluiter met veel vrijheid voor de deelnemers aan het onderzoek. In WIA 2001 was de slotvraag *Wat vindt u de aantrekkelijkste buurt van Amsterdam?* Voor WIA 2005 doen de onderzoekers alvast deze suggestie: *Aan welke drie zaken in uw buurt ergert u zich het meest?* De analyse werd uitgevoerd door Ruud van Trijp en Rogier Noyon, beiden werkzaam bij de afdeling Markt & Innovatie van Het Oosten.

TABEL 2: WAT MAAKT DE EIGEN BUURT AANTREKKELIJK? BELANGRIJKSTE ACCENTEN PER STADSDEEL

| Stadsdeel                   | Relatief vaak genoemd               | Relatief weinig genoemd                      |
|-----------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------|
| Centrum                     | centraal; gezellig; mooi            | winkels; groen; openbaar vervoer             |
| Westerpark                  | centrum dichtbij; parken; divers    | groen; openbaar vervoer; ruimte              |
| Oud-west                    | parken; levendig; markten           | rust; groen; ruimte                          |
| Zeeburg                     | water; architectuur; multi-culti    | groen; gezelligheid; veiligheid              |
| Bos en Lommer               | ringweg dichtbij; betaalbaar; thuis | centraal gelegen; gezellig; veilig           |
| De Baarsjes                 | parken; architectuur; betaalbaar    | centraal gelegen; ruimte; sfeer              |
| Noord                       | parkeren; dorps; kindvriendelijk    | centraal gelegen; parken; voorzieningen      |
| Geuzenveld/Slotermeer       | parkeren; uitzicht; woning;         | centrum dichtbij; gezellig; sfeer            |
| Osdorp                      | parkeren; woning; kindvriendelijk   | centraal gelegen; parken; sfeer              |
| Slotervaart/Overtoomse Veld | parkeren; woning; A10 dichtbij      | centraal gelegen; gezellig; sfeer            |
| Zuidoost                    | parkeren; woning; multi-culti       | centraal gelegen; centrum dichtbij; gezellig |
| Oost/Watergraafsmeer        | markt; woningen; multi-culti        | centraal gelegen; parken; sfeer              |
| Oud-Zuid                    | gezellig; parken; veilig            | groen; openbaar vervoer; centrum dichtbij    |
| Zuideramstel                | veilig; netjes; architectuur        | centraal gelegen; gezellig; parken           |

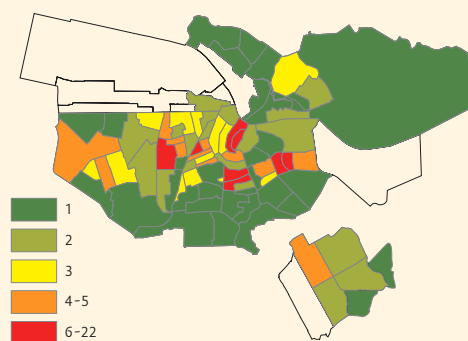
Noord vooral gemoedelijkheid een rol speelt, terwijl in het centrum meer de sfeer telt. *Parken* worden zeer gewaardeerd in de buurten waar ze liggen, uit het kaartbeeld komen direct de grote stadsparken van Amsterdam naar voren.

Nou en?

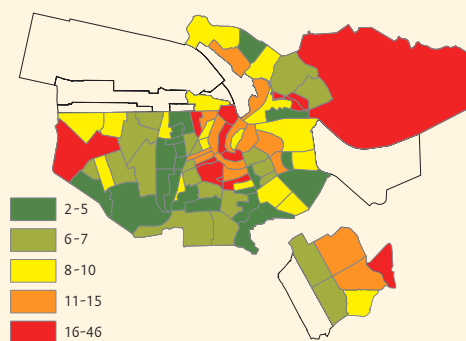
Allemaal leuk en aardig, die uitkomsten, maar wat moet volkshuisvestend Amsterdam daar nu mee? Per gebied in Amsterdam heeft een grote groep bewoners aangegeven wat hen in hun eigen buurt bijzonder aanspreekt. Die informatie is van groot nut bij de marketing van een gebied. Ten eerste door die indrukken door te geven aan woningzoekers. Zodra een woning in dat gebied te koop of te huur komt, kunnen die indrukken helpen bij het vormen van een oordeel: wat zijn in die buurt de sterke punten? Verkoopargumenten van bewoners zelf zijn immers altijd geldig. Met dit onderzoek worden ze op een presenteerblaadje aangeboden. Volkshuisvesters en ontwikkelaars doen er ten tweede goed aan die kenmerken te koesteren en desgewenst te versterken. Op ervaren kwaliteit moet je zuinig zijn. Ruimte, groen, stilte en schone lucht zijn in een stad

FIGUUR 1: RANGORDES VAN VIER ASPECTEN UIT DE TOP-10 PER BUURTCOMBINATIE

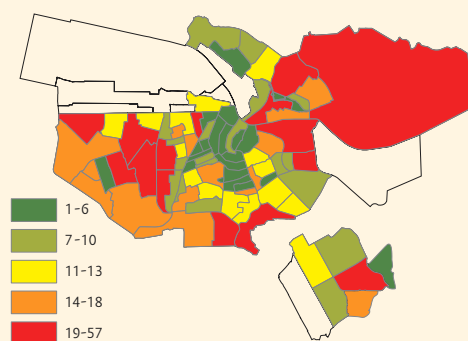
#### Rust/rustig



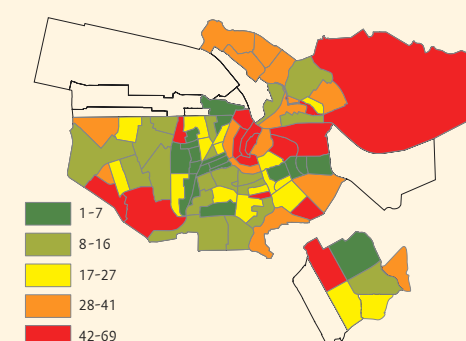
#### Bereikbaar/bereikbaarheid



#### Gezellig/gezelligheid/gemoedelijkheid



#### Park/parken



Wat maakt mijn buurt aantrekkelijk? Rust scoort laag in gebieden van hoge woningdichtheid gecombineerd met drukke verkeersassen; bereikbaarheid scoort bijzonder laag in het centrum, ondanks al het openbaar vervoer, en hoger langs de ringweg. Het centrum springt er uit op het punt van gezelligheid/gemoedelijkheid, maar dat geldt ook voor de

Transvaalbuurt en Osdorp-Midden, 'eilandjes' van gezelligheid. Ook in de tuindorpen in stadsdeel Noord is gezelligheid een belangrijke kwaliteit, maar dat dat geldt niet voor de buurten IJplein/Vogelbuurt, Nieuwendam-Noord en Buikslotermeer in hetzelfde stadsdeel. Parken worden gewaardeerd in de buurten waar ze ook echt zijn.

schaars, en daar staan andere kwaliteiten tegenover zoals voorzieningen, bereikbaarheid, levendigheid. Zelfs een schijnbaar schaars goed als rust wordt herkend in Amsterdam, en dat is wel een compliment waard. Toch moeten we blijven zoeken naar

kwaliteiten die in de stad een goed alternatief bieden voor de schaarste aan ruimte. Parken zijn een belangrijke kwaliteit maar ze zijn niet overal aanwezig of realiseerbaar. Uit ons onderzoeksmateriaal blijkt dat blauw (water) een kwaliteit is die zich kan

meten met groen, en dus een goed alternatief. Bij het transformeren of ontwikkelen van woonmilieus kunnen dergelijke 'selling points' helpen om de cruciale kwaliteiten van een geslaagde wijk hoog op de agenda te zetten. ■

#### INDISCHE BUURT WEST: 'ÉÉN GROTE PUINHOOP'

De Indische Buurt West heeft de twijfelachtige eer om in 2003 – samen met Overtoomse Veld – de minst leefbare buurt van de stad te zijn geweest. Bewoners gaven voor de onderdelen schoon, heel en prettig samenleven zulke lage rapportcijfers dat de buurt de hekkensluiter is geworden van de stad. Neem de netheid van de straten en stoepen, die bewoners met een magere 4,1 beoordeelden. Ook het onderhoud en de kwaliteit van de openbare ruimte kwamen niet verder dan respectievelijk een magere 5,1 en 5,2.

Peter Sijsma is niet verrast door de slechte resultaten van de Indische Buurt West. De secretaris van de winkeliersvereniging Java- en Sumatrastraat ergert zich zelf ook al jaren aan de vuile straten. "Het is hier gewoon één grote puinhoop." Dat bewoners de rommel spuugzat zijn, ziet hij als steun in de rug voor de gesprekken met het stadsdeel. "Ze moeten het grof vuil vaker ophalen en de veegtijden veranderen. Nu gaat de ploeg 's ochtends door de straat maar is het even later al weer een bende", aldus Sijsma. Tot nu toe kon hij wethouder open-

bare ruimte Jan Hoek er niet van overtuigen dat het anders moet.

Volgens de portefeuillehouder zelf heeft dat weinig met starheid te maken, maar eerder met de praktische inslag van sommige besluiten. "s Middags kom je in de Javastraat met je karretje niet door de drukte heen. En 's avonds vegen is veel te duur. Ik wil de afvalstoffenheffing voor bewoners wel betaalbaar houden." Bewoners klagen volgens Hoek ook niet zozeer over de inzet van het stadsdeel, maar over hun burens die alle troep maar op straat gooien. "Niet iedereen is een viespeuk, maar in de Indische Buurt wonen te veel mensen die er een rotzooi van maken." Met een grote schoonmaakactie in het voor- en najaar probeert hij met actieve bewoners de onderlinge contacten in de buurt te verbeteren. "Als je je burens kent, durf je hen ook eerder op vervelend gedrag aan te spreken." Misschien dat de slechte rapportcijfers in het leefbaarheidsonderzoek voor 'betrokkenheid bij de buurt' (4,4) en 'omgang tussen verschillende groepen' (5,4) de volgende keer dan ook ietsje beter zullen zijn. [JACO BOER].

DOSSIER  
HOE LEEFBAAR  
IS AMSTERDAM?



6 juni, 13.54 uur, fanfareconcours, Mercatorplein, de Baarsjes

Wachten op de nieuwe tien geboden?

# Straatetiquettes en leefregels

*Rotterdam probeerde het met een stadsetiquette, Gouda heeft zijn tien gouden regels. En nu proberen ook in Amsterdam enkele buurten een moderne variant van de tien geboden uit om wat meer fatsoen op straat te krijgen. Vóór alles geldt dat het gedrag in de openbare ruimte pas verandert als mensen elkaar kennen en aanspreken. 'Blijf groeten', was dan ook de eerste regel in Rotterdam.*

Fred van der Molen

Een belangrijke bron voor dit artikel waren de bijeenkomsten van het Kennisnetwerk Amsterdam over dit onderwerp en de verslagen daarvan van journalist Hans van der Jagt.

Meer info: [www.bewoners.net/kennisnetwerk](http://www.bewoners.net/kennisnetwerk)

**A**msterdams Burgerschap.' Burgemeester Job Cohen zelf heeft zich aan het hoofd gezet van een campagne om de hufterigheid in de stad terug te dringen. In zijn nieuwjaarsrede hield hij een pleidooi voor burgerschap en fatsoensnormen. Hij houdt de Amsterdammers voor dat gedragsverandering niet alleen door de overheid kan worden afgedwongen. De bewoners zullen zelf ook meer verantwoording moeten nemen voor het leefklimaat op straat. Hoe bereik je in de grote stad een situatie waar bewoners zich medeverantwoordelijk voelen voor het handhaven van leefregels? De wet streng handhaven is een conditio sine qua non, stelde Robin de Bood, stadsdeelvoorzitter van Geuzenveld/Slotermeer, in een recent debat tussen Amsterdamse bestuurders en beleidsmakers over

dit onderwerp. In zijn stadsdeel wordt de leefbaarheid volgens bewoners alleen maar minder. "We willen dat bewoners verantwoord gebruik maken van publieke voorzieningen en zorgvuldig omgaan met de semi-openbare ruimte. Dat willen we mede bereiken door ze zoveel mogelijk te laten participeren bij de besluitvorming over de directe omgeving". Maar de praktijk is weerbarstig en daarom is in het stadsdeel een 'zero-tolerance-beleid' ingezet.



De gedoogcultuur staat in Nederland op de helling. De politie haalt zijn neus niet meer op, al dan niet

opgejut door prestatiecontracten, voor het bestrijden van (klein) normoverschrijdend gedrag. Op het trottoir, door rood of zonder licht fietsen blijkt ineens weer strafbaar. Vorig najaar kreeg de politie met strakke controles zowaar het grootste deel van de Amsterdammers weer aan de fietsverlichting. Een ongekennde prestatie, tegelijk een *eye opener*. Gedragsverandering is dus mogelijk als de overheid maar consistent optreedt. En het is hoog tijd dat bij het vergroten van de leefbaarheid in buurten ook wordt ingezet op directe gedragsbeïnvloeding, meent stads-socioloog Thaddeus Müller. Zeker, de ervaring is dat een schone, hele en veilige omgeving het gedrag van gebruikers positief beïnvloedt. Maar de auteur van het boek *de Warme Stad* vindt dat de aandacht de afgelopen decennia wel erg exclusief is gericht op ontwerp en beheer van de openbare ruimte. Er is alom een roep om normen, om regels, om handhaving. Op een steeds groter aantal scholen worden in samenspraak met leerlingen omgangsregels geformuleerd. In een aantal Nederlandse gemeenten wordt hetzelfde gepro-

beerd op buurt- of zelfs stadsniveau: straatetiquettes en leefregels.

### Blijf groeten

In Rotterdam vond in 2001 de pilot 'stadsetiquette' plaats. In Gouda klonkt het al wat dwingender: tien gouden regels. Ook in Amsterdam grijpen enkele buurten naar het opstellen van 'leefregels'. Aanleiding is meestal een gedeeld gevoel van urgentie: 'zo kan het niet langer'. Maar regels formuleren, heb je daar wat aan?

Socioloog Müller: "De realiteit van de moderne stad is dat er heel wat mensen zijn die zich alleen met hun eigen leven bemoeien en zich weinig aan de omgeving gelegen laten liggen. Met het opstellen van leefregels rond een thema verander je dat niet. De sfeer en het gedrag in de openbare ruimte verandert pas als die verschillende soorten mensen elkaar gaan aanspreken. Dat is bij veel straatregelpojecten wel een probleem. Mensen weten vaak niet hoe ze elkaar moeten aanspreken. De initiatieven moeten er op gericht zijn dat mensen uit verschillende culturen of leefwerelden leren hoe ze elkaar kunnen aanspreken."

'Blijf groeten', was dan ook de eerste regel van de Rotterdamse stadsetiquette. Volgens projectcoördinator René Diekstra lijden veel mensen aan 'straatstress'. Ze ervaren dat er geen waarden en nor-



men meer op straat zijn, dat iedereen maar doet zonder zich om anderen te bekommeren.

Het Rotterdamse initiatief draaide erom bewoners van twee buurten zelf afspraken te laten maken over hoe ze met elkaar om wilden gaan. In de ene buurt was het project een succes. Müller: "dat had er waarschijnlijk mee te maken dat het een kinderrijke buurt was. Ouders zijn vaak de meest betrokken bewoners van een buurt." Bij het andere project kwamen de bewoners niet tot omgangsafspraken. Volgens het evaluatie-rapport waren de maatschappelijke problemen in de buurt gewoon te groot.

Müller kan zich wel in het idee van de stadsetiquette vinden. Via alledaagse interacties als groeten, oogcontact en een praatje maken gaan buurtbewoners interacties aan met anderen en voelen zich daardoor meer thuis en veiliger. Door toegenomen mobiliteit is het karakter van contacten veranderd. Traditionele omgangsvormen zijn

niet meer zo vanzelfsprekend meer, niet meer standaard. Ze wisselen per situatie. Dat maakt het minder eenduidig en makkelijk dan in een niet zo ver verleden.

De meeste regels in 'straatetiquettes' hebben te maken met 'schoon, heel en veilig'. Dat geldt ook voor het grootschalige project in Gouda. In 2002 kozen 3800 Gouwenaars hun 'tien gouden stadsregels'. Deze enquête was het startsein van een langdurige en grootschalige campagne om Gouda schoner, veiliger en aangenamer te maken.

Het Verwey Jonker Instituut onderzoekt nog wat het heeft opgeleverd. Maar duidelijk is al dat veel meer Gouwenaars zich actief inzetten voor hun stad. Door de prioriteitsstelling is een aantal voortspende problemen in buurten nu wel adequaat aangepakt. Zo werd een jarenlange vete tussen een groep jongeren en hofjesbewoners eindelijk beslecht. Of dat kwam door de Goudse Regels alleen? Nee, natuurlijk.

Nicolette Besemer, ambassadeur, in de Spaardammerbuurt: "Die regels zijn vooral een belangrijk instrument om elkaar te leren kennen"

### Spaardammerbuurt

"Die regels zijn vooral een belangrijk instrument om elkaar te leren kennen", stelt Nicolette Besemer. Zij is 'buurtambassadeur' in de Spaardammerbuurt. Ook daar zijn ze uitgekomen op tien gedragsregels, variërend van 'Maak van je herrie niet andermans nachtmerrie' en 'Heb respect voor een ander zoals voor jezelf'.

In 1999 werd in de buurt Marc Breunis doodgeschoten nadat hij twee jongens had aangesproken op hun rijgedrag. Amper een jaar later bleek een veertienjarig meisje herhaaldelijk te zijn misbruikt door een groep buurtjongeren. Algemene verontwaardiging bracht de buurt in een stemming van 'zo kan het niet langer'. Het ongenoegen richtte zich vooral op stadsdeelbestuur en politie. Besemer: "Maar je kunt als bewoners zelf ook veel doen om de buurt leefbaarder te maken." Besemer meldde zich voor de werkgroep jeugd en veiligheid, een initiatief van enkele actieve bewoners. Het verguisde stadsdeelbestuur besloot na enige tijd dit initiatief te ondersteunen. Onder leiding van een adviesbureau werden drie pleinen in de buurt aangewezen die als voorbeeld moesten dienen voor een leefregelpoject. Voor elk plein werden 'ambassadeurs' gezocht: bewoners met pit en contacten in de buurt. Het echte werk kon beginnen.

#### GOUDA: TIEN GOUDEN STADSREGELS

1. Wat je stuk maakt moet je betalen
2. Gebruik geen geweld
3. Ruim je afval zelf op
4. Intimiderend rondhangen is asociaal
5. Spreek Nederlands, dan verstaan we elkaar
6. Respecteer elkaar altijd
7. Hardrijden is bloedlink, dus doe normaal
8. Ouders voeden hun kinderen zelf op
9. Pest, plaag en discrimineer niet
10. Agenten zijn er voor ons allemaal, respecteer ze



#### DE TIEN GOUDEN REGELS VAN DE SPAARNDAMMERBUURT

1. Maak van je herrie niet andermans nachtmerrie
2. Zorg dat rotzooi niet op straat maar in de vuilnisbak gaat
3. De ander kennen, begint bij jezelf
4. Groeten mag
5. Respecteer andermans spullen
6. Heb respect voor een ander zoals voor jezelf
7. Hondenpoep niet op de stoep, ruim op die troep
8. Zet je vuilniszak op straat, vlak voordat die wordt opgehaald
9. Rondhangen is oke, maar stoor daar niet een ander mee
10. Wat je stuk maakt moet je zelf betalen

Maar dat viel tegen, blikt Besemer terug. Er kwam zoveel op hen af dat bijna alle medestrijders vroeger of later afhaakten. “Als ambassadeur moet je teveel zelf uitzoeken. Ik werk me te pletter. Alleen bewoners die al in “tig” commissies zitten, blijven over.” Volgens haar moeten bewoners veel begeleiding en ondersteuning krijgen, willen ze het op termijn volhouden.

Uiteindelijk zijn de ‘tien geboden’ er toch gekomen. Besemer en haar medeambassadeurs liepen zich daartoe het vuur uit de sloffen langs jongerencentra, buurthuizen en verzorgingshuizen. Per doelgroep wilden ze horen wat de angsten en frustraties waren en wat men beschouwde als een minimum aan goed fatsoen. Verrassend was volgens Besemer dat iedereen in grote lijnen hetzelfde wil. “Respect bijvoorbeeld. Niet alleen ouderen willen met respect bejegend worden, maar ook jongeren. Die zijn het zat dat mensen altijd de overkant van de straat opzoeken als ze met een groepje op straat staan.”

Het project is nu overgenomen door buurtbeheer. De aanvankelijke terughoudendheid van het stadsdeel Westerpark was volgens Besemer terecht: “Het project was opgezet voor en door bewoners en het stadsdeel wilde dit initiatief niet naar zich toe trekken. Toen het echt nodig was, bood men voldoende steun.” Ze is ook vol lof over de politie. De twee buurtregisseurs laten zich altijd zien op bewonersbijeenkomsten en weten goed wat er in de buurt speelt. De buurt is volgens haar een prettiger plek geworden. “Ik zie het groeien. Er wordt bijvoorbeeld meer gegroet op straat omdat veel meer mensen elkaar kennen. Verder zijn de problemen met hangjongeren duidelijk verminderd. Met hen vallen tegenwoordig veel beter afspraken te maken.”



Osdorp, Zuidwest Kwadrant  
De Hertingenstraat ligt in het Zuidwest Kwadrant. Dit deel van Osdorp geldt als het voorbeeldproject van de stedelijke vernieuwing in de westelijke tuinsteden. Maar toen de eerste bewoners na de renovatie de huizen betrokken, bleek de woonomgeving er allerm minst op vooruitgegaan. Er werd verschrikkelijk veel vernield op straat; overal lag glas. Er heerste een grimmige sfeer. Buurtbewoonster Veronica Schuit: “Het

ben van de geboren activist”. Inmiddels is ze ambassadeur voor het straatetiquetteproject. De gealarmeerde woningbouwcorporaties Rochdale en Het Oosten belegden samen met het stadsdeel en enkele actieve bewoners in het najaar van 2002 een grote leefbaarheidsdag. Bewoners kwamen met vele ideeën om de buurt leefbaarder te maken. Naast camerabewaking van portieken en pleinen, was er een grote roep om meer voorzieningen, met

### *De sfeer en het gedrag in de openbare ruimte verandert pas als mensen elkaar gaan aanspreken*

was net de tijd dat Pim Fortuyn was vermoord. Er heerste een enorme onverdraagzaamheid in de buurt en openlijke vijandigheid van allochtonen naar autochtonen.” Haar kinderen, de enige witte op straat, werden gepest en uitgescholden. Regelmatig kregen haar kinderen of zij te horen dat Nederlanders maar beter konden oprotten. Maar ze wilde zich niet laten wegpesten. Ze waren net naar deze nieuwe woning gegaan omdat hun vorige te klein was. Er zat niets anders op dan terug te boksen, actief te worden in de buurt. “Terwijl ik absoluut niet het type

name voor kinderen en vrouwen. Schuit. “Bij de stedelijke vernieuwing hier is weer eens de klassieke fout gemaakt om wel te investeren in de fysieke omgeving, maar geen geld te steken in de sociale vernieuwing.” Corporaties en stadsdeel kregen te horen dat de ooit beloofde speelstroken en speeltoestellen er nu eindelijk eens moesten komen. Verder zou er in de buurt een ontmoetingsplek voor vrouwen moeten komen en een stek voor de jeugd, want die zwierf maar op straat. Een allesoverheersende wens was beter gedrag op straat. De tijd is daar volgens Schuit inmiddels rijp

voor nu een aantal essentiële voorzieningen – vaak door particulier initiatief overigens - is geregeld. De vorige zomer startte het stadsdeel met het straatregelproject. Net als in in de Spaarndammerbuurt kreeg het bureau BC&O Advies de opdracht tot uitvoering. Voor drie straten werden ambassadeurs gezocht. Veronica Schuit kreeg de post Hertingenstraat. Ook zij ervoer dat je als ambassadeur wel erg veel zelf moest regelen en bedenken. Volgens de planning is eind juni de promotie van het project gestart, gelijktijdig met een grote schoonmaakactie. Op de valreep werd nog getoet over de terminologie: ‘straatregels’, ‘slagzinnen’ of ‘verbeterpunten’. Inmiddels heeft de buurt wel de toptien van ergernissen/verbeterpunten samengesteld. Nummer drie op de lijst staat de kloof tussen jong en oud. Veel oudere Osdorpers voelen zich bedreigd door jonge allochtonen en steeds meer in een hoekje gedrukt. Voor Schuit is het de grote vraag hoe deze groepen bij elkaar kunnen worden gebracht. “De stedelijke vernieuwing moet een mix van bevolkingsgroepen opleveren. Ik denk dat er te weinig is nagedacht over de vraag hoe je die verschillende bevolkingsgroepen kunt leren ook daadwerkelijk met elkaar samen te leven.” ■

Professionele conflictbemiddeling kan escalatie voorkomen bij conflicten tussen burens

# ‘Met mediation kunnen corporaties tonnen

*Mediation is goed Nederlands voor conflictoplossing via bemiddeling door een onafhankelijke derde. Bij scheidingen wordt steeds vaker een ‘mediator’ ingeroepen, maar ook bij ernstige conflicten tussen burens kan een professionele bemiddelaar escalatie of een juridische strijd voorkomen. Amsterdamse corporaties maken er nog weinig gebruik van, maar het aantal mediators groeit onmiskenbaar.*

Janna van Veen

**M**ediator Julieke Tellegen pleit al jaren voor professionele bemiddeling bij ernstige conflicten tussen huurders. Voor ze zich specialiseerde als bemiddelaar werkte Tellegen bij de Nationale Woningraad als traineradviseur. Zij leerde verhuurmedewerkers en huismeesters omgaan met lastige bewoners. Ook veel woonconsulenten in de stad zijn inmiddels door haar opgeleid. Die bemiddelen ook bij burenruzies, maar omdat ze volgens Tellegen niet onpartijdig zijn, belanden conflicten toch vaker bij de rechter dan nodig. Mediation komt overwaaien uit de Verenigde Staten. Tellegen: “In juridische zaken heb je vaak twee ver-

liezers. De gang naar de rechtbank is dan ook meestal geen oplossing voor een conflict. Als mediator reik je alleen de middelen aan. De partijen moeten uiteindelijk zelf de oplossing brengen. Heel belangrijk bij dit soort bemiddeling is vertrouwen en onpartijdigheid. Wanneer er al een juridische procedure is gestart, wordt deze tijdens de bemiddeling stopgezet. Vervolgens zijn beide partijen verplicht een mediation-overeenkomst te tekenen, waarin staat dat ze bereid zijn volledig mee te werken aan een oplossing van het conflict.”

In opdracht van de SEV (stuurgroep experimenten volkshuisvesting) zette Tellegen enkele jaren geleden een project op waarbij ze in een jaar tijd in samenwerking met politie, gemeente en woningcorporaties veertig burenruzies in Gorinchem beslechtte. Tellegen: “Die conflicten varieerden van een man die teveel in de tuin van zijn burens gluurde, tot een psychotische bovenbuurman die een knuppel achter de deur

had staan en keiharde muziek draaide omdat hij stemmen hoorde. In het eerste geval was de oplossing eenvoudig: de schutting werd in onderling overleg verhoogd. Bij het tweede geval werd de hulpverlening ingeschakeld en waren het uiteindelijk de klagers zelf die de buurman gingen helpen.”

Tellegen werkt als freelancer bij het twee jaar geleden opgerichte Mediation Instituut Amsterdam (MIA). Het MIA houdt zich wat betreft de volkshuisvesting voornamelijk bezig met het opleiden van bijvoorbeeld huismeesters en woonconsulenten. Tellegen zelf heeft inmiddels meer dan tweehonderd woonconsulenten in het hele land opgeleid. “De huismeesters vangen vaak de eerste klappen op. Wanneer zij een conflict niet kunnen hantelen nemen de woonconsulenten het over. Die woonconsulenten zijn echter in dienst van de corporaties en hebben nogal eens moeite om onpartijdig te blijven. Resultaat is vaak dat alsnog politie en justitie

## BOS EN LOMMER: MORGEN WORDT HET BETER

“Over vijf jaar is Bos en Lommer een hip stadsdeel”. Deze voorspelling van deelraadvoorzitter Hans Luijten van Bos en Lommer is misschien wat erg optimistisch. De tevredenheid over de leefbaarheid in dit stadsdeel steeg vorig jaar weliswaar met 0,3 punt, maar is met een 5,7 nog steeds het laagst van alle stadsdelen. Ook het oordeel over de Kolenkitbuurt steeg, waardoor dit niet meer de minst leefbare buurt van Amsterdam is naar het oordeel van de eigen bewoners.

Strenger optreden door de milieupolitie, de voortgang van de stedelijke vernieuwing en een beter gecoördineerde aanpak van probleemjongeren. Het is maar een greep uit de vele maatregelen die volgens Hans Luijten hebben bijgedragen aan het iets positievere beeld dat de bewoners van Bos en Lommer hebben van hun leefomgeving.

Luijten: “We kruipen langzaam maar zeker uit het dal, maar we zijn er natuurlijk nog lang niet. Opvallend is de toegenomen betrokkenheid van de bewoners. Over anderhalf jaar wordt de eerste paal geslagen voor de vernieuwing van de Kolenkitbuurt. De belangstelling tijdens de inspraakavonden is enorm en de meeste mensen zijn positief. Ik denk dat die grotere waardering te maken heeft met het feit dat mensen weer perspectief zien voor de wijk. Ze zien bijvoorbeeld aan de vernieuwing van het Bos en Lommerplein dat onze plannen ook werkelijk worden uitgevoerd. Dat stemt optimistisch.”

Een doorn in het oog blijft voor veel bewoners de vervuiling van de straten. Plannen voor het plaatsen van ondergrondse vuilcontainers worden gedwarsboomd

door leveranciers die elkaar beconcurreren. Luijten hoopt dat de leverantie van de containers eind dit jaar rond is.

Wat betreft de sociale vernieuwing roemt Luijten het MoederKind-centrum dat twee jaar geleden werd geopend. Het centrum wordt momenteel bezocht door zo’n vier- tot vijfhonderd vrouwen per week, volgens Luijten veelal vrouwen die voordien thuis zaten. In het centrum worden onder meer cursussen en voorlichting gegeven. In het vernieuwingsplan voor de Kolenkitbuurt is bovendien een gezondheidscentrum opgenomen.

De aanwezigheid van 3.500 vierkante meter broedplaats voor kunstenaars in de voormalige HTS aan de andere kant van de A10 noemt Luijten eveneens een grote aanwinst voor het stadsdeel. Hetzelfde geldt voor de eerste drijvende bioscoop van de stad bij het GAK-gebouw en de transformatie van de Pniëlkerk in een cultureel centrum, vanaf januari 2005.

Om beter inzicht te krijgen in het effect van de vernieuwing houdt het stadsdeel samen met O&S vanaf september jaarlijks een uitgebreide monitor. Luijten: “We willen tien jaar lang het beleid monitoren om te kijken of we op de goede weg zitten. Ons belangrijkste streven is om de huidige bewoners vast te houden. Daarom worden er in de Kolenkitbuurt eerst vierhonderd woningen gebouwd, voordat er eentje wordt gesloopt. Of je daarmee de mensen aan de wijk bindt, zal de toekomst leren.”

[JANNA VAN VEEN]

# besparen'

worden ingeschakeld. Maar dat is de slechtste en voor de corporaties uiteindelijk ook meestal de duurste oplossing. Het scheelt corporaties tonnen wanneer juridische stappen achterwege kunnen blijven."

Op dit moment loopt er een mediationexperiment bij enkele rechtbanken. Corporaties krijgen via die weg bij burenruzies soms te maken met een professionele bemiddelaar. "En zelfs als het wel tot een rechtszaak komt, slaagt nog zestig procent van onze bemiddelingen. De truc is om door alle onmacht heen tot de kern van zaak terug te keren. Dat leidt bijna altijd tot een bevredigende oplossing voor beide partijen," is Tellegens ervaring.

## Geen ei van Columbus

Woningcorporatie Het Oosten huurde Tellegen in voor bemiddeling bij een burencanflict dat bij de rechtbank was beland en volgens Tellegen vrijwel zeker was geëscaléerd wanneer er geen externe mediator was ingeschakeld. Seni-

or-medewerker Angelique Josefa van de afdeling Woningverhuur wil in verband met de privacy niet op deze specifieke zaak ingaan. Josefa noemt mediation in sommige gevallen een 'goed instrument', dat echter niet gezien moet worden als 'het ei van Columbus'.

Ze is wel heel positief over de bemiddeling van Julieke Tellegen in dit specifieke conflict. "Het was een heel lastige kwestie omdat de bewoners niet langer met elkaar om de tafel wilden. Zij wilden echter wel op het aanbod van Tellegen

ingaan. We kozen in dit geval voor een externe bemiddelaar omdat er al een strafrechtelijke procedure liep en Tellegen heeft het conflict heel bevredigend opgelost."

Josefa is overigens van mening dat de corporaties te veel maatschappelijke problemen op hun bordje krijgen. "Wij zijn verhuurders van woningen, maar worden min of meer gedwongen om allerlei problemen op te lossen die buiten onze verantwoordelijkheid liggen. De politiek heeft er bijvoorbeeld voor gekozen om psychiatrische klinieken te sluiten en de patiënten in de maatschappij te plaatsen. Wanneer het misloopt kunnen wij de hete kolen uit het vuur halen. Ik pleit ervoor dat bijvoorbeeld het Meldpunt Extreme Overlast de bemiddeling coördineert of uitvoert. Zij staan los van de corporaties en kunnen onafhankelijk bemiddelen. Corporatiemedewerkers moeten rekening houden met de belangen van alle omwonenden en zijn daarom vaak niet helemaal blanco."

Op verschillende plekken in de stad zijn de afgelopen jaren kantoor-tjes voor burenbemiddeling geopend die worden gerund door vrijwilligers. "Bij eenvoudige burencan-flicten verwijst de woonconsulent de huurders over het algemeen daarheen. De woonconsulenten kunnen de bemiddeling in ernstiger zaken meestal zelf doen. In een enkel geval is tussenkomst van de

rechter noodzakelijk. Maar dat gebeurt relatief weinig," volgens woordvoester Marjan Kootwijk van woningcorporatie Ymere.

Ymere besloot begin 2002 om Tellegen in te huren in verband met een jarenlang slepend conflict tussen bewoners van een portiek. Er was in eerste instantie sprake van geluidsoverlast door een al te enthousiaste muzikant, maar uiteindelijk bleek er meer aan de hand te zijn. Eerdere pogingen van de woonconsulent van Ymere om het conflict op te lossen waren mislukt en de inmiddels ingeschakelde advocaat adviseerde externe bemiddeling. De bemiddeling van Tellegen wierp wel vruchten af. Desondanks heeft de corporatie volgens woordvoester Marjan Kootwijk enigszins gemengde gevoelens over het werk van de mediator. "We vonden de bemiddeling erg lang duren. Het kostte zeven gesprekken voordat er een oplossing was. Die bestond uit het tekenen van een overeenkomst door alle partijen. We hebben nadien inderdaad geen klachten meer gekregen. Het is alleen jammer dat er over hetgeen besproken is, nauwelijks is gecommuniceerd. En de kosten waren aanzienlijk." Wat het gebrek aan communicatie betreft: volgens Julieke Tellegen is het vanwege de privacy onmogelijk om dit soort zaken te communiceren. ■



5 juni, 15.36 uur, Lambertus Zijlplein, Geuzenveld.



Julieke Tellegen

Professionals zorgen in probleemwijken voor extra sociale controle

# Wijkmeester brengt corporatie dichterbij

*Ze worden wijkmeesters, complexbeheerders of omgevingsbeheerders genoemd. Anders dan bij de 'interieurverzorgster' gaat het niet om een louter cosmetische opwaardering van de aloude huismeester of buurtbeheerder. "Het is heel ander werk en het zijn heel andere mensen." Corporaties zijn tevrede over hun nieuwe 'ogen en oren in de buurt'. Wijkmeesters betalen zich terug, maar wie betaalt de wijkmeester?*

Johan van der Tol



Voor het kantoortje van An en Aart staan zes in elkaar geschoven winkelwagentjes klaar om te worden teruggebracht naar de supermarkt. De zwerf-exemplaren, zo tekenend voor verloederende wijken, vormen de oogst van enkele dagen die bij buurthuis 't Spinnewiel in Venserpolder is binnengebracht. En dit zijn nog enkel de Albert Heijn-karretjes, die van Super De Boer worden later opgehaald.

An van Gelder en Aart Roos zijn gespecialiseerd in het signaleren en bestrijden van overlast in de semi-openbare ruimte: vuil, stank, lawaai en rommel, zoals achteloos achtergelaten winkelwagentjes. Ze zijn

anderhalf jaar geleden aangesteld in het kader van een convenant waarin zes betrokken corporaties en partijen als het stadsdeel en de GG&GD afspraken maakten over verbetering van de leefbaarheid in de wijk Venserpolder

Met de wijkmeester krijgen de corporaties sociaal meer greep op hun bezit. "Ik denk dat we heel lang te ver hebben afgestaan van wat er speelde in onze complexen", aldus Jan Willem Kluit, hoofd sociaal beheer van de AWW en oud-beleids-

beperkt de bemoeienis zich voornog tot de semi-openbare ruimte: de portieken, trapportalen en binnentuinen. Wat achter de voordeur gebeurt blijft buiten beeld. Tenzij het Home Cinema-systeem iets te vaak voluit staat.

Maar we hadden toch al de buurtbeheerders en -conciërges? Kluit: "Die werden in de jaren negentig veel aangesteld als Melkertbaners en later id-ers. Dat gebeurde vooral in het kader van werkgelegenheidsprojecten, en minder met het

*"Hij is nu zestien, dus hij zal er binnenkort wel mee ophouden"*

adviseur van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. "Eigenlijk grijpen we hiermee deels terug op het woonmaatschappelijk werk dat woningbouwverenigingen vroeger verzorgden", zegt Marieke Top van Dageraad, die het project in de Venserpolder onder haar hoede heeft. Maar anders dan vroeger

oog op de leefbaarheid. De corporaties betaalden er ook aan mee, maar hadden vaak weinig over de buurtbeheerders te vertellen. Verder kennen woningbouwstichtingen natuurlijk de huismeester, maar dat is meer een klusjesman."

## Overlastbestrijding

Waar de buurtconciërge vooral overlast signaleert, treedt de wijkmeester ook zelf op om er een eind aan te maken. De taken van An en Aart staan op een handzaam A4-tje dat nieuwe bewoners bij welkomstgesprekken krijgen uitgereikt. Naast overlastbestrijding en het voeren van welkomstgesprekken, wijzen ze bewoners met vragen en klachten gericht door, controleren ze het schoonmaakprogramma en ondersteunen ze bewoners bij initiatieven ten behoeve van de leefbaarheid. Tijdens een inspectieronde met An zien we het voorlopige resultaat van zo'n initiatief. Samen met buurtkinderen heeft ze de graffiti op de muren van een boxgang overschilderd. Ook de grond is bedekt met dikke klodders witsel. "Het werd een flinke chaos, waarbij kinderen elkaar likken verf over hun gezicht gaven. We moeten de randen nog bijwerken, maar dat doe ik

An van Gelder en Aart Roos, wijkmeester in de Venserpolder



# huurder

met een kleinere groep kinderen. Het is al aardig opgeknapt, maar belangrijk is ook dat bewoners zelf iets doen, zich verantwoordelijk voelen, en dat je op deze manier in contact met ze staat.”

Hoezeer de kelder is opgeknapt blijkt als we een volgende spelonk bezoeken. Hier is elk plekje beklad, onder meer met steunbetuigingen aan de F-side en cyrillische teksten. “Van een Servische jongen”, weet An. “Hij is nu zestien, dus hij zal er binnenkort wel mee ophouden.”

Verderop vinden we een handtasje en wat persoonlijke spullen in een boxgang. Waarschijnlijk de versmadede buit van een overval. An neemt er alleen een ring en een make-up-tasje van mee om aan de politie over te dragen. De rest laat ze liggen voor de schoonmakers.

In een andere kelder zijn we niet alleen de oren en ogen, maar ook de neus van de corporatie. Hier heeft het door An en Aart gemaakte aanplakbiljet met de tekst ‘WILT U HIER NIET URINEREN!’ nog weinig effect gesorteerd. De twee hebben inmiddels een hele verzameling van dergelijke biljetten in hun computer zitten. Maar het zijn niet allemaal vermaningen. Er zijn ook in vrolijke kleuren opgemaakte teksten waarmee de bewoners juist worden geprezen omdat ze de boel zo netjes houden.

Het belangrijkste gereedschap van de wijkmeester is zijn sociale vaardigheid. Dat is gelijk ook het belangrijkste selectiecriteria bij het zoeken van kandidaten. Duidelijke opleidingseisen zijn er niet. “Maar je gaat toch gauw aan minimaal mbo denken”, aldus Kluit. An en Aart zijn de afgelopen anderhalf jaar geleidelijk aan in de nieuwe functie gecoacht. “In het begin was het vooral signaleren, maar we zijn steeds meer gaan doen.” Een speciale cursus voor het wijkmeesterschap is er niet. “Maar het is natuur-

lijk niet de bedoeling dat je de bewoners in jargon gaat toespreken. Daarbij is het denk ik ook belangrijk dat we op ons eigen gezonde verstand en eigen morele kompas varen, en in elke situatie een afweging maken.”

Waar de buurtconciërge meer een klusjesman en rapporteur is, stappen wijkmeesters op bewoners af om problemen op te lossen. Ze onderhouden een eigen netwerk met corporatie, hulpinstellingen, politie en buurtregisseur.

An en Aart hebben de semi-openbare ruimten van bijna vierduizend woningen onder hun hoede. En het lukt ze alle portieken en boxgangen eens in de anderhalve maand te inspecteren. Daarnaast hebben ze met 60 procent van de nieuwe bewoners een welkomstgesprek gevoerd. Maar er kan altijd meer worden gedaan in de wijk, en daarom betreurt het Aart het dat de stadswachten door bezuinigingen uit Venserpolder zijn verdwenen. “Er was veel kritiek op, maar ik vond dat ze goed werk deden.”

Echt bedreigende situaties hebben ze nog niet meegemaakt. Aart is wel eens geconfronteerd met een agressieve bewoner. “Maar ik ben gewoon rustig gebleven, heb anderhalf uur met hem gepraat, waardoor hij zelf ook rustig werd.”

In Venserpolder lukt het veel bewoners niet zelf hun burens aan te spre-

ken op overlast, legt An uit. “Het zijn mensen met uiteenlopende achtergronden en problemen. En ook hier is de samenleving sterk geïndividualiseerd. De bewoners hebben geen gemeenschappelijke noemer. En het is vaak moeilijk de juiste toon te vinden als je je burens aanspreekt, vooral ’s avonds na een dag hard werken. Dan verlies je gauw je zelfbeheersing. Wij zorgen ervoor dat het niet uit de hand loopt.”

## Wie betaalt?

De twee wijkmeesters krijgen nu nog hun salaris van de vijf corporaties in de wijk, maar over een halfjaar wordt mogelijk overgegaan op een andere financiering. Dan draaien de huurders mogelijk geheel of gedeeltelijk op voor de kosten middels een extra bijdrage in de servicekosten. Bij de AWV van Kluit betalen de huurders 60 procent en de corporatie de resterende 40 procent. Voor de huurders betekent dat een verhoging van de maandelijkse servicekosten met drie à vier euro. “We houden dan een enquête onder de huurders en als 70 procent niet tegen is, dan is de regeling erdoor.” Het komt voor dat zo’n voorstel wordt weggestemd, zoals in de Wildemanbuurt in Osdorp. De bewoners vonden het teveel geld. Om ze te laten zien dat ze waar voor hun geld krijgen, is het daarom goed de

wijkmeesters eerst een of twee jaar op kosten van de corporatie te laten draaien in de wijk, net als in Venserpolder gebeurt.

Volgens Kluit zouden meebetalende bewoners en huiseigenaren via bewonerscommissies en verenigingen van eigenaren uiteindelijk kunnen meepraten over het takenpakket van de wijkmeester. “Maar dat kan pas als de rol van de wijkmeester goed verankerd is. En het is denk ik het beste als de corporatie opdrachtgever blijft.”

De wijkmeester heeft de toekomst. AWV heeft er afgelopen jaar zes aangesteld, in vernieuwingsgebieden, waar tijdelijk extra beheer nodig is, maar ook permanent in wijken waar zich problemen voordoen. De AWV, die van ‘complexbeheerders’ spreekt, wil er komende jaar nog eens zeven in dienst nemen. Molenwijk in Noord krijgt straks ‘Molenmeesters’, die net als in Venserpolder in dienst zijn van meerdere corporaties. Ook stadsdelen als Bos en Lommer en Geuzenveld/Slotermeer zijn bezig met professionalisering van het buurtbeheer. Geuzenveld telt nu vier wijkmeesters en binnenkort wellicht zes of zeven.

An en Aart hebben het ondertussen druk. “De laatste dagen is het een gekkenhuis”, zegt Aart. “Er zijn veel klachten over geluidsoverlast nu veel bewoners met het warme weer de ramen opengooien.” ■



# als ik het voor het zegger had

## overheid, ontferm u weer over de huurder!

Leon Vlasblom  
Vlasblom is sinds april 2004 voorzitter van de  
Huurlersvereniging Amsterdam.  
Daarvoor was hij bestuurslid van Zicht op het  
Oosten, de koepelorganisatie van Het Oosten.

In de jaren negentig van de vorige eeuw besloot de rijksoverheid de woningbouwcorporaties te verzelfstandigen. Corporaties zouden als 'maatschappelijke ondernemingen' veel goedkoper en efficiënter voor de huisvesting van de Nederlanders kunnen zorgen. De huurder kreeg ook een eigen rol: in de BBSH en Overlegwet werd een groot aantal rechten vastgelegd en werd bepaald dat ze mochten meepraten. Om dit mogelijk te maken kregen de corporaties een zak geld mee en konden ze aan de slag.

In 2004 kunnen we concluderen dat dit marktdenken te ver is doorgeschoten. De woningbouwcorporatie begint de rol van ondernemer langzaam onder de knie te krijgen, maar dreigt de band met de huurders te verliezen.

Er worden woningen gebouwd voor mensen met hogere inkomens en vanuit het eigen woningbezit worden woningen verkocht. De directies worden professioneler, en dus duurder. Er moet vooral geld verdiend worden. De corporatie richt zich in toenemende mate op de huurder met de brede beurs. En dat allemaal onder het motto dat het vooral de huurder met de smalle beurs is die hiervan op termijn zal profiteren.

Deze huurder merkt daar echter niet zo veel van. Hij merkt alleen maar dat er steeds meer zekerheden verdwijnen. De zekerheid van de betaalbaarheid van de woning is verdwenen. Hoe hoog is de huursubsidie volgend jaar nog? ... en het jaar daarna? Wie gaat bepalen of je nog wel recht hebt om in een bepaalde woning of stadsdeel te wonen? En verdienen je genoeg

om in een woning te mogen wonen of verdienen je al te veel en moet je doorschuiven naar een woning die er niet is?

En hoe zit het met het overleg? Er wordt nog steeds veel gepraat tussen koepels en directies van woningbouwcorporaties, maar door de minimale invulling die corporaties aan dit overleg geven, stelt dit steeds minder voor. Waar het begon als een overleg tussen partners met een gezamenlijk belang, lijken er steeds meer belangentegenstellingen te ontstaan. Zaken moeten immers niet te duur worden en er hoeft toch niet meer geregeld te worden dan wettelijk noodzakelijk is. De verandering die is opgetreden, kan heel goed getypeerd worden als een verschuiving van overleg naar uitleg. En op advies zitten de corporaties ook niet meer te wachten. Het voorstel van de gezamenlijke Amsterdams koepels om de huurverhoging dit jaar te beperken was dan ook gericht aan een doof oor. Wettelijk mocht er 3,4% huurverhoging plaatsvinden. In Amsterdam werd dit maximum geïnterpreteerd als een noodzakelijk minimum, want daar zou de huurder met de smalle beurs op termijn van profiteren.

Liggen de bestuurders van woningbouwcorporaties hier wakker van? Dat lijkt er niet op. Ze slapen prima, boven op een zak die gevuld is met circa 10 miljard euro. Ondanks deze snel groeiende 'vermogensovermaat' moet er vreemd genoeg dringend geld bij om de woningproductie op peil te houden. Met de huidige 10 miljard euro lukt dat namelijk niet. Er moet meer geld komen en voor dat extra geld mag de zittende huurder zorgen (en als hij dan toch zijn portemonnee getrokken heeft, mag hij in een moeite door ook nog de 250 miljoen euro ophoesten die de corporaties minister Dekker hebben toegezegd om de huursubsidie op peil te houden).

Voor de huurder met de smalle beurs dreigt de woningmarkt te veranderen in een jungle. De huurverhogingen zijn op termijn niet meer te voorspellen en de hoogte van de huursubsidie is geen gegeven meer. Bij wie moet de huurder dan terecht? In eerste instantie denk je aan de woningbouwcorporatie, die traditioneel tot taak heeft zich over deze huurder te ontfemen. Helaas heeft de corporatie daar eigenlijk geen tijd meer voor: er moet geld worden verdiend, er moeten woningen worden verkocht, etc... Aankloppen bij de overheid dan? Ook dat heeft op dit moment niet zoveel zin. Minister Dekker heeft al aangegeven dat de bemoeienis van de overheid met de woningmarkt in de komende jaren sterk verminderd kan worden. Laat de woningbouwcorporaties dat maar doen, is haar motto.

Uiteindelijk is de huurder dan aangewezen op de huurdersvereniging. En die bepleit vervolgens dat de overheid de huursubsidie onaangetast laat, de huurstijgingen beperkt houdt, de huurbescherming in stand houdt, oftewel dat de overheid zich weer ontfemt over de huurder. Aan de markt kun je dit kennelijk niet overlaten. ■



Wilt u reageren op deze mening?  
Ga naar ons discussieforum op  
[www.nul20.nl](http://www.nul20.nl)

# De kaasstolp over de binnenstad?

## Laten we oogsten wat gezaaid is

“Vooroorlogs Amsterdam gaat onder de kaasstolp” opent een artikel in NUL20 over het nieuwe welstandsbeleid naar aanleiding van de wijziging van de woningwet. Terwijl eigenlijk de kernwoorden zijn ‘politiek draagvlak voor welstand’, ‘meer transparantie in de beoordeling’ en ‘versimpeling van de procedures’. Overigens allemaal elementen die binnen de Commissie voor Welstand en Monumenten Amsterdam worden toegejuicht.

De opmerking in de subtitel: “Binnen de ringweg draait – tot verdriet van de Welstandscommissie – alles om behoud van de bestaande stad”, slaat dan ook nergens op. De context is altijd grondslag voor de beoordeling.

Dat stadsdeelraden nu via hun welstandsnota’s uitdrukking geven aan de waardering van hun gebouwde omgeving kan alleen maar positief gezien worden. Zij hebben vanuit hun verantwoordelijkheid met verve gewerkt aan hun nota’s, uiteraard gebruikmakend van wat er al is (kadernota, ordekaarten van de Binnenstad, de Gordel ’20-’40 en de Negentiende-eeuwse Ring, en diverse beeldkwaliteitsplannen).

De bijeenkomsten die door de stadsdelen en diverse grootstedelijke diensten zijn georganiseerd, stonden derhalve in het teken van ‘oogsten wat gezaaid is’. We kunnen constateren dat er is geoogst! Laten we ermee aan het werk gaan. Naar mijn stellige overtuiging is de begripsverwarring helemaal niet zo groot.

Met de term ‘historiserend bouwen’ introduceert de schrijver van het artikel in ieder geval een hinderlijke begripsverwarring. Ieder

bouwen is ‘historiserend’. Dus wat mij betreft wordt deze term nooit meer gebruikt!

Het gaat om de randvoorwaarden die de karakteristiek uitmaken van een ruimtelijk systeem – of dat nu de negentiende-eeuwse bebouwing is of het A.U.P. in de Westelijke Tuinsteden. Deze zullen het uitgangspunt vormen voor het ontwikkelen van plannen. Bij vernieuwingsgebieden is er geen sprake van ‘ad hoc schoonheidsregels’, maar zullen de welstandskaders samen met het ontwikkelen van de stedenbouwkundige uitgangspunten moeten worden geformuleerd en door de stadsdeelraad goedgekeurd. Op deze wijze is ook een toets bij vernieuwingsgebieden mogelijk.

Tot slot: er is dus helemaal niets mis met het gekozen concept voor de nieuwbouw van het Alhambra aan de Weteringschans. De uitwerking kan het echter niet halen bij de kwaliteit van de inspiratiebronnen aan weerszijden. Kortom, het gaat om het toepassen van de aloude architectonische middelen.

Om Vitruvius maar te citeren: een goed gebouw kenmerkt zich door een balans tussen functionaliteit (utilitas), degelijkheid/duurzaam-

In de rubriek FORUM publiceren we ingezonden opiniërende bijdragen.

Wilt u reageren op deze mening? Ga naar ons discussieforum op [www.nul20.nl](http://www.nul20.nl)

heid (firmitas) en goede verhoudingen (venustas). De Commissie voor Welstand en Monumenten is altijd op zoek naar deze balans.

Paul Jongen, secretaris gemeentelijke Welstandscommissie en hoofd stedelijk bureau Welstandszaken

## Architectenbabbel

In het NUL20-artikel over de nieuwe welstandsnota’s is op geen enkele wijze een serieuze poging gedaan om uit te stijgen boven de borrelpraat die modernistische architecten onderling met elkaar plegen uit te wisselen. Het artikel stelt dat de kaasstolp over de historische binnenstad gaat. Bovendien zou de Welstandscommissie daar zeer ongelukkig over zijn. “Misschien hadden we de nota toch zelf moeten schrijven!” Architecten zouden onvoldoende ruimte krijgen om de “monumenten van morgen” te kunnen maken. De deur wordt in de historische binnenstad open gezet voor “lelijke reconstructies”: “Met historiserend bouwen sla je de plank helemaal mis”.

Allereerst moet geconstateerd worden dat het niet de taak van de Welstandscommissie is om architectuur voor te schrijven. De welstand heeft slechts de taak te beoordelen of de nieuwbouw ‘wel’ staat in de gebouwde context, ongeacht de

stijl of architectuur die wordt toegepast. Historische nieuwbouw kan heel passend zijn en reconstructie is soms zelfs de beste oplossing als gevelwanden aangeheeld moeten worden. Bovendien heeft de welstand zich te houden aan de beoordelingscriteria die door het bestuur worden gesteld. Als het bestuur van mening zou zijn dat er slechts historiserend gebouwd mag worden, dan heeft de welstand zich daaraan te houden. Zo niet, dan kan het bestuur een welstandscommissie met een andere samenstelling kiezen. Het idee dat alleen architecten kunnen bepalen of iets mooi of lelijk is, of wel of niet passend is in de gebouwde omgeving, is niet van deze tijd. Dat doet mij denken aan een kunstpaus die ooit gezegd heeft dat alleen hij kan bepalen wat kunst is. De bevolking heeft dat vervolgens maar te slikken.

Dat gezegd hebbende, is het vervolgens de vraag of het werkelijk zo is dat de kaasstolp over de bin-

nenstad gaat. Het antwoord is: neen. De nota doet geen uitspraken over de wenselijkheid van historiserend of aangepast bouwen. Nieuwbouw moet uiteraard wel aan bepaalde kaders voldoen, zoals maat en schaal en bepaalde objectieve karakteristieken die eeuwenlang het bouwen in de binnenstad hebben bepaald. Maar daar is niets mis mee en betekent geenszins dat architecten in hun creativiteit beknot worden. Het betekent ook geenszins dat er geen ‘monumenten voor de toekomst’ gebouwd zouden kunnen worden. De beroemdste resultaten van de Amsterdamse architectuurschiedenis, de grachtengordel en de Berlage-buurt, zijn immers onder strenge stedenbouwkundige kaders tot stand gekomen. Kortom, het verhaal van de kaasstolp is architectenbabbel.

Walther Schoonenberg, voorzitter van de Vereniging Vrienden van de Amsterdamse Binnenstad



*Pianoles, een cursus babymassage of je zonden overdenken in de kerk. IJburg heeft zijn bewoners al meer te bieden dan zand, wind, licht en ruimte. Volgend jaar start de woningbouw op Haveneiland-Oost en in november begint het opspuiten van Centrum- en Middeneiland. De pioniers settelen zich. "Ik heb soms het gevoel dat ik in mijn eigen huis op vakantie ben."*

Jaco Boer

**W**ie neerstrijkt op IJburg moet pionieren. Die ijzeren wet geldt ook voor de protestantse voorganger Nico van der Perk die afgelopen

#### PRACHTIGE ZONSONDERGANGEN

In de eerste plaats kwamen Tibor (28) en Janneke Strausz (25) af op de ruime eengezinswoning van 100 vierkante meter. Daarvoor huurden ze allebei een kamer in een studentenflat aan het Oosterpark maar daar moesten ze weg. Hun zoektocht naar een betaalbaar koophuis leverde in de stad niets op. "Een krappe etage in de Vrolikstraat kostte net zoveel als dit huis op IJburg. En daar zat ook geen tuin bij, wat we met onze baby prettig vinden." Nu ze er een jaar wonen, vallen Tibor ook andere dingen op. "Ik wist niet dat je hier zulke prachtige zonsondergangen had. Bovendien wonen er veel leuke mensen." Een minpunt van IJburg vindt hij de late oplevering van allerlei voorzieningen. "Het winkelcentrum, de IJtram, de extra kinderopvang: alles duurt langer omdat er minder snel wordt gebouwd. We hebben geen auto en dan is dat erg lastig." Ook vindt Tibor het slecht dat ze met vragen amper terecht kunnen bij het projectbureau. "We worden telkens doorgestuurd naar het stadsdeel, maar dat wordt niet goed op de hoogte gehouden van allerlei praktische zaken." Toch overheerst de tevredenheid over zijn nieuwe woonplaats. "Nergens zit je zo dicht op de elementen als hier."

Pinksterweekeinde samen met zijn katholieke collega in de nieuwbouwwijk een nieuwe kerk begon. Verwacht in de Mattenbiesstraat geen traditioneel godshuis met klokkentoren. Zolang de behoefte aan wekelijkse kerkdiensten onduidelijk is, werken de twee vanuit een huurwoning. In één van de slaapkamers zijn tien stoelen en een altaar neergezet. Terwijl in de kinderkamer kan worden gemediteerd met uitzicht op het dakterras. De begane grond doet dienst als expositieruimte voor religieus

hoopt de kerk een definitieve plek te krijgen op het Centrum-eiland, waar ook ruimte is gereserveerd voor een moskee.

De nieuwe kerk is maar één van de particuliere initiatieven die van IJburg langzaam een normale woonwijk maken. De eerste pianoleraar is inmiddels neergestreken op het Haveneiland, evenals de massagetherapeut en de huisarts. Eerder kwamen er al een noodsupermarkt, een restaurant, een snackbar, vier basisscholen en twee kinderopvangcentra. De lege

#### *Van de beloofde autoluwe wijk komt weinig terecht*

geïnspireerde kunst. "We willen zo dicht mogelijk op de interesse van bewoners aansluiten. Kunst blijkt een ideaal middel te zijn om over geloof in gesprek te raken." Als het initiatief aanslaat en de slaapkamer te klein wordt, kan binnenkort naar de tegenover gelegen katholieke basisschool worden uitgeweken. Na 2010

bus die als voorloper van de IJtram tussen de wijk en het centraal station op en neer pendelt, werd landelijk nieuws. En begin juni werd ook het Diemerpark officieel in gebruik genomen. Maar IJburg werd misschien nog het meest bekend door zijn strand en de hippe bar Blijburg. Dat na de lange en hete zomer van 2003 de verkoop



rekening was gehouden. Toch staan er door het schrappen van enkele parkeergarages dadelijk meer auto's op straat en mogen ontwikkelaars op eigen terrein hogere normen hanteren. Groene binnenhoven veranderen daardoor vaker in parkeerpleinen. Van de beloofde autoluwe wijk komt weinig terecht.

Voor veel woningzoekenden zal het hoger aantal parkeerplaatsen vooral een opluchting zijn en hen een laatste duwtje geven zich bij de ongeveer negenhonderd andere bewoners van IJburg te voegen. Op dit moment zijn bij kopers volgens Roovers vooral de grondgebonden woningen in trek. Ook appartementen met een groot balkon of dakterras verkopen goed. En zelfs voor de verkoop van vrije kavels zijn in deze tijd nog mensen te vinden. "Vooral de welstandsvrije percelen op het Steigereiland, waar een vrijstaand huis mag worden gebouwd, lopen goed", meldt Roovers. Een deel van de vrije kavels voor rijtjeswoningen is wegens gebrek aan belangstelling juist van de markt gehaald en omgezet in projectmatige bouw.



van dure appartementen weer uit het slop raakte, wordt vaak aan deze loungeplek toegeschreven. Onzin, vindt gemeentelijk projectleider Igor Roovers. "De ontwikkelaars durfden op voorraad te bouwen, zodat kopers niet op basis van een bouwtekening hoefden te beslissen. Dat heeft de verkopen weer op een normaal peil gebracht."

#### Meer parkeerplaatsen

Er moest het afgelopen jaar wel flink aan de plannen worden gesleuteld voordat de consortia weer actief werden. Zo mochten

slecht verkopende projecten van koop- in dure huurwoningen worden omgezet. Ook worden minder architecten ingehuurd voor de huizen die vanaf volgend jaar op het oostelijke deel van het Haveneiland worden gebouwd. Er is bezuinigd op de bouweisen en de woningplattegronden zullen minder van elkaar afwijken dan in de eerste projecten. Bovendien is tot vreugde van de consortia de parkeernorm op IJburg verhoogd van 1 naar 1,25. Volgens Roovers gaat dat niet ten koste van de openbare ruimte, omdat in het bestemmingsplan al met deze uitbreiding



## Gezinnen en studenten

Nu de consortia weer willen bouwen en de consument op IJburg durft te kopen, kan het projectbureau weer vooruit kijken naar de tweede fase. Zo wordt in november van dit jaar begonnen met het opspuiten van Centrumeiland en Middeneiland. Voor het eerste gebied is inmiddels een globaal stedenbouwkundig plan geschreven waarin het eiland wordt gepresenteerd als de natuurlijke plek voor allerlei stadsdeelvoorzieningen. Door de centrale ligging binnen IJburg en de oprit naar de tweede brug richting vasteland moet het volgens de gemeente niet erg moeilijk zijn om een bibliotheek, warenhuis of zelfs een schouwburg naar dit eiland te halen. Voor niet-IJburgers zal de grote jachthaven aan het IJsselmeer een belangrijke attractie worden. De woningen zullen er vooral bestaan uit gestapelde appartementen waarbij wordt gedacht aan studentenhuisvesting.

Het Middeneiland wordt heel anders dan het Centrumeiland. Hier wordt vooral gemikt op



Frans en Stijn Kok, IJburgers uit Osdorp

### EEN VERADEMING NA OSDORP

Toen Frans (54) en Stijn Kok (52) een jaar geleden in hun sociale huurwoning aan de Mattenbiesstraat neerstreken waren ze het zevende huishouden van IJburg. "Het was een verademing vergeleken met Osdorp waar we dertig jaar hebben gewoond. Geen burens meer die aan de drugs zijn of Marokkaanse jeugd die je bedreigt. Ik heb als buschauffeur heel wat naar mijn hoofd gekregen." Rust is dan ook de belangrijkste reden geweest om naar IJburg te komen en de 35 jaar aan opgespaarde woonduur te verzilveren. Toch zijn ze ook lyrisch over hun laagbouwwooning met voor- en achtertuin en drie slaapkamers. "Vanaf de eerste verdieping kijken we zo op het water en het Diemerpark uit." Eigenlijk bevalt alles hier wel: het contact met de burens ("vier van de zes komen uit Osdorp"), het goed geïsoleerde huis en het viswater voor de deur ("ik heb al drie joekels van karpers gevangen"). Dat veel winkels nog op zich laten wachten vinden ze geen probleem. Eén keer in de week halen ze de grote boodschappen in Oost of bij de MAXIS in Muiden. En voor noodgevallen is er de supermarkt op IJburg. Nee, IJburg kan niet kapot bij deze ras-amsterdammers. "Ik heb soms het gevoel dat ik in mijn eigen huis op vakantie ben."

gezinnen, met extra veel eengezinswoningen in een lage dichtheid. "We gaan hier ook eerder bouwen om voldoende draagvlak voor de voorzieningen op het Centrumeiland te krijgen", aldus Roovers. De grote vraag naar (betaalbare) eengezinswoningen vormt een andere reden om al in 2007 of 2008 met de bouw te beginnen. Voordat de plannen worden uitgewerkt, zullen de resultaten uit de inspraakronde nog moeten worden meegenomen. Daarin zit ook een kritisch advies van de Amsterdamse Raad voor de Stadsontwikkeling, die voorstelt om de stedenbouwkundige structuur aan te passen en

extra stranden en openbare kaden aan te leggen. Het eiland heeft in de ogen van de raadsleden nu te weinig attractiewaarde, terwijl de marktpositie van de woningen ook al niet best zou zijn. Voor een vergelijkbare woning in Almere of Hoofddorp zou een koper al gauw een halve euroton minder op tafel hoeven te leggen. Roovers is het fundamenteel oneens met deze beweringen en wil aan het rapport niet veel woorden vuil maken. "Op het Middeneiland bieden we een prima woonmilieu aan met het strand en de stad om de hoek. Dat is het bijzondere van IJburg. De vergelijking met Hoofddorp of Almere gaat helemaal mank."



### IJburg III?

De plannen voor de twee laatste eilanden van IJburg – Strandeiland en Buiteneiland – zijn alleen in grote lijnen bekend. Zo zal Strandeiland waarschijnlijk een stedelijk karakter krijgen met veel appartementen, terwijl de bebouwing van Buiteneiland juist een landgoedachtige sfeer moet oproepen. Afgelopen jaar is in het college van B en W besloten om de aanleg en bouw van de twee eilanden enkele jaren naar achteren te schuiven. “Waarschijnlijk worden de eilanden niet voor 2010 ontwikkeld”, aldus Roovers. Hij kan wel begrip opbrengen voor het uitstel. Hoewel het ook weer niet te lang moet duren. “De continuïteit van het plan mag niet in gevaar komen.” Buiten het projectbureau wordt intussen gefilosofeerd over de aanleg van nog meer eilanden als gevolg van de discussie over de IJmeerlijn. Deze railverbinding moet in de toekomst Amsterdam met Almere gaan verbinden. Op de laatste IJburg-dag van architectuurcentrum ARCAM bleek onder de bezoekers opvallend veel steun voor de nieuwe lijn te zijn. Hoewel de uiteindelijke vorm – een brug, tunnel of een combinatie – en de mogelijkheid van een autosnelweg nog voor grote onenigheid zorgden. Net als voor wet-



houder Duco Stadig is voor Roovers een nieuwe autoroute door IJburg geen optie. Hij geeft aan dat in het bestemmingsplan alleen met een metro- of lightrailverbinding rekening is gehouden. Aan extra eilanden wil hij al helemaal niet denken. Daarvoor zijn er te veel juridische en bodemkundige problemen. “Ik ben bovendien op dit moment met Natuurmonumenten in gesprek om er een natuurpark aan te leggen. Daar past geen discussie over een groter IJburg bij.” ■



Opening van het Diemerpark op 5 juni

Splitsingsbeleid particuliere huurwoningen wordt onverkort voortgezet

# Wel uitponden, nauwelijks sam

*Sinds medio 2002 mogen in vier jaar tijd negentienduizend particuliere huurwoningen worden gesplitst en verkocht. De voorspelde run van eigenaren op de stadsdeelkantoren is uitgebleven. Het aantal aanvragen blijft licht achter bij de quota. Maar leidt de operatie nu behalve tot meer koopwoningen ook tot een kwaliteitssprong in de woningvoorraad? En tot een meer diverse huizenmarkt, waar ook gezinnen en middengroepen aan hun trekken komen?*

Bas Donker van Heel

Dat was goed nieuws in 2002 voor particuliere huiseigenaren met huurders. De waarde van hun bezit nam – weliswaar alleen nog op papier – enorm toe. Het was ook goed nieuws voor aspirant-kopers. Eindelijk zouden er meer koopwoningen in Amsterdam komen. Het gemeentelijk streven is om in de periode tot 2010 het percentage koopwoningen naar zo'n 35 procent te trekken, bijna een verdubbeling van de uitgangssituatie. Daar draagt ook het convenant over de verkoop van corporatiewoningen en de nieuwbouwproductie bij. Het hogere doel: een woningaanbod dat naar grootte en kwaliteit beter aansluit op de behoefte. Een enkel stadsdeel reageerde zeer terughoudend op het splitsingsbesluit, andere telden hun zegeningen. Het splitsingsbeleid is immers een mooi instrument om te komen tot meer differentiatie in woningtypen

en bewoners. En in veel buurten willen stadsdelen graag wat meer kapitaalkrachtige bewoners. De splitsingsvoorwaarden zorgen er bovendien voor dat de kwaliteit van het woningbestand verbetert. Nadelen zijn er ook. Splitsen bezorgt bestaande huurders veel onzekerheid. En er zijn gevallen bekend waarin huiseigenaren op minder frisse manieren proberen de te splitsen woningen leeg te krijgen.

Na een opknapbeurt veranderen huuretages zodra ze vrijkomen in kleine koopappartementen.

## Zelf indelen

Wijnand Luttikholt (directeur bouwadviesbureau Opbouw Amsterdam BV) staat voor een blok van twaalf huizen in de Orteliuststraat, De Baarsjes. Met gebaren wijst hij hoe hij de voormalige vervallen huurpanden leeg heeft gekregen om aan een opknapbeurt

*“Mensen verlaten ons stadsdeel omdat ze hier geen wooncarrière kunnen maken”*

Het relatieve aandeel huurwoningen in de bestaande voorraad zakt, want dat was precies de bedoeling. Er zijn wel waarborgen ingebouwd voor de zogenoemde primaire doelgroep. Het aanbod van huurwoningen in de kernvoorraad+ moet een overmaat van 20 procent behouden. Dat wil zeggen: er moet minimaal 20 procent meer aanbod aan sociale huurwoningen blijven dan huurders die daar recht op hebben.

Het splitsingsbeleid wordt vooral gestuurd door aantallen. Als stadsdelen meer grote woningen willen of woningen boven winkels, prima. Maar de centrale stad let vooral op de aantallen. In de praktijk wordt er niet veel samengevoegd.

en samenvoeging te kunnen beginnen. Het kostte anderhalf jaar om het tot ieders tevredenheid voor elkaar te krijgen. Een deel van de huurders is teruggekeerd. De resterende anderhalf jaar zijn voor de verbouwing zelf. “Je moet je niet haasten”, zegt hij. “Dat levert uiteindelijk alleen maar matige kwaliteit op.” Luttikholt begeleidt de verbouwing (kosten: drie miljoen euro) voor Eras Investments, een grote huizenbezitter. Eenmaal binnen blijken de verticaal en horizontaal samengevoegde woningen de toets der kritiek ruimschoots te kunnen doorstaan. Zwevende plafonds voor goede geluidsisolatie, grote raampartijen, klassieke elementen, de badka-

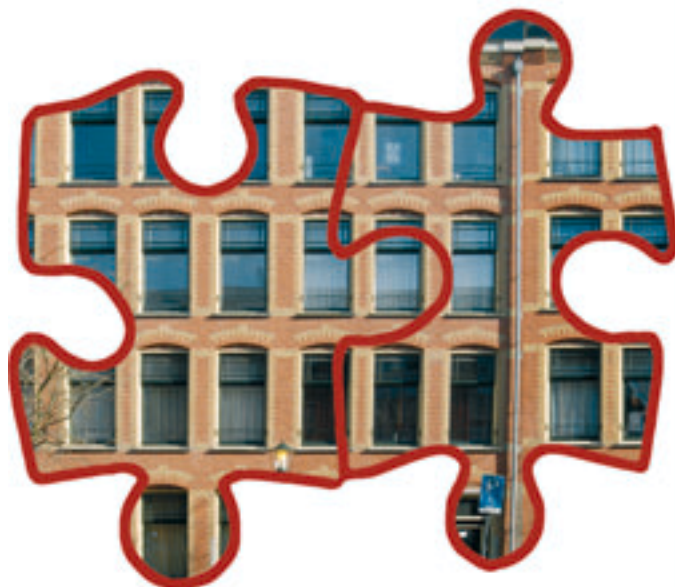
## WAT KOMT ER KIJKEN BIJ EEN SPLITSINGSAANVRAAG?

Standaard te leveren bijlagen (in zesvoud):

- bouwkundige tekeningen
- situatietekening t.o.v. de omgeving
- splitsingsplan
- puntentelling van de woning
- gebruiksoppervlak van elke woning
- funderingsrapport, uit te voeren door bouwkundig bureau
- cascorapport (idem)
- goedkeuringsrapport van elektra- en gasinstallatie door bevoegde instantie, met waarborgerkenningsnummer

Eventueel aanvullend te leveren:

- uitvoeringsplan, opgesteld door bouwkundig bureau, gericht op herstel van de fundering
- uitvoeringsplan (idem) gericht op herstel van casco



# envoegen

merafwerking, het mag er zijn. Ook de bovenste appartementen – de zolders van 30 vierkante meter zijn erbij getrokken – leveren met hun dakterras en glazen pui een hoogwaardige woonplek op. Belangrijk is verder dat aspirant-kopers onder begeleiding zelf de plattegrond en de afwerking van hun woningen hebben gekozen. Dan blijkt ook hoe divers de voorkeuren kunnen zijn.

“Op deze manier is het gemakkelijker om een woning te verkopen, vooral aan wat creatievere mensen”, zegt hij. “Daar komt bij dat het stadsdeel bij een groot project als dit op basis van een bankgarantie van tevoren een splitsingsvergunning afgeeft. Je kunt dan als het ware een bouwval als appartementsrecht verkopen. Met zo’n koop-/aanneemovereenkomst heb je de sleutel tot particulier opdrachtgeverschap in handen. Het helpt overigens wel als je een voorbeeldwoning kunt laten zien.” Van

de 36 te realiseren appartementen is de helft al verkocht. De eerste bewoners zijn in hun huizen getrokken.

Stadsdeel De Baarsjes verleent voor de grotere projecten niet alleen voor splitsingsvergunningen vooraf (onder een bankgarantie) maar kiest ook voor eigen categorieën. Etages onder de zestig vierkante meter moeten worden samengevoegd. Dit was tot voor kort 70 vierkante meter. Alles daarboven mag worden ‘weggesplitst’. Ruim 80 procent van de woningvoorraad bestaat hier overigens uit etages die kleiner zijn. Een eigenaar die in De Baarsjes wil splitsen weet dus wat hem te wachten staat.

Meer grote woningen. Dat is precies waar stadsdeelvoorzitter en portefeuillehouder Henk van Waveren naar streeft. Het staat allemaal in zijn nota ‘Ruimer Wonen’. “Mensen verlaten ons stadsdeel

omdat ze hier geen wooncarrière kunnen maken. Zo krijg je geen binding. Toen die splitsingsgolf zich aandiende heb ik daarom meteen gezegd dat we dan moeten samenvoegen. Je ziet inmiddels dat jonge mensen hier komen kopen, omdat de woningen in bijvoorbeeld de Pijp te duur zijn. Ik zie ze vanwege hun leefstijl graag komen.”

Splitsingsbeleid heeft, zegt Van Waveren, alles te maken met de sa-

gesprek te treden.”

Dat eigenaren worden afgeschrikt door de eis tot samenvoegen, calculeert hij in. Een koopsubsidie voor zittende huurders heeft hij nooit overwogen: “Daar hebben

*“Het splitsingsbeleid is eigenlijk nog het enige instrument waarmee je differentiatie en kwaliteitsverbetering kunt bereiken.”*

menlevingsopbouw in een stadsdeel. Ook De Baarsjes kent buurten met corporatiebezit waar de combinatie lage opleiding, laag inkomen en een hoog kindertal veel voorkomt. “Er is menging nodig. Jongeren zorgen met hun actieve sociale leven voor een uitdaging. Mensen gedijen bij diversiteit; al geloof ik niet zozeer in een melting pot, maar meer in een mozaïek.”

Natuurlijk leidt de komst van nieuwe, meer welvarende buurten niet automatisch tot betere verstandhoudingen. “Je tekent voor spanning”, zegt Van Waveren, “maar daar kan best iets goeds uit voortkomen. Dat hebben we bij het Kortenaerplein gezien. Niet alleen werd een zwarte school weer gemengd, ook de overlast door allochtone jongeren op het plein is gestopt. Gewoon, door als groep bewoners met ze in

tementen.

Dat is niet zo veel als je het af-

zet tegen het quotum van De Baarsjes: 2063 in vier jaar. Mocht het stadsdeel besluiten het roer om te gooien (wat met de stap van 70 naar 60 vierkante meter en het opgeven van quota voor buurten binnen het stadsdeel deels al het geval is), dan blijft de vraag of vastgoedinvesteerdere hun geld al niet elders hebben ingezet.

## Categorie zes

Samenvoegen geeft eigenaren veel administratieve en bouwtechnische rompslomp en levert minder op. Bovendien is het nog lastiger om etages vrij te krijgen. Geen wonder dat het merendeel van de vergunningaanvragen betrekking heeft op de eenvoudigste categorie, nummer 6.

Martijn Winnen (directeur van Splitsingsadviesbureau Winnen & Co) maakte er zijn broodwinning van. Sinds hij zich in 2002 als adviseur vestigde is

we de ambtelijke capaciteit en het geld niet voor, we zijn al blij dat BWT goed functioneert.”

In het stadsdeel waren eind maart vergunningen afgegeven voor bijna vierhonderd te splitsen appar-

|                                                 |              |
|-------------------------------------------------|--------------|
| <b>Gemiddelde Kosten:</b>                       |              |
| splitsingstekeningen en/of bouwtekeningen       | - 2100 euro  |
| leges bij 4 appartementsrechten                 | - 3200 euro  |
| eenvoudig funderingsonderzoek                   | - 600 euro   |
| <b>Eventueel bijkomende Kosten:</b>             |              |
| aanvullend funderingsonderzoek                  | - 5000 euro  |
| bouwvergunning (2,2% van de bouwsum)            |              |
| <b>eventueel:</b>                               |              |
| adviesbureau voor aanvraag splitsingsvergunning | - 3750 euro. |

Splitsen: zonder bouwkundige investeringen is een eigenaar al tussen de 6000 en 16000 euro kwijt

zijn organisatie doorgegroeiwd naar negen personen. Midden in de Pijp zitten ze onafgebroken te bellen. Klanten kunnen kiezen uit vier pakketten, waarvan pakket 1 (het regelen van een splitsingsvergunning) het meest gewild is. Zijn klantenbestand telt voornamelijk partijen die professioneel in het vastgoed zitten. Niet allemaal hebben ze het vermogen om in vier jaar tijd een kwaliteitssprong voor hun totale bezit te realiseren. Ze zijn eerder geneigd te splitsen in stadsdelen waar dat het eenvoudigst is. Toch denkt Winnen verder dan vandaag: "Er is te weinig aandacht voor grotere woningen", begint hij. "Het zou beter zijn om meer tijd te nemen dan de vier jaar die er nu voor is uitgetrokken. Maak daar acht jaar van en zorg voor woningen van 80 of 90 vierkante meter in plaats van bijna alleen maar appartementjes van 60. De overheid moet de regie naar zich toetrekken en de markt volgt wel. Dat zie je in De Baarsjes, maar ook in het Centrum, waar strenge eisen aan de fundering worden gesteld. Welbeschouwd is het huidige splitsingsbeleid het enige volkshuisvestingsinstrument voor de bestaande woningbouw waarmee je differentiatie en kwaliteitsverbetering kunt bereiken."

### Tempo nodig

Beppechien Bruins Slot (beleidsadviseur Dienst Wonen) kent het commentaar van Winnen. "Ik heb begrip voor een stadsdeel als De Baarsjes, dat grote woningen wil. Maar als we in vier jaar meer keuze willen realiseren, met 35% koopwoningen in 2010, moeten we - zeker nu we met de stedelijke vernieuwing bezig zijn, tempo maken."

Het ging echter niet zo hard als veel stadsdelen vreesden. Er zijn eigenaren die pas plannen gaan

maken als een huurder vertrekt. Ze dienen een aanvraag in en beginnen dan pas een splitsingsplan. Vervolgens wordt een aannemer gezocht, enzovoorts. Een eigenaar gaat natuurlijk niet zomaar kosten

met een slechte fundering. (Met uitzondering van stadsdeel Centrum, daar is iedere woning te verkopen.) Van de twee categorieën 'samenvoeging' wordt nu één categorie gemaakt.

## 'Samengevoegde woningen vallen op dit moment vaak in een te duur segment'

maken als hij er niet zeker van is dat zijn aanvraag binnen het quotum past. Ook het nieuwe belastingstelsel (boxen!) helpt niet mee. In het huidige tempo halen we de negentienduizend splitsingen in de particuliere sector niet, maar blijft de teller steken op zestien-duizend.

Een aantal splitsingscategorieën valt bij eigenaars nauwelijks in de smaak. Dat zijn voormalige woningen boven winkels en panden

Als het aan Bruins Slot ligt gaat het allereerst om aantallen. "Make-lars en particuliere eigenaren geven aan dat samengevoegde woningen vaak in een te duur segment vallen. Daar is op dit moment niet zoveel belangstelling voor."

Het dilemma is duidelijk, beaamt ze: "We willen allemaal dereguleren om tot productie te komen, maar waar blijven dan je instrumenten om kwaliteit te realiseren?" ■

### ONGEWENST VERHUURGEDRAG

Zittende huurders behouden natuurlijk hun rechten als de eigenaar gaat splitsen. Toch komen bij het meldpunt ongewenst verhuurgedrag nog regelmatig klachten over intimidatie binnen. Een gesplitste woning is immers veel meer waard als hij leeg komt. Guido Zijlstra van het meldpunt: "Wij wijzen huurders altijd op hun rechten. Een probleem is dat pesterij voor de rechter soms moeilijk te bewijzen is." Dat beaamt ook Eef Meijerman van het Amsterdams Steunpunt Wonen: "Je krijgt een zaak niet zomaar rond. Het kan in een enkel geval beter zijn om het veld te ruimen."

### SPLITSSEN: ZO ZIT HET

In vier jaar tijd mogen negentienduizend particuliere woningen met een huur onder de huursubsidiiegrens (per 1 juli 2003: 585 euro, dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd) worden gesplitst en verkocht. In het huidige tempo wordt dat niet gehaald. Dan komt het aantal gesplitste woningen op zestienduizend uit. Gebouwen van na 1940 kunnen zonder vergunning worden gesplitst.

De zes huidige splitsingscategorieën:

1. Ontoegankelijke gebouwen in winkelstraten die weer voor bewoning geschikt worden gemaakt
2. Gebouwen met minimaal twee en maximaal zes woningen, waarvan minimaal twee woningen worden samengevoegd
3. Gebouwen met meer dan zes woningen waarvan woningen worden samengevoegd
4. Gebouwen waarvan de fundering moet worden opgeknapt zodat de levensduur met 40 jaar wordt verlengd
5. Gebouwen waarvoor een bouwplan is ontwikkeld dat deel uitmaakt van een stedelijk vernieuwingsplan of een plan voor buurtgerichte- of complexgerichte aanpak
6. Gebouwen in een gebied dat door de stadsdeelraad is aangewezen voor splitsing en verkoop De categorieën twee en drie worden één categorie.

De categorieën 'funderingsherstel' en 'wonen boven winkels' verdwijnen.

Stadsdelen bepalen welke woningen in welke buurten kunnen worden gesplitst en/of samengevoegd. Ook is er een stadsdeel dat de stedelijke doelstelling van de transformatie van de particuliere woningvoorraad niet onderschrijft. Het beleid is dus niet uniform, wat de (juridische) helderheid niet ten goede komt. Per stadsdeel zijn maximale volumes vastgesteld, variërend van 962 in Zuideramstel tot 5061 in Amsterdam Oud Zuid.

Het aantal transacties van appartementen op de Amsterdamse koopmarkt neemt toe. Er lijkt dus voldoende vraag te zijn.

In de eerste periode (tot juli 2003) is voor 55 procent van het quotum aanvragen ingediend. Slechts een deel daarvan heeft inmiddels tot een vergunning geleid. Dat heeft alles te maken met de behandeltijd, die gemiddeld acht maanden is.

De Dienst Wonen monitort de samenstelling van de woningvoorraad, de regelgeving en de tijdelijke leegstand. Eventueel kan een eigenaar gemaand worden op te schieten met zijn splitsingsplannen of anders de woning weer te verhuren.

Vorig jaar lag het percentage koopwoningen rond de 21 procent.



## Domweg gelukkig,

Estafette column met reflecties  
op het stedelijk leven.

Van J.C. Bloem naar Fred Van der Molen

## op Bakkum.

Zoals echte Amsterdammers betaamt, heeft de familie Van der Molen een huisje op Camping Bakkum. Tegenwoordig is dat huisje een caravan. Dat klinkt een stuk beroerder, maar blijkt veel handiger. De huisjes moeten namelijk elk jaar worden opgebouwd en afgebroken, want 's winters wordt het duingebied weer teruggegeven aan de konijnen en de vossen. De eerste tijd word je daarbij nog enthousiast geholpen door familie en vrienden, maar met de jaren wordt het steeds meer trekken. Die tijd gebruik je om geestelijk rijp te worden voor de caravan. Ineens ben je een Amsterdammer met een caravan op de camping.

We hebben een prachtig huis in Amsterdam, daar niet van. Maar geen tuin. Dus wilden we iets buiten toen 'de tweede' werd geboren, dichtbij de zee en de duinen. Een plekje waar je zonder lang nadenken en inpakrituelen naartoe kon rijden, als je het weekend, een dag of zelfs een hete avond buiten wilde zijn. En waar je eventueel een deel van je vakantie zou kunnen doorbrengen. Hele simpele burgerwensen zoals je die gaat ontwikkelen zodra de kinderen komen.

Ik kom uit Noord-Holland. Bij ons thuis had Camping Bakkum niet zo'n geweldige reputatie. Er zaten veel 'Amsterdammers'. Dan wist je het wel. Ook voor die Amsterdammers zelf is Bakkum een begrip. Als ze er niet zelf zitten heeft hun oma, oom, buurvrouw of vriend er wel gezeten. De campingpopulatie is een dwarsdoorsnede van de Amsterdamse bevolking. Alleen allochtonen hebben, met uitzondering van Surinamers, de weg naar de camping nooit gevonden. Het voorzieningenniveau was lang uitzonderlijk laag. Elke Franse camping was 10x beter geoutilleerd. Maar, wisten we, dat was goed. Het hield de verkeerde mensen weg en zorgde voor een rustig leven waarin voor tv en computers geen plaats was. 's Avonds staken we liever bij een boek en fles wijn een olielampje en wat kaarsen aan.

Een jaar of acht geleden kreeg de campingbeheerder, PWN, het op zijn heupen. De camping moest vernieuwen. Het moest allemaal anders, en vooral beter. Ja, het werd ook duurder. De bewoners reageerden – uiteraard – negatief. Een verandering is immers snel een verslechtering. Het ging toch goed zo? Ja, het sanitair deed denken aan een Oostduitse staatscamping. Maar dat was meer een kwestie van achterstallig onderhoud. Ineens moesten de naaldbossen weg, want die hoorden van nature niet in de duinen. Daar hoorden we van op. Er kwam een visie, een plan en er kwam verzet. In zalen in Amsterdam-Noord verzamelden honderden gealarmeerde kampeersers zich om hun bezit veilig te stellen. De verantwoordelijke manager wilde het varkentje snel wassen, maar liep stuk op de gelegenhedskongsi van havenwerkers en advocaten. Er kwam een nieuwe manager, nieuwe visies, meer plannen, meer inspraak.

Uiteindelijk begon twee jaar geleden toch de uitvoering. Vanwege de verplaatsing van parkeerterreinen moesten honderden kampeersers verkassen. Toen werd het echt klein-Amsterdam. De gedwongen verhuizers kregen een status als stadsvernieuwingsurgent! Er kwam een herhuisvestingsbeleid. De oudste kampeersers (met de meeste kampeerjaren) kregen de meeste rechten bij het uitzoeken van een nieuwe plek. Alle vrijkomende plaatsen werden gevorderd voor de herhuisvesting. Vervelend voor kampeersers die ermee stopten; zij konden daardoor niet meer hun huisje of caravan met de bijbehorende standplaats verkopen. Ook voor starters ging Bakkum min of meer op slot; zij kwamen onderaan de lijst. Maar waar schaarste heerst, wordt de mens creatief. Ook in Bakkum deed de onderhuur zijn intrede, al dan niet in de halflegale variant van de duo-bewoning: daarbij verkoopt iemand zijn caravan maar blijft er zogenaamd medegebruiker van. Een win/win-situatie voor verkoper en starter. Je zult nog zien dat er volgend jaar een actie Zoeklicht start om illegale onderhuur op te sporen. De kennis is voorhanden. Ik zie genoeg medewerkers van de Dienst Wonen rondstappen op de camping. ■

GEDICHT VAN J.C. BLOEM

*Natuur is voor tevreedenen 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.*

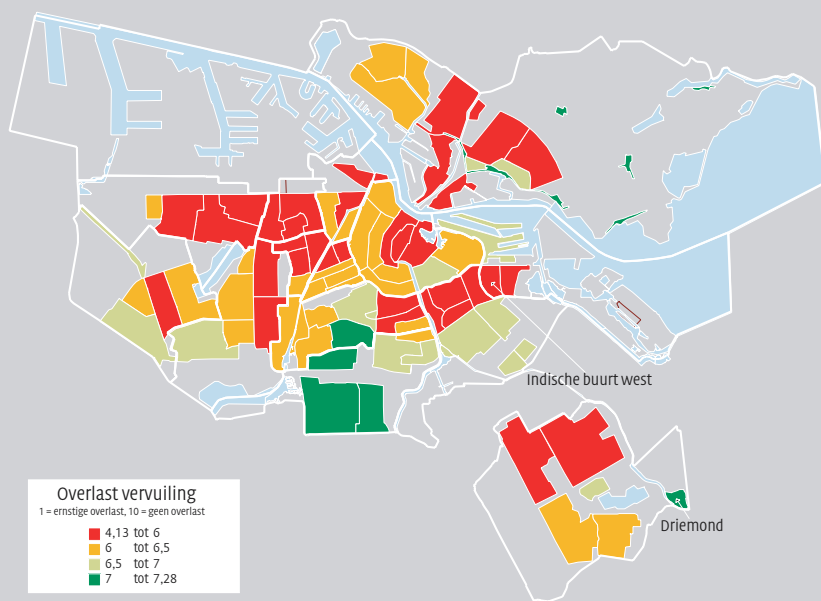
*Alles is veel voor wie niet veel verwacht.  
Het leven houdt zijn wonderen verborgen  
Tot het ze, opeens, toont in hun hoge staat.*

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

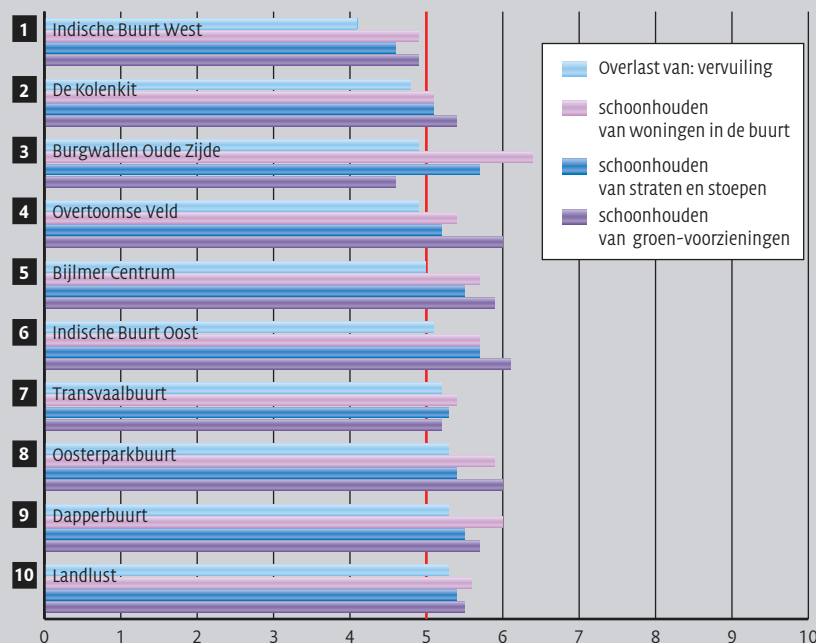
# Vervuiling grootste ergernis

Van alle aspecten van overlast geven Amsterdammers het laagste rapportcijfer aan vervuiling (6, tegen 5,7 in 2001). Maar liefst 35 buurtcombinaties scoren op dit punt onvoldoende (lager dan een 6). Bewoners van Indische Buurt West ondervinden de meeste overlast van vervuiling (4,1), gevolgd door de Kolenkitbuurt (4,8).

## OVERLAST VERVUILING



## DE 10 VUILSTE BUURTEN VAN AMSTERDAM



Buurtten gerangschikt op rapportcijfer voor overlast van vervuiling (1 = ernstige overlast, 10 = geen overlast).

De top 35 van vuilste buurten staat online op [www.nul20.nl](http://www.nul20.nl)

Bron: WIA 2003, ongewogen cijfers.

In de Indische Buurt West is die overlast nog verder toegenomen ten opzichte van 2001 (toen nog een 4,5 werd gescorrd). In de Kolenkitbuurt is die hinder juist afgenomen, want in 2001 gaven de bewoners nog een rapportcijfer van 4,2. Twee andere buurten die wat betreft vervuiling onder een vijf scoren zijn Burgwallen Oude Zijde en Overtoomse Veld. Maar ook delen van Oud-West en De Pijp scoren lager dan een 6. In deze buurten zijn bewoners wel redelijk tevreden over de buurt als totaal, maar niet over de mate van vervuiling. De schoonste buurt van Amsterdam is volgens de bewoners Driemond (7,3, tegen 6,9 in 2001) gevolgd door Buitenveldert-Oost (7,3) en Buitenveldert-West (7,2). De overlast van vervuiling is tussen 2001 en 2003 het sterkst toegenomen in IJplein / Vogelbuurt (van 6,0 naar 5,4), De Eendracht in Geuzenveld/Slotermeer (van 6,9 naar 6,4) en Volewijk (van 6,2 naar 5,7). De sterkste afname van de overlast van vervuiling zien we in de Helmersbuurt/Vondelbuurt (van 5,4 naar 6,3) en de Bijlmer Oost (van 5,0 naar 5,8).

Deze gegevens komen uit het onderzoek Wonen in Amsterdam 2003 (WIA) waaraan bijna achttienduizend Amsterdammers hebben meegedaan. WIA wordt uitgevoerd in opdracht van de Dienst Wonen, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de Amsterdamse stadsdelen. De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties maakt de leefbaarheidsrapportage op basis van dit onderzoek. Vanaf eind augustus is deze rapportage te bestellen en te downloaden op [www.afwc.nl](http://www.afwc.nl).

Jeroen van der Veer is beleidsadviseur bij de AFWC