

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – maart 2007 #31

De wonderbaarlijke doorstart van
De Zuidelijke IJ-oever

- het echec van het AWF
- woningprogramma:
zeer divers, altijd hoogstedelijk
- omzien met oud-supervisor Dijkstra



08

Westerdok Stationseiland

Zuidelijke IJ-oever ondergaat metamorfose

- 4 Gemeenschappelijke ruimte **Kort nieuws**
- 8 Eerste verdieping: **De Zuidelijke IJ-oever**
 - 8 **De wonderbaarlijke doorstart van het IJ-oeverproject**
 - 12 **Gedifferentieerde woningbouwprogramma's: Houthaven, Westerdok, Oosterdok, Piet Heinkade**
 - 18 **Omzien met oud-supervisor Tjeerd Dijkstra**
- 20 Kort Bestek **Opgedrongen vrijheid (encroachment)**
- 21 Tweede Verdieping **Buurtmanagement BV, leefbaarheid als product**
- 25 Als ik het voor het zeggen had **Esther Agricola**
- 24 De Leeskamer
- 26 Interview **Terugblik op 90 jaar AFWC met Duco Stadig, Gerard Anderiesen en Hans van Harten**
- 30 Kort Bestek **Starter op de woningmarkt: pineut én troetelkind**
- 32 Barometer **Ruimte winnen: 2000 extra woningen**

90 jaar AFWC: Duco Stadig, Gerard Anderiesen en Hans van Harten kijken terug

26



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.

DEZE BOODSCHAP KOMT AAN!

Het is vanaf nu mogelijk op beperkte schaal in NUL20 te adverteren. NUL20 bereikt ruim zeventigduizend beleidsmakers, projectleiders, politici, bewonersvertegenwoordigers en andere professioneel betrokkenen bij het woonbeleid in de regio Amsterdam. Meer informatie over het plaatsen van advertenties vindt u op onze website: www.nul20.nl/adverteren

ABONNEE ADMINISTRATIE

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

ANDERS: Grafax/Stolwijk
Ronde Tocht 2
1507 CC Zaandam
075-6355411



18

Piet Heinkade

“Er is een nieuw soort stedelijkheid ontstaan”
Omzien met oud-supervisor Tjeerd Dijkstra



21 Buurtmanagement: Leefbaarheid als kant-en-klaar pakket

Noordvleugel 2040

Hoe ziet het Noordelijke deel van de Randstad er over 35 jaar uit? Provincies, gemeenten en stadsregio beginnen een zoektocht naar het beste ruimtelijke ontwikkelingsmodel. Met discussies, ateliers en conferenties. Bedrijven, instellingen en burgers worden de komende maanden uitgenodigd hun ideeën over wonen, werken, infrastructuur of voorzieningen in de regio Amsterdam op tafel te leggen. Volg de discussie via: www.nul20.nl

In het volgende nummer:

Wonen in een monument:

- Renovatiebeleid: het einde van het kunststof kozijn
- De Amsterdamse binnenstad op de werelderfgoedlijst. De implicaties
- Waarom laait het sloop/nieuwbouw-debat nu weer op?
- Wie knapt onze monumenten op?

Van IJ-boulevard naar Piet Hein kade

September 1992. Doodstil luistert een bomvolle Koepelzaal naar het al twee uur durende betoog van architect Rem Koolhaas. Alle kopstukken uit de lokale politiek, ambtenarij, vastgoedsector, media en actievoerend Amsterdam zijn op de lezing van de grootmeester afgekomen. Zij willen horen hoe hij de impasse rond de herontwikkeling van de IJ-oeveren gaat doorbreken. Al bijna tien jaar worden plannen gemaakt voor een renaissance van de stad aan het IJ. Maar tot dan toe is er niet veel meer gebouwd dan enkele kantoren en een lelijk hotel.

Het Amsterdam Waterfront is geboren, maar al krap vijf maanden later stort deze publiek-private onderneming met donderend geraas in elkaar. De financiële onderbouwing is niet solide en de rijksoverheid is niet van plan om het tekort te dekken. Maar zelfs nog voordat met het kabinet afspraken zijn gemaakt over het precieze bedrag dat Amsterdam wél kan krijgen voor nieuwe wegen en metroverbindingen, trekt ING zich uit de PPS terug. Inmiddels is duidelijk geworden dat grote financiële instellingen niet naar het IJ maar naar de Zuidas willen. De stad is terug bij af.

Maar zie. Veertien jaar later heeft de zuidelijke IJ-oever toch een totale metamorfose ondergaan. Nadat de kater van het AWF was verwerkt, koos de gemeente voor een pragmatischer aanpak. De oever

werd opgedeeld in kleinere deelgebieden die door verschillende ontwikkelaars op verschillende manieren en met verschillende snelheden konden worden ontwikkeld. Een flink deel is daarvan inmiddels gerealiseerd, een ander deel nu in aanbouw en de Houthaven bevindt zich nog altijd in het planstadium. In deze NUL20 lopen we de woningprogramma's door van west naar oost. We stellen vast dat aan de stad een enorm gedifferentieerd woningaanbod is en wordt toegevoegd: van sociale huurwoningen via woon/werkwoningen tot uiterst luxe huurwoningen en appartementen van 1,5 miljoen euro. Zeer divers, maar met één constante: hoogstedelijke bouw met dichte bouwvolumes. Voor groen is ook nauwelijks plaats, maar daar staat tegenover de nabijheid het oude centrum, het Centraal Station en – natuurlijk – de weidse uitblik over het IJ.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur NUL20
fred@nul20.nl

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:
Esther Agricola

REDACTIERAAD:
Arian Boersma (Dienst Wonen)
André Buys (Rigo Research)
Joop de Haan (Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer)
Michaela Hanssen (stadsdeel Oud Zuid)
Jan Willem Kluit (AWV)
Jacqueline Kuhn (ASW)
Frank Kuipers (HA)
Manon Tjoa (AFWC)

FOTOGRAFIE
VORMGEVING
DRUK
Nico Boink
Pieter Lesage
Grafix/Stolwijk

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

Sloopplannen Jongkindstraat uitgesteld

4

Far West ziet voorlopig af van de sloop van 225 woningen in de omgeving van de Johan Jongkindstraat. De komende vijf jaar worden de woningen gewoon verhuurd en onderhouden, zo is met stadsdeel Slotervaart afgesproken. Op de zogeheten Tooroplocaties zouden vijfhonderd nieuwe woningen worden gebouwd en de infrastructuur verbeterd. “Far West heeft geen overeenstemming kunnen bereiken met het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Amsterdam over de grondprijs. De woningen verkeren niet in een slechte staat. Daarom hebben we in goed overleg besloten de herontwikkeling van dat gebied tot 2010 uit te stellen,” aldus Ineke Ketelaar, wethouder wonen in Slotervaart. De komende jaren wordt prioriteit gegeven aan projecten elders in Slotervaart. Ketelaar gaat wel op korte termijn met Cordaan overleg voeren over de toekomst van verzorgingshuis De Riekerhof. Bij de voorgenomen herstructurering zou ook het verzorgingshuis worden gesloopt. [BP]

‘Alle woningen energiezuinig’

Alle oudere Amsterdamse woningen moeten worden voorzien van dubbel glas, gevelisolatie en energiezuinige verwarmingssystemen, zo heeft wethouder Vos van milieu verklaard bij de presentatie van haar milieubeleidsplan.

Amsterdam wil een voorhoedepositie innemen als het gaat om duurzaamheid. Eén van voornemens is alle 285.000 woningen van voor 1980 te voorzien van dubbel glas. Volgens Jeroen van der Veer van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties valt bij particuliere verhuurders de grootste energiewinst te behalen. Uit het onderzoek Wonen in Amsterdam blijkt dat een kleine tachtigduizend woningen niet zijn voorzien van dubbel glas. Bijna de helft van die woningen is in bezit van particuliere verhuurders. Ook bij tienduizend koopwoningen en ongeveer dertigduizend corporatiewoningen ontbreekt dubbel glas.

Daartoe zoekt de gemeente nauwe samenwerking met onder meer de corporaties. “De Amsterdamse corporaties zullen een uitnodiging voor gesprekken over verdere energiebesparing in de woningvoorraad graag aannemen. Energiebesparing is overigens al jarenlang een speerpunt van de corporaties,” aldus Van der Veer.

Aedes heeft het nieuwe kabinet eerder aangeboden om tussen 2008 en 2018 tenminste twintig procent te besparen op het gasverbruik in de bestaande woningvoorraad. Dit najaar komt de branchevereniging van de woningcorporaties met een plan van aanpak. [BP]

Strijd om Sibbelpanden

Bewoners van de Sibbelpanden aan de Hoogte Kadijk ontkomen niet aan funderingsherstel. De rechter heeft het verzoek van de huurders om een voorlopige voorziening afgewezen, zo verklaart een woordvoester van woonstichting De Key. Als zij toch blijven volharden in de weigering hun woning tijdelijk te verlaten, dan volgt opnieuw een kort geding. De huurders van de circa veertig woningen kregen eind vorig jaar een brief van De Key binnen drie maanden hun woning te verlaten. De woningen moeten leeg om met spoed de zeer slechte fundering te kunnen herstellen. De gemeente heeft al een vergunning voor de herstelwerkzaamheden afgegeven. Later dit jaar

volgt een totaal restauratieplan. De bewoners zien ook wel de noodzaak van herstel in, maar ze vinden de restauratieplannen onduidelijk. Zij vrezen dat de woonstichting de panden uiteindelijk wil onttrekken aan de sociale woningvoorraad en stapten naar de rechter om gedwongen vertrek te voorkomen. Om de Sibbelpanden woedt al lange tijd juridische strijd. Vorig jaar spande De Key al een kort geding tegen de bewoners aan. Toen oordeelde de rechter dat uitzetting niet rechtmatig was. De woningbouwvereniging kreeg toen de opdracht samen met de huurders de plannen beter uit te werken. Maar de fundering is volgens De Key zo slecht, dat niet kan worden gewacht op de afronding van het totale restauratieplan [BP]



Woonservicewijken in hele stad

De Amsterdamse corporaties maken de komende jaren hun sociale woningvoorraad beter toegankelijk voor ouderen en mensen met een beperking. Dat hebben zij begin februari toegezegd bij de ondertekening van het zogeheten Woonservicepact. Gemeente, stadsdelen, corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties, het zorgkantoor en bewonersorganisaties streven ernaar dat mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. In de hele stad komen daarom woonservicewijken. Meer woningen worden rolstoelgeschikt gemaakt en de dienstverlening aan bewoners wordt uitgebreid: maaltijdvoorziening, zorg aan huis en alarmeringssystemen. “Corporaties gaan als maatschappelijke ondernemers coalities aan met zorgaanbieders en welzijnsorganisaties, gericht op het tegemoet

komen aan behoeften in de woonservicewijk”, aldus de overeenkomst.

De corporaties zullen bij nieuwbouw zoveel mogelijk rekening houden met bewoners in alle leeftijden. Bovendien worden de komende vier jaar 1500 woningen gebouwd specifiek voor mensen met een beperking. En er komen plannen voor ingrijpende modernisering van de verzorgings- en verpleeghuizen. Volgens de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties ligt de grootste uitdaging echter niet in de komst van woonservicewijken en nieuwbouw, maar in het aanpassen van bestaande woningen. Dat is gezien de enorme voorraad vooroorlogse etagewoningen een enorme opgave. Noodzakelijke aanpassingen zullen waar mogelijk worden gerealiseerd als de woningen aan een grote onderhoudsbeurt toe zijn. [BP]

Wonen op de pontsteiger

Op de kop van de Pontsteiger in de Houthaven komt een ambitieus nieuwbouwproject met woningen en publieke voorzieningen. De ontwikkelingscombinatie De Principaal, BB De Dijk (Ymere/Bouwfonds) en Delta Forte heeft met stadsdeel Westerpark een meervoudige ontwerpopdracht uitgeschreven. Dit is het voorstel van van het architectenbureau Arons & Gelauff. Meer info op www.pontsteiger.nl.



Goedkoop kopen met opknopverplichting

Woonstichting De Key stelt een kleine groep bewoners uit de Dapperbuurt in staat goedkoop een eigen woning te verwerven. Maar ze moeten vervolgens wel verplicht de woning opknappen. De Key gaat daartoe twaalf sociale huurwoningen aan de Mauritskade samenvoegen tot vijf koopwoningen. Vervolgens geven de nieuwe eigenaren van het project 'De dappere Maurits' zelf de opdracht tot het renoveren daarvan.

"Uit een enquête drie jaar geleden bleek bij honderd mensen belangstelling te bestaan voor aankoop van een huis in combinatie met particulier opdrachtgeverschap. Stadsdeel Oost heeft er vervolgens bij ons op aangedrongen dat mogelijk te maken," aldus Gerda van Rossum, procesmanager bij De Principaal.

De kleinste woning (50 m²) kost 30.000 euro; voor de grootste (125 m²) vraagt De Key 45.000 euro. De vijf kopers verplichten zich gezamenlijk zorg te dragen voor verbetering van fundamenteen, casco en dak.

De Principaal is de toekomstige bewoners behulpzaam bij het maken van het bouwplan en de keuze van een architect. Om te voorkomen dat mensen achteraf voor verrassingen komen te staan, is een raming

van de bouwkosten gemaakt. Herstel van fundamenteen, casco en dak vraagt een gezamenlijke investering van minder dan zes ton. Voor deze hulp betalen de bewoners een deelnemersbijdrage van vijfduizend euro. Van Rossum verwacht dat de daadwerkelijke renovatie begin 2008 kan beginnen.

De Key heeft een aantal argumenten om dit project te starten. "Huurders worden in staat gesteld in de Dapperbuurt wooncarrière te maken. Het past bij het streven om tot meer differentiatie in het woonaanbod te komen. En de deelnemers weten feitelijk waar ze financieel aan toe zijn. Mocht er gaande het proces nog iemand afvallen, dan neemt De Key het risico over. Vervolgens kunnen de eigenaren helemaal zelf uitmaken of ze wel of niet investeren in bijvoorbeeld een nieuwe keuken of verbetering van de badkamer."

Dat het project zo'n kleine omvang heeft, is volgens haar het gevolg van het ontbreken van bruikbare panden. "De Key werkt in deze buurt op grote schaal aan woningverbetering. Oorspronkelijke huurders hebben vaak de mogelijkheid tot terugkeer, dus is in de praktijk slechts zelden een samenhangend complex met meerdere woningen voor deze vorm van verkoop beschikbaar." [BP]

Rijk steunt aanpak Buiksloterham

Het Rijk investeert in de ombouw van industrieterrein Buiksloterham in Amsterdam-Noord tot een gemengd gebied met tweeduizend woningen. Uit het Fonds Economische Structuurversterking komen tientallen miljoenen beschikbaar voor verbetering van bereikbaarheid, bodemsanering, bouw van bruggen, herstel van kades en de aanleg van een groene oever. De Buiksloterham is de ontbrekende schakel tussen het gebied Overhoeks (Shell-terrein) en het NDSM-terrein. "Amsterdam keert zich aan beide kanten van het IJ steeds meer naar het water. Dat geeft de stad een unieke uitstraling. Uiteindelijk zullen de Noordelijke IJ-oever internationale allure krijgen", aldus een blijde wethouder Van Poelgeest. [BP]

Het Oosten veilt woon/werkruimte

Toekomstige gebruikers van woon/werkruimtes in solids van Het Oosten moeten tegen elkaar opbieden. De woningcorporatie wil de huurcontracten voor Furore in Oud-West en Blok 1 op IJburg via een internetveiling op de markt te brengen.

Volgens Brigit Gerritse, directeur bedrijfsruimte van Het Oosten, bieden solids geheel nieuwe vormen van ruimte om te wonen en te werken. "Juist omdat het om een nieuw soort gebouw gaat, zoeken we ook naar een nieuwe manier van vermarkten. Een internetveiling biedt daartoe goede mogelijkheden. We proberen de site zo in te richten dat een gegadigde zelf kan aangeven welke ruimte hij zou willen hebben. Het systeem controleert vervolgens of dat pakket volgens de bouwvoorschriften kan worden verhuurd. Vervolgens kan iemand een prijs stellen. Heeft iemand anders ook al op dat deel geboden, dan volgt daarvan automatisch bericht." Vervolgens kan een hoger bod worden gedaan."

Het financiële risico voor de corporatie is volgens Gerritse klein: "Meest waarschijnlijk is het ontstaan van een marktconforme verhuring. Het zijn bijzondere gebouwen, daar willen mensen wel voor betalen. Maar net zoals bij een gewone veiling hanteren we wel een minimumprijs."

De corporatie wil voorkomen dat alleen mensen met een ruime portemonnee aan de veiling meedoen. Serieuze gegadigden met beperkte financiële mogelijkheden kunnen meebieden met een persoonsgebonden bonus van dertig tot veertig procent.

De veiling begint pas als de gebouwen gereed zijn. Het Oosten wil gegadigden eerst laten zien waar ze een bod op uitbrengen. "Het gaat om grote ruimtes zonder scheidingswanden. Dat handel je niet af via een brochure," aldus Gerritse. De bouw van Blok 1 begint dit voorjaar. Furore op de plek van het voormalige Swammerdaminstituut is als eerste solid eind 2008 gereed. [BP]

Jongerencentra Noord op de schop

Amsterdam-Noord gaat investeren in nieuwe jongerencentra. Niet alleen verkeren de huidige zeven gebouwen in slechte staat, ook de activiteiten die daar plaatsvinden zijn volgens het stadsdeel achterhaald. Niet het van de straat houden van jongeren maar talentontwikkeling zou centraal moeten komen te staan. Dit aldus het 'Meerjaren Investeringsprogramma Sociale Accommodaties' (Mipsa).

Het stadsdeelbestuur wil het aantal jongerencentra terugbrengen naar hooguit drie. Zo kan het huidige aanbod worden gebundeld en kunnen de kosten beter worden verdeeld. Deze grootschalige jongerencentra moeten toegankelijk worden voor alle jongeren in Noord en goed verspreid worden over het stadsdeel.

Voor de jongste tieners blijven in drie buurten jongerenactiviteiten bestaan. Die activiteiten hoeven volgens het stadsdeel niet per se in een tienercentrum plaats te vinden, maar kunnen even goed in buurt-huizen en scholen worden ondergebracht. In alle gevallen staat het ontwikkelen van talent centraal. Dit in tegenstelling tot de jongerencentra oude stijl die slechts een inloopfunctie hebben en die vooral bedoeld zijn om overlast gevende jongeren van de straat te houden.

Jongerencentrum Scorpio aan de Markengouw is inmiddels gesloten en tijdelijk elders ondergebracht. Eind 2009 krijgt dit jongerencentrum onderdak in een nieuw te bouwen brede VMBO-school aan de IJdoornlaan. Jongerencentrum De Dijk aan de Buiksloterdijk krijgt met ingang van mei 2009 een heel nieuw onderkomen in dezelfde Bloemenbuurt. Tenslotte wordt de mogelijkheid onderzocht om na 2010 een grootschalig jongerencentrum te realiseren op het NDSM-terrein. Daar is al een skatehal.

In januari zijn twee inspraakavonden gehouden; een voor jongeren en een voor volwassenen. Het stadsdeelbestuur stelt 20 maart het voorlopig ontwerp vast en in mei neemt de stadsdeelraad een definitief besluit over het Mipsa. Daarin zijn alle investeringen voor gebouwen met een sociale functie in Noord voor de komende vier jaar vastgelegd. [JVV]



College en corporaties ondertekenen overeenkomst

29 januari werd het meerjarige akkoord tussen corporaties en gemeente over nieuwbouwproductie, verkoop en beschikbaarheid van goedkope huurwoningen ondertekend. Bij deze bijeenkomst waren alle Amsterdamse corporaties én het voltallige college aanwezig.

Einde splitsing in 'topgebieden'

Het college van B en W heeft een nieuw splitsingsbeleid voor particuliere huurwoningen voorgesteld dat per 1 september van kracht moet worden. Vijf stadsdelen binnen de ring A10 krijgen de ruimte om in totaal maximaal 4723 splitsingsvergunningen af te geven voor particuliere huurwoningen onder de huurtoeslag van 615 euro. De 'topgebieden' binnen de ring – de stadsdelen Centrum, Oud-West, Oud Zuid en Zuideramstel – krijgen geen extra splitsingsruimte. Vanwege de hoge marktdruk wil het college daar de goedkope voorraad beschermen.

De 4723 maken deel uit van een totaal aantal te splitsen woningen van 19.000 dat in 2001 is afgesproken. Een jaar later kregen de stadsdelen binnen de ring toestemming om in drie tranches 14.277 splitsingsvergunningen te verstrekken. Dit is dus de vierde tranche, waarvan Westerpark er 630 krijgt, Zeeburg 554, Bos en Lommer 1224, De

Baarsjes 1304 en Oost/Watergraafsmeer 1011.

Het vrijgeven van de laatste tranche komt een jaar later dan gepland. De gemeente wilde de effecten afwachten van de plannen voor huurliberalisering van voormalig minister Dekker. Die zouden kunnen leiden tot een aanzienlijke verkleining van de voorraad goedkope woningen.

Verder komt er in het nieuwe beleid meer uniformiteit in splitsingsprocedures van de stadsdelen. Een centraal stedelijke voorbeeld-aanvraagprocedure en een controlelijst voor kwaliteitseisen moeten er voor meer eenheid zorgen, waar stadsdelen tot nog toe hun eigen procedures en kwaliteitseisen kenden.

De inspraakprocedure voor het voorstel loopt tot 23 maart. De Huurdersvereniging Amsterdam had er eind februari nog geen standpunt over bepaald. Huurdersvereniging Groot Oost is tegen het nieuwe splitsingscontingent. [JVDt]

Woningen verloot

In februari is een experiment gestart met het via loting toewijzen van sociale huurwoningen. De proef met de naam Woonversnelling is een initiatief van corporaties Ymere, Woonmaatschappij en Woongroep Holland, die denken dat loting zou kunnen leiden tot meer dynamiek op de markt voor sociale huurwoningen.

Doorstromers mogen per twee weken drie keer middels loting meedingen naar een woning. Daarnaast kunnen ze ook gewoon drie keer per twee weken meedoen aan het reguliere Woningnetsysteem. Voor toewijzing blijven dezelfde criteria bestaan. Starters mogen niet meeloten. Maar de betrokken corporaties verwachten dat ze wel zullen profiteren van het experiment, doordat doorstromers eerder zullen verhuizen en een voor starters geschikte woning zullen achterlaten. In het één jaar durende experiment worden 850 woningen

via loting toegewezen. Na afloop van de proef wordt gekeken of dit meer verhuisbewegingen heeft opgeleverd vergeleken met 850 overeenkomstige woningen die via de huidige woonduurmethode zijn toegewezen.

Huurdersvereniging Amsterdam (HA) is tegen een als oneerlijk beschouwd lotingssysteem. "Wellicht dat het de frictielegstand wat minder maakt, de tijd tussen het leegkomen en de nieuwe verhuur van een woning", zegt woordvoerder Bastiaan van Perlo. "Door de woningnood wordt het een ware loterij, maar mensen die al lang wachten op een woning zien hun kansen hierdoor juist afnemen." Het is maar net hoe je het bekijkt, zegt Ymere op zijn beurt. Woordvoerder Ruud de Kort: "Is het eerlijk dat je tegen mensen die hard een grotere woning nodig hebben, zegt: wacht nog maar zoveel jaar?" [JVDt]

Ook marktpartijen in studentenwoningen

BPF Bouwinvest investeert in de nieuwbouw van Casa 400 in het Eenhoorngedebied, aan de Wibaut-as. Het hotel, waar studenten een deel van het jaar kunnen wonen, schuift een paar honderd meter op en verrijst als een permanent hotel met extra faciliteiten als conferentieruimtes. Tevens komen er, met een aparte ingang, 380 vaste studenteneenheden met gemeenschappelijke voorzieningen. De investering van de commerciële belegger is opmerkelijk, omdat met studentenhuisvesting geen hoge rendementen zijn te behalen. Senior projectmanager Vastgoedontwikkeling Roel Roomer legt uit: "Wij kunnen met dit nieuwbouwproject een rendement van acht procent halen. Dat is voor ons voldoende, omdat we een contract voor dertig jaar hebben afgesloten met Casa 400." In het gebied heeft BPF Bouwinvest grond verworven voor de realisatie van een groter plan. "Studenten krijgen een campuscontract. Dat betekent dat ze na hun studie verder moeten kijken. Daarom gaan we hier doorstroommogelijkheden creëren voor afgestudeerden met een wat ruimere

beurs. De woonwensen zijn al in kaart gebracht." Het gaat om appartementen van 90 vierkante meter.

De komende jaren zijn 7600 extra studenteneenheden nodig om aan de vastgestelde behoefte te kunnen voldoen. Dat resultaat moet volgens het Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting worden behaald met tijdelijke huisvesting in stedelijke vernieuwingsgebieden, het vrij krijgen van door anderen bezette studentenkamers, door woningen voor studenten te labelen, het realiseren van containercampussen en door nieuwbouw.

Bij deze inspanning zijn de bekende Amsterdamse corporaties betrokken, maar ook de relatieve nieuwkomer DUWO, gespecialiseerd in studentenhuisvesting. Zo realiseert DUWO bij het Science Park een groot complex met diverse, voor studenten en wetenschappelijk personeel geschikte woningtypes. Daarvoor is bij voorbaat een verlies van 16 miljoen euro ingecalculeerd. [BDVH]



Zuiderkerkprijs revisited

De Zuiderkerkprijs 2006 is gewonnen door VMX architecten en Johan Matser projectontwikkeling, architect en ontwikkelaar van het project IJburg Blok 23b, meldde NUL20 in het vorige nummer. Dat klopt, maar de foto die daarbij werd geplaatst liet de binnenstraat van 23b1 zien, en dat onderdeel is van een andere architect. Hierbij de gevel van het winnende complex.



Transvaal wint prijzen Ymere

Vooral de Transvaalbuurt is in de prijzen gevallen in de tweede ronde van Bewonersnetwerk Oost. Daarin kunnen bewoners plannen indienen om met steun van de corporatie hun buurt te verbeteren. Zes van de zeventien ingediende plannen zijn bekroond en worden nog dit jaar gerealiseerd. In de Transvaalbuurt behoorden drie bewonersideeën tot de winnaars, onder meer om het Krugerplein weer het hart van de buurt te maken. Vorig jaar werden in een eerste ronde zeven plannen van Ymere-huurders uitgevoerd.

Parkstad-akkoord eindelijk rond

Medio februari hebben de Amsterdamse woningcorporaties en de gemeente het zogeheten Parkstad-akkoord bekrachtigd. Met deze herschikking van verantwoordelijkheden en financiële risico's is de vernieuwingsoperatie van Nieuw West veilig gesteld. De corporaties nemen alle financiële risico's van de sloop- en nieuwbouwplannen, het bouwen van niet-commerciële ruimten en het opknappen van de omgeving voor hun rekening. In ruil daarvoor krijgen de corporaties meer vrijheid van handelen, zij het dat de stadsdelen wel voorwaarden mogen stellen. De gemeente stopt veertig miljoen euro extra in een sociaal investeringsfonds voor Nieuw West. De grotere handelingsvrijheid betekent dat corporaties de mogelijkheid houden hun woningbouwprogramma's te optimaliseren en aan te passen aan wijzigende marktomstandigheden of inzichten. Ze kunnen bijvoorbeeld schuiven met huur- en koopwoningen of met grotere en kleinere woningen.

De Parkstad-deal hing al een jaar in de lucht, maar kon pas worden afgerond nadat de corporaties van het nieuwe college de verzekering kregen dat de verkoop van sociale huurwoningen kon doorgaan. Dat werd vastgelegd in het meerjarige akkoord dat corporaties en college midden februari ondertekenden.

Terug naar het IJ

September 1992 wist Rem Koolhaas een bomvolle Koepelzaal nog in vervoering te brengen. Maar een half jaar later trok geldschietster ING zich terug uit de plannen voor herontwikkeling van de IJ-oevers. Een tegenvallende kantorenmarkt en onenigheid tussen bestuurders, gemeenteraadsleden en marktpartijen maakten een einde aan het ambitieuze publiek-private avontuur. Vijftien jaar later keert Amsterdam met een aangepast plan alsnog terug naar het IJ.

Jaco Boer

Doodstil luistert een bomvolle Koepelzaal van het Sonestahotel naar het al twee uur durende betoog van Nederlands meest moderne en radicale architect Rem Koolhaas. Alle kopstukken uit de lokale politiek en de media zijn op deze mooie septemberdag in 1992 op de lezing van de grootmeester afgekomen. Zij willen – net als de massaal toegestroomde actievoerders – wel eens weten hoe de internationaal vermaarde visionair de impasse rond de herontwikkeling van de IJ-oevers denkt te kunnen doorbreken. Al bijna tien jaar worden door de gemeente plannen gemaakt voor een renaissance van de stad aan het IJ. Maar tot nu

toe is er niet veel meer gebouwd dan enkele moderne kantoren en een lelijk hotel aan de westkant van het station.

Langzaam maar zeker raakt de zaal in vervoering door de verhalen van Koolhaas en zijn prachtige schetsen van fonkelende, nieuwe gebouwen die op het scherm worden geprojecteerd. Zou het nu wél lukken om Amsterdam naar de IJ-oevers te brengen en tienduizenden hoogwaardige nieuwe banen te creëren? Voor de binnenstad

Koolhaas kan het tij misschien keren. Met zijn hypermoderne kantorenwijk op het Oosterdoks-eiland, de gloednieuwe culturele voorzieningen en niet te vergeten de vele honderden luxe koop- en huurwoningen wordt de stad aan het IJ in één grote beweging klaargestoomd voor de 21e eeuw.

Terug bij af

Krap vijf maanden later stort de publiek-private onderneming waarin de gemeente en ING sa-

Doodstil luistert een bomvolle Koepelzaal naar het al twee uur durende betoog van de radicale architect Koolhaas

Er zijn vele maquettes gemaakt van de Zuidelijke IJ-oever. In deze uit 1989 is de IJ-boulevard van het Amsterdam Waterfront al in contouren uitgewerkt.



zou het een geweldige impuls betekenen. De afgelopen jaren zijn veel bedrijven uit het centrum vertrokken omdat ze slechter bereikbaar werden of uit hun jasje groeiden. Bovendien zijn de kaden langs het IJ verworpen tot onguere zones waar je 's avonds niet voor je plezier een ommetje maakt.

men aan de plannen van Koolhaas werken, met donderend geraas in elkaar. Uit het ondernemingsplan van de Amsterdam Waterfront Financieringsmaatschappij (AWF) blijkt dat het project financieel onvoldoende geld oplevert om de ambitieuze uitbreiding van de infrastructuur van te kunnen betalen. En de rijksoverheid is niet van plan om het tekort te dekken. Nog voordat met het kabinet afspraken zijn gemaakt over het precieze bedrag dat Amsterdam wél kan krijgen voor nieuwe wegen en metroverbindingen, trekt ING zich uit de PPS terug. De stad is terug bij af.

De stap van de bank komt desondanks voor velen niet als een verrassing. De vastgoedmarkt is in korte tijd helemaal ingestort en ambtelijke diensten en wethouders rollen vechtend met elkaar over straat. Stedenbouwkundig supervisor Tjeerd Dijkstra waarschuwt de gemeenteraad dat het stadsbestuur de regie over het IJ-oeverproject volledig kwijt dreigt te raken. Als klap op de vuurpijl heeft de AWF ook nog een andere visie op de relatie tussen de bin-

nenstad en de IJ-oeveren dan de gemeenteraad. Waar de raadsleden benadrukken dat de IJ-oever qua sfeer en karakter moet aansluiten op de binnenstad, koerst de AWF met Koolhaas af op een min of meer zelfstandige stad. Ook over de breedte van de nieuwe IJ-boulevard en de hoeveelheid sociale huurwoningen wordt flink gesteggeld. AWF wil een vierbaansweg achter het station en zoveel mogelijk woningen in de vrije marktsector. De gemeenteraad wil niet verder gaan dan de aanleg van twee rijbanen en eist dat de oeveren ook toegankelijk worden voor bewoners met een smalle beurs.



De culturele functies die Rem Koolhaas naar het IJ wilde brengen zijn er uiteindelijk ook gekomen, zij het op een heel andere plaats. Op de Oostelijke Handelskade (nu Piet Heinkade) staat nu het spectaculaire Muziekgebouw.

Interne verdeeldheid

Extra lastig voor ING is de onenigheid binnen het college van B en W. De PvdA kan het maar moeilijk verkroppen dat ze bij de gemeente-

raadsverkiezingen van 1990 bijna is gehalveerd en GroenLinks van die neergang heeft geprofiteerd. Vooral PvdA-wethouder Piet Jonker van Economische Zaken laat

geen gelegenheid onbenut om het belang van het IJ-oeverproject van GroenLinks-wethouder Jeroen Saris te relativeren. Op het moment dat Saris nog onder-

KOOLHAAS' ERFENIS: VAN IJ-BOULEVARD NAAR PIET HEIN KADE

Een internationale toplocatie aan het IJ die Amsterdam terug zou moeten brengen in de hoofden en harten van directievoorzitters van multinationale ondernemingen. Dat was de ambitie waarmee Koolhaas en een aantal van zijn 'discipelen' – toen nog onbekende architecten als Adriaan Geuze, Kees Christiaanse en Ben van Berkel – in 1992 aan de herontwikkeling van de IJ-oeveren werkten. Om een rendabel plan te kunnen maken en mensen naar het IJ te lokken, moest in de eerste plaats veel volume aan de oeveren worden 'weggezet': 1,2 miljoen vierkante meters om precies te zijn. Het was zo'n dertig procent meer dan de gemeente in haar eigen plannen had bedacht. Meer dan de helft van al die vierkante meters was voor kantoren en winkels bestemd. Behalve het westelijk Stationseiland zou vooral het Oosterdokseiland er vol mee worden gebouwd. Daar zou de 'intelligente kantorenstad' van morgen verrijzen: een cluster van hoge kubusvormige blokken op een plateau waaronder de IJ-boulevard en de metro naar buitenwijk Nieuw-Oost (nu IJburg) zouden rijden. Het gros van de 400.000 vierkante meter aan woningen zou in de Houthaven en op het Westerdokseiland komen. Hoewel Koolhaas op de kop van de Oostelijke Handelskade ook een laagbouwwijk met villawoningen had bedacht en verderop een serie woon-werkgebouwen was gepland. Misschien wel het meest spectaculaire onderdeel van het hele plan was de omgekeerde stoomkap

achter het Centraal Station waarin de nieuwe hoofdvesting van de bibliotheek, de IJbreker, een pophal en een nationaal filmtheater zouden komen. Onder deze kap konden Amsterdammers over een houten wandelpromenade langs het IJ flaneren en zien hoe cruiseschepen bij de nieuwe pier ten westen van het station zouden aanleggen. Op het Stenen Hoofd zou tenslotte plaats zijn voor enkele bijzondere bedrijfsgebouwen en ateliers. Wie nu een ronde langs de bouwprojecten aan de IJ-oever maakt, zal sommige onderdelen uit het plan van Koolhaas herkennen maar ook veel nieuwe gebouwen en functies tegenkomen. Min of meer hetzelfde gebleven is de intensieve bebouwing van het Oosterdoks- en het Westerdokseiland met grote, moderne blokken. Al is de nadruk op kantoren op het eerste eiland veel minder geworden dan Koolhaas had gewild. Verder verrijzen in de Houthaven honderden woningen. En de bibliotheek heeft – net als het BIMhuis en de IJbreker – een nieuw, spectaculair onderkomen gekregen aan het IJ. In het nieuwe bestuurscollege waarin GroenLinks weer is vertegenwoordigd, is onlangs zelfs besloten om de IJ-boulevard, die nu Piet Heinkade heet, te verbreden tot twee maal twee banen om de doorstroming te verbeteren en zo de uitstoot van kooldioxide te verminderen. Koolhaas, die precies hetzelfde wilde maar de gemeenteraad in de jaren negentig tegenover zich vond, kan tevreden zijn. Heel anders is uiteindelijk de kop van de Oostelijke Handelskade geworden. In plaats

van een laagbouwwijk staan er nu twee hoge hotel- en kantoorstorens, voorafgegaan door de nieuwe Passagiersterminal en het spectaculaire Muziekgebouw. Ook de omgekeerde stoomkap achter het Centraal Station is er nooit gekomen. De megabioscoop en pophal die Koolhaas hier had willen bouwen, zijn naar de Arenaboulevard verhuisd. In plaats daarvan wordt in een nieuwe kap het oorspronkelijk ondergronds geplande busstation gebouwd. Het Stenen Hoofd is leeg gebleven en wordt gebruikt voor culturele evenementen. Maar misschien wel het allerbelangrijkste verschil met het plan van Koolhaas is de grote functiemenging waardoor een typisch Amsterdams woon- en werkmilieu is ontstaan.

Koolhaas ging nog uit van clusters waarbij het Oosterdok door kantoren werd gedomineerd en alle culturele voorzieningen achter het Centraal Station waren geconcentreerd. Met het verspreiden van deze functies zal het gebied dadelijk veel levendiger zijn en sluit het naadloos aan bij de gemengde bedrijvigheid van de binnenstad. Ook de hoogbouw is niet langer geconcentreerd op het Oosterdok, maar zorgt verspreid langs de oeveren voor stedenbouwkundige accenten. De grote aandacht voor een goede inrichting van de openbare ruimte maakt het flaneren langs het IJ en het Oosterdok dadelijk ook veel plezieriger dan het volgens betrokkenen bij uitvoering van het plan Koolhaas zou zijn geweest.

handelt met NMB Postbank en Nationale Nederlanden over het oprichten van een publiek-private organisatie, laat hij bijvoorbeeld via het Grondbedrijf doodleuk een boekje uitbrengen waarin het opkomende kantorengedebied rond station Zuid WTC als dé internationale toplocatie van de stad wordt gepresenteerd.

Nu zijn er wel meer mensen die dit gebied aan de zuidkant van de stad meer zien zitten als potentiële toplocatie dan de IJ-oever. Zo overwegen de bestuurders van ABN AMRO hun internationale hoofdkantoor naar deze plek te verhuizen. En volgens sommigen zien zelfs de beleggers van Nationale Nederlanden meer brood in deze locatie dan de smalle en lastig te ontwikkelen strook langs het IJ. Het is te danken aan de vasthoudendheid van NMB Postbank-bestuurder Soetekouw en zijn persoonlijke betrokkenheid bij het gebied dat het nieuwe ING in 1991 uiteindelijk toch in het IJ-oeverproject stapt. Als de topman in februari van het daaropvolgende jaar als gevolg van een financieel schandaal het veld moet ruimen, hangt de toekomst van de AWF dan ook aan een zijden draadje. Binnen een maand trekt Soete-



Rechts het pand Detroit

kouws opvolger de stekker uit de PPS.

Geen masterplan graag

Terwijl de stad zijn kater verwerkt, wordt binnen de dienst Ruimtelijke Ordening nagedacht over een nieuwe strategie om de IJ-oeveren alsnog te ontwikkelen. Van het fiasco van de AWF had de gemeente in ieder geval geleerd dat het op-

marktpartijen te laten zien dat het de gemeente ditmaal menens was, zou de stad uit eigen middelen bovendien een aantal spraakmakende cultuurgebouwen moeten realiseren op strategische plekken langs de oevers: de zogenaamde 'ankers in het IJ'. Deze nieuwe voorzieningen zouden Amsterdammers ook een reden geven om naar de oevers te

Krap vijf maanden later stort de publiek-private onderneming in elkaar

stellen van één groot stedenbouwkundig plan voor het hele gebied te grote risico's inhield. De oevers konden beter worden opgedeeld in kleinere deelgebieden die met verschillende ontwikkelaars op verschillende manieren en tijdstippen worden ontwikkeld. Om

komen en investeerders daarmee een aantrekkelijke uitgangspositie geven. Wel moest het gros van de nieuwe infrastructuur uit een ander potje worden betaald dan de grondexploitatie van de IJ-oeveren. Anders dreigde een herhaling van de AWF-periode. Om het gebied ook als een verlengstuk van de binnenstad te laten functioneren, zou het bovendien eenzelfde sfeer en karakter moeten krijgen. Het behouden van bestaande gebouwen en functies zou daarom zoveel mogelijk voorop moeten staan bij de ontwikkeling van het gebied.

In 1995 gaat de gemeenteraad akkoord met deze nieuwe veroveringsstrategie. Bovendien worden voor het project één ambtelijk en één bestuurlijk opdrachtgever aangewezen om al te grote tegenstellingen binnen

het gemeentelijk apparaat te voorkomen. De directeur van het Grondbedrijf Hans Gerson en de nieuwe RO-wethouder Duco Stadig zijn voortaan de personen die op het project aangesproken kunnen worden. Voor het dagelijks projectmanagement wordt Kees van Ruyven ingeschakeld, die even daarvoor als projectleider het Oostelijk Havengebied tot een succes had weten te maken. Voor de bewaking van de stedenbouwkundige en architectonische invulling van het gebied wordt tenslotte nog een supervisieteam samengesteld met onder meer de architecten Tjeerd Dijkstra en Kenneth Green, die ook al waren betrokken bij het AWF-avontuur. Omdat de centrale delen van de IJ-oeveren het meest ingewikkeld zijn om te ontwikkelen, begint het projectteam met de flanken van het gebied. Op de Silodam worden twee graansilo's omgebouwd tot huur- en koopwoningen in verschillende prijsklassen. Een spectaculair en kleurrijk appartementengebouw van het architectenbureau MVRDV sluit de rij woongebouwen af. Verder verrijst in het Oosterdok bovenop de IJ-tunnel het nieuwe sciencecenter NEMO en op de kop van de Oostelijke Handelskade wordt een hypermoderne passagiers-terminal voor cruiseschepen en touringcars gebouwd. Voor veel Amsterdammers is de IJ-oever dan nog altijd een gebied dat ze alleen uit de krant kennen. Met de opening van het Muziekgebouw en het BIMhuis verandert dat in één klap. Het terras van de nieuwe muziektempel wordt in een paar weken tijd zo'n doorslaand succes dat het restaurant de toeloop amper kan bijhouden. Na twintig jaar plannen maken lijkt de stad eindelijk teruggekeerd aan het IJ. ■

Animatie nieuwbouw Oosterdokseiland (bron: Bouwfonds MAB)





De zuidelijke IJ-oever in

12



Centraal Station, 21 april 2005

Geen masterplan, wel centrale regie

Na het echec van het Amsterdam Waterfront werd de idee van één groot stedenbouwkundig plan begraven. Laat vele bloemen bloeien, werd het parool. Maar centrale regie bleef natuurlijk wel nodig. Daarvoor werd Het Projectbureau Zuidelijke IJ-oever opgericht. Het bureau ziet toe op logistieke processen, de bouwvolgorde en de bouwverkeersstromen, financiën en de bouwprogramma's. "We zijn continu aan het bijsturen", zegt projectmanager Zuidelijke IJ-oever Erna Hollander.

Het centraal station kan niet meer worden afgebroken, maar een onderliggende ambitie is toch de stad terug te brengen naar het IJ. De nieuwbouw aan de oever moet gaan functioneren als een uitbreiding van de bestaande stad. Dat is niet eenvoudig met een spoordijk van oost naar west. Veel aandacht gaat er daarom uit naar de verbindingswegen. Hollander: "Zo kijken we op dit moment naar de onderdoorgang onder het spoor naar het Westerdokseiland. Die ziet er niet erg prettig uit. Bewoners en bezoekers moeten zich makkelijk tussen het nieuwe gebied en de Haarlemmerstraat kunnen bewegen."

Dan is er het geld. Hollander: "Economische ontwikkelingen in de marksector ijlen voor de gemeente twee jaar na. Terwijl de markt nu

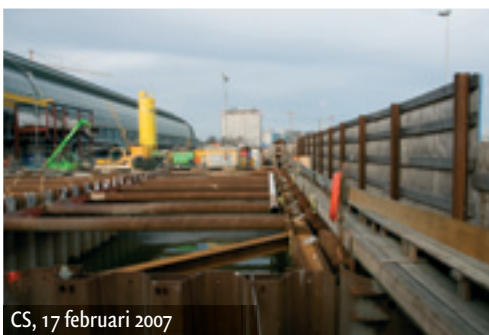
aantrekt, hebben wij nog te maken met de verminderde grondinkomsten en -opbrengsten. Ons wordt nu gevraagd dezelfde kwaliteit te leveren bij bijvoorbeeld de herprofilering van de Prins Hendrikkade en de verbeteringen van de aansluitingen met Ooster- en Westerdokseiland, maar voor minder geld."

Vaak moet nog aan de ontwerpen worden gesleuteld als een gebruiker zich heeft gemeld. "Het gerechtshof koos pas in 2005 voor het Wester IJ-dok, terwijl de bebouwing al veel eerder was getekend. Er bleken extra voorzieningen nodig, voor bijvoorbeeld de aanvoer van verdachten."

Verder vraagt de uitloop van de bouwplannen om bijsturing, maar ook gedachteveranderingen tijdens de planfase. "Voor het westelijke uiteinde van het Stationseiland dachten we eerst aan de bouw van alleen kantoren. Door het succes van het Westerdokseiland komt een gemengde functie, met ook wonen, in beeld."

De architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten van het gebied worden

bewaakt door de supervisoren Kees Rijnboutt en Michael van Gessel. "Zij zijn ons voorportaal voor de welstandscommissie", aldus Hollander. "Zij bereiden de adviezen voor. Door hun overzicht en kennis nemen ze de commissie veel werk uit handen."



CS, 17 februari 2007

hapklare brokken

Plannen Houthavens: nu wel Raad van State proof?

“We pakken het wetenschappelijk aan om er voor te zorgen dat het nieuwe plan Raad van State-proof wordt.” Co Stor, projectmanager voor de Houthaven, heeft net opdracht verstrekt voor maar liefst vijftig geluidsmodelberekeningen. “Maar dat zijn ook echt de laatste.” Er is stadsdeel Westerpark en de betrokken ontwikkelaars veel aan gelegen om de bouwplannen in de Houthavens nu wel te kunnen realiseren. De Raad van State sprak in 2003 zijn veto uit over het vorige plan, na bezwaren van ondernemingen in het belendende Westelijk Havengebied. Die vreesden in hun bedrijvigheid te worden beperkt met woningen in hun buurt. Het debacle leverde zeker een jaar vertraging op. Dat jaar is gebruikt om de plannen nog eens goed tegen het licht te houden. Niet alleen is met TNO de milieubelasting onder de loep genomen, ook is rekening gehouden met nieuwe inzichten en behoeften. In het nieuwe plan heeft de meest westelijke bebouwing, langs het bedrijfengebied, een ‘dove’ gevel tegen geluidsbelasting gekregen. Het is de belangrijkste geluidswal voor de nieuwe wijk, waardoor de bebouwing op de oostelijk gelegen eilanden maar op beperkte schaal ‘doof’ uitgevoerd hoeft te worden. Daarnaast zijn onder meer afgeschuinde gevels aangebracht tegen het weerkaatsen van het geluid.

In het vernieuwde plan is het aantal woningen fors uitgebreid van negenhonderd naar maximaal 2250, waarvan dertig procent sociale huur. In plaats van acht zijn er nu zeven eilanden – de in 1945 gedempte haveninhammen worden weer uitgegraven. Het eerdere plan voorzag in een vrij eenvormige bebouwing, maar dat is achterhaald. Ieder eiland krijgt een eigen karakter, variërend van stadse gesloten bouwblokken met binnenhoven tot eengezinswoningen en mogelijk ook zelfbouwkavels. En er is aardig wat groen. Het idee dat water ook groen is, zoals voor het Oostelijk Havengebied gold, is hier niet overgenomen. De wijk is autoluw, met inpandige garages en op het maaiveld alleen parkeren voor bezoekers.

Een speelweide, die als een groene deken over een geplande tunnel naast de Tasmanstraat en Spaarndammerdijk ligt, moet zorgen voor de broodnodige aansluiting met de Spaarndammerbuurt. Het project Houthaven hangt nauw samen met de aanpak van de Spaarndammerbuurt, waar ongeveer 2500 huizen worden gerenoveerd, deels samengevoegd en verkocht. De nieuwe wijk en de renovaties moeten de nogal geïsoleerd liggende arbeidersbuurt economisch en sociaal versterken. Zo is het de bedoeling dat de Houthavenbewoners straks boodschappen doen in de Spaarndammerstraat. Het is jammer dat de renovaties in de Spaarndammerbuurt en de nieuwbouw

in de Houthaven niet samenvallen, zegt Stor. Dat was oorspronkelijk de bedoeling. Bewoners van renovatiepanden hadden dan kunnen doorschuiven naar de nieuwe wijk. “Maar de bewoners merken al dat de wijk verandert”, voegt Stor er aan toe. Door de transformatie in de bestaande buurt en de tijdelijke studentenhuisvesting in de Houthaven is de diversiteit in de bevolkingssamenstelling nu al toegenomen. Zo merkt de videotheekhouder bijvoorbeeld dat er vraag is naar een ander soort films.

Besluit Luchtkwaliteit

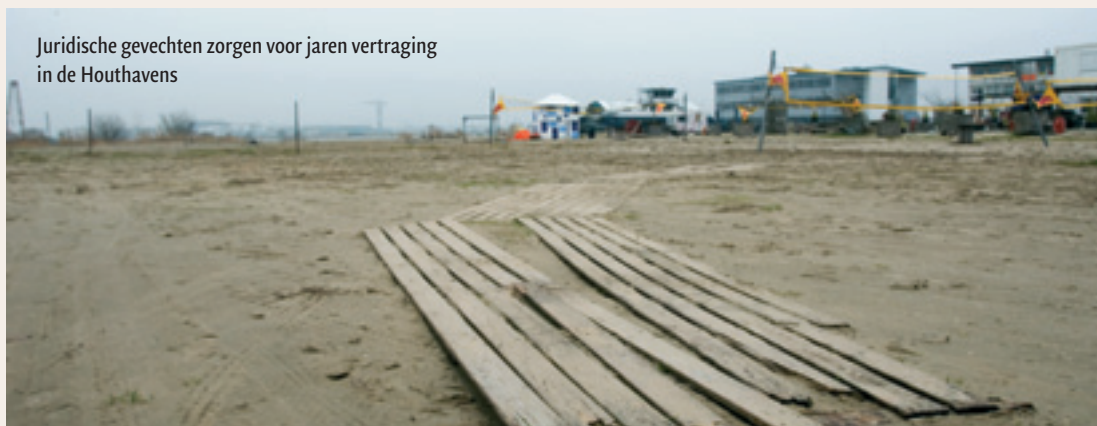
Ook in ontwikkelproces zijn de Houthaven en de Spaarndammerbuurt nauw met elkaar verweven. De in de Spaarndammerbuurt betrokken corporaties Ymere, Rochdale en De Key krijgen grondposities in de Houthaven naar rato van het aantal opgeknapte woningen. Voor de helft, tot en met eiland 4, gaat Westerpark nu bepalen wie waar mag bouwen. De rest wordt later bekeken. Stor schat nu dat in 2009-2010 kan worden begonnen met de bouw, als deze zomer de nieuwe bestemmingsplanprocedure wordt gestart. Eerst op de rol staat het Pontsteigergebouw, waarvoor een meervoudige opdracht is uitgezet bij een drietal architectenbureaus. Stor vertrouwt erop dat het bestemmingsplan er nu wel doorkomt. De nieuwe woonwijk heeft een nadelig effect op de luchtkwaliteit. Maar dat wordt gecompenseerd door de aanleg van de tunnel, waardoor het plan voldoet aan het Besluit Luchtkwaliteit. “De aanleg van de tunnel naast de Spaarndammerdijk en Tasmanstraat maakt een van de meest vervuilde straten van Amsterdam voor omwonenden weer schoon.”

Overigens valt de Houthaven sinds eind jaren negentig niet meer onder de supervisie van de centrale stad. Westerpark heeft de verantwoordelijkheid van dit stuk zuidelijke IJ-oever – inclusief over de grondexploitatie – overgenomen. [JVD/T]

THE PLACE TO BE

Aan de Van Diemenstraat is de bouw begonnen van het project IJ-side. Dat gebouw herbergt 47 appartementen en maisonnettes, waarvan zes huurwoningen, en 2000 m² bedrijfsruimte. De woningen variëren in grootte van 70 tot 150 m² en de koopwoningen lopen in prijs uiteen van 277.500 euro tot 525.000 euro. De koopwoningen zijn inmiddels vrijwel allemaal verkocht. Het project biedt aan een kant uitzicht over het IJ, het Silodam-gebouw en de getransformeerde graansilo's. In het prospectus worden de omgeving en heel Westerpark omschreven als “The place to be”. Nog een citaat: “Je eet een hapje tussen de kunstenaars en fietst langs ateliers en studio's van ontwerpers. Samen met hen bepaal je het hippe en artistieke straatbeeld.”

Juridische gevechten zorgen voor jaren vertraging in de Houthavens



De bouwput bij de Silodam van het project IJ-side



Westerdok: hoogstedelijkheid ook voor gezinnen

Vanaf mei worden de eerste driehonderd van de in totaal 923 woningen op het Westerdokseiland opgeleverd. De koopwoningen in het project gingen twee, drie jaar geleden in de verkoop. "Dat was een moeilijke tijd, maar toch liepen ze goed. Vooral omdat het zo'n goede locatie is, midden in de stad", aldus projectmanager Roeland Kupers. Het wordt een hoogstedelijke omgeving, met zo'n 120 woningen per hectare, huur en koop in alle prijs categorieën, met binnenhoven en groene daken. De drie corporaties Ymere, Dageraad en Eigen Haard tekenen voor de (bijna) dertig procent sociale huurwoningen. Er is relatief weinig groen, maar toch zijn onder de kopers tal van gezinnen, ook met jonge kinderen. Die denken dat hun kroost met onder meer een speelboot, speelsteiger, speelkooi, tienerhuiskamer en het Stenen Hoofd ook aan zijn trekken komt. En de stedelijkheid is nog niets vergeleken met de hoge woontorens die hier ten tijde van de Amsterdam Water-



front-plannen begin jaren negentig waren voorzien. Kupers: "Daar dachten we later anders over. Het eigen karakter van elk eiland, en de aansluiting op de binnenstad werden veel belangrijker."

Ook ouderen en gehandicapten die van het stadse leven houden, kunnen op het Westerdokseiland terecht. De voornamelijk voor wonen bestemde stadszijde van het project (aan de stadskant van de Westerdoksdijk) telt relatief veel woningen die geschikt zijn voor ouderen, negentig in aantal, en twintig gehandicaptenwoningen.

Woonbootbewoners die vroeger in de De Vlughaven lagen, hebben aan deze stadszijde inmiddels een nieuwe plek gevonden in het Westerdok. Dat ging niet zonder slag of stoot en projectmanager Erna Hollander en later Roeland Kupers hebben in het uitvoerige overleg velen van hen goed leren kennen. Ooit stelde Kupers zich het woonbotenvraagstuk simpel voor. "Een stukje verplaatsen moest toch geen probleem zijn, dacht ik. Maar het zijn mensen die er soms twintig jaar wonen, met burens met wie ze drie rijen dik liggen en met wie ze samen nutsvoorzieningen hebben aangebracht. Achteraf valt de hele verplaatsing ze toch mee. Ze krijgen er ook veel voor terug: alle woonboten liggen nu aan een 'eigen', openbare aanlegsteiger en hun ligplaats wordt meer waard als ze die ooit willen verkopen." Anderen die terugkeren naar het Westerdokseiland zijn kunstenaars die in de gesloopte douaneloosden hun atelier hadden. Ze komen in broedplaatsen op de begane grond terecht. Overigens is de hele plint van het stadszijdegedeelte bestemd voor bedrijvigheid. Er komen ook een cafe-restaurant, fitnesscentrum, huisartsenpost en buurtsupermarkt.

In de geplande nieuwbouw aan de IJ-zijde van het Westerdokseiland komen behalve 71 koopwoningen een hotel, de waterpolitie en het Gerechtshof, dat nu aan de Prinsengracht zit. Het Koloniaal Etablissement op de kop van het eiland, waar de waterpolitie nu zit, wordt afgebroken. Op die plek komt een jachthaven. De nieuwbouw in het IJ dient als golfbreker voor de jachthaven. Volgens de overlevering

METROSEXUAL PEOPLE GEVRAAGD

Het deelproject Westerkaap op het Westerdokseiland telt ook acht Concrete Designwoningen. Het zijn luxe woningen voor liefhebbers van design, variërend in grootte van 93 tot 171 vierkante meter en in prijs van 645.000 tot 1.175.000 euro. In de glossy brochure hebben de afzonderlijke woningen namen als *Young urban professional*, *Work is my passion* en *Metrosexual people*. Volgens de brochure gaan de bewoners van *Young urban professional* het liefst uit eten om weer eens bij te praten. En: "Winkelen doen we eigenlijk weinig in Nederland, daarvoor vliegen we naar Londen of New York. Wij kunnen ons heel goed identificeren met merken in allerlei opzichten. Ook ons interieur is belangrijk, in die zin dat we van gadgets en bijzondere stukken houden."

dankt het Westerdokseiland dit nautische element aan een Brabantse projectontwikkelaar en zeezeiler. Die opperde het idee nadat hij 's nachts vanuit Engeland in Amsterdam aankwam. Hij kon niet terecht in een jachthaven en meerde daarom maar aan bij het Westelijk Stationseiland bij de Kamer van Koophandel. De oude draaispoorbrug op het Westerdokseiland blijft gehandhaafd. Het is de bedoeling dat nog dit jaar in een opbouw op de brug een eetcafé wordt geopend. [JVD]



Animatie van de Westerkaap van AMVest op het Westerdokseiland. Dit complex is momenteel in aanbouw



Animatie van het middenblok 'VOC Cour' op het Westerdokseiland

(bron: Bouwfonds MAB)

Westerdok woningprogramma

categorie	aantal	%
Sociale huur	267	29%
waarvan miva	15	2%
Marktsector huur	80	9%

AMH	100	11%
Middeldure koop	186	20%
Vrije sectorkoop	290	31%
Totaal aantal	923	100%
waarvan woonwerk	169	18%

Bron: OGA: 04-06-2206



Oosterdokseiland: 'wonen in levendige binnenstad'

Woningen voor de liefhebber van de levendige binnenstad. Zo karakteriseert Erna Hollander, senior manager Zuidelijke IJ-oever, de plannen voor de bouw van ruim driehonderd appartementen op het Oosterdokseiland.

Het stadscentrum ondergaat met de bebouwing van het Oosterdokseiland een uitbreiding met 200.000 m². Met nieuwbouw voor de Openbare Bibliotheek en het conservatorium. Met een van de grootste hotels van de stad, horecavoorzieningen en diverse kantoren. Maar ook nog een aantal woningen, zij het bescheiden. Dat is volgens Hollander niet meer dan logisch. "De aanwezigheid van spoorlijnen zorgt voor veel geluidsoverlast. Daardoor is de locatie eigenlijk niet geschikt voor woningbouw. Alleen door kantoren als geluidswering langs het spoor te bou-

centrum. In de binnenstad wordt gewoond en gewerkt. En de binnenstad is niet op de laatste plaats een uitgaanscentrum. Die sfeer willen we bewaren. Dan is het niet meer dan normaal om ook woningen te bouwen."



De nieuwe bibliotheek op het Oosterdokseiland



Animatie Oosterdokseiland

wen, zijn er woningen te realiseren. Als we vanuit het perspectief van de vele beperkingen kijken, dan levert de projectontwikkelaar eigenlijk een niet geringe prestatie."

Voor de gemeente is het realiseren van een gemengd programma belangrijk. "Het Oosterdokseiland zorgt voor een uitbreiding van het historische stads-

Het programma is gevarieerd; dertig procent sociale woningbouw, veertig procent voor het middensegment en dertig procent dure woningen. Vijf architecten zijn aangezocht om de zes verschillende kavels te bebouwen. Het betreft een internationaal gezelschap. De woningen worden ontworpen door het Duitse architectenbureau Baum-

schlager Eberle (42 koopwoningen), de Belgische architect Jo Crepain (60 sociale huurwoningen/46 koopwoningen) en drie Nederlandse bureaus: Maccraonor Lavington (30 koopwoningen/30 sociale huurwoningen), Meyer van Schooten (82

koopwoningen) en HvdN architecten (26 koopwoningen). De sociale huurwoningen worden afgenomen door Ymere en Het Oosten. De verkoop van de koopwoningen is een activiteit van Bouwfonds MAB, de ontwikkelaar van het totale eiland.

"Op het Oosterdokseiland ontstaat een hoogstedelijk woonmilieu. Met goede architectuur. Er komen moderne woningen met ruim bemeten plattegronden." Hollander spreekt over een aanwinst voor de stad. "Het gaat om bijzondere woningen voor een ieder die wil genieten van de levendige binnenstad. Voor het eerst biedt Amsterdam woningen met een uniek uitzicht op de Prins Hendrikade." De bouw begint waarschijnlijk nog dit jaar met de aanleg van de parkeergarage. De oplevering van de eerste woningen is voorzien in 2010. [BP]

Oosterdokseiland

Sociale huur	90
Dure huur	0
Koop	226
Oplevering: vanaf 2010	316

Piet Heinkade

Een penthouse met fabelachtig uitzicht, een luxe appartement met een huurprijs van vijfduizend euro in de maand of een aantrekkelijke sociale huurwoning. Menging wordt kortom niet geschuwd aan de dichtbebouwde Piet Heinkade (vaak nog Oostelijke Handelskade genoemd, maar zo heet maar een stukje). Eerdaags start de bouw van de laatste woongebouwen.

Detroit en Boston

Midden op de kade staat als een donkere burcht gebouw Detroit. Een ontwerp van de Vlaamse architect en rijksbouwmeester bOb van Reeth met 81 huurappartementen. Bijna vijfjaar geleden nam Vesteda het besluit om Detroit en Boston, twee van de drie gebouwen van ontwikkelingscombinatie OCNA in het project Nieuw Amerika aan te kopen. "We kijken vooral naar de locatie. De ligging aan het water is belangrijk. Het terrein bevindt zich dichtbij de stad. Er is veel te doen. En de Oostelijke Handelskade ligt gunstig ten opzichte van uitvalswegen," aldus Eddo Rats, vestigingsdirecteur van Vesteda Amsterdam. Gemiddeld hebben de woningen in Detroit een oppervlakte van circa 130 m². Onder het gebouw bevindt zich een parkeergarage. Ter verhoging van het woongenot kunnen de bewoners een beroep doen op allerlei vormen van aanvullende dienstverlening. De goedkoopste woning kost 1200 euro. Voor het meest luxueuze appartement vraagt Vesteda vijfduizend per maand. "Voor die prijs wordt veel meer geboden dan alleen een luxe woonhuis en een parkeerplek. Het complex bevat een zwembad, sauna en fitnessruimte. Een serviceofficer zorgt ervoor dat mensen zich thuis voelen in hun woningen en in de buurt. Er zijn gastenkamers. Een bewoner hoeft dankzij laundry faciliteiten niet zelf een wasmachine aan te schaffen. En alle woningen hebben een domotica-systeem waarmee bewoners kruidenierswaren, bloemen of een pizza kunnen bestellen en de afhandeling van stomerijgoederen valt



te regelen. Ook kunnen ze via dat systeem een *personal trainer* laten verschijnen.” Bijzondere kwaliteit komt ook tot uitdrukking in een kunstwerk van Henk Visch in het atrium van het woongebouw. Drie zeshoekige vormen zweven door de ruimte. “Kunst levert een extra bijdrage aan de woonbeleving. Indien mogelijk in samenspraak met de bewoners wordt in nieuwbouwprojecten een kunstwerk geïntegreerd.”

De belangstelling is volgens Rats boven verwachting. Binnen twaalf maanden is 85 procent van het gebouw verhuurd. Vesteda heeft aangrenzend een tweede woongebouw van OCNA aangekocht. Boston, ontworpen door DKV architecten, leunt over het oude Pakhuis Amerika en bestaat uit negentig appartementen. Daarvan verloopt de verhuur nog beter. Binnen een half jaar is driekwart verhuurd.

Aan de Piet Heinkade heeft de gemeente gekozen voor een in Amsterdam ongebruikelijk hoge dichtheid. Om tot een levendig gebied te komen, is bovendien sprake van een consequente menging van wonen, werken en culturele voorzieningen. Kantoren en woongebouwen wisselen elkaar af. “Het totale programma voorziet in de bouw van 125.000 m² kantoren en 46.000 m² voorzieningen. Er worden in totaal 1102 woningen gebouwd. Maar ook bij de woongebouwen wordt de begane grond altijd gereserveerd voor kantoren, show-

rooms, galleries of horecavoorzieningen,” aldus Marjan Steenhagen van het projectbureau Zuidelijke IJ-oever.

Zij spreekt over een echt stedelijk woonmilieu. “Net zoals de binnenstad, maar dan wel met veel water en een bijzonder uitzicht over de stad. En met een sobere, maar hoogwaardige openbare ruimte. Uit de snelheid waarmee ook de duurste appartementen van eigenaar wisselen, blijkt dat mensen het gebied ook als een hoogwaardige plek ervaren.”

Dure huurwoningen vormen slechts één aspect van het woonklimaat aan de Piet Heinkade. Bovenop het hoofdkantoor van Ahold in Huys Europa bevinden zich twaalf koopappartementen met een oppervlakte van 200 m². De glazen gevel in het ontwerp van Branimir Mediù en Pero Puljiz van de Architecten Cie. schenkt de bewoners een geweldig uitzicht over het IJ, dan wel de oude binnenstad.

De Loodsen

Kleinere koopwoningen zijn er eveneens in overvloed. Zoals in het complex De Loodsen; een bijzondere combinatie van zes gebouwen: Cacao en Katoen staan strak in het gelid langs het water en daarachter bevinden zich vier individuele torens met de namen Cinnamon, Koffie, Thee en Pepper. Deels leunen de gebouwen over elkaar heen. Een deel van de bewoners beschikt over smalle ver uitstekende balkons. Drie

bureaustekenden voor het ontwerp: Köther en Salman Architecten, HVDN architecten en Wingender Hovenier Architecten. De koopwoningen mogen zich verheugen op grote belangstelling. “De woningmarkt is overspannen. Er is veel vraag en maar weinig aanbod. Dertig gegadigden voor één woning is niet ongebruikelijk,” aldus Edward Gijsijt van makelaarskantoor De Eilanden.

Dertig procent van het programma is bestemd voor sociale huurwoningen. Zo heeft Ymere zich ontfemd over het door het Amsterdamse architectenbureau Claus en Kaan ontworpen woongebouw Gibraltar. Achter een gevel met de uitstraling van een kantoorgebouw, bevinden zich onder meer grote huurwoningen. Vanwege het speciale stedelijke karakter van het gebied zijn de woningen toegewezen op basis van leefstijlvoorkeuren (zie NUL20 nr. 23).

De Piet Heinkade nadert zijn voltooiing. Aan het einde ligt nog een leeg bouwka-vel. Aanvankelijk zou Het Oosten daar het door architect Koen van Velzen ontworpen woongebouw Nieuw Argentinië realiseren. Dit plan strandde begin deze eeuw wegens gebrek aan belangstelling. Op de geplande peperdure koopwoningen zat toen net niemand te wachten.

In plaats daarvan ontwikkelden de Luxemburger Rob Krier en de Fransman Marc Breitman een nieuw ontwerp. Dat bestaat voor zeventig procent uit kleine huurwoningen in de vrije sector, dertig

procent sociale huur en een opvang voor zwerfjongeren. Het plan omvat drie delen: twee langwerpige complexen die beide bestaan uit twee blokken met een tuin ertussen. Aan de zijde van de IJ-haven loopt de gevel door, waardoor het één geheel lijkt. Het derde bouwdeel is een meer verticaal vormgegeven gebouw, dat ook iets hoger wordt.

De stijl wordt een mix tussen een stoer pakhuis uit de negentiende eeuw en een fin-de-sièclestijl met dominante bogen, classisistische hekwerkjes en uitkragende serres.

“De Piet Heinkade kwam als eerste in de aanbidding. Toen het met de markt wat slechter ging, is een behoorlijk deel van het bouwprogramma omgezet van koop naar huur. Nu merken we dat de koopmarkt aantrekt en zou een project als Nieuw Argentinië in zijn oorspronkelijke opzet misschien wel verkoopbaar zijn geweest. Maar nogmaals een omkering uitvoeren, dat is echt niet haalbaar. Dat worden dus allemaal huurappartementen,” aldus Steenhagen. [BP]

Boston leunt over Pakhuis Amerika



Piet Heinkade

Sociale huur	231
Dure huur	387
Koop	196
	814

Oud-supervisor IJ-oever Tjeerd Dijkstra is tevreden met resultaat

“Er is een nieuw soort stedelijkheid

Prof. ir. Tjeerd Dijkstra vervulde vanaf midden jaren tachtig de rol van supervisor bij de herontwikkeling van de kilometerslange Zuidelijke IJ-oever. In al die jaren is het hem niet één keer overkomen dat Welstand een bouwplan heeft afgekeurd. “Wellicht heb ik mijn werk niet slecht gedaan,” suggereert de voormalige Rijksbouwmeester.

Bert Pots

Toen ruim twintig jaar geleden het denken over de herontwikkeling van de Zuidelijke IJ-oever nog in de kinderschoenen stond, werd Dijkstra op verzoek van de Amsterdamse gemeenteraad gevraagd de kwaliteit van de toekomstige bouwplannen te bewaken. “Normaal gesproken kan een gemeente op twee momenten van zich doen spreken. De stad heeft greep op het stedenbouwkundige plan. En Welstand toetst tegen het einde van het ontwerpproces de kwaliteit van het gebouw. Maar op dat moment valt er aan een ontwerp niet veel meer te veranderen. De

gemeenteraad wilde er zeker van zijn dat bij deze belangrijke ontwikkeling, het gaat om niks minder dan de bouw van een nieuw stadscentrum, welstandstoezicht gelijk zou opgaan met het ontwerp van de stedenbouwkundige plannen.”

Voor Dijkstra begon het werk pas echt na het afblazen van de plannen van Amsterdam Waterfront. Voorafgaand aan het debacle stelde hij zich al op het standpunt dat de ontwikkeling van de IJ-oever beter in afzonderlijke onderdelen kon worden opgesplitst. “Projectontwikkeling kan alleen slagen als de overheid de juiste condities creëert. Een project dient altijd overzichtelijk te zijn; met een helder begin en een duidelijk einde. Anders is het voor ontwikkelaars volkomen onmogelijk tot een juiste inschatting van de risico's te komen.”

Aan die voorwaarde werd volgens hem bij Amsterdam Waterfront juist niet voldaan. “Alle uitvoerende bevoegdheden waren overgedragen aan ING. De Dienst Ruimtelijke Ordening was daar nauwelijks meer bij betrokken. En architect Rem Koolhaas zou met een atelier van jonge veelbelovende architecten in twee jaar tijd het bouwplan uitdenken. Maar de ontwikkeling van de IJ-oever is zo groot en zo ingewikkeld, dat is menselijkerwijze niet in één keer te doen. Dan ontstaat onzekerheid. Groeit het wantrouwen en is een mislukking onvermijdelijk.” Als voorpost van het reguliere welstandstoezicht heeft Dijkstra over een reeks van jaren samen met een supervisieteam vrijwel alle opdrachtgevers geadviseerd over de architectenkeuze. En heeft hij opdrachtgevers vanaf het eerste begin uitgelegd hoe hun plannen het beste zouden passen in het stedenbouwkundige kader. “Het is me gelukt om over een periode van dertien jaar bij alle projecten van enig belang over die kilometerslange IJ-oever vanaf een heel vroeg stadium met opdrachtgevers overleg te hebben. Met een heel goed resultaat. Niet één keer heeft Welstand een plan afgewezen. Soms was er applaus.”

Nieuw soort stedelijkheid

Voorafgaand aan het interview heeft Dijkstra nog op de Oostelijke Handelskade rondgekeken, het deelgebied waar de bouwactiviteiten het meest zijn gevorderd. Hij is tevreden en hier en daar zelfs enthousiast over het resultaat. “Er is een voor Amsterdam nieuw soort van stedelijkheid ontstaan. Met grote gebouwen in een dichte pakking aan een besloten openbaar gebied met pleinen en stegen. Met een grote mate van variatie.” Hij spreekt in dit verband over een

Doorkijkje vanaf de Piet Heinkade. Er is hier volgens Dijkstra een nieuw soort van stedelijkheid ontstaan, met grote gebouwen in een dichte pakking aan een besloten openbaar gebied met pleinen en stegen.



ontstaan“

bijzonder leerproces van architectuur en stedenbouw. “Door in een grote dichtheid zo’n gevarieerd programma te bouwen, waarbij gebouwen soms over elkaar heen zijn gebouwd, blijkt het mogelijk tot een geheel nieuwe stedelijke compositie te komen.”

Het had aan de Oostelijke Handelskade ook heel anders kunnen aflopen. “Aanvankelijk was er het plan om alle pakhuizen te slopen. Daar heb ik me vanaf het eerste moment tegen verzet. Indertijd wist ik niet precies waarom ik dat niet wilde, maar ik vond het simpelweg jammer als het historische milieu zou verdwijnen. Als supervisor bij de bebouwing van het KNSM-eiland heb ik geleerd dat het handhaven van bestaande bebouwing inspirerend kan zijn en aanleiding kan geven tot bijzondere oplossingen. Ik ben absoluut tegen nostalgie. Dat is dodelijk. Ik ben al helemaal niet bang voor de toekomst. Maar het verleden heb je nodig om het heden te begrijpen. Een mens kan niet bestaan zonder het erfelijke materiaal in zijn genen. Dat geldt ook voor stedenbouw. Als je het geheugen

dichtheid absoluut noodzakelijk, maar de gemeente stelde daar op haar beurt wel beperkingen aan. De maximale bouwhoogte werd vastgesteld op dertig meter.”

Juist de ‘onmogelijke’ opgave om een omvangrijk programma te realiseren op een beperkt oppervlakte zonder daarbij de hoogte in te gaan, heeft er volgens hem toe geleid dat het project als geheel uiteindelijk zo goed is geslaagd. “Juist als het zo lastig is, dan komt het aan op het beste ontwerp. Dan moeten architecten zich inspannen goede plattegronden te maken. Dan moet er goed worden nagedacht over bezonning. Dan is het zaak ervoor te zorgen dat mensen kunnen genieten van een uitzonderlijk uitzicht. Als de openbare ruimte schaars is, dan moet de beschikbare ruimte optimaal worden gebruikt. Iedereen heeft zich daar enorm voor ingespannen.”

Hij verwijst naar de bijzondere openbare ruimte die in het gebied is ontstaan. Het stedenbouwkundige plan is zo opgezet, dat waar mogelijk sprake is van een voor het publiek doorgaande buiten-

Ook daar vervult hij een rol als adviseur. Dijkstra geeft leiding aan een werkgroep van de Amsterdamse Raad voor de Stadsontwikkeling, die adviezen zal uitbrengen over de ontwikkeling van de Noordelijke IJ-oever. Zijn aandacht gaat op dit moment uit naar de beste toekomst voor de omgeving van het Tolhuis en de Sixhaven. Dit parkachtige gebied rond de monding van het Noord-Hollands Kanaal dient naar zijn stellige overtuiging een cultureel-recreatieve functie te krijgen en te worden gevrijwaard van woningbouw. Het Hamerstraat-gebied acht hij bij uitstek geschikt voor het combineren van wonen en werken.

“Tegenover het Java-eiland heerst nu nog de industrie. Maar dat kan heel gauw veranderen. Het gebied, waar nu nog veel arbeidsexpansieve bedrijven zijn gevestigd, leent zich goed voor combinaties van werken en wonen. Ten oosten daarvan, het domein van echte industriële bedrijvigheid, zal in de toekomst het accent wellicht meer op wonen komen te liggen. Het minder geslaagde jeugdwerk van Koolhaas rond het IJ-plein hoeft niet te wijken. Ik ben niet van afbreken, zelfs niet van mislukkingen. Mensen moeten leren leven met de dingen die mislukken, anders leren we nooit wat. Maar we zullen ook aan die noordelijke oever op plekken die zich daarvoor lenen in een hoge dichtheid moeten bouwen.”

Misschien met hoogbouw. Wat aan de Oostelijke Handelskade vanwege de strak voorgeschreven bouwhoogte geen gestalte heeft gekregen, mag daar van hem als nog gebeuren. “Hoogbouw kan goed werken. Dan denk ik niet in eerste plaats aan losse gebouwen in het groen. Maar met een ritme van torens kan iets worden toe-



Tjeerd Dijkstra: “Het IJ wordt het nieuwe kloppende hart van de stad. Daar ben ik van overtuigd”

gevoegd aan een dicht bebouwde basisstructuur. Dat is ook wat je ervaart bij een bezoek aan New York. Op straatniveau beleeft een mens niet die hoge gebouwen. Je hebt alleen visueel contact met de onderste bouwlagen. Die kunnen, zoals dat dus ook op de Oostelijke Handelskade is gebeurd, zorgen voor een levendige sfeer, maar dan wel in contrast met de voor Noord zo typerende parkachtige omgeving.”

Wat dat betreft kan van hem in Noord net als op de Zuidelijke IJ-oever de geschiedenis als inspiratiebron dienen. Het gebied kan profiteren van het al aanwezige Vliegenbos. Er ligt aan de achterzijde een prachtige oude dijk. Hij is ook een groot voorstander van investeren in verkeer over water. In het verlengde van de Jan Schaeferbrug kan als het aan hem ligt een nieuwe hefbrug worden gebouwd. “Het IJ wordt door de bebouwing van beide oevers van enorme economische betekenis. Het nieuwe kloppende hart van de stad. Daar ben ik van overtuigd.” ■

**Juist als het zo lastig is,
komt het aan op het beste ontwerp**

helemaal uitwist, dan wordt het vervolgens heel moeilijk echt iets nieuws te maken.”

Maar Dijkstra geeft toe dat hij het bij het beoordelen van de plannen voor de Oostelijke Handelskade wel eens Spaans benaauwd heeft gehad. “De handhaving van de pakhuizen was slechts één van de complicerende factoren. De Oostelijke Handelskade is ook een geïsoleerd gelegen terrein. Smal. Door alle spoorlijnen sterk afgescheiden van de stad. Om zo’n gebied een zelfstandig bestaan te geven is een hoge

ruimte tussen de gebouwen. Met wisselend uitzicht naar het IJ en de stad. Met een keur aan kleine en grotere pleinen. En altijd op een hoogwaardige manier afgewerkt. “Het gebied is nog jong. We kunnen nu nog niet overzien hoe dat in de praktijk allemaal zal functioneren. Maar zoals de oude stad zijn stegen heeft, zijn hier nieuwe beschutte plekken gecreëerd.”

Noordwaarts

Van de bebouwing van de Zuidelijke IJ-oever kunnen de bewoners van de overkant leren.

Opgedrongen vrijheid

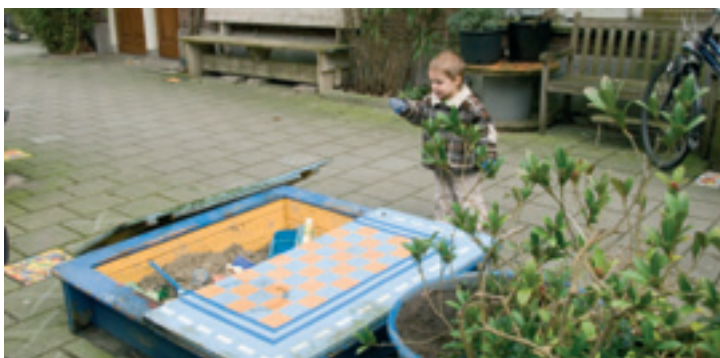
De Kolenkitbuurt in Bos en Lommer behoort nog steeds tot de minst gewaardeerde delen van Amsterdam. Om de buurt weer aantrekkelijk te maken worden niet alleen woonblokken opgeknapt, maar moeten ook doodse straten verlevendigen. Bewoners mogen daarom steeds vaker een stukje openbare ruimte bij hun woning trekken.

Joost Zonneveld

De Leeuw van Vlaanderen, pal naast de ringweg, is een paar jaar geleden ingrijpend vernieuwd. Wat eens de achterkant was met een saaie en doodse 'plint' is veranderd in een meer open en transparante gevel. Dat wordt benadrukt door kleine voortuintjes. Niets bijzonders, zo lijkt het, maar in de stedelijke vernieuwing van de Kolenkitbuurt wordt volgens stadsdeelvoorzitter Jeroen Broeders extra aandacht besteed aan het 'bestrijden van onbestemde ruimtes'. Overgangsruidtes tussen woning en straat, in jargon 'encroachmentzones' genoemd, moeten de levendigheid in de buurt terugbrengen. Bewoners worden uitgenodigd om de openbare ruimte meer als verblijfsplek te gebruiken.

De rij tuintjes voor de Leeuw is een voorbeeld van zo'n tussenruimte.

Hogeweg.
In tal van straten gebruiken bewoners de openbare ruimte.



HOGE VERWACHTINGEN, WEINIG BEWIJS

In Nederland bestaan meer voorbeelden van bewoners die al dan niet afsluitbare gemeenschappelijke buitenruimte in beheer krijgen. Vooral ontwikkelaars en gemeenten hebben hoge verwachtingen van de 'nieuwe collectiviteit' die zou ontstaan door het gezamenlijke beheer van bewoners. Maar uit onderzoek van Arnold Reijndorp en Stijn Lohof blijkt dat veel bewoners niet echt zitten te wachten op de extra verantwoordelijkheid die zij gratis bij hun droomhuis krijgen. Bovendien blijken de sociale contacten niet aantoonbaar hechter dan in woonwijken waar de gemeente het beheer doet.

Ze zijn aan de bewoners in beheer gegeven, maar tegelijkertijd bedoeld om de variëteit van het straatbeeld te vergroten én om het contact tussen de bewoners en voorbijgangers te stimuleren. De lage muurtjes die de tuintjes van de straat scheiden kunnen immers gebruikt worden om op te zitten en een praatje te maken.

De tussenruimtes tussen privé en openbaar kunnen overigens verschillende vormen aannemen, want de trappen aan de buitenzijde van een portiekflat lenen zich net zo goed voor meer onderling contact.

Als lichtend voorbeeld geldt de grachtengordel, waar in de loop der

kan slechts bewoners aanspreken. "We kunnen mensen niet dwingen om te investeren in hun tuintje", laat René Brouwers van Far West weten.

Opgedrongen vrijheid

Er zijn in Amsterdam genoeg voorbeelden waar bewoners wel op enthousiaste wijze invulling geven aan de tussenruimte voor hun woning. Naast de grachten, zijn de Czaar Peterstraat en de Hoofdweg goede voorbeelden. Maar de poging om het publieke domein te heroveren op de stedelijke anonimiteit kan ook gemakkelijk doorslaan in een gefortificeerde vorm. Immers, als

'Encroachmentzones moeten levendigheid in buurt terugbrengen'

tijd tussen de trappetjes die naar de woningen leiden, semi-openbare ruimtes zijn ontstaan die gebruikt worden om fietsen neer te zetten, bloembakken te plaatsen of om in de zon te zitten. Die rommelruimtes dragen bij aan een aantrekkelijk straatbeeld en nodigen bewoners uit om ze als persoonlijk voorportaal in te vullen. Het idee is om dat concept ook in de Kolenkitbuurt toe te passen.

Het zal niet verbazen dat het flink kan verschillen hoe bewoners met hun stukje grond omgaan. Dat blijkt uit de eerste ervaringen bij de Leeuw. Waar de één een keurig aangeharkte siertuin heeft aangebracht, wordt het volgende tuintje hoe klein ook, gedomineerd door een flinke tafel en vier stoelen. In de volgende buitenruimte groeit alleen maar gras. "We hopen natuurlijk dat mensen er echt wat van maken", zegt Dirk van Gestel van Heren 5 Architecten. Maar wat gebeurt als het beheer te wensen overlaat, is voorsnag onduidelijk: de huismeester van de Leeuw

hangjongeren net iets te vaak en luidruchtig aanwezig zijn op het muurtje dat het private van het publieke scheidt, blijkt het hek snel geplaatst. Dat gebeurde onlangs nog in de Eendrachtsparkbuurt waar de open voorzone vanwege overlast veranderd is in het exclusieve domein van de bewoners.

Daarnaast bestaat nog de levensgrote kans dat de tussenruimte verwordt tot opslagplaats of een ongebruikt niemandsland. Brouwers vindt dan ook dat de mogelijkheid moet bestaan om "te onteigenen als het fout gaat".

Dat geeft precies de paradox van het project in de Kolenkitbuurt weer: bewoners wordt gevraagd zich iets toe te eigenen maar dat wel op een manier te doen die past bij het ideaalplaatje van de bestuurders en beleidsmakers. Daarom is het project vooral een testcase voor bestuurders die moeten leren omgaan met de vrijheid die zij zelf aan de bewoners hebben opgedrongen. ■

Leefbaarheid als kant-en-klaar pakket

Van probleemwijk naar superbuurt? Moet kunnen. Na jaren sappelen, pappen en nathouden, kleine en minder kleine successen in de strijd voor schone, hele en veilige buurten kunnen corporaties en gemeenten nu een beroep doen op Buurtmanagement Nederland. Deze particuliere onderneming biedt namelijk sinds ongeveer een jaar een bijzonder product aan: leefbaarheid.

Bas Donker van Heel

Bliep. Bliep. Buurtmanager Sen ("Sennie") Chan zet zijn digitale camera aan het werk. Tijdens een dagelijkse ronde door de Amsterdamse Vogelbuurt registreert hij nieuwe tags ("hé, jongens uit Osdorp"), omgevallen schuttingen of vervuilde tuinen. Het zwerfvuil, dat zelfs voor Amsterdamse begrippen ongekend is, valt niet meer te fotograferen. Al legt Chan zich er niet bij neer. Hij kent inmiddels alle hoeken en gaten van de buurt, inclusief natuurlijk de nodige bewoners. Hij weet dat de snackbar aan de Meeuwenlaan er alles aan doet om geen zwerfvuil te produceren en hij weet dat Dirk van den Broek, aan de overkant, dat niet doet. "Soms denk je dat er niet tegen op te boksen

is, het komt gewoon door de lucht." Hetzelfde geldt voor de hondenpoep. Veel eigenaars van de ontlastende viervoeters laten zich door een bordje niet weerhouden. Lange adem is nodig, en die heeft Chan. Eenmaal op kantoor wordt alles verwerkt. De gefotografeerde objecten worden gedocumenteerd en gearhiveerd. Dan komt de volgende stap. Wie kan worden aangesproken? Wat moet er gebeuren om de boel weer netjes te krijgen? Wat kan worden gedaan om herhaling te voorkomen? Op iedere ronde houdt hij de ontwikkelingen bij.

Chan is actief in twee van de twaalf Amsterdamse proefwijken waar Buurtmanagement Nederland (BMN) inmiddels het concept 'Superbuurt', in opdracht van diverse corporaties, waar wil maken. Buurtbewoners worden er uiteraard bij betrokken. Ze kunnen op een met een wachtwoord afgeschermd site meekijken. Of zelf een melding doen. De Vogelbuurt-site van Buurtma-

nagement Nederland moet het virtuele marktplein worden waar bewoners en buurtmanager elkaar ontmoeten om dagelijks de stand van zaken door te nemen. Het begint te komen.

Is BMN de – voorheen – missende schakel in de keten gemeente, politie, justitie, jeugdwerk, opbouwwerk, corporaties en bewoners(organisaties)?

Afschuiven

In Zuidoost zetelt BMN-directeur Jaap van der Aa (van huis uit wis- en natuurkundige), die velen nog zullen kennen uit zijn tijd als wethouder en loco-burgemeester van Amsterdam. Hij kan zich het begin van dit opmerkelijke initiatief nog goed voor de geest halen. Het was tijdens een brainstorm over veiligheid en leefbaarheid bij adviesbureau Boer&Croon, waar veel voormalige wethouders hun bestuurlijke diensten aanbieden als interim-manager of anderszins. Niet de minste denkers. "Onze conclusie was dat veel burgers toch de neiging hebben achterover te leunen en hun verantwoordelijkheid afschuiven naar de overheid. Maar 'de' overheid kan echt niet alles oplossen. Een burenruzie bijvoorbeeld is meestal gewoon een zaak tussen burgers, waar ze zelf uit moeten komen. Dat kan de politie echt niet voor ze doen. Tenzij het echt uit de hand loopt, maar dat is iets anders."

Uit het recente WRR-rapport van Winsemius over buurtproblematiek blijkt dat 15 procent van de bewoners relatief actief is voor hun buurt, 70 procent mogelijk is te activeren en dat je op de resterende 15 procent niet hoeft te rekenen. "Wij concluderen dan dat er een ruime meerderheid is die we mogelijk kunnen activeren. Dat is de uitdaging. Het concept

Anja Snabel, voorzitter van het bewonersplatform Vogelbuurt, in gesprek met buurtmanager 'Sennie' Chan



van Superbuurt berust daarop. Zelfverantwoordelijkheid nemen, maar met een ondersteunende buurtmanager, een gezamenlijke buurtsite en een callcentre dat 24 uur bereikbaar is.”

Vraag is natuurlijk waarom het prikkelen van buurtbewoners de bestaande partijen tot dusver niet zo gemakkelijk afgaat. Het aantal halverwege afgebroken of mislukte projecten is niet meer op één hand te tellen. Van der Aa heeft een verklaring: “Corporaties hebben vaak versnipperd bezit en hun focus ligt vaak toch primair bij het vastgoed. Sociaal beheer komt er min of meer bij, het is geen kernactiviteit en dat merk je dan ook. Ze staan evenmin boven de materie, ze zijn domweg een partij. Een goedwillende, maar toch. Datzelfde geldt voor bewoners – mutatis mutandis – voor de politie en de overheden. Wij bieden als onpartijdige BV integraal beheer, dat bovendien tijdelijk kan worden ingehuurd.”

Het klinkt bijna te mooi om waar te zijn. Maar volgens Van der Aa presenteert BMN allesbehalve een deus ex machina. Er is gewoon een gericht en doordacht particulier initiatief nodig “om door de schotten heen te breken”, concludeert de rap en zelfbewust pratende Van der Aa. De tijd is er zeker rijp voor en corporaties hebben al – kort voor de formatie – bekendgemaakt miljarden te willen steken in oude wijken in de Randstad die af dreigen te glijden. Precies in lijn met de dramatische oproep van de eerder vermelde Winsemius, als VVD-minister ditmaal. Nu blijft er – daar is iedereen het wel over eens – nog veel te veel liggen, omdat verantwoordelijkheden worden af- en doorgeschoven, en niet alleen door bewoners. Dat argument snijdt hout. Maar



BMN-Directeur Jaap van der Aa: “Onze conclusie is dat we een ruime meerderheid van buurtbewoners mogelijk wel kunnen activeren. Dat is de uitdaging.”

wat verandert Buurtmanagement Nederland daadwerkelijk aan de situatie?

“Ok, neem een klein voorbeeld in Kruitberg-Kikkenstein, waar een buurtmanager van ons actief is. Daar loopt een groepje lastige jongeren dat een pannaveldje wil. Het is ze zelfs al zwart op wit toegezegd, maar het veldje is domweg nog niet gerealiseerd. Dat kweekt wrevel. Onze buurtmanager gaat daar dan op af, praat eerst met die jongens en vervolgens met het stadsdeel. Dan blijkt dat er vertraging is door de interne structuur van het stadsdeel. Uitvoerend niveau, beleidsniveau, je kent dat wel.

“De overheid, noch de markt is in staat deze vraagstukken alleen op te lossen”

Onze buurtmanager moet daar dan gedecideerd doorheen zien te breken, zodat dat veldje er gewoon komt.”

Grote namen

Het pannaveldje is inderdaad maar een voorbeeld. De jongens zouden het immers ook zelf kunnen regelen, met een paar jassen op de grond. Maar de buurtmanager zorgt voor samenhang en

vertrouwen, als intermediair, als stimulator en aanjager. Is de bedoeling.

Toch bekruipt je het gevoel dat er iets niet helemaal klopt. Waarom zouden burgers zich laten inschakelen door een bedrijf dat leefbaarheid als product verkoopt? Wat er ook te kankeren valt op de overheid, de politie of het buurtwerk, dat zijn wel redelijk controleerbare instanties, waar we aan gewend zijn. Een BV is een ander verhaal. Of niet?

Van der Aa: “We leven inmiddels in de 21^e eeuw en we zijn nu op weg naar nieuwe verbanden. We zijn toe aan een nieuwe visie op wat de overheid regelt en wat

je aan de markt kunt overlaten. Geen van beide, noch de overheid, noch de markt, is in staat onze vraagstukken alleen op te lossen. Dat nieuwe evenwicht moeten we steeds zoeken.”

En: “BMN is er trouwens niet om de sociale controle van de jaren vijftig te herintroduceren. Wat we met Superbuurt willen laten zien is dat bewoners meer tevreden zullen zijn. Liefst meetbaar,

bijvoorbeeld aan de hand van het aantal klachten. Onze service is er in de eerste plaats voor de bewoners en gaat trouwens ook verder dan schoon, heel en veilig. Je kunt namelijk ook denken aan comfortpakketten, waarbij onze buurtmanager er voor zorgt dat een bestelde koelkast een woning in kan, als de huurder zelf aan het werk is. En met de thuiszorg en de KPN ontwikkelen we momenteel het concept ‘Buurtcare’, waarbij wonen en zorg worden gecombineerd.” Ook op de kinderziekten en aanloopproblemen bij de nieuwe Wet Maatschappelijke Ondersteuning anticipeert Buurtmanagement Nederland. De directeur is vol vertrouwen. Het concept stoelt op denkwerk van grote namen. Een blik op de leden van de Adviesraad (zie kader) is voldoende om te begrijpen dat BMN Amsterdam als een eerste stap ziet bij de verovering van de rest van de Randstad en, wellicht, Nederland. Dat niet alleen, bovendien is vanuit bestuurlijk perspectief nagedacht over de samenhang tussen leefbaarheid, politiediensten, jeugdwerk, overheidsorganisaties en zakelijk verkeer. De formule vult ‘een gat in de markt’, de corporaties hebben

er geld voor over, het past naadloos in het nieuwe regeerakkoord en kan steunen op bewoners die het zat zijn in vervuilde buurten te wonen, waar het gedrag van menig een het nodige te wensen overlaat.

Schaap met vijf poten

Buurtmanagement Nederland leunt natuurlijk zwaar op hun eigen mensen in de buurt, de buurtmanagers. Maar waar vind je die schapen met vijf poten? Je hebt stevig gebouwde beveiligers en je hebt opbouwwerkers die goed kunnen overleggen, maar een buurtmanager moet met allerlei soorten mensen om kunnen

gaan, en resultaat bereiken, terwijl zijn eigen positie diffuus is. De zin "Ik ben van Buurtmanagement Nederland" zal niet iedereen meteen overtuigen. Daarvoor zijn de naam en het concept nog onvoldoende ingeburgerd.

"Er is inderdaad nog geen opleiding voor buurtmanager", beaamt Van der Aa, "maar dat betekent niet dat er geen mensen zijn die het zouden kunnen. Het moeten inderdaad doorzetters zijn, die meteen achter zaken aangaan, bewoners en corporaties aanschrijven en voor een vervolg zorgen."

Als er onverhoopt minder leuke confrontaties ontstaan, is via

het callcentrum van BMN binnen twintig minuten een auto van BMN-deelnemer Trigion ter plaatse. Daar zitten dan twee geuniformeerde stevige jongens van het beveiligingsbedrijf in. "Dat maakt je positie wel wat steviger", vindt Van der Aa.

Sen Chan heeft ze nog niet nodig gehad, evenmin de bewoners uit 'zijn' buurten (naast de Vogelbuurt is Chan ook buurtmanager van de Czaar Peterbuurt). Chan: "Je weet hoe het gaat met de politie, die heeft prioriteiten. Bij een dreigende burenruzie komen ze niet meteen met de sirene aanrijden. Dan is het fijn als je als bewoner en lid van Superbuurt eventueel een beroep kunt doen op Trigion."

Zelf groeide hij op in de Kinkerbuurt en heeft hij ervaring als toezichthouder in de openbare ruimte, maar hij is "nooit uitgeleerd". En je moet kunnen relativeren. "Als je een paar tieners vraagt om de muziek zachter te zetten, gaat die weer harder als ik de hoek om ben." Hij neemt iedere tip of melding niettemin serieus en voelt zich de ogen en oren van de opdrachtgever. "Maar ik ben er natuurlijk ook voor de bewoners."

Dat blijkt tijdens de ronde. Een lekkende regenpijp, die vochtshade veroorzaakt, houdt hij in de gaten. "Dan zorg ik dat de corporatie haar plicht tegenover de bewoners nakomt", zegt hij.

Met de tweeduizend woningen die in de Vogelbuurt tot zijn gebied behoren is Chan twee uur onderweg tijdens een ronde. Eén dag per week werkt hij op het hoofdkantoor van BMN en legt daar verantwoording af. "Je moet niet alleen met allerlei instanties en bewoners om kunnen gaan, ook intern houden we elkaar scherp."

Aandeelhouders

Rochdale en Eigen Haard zijn de Amsterdamse corporaties die een aandeel hebben in de nieuwe BV. Tegelijkertijd zijn ze opdrachtgever voor de eerste projecten. Het succes van die projecten bepaalt dus de waarde van hun aandeel. Het lijkt op het eerste gezicht een lastige positie.

"Dat mag zo zijn", zegt Bert Duhoux, manager bijzondere projecten van Eigen Haard, "maar de initiatiefnemers hadden partners nodig die de problemen kennen en ze zochten financiers. Ze hadden wat grotere spelers nodig." Hij bestrijdt dat leefbaarheid door corporaties als een secundaire taak zou worden gezien. "Integendeel, alle corporaties voelen die verantwoordelijkheid, het punt is dat niemand een structureel antwoord op de problemen heeft gevonden, tot dusver."

De Melkertbanen verdwenen, dat is één. Maar leefbaarheid is ook geen 'van 9 tot 5'-baan. "Veel problemen spelen juist buiten die kantooruren, in de avonden en weekends", zegt Duhoux, "Buurtmanagement Nederland heeft daar een passend antwoord op."

De indertijd beoogde buurtmanager (Sen Chan) begon in 2006 eerst met een buurtonderzoek. Door hem gesignaleerde problemen, zoals zwerfvuil of lawaai van campinggasten uit de buurt, waren Eigen Haard al bekend. "Die scan was wat ons betreft niet nodig", zegt Duhoux, maar Superbuurt is een product in ontwikkeling. Dat koppelen we terug. Hoe dan ook, we hebben onze targets bepaald en een contract opgesteld."

Duhoux verwacht dubbel rendement. Financieel, als de aanpak van BMN in heel Nederland aanslaat, maar ook qua leefbaarheid. Minder klachten en minder mu-

WAT IS BUURTMANAGEMENT NEDERLAND?

BMN is een BV die op contractbasis leefbaarheid als kant-en-klaar pakket aanbiedt aan gemeenten en corporaties. Vooralsnog in twaalf Amsterdamse buurten, binnenkort wellicht in heel Nederland.

Het concept berust op het stimuleren van betrokkenheid van bewoners. Een schone, hele en veilige buurt is mede hun verantwoordelijkheid. Buurtmanagers van BMN staan bewoners bij en zorgen voor uitwisseling van informatie en voor de daadwerkelijke aanpak van gesignaleerde problemen door verantwoordelijke partijen. Een buurtwebsite is het gemeenschappelijke forum.

Daarnaast beschikt BMN over een meldkamer, die 24 uur per etmaal wordt bemand. Zonodig komt beveiligingsbedrijf Trigion in actie, binnen twintig minuten.

Naast 'Superbuurt' werkt de onderneming ook aan 'Buurtsafe' (voor villawijken), 'Buurtphoenix' (stadsvernieuwingsgebieden) en 'Buurtcare' (wonen met zorg – in ontwikkeling met thuiszorg en KPN). Al deze concepten zijn alvast geregistreerd als handelsmerk.

In BMN nemen als aandeelhouder deel adviesbureau Boer&Croon, de corporaties Eigen Haard en Rochdale, beveiligers Rosa Security en Trigion, de Verweij Communicas Groep en de ANWB.

In de Adviesraad nemen deel: Rob Hessing (voormalig hoofdcommissaris van politie Rotterdam), minister Guusje ter Horst, Mickey Huibregtsen, Hans Nieuwerkerke (Hoenderloo Groep) en Hugo Priemus (hoogleraar Delft). Voorlopig directeur is adviseur Jaap van der Aa, voormalig schooldirecteur en wethouder. Hij is aangetrokken om de start en uitbouw te begeleiden.



taties zijn heel prettig voor een corporatie. Na een jaar wordt de – dubbele – balans opgemaakt. Operationeel (zijn de huurders tevreden?) en strategisch (financieel, sociaal, reputatie). “We gaan dan ook kijken of we misschien toch een pet teveel op hebben. Zo nodig stoppen we als aandeelhouder of als opdrachtgever.”

Afstemmen

“Buurtmanagement zorgt ook voor praktische afstemming”, zegt Ilse van Anel, projectleider bijzondere projecten voor Eigen Haard, er aan toe. “Onze manager zit met de buurtregisseur in één gebouw. Maar dan heb je nog het stadsdeel en andere partijen. De buurtmanager van BMN zou hierbij de regierol op zich moeten nemen. En je moet korte lijnen hebben.” Regierol, keten, korte lijnen; het idioom doet vertrouwd aan. “Maar”, zegt Van Anel, “een standaardformule is er niet, je zult



altijd op maat van de buurt moeten werken.”

Blijven over de buurtbewoners. Wat vinden die ervan?

Anja Snabel is al lange tijd een

geweest, we stonden er blanco tegenover. Maar het werkt wel. Waarom? Omdat Sennie er bovenop zit en heel goed samenwerkt met de buurtregisseur. Sennie pakt alles

“Onze service is er in de eerste plaats voor de bewoners. Dat gaat trouwens verder dan schoon, heel en veilig.”

zeer actieve buurtbewoonster van de Vogelbuurt en tevens voorzitter van het bewonersplatform. Zij wist bij het aantreden van de buurtmanager en de start van het project niet goed wat er te verwachten viel. “Er waren al zoveel vernieuwingen

op, daar heeft een buurtregisseur echt geen tijd voor. Hij is inmiddels goed bekend in de buurt.” Maar de politie is een overheidsorganisatie, BMN een particuliere winstbeogende instelling. Merk je dat verschil?

Regelmatig organiseert BMN werkbezoeken. Deze delegatie laat zich rondleiden in Kruitberg-Kikkenstein.

Snabel: “Daar heb ik helemaal geen problemen mee. Een BV is prima. Misschien worden ze wel minder gehinderd door regels. Laat er maar een frisse wind waaien.” Onverdeeld tevreden dus: “Niet helemaal. Niet alle corporaties hier doen eraan mee. De AWV, Ymere en Het Oosten hebben hier ook de nodige woningen. Als ze allemaal meedoen overstijgt je de verspreiding van je bezit, dan wordt je kracht gebundeld.”

BMN zit in de lift. Binnen een jaar is het werkterrein van BMN gegroeid van één buurt (Kruitberg-Kikkenstein in Zuidoost) naar twaalf buurten nu. De werkbezoeken die BMN organiseert trekken veel belangstelling.

Het is nog te vroeg om een beoordeling van de bewonersparticipatie te maken. Chan merkt wel dat de belangstelling toeneemt. “Niet alleen op de site, ook als het gaat om het schoonhouden van tuinen.” ■

DE LEESKAMER

Monitor Wonen Zorg Dienstverlening

Onlangs verscheen van deze monitor de rapportage ‘Aanbod 2006’. Hierin wordt een beeld geschetst van de aantallen woningen in Amsterdam die (potentieel) geschikt zijn voor mensen met een zorgvraag of een mobiliteitsbeperking. De meting is te downloaden via www.amsterdam.nl. In aansluiting hierop wordt binnenkort een website gelanceerd waarop de woningen en voorzieningen op adres-niveau in een digitale kaart worden getoond.

Slaagkansenmonitor 2005

De Slaagkansenmonitor 2005 geeft een beeld van de kansen die woningzoekenden hebben op de Amsterdamse woningmarkt. De gemiddelde slaagkans is licht toegenomen ten opzichte van 2003. Woningzoekenden kwamen iets gemakkelijker aan een nieuwe woning, maar het blijft tobben. Dat geldt vooral voor de laagste inkomens, stellen met kinderen en eenoudergezinnen. De laagste slaagkans hebben grote gezinnen (5 personen of meer). Te downloaden via www.wonen.amsterdam.nl.

Leefbaarheids- rapportage 2005

Het tweejaarlijkse leefbaarheidsonderzoek (WIA 2005) van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties is uit. In het voorjaar 2006 publiceerde NUL20 al enkele belangrijke uitkomsten van dit onderzoek. Het volledige rapport is nu te downloaden vanaf www.afwc.nl. Daarin kunt u onder andere lezen in welke buurten de leefbaarheidsproblemen het ergste zijn en hoe deze ‘hotspots’ zich hebben ontwikkeld van 2001 tot 2005.

Eropaf! Outreaching samenwerken in welzijn en wonen

Marc Räkera (HVO Querido) en Carolien de Jong beschrijven in dit boek de outreachende eropaf-methode om huisuitzettingen te voorkomen. Deze in Amsterdam ontwikkelde aanpak is inmiddels geadopteerd door de landelijke overheid. Het is een praktijkboek, maar dan wel met reflectie. Bijdragen van een aantal columnisten verlevendigen de inhoud. Uitgeverij vangennep/debalie (Amsterdam).

Langs het IJ

Architectuurtochten door gebieden aan de Zuidelijke IJboever. In deze lijvige pocket wordt een zeer compleet overzicht gegeven van de architectuur op de zuidoever. Negen architectuurroutes met foto's en toelichtingen voeren langs zo'n 200 nieuwe en oudere projecten. Een productie van het OGA, het projectmanagementbureau Amsterdam en uitgever Valiz. Samenstelling en auteur: Sabine Lebesque.

Monumentenzorg als avant-garde

25

Wie zich bezighoudt met erfgoed, beweegt zich op hachelijk terrein. Althans in Nederland. We zijn het land van modernisten en pragmatische functionarissen en tegelijk het land van de zuinige kooplieden. We willen vooruit, innoveren, de voorhoede zijn, terwijl het allemaal niet te veel mag kosten.

Maar we verlangen ook naar historisch bewustzijn, tradities, continuïteit.

Deze twee pijlers van onze cultuur, ontwikkeling én behoud, staan sinds mensenheugenis op gespannen voet met elkaar. Een natuurlijke omgang met geschiedenis is in ons land geen vanzelfsprekendheid. Die moet nog altijd bevochten worden. Geen wonder dat de monumentenzorg snel als defensief of conservatief wordt betiteld. Alsof we per definitie tegen sloop zouden zijn. Een stigma waar onze 'sector' maar moeilijk vanaf lijkt te komen.

Toch, als je kijkt naar wat de monumentenzorg in Amsterdam afgelopen vijftig jaar heeft bereikt, dan is dat eerder als offensief te bestempelen dan als defensief.

Zonder de liefde van veel burgers, bedrijven en instellingen die monumenten naar juiste waarde weten schatten, had de stad er heel anders bijgelegen. En zouden we de gebouwen moeten missen die we nu vrijwel zonder uitzondering koesteren, waar trouwens óók geld mee verdiend wordt, en waar we ons sterk mee identificeren etc.

De geschiedenis bewijst keer op keer dat het behouden van gebouwen vrijwel nooit tot spijtbetuigingen leidt (integendeel zelfs). Daarom is het gek dat we toch keer op keer zonder gêne de meest rigide sloop- of transformatievoorstellingen doen.

Het is al even gek dat we massaal opgelucht en blij zijn dat destijds de Jordaan en de Pijp niet verdwenen zijn, maar dat we met hetzelfde gemak vergelijkbare delen van de stad blijven slopen. Wie zegt ons dat deze wijken een uitzondering op de regel zullen zijn; wie zegt ons dat we daar geen spijt van zullen krijgen?

Monumentenzorg kijkt niet terug, maar juist vooruit. Doordat we zoveel historische kennis van de stad hebben en weten dat het waardeeringsproces van architectuur en stedenbouw dynamisch is, zijn we in staat ons niet te laten verleiden door de waan van de dag en juist steeds vooruit te kijken, naar de toekomst. We zijn dan ook volop bezig met de monumen-



Esther Agricola

Esther Agricola is sinds dit jaar directeur van het Amsterdamse Bureau Monumenten & Archeologie.

Daarvoor was zij directeur van KEI, Kenniscentrum stedelijke vernieuwing

ten van morgen, het erfgoed van de volgende generaties.

In Amsterdam ligt dit nieuwe erfgoed met name in de naoorlogse gebieden, dat zal duidelijk zijn.

Gebieden die een bijzondere periode uit de Nederlandse geschiedenis verbeelden.

Een ongekeerde periode waarin corporaties nauw gelieerd aan de overheid als opdrachtgever fungeerden voor de meest spectaculaire projecten op het gebied van innovatie in de sociale woningbouw, architectonische vormgeving en stedenbouwkundige ensembles.

Het voltrok zich op grote schaal en had een immense maatschappelijke, economische en culturele betekenis. Dat maakt het niet zo moeilijk te bedenken dat deze naoorlogse 'stadsbouwkunst' steeds meer monumentale waarde zal krijgen, zo ze deze nu al niet heeft. Het is gewoon een kwestie van tijd. De geschiedenis van andere stadswijken bewijst dit, waarom zou het naoorlogse dan een uitzondering zijn?

Het feit dat monumentenzorg op deze toekomstige waarde nu reeds hamert en zich ogenschijnlijk als een luis in de pels - tot vervelens toe - gedraagt, roept wat mij betreft niet

de associatie op met reactionair gedrag, maar juist met avant-gardistisch elan; met een vooruitziendheid die dikwijls pas achteraf brede erkenning krijgt.

Beschouw ons als een voorhoede die pioniert, die zich op het scherpst van de snede beweegt, die op zoek is naar dat delicate evenwicht tussen behoud en vernieuwing, politiek incorrecte beweringen durft te doen, die tegendraads is.

Als ik het voor het zeggen had, zou ik willen dat monumentenzorg erkenning krijgt voor zijn voorhoedepositie in het denken over en ontwikkelen van de kwaliteit van de stad Amsterdam en niet als een hindermacht. ■

*Als ik het
voor het
zeggen had*



90 jaar AFWC: interview met Duco Stadig, Gerard Anderiesen en Hans van Harten

“Je hebt altijd met de gemeente te maken”

De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties bestaat negentig jaar. Op 22 maart wordt dat gevierd met een symposium. NUL20 blikt terug met de laatste drie roergangers: Hans van Harten, directeur vanaf 2002, Gerard Anderiesen, directeur van 1994 tot 2002, en Duco Stadig (adjunct-)secretaris van 1976 tot 1994. Over kruisjeslijsten, kikkers die uit kruiwagens springen en natuurlijk de symbiotische verhouding met de gemeente, bondgenoot en tegenspeler.

Fred van der Molen

Ex-wethouder Duco Stadig is de echte oudgediende in het gezelschap. Hij was zeven-tien jaar ‘secretaris’ bij de Federatie. STADIG: “Ik kwam in 1976. Het hele federatiebureau bestond uit mevrouw Möllenkamp en meneer Sie. Ze waren gehuisvest in een voormalige winkel en in dat hokje kon ik er ook nog wel bij. Ik kwam daar als 30-jarig jongetje binnen. Vanaf 1978 mocht ik ook de brieven namens de Federatie schrijven.” Stadig was lang de rechterhand van Jan de Jong, directeur van de AWW en destijds voorzitter van de Federatie. “Hij had van die fantastische uitdrukkingen. ‘Dan zullen we dat even uit onze mond laten morsen’, als hij iets terloops ter sprake ging brengen. Of: ‘we zullen eens even

met de verneemstok rondgaan in de achterban’. En als het al te technocratisch dreigde te worden, was het: ‘denk eraan: we hebben te maken met levend materiaal.’ De bewoners dus.” “En ken je deze nog”, voegt Anderiesen toe: ‘Een adelaar hapt niet naar muggen’.”

Het federatiebureau was destijds vooral een uitvoerend orgaan, de intermediair tussen corporaties en gemeente. De belangrijkste opdracht was om onderhands de woningproductie te regelen. STADIG: “Na de oorlog wilde de gemeente zo snel mogelijk weer gaan bouwen, zonder langdurig gekissebis tussen corporaties over wie wat ging doen.” De gemeente ontwikkelde de plannen, de Federatie verdeelde ze over de corporaties. Een krankzinnige opdeling. STADIG: “Soms zelfs binnen een bouwblok. Elke corporatie kreeg wat, omdat de Federatie moest werken met ingewikkelde compromissen. Inefficiënt natuurlijk uit oogpunt van beheer. Het is niet voor niets dat de corporaties afgelopen twintig jaar enorm aan het herverdelen zijn geslagen.”

Kruisjeslijst

ANDERIESEN: “Voor Duco’s tijd werd de woningproductie verdeeld over de zuilen. Die aanpak stond bekend onder de term OPA waarbij de O stond voor Het Oosten (de katholieken), de P voor Patrimonium (de christelijken) en de A voor Algemene (zoals Rochdale, Eigen Haard en AWW).”

STADIG: “Maar dat werkte niet meer toen de stadsvernieuwing begon en de grote uitbreidingsplannen zoals Gaasperdam en De Banne op tafel kwamen. Bovendien kocht de gemeente in vijf jaar tijd 35.000 particuliere woningen aan, die weer moesten worden afgezet bij de corporaties. En dat moest snel. Dat deed ik op basis van een aantal principes die de corporaties hadden afgesproken. Bijvoorbeeld: ‘één corporatie per bouwblok’, ‘maximaal drie per buurt’. De afspraak was dat alle corporaties evenveel nieuwbouwwoningen kregen en het Gemeentelijk Woningbedrijf vijftien procent. Daar komt de zogeheten kruisjeslijst op de proppen. Ik verdeelde de wo-

90 jaar AFWC

Altijd intermediair tussen corporaties en gemeente

“Het behartigen der belangen harer leden in het bijzonder en die der Volkshuisvesting in het algemeen.” Met die doelstelling werd op 23 maart 1917 door zestien Amsterdamse woningcorporaties de Federatie van Amsterdamsche Woningbouwverenigingen opgericht. Het was geen toeval dat de nieuwe organisatie juist in de Eerste Wereldoorlog tot stand kwam. Volkshuisvesters konden amper nog aan bouwmaterialen komen en de kosten van woningbouw waren tot ondraaglijke hoogten gestegen. Dankzij de Amsterdamse wethouder Wibaut konden de corporaties na afloop van de oorlog alsnog een inhaalslag maken. Hij stelde zich garant voor eventuele exploitatiekortingen bovenop de financiële voorschotten die woningbouwverenigingen dankzij de Woningwet uit 1902 voor woningbouw konden krijgen. Het was het begin van een innige verhouding tussen de Amsterdamse corporaties en het gemeentebestuur.



Woningen aan de Pieter Aertszstraat, hoek Tolstraat. Dit is het oudste complex van de Algemeene Woningbouwvereniging Amsterdam (AWV)

Onderhands nieuwbouw verdelen

Vanaf het begin had de Federatie de taak haar leden op de hoogte te houden. Ook sloot ze collectieve verzekeringen voor hen af en trad ze op als de belangrijkste overlegpartner voor het gemeentebestuur. Na de Tweede Wereldoorlog ging de koepel zich op verzoek van de wethouder bemoeien met het toewijzen van nieuwbouwprojecten. Er werden ‘objectieve’ criteria bedacht waarbij de bouwcontingenten eerst over de drie zuilen – neutraal, protestants-christelijk en rooms-katholiek – en vervolgens over de individuele verenigingen werden verdeeld. Dat daarbij de grootste partijen ook de meeste nieuwbouwwoningen kregen toegewezen, zorgde wel vaak voor heftige interne discussies. Een deel van de leden vond sowieso dat de Federatie te veel macht en bevoegdheden naar zich toe trok ten koste van de individuele corporaties. Toch bleef het systeem intact en werd het later opgevolgd door de ‘kruisjeslijst’ en de ‘ABC-regels’. Pas in de jaren negentig van de afgelopen eeuw werd de onder-

27

ningen, telde de aantallen op en kleurde die op kaarten van de stad in. Dat systeem werkte zolang de gemeente dat doelmatig vond.”

VAN HARTEN: “Met moderne ogen fungeerde de Federatie als een puur kartel.”

ANDERIESEN: “Die kruisjeslijst kenmerkt de tijd dat alle productie sociale woningbouw was. Discussie over die aanpak ontstond op het moment dat er gemengd gebouwd ging worden. Het kon toch niet zo zijn dat ook koopwoningen op die manier werden verdeeld, hoorde je toen. Het einde van de kruisjeslijst kwam op 1 januari 1994. Op die dag begon ik.”

STADIG: “Dat was de tijd van de omslag, de bruteringsoperatie in 1993 en het verhaal van de ondernemende corporatie. Maar die kruisjeslijst heeft lang goed gewerkt. Het is steeds gelukt alle corporaties een taak te laten uitvoeren, al hield ik wel rekening met de capaciteiten van de individuele corporaties.”

ANDERIESEN: “De AWV vond heel nadrukkelijk dat daar een taak voor haar lag; daar waren we voor.”

STADIG: “Dat was echt de AWV. Dat was toch de moeder van alle corporaties.”

ANDERIESEN: “Ik kreeg toevallig een jaarverslag van de AWV uit 1945

op tafel. Men wilde aan de slag, de plannen lagen klaar. Wat me trof was een hele brede taakopvatting: zorg voor oude-van-dagen, voor ongehuwden, voor kleuterzorg, centrale bad- en wasinrichting, voor buurtvoorzieningen. Dat zagen zij als hun natuurlijke werkterrein.”

Toen Anderiesen in 1994 begon als directeur bij de Federatie had de kruisjeslijst een vervolg gekregen in de ABC-gebieden. ANDERIESEN: “A waren stadsvernieuwingsgebieden. Daar kreeg per blok één corporatie de verantwoordelijkheid en het primaat voor aankoop en renovatie. B waren de ‘beheergebieden’ zoals de Westelijke Tuinsteden en C was vrij jachtgebied. Dat laatste was een cultuurschok, maar sommige ondernemende corporaties gingen dat niet ver genoeg. Ik herinner me nog een discussie met de NMa na een klacht van Het Oosten. Die heeft de Federatie gewonnen met een beroep op het belang van de stadsvernieuwing. Niettemin gaf die ABC-regeling veel gedoe en daarom hebben we er weer een einde aan gemaakt.”

Voortbestaan bedreigd

De onderlinge verhoudingen werden op proef gesteld toen in 1993

de corporaties werden verzelfstandigd.

VAN HARTEN: “Je hebt bij zo’n federatie altijd dat de leden zich afvragen wat ze individueel willen doen en wat gemeenschappelijk. Ze willen per definitie alleen samen doen wat in hun gemeenschappelijk belang is. Dat is welbegrepen eigenbelang. Wat meespeelt, is dat de gemeente Amsterdam een formidabele tegenspeler is. Daardoor is er altijd de noodzaak van een federatie gebleven.”

Maar in 1993 staat toch het voorbestaan van de Federatie op het spel.

“Achteraf hebben we die dag de Dapperbuurt gered”

De verzelfstandiging drijft een wig tussen de corporaties. Duco Stadig heeft het dan na 17 jaar trouwe dienst wel gezien: “In mijn laatste jaar was er een forse strijd tussen de marktdenkers en de traditionele sociale huisvesters. En ik zat daar tussenin. Toen heb ik in april al gezegd dat ik eind van het jaar zou weggaan. Het was toen nog niet duidelijk dat ik wethouder zou worden.”

Stadig wenst de nieuwe directeur Gerard Anderiesen eind ’93 veel sterkte met ‘de kruiwagen met

springende kikkers’. ANDERIESEN: “Die beeldspraak is me acht jaar lang blijven achtervolgen.”

De corporaties moesten uitdokteren welke rol ze moesten aan nemen in het door Den Haag gewijzigde speelveld. Er kwamen de commissies TOF (Toekomst Federatie) en BOF (Beleidsovereenkomst Federatie).

ANDERIESEN: “Daarbij is op het scherpst van de snede gediscussieerd. Met een interne beleids-overeenkomst in 1993 werd al enorm ingespeeld op de nieuwe verhoudingen. Alles was nieuw.

Opeens moesten corporaties zelf bedenken wat hun prestaties waren. Het begrip kernvoorraad is toen bijvoorbeeld ontstaan.”

Er wordt dat jaar een nieuwe koers uitgezet. ANDERIESEN: “De commissie TOF besluit het bureau een meer onafhankelijke positie te geven. In Duco’s tijd had je de scheiding van het DB (dagelijks bestuur, nvdv) en het AB (algemeen bestuur, nvdv), waarbij de grote jongens in het DB zaten en in feite de dienst uitmaakten. Dat was niet meer vol te houden. De Fe-



De eerste woningwetwoningen van Rochdale omstreeks 1909 op de hoek van de Van Beuningestraat/Fannius Scholtenstraat. Rochdale is de oudste corporatie van Amsterdam

handse verdeling van nieuwbouwprojecten afgeschaft en gingen de corporaties noodgedwongen de strijd met elkaar aan.

Dubbelzinnige relatie

Met de gemeente heeft de Federatie altijd een dubbelzinnige relatie gehad. Vaak waren de verhoudingen prima. Zo ontving heel lang de directeur van de Gemeentelijke Woningdienst een uitnodiging voor elke vergadering van de Federatie. Ook werd hem in netelige kwesties regelmatig om advies gevraagd. Maar er waren perioden dat conflicten de boventoon voerden. In 1922 stond de gemeente bijvoorbeeld op het punt twee corporaties te ontbinden, omdat ze weigerden de huren te verhogen. En regelmatig vielen er harde woorden over het 'voortrekken' van het Gemeentelijk Woningbedrijf bij het verdelen van een nieuwbouwcontingent. Vanaf de jaren zestig verzakelijkten de verhoudingen definitief. De gemeente had eerder al ingegrepen bij de woningdistributie en wees voortaan zelf de helft van



Aanleg Westelijke Tuinsteden.

deratie kreeg een onafhankelijke voorzitter en een bureau met een directeur. Dat werd ik dus. Ik ging dus ook namens de corporaties onderhandelen met de gemeente. In Duco's tijd gingen er altijd directeuren mee."

STADIG: "Zo organiseerde ik draagvlak."

VAN HARTEN: "Misschien is het wel de dialectiek van de tijd dat we nu bij belangrijke onderhandelingen juist wel weer corporatievertegenwoordigers meenemen. Dat kan natuurlijk ook omdat we veel minder leden hebben dan destijds."

ANDERIESEN: "Dat kan nu inderdaad weer makkelijker. En destijds werd het niet meer geaccepteerd dat een paar grote jongens het regelden." In 1999 stond het voortbestaan nogmaals ter discussie. ANDERIESEN: "Dat was na het ontstaan van de consortia als FarWest in Parkstad. Het eerste wat werd geroepen: de Federatie moet nu maar aan de kant. Sommige corporaties straalden uit dat ze het verder zelf wel afkonden."

VAN HARTEN: "Dat is een logische reflex op de ontbolsterende zelfstandigheid. Ik had toen ik in 2002 kwam het gevoel dat de slinger al weer de andere kant opsloeg. Wel was de stemming somber omdat

de bouwproductie was ingestort. En wat een wantrouwen tussen gemeente en corporaties."

Bondgenootschap

De verzelfstandiging van de corporaties in 1993 leidt tot een cesuur in de symbiotische relatie met de gemeente.

VAN HARTEN: "Het markeerde het einde van een vast bondgenootschap. Je haalde tot dat moment samen de subsidies op in Den Haag. Daarna moesten de partijen enorm wennen aan nieuwe

"We zullen eens even met de verneemstok rondgaan in de achterban"

verantwoordelijkheden, rollen en afspraken." Dat ging gepaard met flink wantrouwen over en weer. Maar ook al in Stadigs beginjaren stonden corporaties en gemeente soms lijnrecht tegenover elkaar, zoals bij de stadsvernieuwing in de Dapperbuurt. De Dienst Stadsontwikkeling had net de Bijlmer gebouwd en keek met dezelfde vernieuwingsblik naar de 19^e-eeuwse wijken. Na Kattenburg en De Roomtuintjes stond de Dapperbuurt op de rol. Er was veel verzet in de buurt en van huurdersorganisaties. STADIG: "Bewo-

ners benaderden ook de corporaties, als laatste kans om sloop af te wenden. Als wij tegenstemden, zou de gemeente wel inbinden. Ze vonden bij ons een gewillig oor, maar zomaar nee zeggen was niet eenvoudig. Ineens zag Jan de Jong een opening: de parkeergarages die overal in de plannen stonden. We hadden net die ervaring daarmee in de Bijlmer gehad. Voor alle corporaties stond vast dat ze nooit meer het beheer daarvan zouden overnemen. Dat was dus onze opstelling: als de gemeente

wil herstructureren en parkeergarages bouwen, gaan we dat niet tegenhouden. Maar wij gaan geen parkeergarages beheren!"

"Wethouder Cees de Cloe had ons uitgenodigd om ons om te praten, want de PvdA-fractie had haar toestemming voor de vernieuwing afhankelijk gemaakt van een beheerregeling voor de parkeergarages. Jan de Jong bleef echter dwarsliggen. Achteraf hebben we die dag de Dapperbuurt gered."

ANDERIESEN: "Daarna werd behoud van het stratenpatroon norm. Evert Bartlema heeft er nog een boekje

over geschreven. Daaruit bleek dat de corporaties in de jaren zeventig toch een progressievere rol hebben gespeeld dan gedacht."

Woningtoewijzing

Een heikel punt in de relatie met de gemeente is lang de woonruimteverdeling geweest. Tot begin jaren negentig konden Amsterdammers aanschuiven in twee rijen: lid worden van een woningcorporatie of inschrijving bij het gemeentelijke loket herhuisvesting. De gemeente wees de helft van de corporatiewoningen toe.

ANDERIESEN: "Er is een enorme discussie geweest om tot een ander systeem te komen. Lang wilde de gemeente zelf de uitvoering doen. Later werd overdracht bespreekbaar, maar dan moest er wel één rij komen voor alle Amsterdammers. Daar waren de verenigingen onder de corporaties weer fel tegen, want dat zou de bodem onder hun bestaan wegslaan. De toverformule was 'de cluster'. Corporaties mochten de toewijzing zelf gaan doen als ze in een cluster met andere corporaties stapten waardoor voldoende schaalgrootte ontstond. Eerst zijn zo drie clusters geformeerd als voorloper van Woningnet. Maar de toenmalige

alle vrijgekomen woningen aan urgenten toe, of ze nu wel of niet lid waren van een vereniging. Corporaties kregen steeds meer trekjes van gemeentelijke uitvoeringsorganisaties die zelf weinig hadden in te brengen. Hoewel corporaties zich in de jaren zeventig en tachtig steeds meer aan die rol ontworstelden en met bewoners actie voerden tegen een al te rigoureuze stadsvernieuwing, kregen ze pas met hun verzelfstandiging in 1993 volledige beleidsvrijheid terug.

Nieuwe rol

De veranderingen in de sector in het afgelopen decennium hadden ook voor de Federatie grote gevolgen. Het accent kwam nog meer te liggen op het scheppen van gunstige investeringscondities voor de leden. Ook wierp de organisatie zich steeds vaker op als woordvoerder naarmate de sector in de media steeds meer werd bekritiseerd. Met de introductie van de gemeenschappelijke beleidsovereenkomsten werd het monitoren van de sociale woningvoorraad voor de Federatie nog belangrijker. En ook de regionalisering van de woningmarkt zorgde voor nieuwe taken en overlegpartners die daarvoor bui-

ten beeld waren gebleven. Hoewel het aantal leden door fusies steeds verder afneemt en de grotere corporaties steeds beter hun eigen boontjes kunnen doppen en volop samenwerken met andere strategische partijen, lijkt er voor de Federatie de komende jaren meer dan voldoende bestaansrecht. Het laatste akkoord met de gemeente is daar een voorbeeld van. [B]



In de jaren twintig bouwde de gemeente Tuindorp Watergraafmeer oftewel 'Betondorp'. De meeste woningen bleven eigendom van het Gemeentelijk Woningbedrijf (nu Ymere), de rest ging naar Eigen Haard en de AWW.

wethouder Louis Genet wilde uiteindelijk niet.”

STADIG: “Ik heb het doorgedrukt toen ik wethouder werd.”

VAN HARTEN: “Woningnet was een fantastische stap voorwaarts. Maar toch blijft de woonruimteverdeling de gemoederen binnen de Federatie nog altijd enorm bezig houden. Het blijft moeilijk elkaar op dat punt te vinden.”

Subsidiejunks

Vanaf 1994 verandert de rol van de Federatie. In Stadigs tijd moest veel worden geregeld, moesten lokale en landelijke maatregelen en regels worden vertaald en uitgevoerd. ANDERIESEN: “Dat hield in mijn tijd op: Daarvoor kwam monitoring en onderzoek in de plaats.”

En onderhandelen met de gemeente natuurlijk, dat bleef. “Of we nu willen of niet, we hebben altijd met de gemeente te maken”, voegt Van Harten toe.

VAN HARTEN: “Voor mij als nieuwkomer in Amsterdam was het in 2002 een spannend jaar. Hield je die dertien clubs een beetje op een lijn. Dat lukte toen via de nieuwe productieafspraken van dat jaar. Dat was voor mij de lakmoesproef dat er nog voldoende rek in de Federatie zat. Er waren best een paar cor-

poraties tussen die ook hun eigen boontjes hadden kunnen doppen. We hebben toch een middenweg kunnen vinden om die overeenkomst te sluiten. Deze afspraken hebben geholpen de bouwproductie uit het dal te krijgen.”

De bouwstagnatie begin deze eeuw zet de verhouding tussen corporaties en gemeente op scherp. ANDERIESEN: “Er zat zoveel wantrouwen over en weer. Maar dat is mensenwerk, je kunt dat veranderen. Dat is ook gebeurd.”

VAN HARTEN: “Maar Duco, jij hebt wel eens een bom onder onze samenwerking gelegd met je interview in NUL20 waarin je stelt: ik maak geen afspraken meer met collectieven.”

STADIG: “Maar ik heb heel lang de Federatie vreselijk geholpen hoor. Dat heb ik pas gezegd toen ik er al acht jaar zat. Er moest ook wat gebeuren. Er werd niet gebouwd en ik zat met dat kartel. Dan ga je een beetje prikken. Toen heb ik ook studentenhuusvester Duwo in de stad toegelaten. Er waren corporaties die nooit wat deden. En je had de Bijdendijken die alsmaar met nieuwe dingen kwamen. Als die naar me toekwamen stuurde ik die natuurlijk niet weg. Je had corporatiedirecteuren die zeiden: ‘kom

maar naar me toe met plannen’. Dan zei ik: ‘nee, kom jij maar’.”

ANDERIESEN: “Er was enige tijd een waterscheiding tussen corporaties die geloofden in onderlinge samenwerking en de marktdenkers. Het is wel duidelijk wie gewonnen heeft.”

STADIG: “Er zat ook een element van luiheid in.”

In hetzelfde NUL20-interview noemde Stadig corporaties ‘subsidiejunks’. STADIG: “Dat was deels voor de tribune. Maar het was natuurlijk wel waar. De eerste reflex van corporaties was toch altijd: wat doet de overheid?”

VAN HARTEN: “Maar zo was dat ook. We waren het erg gewend dat de overheid het voortouw nam, met programma’s en subsidies.”

Anderiesen herinnert zich de eerste vernieuwingsplannen voor de Westelijke Tuinsteden. “Er lag niet eens zo’n ambitieus plan, maar de natuurlijke reflex was toch: kunnen we effe vangen. In die periode na 1994 hebben we een verschuiving gezien van een kader gedomineerd door subsidies, naar corporaties die zelf volledig de financiële verantwoordelijkheid nemen voor gebiedsontwikkeling. Zie het huidige Parkstadakkoord. Dat proces is nagenoeg voltooid.”

Toekomst

Zelfs als binnenkort wellicht nog maar vijf corporaties over zijn in Amsterdam, ziet Van Harten nog een goede toekomst voor de Federatie. “Het belang van onderzoek en monitoring zie ik alleen maar toenemen. We moeten steeds beter verantwoording kunnen afleggen. Maar de verhouding met de corporaties is natuurlijk enorm veranderd sinds Duco’s tijd. Hij was de enige doctorandus in de sector. Nu hebben de corporaties grote denktanks. Je moet daarom als Federatie veel meer tussen je leden staan, een netwerkorganisatie zijn en een platform bieden. We organiseren veel activiteiten om kennis uit te wisselen. Ik ben vaak verrast hoe goed dat werkt, hoewel ze ook concurrenten zijn.” En altijd zijn er de onderhandelingen met de gemeente. Kort geleden sloot de Federatie weer een veelomvattend akkoord met de gemeente.

Niet alleen Van Harten en Anderiesen zijn tevreden over het akkoord, ook oud-wethouder Stadig. Even eenstemmig zijn de heren ten slotte over de kabinetsplannen voor de woningsector: die zijn heel slecht. Door de patstelling tussen CDA en PvdA over de hypotheekrenteaftrek en huurliberalisering gaat er helemaal niets gebeuren. VAN HARTEN: “Er wordt volledig om de hete brij heengelopen. Een staatscommissie die zou adviseren over de woningmarkt was toch wel het minste geweest.”

STADIG: “Dat komt door Balkenende. Over de hypotheekrenteaftrek mag niet gesproken worden.”

“Dat wil natuurlijk niet zeggen dat er niets verandert”, besluit Anderiesen. “Het proces van stedelijke vernieuwing en wijkverbetering loopt. En de discussie over de betaalbaarheid van huurwoningen zal gewoon doorgaan.” ■

Starter: pineut én

Overheden, corporaties en financiers buitelen over elkaar heen met verkoop bevorderende maatregelen voor starters. De nieuwste loot aan deze boom is de Starterslening van VROM, die per 1 januari in werking is getreden. Alle MGE-regelingen, koopsubsidies en leenarrangementen ten spijt is de toegankelijkheid van de koopwoningmarkt voor starters sinds 1985 met twintig procent afgenomen. Dat blijkt uit onderzoek van het Woningmarkt Expertise centrum van de Erasmus Universiteit.

Janna van Veen

Verkoop vrij op naam voor zittende huurders, uitgestelde betaling, gedeeld eigendom, kopen met voorkennis en een kortingsregeling voor nieuwbouw op IJburg. Dit is een kleine greep uit de regelingen van een aantal Amsterdamse corporaties die de toegankelijkheid op de Amsterdamse koopwoningmarkt voor starters moeten bevorderen. En tot 1 januari was er ook nog

de Amsterdamse Middensegment Hypotheek (AMH). Die is afgeschaft omdat Amsterdam - net als ruim negentig andere gemeenten - gebruik gaat maken van de nieuwe Starterslening van VROM. Dat is namelijk voordeliger voor de stad: de AMH werd voor honderd procent gefinancierd door de gemeente, terwijl de Starterslening voor vijftig procent door VROM wordt betaald. Het ministerie heeft daarvoor begin dit jaar 40 miljoen euro beschikbaar gesteld.

Ongeveer 1600 mensen maakten tussen 2000 en 2006 gebruik van de AMH-regeling. Dit jaar worden alleen nog tweehonderd woningen in nieuwbouwprojecten met een AMH-regeling verkocht, maar daarna valt definitief het doek. Waarschijnlijk stapt Amsterdam in juni dit jaar over op de Starterslening.

Voor die lening ontvangt de Stichting Stimuleringsfonds Nederlandse Gemeenten 40 miljoen euro, waarmee naar verwachting vijfduizend extra startersleningen kunnen worden verstrekt, bovenop de goedkopere leningen die al jaren worden aangeboden via de Nationale Hypotheek Garantie. Gemeenten die de regeling toepassen bepalen zelf de hoogte van de lening en het maximuminkomen waarover deze verstrekt wordt.

Juist voor starters zijn ook koopwoningen in Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) interessant. Via zulke constructies kan men een woning - onder voorwaarden - kopen onder de marktwaarde. In diverse gemeenten bestaat een aanbod van zulke woningen, maar maar in Amsterdam wilde het tot op heden niet vloten. Bouwer Ooms trekt nu een project waarin woningen met een marktwaarde van 230.000 euro

voor 150.000 tot 185.000 euro beschikbaar komen. En ook de Amsterdamse corporaties pakken deze handschoen nu op. In het nieuwe akkoord met de gemeente nemen corporaties zich voor deze collegeperiode zo'n vijfhonderd woningen via MGE-achtige constructies aan de man te brengen.

Ook zijn per 1 januari de regels voor de Koopsubsidie door VROM verruimd. Dit is een door de overheid verleende financiële ondersteuning voor starters op de koopmarkt. De belangrijkste wijziging is de hoogte van het maximum bruto-inkomen om voor de Koopsubsidie in aanmerking te komen. Lag dat eerst op 29.000 euro, inmiddels is dat verhoogd naar 38.000 euro bruto per jaar. Het maximaal te lenen bedrag is bovendien fors verhoogd van 105.000 euro naar ruim 171.500 euro. Hiervoor wordt door het ministerie tot 2011 25 miljoen euro beschikbaar gesteld.

Stijging huizenprijzen

Zowel de Vereniging Eigen Huis (VEH) als de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) denken dat speciale regelingen voor starters prijsstijgingen in de hand werken. Door regelingen als de Starterslening stijgt volgens de vereniging de vraag en dus ook de huizenprijzen. De oplossing zit 'm volgens de VEH dus vooral in meer bouwen en het verder stimuleren van de verkoop van corporatiewoningen.

Ook de Nederlandse Vereniging van Banken vindt speciale regelingen voor starters onverstandig. De banken hadden tot voor kort diverse regelingen om starters meer te laten lenen dan hun inkomen eigenlijk toelaat. Dit heeft volgens NVB-directeur Hein Blocks vooral geleid tot prijsstijgingen. De om-

STARTERSREGELINGEN

Verkoop vrij op naam

Corporaties: vaak gehanteerd bij verkoop aan zittende huurders. De overdrachtskosten zijn bij de koopsom inbegrepen.

Startershypotheek

Banken: starters kunnen meer lenen doordat bijvoorbeeld de woonquote wordt toegepast op beide inkomens of ouders meetekenen.

Nationale Hypotheekgarantie

Waarborgfonds: bank krijgt garantie over betaling rente en aflossing ook als men de hypotheek niet meer kan opbrengen. Voor die garantie geeft de bank een rentekorting tot 0,5 procent. (zie www.nhg.nl)

Koopsubsidie

Rijk: een maandelijkse tegemoetkoming in de hypotheeklasten voor mensen met een bescheiden inkomen.

Deze bedraagt maximaal 173 euro per maand. Er is een vast jaarbudget beschikbaar. (zie www.senternovem.nl/UBR/Koopsubsidie)

Starterslening

Rijk: lening om het verschil te overbruggen tussen koopsom en de maximaal verkrijgbare hypotheek. De eerste drie jaar wordt geen rente en aflossing betaald. Bij stijging van inkomen worden meer woonlasten betaald. (zie www.svn.nl)

Verkoop via gedeeld eigendom

Voorbeeld van een van de vele MGE-constructies. Woning wordt gekocht voor 75 procent van marktwaarde, waarbij corporatie voor 25 procent eigenaar blijft.

troetelkind

vang van een hypothecaire lening is echter per 1 januari aan banden gelegd. Conform de vernieuwde Gedragscode Hypothecaire Financieringen moeten de banken zich strakker houden aan de Nibud-woonquote. Dat betekent in de praktijk dat een hypotheek niet hoger mag zijn dan 4,5 maal het brutojaarinkomen. Het Woningmarkt Expertise Centrum becijferde al eerder dat tussen 1985 en 2002 de lening-inkomensratio is gestegen van 3,3 tot 6,5. Sinds 2002 kon de gemiddelde starter ruim zes maal zijn jaarsalaris lenen voor de aanschaf van een woning.

Tenslotte heeft ook de Nederlandse Vereniging van Makelaars bezwaren geuit tegen startersleningen. Volgens de NVM kan er beter nog meer geïnvesteerd worden in "slechte stadswijken waar weinig mensen willen wonen". Door verbetering van de bestaande woningvoorraad wordt de doorstroming van de sociale huursector naar koopwoningen volgens de NVM versterkt.

Gedwongen verkoop

Een van de bekendste regelingen voor de lagere inkomensgroepen is de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. In 2004 werden bijna 90.000 garanties afgegeven en dit aantal is in 2005 en 2006 gestegen tot ruim 120.000 per jaar. Het aantal gedwongen verkopen met verlies is echter ook gestegen. In 2004 vonden 331 gedwongen verkopen plaats. In 2005 waren dat er 592 en vo-

rig jaar spande de kroon met ten minste 796 gedwongen verkopen. Met die verliesdeclaraties voor de NHG is een bedrag van 28 miljoen euro gemoeid. Directeur Karel Schiffer van de NHG verwacht

NVB: steunregelingen leiden weer tot prijsstijgingen

voor 2007 echter weer een daling van die verliescijfers door het gunstiger economisch klimaat. Volgens Schiffer is de problematiek voor starters momenteel echter groter dan ooit. Ook hij pleit ervoor het aanbod van koopwoningen te vergroten door

nieuwbouw en verkoop van huurwoningen. Alternatieve financieringsconstructies zoals een NHG-startersfonds, waarbij renteloze leningen worden verstrekt, moeten de starters verder

helpen. Dat fonds moet worden gevoed door stortingen uit de kas van gemeenten, projectontwikkelaars en woningcorporaties. In de meeste gevallen geldt zo'n regeling voor ongeveer tien procent van de koopsom en is de looptijd gemiddeld zes jaar. Dit plan is voorgelegd aan VROM.

In een onlangs door de stichting Waarborgfonds Eigen Woningen uitgegeven proefschrift van de Amerikaanse onderzoekster Liou Cao wordt geconcludeerd dat garantiefondsen met overheidssteun de werking van de hypotheekmarkt bevorderen. Daardoor neemt de toegankelijkheid voor met name lagere inkomensgroepen in de koopsector toe.

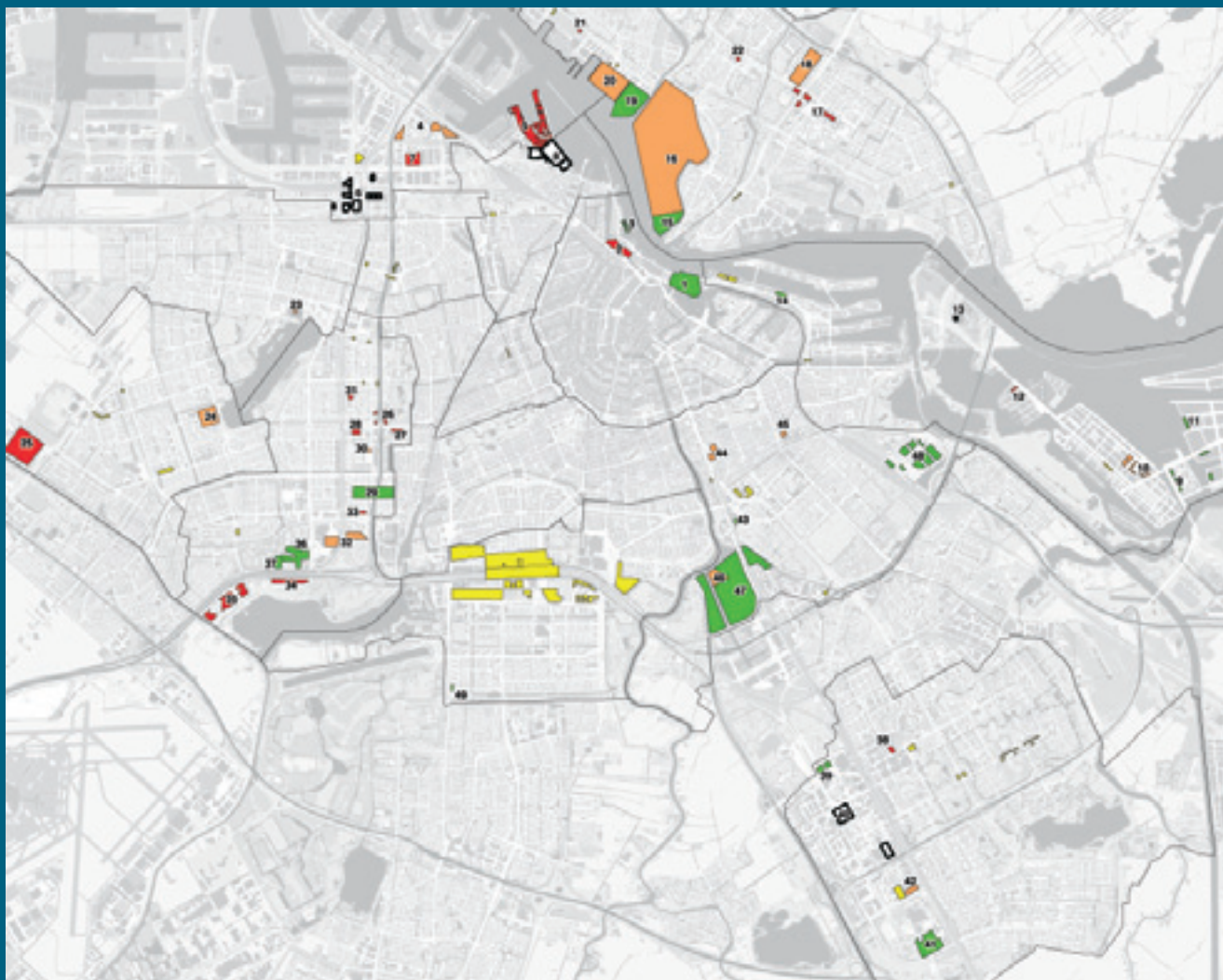
Belang starters

Volgens de onderzoekers van het Woningmarkt Expertise Centrum is de instroom van starters – gemiddeld 29 jaar, vaak single en met een modaal inkomen – van vitaal belang voor een gezonde woningmarkt. "Starters stimuleren de doorstroming op de woningmarkt door deze aan de onderkant te voorzien van de nodige liquiditeit", concluderen zij in hun analyse van het Woningbehoefte Onderzoek. Maar ondanks het belang van die starters en alle verkoopstimulerende maatregelen ten spijt, komt de starter er nog steeds bekaaid van af. Dat het aantal starters zowel op de huur- als de koopmarkt daalt, kan volgens de onderzoekers deels een gevolg zijn van de vergrijzing. Zij wijten de verslechterde positie van de onderzoeksgroep echter vooral aan het minder hard stijgen van de inkomens ten opzichte van een verdriedubbeling (in 2002) van de huizenprijzen.

De Vereniging Eigen Huis heeft onlangs een prijsvraag geschreven voor het beste idee waarmee starters op de woningmarkt geholpen kunnen worden. In april wordt deze Van Herwijnenprijs (een cadeaubon van IKEA ter waarde van achtduizend euro) uitgereikt. ■



Ruimte winnen: 2000 woningen



Er is ineens ruimte voor tweeduizend extra woningen in Amsterdam. Wethouder Maarten van Poelgeest schrapt namelijk 1,2 miljoen vierkante meter aan geplande kantoorlocaties. Dat is nodig, omdat Amsterdam niet alleen kampt met een grote leegstand van kantoren (1 miljoen m²), maar ook nog met een enorm reservoir nieuwbouwplannen voor kantoren. Al eerder besloot de gemeente eenderde van die plannen te schrappen. Eind februari maakte Van Poelgeest bekend welke locaties worden geschrapt. Daartoe horen de Minervahaven, Lutkemeer en het gebied tussen het Nieuwe Meer en de Oude Haagseweg. Vrijkomende locaties die geschikt zijn voor (meer) woningbouw liggen onder andere in de westelijke tuinsteden (o.a. Osdorpplein, Noordoever, stedelijk ver-

nieuwingsgebied Slotervaart) en Noord (Buiksloterham, de Banne, Cornelis Douwes-terrein en CAN-gebied)

Vorig jaar maakte scheidend wethouder Stadig bekend dat de vrije reserves in de ruimtelijke fondsen van de gemeente geheel waren opgedroogd. Als de gemeente op de oude voet zou doorgaan, dreigde in 2010 een tekort van zo'n 280 miljoen euro. In de nota Ruimte Winnen stelde het OGA destijds een aantal maatregelen voor om de tering naar de nering te zetten. Stadigs opvolger Maarten van Poelgeest heeft die grotendeels opgevolgd. Een belangrijke financiële doorbraak was het nieuwe meerjarenakkoord met de corporaties. Daarin werden onder andere afspraken gemaakt over een hogere sociale grondprijs en hogere afdracht bij verkoop.

Bovendien werden tal van doelgroepsubsidies afgeschaft. Met deze deal en andere maatregelen en bezuinigingen worden de 'te voorziene' risico's teruggebracht van 280 naar 170 miljoen. Er gloort zelfs een positief saldo voor het Vereveningsfonds in 2010 van 112 miljoen euro.

Het schrappen van de kantoorlocaties noodzaakt tot een afboeking van 150 miljoen euro. In een aantal gevallen beïnvloedt dat projecten in stedelijke vernieuwingsgebieden, omdat de theoretische grondopbrengsten daar teruglopen. Dat geldt met name in Slotervaart. De huidige herberekening leidt per saldo in de vernieuwingsgebieden tot een verslechtering van 70 miljoen euro in de grondexploitatie, waarvan 7 miljoen in al vastgestelde plannen. ■

Fred van der Molen