

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – september 2005 #22

WIJKONTWIKKELING

**Corporaties zuiveren
tekorten aan in Parkstad**

**CASE: de makeover
van de Chassébuurt**



**NIMBY-gedrag:
ook bij scholen en crèches**



8 Westelijke Tuinsteden: corporaties in nieuwe rol van regisseur

- 4 Gemeenschappelijke ruimte **Kort nieuws**
- 8 Eerste verdieping: Gebiedsgerichte ontwikkeling
 - 8 **Parkstad: corporaties nemen tekorten én roer van gemeente over**
 - 12 **Sociale huren voor sociale functies**
 - 18 **De oplapbeurt van de Chassébuurt**
 - 21 **Diamantbuurt: bewoners willen niet betalen voor wijkmeester**
 - 24 **Poseidon: leerschool voor Europese steden**
- 14 Als ik het voor het zeggen had **Gert Middelkoop**
- 15 Amsterdam in Beeld
- 26 Tweede verdieping **Politiek wil studenten niet als aparte doelgroep**
- 29 Derde verdieping **NIMBY: ook scholen en crèches stuiten op veto van kritische burger**
- 32 Woonbarometer **Druk op sociale huurmarkt neemt iets af**

18 Case: wijkontwikkeling in De Baarsjes



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

NUL20

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

ABONNEE ADMINISTRATIE

Bij voorkeur via onze website www.nul20.nl of via mail abo@nul20.nl

ANDERS: Drukkerij Stolwijk
Industrieweg 23
1115 AD Duivendrecht
(020) 698-0701

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – september 2005 #22

Blijf van onze rotcorporaties af!



26

Akkoord studentenhuysvesting: mix van huysvesting moet tekort structureel terugdringen



29

NIMBY: ook scholen en crèches stuiten op verzet van kritische burger

De uitslatingen van Eurocommissaris Neelie Kroes over de Nederlandse corporatiesector hebben één ding duidelijk gemaakt: de sector geniet nationaal zeer veel steun. Juist ook van notoire criticasters. Tal van politici en deskundigen die in het verleden zware kritiek uitten op de achterblijvende productie, de stijgende overhead of de hoge beloningen van corporatiedirecteuren, waarschuwen voor rampspoed als de sector op last van Brussel moet worden uitgekleeft. De boodschap is dan ook: “blijf met je rotpoten van onze rotcorporaties af”, zoals AFWC-directeur Hans van Harten in dit nummer tevreden vaststelt. Ondertussen breidt het takenpakket van de corporaties zich in de steden gestaag uit. Nadat de corporaties het eerste decennium na hun verzelfstandiging hun financiële soliditeit hebben veiliggesteld, krijgt de laatste jaren de maatschappelijke missie meer gewicht. De externe druk op de sector zal dit proces ongetwijfeld stimuleren. Corporaties investeren ondertussen behalve in woningen ook in huysvesting voor zorg- en maatschappelijke instellingen, in brede scholen, in buurt- en wijkvoorzieningen en in het algemeen in verbetering van de leefbaarheid. De rode draad in bijna alle artikelen van ons dossier Wijkontwikkeling in dit

nummer is toenemende inbreng van én het toenemende appèl op corporaties. Nu de overheidsbudgetten teruglopen, lijkt de corporatie steeds meer het duizend-dingen-doeke van de samenleving te worden. Daarmee verschuift ook het krachtenveld. Want wie investeert, wil bepalen wat er met zijn geld gebeurt. De invloed van corporaties op vernieuwingsprojecten en bouwprogramma's zal de komende jaren eerder toe- dan afnemen. Het lijkt me sterk dat de brief van Kroes dit proces zal keren.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur NUL20

In het volgende nummer o.a.:

Hoe Europe-proof is de corporatie?
Onnodige paniek over Europese regelgeving?
Europeanen in Amsterdam.

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

TEL: 020-693.7004
MAIL: redactie@nul20.nl
ADRES: Mr. Arntzeniusweg 20
1098 GP Amsterdam

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

AAN DIT NUMMER WERKTEN MEE:
Gert Middelkoop

REDACTIERAAD:
Arian Boersma (Dienst Wonen)
André Buys (Rigo Research)
Frank Kuipers (HA)
Michaela Hanssen (ASW)
Jan Willem Kluit (AWV)
Jeroen Montauban (Dienst Wonen)
Bas van Meggelen (AFWC)

VORMGEVING
DRUK Pieter Lesage
Drukkerij Stolwijk

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

Gezamenlijke aanpak Kolenkitbuurt

De Amsterdamse corporaties AWW en Far West gaan gezamenlijk in het zuidelijke deel van de Kolenkitbuurt in Amsterdam-West zeshonderd woningen slopen. Voordat de woningen worden gesloopt, beginnen ze aan een groot nieuwbouwprogramma. Langs het ringspoor en op het zogeheten zuidelijk veld verrijzen duizend nieuwbouwwoningen en vijfduizend vierkante meter bedrijfsruimte en voorzieningen. De bouwwerkzaamheden starten nog dit jaar. Rond 2012 worden de laatste woningen opgeleverd, zo hebben beide corporaties met elkaar afgesproken. De Kolenkitbuurt behoort tot de sociaal zwakste plekken van Amsterdam. De buurt kenmerkt zich door veel allochtone huishoudens met een laag opleidingsniveau en veel grote gezinnen. De vernieuwing is al eerder begonnen met de renovatie van het flatgebouw Leeuw van Vlaanderen pal aan ringweg A10. [BP]

Opbrengst grondbedrijf holt achteruit

Het grondbedrijf van de gemeente Amsterdam gaat minder florissante tijden tegemoet, zo blijkt uit ramingen van ontwikkelingsbedrijf OGA. Alleen al de vertraging in de bebouwing van IJburg verslechtert de grondexploitatie met veertig miljoen euro.

Door dalende grondprijzen en verslechtering van de kantorenmarkt voorziet het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Amsterdam positieve opbrengsten omslaan in een verlies van ruim zestig miljoen euro aan het einde van dit jaar. De tegenvallers ontstaan doordat de gemeente veel geld uitgeeft aan het bouwrijp maken van de grond. Tegelijkertijd stagneert de afzet van bouwgrond. De komende jaren worden in Amsterdam geen of nauwelijks nieuwe kantoren in aanbouw genomen.

Ook is de woningproductie lager dan voorzien. Dat doet zich onder meer op IJburg gelden. Ondanks tal van bezuinigingsmaatregelen lopen de grondverliezen op naar 318,8 miljoen eind vorig jaar. Bouwplannen elders in de stad leveren nog eens tien miljoen minder op. Verder wordt voor de ontwikkeling van het prestigieuze Shell-terrein in Amsterdam-Noord gerekend op een exploitatietekort van 18 miljoen euro.

OGA houdt rekening met verdergaande daling van de grondprijzen. In het ongunstigste geval stevent de gemeente af op een tegenvaller van tweehonderd miljoen euro. [BP]

“Wat wil Neelie nu precies?”

Wat wil Eurocommissaris Neelie Kroes met de sociale woningbouw in Nederland? Duco Stadig, de Amsterdamse wethouder van Volkshuisvesting vindt haar boodschap niet helder. Is het voldoende als corporaties hun commerciële activiteiten goed afsplitsen van hun sociale taak? Of moeten ze op grote schaal sociale woningen verkopen? Concentratie op louter sociale woningbouw acht hij niet wenselijk.

Massale verkoop van sociale huurwoningen staat hem beslist niet aan. “De huidige mix werkt heel goed. Complexen bouwen voor louter armlastige burgers zal altijd leiden tot vormen van stigmatisering. Die bewoners krijgen dan allerlei extra problemen. Dat moeten we in ons land niet willen.” Een heldere scheiding van commerciële en sociale taken is volgens Stadig wel te verdedigen.

De gedachte in Brussel dat sociale woningbouw gepaard gaat met ongeoorloofde staatssteun, wordt naar zijn mening ook niet door feiten onderbouwd. Weliswaar garandeert de staat via het Waarborgfonds leningen aan corporaties, maar daarbij functioneert de overheid alleen als laatste vangnet. “Bij eventuele tekorten is eerst de gezamenlijke sector aan zet. De kans dat de overheid ooit moet bijspringen is echt minimaal,” aldus Stadig.

Corporaties betalen slechts voor een deel van hun activiteiten vennootschapsbelasting. Aan die uitzondering zou van hem een einde mogen komen. “Laat corporaties maar gewoon vennootschapsbelasting betalen, als ze hun onrendabele investeringen kunnen verrekenen. Daarover wordt binnen de sector ook wel gesproken.”

Juist dat is volgens Stadig een zaak die Nederland wel zelf kan bepalen. “Europa moet zich niet bemoeien met onze sociale woningbouw. We hebben de Europese Unie voor andere zaken gevormd: één munt of meer speelruimte voor het bedrijfsleven. Ik geloof ook niet dat andere lidstaten bezwaar maken tegen ons stelsel.”

En mocht het probleem zijn dat burgers met een te hoog inkomen een te goedkoop huis bewonen, dan kan dat volgens Stadig met een fiscale maatregel worden opgelost. “Als scheef wonen het tere punt is, schrijf dan maar huurbelasting voor. Daar ben ik wel voor. Maar nogmaals, ik begrijp nog niet goed waar Kroes heen wil.”

Hans van Harten, directeur van de Amsterdamse Federatie van Woningbouwcorporaties, heeft niet de indruk dat er veel aan de hand is. “Het blijft een beetje gissen, maar uit de antwoorden van minister Dekker leid ik af dat Brussel van corporaties een scheiding tussen commerciële en sociale taken verlangt. Die scheiding komt er. Als de politiek niet zo traag zou werken, dan was die scheiding al geformaliseerd.”

Mocht gedwongen verkoop wel aan de orde zijn, dan rekent hij op zwaar verzet. “De sector geniet brede steun. Dat is de afgelopen weken heel duidelijk geworden. Direct bij de eerste opwinding over de opvattingen van Kroes hebben ook de criticasters van de corporatiewereld hun steun aan ons betuigd. Ook de mensen die vaak vinden dat we te weinig goedkope woningen leveren en corporatiedirecteuren te zwaar belonen zijn het over één ding eens: blijf met je rotpoten van onze rotcorporaties af.” [BP]



Ziekenhuis tegen de vlakte



Het oude Andreas Ziekenhuis nabij de Lelylaan in stadsdeel Slotervaart wordt gesloopt om ruimte te maken voor een nieuwe gevarieerde woonwijk. Medio volgend jaar begint de Rotterdamse ontwikkelaar Proper Stok met bouw van vijfhonderd woningen en tienduizend vierkante meter kleinschalige kantoor- en bedrijfsruimte. Eind 2007 kunnen de eerste bewoners hun intrek nemen in het zogeheten Andreas Ensemble. Zij kunnen kiezen uit portiek- en galerijflats, maisonnettes, woningen op de begane grond en een aantal eengezinswoningen. Vijftien procent van het aanbod is speciaal geschikt voor ouderen.

Amsterdam-West krijgt stadswarmte

Bewoners van vijftienduizend nieuwbouwwoningen en negenduizend renovatiewoningen in Amsterdam-West krijgen stadswarmte afkomstig van het Afval Energie Bedrijf. De jaarlijkse CO₂-uitstoot in de wijk neemt hierdoor met 142 miljoen kilo af, zo heeft wethouder Maij van Milieu verklaard.

In 2001 al namen gemeente en betrokken woningcorporaties het besluit dat de kool dioxide-uitstoot van de wijk omlaag moest. De combinatie van stadsvernieuwing met duurzame stadsverwarming geeft de beste resultaten. Volgens de gemeente is de aanleg van stadsverwarming een complexe operatie. De aanleg van het netwerk start eind dit jaar.

Het stadswarmtenet wordt gevoed door duurzame restwarmte afkomstig van het Afval Energie Bedrijf, dat momenteel uitbreidt met 's werelds eerste hoogrendement afvalenergiecentrale. De restwarmte die vrijkomt bij het omzetten van afval in duurzame energie, en die anders via koelwater en rookgassen zou verdwijnen, krijgt voortaan een nuttige bestemming.

De warmte wordt tot de meterkast van de

woningen geleverd, met een eigen verbruiksmeter voor elke woning. Bij woningen die op stadswarmte worden aangesloten, verdwijnen straks de CV-ketelinstallatie en aardgasaansluiting. In de contracten is vastgelegd dat de bewoners met stadsverwarming straks niet duurder uit zijn dan met een eigen gasketel.

“Met dit project levert Amsterdam een flinke bijdrage aan het Kyoto-verdrag. Door de stadsvernieuwing en het warmtenet wordt straks in de wijk 45 procent minder CO₂ uitgestoten. Ook zal de luchtkwaliteit verbeteren, omdat vele duizenden schoorstenen van CV-ketels niet meer nodig zijn”, aldus wethouder Maij.

Toch is niet iedereen blij met deze milieuvriendelijke oplossing. De Huurdersvereniging Amsterdam betwijfelt of huurders gegarandeerd ‘niet meer dan anders’ zullen betalen. In ieder geval kunnen de nu afgesproken tarieven met 12,3 procent omlaag. Een bijkomend nadeel zou bovendien zijn dat huurders zijn verplicht elektrisch te koken. Wokken is er dan niet meer bij. Huurders met stadsverwarming krijgen geen gasaansluiting. [BP]

Honderden middeldure huurwoningen erbij

Rabo Vastgoed en de Amsterdamse woningcorporaties De Key en Het Oosten bouwen op korte termijn honderden middeldure huurwoningen in Amsterdam. Vernieuwing van hele wijken en professioneel wijkbeheer moeten het vertrek van middeninkomens uit de stad tegengaan.

Volgens Rabo Vastgoed, de projectontwikkelaar van Rabobank Nederland, kampt Amsterdam met een gebrek aan 17.000 goede huurwoningen. Dit soort woningen heeft een oppervlakte van minimaal negentig vierkante meter, minimaal drie slaapkamers en een huurprijs van tussen de zeshonderd en duizend euro.

Daarnaast stagneert de doorstroming op de woningmarkt.

“Door het gebrek aan snelheid in de ontwikkeling van middeldure huurwoningen zijn sommige wijken minder aantrekkelijk geworden voor ondernemers en bovenmodale huurders,” aldus de Rabobank. De oplossing ligt volgens de drie partijen in het snel bouwen van grote aantallen nieuwe huurwoningen en bedrijfsruimten, gekoppeld aan professioneel wijkbeheer. “Uit de praktijk blijkt dat wijken met een gemengd woningaanbod en een goed beheer hoog scoren in tevredenheidsonderzoeken onder bewoners.” De initiatiefnemers hebben vier specifieke gebieden op het oog: Eendrachtsparkbuurt (Geuzenveld), Van Hasseltkanaal (Noord), de Wibaut-as (Oost) en IJburg.

De bouwactiviteiten worden ondergebracht in het Stedenfonds Amsterdam. Institutionele beleggers kunnen deelnemen in dit fonds, dat op termijn een omvang van 500 miljoen euro moet krijgen. Volgens de Rabobank zijn beleggers positief over het initiatief. [BP]



Leefstijltoewijzing afgeserveerd

Ymere experimenteerde afgelopen jaar met woningtoewijzing op basis van leefstijlen. De Amsterdamse Dienst Wonen trekt de conclusie dat deze aanpak zeker niet op grote schaal kan worden ingevoerd. De dienst oordeelt zeer negatief over de uitkomsten. Deze vorm van toewijzing heeft bij het complex Gibraltar geleid tot een weinig optimale bezetting; de schaarse grote sociale huurwoningen zijn nauwelijks betrokken door gezinnen. Bovendien vindt de dienst de hele aanpak “een sterk paternalistisch, deterministisch karakter” hebben. De gehele procedure zou bovendien geweldig veel capaciteit vereisen van de corporaties en niet erg transparant zijn. Ook de grote afhankelijkheid van één adviesbureau vindt de dienst een minpunt. In het vorige nummer van NUL20 zijn de resultaten van het experiment uitgebreid beschreven.

Nieuwbouwshow

Van 20 t/m 30 oktober 2005 vindt ‘De Eerste Amsterdamse Nieuwbouwshow’ plaats in de Zuiderkerk. Dit evenement is bedoeld voor iedereen die een nieuwbouwwoning zoekt. Voor het eerst wordt een compleet beeld gegeven van alle beschikbare nieuwbouw, zowel koop als huur, in Amsterdam. Daarnaast wordt ruimschoots aandacht besteed aan woonbuurten en buurtvoorzieningen. Er zijn informatiebijeenkomsten over wonen, en uiteenlopende activiteiten voor groot en klein, zoals optredens voor kinderen in een Spiegeltent voor de kerk. Tien dagen lang kunnen bezoekers terecht bij de stands van verschillende aanbieders. De Eerste Amsterdamse Nieuwbouwshow wordt georganiseerd door woningcorporaties, ontwikkelaars en beleggers, samen met de gemeente Amsterdam. Lange Frans & Baas B openen de tiendaagse op 20 oktober. Veel meer informatie is te vinden op www.nieuwbouwshow.nl.

Doorvragen bij bouwvergunning

De gemeente Amsterdam zal nog dit jaar bij bouwvergunningen extra informatie vragen over de achtergrond van de aanvrager en de financiering van het bouwproject. Toepassing van de wet Bibob is volgens de gemeente een effectief instrument in de bestuurlijke aanpak van de georganiseerde criminaliteit. Bij de aanvraag van een bouwvergunning bij gemeente of stadsdeel zal voortaan informatie moeten worden geleverd over de financiering van het project. Ook moeten vragen worden beantwoord over de organisatiestructuur en de zeggenschap bij de aanvrager. De wet Bibob gaat voor iedere bouwvergunning gelden, met uitzondering van de lichte bouw aanvragen. Voor verbouwingen beneden een bedrag van 50.000 euro wordt de informatieplicht beperkt tot bepaalde risicogebieden,

zoals de verbouw van horecabedrijven en de herinrichting van belwinkels. Als aan de hand van de extra gegevens blijkt dat er gevaar bestaat dat de vergunning mede gebruikt wordt voor criminele activiteiten, dan kan de gemeente de vergunning weigeren.

De nieuwe informatieplicht komt naast de bestaande gemeentelijke screeningsactiviteiten. Al enige jaren beoordeelt Amsterdam aannemers en onderaannemers, als zij in aanmerking willen komen voor de gunning van een gemeentelijk bouwproject. Aan de hand van fiscale, justitiële en politie-informatie stelt het bureau Screenings- en Bewakingsaanpak een profiel op van de integriteit en financieel-economische stabiliteit van bedrijven en hun leidinggevenden. In het verleden viel een op de vijf bedrijven af. [BP]

Woongroepen in wibo-woningen

Woongroepen van 65-plussers komen voortaan ook in aanmerking voor toewijzing in een nieuw wibo-complex of een deel daarvan. Het Convenant Woonruimtebemiddeling is daarvoor gewijzigd. Het is de bedoeling dat gemeente en corporaties jaarlijks afspraken maken over het aantal wibo-woningen dat kan worden toegewezen aan woongroepen voor ouderen. Op dit moment is er nog geen afspraak.

Toewijzing mag alleen aan reeds bestaande woongroepen. Het is niet toegestaan een op te leveren complex of een deel daarvan te reserveren voor een nog

te vormen woongroep, en daar vervolgens gegadigden voor te werven die voldoen aan bepaalde kenmerken. Dat zou discriminatie zijn. Ook worden vrijkomende wibo-woningen in de woongroep vooralsnog aangeboden via WoningNet, met de vermelding dat het gaat om een wibo-woning in een woongroep. De groep mag dus niet zelf werven en selecteren. Wibo staat voor ‘wonen in beschermde omgeving’. Deze geclusterde zelfstandige woningen zijn geschikt voor ouderen, onder meer door hun toegankelijkheid, de nabijheid van een gemeenschappelijke ruimten en de mogelijkheid zorg te bieden. [JVD]

Bouwdokter houdt spreekuur in oude BB-bus op IJburg

Ook steeds meer ondernemers weten IJburg te vinden. Sinds september houdt de Bouwdokter iedere vrijdagmiddag spreekuur in de nieuwe wijk, in een omgebouwde bus uit de jaren vijftig van de vroegere Bescherming Bevolking (BB). De Bouwdokter is een initiatief van drie ondernemers: aanneemster Gertje Dormans van Dormans Bouwprojecten, Bas Peeters Ruimtelijke Vormgeving en ontwerper Robert van der Hoop. In de bus kunnen nieuwe en gevestigde IJburgers adviezen krijgen over hoe ze hun woningen naar eigen wens kunnen inrichten. De Bouwdokter kan ook verbouwingen uitvoeren. “Vaak weten mensen niet waar ze naartoe moeten als ze hun woning

willen veranderen. Hier hebben ze alles bijeen, zowel de creatieve als de technische kant”, aldus Dormans. De bus staat naast bezoekerscentrum IJburg. Het eerste consult is gratis.



Toch koopwoningen in Jeruzalem

In Jeruzalem mogen ook koopwoningen verrijzen. Daarover bestaat alsnog politieke overeenstemming in stadsdeel Oost/Watergraafsmeer. Wethouder Germaine Princen wil nog dit najaar helderheid bieden over de vernieuwing van de woningen in het tuindorp.

Grootschalige sloop/nieuwbouw van de verouderde duplexwoningen verdeelt de stadsdeelpolitiek al enige jaren. Aanvankelijk zou na vernieuwing het percentage sociale huurwoningen in Jeruzalem dalen naar 83. Maar de coalitie van PvdA, GroenLinks en AA/De Groenen ging daar drie jaar geleden niet mee akkoord. Voor hen was alleen sociale woningbouw acceptabel. De corporaties (De Key, de Dageraad en Rochdale) lieten eind vorig jaar echter weten de extra tekorten als gevolg van de politieke keuze voor louter sociale woningbouw, niet voor hun rekening te willen nemen.

Volgens wethouder Princen wordt het nu tijd dat buurtbewoners helderheid krijgen over de toekomst van de wijk. Zij bekijkt daarom opnieuw de haalbaarheid van het oorspronkelijke vernieuwingsplan. "Vlak voor de zomer hebben we nieuwe politieke afspraken gemaakt. Honderd procent so-

ciale woningbouw is niet meer per se noodzakelijk. Daardoor wordt het gemakkelijker een financieel haalbaar plan te maken. Bovendien beperken we ons tot het plangebied. Compenserende sociale woningbouw in bijvoorbeeld Park Frankendael kan niet aan de orde zijn."

De doorbraak in de impasse rond Jeruzalem hangt samen met het plotselinge vertrek van AA/De Groenen uit het dagelijks bestuur van Oost/Watergraafsmeer.

Het minderheidscollege van PvdA en GroenLinks heeft zich tot de verkiezingen in een zogeheten zomerakkoord verzekerd van de politieke steun van de hele oppositie. Volledige sociale woningbouw is in dat akkoord niet langer een dwingende voorwaarde. [BP]



Gemeente legt huisjesmelker dwangsom op

De Amsterdamse rechtbank heeft op verzoek van de Dienst Wonen een dwangsom opgelegd van maximaal 64.000 euro om een huisjesmelker ertoe te dwingen acht woningen leeg te melden die nu zonder huisvestingsvergunning worden verhuurd. De huiseigenaar heeft een nota in de bus gekregen voor het niet leegmelden van de woningen in de Elisabeth Wolffstraat en de Fagelstraat.

De dwangsom bestaat al sinds jaar en dag, maar dit jaar wordt er daadwerkelijk mee gedreigd als middel om illegale verhuurpraktijken uit te bannen. Het is nu voor het eerst dat een dwangsom echt wordt geïncasseerd. De rechterlijke uitspraak is de uitkomst van een 'pilot' van de afdeling Handhaving van de Dienst Wonen. "Bij de proef wilden we een sterke zaak hebben, en deze verhuurder leende zich er goed voor", aldus Herman Jansen, een van de hoofden van de afdeling. "Hij sprong er op alle manieren negatief uit, door woningen niet leeg te melden, woningen in gebruik te geven zonder onze toestemming en door te hoge huren te vragen.

Stelselmatig negeerde hij onze aanmaningen. De dwangsom heeft effect, want de verhuurder treedt meer met ons in overleg. Maar we horen ook geluiden dat hij het zat is en de boel wil verkopen. Dat vinden wij ook best, als er maar niet van deze verhuurders op de woningmarkt actief zijn."

De dwangsom, in Rotterdam met name gebruikt tegen huisjesmelkers die woningen per matras verhuren, zal als het aan Jansen ligt ook in Amsterdam vaker worden toegepast. Want ook hier gaat het eigenmachtig toewijzen van woningen vaak gepaard met ongewenste situaties, zoals overlast, woekerhuren en illegale onderverhuur. De afdeling Handhaving is bezig zich meer toe te rusten op de procedure.

Overigens werkt het kabinet aan een aanscherping van de regels, waardoor gemeenten meer mogelijkheden krijgen huisjesmelkers aan te pakken. Als het aan PvdA en VVD ligt, hoort daar ook verbeurdverklaring van huizen en een beroepsverbod voor notoire huisjesmelkers bij. [JVD]

'A1 moet in tunnelbak'

Bebouwing van de Bloemendalerpolder en het KNSF-terrein is alleen verantwoord mogelijk als autosnelweg A1 ter hoogte van Muiden verdiept wordt aangelegd. De tunnelbak dient te worden gecombineerd met een aquaduct bij de kruising van de Vecht. Zo blijkt uit de jongste voorstellen van het ontwerpatelier voor de inrichting van het gebied. Onder leiding van provinciaal bouwmeester Hilde Blank (bureau BVR) zijn de mogelijkheden uitgewerkt voor de komst van in totaal 4500 woningen. Daarvan kunnen er 1350 verdeeld over drie gebieden worden gebouwd op het terrein van de voormalige kruitfabriek ten westen van Muiden. In de Bloemendalerpolder bij Weesp kunnen ten zuiden van de spoorlijn 2500 woningen worden gebouwd. Voor achthonderd woningen is plek binnen Muiden en Weesp zelf.

De woonsferen kunnen volgens het ontwerpteam sterk variëren: van vrijstaande woningen op grote kavels aan het water of in het bos tot appartementen in woongebouwen van maximaal vier bouwlagen. Centraal in het plan ligt een grote, aaneengesloten groene ruimte. Deze robuuste natuurzone vormt de schakel tussen het Noord-Hollandse Waterland en het Naardermeer.

Voorwaarden om het plan te realiseren, zo meldt Blank, zijn de aanleg van een aquaduct en een zo lang mogelijke tunnelbak bij Muiden. Over vijftien jaar zullen dagelijks driehonderdduizend voertuigen over de A1 rijden. Zonder de gedeeltelijke verdieping van de autosnelweg is woningbouw in het gebied onmogelijk. Anders zouden er geluidsschermen van minstens tien meter hoogte moeten worden gebouwd. [BP]



Corporaties nemen in Parkstad tekorten én de regie van gemeente over

‘Wie betaalt, bepaalt’

De Amsterdamse corporaties nemen de volledige financiële verantwoordelijkheid voor de fysieke herstructurering van Nieuw West. In ruil daarvoor biedt de gemeente veel meer vrijheid. Was deze verandering in de onderlinge verhoudingen noodzakelijk? AWV-directeur Gerard Anderiesen en Henk Goettsch, voorzitter stadsdeel Slotervaart menen van wel. Al is er verschil van mening mogelijk over de herstructurering van de openbare ruimte. “Als de gemeente geen geld meer heeft voor de herinrichting van straten, dan wordt het wel erg armetierig. Dan moeten we een plan maar niet meer uitvoeren,” aldus Goettsch.

Bert Pots

Vier jaar geleden werden de plannen voor de vernieuwing van de Westelijke Tuinsteden samengebracht in het allesomvattende herstructureringsplan *Richting Parkstad 2015*. Toen ook werd de afspraak gemaakt om aan de vooravond van de verkiezing van de gemeenteraad en stadsdeelraden in een uitvoerige evaluatie helderheid te bieden over de resultaten van alle inspanningen.

“De uitkomst van de evaluatie is gematigd positief,” meent AWV-directeur Gerard Anderiesen. Met

Eigen Haard, Far West en consortium Westwaarts is hij één van de vier hoofdrolspelers in de Westelijke Tuinsteden. Woningbouwvereniging AWV bezit in Nieuw West ruim vierduizend woningen. “Er is de afgelopen jaren veel gebeurd. In de eerste gebieden, in het Zuidwest Kwadrant en in Buurt 9 (Geuzenveld) zijn de resultaten van de ruimtelijke vernieuwing al goed zichtbaar. Voor de andere vernieuwingsgebieden zijn de afgelopen jaren gedegen plannen opgesteld. Voor 24 vernieuwingsgebieden zijn dertien uitvoerige vernieuwingsplannen vastgesteld. De uitwerkingsplannen liggen klaar. De uitvoering van de herstructurering is aanstaande, daarover heb ik geen twijfel meer. We gaan van kant.”

De evaluatie maakt ook duidelijk dat de ambitieuze voornemens uit 2001 niet ongewijzigd kunnen worden gerealiseerd. “We moeten wel veel kritischer naar onze plan-

nen kijken. Toen we vijf jaar geleden de eerste vernieuwingsplannen maakten, heerste er een grote euforie op de Amsterdamse woningmarkt. Maar in onze stad kan niet alles tegen elke prijs worden afgezet. De vraag naar een betere woning komt allereerst uit de buurt zelf. Dat weten we nu veel scherper dan een paar jaar geleden. Dat is ook de les van de vernieuwing van de Bijlmer. Pas als een gebied populairder wordt, dan krijgt een wijk aantrekkingskracht voor mensen van buiten. Voor de mensen die hun woonomstandigheden in hun eigen woonwijk kunnen verbeteren, is de prijs een kritisch gegeven. Een woning is al gauw te duur. Bovendien willen ze laagbouw: een huis met een tuin. We moeten daarom meer eengezinswoningen bouwen”, aldus Anderiesen.

Stadsdeelvoorzitter Goettsch is enthousiast over die constatering. “Wat is er tegen laagbouw? Wat is er tegen de aanleg van tuintjes? Dergelijke woningen zijn bij uitstek geschikt voor gezinnen met kinderen. Van oudsher zijn we een stadsdeel met veel van dergelijke huishoudens. Dat wij in Amsterdam eengezinswoningen moeten bouwen is eigenlijk niet zo bijzonder. Andere steden bouwen dergelijke woningen al vele jaren.” De constatering dat meer eengezinswoningen wenselijk zijn, is niet helemaal nieuw. Vorig jaar al werd er voor gekozen duizend gestapelde woningen om te zetten in meer eengezinswoningen. Anderiesen verwacht dat bijvoorbeeld in Geuzenveld nog meer eengezinswoningen kunnen worden gebouwd.

Veel minder geld

De wetenschap dat niet iedere woning te verkopen valt en de – mede daaruit voortkomende – nood-

Gerard Anderiesen: “De Amsterdamse corporaties zijn niet schathemelrijk, maar we denken die last te kunnen dragen. We moeten een product bieden dat beter past bij de vraag van de consument.”





De volledig vernieuwde Wolbrantskerkweg. Inmiddels is besloten een forse aantal geplande gestapelde woningen om te zetten naar eengezinswoningen.

zaak meer laagbouw te realiseren, hebben grote gevolgen voor het opbrengstenniveau. Bovendien heeft de gemeentelijke overheid door stringente Rijksbezuinigingen veel minder geld beschikbaar. Volgens het geactualiseerde Ramingsmodel Parkstad bestaat er bij ongewijzigde uitvoering van alle vernieuwingsplannen voor beide partijen gezamenlijk een ongedekt risico of tekort van meer dan tweehonderd miljoen euro. Bovendien blijken de eerste uitwerkingsplannen een onevenredig deel van het beschikbare budget uit het Amsterdamse Stimuleringsfonds Volkshuisvesting op te souperen. Het risico hiervan is dat komende uitwerkingsplannen alleen nog met grote moeite kunnen worden gerealiseerd.

De Amsterdamse corporaties hebben de gemeente toegezegd het tekort voor hun rekening te nemen. De vernieuwing kan dus onverminderd doorgaan. Maar dat betekent volgens Anderiesen niet dat de hele rekening zonder meer naar de corporaties kan verhuizen. “De Amsterdamse corporaties zijn niet schathemelrijk, maar we denken die last te kunnen dragen. Wel zul-

len we slimmere plannen moeten maken. We moeten een product bieden dat beter past bij de vraag van de consument. Ook is het van groot belang in alle vernieuwingsactiviteiten een betere fasering te vinden.”

Volgens Anderiesen is het niet de bedoeling de vernieuwing over een veel langere periode uit te smeren. “Cruciaal is wel de schaal waarop we kunnen werken. Het is handig

vernieuwing van de Kolenkitbuurt.”

Niet op de laatste plaats willen de corporaties vaker bekijken of in een bepaald gebied een drastische ingreep in een stedenbouwkundig plan wel echt noodzakelijk is. “Er moeten duurzame woonwijken ontstaan, maar Nieuw West heeft ook bepaalde kwaliteiten. Daar moeten we meer oog voor hebben. We weten uit de evaluatie dat er be-

*“Wij willen iets bouwen wat verkoopt.
De gemeente is juist gebaat bij verdichting.”*

de activiteiten zo in te richten, dat we op het niveau van een buurt, zeg zevenhonderd tot duizend woningen, één ontwikkelende corporatie hebben. Daarvoor zijn goede mogelijkheden aanwezig. De afgelopen jaren is door fusie en overname het aantal corporaties al sterk afgenomen. Bovendien hebben we aan herverkaveling van bezit gedaan. Mocht in een bepaald gebied één ontwikkelaar onmogelijk blijken, dan kunnen we altijd nog speciale samenwerkingsovereenkomsten sluiten. AWW doet dat nu al. Met Far West werken we gezamenlijk aan de grootschalige

trekkelijk weinig differentiatie in woonmilieus dreigt te komen. Moeten we wel zo vaak kiezen voor verdichting? Juist de sloop van hele gebieden in combinatie met flinke verdichting is heel kostbaar. Terwijl we er bij wijze van spreken op zo’n plek ook voor zouden kunnen kiezen een rij verouderde duplex-woningen te vervangen door moderne eengezinswoningen. Dan kunnen we de bestaande groenstructuur handhaven, is het mogelijk het oude stratenpatroon te bewaren. Of kan een kostbare ingreep in de riolering achterwege blijven.”

Nog maar één regisseur

Voor het maken van dergelijke keuzes is er straks nog maar één speler: de woningbouwvereniging. Anderiesen: “Op dit moment wordt er nauw samengewerkt tussen gemeente, stadsdelen en corporaties. De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte en is eigenaar van alle grond. De corporatie heeft de woningen. Daarmee zijn er eigenlijk twee ontwikkelaars. Met ieder een eigen agenda. Wij willen iets bouwen wat verkoopt. Bijvoorbeeld laagbouw. De gemeente is in dat proces juist gebaat bij verdichting. Hogere grondopbrengsten maken het mogelijk de openbare ruimte in te richten en dekking te vinden voor maatschappelijke investeringen. Door deze belangentegenstellingen kunnen gemakkelijk energievretende discussies ontstaan. Daar willen beide partijen vanaf. Het is voortaan aan de corporaties om optimale plannen te maken.” Ook voor Goettsch is een dergelijke herijking van de verhoudingen geen punt van discussie. “De urgentie om tot vernieuwing te komen is onverminderd groot. Mensen zijn beter af in een goedver-

“Natuurlijk geven we onze verantwoordelijkheid voor de openbare ruimte niet weg”



zorgde buurt. De overheid heeft minder geld te besteden, terwijl de corporaties over grote financiële reserves beschikken. Het is dus niet meer dan logisch dat zij hun verantwoordelijkheid nemen en dieper in de buidel tasten. Dat past ook helemaal bij de landelijke discussie over de maatschappelijke taak van de woningbouwverenigingen. Ook voor hen geldt: wie betaalt, bepaalt. Dus de roep om meer vrijheid is vervolgens niet meer dan logisch.”

Maar hoever strekt die vrijheid? De gemeente neemt echt geen afscheid van haar taak op het terrein van de volkshuisvesting, zo benadrukt Goettsch. “Onze burgers moeten een dak boven hun hoofd hebben. We blijven ons dus gewoon bemoeien met het aantal sociale huurwoningen dat moet worden gebouwd. Over dergelijke uit-

gangspunten hebben we in de praktijk ook nauwelijks discussie met de woningbouwverenigingen. Zij zijn zich wel degelijk bewust van hun sociale taak.”

Als het gaat om de al vastgestelde vernieuwingsplannen verwacht hij

geen grootscheepse veranderingen. “De corporaties zullen echt niet alles over willen doen. Dat zou tot een enorme vertraging leiden. Daar heeft geen enkele partij belang bij. We mogen onze ogen natuurlijk niet sluiten voor veranderende

maatschappelijke omstandigheden. Als blijkt dat een programma op een bepaald onderdeel beter kan worden gewijzigd, dan moeten wij dat mogelijk maken. In onze eigen vernieuwingsplannen is altijd een bepaalde flexibiliteit mogelijk. Ik

Demografische ontwikkelingen

Welke veranderingen zijn er opgetreden in de sociaal-economische positie van de bewoners?

De sociaal-economische positie van de inwoners in Nieuw West is relatief zwak.

Sinds 2000 is hun positie niet

waarneembaar verbeterd. Marokkanen, vrouwen en jongeren vormen de meest kwetsbare groepen. Vooral stadsdeel Geuzenveld-Slotermeer en de Kolenkitbuurt springen er in negatieve zin uit. Ook de nieuwe instroom in Nieuw West bestaat uit huishoudens met een relatief slechte sociaal-economische positie.

Welke demografische effecten zijn te verwachten van het bouwprogramma?

Bij voortgaande stedelijke vernieuwing neemt de bevolking toe. Er komen meer gezinnen met kinderen en het aantal alleenstaanden neemt af. Vernieuwing heeft ook een gunstig effect op het aantal werklozen. De prognose is dat in het vernieuwde gebied de werkloosheid veel lager zal uitvallen, dan zonder vernieuwing.

Wonen

Het aantal woningen zal sterker groeien dan oorspronkelijk afgesproken. In Richting Parkstad 2015 was nog sprake van een groei van 54.000 naar 65.000 woningen. Uit de tot dusver vastgestelde vernieuwingsplannen blijkt een groei naar circa 69.000 woningen.

De voorgenomen woningdifferentiatie wordt gehaald. Over tien jaar zal 44 procent van de woningen bestaan uit sociale huurwoningen en 56 procent betreft dan

Parkstad: zo zit het

Vier jaar geleden is de toekomstige ontwikkeling van Nieuw West vastgelegd in Richting Parkstad 2015. Wat is er tot op heden van de toen geformuleerde doelen terechtgekomen?

De belangrijkste conclusies.

markt woningen. Er wordt minder gesloopt. Het oorspronkelijke sloopprogramma van 13.300 uit Richting Parkstad wordt afgeslankt. Thans is sloop voorzien van 10.500 woningen. Volgens de huidige stand van zaken komt het nieuwbouwprogramma op een totaal van 25.000 woningen.

Doel was ook om in de totale planperiode

3500 sociale huurwoningen te verkopen. Die verkoop gaat niet vlot. Tussen 1998 en 2004 zijn slechts 589 woningen verkocht.

In Nieuw West bedraagt de gemiddelde vrij-op-naam prijs 2111 euro per vierkante meter. Een koopwoning van negentig vierkante meter heeft een prijs van 190.000 euro. Deze woningen doen het in de verkoop vrij goed. Duurdere woningen (boven 220.000 euro) verkopen slechter. Bewoners van de nieuwe koopwoningen komen voor zeventig procent uit Nieuw West.

De helft van de mensen die aangeven binnen twee jaar te willen verhuizen, is op zoek naar een eengezinswoning, het liefst in Nieuw West. Daarvan wil 15 procent beslist kopen en 35 procent wil beslist huren. Het bouwprogramma sluit echter beperkt aan op hun woonwensen. Er trekken dan ook nog steeds veel gezinnen naar de regio.

Een op de vijf Amsterdammers zou wel in Nieuw West willen wonen, zo blijkt uit onderzoek van O+S. Maar dan moet wel de vernieuwing eerst gestalte krijgen. Vooral voor jonge Amsterdammers is Nieuw West een alternatieve vestigingsplek. Hun interesse wordt gewekt door de aanwezigheid van ruime woningen, een groene omgeving en de nabijheid van het centrum.

WIJKONTWIKKELING

heb daarover met mijn deelraad goede afspraken gemaakt.”

Maar hoeveel afstand accepteert een stadsdeelraad in de praktijk van alledag? “Wij zitten het dichtste bij de burger. Als bewoners een bepaalde aanpak niet accepteren, dan zullen ze het snelst bij ons op de stoep staan. Stadsdeelpolitici hebben de opdracht dicht bij de burgers te staan. Die kunnen dat onmogelijk negeren. Sterker: ze negeren dat niet. Als de raad kwaad wil, dan komt er kwaad. Daar zijn de woningbouwverenigingen zich zeer van bewust. Maar volgens mij gaat het niet om het maken van plannen in de sfeer van tegenstellingen. Met een pistool op de slaap is het snel afgelopen. Het gaat erom een zeker evenwicht te vinden. En ik moet zeggen; de corporaties hebben wat dat betreft een redelijk inlevingsvermogen.”

Ruimtelijk programma

Wat komt er terecht van de voorgenomen diversiteit aan leefmilieus? Voor de evaluatie van Richting Parkstad zijn zes uitwerkingsplannen nader geanalyseerd op hun geplande leefmilieu. De conclusie is dat veel van de ontworpen leefmilieus naar een semi-stedelijk type bewegen en daardoor niet erg onderscheidend zijn: de stedelijke milieus zijn onvoldoende stedelijk; de tuinstedelijke milieus niet ontspannen, de suburbane milieus te compact. Voor bewoners valt hierdoor weinig te kiezen. Nieuw West beschikt daarmee niet over een onderling concurrerend aanbod.

Hoe gaat het met de herinrichting van de openbare ruimte?

Plannen voor de openbare ruimte komen laat aan bod. Of worden helemaal niet gemaakt. Met als gevolg dat de daarvoor benodigde budgetten niet beschikbaar zijn. Bovendien bedreigen parkeeroplossingen op maaiveld of in half verdiepte garages in veel plannen de kwaliteit. Daardoor stranden pogingen om wonen aan de straat aantrekkelijker te maken.

Blijft parkstad een beetje groen?

In de afzonderlijke vernieuwingsplannen lukt het vrij goed om de groenstructuur te behouden. De uitvoering van het Bomenstructuurplan slaagt niet, omdat het groen buiten de specifieke vernieuwingsgebieden niet wordt aangepakt.



Grote Vereenvoudiging

Verder zullen de corporaties plezier kunnen beleven aan de door wethouder Stadig gelanceerde Grote Vereenvoudiging. Het aantal (typisch Amsterdamse) regels waar een corporatie aan moet voldoen neemt drastisch af. Verder worden de onderhandelingen met het Ontwikkelingsbedrijf over de grondprijs door de introductie van de zogeheten Bouwenvelop aanzienlijk vergemakkelijkt.

De uitgangspunten voor de nieuwe werkwijze moeten voor het einde van het jaar hun definitieve beslag krijgen. De komende maanden gaan de corporaties onderling bekijken op welke manier ze invulling aan de nieuwe rol kunnen geven. Dan moet bijvoorbeeld duidelijk worden hoe zij zich opstellen bij inrichting van de openbare ruimte.

Geld

De kosten van de totale vernieuwingsoperatie zijn opnieuw berekend. Het tekort van de gemeente loopt op naar 225 miljoen euro. In vergelijking met de vier jaar geleden geformuleerde uitgangspunten is sprake van een verslechtering met 168 miljoen euro.

Het tekort van de corporaties groeit naar 209 miljoen euro. Voor hen is sprake van een verslechtering met 73 miljoen euro. Als de van rijkswege beschikbaar gestelde middelen voor herhuisvesting en projectvoorbereiding van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing ervan worden afgetrokken, dan resteert nog een tekort van 163 miljoen voor de gemeente en 148 miljoen voor de corporaties.

Het Amsterdamse Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (110 miljoen euro in 2001) wordt ingezet ter dekking van de tekorten. Het grootste deel daarvan is reeds gestoken in 2e fase vernieuwingsplannen. Voor beide partijen resteert vervolgens een niet gedekt risico van respectievelijk 104 miljoen euro voor de gemeente en 99 miljoen euro voor de corporaties. Bij ongewijzigd beleid heeft de gemeente tot 2015 nog circa 58 miljoen euro nodig om de kosten voor projectvoorbereiding te betalen. Een groot deel daarvan is nodig om de diverse projectbureaus in de stadsdelen te bekostigen. Maatschappelijke instellingen zijn niet bij machte de commerciële marktprijs voor huisvesting te betalen. Het totale tekort voor gebouwde sociale voorzieningen bedraagt 48 miljoen euro.

Corporaties tonen zich steeds vaker bereid te investeren in sociaalmaatschappelijke functies

Sociale huren voor sociale

Begeven de corporaties zich straks op het terrein van de overheid? Anderiesen zegt het definitieve antwoord nog niet te kunnen geven: "Er zullen taken bijkomen. We zullen de omslag moeten maken van een woningbouwproject naar een gebiedsgerichte aanpak. Als corporaties de openbare ruimte willen meenemen, dan moeten we er een vak bijleren. Maar helemaal uitgesloten is het niet. We kennen in Amsterdam voorbeelden, neem het Park de Meer, waarin ontwikkelaars dat redelijk goed hebben gedaan. Zo complex zijn de buurten waarin we aan de slag gaan nou ook weer niet."

Goettsch op zijn beurt ziet in een dergelijke taakverschuiving geen heil. "Natuurlijk geven we onze verantwoordelijkheid voor de openbare ruimte niet weg. De scheidslijn is heel duidelijk: zij zijn de eigenaar van het onroerend goed. Wij zijn de eigenaar van de grond en de openbare ruimte. Ik kan me voorstellen dat een stadsdeel op een gegeven moment moet constateren dat er onvoldoende middelen zijn om de herinrichting van de openbare ruimte realiseren. Zo'n situatie kan gemakkelijk ontstaan als corporaties door de keuze voor meer eengezinswoningen minder grondopbrengsten genereren. Dat kan dan een goede reden zijn om een extra corporatiebijdrage te vragen. Immers: ze bouwen een product waarmee ze in vergelijking met gestapelde bouw veel minder risico lopen. Dat rechtvaardigt een hogere grondprijs. Mocht zo'n discussie geen goede oplossing opleveren, dan mogen we wat mij betreft afzien van de vernieuwing. Als het zo armoedig wordt dat we de straat niet meer kunnen betalen, dan moeten we een dergelijk plan maar niet meer uitvoeren." ■

Met individuele corporaties was al jaren te praten over onrendabele investeringen in en lagere huren voor panden zonder woonfunctie. Als dat de leefbaarheid in bedreigde wijken ten goede zou komen. Tot voor kort wilden zij hierover geen centrale afspraken maken. Daarin lijkt langzaam verandering te komen. Maar de nadruk op individuele oplossingen staat de komst van stadsbrede normhuren nog in de weg.

Jaco Boer

WIJKONTWIKKELING

In de herstructureringsgebieden lopen goedbedoelde initiatieven nogal eens spaak door de hoge huurlasten. Zo staat in het gloednieuwe Cultureel Educatief Centrum Grubbehoef aan de Bijlmerdreef een jaar na oplevering nog altijd ruimte leeg, omdat de huur – ondanks het aangepaste tarief – voor veel sociaal-maatschappelijke organisaties te hoog is.

Acht jaar geleden vroegen enkele Ghanese kerken de christelijke woningcorporatie Patrimonium om hulp. Door de vernieuwing van de Bijlmer verdwenen steeds meer parkeergarages en flatbergingen waar de kerkgenootschappen hun vieringen hielden. Kon de corporatie niet zorgen voor een nieuw onderkomen? De woningverhuurder haalde het stadsdeel erbij. Dat kwam – evenals de gemeente – met geld over de brug en zorgde voor Europese subsidies, waardoor Bijlmerorganisaties in het gebouw eigen kantoor- en vergaderruimten konden krijgen. Rochdale – de opvolger van Patrimonium – besloot uit oogpunt van leefbaarheid enkele tonnen onrendabel in het gebouw te stoppen. Uit een potje voor opti-

malisering van grondgebruik kwamen nog aanvullende subsidies. En op de grondprijs werd een korting verleend vanwege de maatschappelijke functie. Na tussenkomst van enkele personen uit de Protestantse Kerk Nederland konden afgelopen jaar met de Ghane- se kerken tenslotte sluitende exploitatieovereenkomsten worden gesloten. Begin juli gingen de eerste palen van De Kandelaar in de grond.

Het is niet de eerste keer dat een corporatie onrendabel investeert in een gebouw met een culturele of sociaal-maatschappelijke functie. In het verleden is door gemeente en stadsdelen regelmatig een beroep gedaan op het maatschappelijk vermogen van sociale verhuurders. Toch benadrukten deze organisaties keer op keer dat zij hun geld in de eerste plaats in de bouw van betaalbare woningen wilden stoppen. Onrendabel investeren in sociaal nuttige voorzieningen was en is voor veel corporaties geen vanzelfsprekende taak.



functies?

Druk uit Den Haag

Vanuit de landelijke politiek worden de corporaties de laatste tijd echter vaker aangesproken op hun verantwoordelijkheid voor leefbare buurten. Sociale verhuurders moeten niet alleen in sociale huurwoningen investeren, maar ook in gebouwen voor welzijnsinstellingen en huisartsen, betogen Tweede-Kamerleden als de PvdA'er Staf Depla. Amsterdamse corporaties lijken nu – de een meer schoorvoetend dan de ander – mee te gaan in dat pleidooi. Al was het maar omdat investeringen in de woonomgeving zichzelf terugbetalen in een stijgende vastgoedwaarde van hun bezit.

Het is voor corporaties daarbij prettig dat zij als gevolg van de stadsvernieuwing van de jaren tachtig bijna zesduizend bedrijfsruimten in oude wijken bezitten. Voor een klein deel – minder dan 20 procent – worden deze aan welzijns-/zorginstellingen en kunstenaars verhuurd tegen niet-commerciële prijzen (zie kader). Vroeger waren veel corporaties deze 'restruimten' liever kwijt dan rijk, omdat de verhuur weinig opleverde. Maar met de groeiende aandacht voor leefbaarheid bieden deze vierkante



Het Oosten Kristal investeerde recent 2,4 mln euro (waarvan een deel onrendabel) in de herontwikkeling van de Pniëlkerk in Bos en Lommer. Het voormalige godshuis biedt nu plaats aan verschillende culturele en sociaal maatschappelijke functies als een multicultureel theater, een theatercafé, oefenstudio's, ateliers voor kunstenaars en een huisartsengroepspraktijk.

meters allerlei mogelijkheden om buurten aantrekkelijk te maken. Met wat creatievelingen in de straat en een gezellig buurtwinkeltje op

huur van bedrijfsruimten tegenwoordig dan ook goed welke functie op een bepaalde plek zou moeten komen. De huurprijs kan daar-

“De vraag blijft toch wie de onrendabele investeringen betaalt. Het is niet vanzelfsprekend dat wij dat in alle gevallen zijn”

de hoek raakt een wijk misschien wel uit zijn neergaande spiraal. Woningcorporatie Het Oosten, die steeds meer werkt vanuit strategische gebiedsvisies, kijkt bij de ver-

bij erg variëren. “Als wij ergens graag een bepaalde instelling of bedrijf willen hebben, houden wij nadrukkelijk rekening met de prijs die zij kunnen betalen. Desnoods

laten we de ruimte leegstaan totdat een geschikte kandidaat is gevonden”, aldus directeur bedrijfsruimten Brigit Gerritse. Die houding geldt zowel voor commerciële als voor sociaal-maatschappelijke functies. Van de 1200 eigen bedrijfsruimten wordt ongeveer 20 procent aan de laatste groep tegen niet-commerciële prijzen verhuurd. Meestal gaat het om kunstateliers, kinderopvangcentra en praktijkruimten voor huisartsen, die jaarlijks huurprijzen tussen de 40 en 90 euro per vierkante meter betalen. De corporatie is nog niet zover dat ze per sociale functie een vast bedrag in rekening brengt, maar wil wel die kant op. In elk geval ziet Het Oosten voor zichzelf een belangrijke rol weggelegd in het huisvesten van dit type instellingen en personen. Gerritse zegt dat onlangs intern is afgesproken dat de komende jaren minimaal 20 procent van de nieuwbouwopgave voor sociaal-maatschappelijke functies moet worden gereserveerd. De onrendabele investeringen die daarmee samenhangen, moeten worden terugverdiend met de nieuwbouw van commercieel bedrijfsomroerend goed.

STAD OP SLOT?

‘Stad op slot?’ heette het onderzoek dat Piet van Diepen, Jaap Draaisma en Anita van der Stap van het onderzoeks- en adviesnetwerk Stad in Beweging vorig jaar maakten in opdracht van het Amsterdams Volkshuisvestings Overleg (AVO). Het rapport bevatte een inventarisatie van de verhuur van ruimten aan sociale en culturele functies door corporaties en stadsdelen.

Na enkele incidenten rond huurverhoging wilden politici en bestuurders weten hoe moeilijk deze organisaties aan betaalbare huisvesting kunnen komen. Hoewel veel stadsdelen en corporaties weinig gedetailleerde gegevens hadden, konden de onderzoekers toch een globaal beeld schetsen van de situatie. Zo blijkt er veel variatie in de huurprijzen te zitten die niet kan worden verklaard uit het waardeverschil tussen afzonderlijke locaties. Ook blijken

scholen en zorg-/welzijnsinstellingen vaak dezelfde huren te betalen als gebruikers van kantoren en winkels (100-150 euro per m² per jaar). Kunstenaars zijn voor hun atelier met bedragen tussen 30 en 70 euro per vierkante meter per jaar nog het goedkoopst uit. Vooral stadsdelen bieden deze ruimten tegen lage tarieven aan. Voor de andere functies zijn er weinig verschillen tussen de prijzen van corporaties en stadsdelen. Door de slechte economische situatie worden sociale functies op dit moment ook amper verdrongen door economisch sterkere sectoren. Volgens de onderzoekers zit de stad voor sociaal-maatschappelijke en culturele functies nu dan ook niet op slot. Omdat veel corporaties en stadsdelen toewillen naar kostendekkende of zelfs marktconforme huren, is het de vraag of dit in de toekomst zo blijft.

Wie betaalt onrendabele top?

Ook De Key – met bijna duizend eenheden na Het Oosten de corporatie met het meeste zakelijk onroerend goed – wil best een grotere rol spelen in de huisvesting van sociale en culturele functies. Maar welke organisaties wel en niet voor lage huren in aanmerking moeten komen en hoeveel geld dat mag kosten, is onduidelijk. “De vraag blijft toch wie de onrendabele investeringen betaalt. Het is voor ons niet vanzelfsprekend dat wij dat in alle gevallen zijn”, aldus senior beleidsmedewerker Dési van de Swaluw. Een belangrijk deel van de bedrijfsruimten van De Key bestaat uit winkels. Dat zijn geen sociale functies, maar toch wordt de organisatie er vaak op aangekeken als een bijzonder winkeltje zijn huur niet meer kan betalen en moet sluiten. “Dat zijn lastige discussies met bewoners en stadsdelen”, erkent Van de Swaluw. “Toch zijn wij in bepaalde gevallen best bereid om geld te laten liggen. Op de Haarlemmerdijk hebben wij meegewerkt aan een streng toewijzingsbeleid om de uitstraling van de straat te verbeteren. Daardoor stonden sommige ruimten langer leeg.”

Beide corporaties mogen bereid zijn vaker in sociale en culturele functies te investeren, ze stellen daarbij wel een aantal harde voorwaarden. Zo willen De Key en Het Oosten alleen onrendabel aan maatschappelijk belangrijke functies bijdragen als ze veel bezit in de betrokken buurt hebben. Dat lijkt op het eerste gezicht logisch, maar dat betekent wel dat in wijken met veel particuliere verhuurders de lasten voor een stadsdeel erg hoog kunnen worden. Ook willen de corporaties hun vrijheid behouden om per locatie of instelling individuele huurprijzen af te spreken. Maar de gemeente en de



stadsdelen willen juist toe naar uniforme bedragen die hooguit per functie mogen verschillen. Een zorginstelling in Oud-West betaalt dan per vierkante meter dezelfde huur als haar collega in het centrum. Dat zorgt niet alleen voor duidelijkheid bij de gebruiker, maar ook bij de organisatie die de subsidie verleent.

Wel of geen normhuren

Vóór de zomer hebben alle betrokken partijen al een keer met elkaar gesproken om te kijken of er desondanks stadsbreed afspraken kunnen worden gemaakt over normhuren voor sociale en culturele functies. Om nieuwbouw van voorzieningen gemakkelijker te maken, wordt ook gedacht aan het koppelen van een sociale grondprijs aan een sociale huurprijs voor een afgesproken periode. Na die termijn van bijvoorbeeld tien of vijftien jaar zou een corporatie het gebouw tegen commerciële prijzen mogen verhuren. Om te voorkomen dat zulke gedetailleerde afspraken tot nieuwe bureaucratie leiden, zou alles zoveel mogelijk in erfpachtcontracten geregeld moeten worden. De rest, zoals de monitoring van de afspraken, kan meelopen in de bestaande verplichtingen.

Dési van de Swaluw is optimistisch over de uitkomst van de gesprekken. “Als iedereen het onderwerp belangrijk vindt, moet je er met zijn allen toch uit kunnen komen.” Wethouder Els Iping van stadsdeel

Centrum helpt het haar hopen, maar moet nog zien of corporaties bereid zijn zich vast te leggen op normbedragen die ook voor de lucratieve binnenstad gelden. “Het kost mij in afspraken met corporaties al erg veel moeite om de huren van sociale woningen op een redelijk niveau te houden”. Zelf heeft het stadsdeel, dat ongeveer 570 bedrijfsruimten bezit en verhuurt, vorig jaar al wel vaste huurprijzen ingesteld voor verschillende typen sociale en culturele functies. De bedragen sluiten zoveel mogelijk aan op wat elders in de stad wordt gevraagd. Alleen voor welzijnsinstellingen is het gemiddelde van 120 euro verlaagd naar 93 euro per vierkante meter per jaar. Dat is hetzelfde bedrag dat culturele instellingen in het stadsdeel voortaan kwijt zijn aan hun huisvesting. Ideële organisaties die “een functionele relatie met de binnenstad hebben” kunnen ook rekenen op huren onder commercieel niveau. Al moet nog worden bepaald wat er nu precies wel en niet binnen die definitie valt.

Hoge bedragen

Hoewel het stadsdeel met de vaste bedragen duidelijkheid schept, krijgen veel organisaties na afloop van hun vijfjaarlijks huurcontract wel met soms forse huurverhogingen te maken. Om de pijn te verzachten mogen zij stapsgewijs aan de hogere huur wennen. Maar compensatie via hogere subsidies zit er niet in. “Ik acht veel organisaties goed

WIJKONTWIKKELING

Op 6 juli werd de eerste paal geslagen voor De Kandelaar in De Bijlmer, een religieus ontmoetingscentrum met vijf kerkzalen. Vijftien ‘migrantenkerken’ krijgen daarmee hun eigen ruimte. Voorheen waren zij gevestigd in de parkeergarages en donkere ruimtes onder de Bijlmerflats.

in staat om binnen hun bedrijfsvoering rekening te houden met de hogere huisvestingslasten”, aldus Iping. Directeur Monique Ruimschotel van de stichting Welzijn Binnenstad ziet die mogelijkheden niet en voorspelt dat er door de hogere huren minder geld zal zijn om de welzijnstaken uit te voeren. “Het gaat simpelweg af van het besteedbare budget.”

Voor nieuwe huurders liggen de nieuwe normbedragen nog moeilijker, omdat zij geen beroep kunnen doen op de huurgewinning. Wie dan ook nog eens verhuist naar een nieuw gebouw, is aan huisvesting helemaal veel kwijt. Nu valt het aantal instellingen met nieuwbouwplannen in de binnenstad waarschijnlijk mee. Maar in de herstructureringsgebieden als Amsterdam Zuidoost en de Westelijke Tuinsteden lopen goedbedoelde initiatieven nogal eens spaak door de hoge huurlasten voor welzijnsinstellingen. Zo staat in het gloednieuwe Cultureel Educatief Centrum Grubbehoefte aan de Bijlmerdreef een jaar na oplevering nog altijd ruimte leeg, omdat de huur – ondanks het aangepaste tarief – voor veel sociaal-maatschappelijke organisaties te hoog is. Om dezelfde reden vragen bestuurders en projectleiders in de Kolenkitbuurt zich op dit moment af of het geplande Welzijnsverzamelgebouw er wel moet komen. Misschien kunnen de welzijnsorganisaties ook elders in bestaande gebouwen worden ondergebracht. ■

als
ik
het
voor
het
zeggen
had

Gert Middelkoop

Gert Middelkoop is econometrist/planoloog. Hij is oprichter en partner van Bureau Middelkoop. Daarnaast is hij als docent verbonden aan de faculteit Ruimtelijke Wetenschappen van de Universiteit van Amsterdam.

Dit is mijn dag!

Het Sociaal Cultureel Planbureau rapporteert dat de Nederlander de effectiviteit van de politiek met ongeveer een nul waardeert. De uitoefening van macht stelt kennelijk vooral teleur. Maar daar gaat het eigenlijk nooit over. Alle aandacht gaat uit naar bestuurlijke vernieuwing en niet naar de wijze waarop de macht wordt aangewend. In de voetsporen van de ons zo vroeg ontvallen politicus F. die over alle instituties heen bijna kon doen wat hij dacht te denken, enkele noties over mijn rol van dagje wethouder.

Notities van een eendagswethouder

6.30 u - Directeurenoverleg. Zijn nog niet compleet, maar ik begin maar. Heb me goed voorbereid. Ik maak duidelijk wat ik erg vind en wat we er aan gaan doen. Concrete punten om de toekomst gestalte te geven! Steek van wal met korte presentatie hoe merkwaardig onze stad is. Gang van zaken rond de structuurvisie is best te vergelijken met de eerste reis van de Titanic. Het moet, zo concludeer ik, afgelopen zijn met het slaan van nietjes door onverenigbare wensen die alle diensten met hun informele achterbannen weten te verzinnen. We beginnen nergens meer aan voordat een gearticuleerd beeld bestaat over wat we gaan doen. Prima verhaal vind ikzelf, maar het geroezemoes neemt toe. Een van de directeuren steekt zijn arm verveeld omhoog. Ik herken een marxistische jaargenoot

economie die me nu uitlegt dat de maatschappij verre van maakbaar is. Zijn wat op verveelde toon gebrachte betoog krijgt grote bijval, die zich uit in het half opstaan ten teken dat de vergadering haar eindpunt heeft bereikt. Als oud-onderwijzer weet ik dat het nu erop of eronder is. Huiswerk! Vanmiddag 16.00 uur een korte notitie graag over de stedelijke problematiek op basis van het thema: Wat kan en moet uw dienst betekenen voor de verdere ontwikkeling van onze mooie stad? Vooral aandacht voor de punten van het door mij opgestelde lijstje. Iedereen om 4 uur hier terug!

11.00 uur - Overleg met de Federatie, het bastion van de woningcorporaties. Ook hier hield ik weer een doortimmerd verhaal. Het eindeloze gezeur over 'onrendabele toppen' op basis van hallucinerende rekenprogramma's moet afgelopen zijn. In deze stad zijn problemen, zo sprak ik fier. Nu zijn jullie onderdeel van het probleem, terwijl jullie onderdeel moeten zijn van de oplossing. Ik, zo ging ik verder, verwacht van u dat u de problemen in regionaal verband met uw collega's aanpakt. Zoals ik heb begrepen bent u en uw collega's zeer bemiddeld, soms zelfs stinkend rijk. Aan de slag dus op basis van de taak die u in 1901 is meegegeven!

Ook hier weer een half verveeld opgestoken arm. Rijkdom, zo luidde zijn betoog, is een betrekkelijk begrip. Die zou in steen zitten en iets met tafelzilver. Verder was de gemeente een onmogelijke partij om mee samen te werken. Ook hier begonnen de aanwezigen na deze woorden op te stappen of hun chauffeur te bellen. Nu toeslaan. Ik wees op mijn bevoegdheid direct in contact te treden met corporaties die in Amsterdam willen ontwikkelen. Ik verwacht u om 18.00 terug met een investeringsvisie op hoofdlijnen!

13.00 PPS. Publiek Private Samenwerking. Inmiddels ook PPP genoemd, wat volgens een universitaire collega staat voor Poen Pakken Pleite. Op naar het Rosarium. Opgewekt steek ik van wal over onze mooie stad, inspirerend opdrachtgeverschap en toch leuk verdienen. Ook nog iets over nek uitsteken e.d. Pas bij mijn betoog over vernieuwing van de aanbestedingspraktijk schieten een paar aanwezigen wakker. Een omgeschoolde oud-wethouder neemt het woord. Ik moest de zaken breder zien, internationaal ook en vooral de markt ruimte geven. Het woord benepenheid viel, boten werden gemist. Met gemeente zou het moeilijk samenwerken zijn, onbetrouwbaar zelfs. Ik betoogde dat Amsterdam geen stad is waar je als eis stelt dat 60 procent moet zijn verkocht voor je begint met bouwen. Dan ben je geen serieuze Partner. Dan geloof je niet in je eigen plannen en ben je dus niet professioneel en onbetrouwbaar.

Zie jullie met goed verhaal vanavond in het Amstel om 19.00 uur.

15.00 Terug op mijn kamer. Nog veel te doen. Kunst staat nog onuitgepakt tegen de wanden. Secretaris stormt binnen. Waar was je? En duwt een waslijst te plegen telefoontjes onder mijn neus. Uitgeput staar ik uit het raam. Mobieltje gaat. Duco! Hoe gaat het, ben je terug van vakantie? Hoe was het? Prima. Weinig gedaan. Ben je er weer klaar voor? Heel goed. Heb wat vergaderingen voor je belegd. Beter dat jij dat oppikt. Kun je vandaag nog?

Laf, maar met bevrijdingsdaggevoel loop ik weg mijn geliefde stad in. Duco, doe je best! ■



The art of i

A large, abstract sculpture made of blue-painted metal beams, resembling a stylized letter 'i' or a modern architectural structure. It stands outdoors on a sandy area with trees and a building in the background. The sculpture is composed of several vertical and diagonal beams that intersect to form a grid-like pattern. The background shows a clear blue sky, green trees, and a paved area. The overall scene is bright and sunny.[illegible]

mpressing



wonen op het dak van
GANZENHOEF

WONEN OP HET DAK
23 appartementen

www.wonenophetdak.nl

BPF BOUWINVEST

aflevering en verkoop 020-444.7774 www.gebukken.nl

het Oosten **krista**

Het Oosten en Manderen realiseren een integraal plan
De Westermoskee
2000 m² bedrijfsruimte
116 appartementen en 238 horeca

Opdrachtgevers: Het Oosten, Manderen bv, BSO
In samenwerking met: Stadsdeel De Baarsjes, M. Broekman en N. Broekman
Architecten:

ROOCHD LE BOUWT GERENSTEINGALLERY

VERKOOP IS GESTART
VERKOOPPRIJS VANAF
VAN € 141.000,- v.o.n.

GerensteinGallery
kunstzinnig wonen

020-679 26 61 020-201 95 95
www.gerensteingallery.nl
...en dan lekker Het Parool lezen.

Ymere, ROC van Amsterdam en Stadsdeel De Baarsjes realiseren hier de restauratie van een rijksmonument

Wekschool Stedelingen wordt multifunctioneel
Centrum voor Kennis, Kunst en Werk

Oplevering: zomer 2006

ROC opleidingen: Velerenwoordelijk en
Frank Sander Academie
- creatieve bedrijven
- kunstenaars
- horeca

ROC YMERE

DOELSTELLING 2

ZUID OOST
AMSTEL III
BOLMER

NIEUWBOUW "KOSTVERLORENHOF"
32 APPARTEMENTEN MET **P**
VANAF €215.000,- v.o.n.

Aannemer: **GF Deko** Metkeleers: **JA** **Deegen**

WWW.KOSTVERLORENHOF.INFO 020-37 90 900 020-421 11 95

ROOCHD LE BOUWT KLEIN GODDIOORD

NOG ENKELE
LEIDE APPARTEMENTEN
MET PARKERPLAATS TE KOOP
€ 221.000,- tot € 275.000,- v.o.n.
incl. boorste en parkeerplaats

Big white apartment is big indoor parking space € 221.000,- v.o.n.
BEZICHTIGING op afspraak bij Capelle Makelaars 020 5 712 712

Projectmanagement: **Delta** www.deltakoning.nl

Park Stad

www.geuzenpoort.nl
Geuzenpoort Groot wonen in de Geuzenbaan

TE KOOP
reeds 65% verkocht

101 APPARTEMENTEN

YMERE

TE KOOP
reeds 65% verkocht

TE KOOP
reeds 65% verkocht

TE KOOP
reeds 65% verkocht

Hier ontwikkelt Delta Forte voor de AWW:
Blok4 het Bastion
1000 m² woonruimte

Bouw: 150 appartementen + 10 vrije middelen huurappartementen + woonruimte + stallinggarage

WONINGEN	Algemeen Woningbouw Vereniging (AWV)	020 411 03 00
WONINGEN	Proper B&W Woning Bv	020 413 79 00
WONINGEN	Delta Forte	020 300 04 04
WONINGEN	GW & Partners Architecten	020 623 06 00
WONINGEN	Regenerendewoning, Zoonwijk Bv	020 420 06 00
WONINGEN	Advocaat Bouwbedrijf Tjeb	020 400 04 00
WONINGEN	Deur Verhuur B&W Amsterdam Bv	020 400 04 00

Stadsdeel en corporaties trekken gezamenlijk de wijkontwikkeling in De Baarsjes

De oplapbeurt van de Chassébuurt

Stadsdeel De Baarsjes haalde meerdere malen het landelijk nieuws met zijn voortvarende en onorthodoxe aanpak van problemen in de Chassébuurt. Met het smeden van 'strategische allianties' wordt geprobeerd de buurt uit het slop te krijgen. De hoofdrol bij deze gebiedsgerichte ontwikkeling is weggelegd voor het stadsdeel en woningcorporatie Ymere. Maar ook de bewoners hadden een vinger in de pap via zogenoemde ideeënateliers.

Janna van Veen

Er wordt gesloopt en nieuwbouw gepleegd, er komt een nieuw jongerencentrum, er worden galeries gebouwd in leegstaande winkelpanden en de Edelsmedenschool wordt een centrum voor kennis, kunst en werk. Buurtsteunpunten worden opgezet en allochtone vrouwen worden, desnoods onder dwang, uit hun isolement gehaald. Een groot deel van deze plannen is al jaren geleden ontwikkeld door stadsdeel, woningcorporatie, welzijnswerk en bewoners in 'ideeënateliers'. Het streven is om de Chassébuurt (ongeveer zesduizend inwoners, meer dan de helft allochtoon) binnen tien jaar om te toveren tot een vitale wijk waarin iedereen gelijke kansen heeft. De kosten voor het herstructureringsplan bedragen ongeveer 122 miljoen euro. De uit-

voering is inmiddels over de helft. De inmiddels afgetreden welzijnswethouder Henk Boes van de Baarsjes: "We pakken de Chassébuurt grondig aan, omdat de sociale problemen daar op dit moment het grootst zijn. De Admiralenbuurt is in het verleden al behoorlijk opgeknapt. Het zuidelijke deel van de Baarsjes, de Postjesbuurt, ligt tegen het Vondelpark aan en is de laatste tijd ontzettend aan het 'verwitten'. In die buurten heb je, in tegenstelling tot de Chassébuurt, eigenlijk nauwelijks problemen."

De problemen hebben volgens Boes niet zozeer te maken met de bevolkingssamenstelling als wel met slecht gebruik van de buitenruimte. "Die buitenruimte is er wel, maar wordt nauwelijks benut. De woningen in deze buurt zijn bijna allemaal in de Amsterdamse Schoolstijl gebouwd, maar op de negentiende-eeuwse verkaveling. Ze zijn daardoor heel diep en er zijn enorme binnentuinen waarvan geen gebruik wordt gemaakt. Daar willen we, waar mogelijk, verandering in brengen."

'Bouwen voor de buurt'. Deze mantra uit het Schaefer-tijdperk klinkt in De Baarsjes nog door. Boes: "We willen de buurtbewoners aan de wijk binden. Dat is goed voor de sociale samenhang en is elders in het stadsdeel ook gelukt. Een goed voorbeeld is de nieuwbouw op het Balboaplein, waarin meer dan de helft van de oorspronkelijke bewoners is teruggekeerd. Je bindt de mensen aan de wijk op verschillende manieren. Dat doen we hier door een Turkse moskee te laten bouwen met woningen op hetzelfde terrein (het Riva-terrein, red.). Dan kun je er van uitgaan dat een deel van de Turkse bewoners uit de buurt zich daar zal vestigen, maar we denken dat er ook niet-moslims zullen gaan wonen die geen bezwaar hebben tegen de aanwezigheid van een moskee. Marktonderzoek heeft al uitgewezen dat er belangstelling is vanuit verschillende bevolkingsgroepen."

Gezamenlijke visie

"De leefbaarheid van een buurt kun je afmeten aan de mate waarin een buurt schoon en veilig, en de woningvoorraad betaalbaar en op orde is. Maar een buurt kun je pas echt leefbaar noemen wanneer een gemengd publiek zich er thuis voelt", meent Pieter de Jong, lid van de Raad van Bestuur van Ymere. Corporaties investeren de laatste jaren steeds meer in buurtgerichte ontwikkeling; het valt onder een BBSH-prestatieveld. Maar volgens De Jong werken niet alle stadsdelen even hard mee en is het vaak een proces van een lange adem. De Jong: "Als je een buurt werkelijk uit het slop wilt halen, moet je met alle partijen een gezamenlijke visie ontwikkelen. De helft van Amsterdam kun je als probleemwijk aanmerken, maar dat wil nog niet zeggen dat je in die betreffende stadsdelen zoveel medewerking

WIJKONTWIKKELING

De Chassébuurt. De herstructurering is inmiddels over de helft. Het tienjarenplan gaat zo'n 122 miljoen euro kosten.





krijgt als je zou willen om buurten werkelijk te verbeteren. Er zijn nogal wat stadsdeelbesturen die denken dat alles in orde is als de corporaties hun woningvoorraad op peil houden en betaalbare woningen blijven verhuren. Maar vaak kun je als corporatie op een veel breder vlak meewerken aan leefbaarheid.”

In de Chassébuurt is dat prima gelukt, vindt De Jong. “Stadsdeel de Baarsjes heeft zich bewust gericht op een creatieve doelgroep om de buurt levendiger te maken. Dat betekent dat je voorzieningen moet creëren voor kunstenaars. Daarvoor moet je als stadsdeel en corporatie de handen ineenslaan. Een goed voorbeeld is de ontwikkeling van de Edelsmedenschool. Hoewel die opgave niet zozeer op ons terrein ligt, hebben we toch besloten dat karakteristieke gebouw aan te kopen en het samen met het stadsdeel en het ROC te gaan ontwikkelen.”

Ymere investeert bijna 22 miljoen euro in de Edelsmedenschool en dat is volgens De Jong puur een investering in de leefbaarheid in de buurt. “Je moet natuurlijk heel goed nadenken onder welke condities je een dergelijke investering, buiten de gebaande paden van de woningbouw, wilt doen. We zijn met het ROC een strategische alliantie aangegaan: wanneer het gebouw klaar is, huurt de onderwijsinstelling 40 procent van de ruimte.”

Momenteel wordt de tot Rijksmonument uitgeroepen Edelsmedenschool op de hoek Postjesweg/Baarsjesweg grondig verbouwd. Het ROC van Amsterdam kocht het gebouw enkele jaren geleden, maar kon de exploitatie niet opbrengen. De school klopte vervolgens aan bij het stadsdeel met het idee van het gebouw meer te maken dan alleen een onderwijsinstelling. Woningcorporatie Ymere besloot tot aankoop en ontwikkelde samen met stadsdeel en ROC plannen voor het toekomstige gebruik.

De Edelsmedenschool wordt een centrum voor kennis, kunst en werk, waarin de verschillende disciplines van elkaars diensten gebruik kunnen maken. Zo kunnen leerlingen van het ROC stage lopen bij kleine ondernemingen in het gebouw, zoals ICT-bedrijfjes en het grand-café dat er komt, met terras aan de Kostverlorenvaart. Ook de Frank Sanders Musical Academie vestigt zich er en eventueel een opleidingsinstituut voor tekenen, schilderen en boetseren.

De regie ligt in de 56 herstructureringsgebieden in Amsterdam meestal bij het stadsdeel of de centrale stad. In de Chassébuurt is de samenwerking vrij evenwichtig, is de ervaring van De Jong: “Een stadsdeel heeft veel meer beleidsmatige kwaliteiten en wij hebben meer ervaring met de uitvoering van grootschalige projecten. Zolang iedereen zich vanuit een ge-

zamenlijke visie houdt aan zijn eigen kernkwaliteit, komt het allemaal prima voor elkaar. Samen sta je sterk.”

Sloop en nieuwbouw

Jan Voskamp is regiodirecteur bij Ymere. Het startpunt voor verbetering van de Chassébuurt lag volgens hem zeven jaar geleden bij de oplevering van 81 koop- en negen huurwoningen op het Kortenaerplein, aan de kop van de karakteristieke Slatuinen. “Die woningen waren heel gewild en de ontwikkeling van dit gebied is de aanzet geweest tot de andere vernieuwingsprojecten, zoals de renovatie en samenvoeging van een groot aantal woningen in de Philip van Almondestraat. Door optopping ontstond daar ook een tiental dubbele huurwoningen voor de middengroepen. Mensen stonden er voor in de rij.”

Jaren geleden is al gestart met ideeënateliers, waarin bewoners samen met stadsdeel en woningcorporatie een buurtvisie ontwikkelden. Sinds 2000 is die visie bestuurlijk uitgewerkt en meer dan de helft van de werkzaamheden is inmiddels uitgevoerd. Behalve herinrichting van straten en sloop en nieuwbouw van woonblokken worden bedrijfsruimten opgeknapt en wordt ‘foute’ horeca aangepakt en zo nodig dichtgetimmerd. De samenwerking tussen stadsdeel en corporatie is uitstekend, volgens

De Edelsmedenschool. Het Rijksmonument op de hoek Postjesweg/Baarsjesweg wordt een centrum voor kennis, kunst en werk waarin de verschillende disciplines van elkaars diensten gebruik kunnen maken.

Voskamp. “We hebben ambtelijk en bestuurlijk veel contacten. Ongeveer iedere zes weken gaan we rond de tafel met stadsdeelvoorzitter Henk van Waveren. Hij belt me persoonlijk wanneer er problemen zijn. Dat tekent wel de sfeer van wederzijds vertrouwen.”

De komende jaren staan meerdere grote sloop- en nieuwbouwprojecten op stapel. Het Entreeblok van 36 woningen en bedrijfsruimten op de hoek van de Witte Withstraat en de Postjesweg moet worden gesloopt, omdat het verzakt is. Er komt nieuwbouw voor in de plaats. Een ander project is de sloop van het Admiralenblok (126 woningen) in de Witte de Withstraat. Na de nieuwbouw ontstaat een plein dat de monotonie van de straat moet doorbreken. In de plint van de nieuwbouw (60 procent koop, 40 procent huur) komen onder meer Wibowoningen en een steunpunt voor ouderen.

Ook woningcorporatie Het Oosten is – weliswaar op beperktere schaal – actief in de Chassébuurt. Binnenkort wordt, na een jarenlange strijd tussen het stadsdeel en moskeevereniging Milli Görüs, begonnen met de bebouwing van het Riva-terrein aan de Baarsjesweg. Volgens Peter Kramer van Het Oosten wordt de enorme Aya Sofiamoskee de icoon van de buurt. Op hetzelfde terrein bouwt de corporatie 116 huurwoningen, waarvan 96 in de vrije sector, een ondergrondse parkeergarage met 238 plaatsen en tweeduizend vierkante meter bedrijfsruimte.

In de Witte de Withstraat zijn twee panden van Het Oosten afgebroken om een doorgang te creëren naar het Riva-terrein. Boven de onderdoorgang komen zes nieuwe woningen, in de passage winkels. Volgens Kramer is terrein helemaal ingebed in de totale gebiedsontwikkeling. “We willen steeds meer

Binnenkort start de bouw van de enorme Aya Sofiamoskee op het Riva-terrein aan de Baarsjesweg.

gaan doen aan gebiedsgerichte ontwikkeling. In dat kader hebben we een gebiedsmanagement ingesteld. De bedoeling is om vanaf 2007 voor alle gebieden waar wij bezit hebben gebiedsbeheerders aan te stellen die de sociale cohesie moeten bevorderen. Dat zal ook in de Baarsjes het geval zijn."

Sociale netwerken

Een belangrijke sociale pijler van de vernieuwing in de Baarsjes is het project Bouwen aan Burgerschap. Tijdens een eerder project voor het begeleiden van vrouwen naar werk, bleek dat een grote groep vrouwen in de Chassébuurt in een isolement leeft. Er is in samenwerking met de Sociale Dienst een nieuw project gestart (waarvoor 1,3 miljoen euro is uitgetrokken) voor 180 vrouwen met een bijstandsuitkering die hun woning nauwelijks verlaten. Het project is er in de eerste plaats op gericht de vrouwen aan het werk te krijgen, maar dat zal in de meeste gevallen niet lukken. Projectbegeleider Daniël Giltay Veth: "Het overgrote deel is niet inzetbaar op de arbeidsmarkt. Dat zijn met name wat oudere, allochtone vrouwen met psychosomatische klachten, vaak verlaten door hun man en alleen met de kinderen. Via huisbezoeken hebben we de problemen in kaart gebracht. We denken dat we van de 180 vrouwen er uiteindelijk 150 kunnen bereiken voor het begeleidingstraject. Daarvan zal ongeveer 15 procent daadwerkelijk weer aan het werk kunnen. De anderen begeleiden we richting vrijwilligerswerk en scholing. Bijna de helft van de vrouwen hopen we op de weg van maatschappelijke participatie te krijgen."

Het belangrijkste doel bij dit project is het creëren van 'levende sociale netwerken' in de buurt. "Via de vrouwen bereik je ook de kinderen. En waar nodig wordt op-



voedingsondersteuning gegeven. Met alle andere projecten bij elkaar ontwikkel je een infrastructuur van netwerken die bijdragen tot revitalisering van de buurt."

Cultuur en ondernemers

Opvallend aan de verbeteringsplannen voor de Chassébuurt is het groot aantal aan cultuurgerelateerde projecten. Een deel van de kunstenaars die voor de verbouwing ateliers hadden in de Edelsmedenschool, is inmiddels naar nieuwe ateliers in de Witte de Withstraat verhuisd, pal aan de overkant van het schoolgebouw. De ateliers zijn onderdeel van kunstenaarsproject De Witte Ruijter, dat het stadsdeel samen met Ymere heeft ontwikkeld. De atelierprojecten worden beheerd door stichting Het Nieuwe Voorbeeld, waarvan Rob van den Ende directeur is. Hij toont de zeven fraaie ateliers die zijn ontstaan in voormalige winkelpanden, door de kelders van achter- en naastliggende panden met elkaar te verbinden en de loze buitenruimten met glas te overkoepelen. Van den Ende is zeer tevreden over de manier waarop het stadsdeel kunstenaars faciliteert, maar er kan altijd nog meer ruimte bij. "In de Edelsmedenschool waren ongeveer

veertig ateliers waarvan zo'n tweehonderd mensen gebruikmaakten. Slechts een klein deel daarvan krijgt een nieuw atelier terug."

De ateliers en andere werkruimten worden in fases opgeleverd. Er komen nog eens zeven ruime ateliers bij. Op de Baarsjesweg, vlak voor het Riva-terrein, komen grote werkruimten in voormalige garages die de stichting ambulant wil gaan verhuren. Van den Ende denkt daarbij aan repetitieruimte voor toneelgezelschappen of een plek om bijvoorbeeld lezingen te geven. Ook wordt gedacht aan woonwerkruimten boven die garages. Dit voorstel van Ymere wordt momenteel onderzocht op financiële haalbaarheid.

De stichting krijgt alle medewerking van het stadsdeel, onder de voorwaarde dat de kunstenaars in de toekomst een rol gaan spelen bij buurtgerichte activiteiten. Er zijn al afspraken met de Novib gemaakt om te kijken wat er op buurtniveau gedaan kan worden op het gebied van multiculturele ontwikkeling. Een van de economische pijlers van de wijkontwikkeling is het project Ondernemend Chassé. Daarin begeleidt adviesbureau Stadia ondernemers en kunstenaars in het ondernemerschap. Onder meer door

hen in contact te brengen met het stadsdeel en te helpen een geschikte werkruimte te vinden. Voor de Chassébuurt werd een brancheplan opgesteld. Daaruit bleek dat de buurt meer heeft aan cultuurgerelateerde zaken dan aan een bakker en een slager. Die kunnen er hun brood niet verdienen door de concurrentie van al bestaande winkels.

Volgens Peter Dortwegt van Stadia was er tot voor kort een negatieve sfeer in de buurt. "Maar we merken nu al dat de combinatie ondernemerschap en cultuur goed uitpakt. Door kunstenaars met hun ateliers in leegstaande winkelpanden onder te brengen, krijgen ook andere ondernemers weer meer zin om in de buurt te investeren en bijvoorbeeld iets te doen aan hun etalages en winkelpui. Helaas gaat het economisch nu iets minder en zijn nogal wat oudere ondernemers bang om te investeren. Wij zijn voortdurend bezig vertrouwen te kweken in de overheid. De tijd die er zit tussen plannenmakerij en uitvoering is voor ondernemers vaak onbegrijpelijk lang. Wij moeten enthousiaste ondernemers er dan ook steeds opnieuw van overtuigen dat wat op stapel staat, ook werkelijk wordt uitgevoerd." ■

Aanpak corporaties voor Diamantbuurt strandt op bewonersverzet

Bewoners willen niet betalen voor wijkmeester

Hoe gaat het eigenlijk met de Diamantbuurt, na 'Bert en Marja'? Hartje zomer lijkt het rustig op het Smaragdplein, maar schijn bedriegt. Veel bewoners zijn op vakantie, ook veel van de jongens die hier veel rondhangen. Straks, als ze terug zijn uit Marokko, begint het allemaal waarschijnlijk weer opnieuw. Ideeën en aanbevelingen voor de aanpak van de problemen waren er genoeg. Zo dachten de woningcorporaties AWW en Eigen Haard een wijkmeester te introduceren. Maar dat liep tot hun eigen verbazing stuk op bewonersverzet. Een reconstructie.

Bas Donker van Heel

Tik 'Diamantbuurt' in op een internet-zoekmachine en de negatieve berichten tuimelen over je heen. De reportages in de Volkskrant rond het wegtreiteren van 'Bert en Marja' hebben van de buurtaffaire een nationale zaak gemaakt, ongetwijfeld vooral omdat de problemen voortkomen uit wrij-

verhaal is allesbehalve nieuw, noch uniek voor de Diamantbuurt.

De uitkomst is bekend. 'Bert en Marja' vluchten uiteindelijk weg van het Smaragdplein. De reacties op de affaire maken duidelijk dat de tijd van de oude 'multiculturele reflexen' - nuanceren, bagatelliseren, ontkennen - definitief achter ons lijkt te liggen. Om de feiten kun je ook moeilijk heen. Dat sprake is van ernstige overlast en intimidatie blijkt uit het rapport van dr. Henk Ferwerda (Advies- en Onderzoeksgroep Beke, 2005) over de Diamantgroep. De bewuste tieners houden zich bezig met provocatie en het plegen van vernielingen, ze betasten passerende meisjes en deinzen niet terug voor diefstal, inbraak en geweld. Verder wordt melding gemaakt van "anti-Nederlandse gevoelens" en "een lange traditie van verzet tegen politie, justitie en plaatselijke overheid". Een nieuwe groep, tien- tot twaalfjarigen, zit er aan te komen.

'Orde en netheid'-acties

In het rapport van Ferwerda wordt een flink aantal mogelijke tegenacties bepleit. Rapporttermen als 'bejegeningsprofiel', 'locatieanalyse' en 'proactieve trajecten' zullen de jongens nog geen schrik aanjagen.

Maar dat ze aangepakt gaan worden staat vast. Bestaande instanties als jeugdwerk, scholen, politie, 'Justitie in de Buurt' en natuurlijk het stadsdeelbestuur werken daartoe nu intensiever samen. Het nieuwe netwerk moet losse eindjes in de aanpak voorkomen. Van de meeste probleemveroorzakers bestaan inmiddels dossiers. Natuurlijk wordt geprobeerd met inzet van normale voorzieningen asociaal of crimineel gedrag te voorkomen. Maar als jongeren ontsproten, zullen politie en justitie snel reageren. Of bewakingscamera's de buurt gaan scannen staat nog niet vast, maar er komt hoe dan ook meer toezicht op bewoners. En dan komen ook de corporaties, eigenaren van veel huizen ter plekke, in beeld.

In een bewonersbrief schrijft de AWW: "Het is duidelijk dat er iets niet goed gaat in de buurt. Een toenemend aantal bewoners voelt zich minder betrokken bij de buurt en dat uit zich in een verwaarloosde woonomgeving. Tuinen die slecht worden onderhouden, trappenhuisen waarin bewoners hun spullen opslaan, lawaaioverlast op tijden dat anderen slapen, het zijn signalen waaruit blijkt dat een aantal bewoners zich niet bekommert om elkaar en de directe woonomgeving. Dat tijd willen wij keren."

De al bestaande 'orde en netheid'-acties blijken niet afdoende. Voorgestelde oplossing: de introductie van een wijkmeester (zie kader 'Wat doet een wijkmeester?').

Manager Sociaal Beheer Jan Willem Kluit: "Zo'n wijkmeester moet uitspreken dat hij echt meester in de wijk is. Niet te vergelijken met een buurtconciërge, die alleen maar signaleert." De AWW bezit veel aaneengesloten woonblokken in de buurt. Dat betekent dat de corporatie in het overleg met het stadsdeel ook over het beheer van de openbare ruimte wel iets in te brengen heeft, aldus

WIJKONTWIKKELING

"Wat me tegenvalt is dat degenen die protesteren niet aangeven wat we dan moeten doen"

ving tussen verschillende bevolkingsgroepen. Autochtone, vaak oudere buurtbewoners, die rust willen en een schone woonomgeving. En grote allochtone gezinnen, relatieve nieuwkomers, waarvan met name de jongens regelmatig overlast veroorzaken. Hun ouders beheersen het Nederlands onvoldoende en laten zich niet aanspreken op het straatgedrag van hun kinderen. Het

WAT DOET EEN WIJKMEESTER?

Een wijkmeester:

- Verzorgt dagelijks toezicht op algemene ruimten, zoals trappenhuisen. Spreekt bewoners aan bij overtredingen.
- Houdt dagelijks spreekuur. Is contactpersoon tussen bewoners en corporaties, politie en stadsdelen.
- Rapporteert over zaken rond leefbaarheid. Hij kan ook contact opnemen met de reinigingsdienst en andere diensten.
- Verwelkomt nieuwe bewoners en informeert over de leefregels in de buurt.
- Bemiddelt bij kleine conflicten tussen bewoners.

Een wijkmeester wordt betaald door corporatie en huurders gezamenlijk. De verhouding wisselt; corporaties betalen 30 tot 100 procent van de kosten. In de Diamantbuurt wilde de

corporatie de huurders op termijn 70 procent van de kosten laten betalen; dat zou een huurverhoging betekenen van 2,33 euro per maand. Dat bedrag kunnen veel huurders overigens weer via de huursubsidie terugkrijgen. In de Diamantbuurt werken voor het stadsdeel al een procesmanager, een wijkbeheerder en een wijkcoördinator. Voor de politie is er een buurtregisseur actief. De buurtconciërge is in dienst van welzijnsorganisatie Combiwel. Continuering van zijn functie wordt komend voorjaar onderwerp van gesprek in de stadsdeelraad. Uiteraard zijn er verder nog welzijnsvoorzieningen, vaak specifiek voor doelgroepen. Buurthuis Cinetol werd omgebouwd tot jongerencentrum. Het Streetcornerwerk is helemaal toegespitst op de (hoofdzakelijk Marokkaanse) jonge probleemgroep.

WIJKONTWIKKELING



Kluit. Het liefst ziet hij daar een geïnformeerde wijkmeester optreden, als 'buitengewoon opsporingsambtenaar' (BOA). Een BOA mag namelijk bekeuren. Maar die constructie is juridisch nog niet rond. In Nieuwegein functioneert al wel zo'n wijkmeester als BOA in de publieke ruimte. "Amsterdam loopt achter", meent Kluit. "Men denkt nog teveel in termen van ouderwetse huismeesters. Maar ik praat over iemand op MBO-niveau, iemand met grote sociale vaardigheden."

Procedurefoutje

In maart valt een brief van de corporaties bij de huurders op de mat. De lokale protestpartijen Zuid- en Pijpbelangen en Vereniging Oud Zuid (VOZ) slaan meteen aan. Harry Rijpkema, van de laatste groepering: "De introductie van de wijkmeester wordt als een voldongen feit gepresenteerd. Maar er is helemaal niet overlegd, terwijl we al een buurtconciërge hebben via de welzijnsorganisatie. Verder hebben we hier nog een buurtservicepunt." Met deelraadslid en partijgenoot Daphna Brekveld schrijft hij zelf een brief aan buurtbewoners met een standaard bezwaarschrift erbij. De strekking: het werk van een wijkmeester wordt al door andere instanties gedaan en als de corporatie zo'n man wil inhuren, zou dit niet op kosten van huurders moeten. Verder speelt bij VOZ de vrees dat de wijkmeester een door bewoners betaalde vervanging wordt van de weg te bezuinigen buurtconciërge en dito buurtservicepunt. Veel bewoners sturen het bezwaarschrift op.

De AWV speelt Rijpkema en Brekveld een troefkaart in handen door een fout te maken. Om te beginnen wijst de AWV niet op de mogelijkheid bezwaar te maken tegen een wijkmeester. Eigen Haard doet dat wel. Maar procedureel kan geen huurverhoging van 2,33 euro wor-

den doorgevoerd per 1 mei, de bedoelde ingangsdatum voor de wijkmeester. Dat kan pas per 1 juli. Iedere protesterende huurder krijgt daarom gelijk bij de huurcommissie, omdat hij niet voor deze servicekosten heeft getekend. Rijpkema: "Ze denken dat ze ons die betalingsverplichting gewoon op kunnen leggen."

Brekveld: "Ik betaal als huurder bij Eigen Haard al jarenlang extra servicekosten voor investeringen in de leefbaarheid, maar je hoort nooit wat er met dat geld is gebeurd." Ze staat meteen op om kopieën van aanschrijvingen voor huurverhoging te maken.

Rijpkema is gebeten op Eigen Haard, omdat hij op een oneigenlijke manier uit de bewonerscommissie zou zijn gewerkt. "In dit complex van Eigen Haard bestaat op dit moment geen democratisch gekozen bewonerscommissie." Hij is kenner van de regels en wijst de corporaties er op dat 70 procent van de bewoners moet instemmen met een wijkmeester. "Dat staat gewoon in het burgerlijk wetboek."

Wat dan wel?

Dan besluiten de corporaties, het is inmiddels al mei 2005, een enquête te houden. Daarbij worden alleen gemotiveerde tegenstemmen geteld. Niet ingevulde formulieren gelden als stem voor de wijkmeester. "Niet netjes", oordelen Rijpkema en Brekveld. "70 procent moet voor zijn, de corporaties draaien dat om. En veel huurders hier beheersen het Nederlands niet, dan reageren ze dus ook niet op een ingewikkelde brief."

Een huis-aan-huis-actie moet soelaas bieden. VOZ dringt er bij bewoners op aan mee te doen, want 'wie zwijgt stemt toe'. De uitkomst van de enquête is duidelijk: de tegenstanders van een wijkmeester winnen, ruim 40 procent is tegen.



"De corporatie moet de taken van zo'n wijkmeester nu al uitvoeren, laat ze dat dan gewoon doen. Daar gaan wij niet extra voor betalen", vat Rijpkema samen.

De corporaties trekken het plan in. Een succes voor de protestpartijen, die elkaar onderling nog wat vliegen proberen af te vangen. Maar dat is voor de geschiedenis. Henk van der Kleij van Zuid- en Pijpbellingen: "We zijn alle deuren afgevoet. Goed, dan blijkt dat er inderdaad grote, asociale families bestaan. Maar de essentie is dat wij hier geen extra controle willen. Laat die tafels en stoelen die bewoners in hun trappenhuis hebben neergezet toch staan! En als het om die Marokkaanse jongens gaat, zoek werk voor ze."

Abdel Ioudiden, de beoogde wijkmeester, heeft ondertussen een maand rondgelopen in de buurt. Na het echec werkt hij nu in Bos en Lommer. Ook daar is verzet, daarom betaalt de corporatie daar voor 100 procent zijn werk. Na een jaar

proefdraaien mogen bewoners beslissen of hij blijft, tegen een kleine huurverhoging. Die aanpak volgt de corporatie nu.

De wijkmeester draagt blauwe kleren, op zijn trui staat een insigne van de AWV. Samen met een andere medewerker van de AWV treedt hij met NUL20 een trappenhuis in de Diamantbuurt. Er staat een fiets in de weg. Boven is een ladder geplaatst tegen het dakluik. Maar bewoners mogen het dak niet meer op, omdat de luiken vanwege toegenomen inbraken zijn afgesloten. Verder is stroom afgetapt. Een bewoner passeert en laat een penetrante wietgeur achter. De corporatiemedewerker maakt aantekeningen. Ioudiden, met een verleden in de beveiliging: "Ik wilde mijn werk hier liever afmaken. Nu laat ik de buurt achter zonder dat ik veel heb kunnen doen."

Jan Willem Kluit: "Wat me tegenvalt is dat degenen die protesteren niet aangeven wat we dan moeten doen. Iedereen ziet dat er iets moet gebeuren om de beschaving in het wonen terug te brengen. Als corporatie willen we er dichter op zitten, want je ziet dat bewoners elkaar zelf niet meer aanspreken op minder wenselijk gedrag."

De leefbaarheid – en daarmee de verhuurbaarheid – in de buurt worden door de corporaties niet alleen gevolgd via de monitor 'Wonen in

Amsterdam'. Eigen observaties ter plekke moeten het beeld aanvullen. De AWV voerde een jaarlijkse wijkschouw in, samen met bewoners.

Discussie verbreden

Het stadsdeelbestuur is bij monde van voorzitter Emile Jaensch enigszins teleurgesteld over de gang van zaken. "Het voordeel van een wijkmeester van de corporatie is dat hij in binnentuinen en trappenhuisen mag komen, een buurtconciërge doet dat niet. Maar als de wijkmeester geen steun krijgt, kan hij zijn werk niet doen."

Jaensch overlegt regelmatig met de corporaties. "Ik constateer dat bewonerscommissies niet goed functioneren, met name bij Eigen Haard. Maar vergeet verder niet dat 60 procent van de huurders zich niet tegen een wijkmeester heeft uitgesproken. Die mensen zijn blijkbaar voor extra toezicht." Hij verwacht dat vliegende brigades uit andere buurten kunnen worden ingezet. De discussie over de bevoegdheden van een wijkmeester, zoals de bevoegdheid tot bekeuren, juicht hij toe. Al is hij er zelf nog niet uit: "Je moet goed kijken welke precedentwerking van zo'n bevoegdheid uitgaat. Overigens kan een corporatie dankzij een onderkende huurverklaring nu al toezien op de naleving van huisregels in het pand."

Maar wat doe je als zich in een portiek een verzameling gezinnen vormt die niet bekend is met het begrip samenleving? Jaensch: "In een portiek dat kwetsbaar is, moet je het verleden van een eventuele nieuwe huurder kunnen natrekken. Om problemen te voorkomen kan je bij een ernstig vermoeden van mogelijke overlast die persoon weigeren op die plek. Uiteraard moet je hem dan wel elders een woning aanbieden." ■

CORPORATIES IN DE DIAMANTBUURT

De AWV bezit 646 woningen in de buurt, variërend van tweekamerappartementen tot gezinswoningen met vijf of meer kamers. De woningen zijn in de jaren twintig als samenhangende blokken gerealiseerd. De kenmerkende stijl is een ontwerp van architect Van Epen. Huurprijzen variëren van 298,75 euro voor een 2-kamerappartement tot 420,92 euro voor een grote gezinswoning. Woningen aan de Amsteldijk en de Jozef Israëlskade worden opgeknapt en komen daarna, als de puntentelling het mogelijk maakt, in de vrije sector. De bedoeling is nadrukkelijk, aldus een zegsman van de corporatie, 'ook een ander soort mensen aan te trekken'. Ook Eigen Haard bezit hier zo'n zeshonderd woningen. Verder zijn er woningen in particuliere handen.

Expertise uitwisselen via kennisnetwerk Poseidon

Leerschool voor Europese steden

Stadsdeel Geuzenveld-Slotermeer maakt sinds vorig jaar deel uit van het Poseidon-project. Via dit Europese kennisnetwerk wisselen zes steden en regio's expertise uit op het gebied van wijkontwikkeling en sociale vernieuwing in achterstandswijken. Voor dat doel zijn in alle partnersteden pilotprojecten opgezet. Volgens projectmanager Anja Boon van het stadsdeel valt er veel te leren van de aanpak in met name Londen, Wenen en Stockholm. En vice versa.

Janna van Veen

Poseidon Congres

Stadsdeel Geuzenveld-Slotermeer en Ontwikkelingsbedrijf Amsterdam organiseren het congres 'Vooruitgang in Achterstand' over strategieën en instrumenten voor wijkontwikkeling. Het vindt plaats op donderdag 17 november in het Nova Esprit college Amsterdam. Meer informatie hierover is te verkrijgen bij Anja Boon, telefoon 020-8898457

Het Poseidon-project startte in januari 2004. Geuzenveld-Slotermeer sloot zich in mei van dat jaar aan bij het Europese kennisnetwerk. Anja Boon: "Het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA) is een aantal stadsdelen langsgeslagen om belangstelling te wekken voor het project. Ons stadsdeel stond er open voor. Wij zitten midden in het proces van stedelijke vernieuwing. En je merkt dat je blik wordt verruimd wanneer je de situatie in andere steden bekijkt."

In de eerste helft van dit jaar stonden er drie werkbezoeken aan partnersteden op het programma. In maart was de Londense buitenwijk Haringey aan de beurt. Haringey is een achterstandswijk met een kwart miljoen inwoners van 136 verschillende nationaliteiten. De woningvoorraad in de wijk bestaat voornamelijk uit verouderde eengezinswoningen uit de jaren twintig. Net als in Geuzenveld-Slotermeer is er sprake

van grote mobiliteit onder de bewoners, wat de leefbaarheid niet ten goede komt.

Boon: "Wat in Londen met name opviel, was dat ze heel veel sociale projecten onder één noemer hebben gebracht: 'New deal for Communities', een programma voor sociale vernieuwing dat is opgezet vanuit de centrale overheid. Omdat de onderdelen van dat project onder één naam naar buiten worden gebracht, is het voor de bewoners heel herkenbaar. In Geuzenveld-Slotermeer doen we ook veel op sociaal gebied, maar onze aanpak is meer projectmatig en gefragmenteerd. Daar willen we nu, met Londen als voorbeeld, verandering in gaan brengen."

In Londen wordt betrekkelijk weinig subsidie uitgegeven aan projecten voor sociale vernieuwing. Boon: "Je hebt er hele legers vrijwilligers die heel professioneel werken. Zij zijn in staat om projecten op te zetten en te begeleiden. Dat zie je in Amsterdam jammer genoeg nog te weinig."

Geuzenveld-Slotermeer heeft Wijkweb als pilotproject ingebracht, een platform voor samenwerking tussen stadsdeel, professionals van verschillende disciplines en bewoners ter verbetering van de wijk. Deze groep is samengebracht in een 'professionalsoverleg'. Op dit moment wordt in nauw overleg met bewoners en welzijnsinstellingen gewerkt aan het opzetten van de brede basisschool 't Koggeschip.

In deze school wordt niet alleen les gegeven, maar worden ook buurtactiviteiten georganiseerd. Daartoe zal de school, die momenteel wordt gebouwd, zijn uitgerust met twee sportzalen en vier welzijnslokalen. De bewoners van het stadsdeel zullen samen met de professionals beslissen welke activiteiten er naast sport nog meer worden opgezet. Boon: "In Londen zijn ze heel ver

met dit soort 'strategische allianties' en de Communityschool is daar al heel lang een begrip. Met hun kennis willen we hier ons voordeel doen."

Ook is in het kader van het Poseidon-project in Amsterdam een leergroep opgezet voor iedereen die geïnteresseerd is in wijkontwikkeling. Elke zes weken wordt een themabijeenkomst gehouden waarbij ervaringen worden uitgewisseld. Op 17 november vindt bovendien een congres plaats in het Nova Esprit College met de titel 'Vooruitgang in achterstand'.

Bewonersparticipatie

Wenen heeft de projecten Wolke 7 en Anker 10 ondergebracht in Poseidon. De Oostenrijkers hebben daar voor een heel andere aanpak van wijkverbetering gekozen dan in Amsterdam. Waar in de Amsterdamse stadsvernieuwingsgebieden de nadruk ligt op het brengen van meer variatie in de woningvoorraad om zo de monotone bevolkingssamenstelling te doorbreken, kiest Wenen voor een 'zachte aanpak': geen afbraak van bestaande woningen, maar verbetering van de oude woningvoorraad.

Het uitgangspunt is daar om gedwongen verhuizingen te voorkomen en betaalbare woningen te handhaven. Boon: "Dat is dus een heel andere aanpak. Waar wij veel afbreken en nieuw bouwen en in verhouding iets minder aandacht besteden aan sociale vernieuwing, komt dat aspect in Wenen juist op de eerste plaats."

En wat heeft Geuzenveld de Europese partners te bieden? Toen in oktober vorig jaar vertegenwoordigers van de partnersteden het stadsdeel bezochten was met name de Weense delegatie onder de indruk van de verregaande bewonersparticipatie in het stadsdeel. Boon: "We hebben jaren geleden een participatieveror-

WIJKONTWIKKELING

De Europese partners bezoeken Amsterdam



dening opgesteld. Die bestaat uit drie onderdelen: informatie, consultatie en coproductie. Bij elk groot beleidsonderwerp wordt bekeken welk model van toepassing is. De aanpak van het Slotermeerhof is een voorbeeld van het coproductiemodel. Dat project hebben we de partners getoond en ze waren zeer onder de indruk van het resultaat.”

In het Slotermeerhof moet een aantal sociale huurwoningen worden afgebroken. De koopflats in dezelfde buurt blijven staan. Boon: “We hadden dus te maken met twee verschillende groepen bewoners met verschillende belangen. De bewoners van de sociale huurwoningen wilden liever niet dat de woningen werden afgebroken en de flatbewoners vreesden voor het uitzicht wanneer er nieuwbouw werd gepleegd. Het eerste plan werd afgekeurd door beide groepen. In het tweede, aangepaste plan konden de meeste bewoners zich wel vinden.”



De Weense projectmanager Rainer Hauswirth bevestigt dat hij “bijzonder onder de indruk” was van de verregaande vormen van participatie in Geuzenveld: “In Wenen is er bij grootschalige vernieuwingsprojecten een goede informatiestroom van en naar de bewoners is. Maar veel verder dan het geven van informatie over en weer gaat het niet. Tijdens mijn bezoek aan Amsterdam was ik verbaasd over de mate van inspraak die de bewoners krijgen in het productieproces. Bij ons gaat het allemaal wat informeler.

Wat misschien ook wel zijn voordeel heeft, omdat de lijnen daardoor korter zijn. In het algemeen heeft Amsterdam een veel langere traditie van bewonersparticipatie. Maar ik denk dat Wenen op de goede weg zit om ook wat verder te gaan dan we tot nu toe deden. En wat dat betreft kunnen we wel iets van jullie leren.” De projectmanager voor Stockholm, Pia Sundqvist is nog maar kort betrokken bij het Poseidon-project. Zij heeft Amsterdam nog niet bezocht en laat weten niet goed op de hoogte te zijn van de eventuele raakvlak-

Poseidon-project in Londen

De deelnemende steden en regio's aan het Poseidon-project (Partnership On Socio-economic and Integrated Development Of Deprived Neighbourhoods) zijn Wenen, Londen Haringey, de regio North Kent, Stockholm, de provincie Genua en Amsterdam Geuzenveld-Slotermeer. Het doel is uitwisselen van kennis op het gebied van wijkontwikkeling en het ontwikkelen van maatregelen om de sociaal-economische positie van bewoners van achterstandswijken te verbeteren in elk van de partnersteden. Het project is opgezet met Europese subsidie. Het totale budget bedraagt bijna 2,2 miljoen euro. Het Poseidon-project loopt tot en met december 2006.

ken tussen de Nederlandse en de Zweedse pilots. In Stockholm ligt het accent bij de projecten in Rinkeby en Skärholmen voornamelijk op verbetering van projecten voor werkvoorziening en op het beter betrekken van jongeren bij de buurt waarin zij wonen door het instellen van een jeugdraad.

Sundqvist vindt met name de opzet van de brede school in Geuzenveld-Slotermeer interessant. “De opzet van die ‘communityschool’ is heel goed geslaagd. Er zijn mensen uit de hele buurt bij betrokken en wat ik ervan heb gelezen, lijkt het een heel concreet en goed onderbouwd project. Dit soort initiatieven hebben de grootste kans van slagen wanneer er volkomen transparantie is naar de bewoners toe. Wij proberen hetzelfde te doen met de opzet van een jeugdcentrum in Skärholmen, waarmee we de kwaliteit van de wijk willen verbeteren en de jongeren willen helpen bij hun ontwikkeling. En het is heel leerzaam om dan af en toe in andere steden te kijken hoe zij een en ander aanpakken.” ■



Achterzijde van woningen in Londen Haringey

Politiek twijfelt nog over aparte status voor studenten

Akkoord over aanpak studentenhuisvesting

Studentenhuysvesting is 'hot', schreven we precies een jaar geleden in NUL20. Nu kunnen we constateren dat die belangstelling heeft geleid tot een voorbeeldige daadkracht in tijden van stagnatie: 2300 nieuwe eenheden in anderhalf jaar tijd. En de teller staat nog niet stil. Daarnaast kan het toekomstig huisvestingsbeleid nu geschraagd worden door recent woningbehoefte-onderzoek onder studenten. Maar ondanks al deze activiteiten blijven er zorgen. Over de vervanging van de vele tijdelijke eenheden over vijf jaar, maar ook over mogelijke leegstand. Twee nieuwe onderzoeken laten beleidsmakers veel ruimte voor interpretatie.

Johan van der Tol

Ruud Bleijerveld kan aan de ene kant tevreden terugkijken op de twee jaar dat hij aanjager studentenhuysvesting voor het hele hoger onderwijs in Amsterdam is geweest - zijn werkzaamheden zijn met ingang van dit studiejaar overgenomen door de staande organisatie van de Universiteit van Amsterdam. Van woningbouwregisseur Arthur Verdellen kreeg hij anderhalf jaar geleden de mogelijkheid om op een themabijeenkomst over studentenhuysvesting in de Zuiderkerk "lekker onrust in het veld te stoken". Dat werd hem niet door iedereen in dank afgenomen. Maar het vergrootte wel de aandacht van centrale stad, de stadsdelen en de corporaties voor

de woningnood onder studenten. Al voor dat optreden in de Zuiderkerk waren er plannen voor groot-schalige nieuwbouw en voor een breed gedragen onderzoek over de woonbehoefte onder studenten (zie kader). Dat inmiddels afgeronde onderzoek is de basis voor gemaakte intentieafspraken over studentenhuysvesting tussen gemeente en corporaties, en voor latere beleidsafspraken. Studentenhuysvesting staat dus op de agenda. Maar hoe lang, vraagt Bleijerveld zich tegelijkertijd bezorgd af. Slaat nu de zelfgenoegzaamheid toe? Gezien de lange doorlooptijden, moet als de donder worden gezorgd voor vervanging van de vele tijdelijke eenheden die zijn neergezet, meent Bleijerveld. Liefst door permanente huysvesting.

Er lijkt minder gekibbel te zijn tussen de betrokken partijen over hoe hoog de nood is, en welke maatregelen precies nodig zijn. Maar het rapport Van Zeecontainer tot Grachtenpand van bureau Laagland'advies blijkt nog flinke ruimte voor interpretatie te bieden. En daar waar de partijen het wel volmondig met elkaar eens zijn, dreigt de politiek de voet dwars te zetten.

De grootste studentenhuysvester van Amsterdam, corporatie De Key, blijft voorzichtig met uitspraken over de woningnood onder studenten. "We weten het gewoon nog niet", zegt directeur Jaap van Gelder. Met de somberste schatting op basis van het rapport kom je op 7600 eenheden uit. Maar daaronder zijn ook 4500 verhuysgeneigde studenten die in Amsterdam en directe omgeving in het ouderlijk huis wonen. Hoe dringend hebben die andere woonruimte nodig, en is dat reden ze voor te laten gaan voor andere woningzoekende Amsterdamse jongeren? "Wij moeten ook de belangen van andere woningzoekenden in het oog houden."

De Key houdt er rekening mee dat het uiteindelijke tekort in de nabije toekomst niet meer is dan tweeduidende eenheden. En dat kan op termijn omslaan in een overschot; de Amsterdamse studentenpopulatie heeft door de jaren heen immers een zekere grilligheid vertoond. Zeker is dat de corporatie dit voorjaar in zijn studentencomplexen in Diemen en Amsterdam-Noord leegstand kende. Het ging niet om honderden eenheden, benadrukt Van Gelder. Maar het zou een teken aan de wand kunnen zijn. De Key wil zich daarom vooralsnog alleen vast leggen op vervanging van de 1500 tot 1800 tijdelijke eenheden die ze rond de jaarwisseling zal hebben neergezet, liefst door permanente, zelfstandige woningen. In het overzichtje van de productie tussen 2005 en 2010 (zie kader) zijn nog geen projecten voor permanente studentenhuysvesting van De Key te zien. "Dat komt doordat de plannen nog niet helemaal vastliggen", aldus Van Gelder. "We praten wel over locaties."

Strippen

Van 'new kid in town' Duwo, nu gefuseerd met Intermezzo, staan 1458 geplande permanente eenheden op het lijstje. Directeur Jan Benschop erkent dat het bij die 7600 benodigde eenheden ook gaat om een kwalitatieve vraag. Maar voor overcapaciteit is hij niet bang. "Als overcapaciteit betekent dat je je slechtste bezit niet kunt verhuren, dan zul je maatregelen moeten treffen om dat wel aantrekkelijk te maken." Bleijerveld is het hiermee eens: "De Key zou haar complexen in de periferie, in Diemen en aan de Cleyndertweg in Noord, grondig moeten strippen, om er goed geïsoleerde zelfstandige eenheden van te maken. Daarmee zouden ze de concurrentie aan kunnen gaan met nieuwe complexen als bijvoorbeeld op het Science Parc in Watergraafsmeer."

VAN ZEECONTAINER TOT GRACHTENPAND

Bureau Laagland'advies concludeert in zijn rapport *Van zeecontainer tot grachtenpand*, over de woonbehoefte van studenten in Amsterdam, Diemen en Amstelveen, dat 33 procent van de 68.830 voltijdstudenten op zoek is naar andere woonruimte. Ze willen vooral zelfstandig wonen of minder reistijd hebben. Studenten die al in Amsterdam op zichzelf wonen, willen vaak meer leefruimte. Als alle verhuysgeneigde studenten hun woonwensen zouden kunnen realiseren, komen de onderzoekers op een theoretisch tekort van ongeveer 9.900 eenheden. Het aantal van 9.900 gold voor november vorig jaar, de maand waarin de internetenquête onder alle Amsterdamse studenten aan het hoger onderwijs werd gehouden. Sindsdien zijn 2300 eenheden bijgebouwd, waardoor het tekort uitkomt op 7600.

De behoefte geldt alleen voor zelfstandige eenheden; aan onzelfstandige eenheden is geen tekort. Uit het onderzoek blijkt dat studenten kieskeurig zijn en het liefst een zelfstandige woonruimte van minimaal 30 vierkante meter in de binnenstad of Oud Zuid willen betrekken.

Opmerkelijk is ook dat studenten diep in de buidel willen tasten voor zo'n woning. Ze willen er maximaal 384 euro per maand voor neertellen, bij een gemiddeld besteedbaar inkomen van 610 euro.



Bij de tijdelijke studentenhuysvesting bij de Houthavens ontwikkelt zich al een echte campusfeer.

“Ach, Ruud heeft wel vaker van dit soort tips”, verzucht Van Gelder. “Maar op dit moment helpt het niet. Hij heeft de afgelopen jaren voortdurend geroepen dat er te weinig kamers zijn, maar stelt nu voor om het aantal in Diemen en aan de Cleynertweg te halveren door er zelfstandige eenheden van te maken.” Wel erkent Van Gelder dat in de komende tien jaar eens goed moet worden gekeken naar deze flats. De gemeente Diemen zou het liefst zien dat er één of twee flats werden gesloopt, omdat ze vindt dat er teveel studenten op een kluitje wonen. Voor de Cleynertweg ziet Van Gelder een goed toekomstperspectief vanwege de prominente ligging in het centrumgebied van Noord (het ‘CAN-gebied’) dat gron-

dig op de schop gaat, en vanwege de beoogde eindhalte van de Noord/Zuidlijn. “Maar misschien moet het complex wel een andere bestemming krijgen of worden afgebroken. Dan zouden we graag evenveel, of liever meer eenheden terugwillen bouwen dicht bij de huidige locatie of anders dicht bij de pont. Daar praten we over met Noord. Er is daar een zee van ruimte, dus je kunt er voor zorgen dat er eerst nieuw wordt gebouwd voordat je woningen onttrekt, zoals het in de stadsvernieuwing eigenlijk ook zou moeten.”

Voor de studentenhuysvesters is een stadsdeel als Noord, maar ook Westerpark, een El Dorado. Niet alleen vanwege de ruimtelijke mogelijkheden, maar ook door de rol die de

betrokken stadswethouders spelen. Volgens Benschop en Bleijerveld zijn lang niet alle stadsdelen even toegankelijk. Waar Benschop geen namen wil noemen, laakt Bleijerveld het stadsdeel Centrum. “Stadsdeelwethouder Els Iping vindt dat er wel genoeg studenten in de binnenstad zijn. Maar dat is onzin: slechts vier procent van de bevolking is er student, de helft van het percentage van twintig jaar geleden. Juist in de binnenstad is veel woonruimte voor studenten verloren gegaan, door de huurbescherming en doordat studenten vanaf de jaren tachtig niet meer als aparte doelgroep werden gezien. Het is een schande dat Iping ‘nee’ roept tegen studenten, maar nog steeds niets doet aan de leegstand van honderden woningen bo-

ven winkels. In steden als Maastricht en Utrecht is dat met bestuurlijke druk wel aangepakt. Vanuit het Maagdenhuis hadden we uitzicht op de achterkant van winkels in de Kalverstraat: wat een vervallen troep, wat een treurigheid. Ik begrijp niet dat een stadsbestuur of een deelraadslid dat accepteert.”

Labelen

Naast de ontwikkeling van permanente eenheden, breken de Amsterdamse corporaties een lans voor het ‘gemonitord labelen’ van woningen tot dertig vierkante meter tot studentenwoning. “Labelen is een flexibel instrument. De met de corporaties afgesproken aantallen kunnen jaarlijks worden bijgesteld, naar gelang de vraag naar studentenhuysvesting en de vraag van andere doelgroepen, zoals startende jongeren”, zegt Magda Rensburg, die de Projectgroep Studentenhuysvesting van de gemeente leidt. Door de toepassing van campuscontracten, die gelden voor de duur van de studie, zouden deze woningen indien nodig weer terug kunnen vloeien in de reguliere voorraad. Maar uiteindelijk kan ook blijken dat labelen niet zoveel verandert aan de praktijk. Mogelijk gaan deze woningen nu al vaak naar studenten, omdat ze moeilijk verhuurd kunnen worden aan reguliere starters die zeven jaar in de rij hebben gestaan. Labelen voor studenten heeft ook andere voordelen, zeggen de corporaties. Ingewikkelde en kostbare samenvoegingen van deze woningen kunnen achterwege blijven. En studentenpopulaties in volksbuurten doorbreken de eenzijdige bevolkingssamenstelling; ze kunnen de levendigheid en leefbaarheid vergroten.

INTENTIEOVEREENKOMST STUDENTENHUISVESTING

De gemeente, de twee Amsterdamse universiteiten en de corporaties AWW, De Key, DUWO, Rochdale en Ymere hebben op 8 september een intentieovereenkomst getekend over studentenhuysvesting. Daarin geven de partijen aan dat ze studenten als doelgroep willen laten opnemen in de Beleidsvereenkomst 2006. Ook zeggen ze te streven naar een uitbreiding van de studentenhuysvesting met 11.800 verhuureenheden, zoveel mogelijk in de nabijheid van de onderwijsinstellingen.

Die uitbreiding willen ze realiseren door nieuwbouw, verbouwen en herbestemmen van bestaande bouw en toewijzing van een deel van de bestaande voorraad aan studenten (labelen). Ook tijdelijke huysvesting moet soelaas brengen, in tijdelijke woningen op wisselende locaties, en in woningen en gebouwen die worden gerenoveerd of gesloopt. Bij de tijdelijke huysvesting wordt optimaal gebruikgemaakt van de nieuwe mogelijkheden van de aangepaste

Leegstandswet (maximaal vijf jaar verhuur in plaats van drie). Bij de verhuur worden in het vervolg uitsluitend campus- of andere tijdelijke contracten gebruikt. De gemeente handhaaft de verlaagde grondprijzen voor studentenhuysvesting en is bereid te zoeken naar oplossingen voor financiële knelpunten. De corporaties bieden de studenteneenheden aan via StudentenWoningNet. Bij de uitbreiding met 11.800 eenheden tot 2015 nemen AWW, DUWO en Rochdale er gezamenlijk 5.000 voor hun rekening en Ymere 3.000. De Key heeft voor 3.800 eenheden getekend, maar wil dat aantal alleen realiseren als er inderdaad 7.600 eenheden nodig zijn. Dat is het tekort waarvan de andere partijen uitgaan op grond van een onderzoeksrapport van Laagland’ advies. De Key wil de helft van de nodige studentenhuysvesting voor haar rekening blijven nemen, maar houdt rekening met een veel kleiner tekort.

De VVD-gemeenteraadsfractie heeft in een raadsnotitie gepleit voor het labelen voor studenten, als onderdeel van de zo gewenste profilering van Amsterdam als creatieve kennisstad. Maar de linkse partijen in de gemeenteraad, PvdA, GroenLinks en de SP (samen een meerderheid) willen er, net als de Huurdersvereniging Amsterdam, voornamelijk niet aan. Met weer een nieuwe voorkeursgroep komt de gewone woningzoekende nog minder aan zijn trekken, zegt PvdA-raadslid Bouwe Olij. De campuscontracten leiden volgens hem tot een uitholling van het huurrecht. Bovendien stelt Olij dat de regeling helemaal niet nodig is, omdat er al zoveel studentenwoningen zijn gebouwd of in voorbereiding zijn. De corporaties vinden die uitholling van het huurrecht wel meevallen. Niemand wordt zomaar op straat gezet. Bovendien worden studenten verplicht zich ook in te schrijven bij WoningNet zodra ze een studentenwoning betrekken. Na afstuderen zouden ze dan vrijwel di-



Tijdelijke containerwoningen in de Houthavens.

rect aan de beurt zijn voor een nieuwe woning. Bleijerveld zou wel een poging willen doen Olij op andere gedachten te brengen over labelen. Voor Bleijerveld staat vast dat het imago van Amsterdam als onderwijsstad schade heeft opgelopen door de berichten in de media over lange wachttijden, ofschoon dat in het onderzoek van Laagland niet naar voren komt. Er blijft volgens hem meer verbor-

gen in het onderzoek. Over allochtone studenten wordt gezegd dat ze in toenemende mate participeren in het onderwijs en dat ze vaak nog thuis wonen. "Juist die jongeren willen meer op zichzelf wonen. Niet alleen omdat ze thuis maar een klein hoekje hebben om te studeren, terwijl het zusje televisie kijkt en het broertje met een spelcomputer speelt. Ze willen zich ook losmaken van het ouderlijk gezag. Dat kan in

Turkse en Marokkaanse gezinnen nog erg sterk zijn. Ik heb allochtone meisjes gesproken die erg blij waren dat ik dat ter sprake bracht." ■

PROGNOSE

De Dienst Onderzoek en Statistiek heeft een inventarisatie gemaakt van de woonruimtebehoefte onder studenten tot 2015. De Dienst verwacht op basis van demografische ontwikkelingen een sterk groeiende vraag naar hoger onderwijs in Amsterdam. Bovendien wordt ook een toenemende participatie aan het HBO voorzien (die aan het wetenschappelijk onderwijs blijft gelijk), met name omdat een groter percentage allochtone jongeren daaraan zullen deelnemen.

Onderzoek en Statistiek schetst een aantal scenario's. Zo ontstaan er tekorten aan woonruimte uiteenlopend van 1300 tot 11.000 eenheden. Alleen bij die laatste variant neemt het huidige tekort toe; bij de acht overige neemt het af. Het tekort van 1300 [^] dat volgens sommigen gevaarlijk dicht bij het omslagpunt ligt [^] is volgens O+S niet reëel. De productie van permanente eenheden zal waarschijnlijk achterblijven bij de plannen. Daarnaast zal een verhoging van het aanbod waarschijnlijk extra vraag scheppen. Zoals het er nu voorstaat zal het tekort na 2010 weer toenemen, vooral tijdelijke eenheden verdwijnen. Magda Rensburg van de Projectgroep Studentenhuisvesting en Van Gelder van De Key zijn niet pessimistisch over het ontwikkelen van nieuwe tijdelijke locaties. Van Gelder: "De eenheden die we in de Houthavens hebben staan gaan zeker 25 jaar mee. Verplaatsen kost ruwweg een jaar huur."

AANTALLEN STUDENTENWONINGEN							
	Eigenaar/beheerder/opdrachtgever	Permanente	Tijdelijk <5 jaar	Tijdelijk 5 jaar	Tijdelijk <10 jaar	Totaal Mutatie	Totaal aanbod
Bestaande voorraad per 01-01-2001	De Key	3147					
	Intermezzo (nu Duwo)	2548					
	Derden	707					
2001		6402					6402
Toegevoegd 2001-2005 tot 01-01-2005	De Key	273		715			
	Duwo Pro Student/Intermezzo	226	157	463			
	Derden	14	55	100			
2005		513	212	1278		2002	8405
Gepland 2005-2010* tot 01-01-2010	De Key			800			
	Duwo Pro Student	1458	-157	308			
	Derden	1153	-55	-100	300		
2010		2611	-212	1008	300	3707	12112
Gepland vanaf 2010	De Key			-1467			
	Duwo Pro Student			-771			
	Derden	265					
vanaf 2010		265		-2238		-1973	10139

Bron: Projectgroep Studentenhuisvesting

* Dit zijn aantallen waarvan de plannen min of meer vast staan. De 800 van De Key worden er waarschijnlijk rond 1050. Duwo heeft zich vastgelegd op de start bouw van in totaal 2400 studentenwoningen uiterlijk 2007.

Ook scholen en kinderopvang stuiten op veto van kritische burger

Not in my backyard

Iedereen beseft dat voorzieningen voor onderwijs en kinderopvang in elke buurt nodig zijn. Maar moet het ook naast of voor de eigen deur? Overheden, schoolbesturen en corporaties komen er achter dat ze die maatschappelijke voorzieningen niet zomaar meer kunnen realiseren. De 'not in my back yard'-reflex beperkt zich niet meer tot asielzoekers en daklozen. Is daar wat aan te doen en moet daar wat aan gedaan? Als ultieme daad overweegt de nieuwe onderwijsregisseur de nimby-procedure ook voor de huisvesting van scholen in te voeren.

Fred van der Molen

Eind maart 2005 werden de tegels van het schoolplein van de Watergraafsmeerse Schoolvereniging (WSV) gelicht. Zou de bouw van vier extra lokalen dan toch nog doorgaan na acht jaar van zich voortslepende procedures? Toch niet. Op last van de rechter lagen de werkzaamheden een week later alweer stil. De raad Raad van State had het bezwaar van buurtbewoonster Corry Keller, dat eerder door de bestuursrechter was verworpen, alsnog onvankelijk verklaard. Een maand later werd het plein weer bestraat. Sindsdien zijn er geen bouwactiviteiten meer waargenomen. 'Jaren van procedureel geneuzel' – zoals oud-WSV-bestuurder Paul Roos het samenvat – zijn nog altijd niet voorbij. Op 12 april hoorde een bezwaarschriftencommissie de klachten van de omwonenden nog eens aan. Zolang deze commissie geen advies geeft, wordt de uitbreiding van de WSV opgeschort. Dat er in de Watergraafsmeer lokalen tekort zijn, staat buiten kijf. De populaire particuliere ('bijzonder neutrale') school WSV kampt sinds jaar en dag met enorme

wachttijsten en ook de andere scholen in de buurt groeien uit hun jasje. De behoefte aan meer huisvesting wordt volgens het stadsdeel de komende jaren alleen nog maar groter door de nieuwbouw en de verjonging in de Watergraafsmeer. Maar, zeggen de omwonenden van de WSV: waarom uitbreiden op ons plein? Actievoerder Corry Keller: "Wij hebben helemaal geen last van de kinderen en hebben niets tegen de WSV. Maar we willen niet dat het hier helemaal wordt dichtgebouwd. Vol is vol. Bovendien hebben we hier al drie drukbezochte basisscholen binnen tientallen meters van elkaar. Elke ochtend en middag zijn alle straten verstopt met auto's. Het stadsdeel zou de basisscholen beter moeten spreiden. Waarom is in nieuwbouwwijken als Park de Meer geen basisschool voorzien." Ze vraagt zich af waar de buurtkinderen straks moeten spelen als de drukste speelplek van de Watergraafsmeer wordt volgebouwd. In het officiële verweer betogen omwonenden nog dat de stedenbouwkundige structuur (Amsterdamse School) van het gebied wordt aangetast en dat zichtlijnen worden onderbroken. En er is ook nog oud zeer: de WSV-school had er volgens sommigen nooit moeten komen. De moderne architectuur zou vloeken met de zorgvuldige jaren dertig architectuur van de omgeving.

Toch gaven deelraad en gemeenteraad al in 1997 hun fiat aan de

uitbreidingsplannen. De WSV-bestuurders meenden daarmee de belangrijkste hobbel te hebben genomen, maar niets bleek minder waar. Nadat lokalen achter de school onhaalbaar bleken en afwisselend welstand of stadsdeel diverse ontwerpen aan de voorzijde afkeurde, duurde het ruim drie jaar voordat er overeenstemming werd bereikt over een plan voor nieuwe klaslokalen aan de voorkant, op een deel van het schoolplein.

Maar omwonenden gruwen daarvan. Volgens Keller zijn alle tweehonderd bewoners rond het plein tegen uitbreiding. WSV-bestuur en stadsdeel willen volgens haar maar niet luisteren naar hun bezwaren. Paul Roos kan zich echter levendig herinneren dat hij in het verleden diverse keren met omwonenden aan tafel heeft gezeten. "Maar op een gegeven moment moet je vaststellen dat je het niet eens wordt. Het is dan aan de politiek een knoop door te hakken." Dat heeft het stadsdeel in 2001 gedaan. Sindsdien proberen de bewoners met juridische middelen de bouw tegen te houden. Recentelijk is weer geld ingezameld voor de juridische kosten van verdere procedures.

Consumentengedrag?

Het procedurele moeras waarin de uitbreiding van de WSV-school is beland, is uniek door zijn duur maar niet uitzonderlijk. Het wordt steeds lastiger maatschappelijke

Ingang naar de binnentuin op het Van Beuningenplein, nu afgesloten door krakers die in de tuin het gebouwtje bewonen dat zou moeten wijken voor een crèche. Niet de krakers maar enkele omwonenden hebben vestiging van de kinderopvang tot dusver weten tegen te houden met een beroep op de Wet Geluidhinder.



functies te realiseren in een bestaande omgeving. In 'de compacte stad' schaadt een uitbreiding of functiewijziging snel belangen van anderen. Maar er is meer aan de hand: "Er is een verminderd gevoel van gemeenschappelijke verantwoordelijkheid. Dat komt denk ik door de individualisering", concludeert Fons Custers, vestigingsdirecteur van Rochdale in Oud Zuid. Mondige burgers grijpen eerder naar juridische wapens. Bestuurders worden nog telkens verrast als blijkt dat burgers naast asielzoekerscentra of een daklozenloket evenmin scholen, kinderopvang en crèches in de straat willen. Rochdale bijvoorbeeld heeft de grootste problemen met omwonenden gehad om een nieuwe crèche in de Van Hogendorpstraat. Het ging volgens Custers om een kleine harde kern, maar toch. Eén bezwaarmaker is voldoende voor langdurig uitstel. Uiteindelijk trof Rochdale tal van geluidwerende maatregelen – waaronder een overkapping van het speelterrein op de binnenplaats – om de mogelijke overlast te verminderen. Ook bij de geplande vestiging van een kinderdagverblijf in een binnentuin bij het Van Beuningenplein speelt de Wet Geluidhinder een cruciale rol. Enkele bewoners hebben dankzij deze wet de bouw

weten te vrijdelen. De procedurele strijd spitst zich toe op de piekbelasting die een groepje dreumesen theoretisch kan produceren. Bij acht krijsende kinderen zou de wettelijke grens liggen. De Raad van State concludeerde dat het stadsdeel niet kan garanderen dat er niet meer dan acht kinderen uit de groepen van twaalf gelijktijdig buiten aanslaan. Verantwoordelijk wethouder Evert Bartlema, zuchtend: "Op die plek heeft de architect nota bene in 1926 al een kinderbewaarplaats geprojecteerd. Toch gingen we nat bij de Raad van State. We zijn er van uitgegaan dat een eenvoudig geluidsonderzoek zou voldoen. Uiteindelijk komt die toestemming er wel, maar het is een teken des tijds als je dit soort voorzieningen niet zomaar meer kunt realiseren. We hadden al twee jaar vertraging, nu komt er nog anderhalf jaar bij."

Nimby-gedrag?

"Vooral uitbreidingen van bestaande scholen leiden tot bezwaren," constateert Herbert de Bruijne, algemeen, directeur Openbaar Onderwijs van Zuidoost-Amstel. "Het komt steeds vaker voor dat scholen geen eigen speelruimte hebben. Dat is het begin van problemen. Over het gebruik van buitenruimtes ontstaan snel

discussies met omwonenden. In zijn vorige baan was hij directeur van de Achthoek, een snelgroeende school op Sporenburg. "In 2000 kwamen er klachten van de burens over het gebruik van de pleintjes in de buurt als speelterrein. We stonden in ons recht, maar we zijn toch direct in gesprek gegaan. Na lange discussie hebben we een speelschema ontwikkeld, waarbij de pleintjes afwisselend worden gebruikt door bepaalde klassen. Bewoners wisten zo in ieder geval wat ze konden verwachten."

Investeren in overleg dus. Maar hij constateert gelijktijdig dat het gedrag van burgers verandert: "Iedereen beseft dat dergelijke voorzieningen nodig zijn, maar wil die niet voor eigen deur. Het is een bepaald soort consumentengedrag. Het heeft ook te maken met de veranderende samenstelling van buurten. Huiseigenaren schermen snel met de waardevermindering van hun bezit."

De recentelijk aangestelde onderwijsregisseur Rob Jeurssen vindt het nimby-gedrag van burgers rond de nieuwbouw of uitbreiding van scholen niet het grootste probleem: "Kijkend naar de vijftien dossiers die ik nu onder handen heb, dan is er maar in één of twee daarvan sprake van een complice-

rend inspraaktraject." Die dossiers hebben alleen betrekking op voortgezet en speciaal onderwijs (VO en SO).

Maar ook stadsdeelbestuurders is nimby-gedrag niet vreemd: "Voor de huisvesting van het VO en SO voelen de stadsdelen zich niet probleemeigenaar. De centrale stad besluit over de huisvestingsaanvragen, maar de stadsdelen zijn verantwoordelijk voor de planologische procedures. Enkele stadsdeelbestuurders ervaren dat ze louter verantwoordelijk zijn voor de 'nare' dingen van het voortgezet onderwijs, zoals schoolverzuim, het handhaven van de leerplicht en de problemen die groepen scholieren veroorzaken in portieken en winkels. Ze gaan niet over vestiging of de gebouwen." Stadsdelen als Oud Zuid en Slotervaart, met een hoge concentratie scholen, zijn er volgens Jeurssen vaak helemaal niet rouwig om als een VO-school uitwijkt naar elders. Die geringe betrokkenheid moet volgens hem veranderen: "Stadsdelen moeten inzien dat ze samen met de centrale stad verantwoordelijk zijn voor primair, voortgezet en speciaal onderwijs in Amsterdam."

Probleem

Onderwijshuisvesting is al jaren een probleem in Amsterdam. In de begroting van 2004 heeft de gemeenteraad extra geld vrijgemaakt om de kwaliteit ervan te verbeteren. Maar de beschikbare budgetten worden niet uitgegeven door ernstige vertragingen in de uitvoering. Om die reden heeft de gemeente in navolging van de woningbouwregisseur in februari ook een onderwijsregisseur aangesteld. Rob Jeurssen is de man die de onderwijshuisvesting vlot moet trekken. Hij heeft inmiddels de belangrijkste knelpunten wel op een

BREDE SCHOLEN NOG INGEWIKKELDER

Volgens onderwijsregisseur Jeurssen zijn er in Amsterdam te weinig geschikte locaties voor nieuwe onderwijsvoorzieningen. DMO heeft inmiddels ruimteclaims voor onder andere IJburg, het Zeeburgereiland en het Shell-terrein ingediend voor scholen. "Daar zijn we gelukkig nu veel alerter op dan enkele jaren terug."

Jeurssen is een groot voorstander van brede scholen. Hij ziet de toenemende betrokkenheid van corporaties daarbij als een zeer positieve ontwikkeling: "Waar locaties en grond beperkt zijn, zul je het moeten vinden in combinaties van voorzieningen. Ik denk dat brede scholen

een goed concept zijn: het samen realiseren en gebruiken van voorzieningen. Zo kun je slim omgaan met beperkte oppervlaktes." Hij onderkent wel dat de kans op vertragingen weer toeneemt: "Bijvoorbeeld als één van de partners zijn deel niet kan realiseren. Bovendien groeit de kans op bezwaarprocedures." Dat lot teistert de ontwikkeling van de brede school op de Theophile de Bockstrook. Al tijdens de vorige raadsperiode in Oud Zuid is besloten twee bestaande scholen onder te brengen in een nieuw multifunctioneel gebouw. In het complex zouden bovendien enkele welzijnsvoorzieningen hun intrek nemen. Nog altijd wordt er niet gebouwd.



rij. Een belangrijke vertragende factor is volgens hem de huidige systematiek van aanvragen. Nu gebeurt er bijna een jaar niets nadat schoolbesturen een aanvraag hebben ingediend bij de centrale stad. Pas als de raad die honoreert, start een schoolbestuur met de planning en het overleg met het stadsdeel. Jeursen wil de kansrijke aanvragen snel schiften van de kansloze en die direct voorzien van een voorbereidingsbudget. Zo valt veel tijd te winnen. Een andere bottleneck is dat scholen vaak de juiste weg niet te weten bij de stadsdelen: "Schoolbesturen stappen eerst naar de portefeuillehouder Onderwijs en niet die van Ruimtelijke Ordening (RO). Ik heb al een paar keer vastgesteld dat aan het eind van een gesprekscyclus de afdeling Onderwijs de plannen enthousiast omarmt en de afdeling RO daarna concludeert dat ze niet kunnen." Waarmee direct ook de rol van het stadsdeel op tafel ligt. Ook Paul Roos kijkt met weinig vreugde terug op de inbreng van het stadsdeel in de WSV-zaak: "We zijn zowel juridisch als planologisch niet goed ondersteund. We liepen aan tegen een gebrek aan

expertise en slechte onderlinge communicatie tussen de verschillende diensten. Er was veel ambtelijk geknoei. Dat bleek ook wel bij de uitspraak van de Raad van State."

Hoofd Beheer Onderwijs van het stadsdeel Fred van der Linde wil niet graag ingaan op de aanpak van zijn collega's en voorgangers, maar stelt vast dat een aantal rechterlijke uitspraken duidelijk maakt dat het stadsdeel attenter moet zijn op het correct volgen van procedures en het verkrijgen van draagvlak in de buurt.

Paul Roos: "Er is een groot gebrek aan expertise. Vroeger had je de Stichting Bureau Servicetaken Onderwijs. Maar dat is geliquideerd en daarna moesten de stadsdelen het zelf doen. Maar scholenbouw komt zo weinig voor dat er nauwelijks kennis zit." En bij veel schoolbesturen zit die kennis ook niet, concludeert Jeursen. Hij wil daarom de huidige expertise bij de Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling (DMO) verder ontwikkelen ten behoeve van schoolbesturen en stadsdelen. "DMO heeft sinds 2004 al een planoloog in dienst om schoolbesturen te on-

dersteunen. Maar misschien moet de gemeente ook wel permanent één of twee deskundige projectleiders in dienst nemen om schoolbesturen te ondersteunen. Die mensen verdienen hun geld zo terug, want dat leidt absoluut tot tijdswinst."

Die projectleiders dienen dan ook vooral expertise over communicatie en inspraak in te brengen. Want daar lijkt veel mee te winnen. Omwonenden van de WSV hebben na al die jaren nog altijd niet het idee dat naar hun bezwaren wordt geluisterd. Opbouwwerker Johan Bosma: "Als je maar het gevoel krijgt, dat je serieus gehoord wordt. Dat hebben de bewoners nooit gekregen." Fons Custers van Rochdale over de crèche-kwestie: "Het bewonersoverleg had beter moeten. Maar we hadden totaal niet gerekend op zulke heftige reacties." De Jong: "Het blijkt uiterst moeilijk voor ambtenaren en politici om rond bouwplannen uitgebreid en langdurig te communiceren met de buurt. Daar moet je expertise voor inhuren."

Een goed inspraaktraject kan veel maar niet alle problemen met omwonenden voorkomen. Als ultiem

De WSV-school wil lokalen bijbouwen op dit plein. Al acht jaar slepen de procedures zich voort.

instrument kan Jeursen zich de inzet van de nimby-procedure voor scholen voorstellen. Deze is in leven geroepen om vestigingsplekken te creëren voor asielzoekerscentra. De bezwaarmogelijkheden van omwonenden worden er sterk door beperkt. Jeursen: "Je constateert dan dat het maatschappelijk belang van hogere orde is dan de eventuele nadelen voor individuele burgers." Vooralsnog vertrouwt hij erop dat de overheid het belang van onderwijsvoorzieningen kan overbrengen aan de burgers. "Maar als er echt geen alternatieven zijn, zal ik dat gaan adviseren." Maar stadsdelen kunnen zich volgens wethouder Bartlema uit Westerpark wel beter wapenen tegen nimby-gedrag. "Een deel van de problemen voorkom je door bestemmingsplannen te actualiseren, waardoor een latere vestiging van school of kinderopvang geen aanpassing vereist. Wij hebben ons voorgenomen binnen drie jaar alle oude bestemmingsplannen te vervangen." ■

Druk op sociale huurmarkt neemt iets af

Tabel 2.1 Aanbod in de sociale huursector per gemeente

	2004*	2003*	2002*	2001*	2000*
Aalsmeer	154	136	107	69	169
Amstelveen	630	585	619	559	623
Amsterdam**	10.963	11.528	12.913	11.266	12.022
Beemster	25	22	25	47	28
Diemen	162	119	122	156	205
Edam-Volendam***	102	115	96	105	122
Haarlemmermeer	1.105	780	811	607	843
Landsmeer	62	41	41	44	56
Oostzaan****	20	20	20	20	20
Ouder Amstel	95	67	79	49	78
Purmerend*****	977	855	901	794	1.180
Uithoorn	224	162	184	209	244
Waterland	74	113	136	146	99
Wormerland	141	135	176	122	143
Zaandstad	1.757	1.770	1.623	1.587	1.830
Zeevang	31	27	28	20	36
ROA totaal	16.522	16.475	17.881	15.800	17.698

Kaart 6.2 inschrijvingsduur starters bij acceptatie in 2004



Inschrijfduur starters bij acceptatie in 2004 (alleen WoningNet)

- 10,8 tot 12,1 jaar
- 6,6 tot 8 jaar
- 5,2 tot 6,6 jaar
- 3,8 tot 5,2 jaar

De druk op de sociale huurwoningenmarkt in de regio Amsterdam nam in 2004 een fractie af. Het aanbod bleef vorig jaar vrijwel constant, terwijl de vraag lichtjes daalde. Woningzoekenden vinden iets sneller een woning, maar de gemiddelde inschrijvingsduur voor starters is nog altijd 6,5 jaar en de gemiddelde woonduur van doorstromers daalde slechts heel beperkt naar 15,4 jaar.

Woonduur voor doorstromers is natuurlijk iets anders dan wachttijd. Een woonduur van vijftien jaar wil niet zeggen dat woningzoekenden vijftien jaar moeten wachten op een woning. Pas na een aantal jaren bewoning zullen bewoners zich weer actief als woningzoekende op de woningmarkt begeven.

Het totale aantal vrijkomende sociale huurwoningen bleef met 16.500 in 2004 zo'n beetje gelijk aan dat van 2003. Tegenover een forse toename van het aantal vrijkomende sociale huurwoningen in Haarlemmermeer (van 780 naar 1.105) en Purmerend (van 855 naar 977) staat een afname in Amsterdam (van 11.528 naar 10.963). Tegelijkertijd waren er wat minder actief woningzoekenden. Van de 353.013 bij WoningNet ingeschreven woningzoekenden hebben er vorig jaar 85.628 eenmaal of vaker gereageerd op een vrijkomende woning; in 2003 waren dat er nog 87.170. Minder reacties dus, maar wel meer weigeringen. In 2003 accepteerde gemiddeld kandidaat nummer 5,7 de woning. In 2004 is dat toegenomen tot kandidaat nummer 6,2.

De wachttijd voor starters neemt al een aantal jaren af. Hun inschrijvingsduur is afgenomen van 7,5 jaar in 2001 via 6,7 jaar in 2003 naar 6,5 jaar in 2004. De verhouding tussen starters en doorstromers is niet gewijzigd ten opzichte van 2003. Van de nieuwe huurders die in 2004 een sociale huurwoning hebben betrokken in het ROA-gebied, bestaat 53% uit doorstromers en 47% uit starters. De gemiddelde inschrijfduur van starters loopt in 2004 uiteen van 3,8 jaar in Beemster tot 12,1 jaar in Diemen.

Huurders kunnen sinds de introductie van WoningNet in de hele stadsregio Amsterdam (ROA) zoeken. Tot een grote volksverhuizing leidt dit niet. Elk jaar blijkt dat er wel meer wordt gezocht naar een woning elders, maar als puntje bij paaltje komt vestigt de overgrote meerderheid (81%) zich in de eigen gemeente.

Fred van der Molen

Bron: Jaarrapportage Woonruimtebemiddeling van het ROA en het Platform Woningcorporaties in het ROA-gebied. De jaarrapportage zelf is te downloaden via www.roa.nl of www.afwc.nl.