



DOSSIER
GEZONDHEID EN WONEN

**Beweeg,
Saneer,
Beperk en
Ventileer**



Fred Woudenberg:
"We zitten eindelijk
aan tafel bij de
planners"



'Studenten kunnen
vliegtuiglawaai wel
hebben'



Huiselijk leed:
de strijd tegen
schimmel



Het nieuwe normaal:
bouwen op vervuilde
grond



Pieter Hooimeijer:
"Omgevingswet
moet tot gezondere
stad leiden"

Alle artikelen uit alle jaargangen van NUL20 zijn online beschikbaar via onze site nul20.nl. De nummers zijn bovendien in pdf-formaat te downloaden. ABONNEE ADMINISTRATIE Bij voorkeur via onze website www.nul20.nl of via mail aba@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:
Bert Pots
Jaco Boer
Janna van Veen
Johan van der Tol (eindredactie)
Joost Zonneveld

REDACTIERAAD:
André Buys (Rigo)
Laura Uittenboogaard
(RVE Grond en Ontwikkeling)
Jeannette Kuipers (RVE Wonen, Amsterdam)
Ingrid Houtepen (!WOON)
Joop de Haan (PMB, Amsterdam)
Lisan Wilkens (MRA)
Berthilde Lammertink (AFWC)

FOTOGRAFIE:
Nico Boink

VORMGEVING:
Pieter Lesage

ADVERTENTIES:
zie info op www.nul20.nl

DRUK:
Vellendrukkerij BDU Barneveld

4 DOSSIER **WONEN EN GEZONDHEID**

4 INTERVIEW **Fred Woudenberg (GGD)**

7 **Bouwen op vervuilde grond**

10 INTERVIEW **Pieter Hooimeijer**

12 **Geknabbel aan geluidscontouren Schiphol**

14 **De strijd tegen schimmel**

16 **Gentiaanbuurt: eerste bestaande wijk van het gas**

19 **Parkeerbeleid: waar blijft de auto?**

22 BOUW- NIEUWSOVERZICHT

24 **EMA-medewerker zoekt buiten Amsterdam**

27 **Ontwikkelbuurten: De Banne**

30 REKENKAMER **Woningen worden steeds kleiner**

33 **Even voorstellen: Evert Bartlema, nieuwe directeur !WOON**

34 **Bouwambities en beperkingen in de sociale huursector**

38 **DuraVermeer: verduurzamen kan stuk goedkoper**

38 DE KWESTIE

40 LOPENDE ZAKEN

42 LEESKAMER

44 BAROMETER **Krimpt de sociale huurwoning?**

NUL20

NUL20 is een platform voor informatie en opinievorming over woonbeleid en stedelijke ontwikkeling in de regio Amsterdam. Het platform bestaat uit het tijdschrift (4x per jaar), een digitale nieuwsbrief (maandelijks), een website met actuele nieuwsverslaggeving en het debatprogramma PakhuisNUL20 (4x per jaar).

NUL20 wordt mogelijk gemaakt door bijdragen van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC), de gemeente Amsterdam (Wonen, Grond & Ontwikkeling), de Metropool-regio Amsterdam en !WOON.

Het tijdschrift wordt kosteloos toegezonden aan beleidsmakers, projectleiders, bewonersvertegenwoordigers, politici en andere betrokkenen bij het woonbeleid in de regio Amsterdam.



Parkeerbeleid: waar blijft de auto?



Gentiaanbuurt wordt aardgasvrij



EMA-medewerker zoekt buiten Amsterdam



Ontwikkelbuurt: De Banne



Woningen worden steeds kleiner

Gezondheid!

IN DIT NUMMER een uitgebreid dossier over de relatie tussen gezondheid en wonen c.q. ruimtelijke ordening. We hebben in de loop der jaren - als daar een actuele aanleiding voor was - aandacht besteedt aan vieze lucht, vervuilde grond, geluidsoverlast of schimmelwoningen. Maar een heel thema? Dat is voor het eerst.

Noem het voortschrijdend inzicht. Zo hebben we ons ook enigszins aarzelend opengesteld voor het modieus klinkende programma 'Bewegende Stad' en de bijbehorende 'beweeglogica'. Het deed bij ons aanvankelijk de wenkbrauwen fronsen. Was hier sprake van een hobby van de hardlopende Amsterdamse wethouder Eric van der Burg? Dat was toch al een atypische VVD-wethouder, die vluchtelingen welkom heette, niet dronk en niet op mannen viel.

Kortzichtigheid van ons natuurlijk. GGD-man Fred Woudenberg legt in dit nummer uit dat je via het ontwerp van woongebouw, kantoor of hele wijk het dagelijks bewegen behoorlijk kunt stimuleren. En dat hoogstedelijke omgevingen meer tot bewegen aanzetten dan tuinsteden en dorpen.

Inmiddels zitten mensen als Woudenberg aan tafel bij de stadsplanners om mee te denken over het ontwerp van de nieuwbouwwijken van straks. En daar gaat het niet alleen over bewegen, maar ook over luchtkwaliteit, geluidscontouren, plofcirkels en stankzones.

De laatste decennia is de water-, lucht- en bodemkwaliteit van onze woonomgeving grosso modo sterk verbeterd. Maar het blijft in ons dichtbevolkte land steeds naar compromissen zoeken: mag er verder worden geknabbeld aan de geluidscontouren van Schiphol of geluidsbelastingnormen in nieuwbouwwijken? Hoe veilig is het om nieuwbouwwijken in voormalige industriegebieden neer te zetten? Dit en vele andere onderwerpen in deze NUL20. Veel leesplezier.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur
NUL20

PAKHUISNUL20 17 DECEMBER: WONINGVERDELING

De vijftien gemeenten in de voormalige Stadsregio Amsterdam willen het huidige regionale verdeelstelsel van sociale huurwoningen wijzigen. Men spreekt zelfs over een 'fundamentele herziening'.

NUL20 wil in de PakhuisNUL20-editie van maandag **17 december** ingaan op ideeën en voorstellen om de schaarse sociale huurvoorraad beter te verdelen. De redactie houdt zich aanbevolen voor ervaringen met het huidige systeem en nieuwe ideeën: redactie@nul20.nl.



"Ik heb me heel lang afgevraagd of we het thema gezondheid ooit op de agenda zouden krijgen van de stadsplanners. We zitten nu aan tafel," aldus Fred Woudenberg, hoofd leefomgeving GGD Amsterdam



“We zitten eindelijk aan tafel bij de stadsplanners”

Lang voelde hij zich een roepende in de woestijn. Maar inmiddels is het vanzelfsprekend dat Fred Woudenberg van de GGD aanschuift bij het ontwerp van nieuwe stadswijken. Hij wil de auto zoveel mogelijk de woonwijk uit hebben en bewoners verleiden zoveel mogelijk te bewegen. { FRED VAN DER MOLEN }



☒ “HET GOEDE NIEUWS is dat het met de luchtkwaliteit in Nederland steeds beter gaat”, zegt Fred Woudenberg, hoofd van de afdeling leefomgeving bij de GGD Amsterdam: “Je ziet alle lijntjes in langjarige grafieken naar beneden lopen, of het nu om roet, stikstofdioxide of wat anders gaat. En ook wat betreft de vervuiling van oppervlaktewater en de bodem staat het land er veel beter voor dan veertig jaar geleden. Maar dat is geen reden om achterover te leunen. Met de geluidsbelasting gaat het niet de goede kant op. En we hebben nog altijd te maken met een forse ziekte-last door luchtvervuiling. We hanteren in Nederland normen die twee keer zo hoog zijn als de advieswaarden van de WHO. En zelfs bij die strenge waarden is er nog altijd sprake van gezondheids-schade. Bovendien zie je het tempo van de verbetering afvlakken. Het blijft dus een uitdaging.”

Auto's leveren nog altijd de grootste bijdrage aan de luchtvervuiling, maar daarnaast waait er veel viezigheid onze kant op van verre industriegebieden, behalve Rijnmond ook uit Antwerpen en het Ruhrgebied. Procentueel gezien wordt de bijdrage van houtrook steeds groter, met dank aan de populariteit van gezellige open haarden en allesbranders. En dan zijn er nog de scooters.

GEZONDHEID ALS ONTWERPPRINCIPE

Er zijn landelijke regels die verbieden dat je scholen of woningen pal naast snelwegen of in de buurt van industriële zones bouwt - het is de wereld van de geluidscontouren, plofcirkels en fijnstofzones. Maar het bredere begrip ‘gezondheid’ is een relatief nieuw thema in de ruimtelijke ordening. Woudenberg: “Ik zit al heel lang in dit vakgebied, eerst in Rotterdam en nu al flink wat jaren in Amsterdam. Ik heb me heel lang afgevraagd of we het thema ooit op de agenda zouden krijgen

‘In Haven-Stad worden geluidluwe zijden opgeofferd aan de wens om heel veel woningen te bouwen’

van de stadsplanners. Dat is zo'n bolwerk. Maar ik heb de laatste vier, vijf jaar een omslag gezien. Bij de planning van Haven-Stad Amsterdam bijvoorbeeld zitten we vanaf het begin aan tafel. Ik merk een oprechte belangstelling voor het onderwerp. Niet onbelangrijk was de rol van voormalig wethouder Eric van der Burg, die bijvoorbeeld een groot pleitbezorger was van het programma ‘Bewegende Stad’.

“Er wordt nu naar ons geluisterd. Maar dat betekent niet dat we altijd ons zin krijgen. Neem de geluidsbelasting. In de Amsterdamse bouwstijl met gesloten woonblokken compenseren stille achtertuinen de beleefde overlast van geluid van de straatzijde. Met een stille achtertuin is het alsof het aan de straatkant tot 8 dB stiller is. Maar in Haven-Stad worden geluidluwe zijden opgeofferd aan de wens om heel veel woningen te bouwen. Bij de ontwikkeling van Haven-Stad gaan veel dingen goed, maar dit is echt jammer. Wat niet helpt is dat in de nieuwe Omgevingswet de normen voor verkeerslawaai in de stad fors omhoog gaan.”

HOGЕ DICHTHEDEN ZIJN GEZOND

Het gaat bij het stimuleren van gezondheid in de ruimtelijke ordening niet alleen om luchtkwaliteit. Naast het weren van auto's uit woonwijken draait het volgens Woudenberg om de bekende drie-eenheid Roken, Voeding en Beweging: “Het is vrij simpel. Als je niet rookt, verstandig eet en drinkt en voldoende beweegt, blijf je gezond. Dat proberen we dus ook via de ruimtelijke ordening te stimuleren. Bijvoorbeeld door in de buurt van scholen een gezondere voedselomgeving en rookvrije gebieden te creëren.”

Je kunt volgens Woudenberg prima in hoogstedelijke milieus gezonde woonomgevingen bouwen: “Hoge dichtheden zijn juist eerder een voor-

Concentraties roet in de Metropoolregio Amsterdam (Atlas Leefomgeving, 2016). Auto's leveren nog altijd de grootste bijdrage aan de luchtvervuiling, maar er waait ook veel viezigheid onze kant op van verre industriegebieden. Procentueel gezien wordt de bijdrage van houtrook steeds groter. En dan zijn er nog de scooters.

waarde. Waar veel mensen bij elkaar wonen, zijn ook veel voorzieningen op loop- en fietsafstand te realiseren. Ontwerp een buurt zo dat bewoners gaan fietsen en lopen en kinderen kunnen buitenspelen. Verban de auto naar de randen. In Haven-Stad is de parkeernorm in woonbuurt maximaal 0,2 auto's per woning. Dat is al extreem laag, maar wat mij betreft wordt het nul. We moeten de publieke ruimte terugveroveren op de auto."

In de bestaande woonomgeving is het lastiger om de ruimtelijke inrichting gezonder te maken. "Daar kun je proberen in kleine stapjes dezelfde principes te verwezenlijken. Je kunt initiatieven



BEWEEGLOGICA

Amsterdam heeft de uitgangspunten van het programma Bewegende Stad uitgewerkt in een aantal bouwstenen. Deze 'Beweeeglogica' geeft stadsmakers handvatten om bij de (her)inrichting van buurten, pleinen of parken het bewegen te stimuleren.

→ www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/bewegende-stad/bouwstenen/

van bewoners aangrijpen, extra postzegelparkjes aanbrengen en maatregelen nemen om het autoverkeer terug te dringen."

Groene uitgestrekte stadswijken en dorpen leveren niet per definitie een gezonde leefomgeving op. "Uit alle studies blijkt dat mensen daar minder bewegen. Men doet boodschappen met de auto, brengt zo de kinderen naar school enzovoort."

STRIJD OM SCHAARSE RUIMTE

Stadsplanners hanteren normen voor de hoeveelheid groen en parken in relatie tot het aantal inwoners of bebouwd aantal vierkante meters. "Maar het blijft altijd een strijd om de ruimte. Bij de planning van Haven-Stad proberen we zoveel mogelijk gebruik te maken van wat er al is. En verder moet je het zoeken in het leggen van verbindingen en het delen van functies, zoals het publiek toegankelijk maken van sportvelden. Maar de winst is dat we inmiddels aan tafel zitten bij de RO-mensen." ▢

De grond van veel toekomstige woningbouwlocaties moet gesaneerd

Bouwen op vervuilde grond

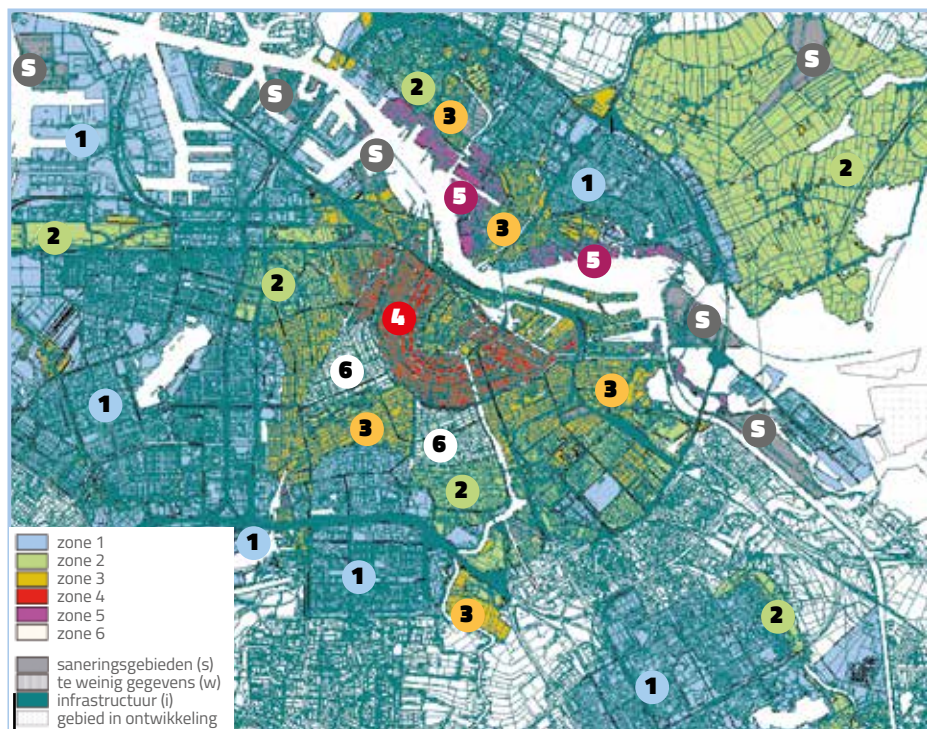
Veel toekomstige woningbouwlocaties in de Metropoolregio Amsterdam zijn voormalige bedrijventerreinen. Je hoort weinig meer over bodemvervuiling, en evenmin over bodemsanering. Komt dat doordat sanering een vanzelfsprekend onderdeel is geworden van het bouwrijp maken van grond of zijn de normen versoepeld? NUL20 onderzocht de praktijk in de hoofdstad, waar twintig 'spoedlocaties' met ernstige bodemverontreiniging blijken te zijn. [JANNA VAN VEEN]



“BODEMVERONTREINIGING IS OP zich niet snel schadelijk voor de gezondheid”, zegt woordvoerder Johan Braber van de GGD. Maar de gevolgen zijn ook moeilijk te meten en zijn zeer afhankelijk van de hoeveelheid en soort verontreiniging.

Braber: “Je moet eerst schadelijke stoffen binnenkrijgen wil je er ziek van worden. Dat is in het geval van bodemverontreiniging vrij makkelijk te voorkomen door bijvoorbeeld geen moestuin te beginnen op vervuilde grond. Waar goed op moet worden gelet, is loodverontreiniging. Dat komt nog steeds op veel plaatsen voor in Amsterdam, zowel in de oude binnenstad als daarbuiten. De aanwezigheid daarvan merk je niet, maar het kan al in kleine hoeveelheden gezondheidsschade opleveren. Dat kan bijvoorbeeld wanneer jonge kinderen in met lood verontreinigde grond spelen.”

Juist bij saneringswerkzaamheden kunnen er gezondheidsrisico's voor omwonenden ontstaan door het vrijkomen van vluchtige stoffen. Braber: “Er komen soms stoffen vrij die op zijn minst stankoverlast kunnen veroorzaken. Daarom is de GGD meestal betrokken bij grote bodemsaneringen. Het is belangrijk dat er goede voorlichting wordt gegeven, zodat omwonenden zich niet onmiddellijk zorgen gaan maken. Bij ernstige stankoverlast wordt er gemeten of er PAK's (polycyclische aromatische koolwaterstoffen, *PAK's*) vrijkomen. De afgelopen jaren is er in Amsterdam nog nooit een concentratie PAK's gemeten die boven de grenswaarden uitkomt. En wanneer er erg veel stankoverlast is, adviseren wij om de werkzaamheden tijdelijk stil te leggen of de grond deels af te



Bodemkwaliteitskaart van Amsterdam uit 2013. De gemiddelde bodemkwaliteit van zone 4 (paars), 5 (rood) en 6 (wit) is sterk verontreinigd.

dekken. Ook kan de grond kan bij warm en droog weer nat worden gespoten, zodat er minder stofdeeltjes in de lucht komen.”

TWINTIG SPOEDLOCATIES

De afdeling Bodem Grond en Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam is verantwoordelijk



voor bodemgerelateerde zaken van de gebieds- en vastgoedontwikkeling in de stad. Gaston Dolmans is adviseur bij deze dienst. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten heeft in 2015 namens de gemeenten een 'bodemconvenant' gesloten met het Rijk dat in 2020 afloopt. Daarin

'De grond is zo schoon dat de bewoners met een gerust hart een moestuintje kunnen beginnen'

is onder meer vastgelegd dat tegen die tijd 'het startsein is gegeven voor de sanering van alle gevallen van ernstige bodemverontreiniging met onaanvaardbare risico's. Die risico's kunnen gezondheidsrisico's zijn voor omwonenden en/of het milieu. Aan de gemeenteadviseur de vraag of Amsterdam aan die voorwaarde kan voldoen.

Dolmans: "Amsterdam telt momenteel twintig spoedlocaties waaronder in elk geval vijf in het Westelijk Havengebied en vier in Noord. Voor die locaties moeten voor 2020 de saneringsplannen zijn uitgewerkt. Daar zijn we momenteel druk mee bezig. Zodra die plannen klaar zijn, kan de daadwerkelijke sanering plaatsvinden. In een enkel geval wachten we tot er een bouwplan ligt voor een bepaald gebied."

GIFSCHANDAAL

Na het gifschandaal in Lekkerkerk in 1984 kwam er de Interimwet Bodemsanering. Dolmans: "In Lekkerkerk kwam het eerste geval van ernstige bodemverontreiniging aan het licht in relatie tot woningbouw. Daarna kwamen binnen een jaar zeker dertig andere ernstig vervuilde locaties in beeld. Die Wet Bodemsanering werd een paar jaar later veranderd in de Wet Bodembescherming, omdat men tot inzicht kwam dat je in eerste instantie moet zorgen dat er geen afval meer

wordt gedumpt. Bodemsanering was de volgende stap."

Amsterdam heeft volgens de gemeenteadviseur met name last van historische verontreiniging. "De oude kern van Amsterdam heeft een oudstedelijke ophooglaag. De diffuse bodemverontreiniging in het stedelijk gebied is eenvoudigweg ontstaan door eeuwenlang gebruik van de bodem. De stad heeft heel veel oude bebouwing en vanaf de stadskern werd al het afval van de ene stadskern in de volgende gedumpt. In de laatste ring vind je dan ook het afval dat daar door de eeuwen heen terecht is gekomen. Ook is er een brede strook aan beide oevers van het IJ van intensief industrieel gebruik dat weer andere vormen van verontreiniging oplevert."

De controle op de bodemsanering wordt in de regio Amsterdam uitgevoerd door de onafhankelijke Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Dolmans: "Dat is het bevoegd gezag voor uitvoering van de Wet Bodembescherming. In Amsterdam moeten we hoe dan ook heel zorgvuldig omgaan met de bodem. Wanneer we grond in erfpacht willen uitgeven, moet zo'n stuk grond altijd eerst geschikt zijn gemaakt voor de nieuwe functie."

VNG BODEMCONVENANT 2016-2020:

"Na 2020 moeten alle vervuilde bodemlocaties veilig zijn voor mensen en milieu. Dit betekent dat deze locaties gesaneerd moeten zijn, dat de risico's van de vervuiling onder controle zijn of dat er tijdelijke beveiligingsmaatregelen zijn genomen."

In 2015 waren er nog

1500 locaties;
het Rijk heeft voor de sanering
536 miljoen
euro beschikbaar gesteld.

ALTERNATIEVE VORMEN VAN SANEREN

Bodemsanering door middel van afgraven van de vervuilde grond is kostbaar, doordat die grond ook weer op een verantwoorde manier moet worden afgevoerd en verwerkt. Op duurzame broedplaats de Ceugel in Amsterdam-Noord wordt al vijf jaar geëxperimenteerd met het schoonmaken van verontreinigde grond door middel van fyto-remediatie. Bepaalde gewassen die op het terrein van de voormalige scheepswerf zijn geplant, waaronder wilgen en diverse grassoorten, breken de verontreiniging af volgens een ingewikkeld procedé.

Dolmans noemt de Ceugel een 'bijzonder experiment en 'een fantastisch project'. "Het is een mooi streven om eens een keer niet de grond in te gaan om verontreiniging te elimineren. Ieder



initiatief op dit gebied moet een kans krijgen en ik ben zeer benieuwd naar het resultaat. Dat weten we over een paar jaar als het experiment afloopt.”

Elders worden weer andere alternatieve methoden gebruikt om verontreiniging af te breken. Dolmans: “Teerverbindingen kunnen bijvoorbeeld door bepaalde schimmels worden afgebroken en sommige bacteriën kunnen minerale olie en vluchtige chloorverbindingen afbreken. Je kunt die biologische vormen van afbraak stimuleren en dat gebeurt ook op bepaalde plekken. Die methode is bijvoorbeeld toegepast op een terrein aan de Asterweg in Noord waar een chemische wasserij heeft gezeten. Deze vorm van bodemsanering wordt vooral gebruikt bij diepe verontreiniging, waar de factor tijd van minder belang is.”

De gemeenteadviseur wijst erop dat bodemverontreiniging soms ook kansen biedt bij her-

ontwikkeling. Bijvoorbeeld dat een noodzakelijke afgraving een ondergrondse parkeergarage weer dichterbij brengt. “Een van de terreinen in Buiksloterham in Noord moest bijvoorbeeld bijna vier meter worden afgegraven. Wanneer je toch al zo diep graaft kun je makkelijker besluiten ondergronds te bouwen.” □

**‘Van de twintig
spedlocaties liggen er vijf in
het Westelijk Havengebied
en vier in Noord’**

Aan de Kadoelenweg in Amsterdam-Noord wordt momenteel het voormalige Kiekensterrein bebouwd. Ontwikkelaar Hurks Bouw en Vastgoedontwikkeling kon pas gaan bouwen na een bodemsanering van bijna een miljoen euro. Inmiddels is het bouwterrein omgedoopt tot Klein Kadoelen. Er komen 48 vrijstaande koopwoningen in ‘Waterlandse bouwstijl’. De prijzen lopen op tot bijna een miljoen euro.

BODEMSANERING: LEEFLAAG EN SIGNALERINGSDOEK

Aan de Kadoelenweg in Amsterdam-Noord (zie foto) wordt momenteel het voormalige Kiekensterrein bebouwd. Ontwikkelaar Hurks Bouw en Vastgoedontwikkeling kon pas gaan bouwen na een bodemsanering van bijna een miljoen euro. Met dank aan eerdere gebruikers, zoals de Koninklijke Marine, die er vanaf 1879 onder meer buskruit opsloeg. Van 1925 tot 2001 was machinefabriek Kiekens op die plek gevestigd. De fabrieksgebouwen werden in 2015 gesloopt. Uit onderzoek van Arcadis bleek toen dat de bodem zwaar verontreinigd was met onder meer PAK’s (teerachtige stoffen die overblijven na onvolledige verbranding), zware metalen en asbest. Ook werd er minerale olie aangetroffen in zowel de grond als het grondwater.

Inmiddels is ongeveer duizend kubemeter verontreinigde grond afgegraven. Ook heeft er grondwatersanering plaatsgevonden. “Met name de olieverontreiniging was ernstig”, zegt projectontwikkelaar André Darding van Hurks Bouw. “Eerst is bij de sanering de vuile grond afgegraven. Daarna hebben we een signaleringsdoek geplaatst met daarop een schone leeflaag van 1.40 meter. Zo’n leeflaag is de standaardprocedure bij dit soort verontreiniging.

Alleen is de leeflaag hier 40 centimeter hoger geworden dan normaal, omdat de toekomstige bewoners anders natte voeten krijgen.”

Zo’n signaleringsdoek moet toekomstige gravers duidelijk maken dat ze problemen kunnen verwachten als ze de schop nog dieper steken. Darding: “Er blijft onder de leeflaag eigenlijk altijd restverontreiniging achter. Daar is weinig aan te doen. Maar het Kiekensterrein is nu gereed voor gebruik en voldoet aan alle wettelijke eisen. De grond is zo schoon, dat de bewoners met een gerust hart een moestuintje kunnen beginnen.”

Als de grond niet van de gemeente is, zijn de saneringskosten voor de projectontwikkelaar. Darding: “De tijd van de Vinexwijken is voorbij. Nu zijn we bezig met inbreiding en wordt er volop gebouwd in de industriële gordel rond de steden. Dat geeft weer nieuwe uitdagingen en ook extra kosten. De sanering van het Kiekensterrein heeft ongeveer 20.000 euro per woning gekost.” Inmiddels is het bouwterrein omgedoopt tot Klein Kadoelen. Er komen 48 vrijstaande koopwoningen in ‘Waterlandse bouwstijl’. De prijzen lopen op tot bijna een miljoen euro.

"Omgevingswet moet tot



In 2021 moet, na enig uitstel, de Omgevingswet in werking treden. De overheid beoogt in de nieuwe wet alle regels voor ruimtelijke projecten te bundelen. Dat zal ook tot meer aandacht voor een gezonde leefomgeving leiden, verwacht Pieter Hooimeijer, hoogleraar sociale geografie in Utrecht en medeopsteller van het advies 'De stad als gezonde habitat' van de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli). [JOOST ZONNEVELD]

IS DE OMGEVINGSWET een zegen voor een gezondere stad?

"Dat denk ik wel. In de Omgevingswet is expliciet opgenomen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan een gezonde leefomgeving. Dat betekent dat lokale besturen ook verplicht zijn daar iets mee te doen. Het betekent niet dat alle bestaande regelingen en voorschriften op het gebied van milieu niet meer van toepassing zijn. Je kunt die zien als een bruidsschat die in de toekomstige omgevingsvisies en omgevingsplannen terug moet komen. Bovendien worden veel milieunormen in Brussel gesteld en die blijven gewoon van kracht. Denk aan de richtlijnen voor luchtkwaliteit. Die worden niet ineens minder streng."

Maar lokale overheden krijgen toch meer ruimte om zelf afwegingen te maken?

"In het algemeen moeten lokale omgevingsvisies aansluiten op de nationale omgevingsvisie en de omgevingsvisies die de provincies maken. Het is wel zo dat lokale overheden gemotiveerd kunnen afwijken van normen. Denk bijvoorbeeld aan wonen in een havengebied. Er kan reden zijn om dat op bepaalde plekken en onder bepaalde omstandigheden te willen, terwijl het nu nauwelijks mogelijk is een uitzondering te maken op de milieucontouren. Of neem een stationsgebied waar een gemeente wil verdichten om een stedelijk milieu te creëren en te voorzien in de woningbehoefte. Het wordt dan mogelijk om daar andere normen te hanteren dan in een andere woonwijk."

Is dat winst? Moeten bewoners niet juist beschermd worden?

"Op lokaal niveau zal het debat daarover gevoerd moeten worden. Het kan ertoe leiden dat op sommige plekken met bijvoorbeeld wat meer geluidsbelasting kan worden gewoond, maar het kan er ook toe leiden dat bewoners eisen om juist beter beschermd

'Voor flexibele toepassing van normen is soms echt wel iets te zeggen'

te worden tegen geluidsoverlast. Of een combinatie van beide: wel kunnen wonen in een gebied met een hoge geluidsbelasting, maar dat iedere woning bijvoorbeeld een stille kant moet hebben."

Maar heeft niet iedere bewoner recht op een gezonde leefomgeving?

"Natuurlijk moet er een basiskwaliteit zijn, maar je wil de stad ook niet op slot zetten. Voor flexibiliteit, gedragen door democratische besluitvorming, is daarom echt wel iets te zeggen. Als we kiezen voor verdichting van steden, waardoor we ook nog groene ruimte buiten de steden overhouden, dan zullen we keuzes moeten maken. Daar zijn op andere beleidsterreinen al voorbeelden van. Denk aan Haven-Stad in Amsterdam. Om daar het aantal woningen te realiseren dat wenselijk wordt geacht én tegelijk het gebied leefbaar te houden, kan niet iedere inwoner over een auto beschikken. Gebieden die lawaaiiger zijn, zijn ook niet voor iedereen geschikt. Die mensen moeten dan een andere woonomgeving

'GELUID IS HET KIND VAN DE REKENING'

Fred Woudenberg, hoofd van de afdeling leefomgeving bij de GGD Amsterdam: "Met lucht en de bodem is het de afgelopen veertig jaar behoorlijk veel beter geworden, maar dat geldt niet voor de geluidsbelasting. De invoering van de Omgevingswet maakt dat er niet beter op. Normen voor bijvoorbeeld verkeerslawaai in de stad worden enorm opgehoogd. En ook de mogelijkheden om daar weer bovenuit te gaan, worden groter. Geluid is het kind van de rekening bij de Omgevingswet. Je ziet dat nu al gebeuren. Gemeenten pakken die ruimte." "Discussies rond normen zijn altijd ingewikkeld. Voor de geluidsbelasting van wegverkeer geldt nu een tijdelijke aftrek van vijf decibel omdat de verwachting is dat auto's over tien jaar een stuk stiller zijn. In de Omgevingswet wordt die tijdelijke aftrek omgezet in een permanent hogere norm. Met nog een paar andere, kleinere aanpassingen betekent dit dat er zeven decibel meer geluidsruimte komt voor binnenstedelijk verkeer. De maximaal toegestane waarde gaat van 63 naar 70 decibel en die mag ook nog eens eenvoudiger overschreden worden. Dat betekent een gigantische hoeveelheid extra lawaai."

gezondere stad leiden”

zoeken. Daarnaast, zoals gezegd, kan het ook de andere kant op gaan; burgers kunnen ook méér bescherming opeisen. En ik zie dat op sommige vlakken wel gebeuren.”

Waar doelt u op?

“De World Health Organization (WHO) van de Verenigde Naties uit zich al langere tijd kritisch ten aanzien van de luchtkwaliteit in Nederland. De Omgevingswet kent een overgangsperiode tot 2029 om het omgevingsbeleid aan te passen aan de nieuwe wet en die tijd kan gebruikt worden om in navolging van de WHO tot nieuwe normen te komen, die meegenomen kunnen worden in de lokale omgevingsplannen.”

U denkt dat de Omgevingswet tot strengere normen zal leiden?

“Het leidt in ieder geval tot meer aandacht voor gezondheid. Het is daarbij een grote opgave om de gezondheidsverschillen tussen buurten te verkleinen. In Amsterdam maakt het wat levensverwachting betreft heel veel uit of je in Zuid of in Noord woont. Het gaat soms om gemiddelde verschillen tot wel acht jaar op een mensenleven. Hoewel dat heel complexe problemen zijn, die met opleiding, armoede, leefstijl et cetera te maken hebben, is het nodig dat daar meer aandacht voor komt. Onder meer door de leefomgeving in meer wijken zo in te richten dat dagelijks bewegen wordt aangemoedigd.”

Welke steden lopen voorop als het gaat om het integreren van gezondheid in beleid?

“De gemeente Utrecht speelt al in op de omgevingswet door ieder voorstel gepaard te laten gaan met een gezondheidseffectrapportage. En in Groningen zitten alle relevante gemeentelijke diensten per buurt bij elkaar, waardoor beleid integraal uitgevoerd wordt. Amsterdam heeft een heel actieve GGD, maar de grote gemeentelijke organisatie is wel verkokerd. Hoewel daar bijvoorbeeld met een programma als de Bewegende Stad wel wordt geprobeerd dat te doorbreken. Die integrale aanpak zie ik als één van de twee grootste uitdagingen.”

Wat is de andere grote uitdaging?

“De andere is dat we op een of andere manier kunnen laten zien wat de baten van gezondheidsbeleid zijn. Lokale overheden kijken vaak toch naar de financiële kosten en baten, maar gezondheidswinst is moeilijk op die manier te vertalen. Het zou bij de afwegingen voor nieuw beleid enorm helpen als hard gemaakt kan worden wat een betere leefomgeving oplevert.” □



Pieter Hooimeijer

'Studenten kunnen vliegtuiglawaai wel hebben'

Geknabbel aan geluids

Om extra woningen te kunnen bouwen, worden de grenzen opgezocht van milieu- en geluidscontouren. Een belangrijke case-story zijn de bouwplannen van Amstelveen voor het verouderde kantorengedebiet Kronenburg. Maar veel meer nieuwbouwplannen vallen binnen beperkingsgebieden rond Schiphol. {JOHAN VAN DER TOL }



▣ "KANTOREN DIE OVERDAG helemaal vol zitten, terwijl er volop wordt gevlogen, dat mag wel. Maar studentenwoningen, waar vooral 's avonds en 's nachts mensen zijn, als er minder wordt gevlogen, dat mag niet. Dat vinden wij niet uit te leggen, zeker in een gebied waar de opgave zo ontzettend groot is."

Aldus VVD-wethouder Herbert Raat over de kantorenwijk Kronenburg.

Amstelveen wil het verouderde en voor een groot deel leegstaande kantorengedebiet al jaren transformeren, maar werd daarbij keer op keer gestuit door het Luchthavenindelingsbesluit (LIB). Dat verbiedt of beperkt woningbouw onder aan-

vlieg- en stijgroutes van Schiphol om veiligheidsredenen of vanwege geluidsoverlast. Na een recente wijziging in het LIB, waardoor provincie en gemeenten meer zeggenschap over woningbouw binnen de geluidscontouren kregen, zag Amstelveen alsnog mogelijkheden voor het realiseren van woningen in Kronenburg.

Het jongste plan voorziet in de bouw van 2.500 studentenwoningen. Geen onlogische keus: Kronenburg ligt gekruld rond studentencampus Uilenstede, waar al sinds jaar en dag zo'n drieduizend studenten wonen binnen dezelfde geluidscontour (LIB 4, zie afbeelding).

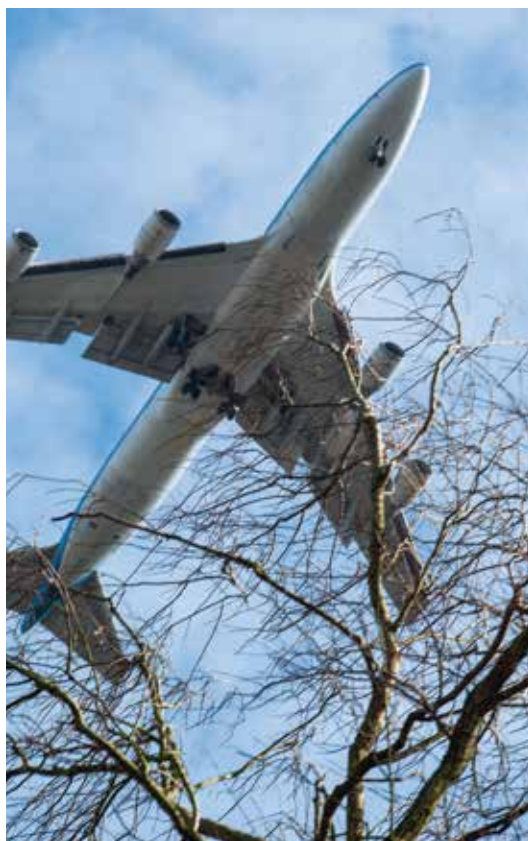
SCHIPHOL OP SLOT?

Helaas voor Amstelveen is 'Den Haag' - Raats eigen VVD voorop - niet erg enthousiast over de plannen. Tegenstanders vrezen voor de toekomst van Schiphol als er weer 2.500 potentiële klagers bij komen. 'Zet Schiphol niet op slot', roepen mensen die willen dat de 'main port' juist gaat groeien.

Het bezwaar dat vliegtuiglawaai slecht is voor de gezondheid - je kunt er stress en mogelijk ook hart- en vaatziekten door krijgen - gaat hier niet op, zegt Amstelveen. Men verwijst daarbij naar een recent rapport waarin de GGD Amsterdam stelt dat studenten nauwelijks gezondheidsrisico's lopen door vliegtuiglawaai: jongeren lijden in het algemeen minder onder lawaai én de studenten verblijven er maar tijdelijk.

Maar volgens het Indelingsbesluit niet tijdelijk genoeg. Want in LIB 4 mogen naast kantoren en andere bedrijven wel hotels, shortstay-voorzieningen, kazernes of een asielzoekersopvang worden gevestigd, maar er enkele jaren echt wonen mag niet. Tenminste, volgens de laatste versoepeling mogen er wel 25 woningen worden toegevoegd om de leefbaarheid te verbeteren.

Minister Van Nieuwenhuizen (Infrastructuur) merkte bij haar afwijzing van het plan op dat er groot gat gaapt tussen de 2500 woningen die Amstelveen wil en de 25 die zijn toegestaan. Aan de an-



contouren Schiphol

dere kant zullen 25 studentenwoningkjes geen grote leefbaarheidsimpuls zijn voor een zieltoegend kantorengedebied van 25 hectare.

34.000 NIEUWBOUWWONINGEN

Kronenburg is echter niet het enige gebied waar wordt geknaagd aan de geluidscontouren. Natuur- en Milieufederatie Noord-Holland hees afgelopen

'Geen studentenwoningen maar wel kantoren die de hele dag vol zitten. Dat vinden wij niet uit te leggen'

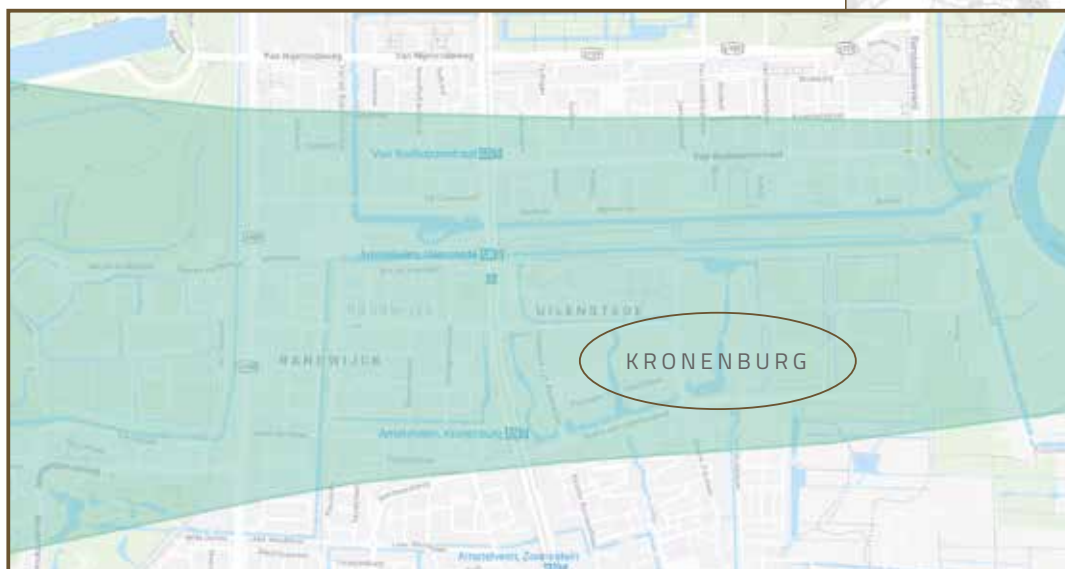
zomer de stormbal over de geplande bouw - mede als gevolg van het nieuwe LIB - van 34.000 woningen binnen de beperkingsgebieden rond Schiphol. Toekomstige bewoners namelijk, ook als ze vooraf goed geïnformeerd worden over de geluidsbelasting, wel klagen en procedures beginnen. Gemeenten nemen met de zogeheten 'vrijwaringsclausules', waarin ze beloven toekomstige (gezondheids)schadeclaims tegen Schiphol af te handelen, grote risico's, stelt de Milieufederatie. De in de toekomst ervaren overlast is nu immers nog niet te overzien.

KRONENBURG REVISITED

De minister wil, voor ze een definitief besluit neemt over Kronenburg, een advies afwachten van de Omgevingsraad Schiphol, die op zijn beurt weer wacht

op een Milieueffectrapportage. De Omgevingsraad, waarin vertegenwoordigers uit alle omliggende gemeenten zijn opgenomen, moet de plussen en minnen van duizenden extra vluchten afwegen tegen die van evenzoveel extra woningen.

Amstelveen heeft de ministers Van Nieuwenhuizen en Ollongren (Wonen) uitgenodigd voor een bezoek en gaat ondertussen onverdroten door met de plannen. Raat heeft goede hoop: "Hele generaties hebben op Uilenstede gewoond. Zelfs ministers en staatssecretarissen, dus die kennen de problematiek." □



Geluidscontour LIB 4, boven Amstelveen

Doet Programma Woningkwaliteit wat het belooft?

De strijd tegen schimmel

Vocht en schimmel in huis kunnen de verhouding tussen huurder en verhuurder flink verzuren, zo blijkt uit vaak emotionele optredens van huurders in consumentenprogramma's en nieuwsitems. Begrijpelijk, want schimmel bedreigt de gezondheid. Het Amsterdamse Programma Woningkwaliteit bindt er de strijd mee aan. {JOHAN VAN DER TOL }



MEER DAN 13 procent van de Amsterdammers van 19 tot en met 65 jaar heeft last van vocht- en/of schimmelproblemen in hun woning. En deze mensen zijn bijna twee keer zo vaak in behandeling wegens astma en de longaandoening COPD dan Amsterdammers zonder vochtproblemen in hun woning (7 tegen 4%). Dat staat in de Amsterdamse Gezondheidsmonitor 2012 van de GGD, de laatste editie waarin het thema 'Vocht en schimmel in huis' is opgenomen. De cijfers zijn al wat ouder, maar liegen er niet om.

Geen wonder dat aanpak van het probleem deel uitmaakt van het Amsterdamse Programma Woningkwaliteit. Dat beoogt de wettelijke kwaliteit van woningen te borgen, verslechteringen te voorkomen en impulsen te bieden voor extra kwaliteit. Het vorig jaar gestarte programma behelsde een viertal pilots en onderzoeken aangaande de bestrijding van schimmel en vocht, waarvan er vooralsnog één wordt voortgezet.

Naast onder meer de gemeente, woningcorporaties, GGD en energieleverancier Nuon is de stichting !WOON partner in het programma. De adviesorganisatie voor bewoners was onder meer betrokken bij twee experimenten om slimmer te communiceren, schimmelproblemen bij corporatiewoningen sneller op te lossen en een langdurig klachtentraject te voorkomen.

"We hebben onze aanpak aangescherpt en betere apparatuur aangeschaft", zegt Oscar Vrij van !WOON. "Waar we vroeger een papieren rooster hielden, gebruiken we nu een fatsoenlijke debietmeter om te bepalen of de ventilatie in overeenstemming is met het Bouwbesluit. Daarnaast verdiepen we ons meer in de zaak voordat we een huurder doorverwijzen naar de huurcommissie als een verhuurder in gebreke blijft. We zoeken contact met de betrokken corporatie om uit te zoeken waar de knelpunten liggen. Vaak is zo'n klacht bij de verkeerde per-

soon terechtgekomen of is iets misgegaan in de overdracht of de communicatie met de huurder."

CASUÏSTIEK

Uit de experimenten blijkt dat corporaties een substantieel deel van de klachten goed oplossen. Als uitvloeisel heeft !WOON een korte handleiding opgesteld voor de eigen medewerkers waarin per corporatie de stappen van klachtenafhandeling staan beschreven. Ook kregen medewerkers een cursus over het gestructureerd in kaart brengen van de oorzaken van vocht- en schimmelklachten.

Het experiment is beëindigd, maar !WOON houdt de werkwijze, hoewel intensief, aan. "Het is casuïstiek, ieder geval is anders", aldus Vrij. Er zijn technische oorzaken, zoals doorslaand of optrekkend vocht, lekkages, koudebruggen, gebrekkige ventilatiesystemen en te kortschietende verwarming doordat er slechts één gashaard is. En er is bewonersgedrag, zoals onvoldoende ventileren en verwarmen. Vaak is het een combinatie van verschillende factoren.

Volgens Vrij is het gelukkig niet meer zo dat corporaties snel de bewoners aanwijzen als schuldige. Het komt ook zelden voor dat alles te wijten is aan de bewoner, zegt hij. "Bij de 73 klachten die !WOON in het kader van het programma heeft onderzocht, waren in slechts drie of vier gevallen de bewoners voor 100 procent verantwoordelijk. Ze plakten bijvoorbeeld luchtroosters af of gebruikten een luchtbevochtiger."

INTEGRAAL SAMENWERKEN

Nu hoorde handhaving op woningkwaliteit al tot de gemeentelijke taken, met name van bouwen woningtoezicht in de stadsdelen. De winst van het programma zit in de vergroting van de capaciteit en een integraler samenwerking. Zowel intern binnen de gemeente als extern met

partners als de corporaties, !WOON, GGD, vertelt Wouter Rijsman, beleidsadviseur woningkwaliteit bij de gemeente.

Corporatie de Alliantie zegt jaarlijks 675 meldingen van schimmel en vocht binnen te krijgen. Bij een deel daarvan gaat het om een 'reguliere' lekkage. Bij een kwart is het een complexgebonden probleem. "Knelpunt is niet zozeer de omvang van het probleem, maar hoe wij ermee omgaan", zei Fred Jak van de Alliantie afgelopen voorjaar op een expertmeeting.

De Alliantie is overgegaan op een andere manier van klachtafhandeling, vertelt Ite Smit van de corporatie. "We werken intern veel meer integraal samen, meer resultaatgericht. Eerst deed iedereen een stukje, was niemand verantwoordelijk voor het geheel."

De Alliantie maakt nu ook preventief een inventarisatie van risico-complexen. Bewoners hiervan worden actief benaderd om eventuele klachten te melden. "Als er dan maar één klacht komt, ligt het waarschijnlijk niet aan de woning, maar aan bewonersgedrag. Maar als het er tien zijn, wordt dat anders."

De Alliantie werkt voornamelijk niet met inschakeling van onafhankelijke deskundigen,

'Knelpunt is niet zozeer de omvang, maar hoe we ermee omgaan'

zoals de Aedes-richtlijn adviseert. "Uiteindelijk komt een zaak bij een huurcommissie, die is super-onafhankelijk", aldus Smit. "Maar als het aan bewonersgedrag ligt, zou een onafhankelijk iemand handig kunnen zijn, want wij worden als verhuurder soms niet vertrouwd als we adviezen geven", erkent Smit.

De Alliantie gaat bewoners van risico-complexen ook actiever op hun eigen verantwoordelijkheid wijzen. Bijvoorbeeld met posters en folders in de gemeenschappelijke ruimten over de noodzaak van goed ventileren.

SLIMME METER

Bewoners kunnen zelf een en ander doen tegen vocht en schimmel. De GGD adviseert 24 uur per dag te ventileren en de woning gelijkmatig te verwarmen tot minimaal 15 graden. Bij koude is het beter de verwarming iets hoger te zetten dan ramen en roosters geheel te sluiten.

Een experiment in het kader van het Programma Woningkwaliteit behelsde de inzet van 'slimme' meters die via sms adviezen gaven om te ventileren of meer te verwarmen bij een te hoge luchtvochtigheid (> 70%) of te lage temperatuur (< 15 C). De zeventien deelnemers aan de bescheiden proef bleken eigenlijk alles al overwend



Oscar Vrij van !WOON met een debietmeter. Daarmee kan worden gemeten of een ruimte voldoende wordt geventileerd.

goed te doen. Maar ook voor hen was de minimumtemperatuur van 15 graden een eyeopener.

HANDHAVING

De gemeente gaat door met de vierde pilot van het programma: handhaving. Ze benaderde bewoners en eigenaars van zo'n dertig woningen waarvoor de huurcommissie een huurverlaging had vastgesteld. Bij ongeveer twintig waren nog geen maatregelen genomen. Bij de overgrote meerderheid daarvan kwam het daar met een 'vriendelijk traject' alsnog van, vertelt Rijsman. In slechts drie gevallen moest echt worden gehandhaafd - met boetes bedreigd. "Al met al is dit project een succes", aldus Rijsman. "In het vervolg gaan we ons niet alleen richten op huurcommissiezaken. In nauwe samenwerking met GGD en !WOON nemen we de taaie gevallen op in ons traject. Komende jaren gaan we ons best doen om te zorgen dat minder Amsterdammers zich in de steek gelaten voelen." □



Gerenoveerde woningen Gentiaanbuurt krijgen stadsverwarming

Eerste bestaande

Het is zover. In de Gentiaanbuurt in Amsterdam-Noord zijn de eerste bestaande woningen van het aardgas afgesloten. Nog enkele honderdduizenden woningen te gaan om van de energietransitie een succes te maken. Hoe staat het ervoor met aardgasvrij Amsterdam? {JOOST ZONNEVELD }

▣ **WONINGCORPORATIE YMERE** HEEFT in de Gentiaanbuurt in Amsterdam-Noord een begin gemaakt met het aardgasvrij maken van een bestaand complex met 38 woningen. Daarmee is een eerste stap gemaakt om oudere, bestaande wijken een duurzaam alternatief te bieden, zegt Pablo van der Laan, strategisch adviseur bij Ymere.

Er zijn volgens Van der Laan verschillende afwegingen gemaakt om juist deze wijk, onderdeel van de Van der Pekbuurt, als een van de eerste bestaande buurten van het gas te halen. “Ik was betrokken bij de City Deal. Die heeft tot doel Amsterdam te verduurzamen. We hebben gekeken

welke buurten als eerste in aanmerking kunnen komen. Dan zijn tal van factoren van belang: zijn er veel eigenaren? Waar zijn we al van plan om te investeren? Welke mogelijkheden zijn er om te verduurzamen? Is de huidige infrastructuur aan vervanging toe?”

De Gentiaanbuurt kreeg de meeste vinkjes: Ymere heeft daar de meeste woningen in bezit, er ligt stadsverwarming in de buurt en de renovatie van de woningen was in voorbereiding. “We hebben de extra doelstelling om de buurt van het aardgas af te halen toen nog kunnen meenemen. De gasleidingen moesten ook vervangen worden,



STADSWARMTE

Hoewel stadswarmte als een duurzame warmtebron wordt gezien omdat het veelal gaat om restwarmte die vrijkomt bij de elektriciteitsproductie, bestaan er vanwege de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen ook bezwaren tegen stadswarmte. Daarnaast hebben critici moeite met de monopoliepositie van Nuon als aanbieder van stadswarmte in de regio Amsterdam, wat de prijs van warmte onnodig hoog zou houden.

Voor Ymere is het reden om een relatief kortlopend contract van vijftien jaar met Nuon af te sluiten. Op die manier kan over vijftien jaar beoordeeld worden of er goedkopere en meer duurzame alternatieven zijn. Overigens wil Zaanstad experimenteren met meerdere warmteaanbieders op één net en wordt in de regio Amsterdam door NUON ook gezocht naar andere duurzame bronnen. Van aardwarmte tot het omzetten van windenergie in warmte.

wijk van het gas!

waardoor dit hét moment was om over te stappen op een ander, duurzamer systeem.”

WARMTENET

De woningen krijgen stadsverwarming. Volgens Van der Laan is dat op dit moment de meest realistische optie. “We kunnen daar in die buurt rela-

tief gemakkelijk aansluiten op het warmtenet. De andere mogelijkheid, all electric, is niet alleen veel duurder, het zou ook nog eens een nog veel hoger niveau van woningisolatie vragen. Bovendien zouden we warmtepompen moeten toevoegen, en daar zijn nog veel problemen mee. Ze geven geluidsoverlast, nemen veel ruimte in beslag en er zijn ook nog regelmatig technische mankementen.”

‘STEVIGE REGIE VAN GEMEENTE NODIG’

Om tempo met de energietransitie te maken, is het volgens Van der Laan nodig dat de gemeente de regie naar zich toe trekt: “De gemeente is bij uitstek de partij die alle eigenaren, huurders en andere stakeholders bij elkaar kan brengen. Het is positief dat de gemeente nu per wijk de coördinatie op zich gaat nemen en zowel particulieren als bedrijven tijdens voorlichtingsavonden

gaat informeren over de energietransitie.” Volgens Danielle Driessen, participatie-adviseur bij de gemeente Amsterdam, is de gemeente daar overigens in verschillende wijken in de stad al langere tijd mee bezig. “In de Banne brengen we corporaties en particuliere eigenaren bij elkaar. Vooral bij particulieren leven veel vragen over de kosten en beschikbare subsidies

voor het overstappen op stadswarmte of all electric oplossingen.” Driessen benadrukt dat in het geval van De Banne de keuze voor een alternatief voor aardgas nog niet gemaakt is. Stadswarmte is volgens haar financieel haalbaar als de corporaties – en daarmee de huurders – daarvoor zouden kiezen. Bij ingrijpende renovaties moet namelijk minimaal 70 procent



van de bewoners instemmen. Maar de business case wordt sterker als iedereen voor dezelfde oplossing kiest.

Het participatietraject met de zittende huurders van zes andere woonblokken in de Gentiaan is inmiddels begonnen. Niets staat nog vast, maar stadsverwarming lijkt ook voor deze woningen de voor de hand liggende keuze, beaamt Van der Laan: "Daar is veel voor te zeggen, ook voor de bewoners."



BETAALBAAR

Van der Laan wijst er op dat de kosten voor een all electric optie - met ingrijpende isolatie, zonnepanelen en warmtepompen - veel hoger uitkomen dan bij stadsverwarming. "Een warmtenet is het meest betaalbare alternatief voor huurders. Ze gaan er financieel niet op achteruit zolang zij hun

'Een warmtenet is het meest betaalbare alternatief voor huurders'

gedrag aanpassen aan de omstandigheden in de gerenoveerde woningen. Daarvoor krijgen zij begeleiding van energiecoaches."

Ymere heeft in het individuele aanbod aan zittende huurders van het eerste blok per huurder door onafhankelijke adviseurs laten bekijken wat zij de afgelopen jaren aan energielasten kwijt waren, met als doel dat de verwachte energielasten voor huurders niet hoger worden dan voorheen. Daarnaast is de aansluiting op het warmtenet duurder dan op het gasnet; Ymere legt het verschil bij. "Als de energielasten wel hoger zouden worden,

dan zou het niet lukken om instemming van minimaal 70 procent van de huurders te krijgen. Veel van onze huurders hebben immers andere zaken aan hun hoofd dan duurzaamheid, voor hen zijn de kosten een veel belangrijker punt."

INVESTERINGEN

Maar hoe betaalt Ymere die extra kosten? Momenteel kan de corporatie aanspraak maken op de City Deal-subsidie van de gemeente. "Het gaat om een verschil van vijf- tot zesduizend euro per woning." Voor Van der Laan is het wel de vraag hoe dat na verloop van tijd in andere wijken zal gaan. "De kosten liggen nu vooral bij eigenaren, zoals corporaties. In het kader van het klimaatakkoord wordt bekeken waar welke kosten komen te liggen. Ook zijn de corporaties met Nuon aan het onderzoeken hoe woningen zo goedkoop en duurzaam mogelijk van warmte kunnen worden voorzien."

De kosten die Ymere heeft om het vastgoed te verduurzamen, zijn nu al aanzienlijk. "Wij investeren nu al per jaar tientallen miljoenen euro's in duurzaamheid. Als we overal voor nul-op-de-meter zouden gaan, dan zouden we tot het jaar 2050 in totaal circa vier miljard euro moeten investeren," rekt Van der Laan voor. "Om die reden hebben we gekozen voor een geleidelijke 'no regret' aanpak. Dat betekent dat een goede isolatie van woningen de basis is en dat we op termijn, als er wellicht nieuwe technische mogelijkheden zijn, andere duurzame installaties in kunnen zetten die goedkoper en efficiënter zijn." Maar ook bij die geleidelijke aanpak blijft de vraag nog onbeantwoord hoe deze enorme operatie, die de energietransitie in Amsterdam is, gefinancierd moet worden. ▢

ANDERE WIJKEN VAN HET GAS AF

Amsterdam is in samenwerking met met name de woningcorporaties al geruime tijd bezig een plan op te stellen om de stad aardgasvrij te maken. Dat moet uiterlijk in 2021 leiden tot een routekaart waarop per buurt staat aangegeven wanneer deze van het aardgas afgaat en hoe.

In verschillende buurten worden al vervolgstappen gezet. Zo onderzoekt Ymere de haalbaarheid van een aardgasvrij Amsteldorp in Oost en van de Reimerswaalbuurt in Nieuw-West. De gemeente laat weten dat in samenwerking met andere corporaties naar nog eens drie andere buurten in Nieuw-West gekeken wordt. Daarnaast zijn andere corporaties in een viertal buurten in Zuidoost gestart met plannen voor het aardgasvrij maken van woningen. Verschillende corporaties en particuliere eigenaren in de Banne in stadsdeel Noord zijn met elkaar in gesprek hoe dit deel van de stad op een alternatieve warmtebron aangesloten kan worden. Inmiddels is ook een onderzoek naar een aardgasvrije Molenwijk in Noord van start gegaan. En in de Watergraafsmeer heeft een groep bewoners het initiatief genomen restwarmte van een datacenter af te nemen. Bottom up initiatieven van bewoners spelen ook in de Stadionbuurt in Zuid, op het WG-terrein in West en in Nieuw Sloten en de Aker in Nieuw-West.

BEWONERS: "WE ZIJN POSITIEF KRITISCH"

Bewoners hebben een doorslaggevende stem in het laten doorgaan van renovatieplannen. Bij de zes blokken in de Gentiaanbuurt ondersteunt !WOON de bewoners daarbij. Het aardgasvrij maken van de buurt is onderdeel van de renovatie. Ze moeten daarover nog worden voorgelicht. Maar Gerrit de Schiffart van !WOON heeft gemerkt dat huurders niet bij voorbaat negatief staan tegenover het verduurzamen van hun woningen: "Het is natuurlijk wel de vraag hoe dat precies gebeurt en welke consequenties dat voor huurders heeft."

Bewoonster Presylia van den Bosch benadrukt vooral dat de opknopbeurt broodnodig is: "De woningen zijn gehorig en een deel heeft last van tocht en schimmel. Er moet dus echt wat gebeuren. Wanneer we uit onze woningen moeten, voor hoe lang en hoe onze woningen er straks uit komen te zien, dat zijn voor ons belangrijke vragen. We staan positief kritisch tegenover het idee om van het aardgas af te gaan. We zijn niet tegen, maar het is wel belangrijk om te weten wat het precies voor ons gaat betekenen."

Zo ver is het nog niet. De plannen voor deze woonblokken worden naar verwachting in de loop van 2019 vastgesteld. Pas daarna kan het renovatietraject worden ingepland.



Ook Purmerend en Haarlem overwegen lagere parkeernormen bij nieuwbouw

Waar blijft de auto?

Na Amsterdam overwegen ook andere gemeenten in de MRA de parkeernormen bij nieuwbouw te verlagen. Woningcorporaties zien verplichte parkeervoorzieningen als een bedreiging van hun bouwambities. Haarlem is hen al tegemoetgekomen, terwijl ook in Purmerend wordt nagedacht over minder zware eisen. Toch zijn veel bewoners nu al ontevreden over de schaarse parkeermogelijkheden in hun wijk. {JACO BOER}

DIT VOORJAAR MAAKTE het Amsterdamse college bekend dat voor Haven-Stad, de geplande stadswijk in Havens West met 40.000 tot 70.000 woningen, een parkeernorm van slechts 0,2 gaat gelden. Eén parkeerplaats op straat of in een parkeergarage per vijf woningen dus! Onder planologen en parkeerdeskundigen geldt dit besluit als een kleine revolutie.

Extreem? Zeker, maar de Amsterdamse plannen passen wel in een landelijke trend. Zo is de gemeente Utrecht van plan om voor de 13.000 nieuwe appartementen die rond het Centraal Station worden gebouwd, een norm van 0,3 plaatsen per woning aan te houden. Ook Den Haag en Rotterdam willen ontwikkelaars en woningcorporaties minder zware verplichtingen opleggen om parkeervoorzieningen te bouwen, meldde het Alge-

meen Dagblad deze zomer. Zelfs in middelgrote provinciehoofdsteden als Groningen, Zwolle en Den Bosch verandert het beleid.

MINDER AUTOBEZIT BIJ JONGEREN

De steden spelen met deze lagere parkeernormen in op de daling van het autobezit bij met name jongeren. Uit CBS-cijfers blijkt dat het autobezit onder 18- tot 30-jarigen tussen 2006 en 2016 met 7,5 procent is afgenomen. Het aantal gereden kilometers nam zelfs af met 14 procent. In steden zien verhuurders van deelauto's hun klantenbestand groeien, terwijl het vooruitzicht van zelfrijdende en op afroep beschikbare auto's ontwikkelaars huiverig maakt om in dure parkeervoorzieningen te investeren. In sommige garages van Amster-

damse woningcorporaties wordt nu al een derde van de parkeerplaatsen niet gebruikt.

Het zijn dan ook vooral sociale verhuurders en ontwikkelaars die druk uitoefenen op gemeenten om de normen bij te stellen. Naast financiële argumenten schermen ze met klimaatvoordelen: de auto de buurt uit scheelt CO₂-uitstoot en zorgt voor een gezondere en leefbaardere wijk.

In Haven-Stad komt één parkeerplaats per vijf woningen

Maar zet de afname van het autobezit wel door? En gaan grootstedelijke trends ook op in kleinere gemeenten? De Vereniging Eigen Huis – goed voor enkele honderdduizenden autobezitters – hekelt de neiging van bestuurders om steeds minder parkeerplaatsen in nieuwbouwwijken te realiseren. “Vooruitlopen op een verwachte vermindering van het autobezit doet het misschien goed in beleidsplannen, maar past niet bij de realiteit. Voor veel mensen is een auto voorlopig nog onmisbaar”, stelt beleidsadviseur Maud Weide van de vereniging. Uit recent onderzoek onder VEH-leden bleek bijna de helft van de ondervraagden al bezwaren te hebben tegen een norm van één parkeerplek per nieuwbouwwoning. Ruim één op de drie bewoners in sterk verstedelijkte gebieden vond ook dat de parkeervoorzieningen in de afgelopen vijf jaar in hun stad achteruit waren gegaan.

PARKEERREFERENDUM IN HAARLEM

Dat parkeerbeleid steevast tot verhitte discussies leidt, kunnen ze in Haarlem beamen. Jarenlang was in de gemeenteraad geen meerderheid te vinden voor een strenger parkeerbeleid. Toen het vorige bestuurscollege het toch aandurfde om maatregelen te nemen, leidde dat zelfs tot een referendum. De plannen gingen uiteindelijk gewoon door vanwege een te lage opkomst, maar de toon was gezet.

Het is dan ook niet verwonderlijk dat gemeentelijk woordvoerder Rob Broekstra in eerste instantie weinig kwijt wil over plannen om de parkeernormen voor nieuwbouwprojecten te herzien. Maar na enig aandringen geeft hij toe dat het college er serieus over nadenkt. De huidige verplichtingen stammen nog uit 2013 en zijn, net als in veel andere gemeenten, afgeleid van de richtlijnen van het CROW, het kennisplatform voor verkeer en vervoer. Ontwikkelaars en corporaties moeten in Haarlem daardoor bij iedere nieuwe woning in de binnenstad minimaal 1,2 parkeerplaats realiseren. In de schil eromheen loopt dat op tot 1,4 voor middeldure woningen en 1,5 voor dure huizen. In de rest van de bebouwde kom liggen deze getallen respectievelijk op 1,6 en 1,7. Voor

aanleunwoningen en (studenten)kamers geldt een milder regime.

Op een besloten bijeenkomst vorig jaar gaven corporaties en ontwikkelaars aan dat ze zich soms gedwongen voelen om projecten in Haarlem uit te stellen of minder huizen op een locatie te realiseren. Voor woningcorporaties is de situatie extra ingewikkeld. Sinds de nieuwe Woningwet geldt de bouw van een parkeervoorziening als een commerciële (niet-DAEB) activiteit, tenzij de parkeerplaatsen worden gekoppeld aan een sociale huurwoning. Dat maakt flexibel parkeerbeheer erg lastig. En door het passend toewijzen komen er in de nieuwbouw steeds meer huishoudens met een lager inkomen die niet op een parkeerplek zitten te wachten. In sloop-/nieuwbouwprojecten waar meer kleinere appartementen worden teruggebouwd, zijn corporaties bovendien verplicht om extra parkeerplaatsen aan te leggen. Of de nieuwe bewoners daar ook behoefte aan hebben, doet niet ter zake. Voor de parkeernorm is alleen het aantal woningen van belang, niet de grootte ervan.

NORM PER VIERKANTE METER

Aan dat laatste knelpunt lijkt een einde te komen. “We kijken serieus naar de mogelijkheid om de parkeernorm in nieuwbouwprojecten voortaan over het aantal vierkante meters te berekenen”, aldus Broekstra. Er zou ook worden nagedacht over normen voor fietsparkeervoorzieningen en een mobiliteitsfonds met een afkoopregeling voor ontwikkelaars. In de acht belangrijkste nieuwbouwggebieden komen bovendien experimenten met nieuwe mobiliteitsconcepten. Dat kan van alles zijn, benadrukt Broekstra, van deelfietsen tot *valet parking* of elektrische cityhoppers. Om de plannen te kunnen onderbouwen, laat de gemeente op dit moment onderzoek naar het autobezit in de stad doen. Een soortgelijke studie onder sociale huurders leidde dit jaar al tot een verlaging van de parkeernorm voor nieuwe sociale huurwoningen naar 0,9.

Dennis Hooft, procesmanager vastgoedprojecten van woningcorporatie Pré Wonen, was nauw betrokken bij dit onderzoek. Hij is blij dat de gemeente vooruitlopend op nieuw parkeerbeleid de

Vereniging Eigen Huis: 'Voor veel mensen is een auto voorlopig nog onmisbaar'

normen voor sociale nieuwbouw alvast heeft verlaagd. “We hadden al verwacht dat de parkeerbehoefte onder sociale huurders lager zou zijn dan de bestaande parkeernormen. Maar nu staat het zwart op wit.” Voor de komende jaren verwacht Hooft een verdere daling. “Het accent in de nieuwbouw komt steeds meer te liggen op huren onder de aftoppingsgrens. De huishoudens die daarvoor in aanmerking komen, hebben minder vaak een



auto.” Met de snelle groei van het autodelen en de mogelijke komst van zelfrijdende auto’s op afroep vindt hij het extra onverstandig om de komende jaren veel geld te investeren in gebouwde par-

Haarlem heeft de parkeernorm voor sociale nieuwbouw al verlaagd

keervoorzieningen. “Leg liever parkeerplaatsen aan op een tijdelijke plek in de openbare ruimte die je over tien jaar eenvoudig kunt omzetten in een parkje of plantsoen.”

OOK PURMEREND OVERWEEGT AANPASSINGEN

Ook de gemeente Purmerend denkt na over een aanpassing van haar parkeernormen, met name voor sociale huurwoningen en binnenstedelijke locaties. “Het is voor woningcorporaties bij een norm van 1,2 niet eenvoudig om nog betaalbare woningen te bouwen”, verklaart gemeentelijk beleidsmedewerker Hans Smulders. Vooruitlopend op een mogelijke beleidsaanpassing heeft hij de corporaties gevraagd om harde cijfers over de parkeerbehoefte van hun doelgroep te presenteren. Anders dan Haarlem maakt de gemeente op dit moment in haar parkeernormen wél onderscheid naar woninggrootte. Voor gestapelde woningen

In veel gemeenten zijn parkeervoorzieningen bij stations. Nu ook bij metrostation Amsterdam Noord

van 40 tot 65 vierkante meter geldt een lagere verplichting dan voor appartementen tussen 65 en 120 vierkante meter. “Bewoners van een grote woning hebben nu eenmaal een andere parkeerbehoefte dan huishoudens in een klein appartement.”

Woordvoerder Gwen Oud van woningcorporatie Wooncompagnie is blij dat de gemeente oog heeft voor de problemen van sociale verhuurders. De corporatie overlegt op dit moment met Purmerend over de nieuwbouw van honderd sociale huurwoningen. “Als we in het centrum bouwen, komen we er met de huidige normen niet onderuit om parkeergarages te realiseren. Dat is erg duur.” Ze hoopt dan ook op een passende oplossing. Het onderzoek dat de Wooncompagnie en Intermaris hebben uitgevoerd, kan daarbij goed van pas komen. Uit de eerste resultaten blijkt dat sociale huurders in het centrum gemiddeld over minder dan één auto per huishouden beschikken terwijl de norm uitgaat van 1,2. Bij de groep die als gevolg van het passend toewijzen in de Purmerendse nieuwbouw komt te wonen, ligt het autobezit volgens de studie nog lager. Dat sluit aan bij de verwachtingen van Pré Wonen in Haarlem, ook al is die stad groter en dichtbevolkter dan Purmerend. □



178 Studentenwoningen aan Van Hallstraat

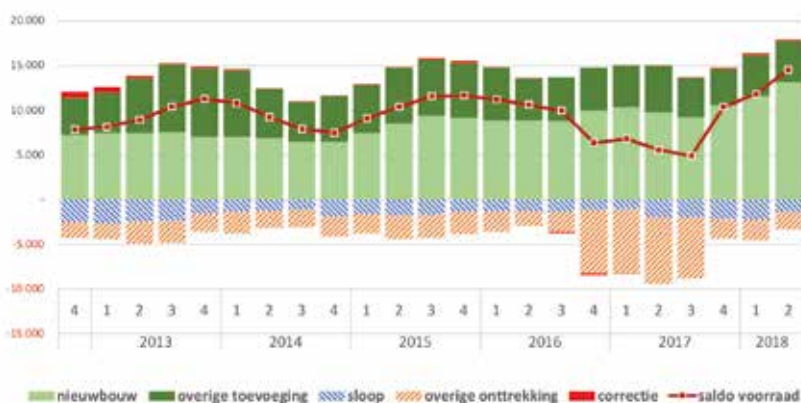
Woonstichting De Key transformeert het complex op de hoek van de Van Hallstraat en de Donker Curtiusstraat in Amsterdam-West naar een wooncomplex voor studenten en promovendi. Na grondige renovatie ontstaat er onder de naam 'DC van Hall' plek voor 178 studentenwoningen. Op de begane grond komen bedrijfsruimten en horeca. Tot en met 2022 zal De Key in verschillende stadsdelen in totaal 5.000 nieuwe sociale huurwoningen voor starters bouwen.

Sterke groei woningvoorraad in regio Amsterdam

De overspannen woningmarkt in de regio Amsterdam is het gesprek van de dag. Ondertussen blijken gemeenten in dit gebied wel in staat hun woningproductie fors op te voeren. Dat geldt in de eerste plaats voor de hoofdstad zelf. In het eerste half jaar werden in Amsterdam 4.187 nieuwbouwwoningen opgeleverd, tegenover 2.331 in dezelfde periode in 2017. De totale woningvoorraad, inclusief andere mutaties, nam zelfs toe met 5.321 woningen. Maar ook Flevoland, en met name Almere, heeft kans gezien de woningproductie flink te verhogen. In Almere nam de woningvoorraad met ruim 1.000 toe, waarvan 905 nieuwbouwwoningen. Dat is 58 procent meer dan het jaar ervoor.

In totaal kwamen er in de Metropoolregio Amsterdam in de eerste helft van 2018 8.500 woningen bij, waarvan 7.100 nieuwbouwwoningen.

Het grote aantal opgeleverde woningen in Amsterdam is overigens mede het gevolg van een administratieve correctie. Flink wat in 2017 opgeleverde woningen bleken niet tijdig in het Kadaster geregistreerd. Die zijn nu in de productie van 2018 opgenomen.



Nieuwbouw in Duivendrecht alsnog 'gasloos'

Syntrus Achmea maakt veertien eengezinswoningen in Duivendrecht van BPL Pensioen alsnog gasvrij. In de oorspronkelijke plannen - waarvoor de contracten al in 2016 werden getekend - waren de woningen nog voorzien van een gasaansluiting. In de Zonnehof, vlakbij de dorpskern van Duivendrecht, worden in totaal 129 huurwoningen gerealiseerd. Naast de veertien grondgebonden woningen en 47 appartementen voor BPL Pensioen heeft Syntrus Achmea namens een tweede klant ook 68 levensloopbestendige appartementen aangekocht. Van de 129 woningen vallen er 26 in het gereguleerde segment. De eerste oplevering staat eind 2019 gepland.

Amstelveen steunt plan woontoren op Biesbosch 225

Ontwikkelaar Foruminvest wil op de locatie van kantoorgebouw 'Biesbosch 225' in Amstelveen een woontoren van achttien verdiepingen en 276 huurwoningen bouwen. Driekwart zou uit middeldure huurappartementen bestaan.

Volgens wethouder Floor Gordon (onder andere RO en Duurzaamheid) past dit plan uitstekend bij de ambities van het college: "een deels leeg kantoorpand maakt plaats voor nieuwe woningen, waarvan ruim 75 procent in het middeldure segment dus voor jongeren, doorstromers, maar ook ouderen die kleiner willen wonen. De nieuwe woontoren wordt duurzaam gebouwd met Energie label A, zonnepanelen, deelauto's en groene accenten. (...) Dichtbij een OV-knooppunt past zo'n woontoren goed in de binnenstedelijke woningopgave voor onze stad." De locatie ligt vlakbij metrostation Kronenburg aan de Beneluxbaan.

DUWO bouwt voor studenten in Haarlem

Studentenhuisvester DUWO koopt grond aan bij de voormalige Koepelgevangenis in Haarlem voor de ontwikkeling van een plan met 250 woningen.

De huidige eigenaar van het terrein (stichting Panopticon) en de Haarlemse woningcorporatie Elan Wonen - die er honderd kleine jongerenwoningen wil realiseren - hebben DUWO gevraagd studentenwoningen op de locatie te ontwikkelen. De verwachting is dat de planvoorbereiding en het ontwikkelbesluit twee tot drie jaar in beslag zullen nemen.

Panopticon heeft de voormalige gevangenis aangekocht voor de vestiging van een University College, een Engelstalige bacheloropleiding.

Eerste MO-kavel op Centumeiland IJburg

✳ Amsterdam heeft de eerste kavel op het Centumeiland in de markt gezet voor professionele ontwikkelaars die in 'medeopdrachtgeverschap' willen ontwikkelen. Het gaat om een complex van 6.000 m². Medeopdrachtgeverschap is een vorm van zelfbouw, waarbij een professionele partij ontwikkelt samen met toekomstige bewoners. Het voordeel voor deelnemers is dat ze wel zeggenschap over de vormgeving en de indeling van hun appartementencomplex krijgen, maar niet verantwoordelijk worden voor de gehele ontwikkeling. In de crisisjaren hebben tal van architecten en aannemers op deze wijze succesvol 'zelfbouw'-projecten gerealiseerd in onder andere de Houthaven (Blok O) en Buiksloterham. De professionals die in deze sector actief waren, verweten de gemeente dat ze niet meer aan bak kwamen nadat de conjunctuur aantrok. Ze mochten niet meer meedingen naar de spaarzame CPO-locaties en specifieke MO-kavels werden lang niet meer uitgegeven. En gewone tenders zijn voor hen te groot en te duur. De uitgifte van deze locatie verloopt overigens ook via een tender.

Studenten gaan in Oudemanhuispoort wonen

✳ Studentenhuisvester DUWO bouwt tachtig tijdelijke studentenkamers in het monumentale universiteitscomplex Oudemanhuispoort. De gemiddelde huurprijs wordt 340 euro exclusief servicekosten, de goedkoopste kost 200 euro.

De Oudemanhuispoort is een historisch complex in het centrum van Amsterdam. Vanaf 2021 wordt het complex verbouwd. Vanwege de woningnood onder studenten besloot de universiteit een leeggekomen deel tijdelijk te bestemmen voor studentenhuisvesting.

Het gaat om onzelfstandige kamers. Sanitair en keukens worden gedeeld. De kamers verschillen sterk in oppervlakte en dus ook in huurprijs. De kamers komen tussen eind september en december 2018 beschikbaar. Geïnteresseerden kunnen de website van DUWO in de gaten houden. Eerder was sprake van 190 kamers, maar na bezwaren van omwonenden is dit aantal meer dan gehalveerd.



De Key bouwt 468 studentenwoningen in Nieuw-West

✳ De Key bouwt alsnog 468 studentenwoningen aan de Poeldijkstraat in Amsterdam Nieuw-West. Het complex komt op een voormalige opvanglocatie van HVO-Querido aan de rand van de A10. Er komen ook 32 starterswoningen.

Door een juridisch geschil over de overname van de kavel liep het project jarenlange vertraging op. De Key verwacht midden volgend jaar met de bouw te kunnen beginnen. De nieuwbouw is onderdeel van de herstructurering van de omgeving van het Delflandplein.

Andere projecten van De Key in de omgeving zijn Startblok Riekerhaven, waar jongeren en statushouders samen wonen, en project Lieven aan de Maassluisstraat, waar op termijn 1.200 woonstarters van 18 tot en met 27 jaar een plek vinden.



150 Middenhuurwoningen in Haarlem-Schalkwoud

✳ Wonam start volgend jaar met de bouw van 150 middenhuurwoningen in het ontwikkelingsgebied Haarlem-Schalkwoud. De Amsterdamse woningontwikkelaar annex belegger heeft daarvoor een kantoorpand aan de Surinameweg met tegenoverliggend parkeerterrein aangekocht.

Het bestaande kantoorpand wordt gesloopt en daarvoor in de plaats komt een 'groen' appartementencomplex met ongeveer 120 middenhuurwoningen. De bouw van het complex gaat naar verwachting in het derde kwartaal van 2019 van start. Op het tegenoverliggende parkeerterrein gaat Wonam vervolgens nog eens dertig appartementen realiseren. Dam&Partners architecten maakt voor beide complexen het ontwerp.

"Wonam heeft inmiddels negen projecten voor middenhuurwoningen gerealiseerd of in aanbouw. Van die negen liggen er acht in Amsterdam en één in Leidsche Rijn Utrecht. Dit wordt het eerste project in Haarlem en daarmee onderstrepen we onze strategie om de realisatie van middenhuurwoningen van Amsterdam-stad te verbreden naar de regio Amsterdam en regio Utrecht", zo zegt directeur Robert Kohsiek. Schalkwoud ligt op loopafstand van het winkelcentrum Schalkwijk dat de komende jaren grootschalig wordt vernieuwd.

Regiogemeenten populair bij eerste lichting gezinnen

EMA-medewerker zoekt wo

Eind maart komt de European Medicines Agency (EMA) naar Amsterdam. In de aanloop naar deze verhuizing helpt de gemeente Amsterdam ruim zeshonderd medewerkers met het vinden van een woning en school voor de kinderen. Van de 'early movers' - hoofdzakelijk gezinnen – kiest het merendeel voor een ontspannen woonplek in het groen. {JACO BOER}

▣ HET WAS EEN emotioneel moment toen Ivana Silva (43) vorig jaar november hoorde dat de European Medicines Agency (EMA) naar Amsterdam zou verhuizen. "Persoonlijk was ik blij met de keuze voor Nederland, maar het betekende wel dat we als gezin belangrijke besluiten moesten nemen." Als Healthcare Professionals Relations Coordinator werkte ze met plezier bij EMA en besloot ze dan ook met haar werkgever mee te verhuizen. "Je kon in december al op oriëntatiebezoek naar Amsterdam, maar ik besloot de details over de verhuizing nog even af te wachten. Uiteindelijk ben ik in maart in Nederland rond gaan kijken. Twee maanden later bekeek ik de eerste huizen en ik ben in de eerste dagen van juli met mijn moeder en zoon uiteindelijk verhuisd. Dat is nog voor het begin van het nieuwe schooljaar."

Aanvankelijk wilde Ivana in een appartement dicht bij haar werk gaan wonen. Maar nadat ze collega's had gesproken en informatie had ingewonnen over lokale huizenprijzen, scholen en het wonen buiten Amsterdam, koos ze voor een gerenoveerde oudbouwwooning met tuin in een rustige straat van Haarlem, dicht bij de internationale school van haar zoon. "Amsterdam is erg levendig, maar na acht jaar in een moderne flat aan de Theems wilde ik graag iets rustiger wonen. Bovendien is Haarlem een erg leuke stad met veel voorzieningen en liggen Amster-

Jaarlijks vestigen zich meer dan 50.000 expats in de regio Amsterdam

HUISVESTING VAN INTERNATIONALS IN DE MRA

Voor de regionale economie zijn buitenlandse professionals van groot belang. Alleen in al 2015 stroomden er volgens een onderzoek van Decisio zo'n 55.000 'expats' de MRA binnen. Amsterdam probeert sinds vorig jaar in MRA-verband de regionale woningmarkt voor hen toegankelijker te maken.

Anders dan de traditionele expat, krijgen deze nieuwkomers vanuit hun bedrijf weinig begeleiding bij hun zoektocht. Ze hebben in de eerste maanden ook nog geen netwerk opgebouwd en spreken de taal niet. Daardoor zijn ze slecht op de hoogte van de regels en gebruiken op de Nederlandse woningmarkt. "Een gemakkelijke prooi voor malafide verhuurders", concludeert gemeentelijk projectmanager Noor Hulskamp. "Van een voorkeursbehandeling is geen sprake. Maar we willen voor hen een gelijk speelveld creëren."

Speerpunt daarbij is het aanbieden van Engelstalige informatie over de regels op de woningmarkt. "Denk aan misverstanden over sleutelgeld of een borg van vijf maanden." Stichting !WOON heeft onlangs ook een Engelstalig spreekuur geopend in het voorlichtingscentrum voor internationale werknemers op de Zuidas.

Hulskamp en haar medewerkers proberen bij internationale werknemers de MRA neer te zetten als één woonregio met verschillende kwaliteiten. "De kennis van deze groep beperkt zich veelal tot het Amsterdam binnen de Ring."

Amsterdam probeert ook ontwikkelaars, internationale bedrijven en regiogemeenten met elkaar in contact te brengen, zodat succesvolle woonconcepten als mini-appartementen met gezamenlijke voorzieningen of woningdelen ook buiten de hoofdstad worden ontwikkeld. "Juist in de regio liggen veel kansen. We zijn dan ook erg blij met een ontwikkeling als Hyde Park in Hoofddorp, waar middeldure appartementen in een hoogstedelijke setting worden gebouwd."

ning buiten Amsterdam



Haarlem is populair bij EMA-expats

dam, Schiphol en het strand om de hoek. We zijn dan ook erg blij met onze nieuwe plek.”

EUROPESE SCHOLEN IN TREK

Ivana is niet de enige EMA-medewerker die voor een ontspannen woonbuurt buiten Amsterdam heeft gekozen. Van de ongeveer 650 mensen die de komende maanden met EMA meeverhuizen (ruim twee derde van het personeel), blijken de eerste vijftig tot zestig huishoudens hoofdzakelijk voor een woning in het groen te kiezen. Deze ‘early movers’ zijn veelal gezinnen met kinderen, die in een rustige buurt en dicht bij een internationale school willen wonen, legt ‘relocator’ Edward van den Bergh uit. De omgeving van Den Haag en Bergen/Alkmaar blijkt extra populair vanwege de aanwezigheid van twee Europese scholen die zich richten op medewerkers van EU-instellingen. “De komende maanden zullen ook veel singles en stellen zonder kinderen naar Nederland komen. Wellicht kiezen zij voor een meer stedelijke omgeving, waarbij we ze naast Amsterdam ook de voordelen van plaatsen als Almere of Utrecht willen laten zien.”

PERSOONLIJKE BEGELEIDING

Van den Bergh werkt voor Expat Help, een particulier bedrijf dat door de gemeente Amsterdam via openbare aanbesteding is geselecteerd om de EMA-medewerkers bij hun verhuizing persoonlijk te begeleiden. Concreet verlenen deze relocators negen diensten die ook in het bidboek voor het binnenhalen van EMA gedetailleerd staan beschreven. Daar horen, naast het meehelpen zoeken naar een woning en eventueel een school voor de kinderen, ook een online cursus Nederlands en eventuele oriëntatiesessies op de arbeidsmarkt voor partners bij. EMA-personeel krijgt ook hulp bij het vinden van geschikte kinderopvang en het verkrijgen van een internetaansluiting. Zelfs bij de import van huisdieren en auto’s kunnen de nieuwkomers op de steun van Expat Help rekenen.

VEEL GOODWILL DOOR HELPDESK

Gemeentelijk projectmanager Marijke Rombouts legt uit dat de stad normaliter internationale werknemers die naar Amsterdam verhuizen, niet één op één begeleidt. Maar EMA is een bijzonder geval. “Het gaat om een Europese instelling met een enorme economische meerwaarde voor Nederland.” Er was de gemeente dan ook veel aan gelegen om vanaf het allereerste begin de organisatie goed te begeleiden. “Binnen enkele dagen nadat was bepaald dat Amsterdam de nieuwe vestigingsplaats werd, hadden we al een helpdesk in Londen ingericht. Vanuit die plek kregen medewerkers ook voorlichting over het wonen in Nederland. Dat heeft ons veel goodwill opgeleverd. Al helpt het natuurlijk ook dat de mees-

Artist impressie van EMA-gebouw aan de Zuidas



EMA NAAR AMSTERDAM: ZO ZIT HET

Op 20 november 2017 werd Amsterdam uitverkoren als de nieuwe vestigingsplaats van de European Medicines Agency (EMA). Het EU-agentschap dat beslist over de toelating van nieuwe medicijnen voor mensen en dieren op de Europese markt, verlaat Londen vanwege de Brexit. Na een felle competitie won de Nederlandse hoofdstad in een omstreden loting van Milaan. Het Italiaanse kabinet verzet zich nog altijd tegen dat besluit.

Omdat het nieuwe EMA-kantoor op de Zuidas nog niet af is als het Verenigd Koninkrijk op 30 maart 2019 de EU verlaat, werkt de instelling eerst tijdelijk vanuit het Spark-gebouw naast station Sloterdijk. De nieuwbouw is in mei van start gegaan en gaat 255 miljoen euro kosten (inclusief 20 jaar onderhoud). Amsterdam is al sinds 2017 bij de mogelijke komst van EMA betrokken. De gemeente schreef mee aan het bidboek en maakte plannen voor de persoonlijke begeleiding van de EMA-medewerkers. Inmiddels bestaat het gemeentelijk projectteam uit zo'n acht full- en parttime medewerkers, die deels vanuit Londen opereren. Daarnaast zijn nog eens acht relocators van Expat Help betrokken bij de begeleiding van het EMA-personeel. Amsterdam kreeg van het Rijk een bijdrage van 2,5 miljoen euro voor het herhuisvestingsprogramma.

te EMA-medewerkers Amsterdam als favoriete vestigingsplaats zagen. Velen waren opgelucht toen duidelijk werd dat Nederland hun nieuwe bestemming was.”

In maart 2019 verlaat het Verenigd Koninkrijk de EU en moet het agentschap vanuit een andere lidstaat zijn werk doen. Dat bijna een derde van het personeel in Londen achterblijft, heeft volgens Rombouts deels te maken met het feit dat EMA veel trainees en tijdelijke werknemers heeft. Die verhuizen niet met het agentschap mee. “Tegelijkertijd heeft de organisatie enkele duizenden open sollicitatiebrieven gehad nadat bekend was geworden dat Amsterdam de nieuwe vestigingslocatie werd. De stad is bij werknemers nu eenmaal populair. □

Openbare ruimte van Banne II nodig op de schop

Banne Buiksloot is een van de buurten waar de komende jaren miljoenen extra in wordt geïnvesteerd. Dat is zichtbaar nodig. De openbare ruimte verkeert hier en daar in erbarmelijke staat, vooral in Banne II, ten noorden van de IJdoornlaan. Maar de armoede, werkloosheid en criminaliteit onder jongeren vragen meer dan een opknappbeurt. {JANNA VAN VEEN }

☒ **STOEPEN EN WEGDEK** liggen er in sommige straten in de Banne, Amsterdam-Noord, bij alsof er net een aardverschuiving heeft plaatsgevonden. Geen wonder dat de bewoners hun buurt in het WiA-onderzoek een onvoldoende hebben gegeven voor onderhoud van de openbare ruimte. Gebiedsmanager Miranda Zwiers legt uit dat bodemverzakking er al jaren een groot probleem is en dat dit te maken heeft met de manier waarop de wijk in de jaren zeventig is aangelegd. Ter illustratie toont ze een putdeksel dat minstens 40 centimeter boven het maaiveld uitsteekt. De put is niet omhoog gekomen; de bodem er omheen is weggezakt.

We wandelen met stadsdeelvoorzitter Erna Berends (SP) door Banne II, het wijkdeel ten noorden van de IJdoornlaan. Er wordt volgens haar hard gewerkt aan een integrale aanpak van de buurt. Komend najaar verschijnt een principenota waarin de gewenste ontwikkelingen zijn vastgelegd. Berends: “Opknappen van de openbare ruimte is een

van de prioriteiten in de komende periode. Ouderen kunnen op sommige plekken nauwelijks uit

Erna Berends:
‘Feit blijft dat jongerenvoorzieningen tijdens de crisis zijn wegbezuinigd’

de voeten, omdat stoepen verzakt zijn en boomwortels de stoeptegels omhoog hebben geduwd. Er is inmiddels al begonnen om de ergste problemen aan te pakken, maar uiteindelijk moet het hele gebied worden opgehoogd en opnieuw bestraat.”

Voor de ouderen die slecht ter been zijn, is er uitkomst: de Banne Hopper, een elektrisch auto-tje dat op afroep bewoners voor anderhalve euro heen en weer naar het winkelcentrum en bijvoorbeeld het ziekenhuis brengt. Berends: “Dat is



Zeevaarthof, De Banne



Speeltuin De Zeeslag,
De Banne

een heel mooi bewonersinitiatief maar de ouderen moeten natuurlijk ook lopend van A naar B kunnen komen zonder angst om te vallen.”

CRIMINELE HANGJEUGD

Maar er is meer. Volgens Berends zijn armoede, werkloosheid en criminaliteit onder jongeren in sommige gedeelten van de wijk een grotere bron

Banne Buiksloot krijgt van zijn bewoners veel waardering voor de ruime opzet en het aanwezige groen

van zorg. “Banne I was twee jaar geleden zeer negatief in het nieuws vanwege de criminele hangjeugd. Dat is grotendeels onder controle door onder meer de komst van bewakingscamera’s en betere afstemming tussen betrokken partijen. Maar feit blijft dat voorzieningen voor jongeren en een buurthuis tijdens de crisis zijn wegbezuinigd. Het is dus de hoogste tijd dat daar nieuwe voorzieningen voor in de plaats komen. In het winkelcentrum is buurtcentrum Huis van de Wijk gevestigd, maar daar worden alleen activiteiten georganiseerd voor jongeren tot een jaar of veertien. Er moeten ook faciliteiten komen voor de oudere jeugd. Verder worden er diverse maatregelen genomen om de ar-

moede te bestrijden. Daarbij wordt samengewerkt met de dienst Werk, Participatie en Inkomen.”

WAAROM HIER BOUWEN?

De stadsdeelvoorzitter vindt het erg belangrijk dat bewoners actief betrokken worden bij de planvorming. Zo werd er vorig jaar een bewonersmarkt gehouden waar bewoners mee konden denken over de plannen voor de toekomst. “Zonder draagkracht van de bewoners kom je nergens en daarom worden de bewoners ook zoveel mogelijk betrokken bij de planvorming. Er liggen bijvoorbeeld plannen voor verdichting langs de IJdoornlaan. Er moeten absoluut woningen worden toegevoegd, zodat bewoners ook in deze wijk een woon-

Banne-bewoner Han Wanders. “Ik ben voor de toevoeging van nieuwe woningen, maar waarom per se op dit mooie stukje groen”



carrière kunnen maken. Op die plek tegenover het nieuwe winkelcentrum zou dat op zich prima kunnen. Maar nu is al gebleken dat er omwonenden zijn die tegen bebouwing van die strook groen zijn. Wanneer er onvoldoende draagkracht voor is, moet er een andere oplossing komen. Zo simpel is het.”

Banne Buiksloot krijgt van zijn bewoners veel waardering voor de ruime opzet en het aanwezige groen. Dat verdichting op een groen talud aan de IJdoornlaan op weerstand stuit, is dan ook te verwachten. Han Wanders woont al 34 jaar aan Voorsteven, recht tegenover de plek waar de bebouwing gepland is. Hij is voorzitter van de bewonersvereniging van een complex met in totaal 560 woningen, waarvan meer dan de helft sociale huur is en in bezit van Stadgenoot. De andere helft bestaat uit koopwoningen of vrije huursector. Een buurvrouw haalde onlangs tweehonderd handtekeningen op van buurtgenoten die fel gekant zijn tegen de nieuwbouw.

Wanders, vanaf zijn balkon wijzend op het groene talud met een paar fraaie treurwilgen: “Ik ben voor de toevoeging van nieuwe woningen – dat is alleen maar goed voor de buurt – maar we begrijpen niet waarom dat per se op dit mooie stukje groen moet. Het gaat maar liefst om achthonderd woningen van zes tot acht verdiepingen. Alles hoeft wat mij betreft niet bij het oude te blijven, maar er zijn veel betere plekken om te bouwen, zoals op de Parlevinker waar meer dan genoeg plek is en nauwelijks groen.”

WEGBEZUINIGD

Han Wanders houdt van Noord, ook al is hij een geboren Jordanees. “Toen ik hier voor het eerst kwam, viel het me op dat de Noorderlingen eigenwijze mensen zijn met een sterke mening. Er is veel solidariteit en dat sprak me aan. Jammer dat de laatste jaren zoveel is wegbezuinigd in de Banne, zoals jongerencentrum P10 aan de Parlevinker. Dat functioneerde prima, maar er was blijkbaar geen geld meer voor. Daardoor kwamen die jongeren in de kou te staan met alle gevolgen van dien. Er wordt helaas vaak niet genoeg stil gestaan bij de gevolgen die bepaalde maatregelen kunnen hebben.”

Volgens Wanders zijn er ook veel zorgen onder de bewoners over de plannen om de buurt samen met twee andere Amsterdamse wijken als eerste aardgasvrij te maken. Het idee is om vanaf 2021 te starten met de transitie naar alternatieve energiebronnen en aansluiting op het stadswarmtenet. Wanders: “De mensen zijn bang dat ze zo’n ingreep in hun portemonnee gaan voelen. Ik pleit ervoor dat er een sociaal statuut komt waarin wordt vastgelegd wat de gevolgen voor de bewoners zijn bij die overstap en wat de rechten en plichten zijn van alle betrokken partijen.”

AL VEEL VERNIEUWD

De afgelopen jaren is er ten zuiden van de IJdoornlaan veel vernieuwd. Er verrees een nieuw over-

dekt winkelcentrum van 7.500 m² mét maatschappelijke voorzieningen, horeca en een fors aantal appartementen. Momenteel worden op het Banneplein nog eens 251 woningen gebouwd met onder meer 76 sociale huurwoningen van Rochdale. Deze woningcorporatie heeft het meeste bezit in Banne Buiksloot; in totaal 1.658 woningen. De rest van de woningvoorraad is van Ymere en Stadgenoot of is in particulier bezit.

Volgens projectleider Vincent Verbiest van Rochdale heeft de corporatie de afgelopen vijftien jaar - en ook tijdens de crisis - flink geïnvesteerd in dit deel van Noord. “Er is dan ook nauwelijks sprake van achterstallig onderhoud aan de woningen. Wel gaan we nog een complex van 330 woningen in Banne II verduurzamen. De wijk moet aardgasvrij worden maar dan moeten alle woningen wel goed geïsoleerd zijn. Dat is bij dat complex nog niet het geval. Binnenkort gaan we met de bewoners om de tafel om de aanpak te bespreken.”

Er is fysiek dus al veel gedaan maar volgens gebiedsregisseur Liesbeth Hendriksen van Rochdale moet er wat betreft de sociaal-economische positie van een groot aantal bewoners nog veel verbeteren. “Er is veel multiproblematiek, met name onder de oorspronkelijke bevolking. We zijn met alle betrokken partijen bezig met een plan van aanpak. Bovendien participeren we in de aanpak van de openbare ruimte.”



Stadsdeelvoorzitter Erna Berends (SP, tweede van links): “Opknappen van de openbare ruimte is een van onze prioriteiten”

Rochdale is ook betrokken bij het onderzoek naar verdichting op de IJdoornlaan. Hendriksen: “De laatste jaren is er in de Banne I een groot aantal woningen bijgekomen in de markt- en de koopsector. Die ontwikkeling trekt een nieuwe groep bewoners aan. De vraag naar woningen blijft dus groeien en er ligt momenteel een belangrijke opgave om te verdichten. Die plek aan de IJdoornlaan lijkt ons daarvoor heel geschikt. Het gebied heeft een open structuur en kan een mooie verbinding vormen tussen Banne I (Zuid) en II (Noord).” □

Gezinswoning het kind

De regio Amsterdam groeit, maar het aanbod aan gezinswoningen groeit niet mee. 'Empty nesters' betonen zich honkvast, vrijkomende grote woningen worden aan woningdelers verhuurd en er worden relatief weinig gezinswoningen gebouwd. In hoeverre het nieuwe Amsterdamse college die trend kan ombuigen is de vraag. De politieke focus op duurzaamheid en betaalbaarheid geeft weinig financiële ruimte. { FRED VAN DER MOLEN }

IN NEDERLAND WORDEN steeds minder middelgrote woningen gebouwd, wel kleine én hele grote. Deze conclusie trokken Cobouw en het Kadaster in mei na een analyse van de bouwproductie van de laatste jaren. Bovendien zijn de kleine woningen kleiner geworden en de grote woningen groter. Nieuwe appartementen krompen gemiddeld van 90 m² (2014) naar 74 m² (2017).

Er worden in Nederland steeds meer kleine appartementen gebouwd. In 2017 kwamen er 8.700 woningen van minder dan 50 m² bij. Verrassender is de vaststelling dat ook grote huizen (150-200m²) het goed doen. In 2017 werden in vergelijking met 2013 ruim twee keer zoveel grote woningen opgeleverd: 8.900 (+123%). Woningen in het middelgrote segment worden echter zeldzamer. Vooral die tussen de 75 en 100 m², in Amsterdam vaak het hoogst haalbare voor een gezin, zijn het stiefkind.

De marktdruk in de regio Amsterdam leidt ertoe dat woningen kleiner worden. Wie de bouwprojecten in de hoofdstad de revue laat passeren, zal con-

stateren dat in veel tenders de nadruk ligt op duurzaamheid en betaalbaarheid. Dat heeft zijn prijs, en die ligt in het woonoppervlak.

GEZINNEN DE STAD UIT

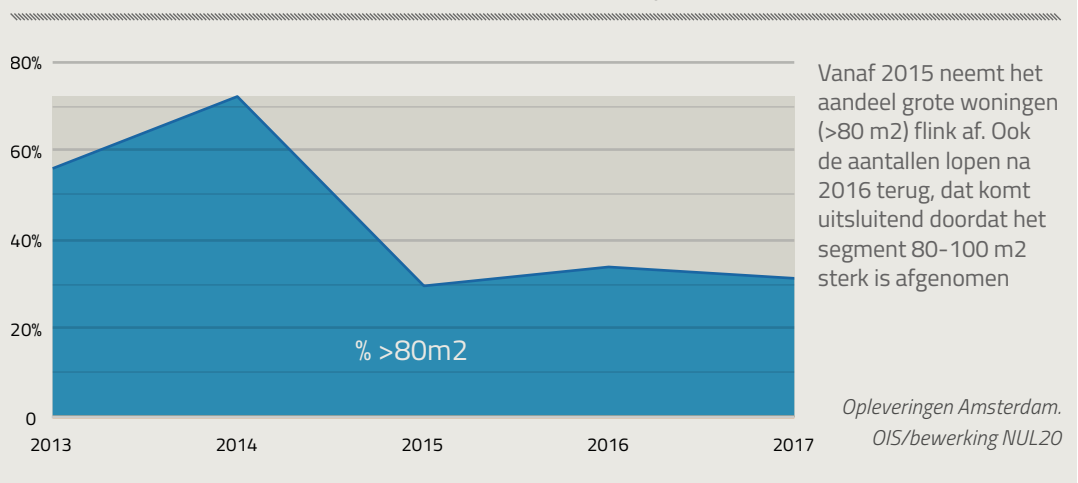
Er wonen veel singles in Amsterdam en de hoofdstad is een geliefde woonstek voor hen. De vraag naar kleinere betaalbare woningen is dan ook schier oneindig. Daar worden er dan ook heel veel van gebouwd. Maar hoe weinig gezinnen kan een stad zich permitteren? De laatste jaren verlaten meer gezinnen de stad dan daarvoor. De effecten zijn al merkbaar. Bij de start van het vorig schooljaar was het aantal aanmeldingen voor de basisschool volgens Het Parool gedaald met 10 tot 15 procent.

De verhuisbeweging de stad uit - die zich doorzet na de 'inhaalslag' na de crisis - lijkt voor een groot deel het gevolg van de onbetaalbaarheid van gezinswoningen, zowel in de huur- als de koopsector. De schaarste aan gezinswoningen wordt versterkt



RIGO-onderzoeker André Buys: "De marktdruk bij eengezinswoningen houdt zeker in de Randstad aan tot circa 2040. Pas dan begint het af te vlakken."

VANAF 2015 NEEMT HET AANDEEL GROTE NIEUWBOUWWONINGEN (>80 M²) FLINK AF



van de rekening?

doordat grote woningen aan woningdelers worden verhuurd. Daardoor lopen de huurprijzen verder op. Wat de problematiek voor jonge gezinnen urgenter maakt, is dat die vele eengezinswoningen in de regio maar niet vrijkomen. De groeiende seniorenpopulatie is met geen stok uit haar buurt en haar veelal goedkope grote woning te slaan. En geef ze eens ongelijk. Dat die woningen vrijkomen als je meer seniorenappartementen bouwt, is een idee fixe, zegt onderzoeker André Buys van RIGO: "De marktdruk bij eengezinswoningen houdt zeker in de Randstad aan tot circa 2040. Pas dan begint het af te vlakken."

VEEL MICROWONINGEN

NUL20 deed een nadere analyse van de bouwproductie in Amsterdam. Dat in de hoofdstad de laatste jaren veel 'microappartementen' zijn gebouwd, zal niemand zijn ontgaan. Behalve studentenhuisvesters hebben ook commerciële partijen zich enthousiast gestort op dit segment. Doelgroep zijn naast studenten ook andere jonge 'woonstarters'. De vele bouwinitiatieven in dit segment droegen in belangrijke mate bij aan de hoge woningproductie in Amsterdam de afgelopen jaren, met als kwantitatief hoogtepunt Little Manhattan in Nieuw-West met 869 studio's.

Van alle woningen die van 2013 tot en met 2017 zijn opgeleverd, is zo'n 35 procent (7.170 stuks) kleiner dan 40 m². En in 2018 zal dat niet anders zijn, ge-



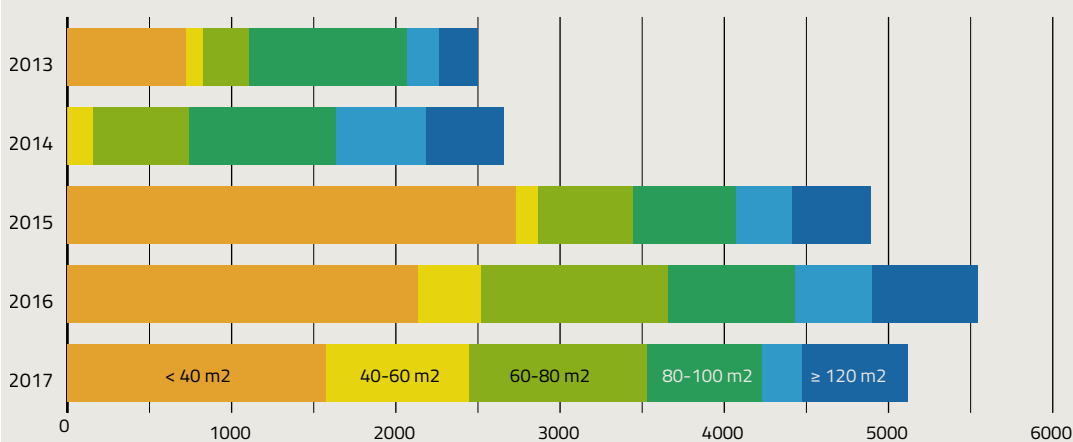
let op de projecten die eerder in aanbouw zijn genomen. En met kleine woning bedoelen we echt klein: vaak kleiner dan 30 m².

MINDER GROTE SOCIALE HUURWONINGEN

De woningcorporaties bouwden weinig gezinswoningen de afgelopen jaren. Sterker nog: ze bouwden in de periode 2013-2017 sowieso weinig reguliere woningen. Inmiddels gaat het weer beter.

City Pads, de herontwikkeling van het Europahuis aan de James Wattstraat. Van de 205 middeldure huurappartementen worden er 190 kleiner dan 60 m².

STERK GROEIENDE WONINGPRODUCTIE, MAAR NIET IN SEGMENT 80-100 M²



Opleveringen Amsterdam. OIS/bewerking NUL20

De Amsterdamse woningproductie is sinds 2013 enorm gegroeid, in alle woninggrootte-segmenten behalve in het segment van 80-100 m². De groei van het aantal grote woningen boven de 100 m² zat zowel in het (dure) particuliere huursegment als de koopsector. Grote sociale huurwoningen boven de 100 m² werden in 2016 en 2017 nauwelijks opgeleverd.

In de post-crisisperiode is ook de grote sociale huurwoning het kind van de rekening geworden.

Maar deze trend lijkt enigszins gekeerd. Nu de corporaties weer meer bouwen, worden er ook weer meer grote sociale huurwoningen gebouwd. Naar schatting namen Amsterdamse corporaties vorig jaar zo'n driehonderd sociale huurwoningen in aanbouw groter dan 80 m². Een substantieel deel daarvan is groter dan 100 en zelfs 120 m². Zo begon Eigen Haard in De Bongerd (Noord) en aan het Hoekenspad (Nieuw-West) de bouw van meer dan dertig woningen van gemiddeld 119 m². De stichtingskosten daarvan zijn zo'n 184.000 euro, laat een woordvoerder van Eigen Haard weten: "Het rendement is iets lager dan gewenst." In SuHa (Hoekenspad) bouwt Eigen Haard zes- en zevenkamerwoningen van

'We weten dat er heel veel gezinnen zijn die te krap wonen'

respectievelijk 122 en 137 m² voor gemiddelde stichtingskosten van bruto 224.084 euro. Na aftrek van een Amsterdamse subsidie (StiFo) blijft daar 179.000 van over. Door die subsidie voldoet dit project aan de rendementseisen van de corporatie.

"We weten dat er in Amsterdam heel veel huishoudens zijn die te krap wonen en er is weinig aanbod voor deze groep", aldus de corporatie. "Ook woningen voor gezinnen hebben een steeds beperkter oppervlak. Dat sluit niet altijd aan bij de woonbehoefte van gezinnen. Wat ook meespeelt, is dat gezinnen vaak specifiekere wensen hebben ten aanzien van bijvoorbeeld de buurt. Het is dus niet alleen het gebrek aan aanbod, maar ook de specifieke woonwensen die maken dat gezinnen moeilijker slagen. De grote woningen die er zijn gaan vaak naar grote gezinnen die (SV-)urgent zijn."

Ook in Zuidoost worden weer grote gezinswoningen voor sociale huurders gebouwd, zoals bij de projecten Switi aan de Gooise Kant en Evergreen in de E-buurt.

MIDDENHUUR STEEDS KLEINER

Vaak wordt bouwen voor het middensegment geassocieerd met bouwen voor gezinnen. Maar die relatie is in Amsterdam niet vanzelfsprekend, om het eufemistisch uit te drukken. De productie van vrije sector huurwoningen is in de periode 2013-2016 enorm toegenomen, behalve in het segment met een woonoppervlak van 80-120 m²; daarbij zitten de grotere woningen logischerwijze vooral in het hogere huursegment. Gelet op grote projecten die in 2017 in aanbouw werden genomen, wordt de nieuwe generatie middeldu-

BOUWTRENDS IN AMSTERDAM, SAMENVATTING

Er zijn de laatste vijf jaar heel veel microappartementen voor studenten en starters gebouwd, vaak kleiner dan 30m².

De productie van vrije sector huurwoningen is in de periode 2013-2016 enorm toegenomen, behalve in het segment met een woonoppervlak van 80-120 m².

De vrij sector huurwoningen die vorig jaar in aanbouw zijn genomen, zijn weer kleiner. Een flink deel is kleiner dan 60 m².

Er zijn in 2016 en waarschijnlijk ook 2017 nauwelijks sociale huurwoningen voor grote gezinnen opgeleverd.

Voorgaande trend lijkt wel gekeerd. Vorig jaar zijn er enkele honderden sociale woningen groter dan 80 m² in aanbouw genomen.

re huurwoningen weer kleiner dan de vorige. Er zitten heel veel woningen in het programma die kleiner zijn dan 60 m². De grotere middeldure huurwoning lijkt een schaars goed te worden.

Een paar voorbeelden. Van de 205 appartementen die City Pads in het Europahuis aan de James Wattstraat (Oost) realiseert, zijn er 190 kleiner dan 60 m². In het Amstelkwartier verrijzen De Lofts en Branie met 212 respectievelijk 70 middeldure huurwoningen. De 212 studio's van De Lofts zijn 30-41 m² groot, die in De Branie 42-63 m² (70 woningen). Het project Rhapsody in West is dan weer gemengder met 117 kleine woningen (49-64m²), 104 woningen tussen de 66 en 97 m² en 18 grote woningen (84-106 m²).

Volgens directeur Robert Kohsiek van ontwikkelaar Wonam wordt het steeds lastiger om betaalbare grotere huurwoningen te realiseren. "Wonam bouwt nu 89 huurwoningen op het Zeeburgereiland in het project Coubertin tussen de 75 en 100 m². Daar zitten ook vierkamerappartementen bij. Maar dan moet je snel denken aan huren van 1300 tot 1400 euro", aldus Kohsiek. "Wij willen geen kleine appartementen bouwen, maar ook bij ons is het gemiddelde vloeroppervlak kleiner geworden. Onze ondergrens ligt nu bij 55 m². Amsterdam maakt het ook wel heel ingewikkeld met zijn tenderbeleid per complex. Laat men een voorbeeld nemen aan Utrecht, waar ze jaarlijks voor een type woning in een bepaald gebied een vaste grondprijs vaststellen. Bij grotere woningen in het middeldure huursegment hoort een lage grondprijs. Zo simpel is het. Maar ik zie Amsterdam die draai nog niet maken."

Als het aan wethouder Laurens Ivens ligt, maakt Amsterdam die draai wel. "We hebben ons na de crisis eerst geconcentreerd op het verhogen van de productie. Dat heeft grote aantallen kleine appartementen opgeleverd, waar overigens ook grote behoefte aan is. Maar we slaan daar nu in door. We gaan meer aandacht besteden aan kwaliteit, dus ook in woonoppervlak. Dat heeft natuurlijk gevolgen voor de grondprijs. Anderzijds willen we het Vereveningsfonds ook voor de toekomst gezond houden. Dat wordt dus een hele uitdaging. Eind van dit jaar komen we met ons nieuwe actieplan woningbouw".

D66-fractievoorzitter Reinier van Dantzig gunt het college de tijd daarop te broeden. Maar hij maakt zich grote zorgen over het gebrek aan betaalbare gezinswoningen: "We hebben in het coalitieakkoord vastgelegd dat de stad plek moet blijven bieden voor gezinswoningen. Dat zal in de praktijk betekenen dat de gemeente in het middenhuursegment zal moeten inleveren op de grondprijs. Eerlijkheidshalve zeg ik erbij dat het heel lastig zal worden in de meer stedelijke gebieden nog betaalbare vrijesectorhuur te realiseren boven de 80 m²." De coalitie daagt ontwikkelaars dan ook uit met slimme concepten te komen voor compacte gezinswoningen. □

Evert Bartlema nieuwe bestuursvoorzitter van !WOON



▣ BARTLEMA HEEFT EEN lange staat van dienst in de volkshuisvesting en is een goede bekende in de Amsterdamse woonsector en corporatiewereld. Hij raakte na zijn studie betrokken bij de Amsterdamse en Rotterdamse stadsvernieuwingspraktijk als onderzoeker en daarna als projectcoördinator. Daarna bekleedde hij diverse advies- en managementfuncties bij achtereenvolgens de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en Rochdale. In 1998 werd hij lid van het dagelijks bestuur van stadsdeel Westerpark. Zes jaar later keerde hij terug naar de corporatiewereld, in diverse functies bij respectievelijk Ymere, Rochdale en de Alliantie. Momenteel is Bartlema directeur van de 'Amsterdamsche Coöperatieve Woningvereniging

Evert Bartlema volgt Eef Meijerman op als bestuursvoorzitter van !WOON. Samen met Jacqueline van Loon zal hij leidinggeven aan de verdere ontwikkeling en profilering van de organisatie. Hij streeft niet naar verdere schaalvergroting van !WOON. Bartlema start op 8 oktober. { FRED VAN DER MOLEN }

Samenwerking'. Daarnaast is hij sinds 2012 huurderscommissaris bij Vestia en neemt hij enkele keren per jaar zitting in visitatiecommissies bij woningcorporaties. Zijn commissariaat houdt hij aan, maar voor visitaties verwacht hij weinig tijd meer te hebben. "Misschien nog één per jaar, om mijn kennis op peil te houden. Maar uiteraard niet bij Amsterdamse corporaties."

OPGEMAAKT BED

Bartlema wil nog niet teveel vooruitlopen op de accenten die hij wil gaan zetten. Bovendien vindt hij dat hij in een opgemaakt bed komt. "!WOON heeft zich een spilfunctie verworven in Amsterdam en is tot zijn haarvaten betrokken bij de dynamiek van de stad. Het is juist nu de stad zo onder druk staat een cruciale partij", verklaart Bartlema zijn motivatie om te solliciteren. "Dat heeft mijn voorganger Eef Meijerman goed gedaan. Met de omvorming tot !WOON en het vergroten van de dienstverlening van huurders naar alle bewoners is de waardering van

de organisatie alleen maar gegroeid. Alle hulde daarvoor."

Dat geldt ook voor het brede palet aan actuele thema's waarin !WOON activiteiten ontplooit. "Ik had bij mijn oriëntatie een lijstje van actuele onderwerpen gemaakt waar ik een rol voor !WOON zie, van duurzaamheid, wijkontwikkeling, wooncoöperaties tot huisvesting van kwetsbare mensen. Maar op al die terreinen ontplooit !WOON al activiteiten."

!WOON is inmiddels ook buiten Amsterdam actief, tot in Leiden aan toe. Bartlema heeft daar een dubbel gevoel over. "Uit mijn corporatietijd heb ik wel een allergie voor schaalvergroting overgehouden. !WOON moet niet groeien om te groeien. Als je ergens anders je kennis nuttig kan inzetten, dan moet je dat op verzoek zeker overwegen, maar dat kan ook tijdelijk of per project. Als je een vergelijkbare rol wilt spelen in een andere stad moet je daar echt geworteld zijn. Anders werkt het niet. Als we onze vleugels uitslaan is het bovendien logischer dat binnen de Metropoolregio te doen." ▣

EEF MEIJERMAN GAAT DOOR ALS PROGRAMMAONTWIKKELAAR

Eef Meijerman treedt per 1 oktober op eigen verzoek terug als directeur/bestuurder bij !WOON. Hij blijft verbonden als programmaontwikkelaar. Hij gaat zich vooral bezig houden met Aardgasvrij Amsterdam en de gemeente Leiden. Tevens rondt hij het onderzoek naar de oprichting van een nieuwe brede Amsterdamse huurdersorganisatie af.

Meijerman is al vanaf 1989 spin in het web van !WOON en zijn rechtsvoorganger, het Amsterdams Steunpunt Wonen. Deze organisatie ontstond uit het samengaan van een zevental clubjes die zich alle met

huurders- en bewonersbelangen bezighielden. De ASW startte met negentien (part-time) medewerkers en 1 miljoen gulden uit diverse potjes. Democratisch werd nog geschreven als 'demokraties' en de vrouwen stonden op hun eigen overleg. In de loop der jaren is de werkwijze van het ASW opgeschoven van belangenvertegenwoordiger naar adviseur. Meijerman in een NUL20-interview in 2009: "We zijn altijd aan de kant van de bewoners gebleven én een brug geweest richting verhuurders en overheden. Mede dankzij ons hielden beide partijen een ingang bij elkaar. Wij zijn echte

polderaars. Dat kleeft ook wel heel erg aan mij."



Kunnen corporaties voorzien in politieke bouwdoelstellingen?

Locatietekort fnuikt groei

Gemeenten verlangen meer sociale nieuwbouw. Kunnen corporaties in die vraag voorzien? Samen met de collega-corporaties verwachten Ymere, Stadgenoot en Parteon een eind te komen, mits voldoende, betaalbare bouwlocaties beschikbaar zijn. Juist daar dreigt het aan te ontbreken. {BERT POTS}

DE GROEIENDE VRAAG naar nieuwe sociale huurwoningen is voor Viviane Regout, directeur portefeuillevernieuwing binnen de directieraad van Ymere, een teken van herwaardering van de corporatiesector. “Jaarlijks doen we onderzoek naar de nieuwste trends. Bij burgers groeit het besef dat de sociale huursector een belangrijk fundament legt onder onze woningmarkt. In de volkshuisvesting gaat de aandacht vaak uit naar

betaalbaarheid en beschikbaarheid. Maar als we kijken naar de achterliggende gedachte, dan is sprake van herwaardering van ons stelsel.”

Daarnaast is volgens haar de boosheid over het vroegere gedrag van corporaties afgenomen. “Naast de financiële crisis, hebben corporaties hun eigen crisis doorgemaakt. Er was een parlementaire enquête nodig om bepaalde verkeerde keuzes bloot te leggen. Daarna hebben ook wij ons leven veranderd. Ymere bouwt geen koopwoningen meer, maar doet waar huurders in de Metro-poolregio op zitten te wachten; wij bekommeren ons om de beschikbaarheid van goede en betaalbare huurwoningen.”

LANGJARIGE AFSPRAKEN

Marien de Langen, bestuurder van Stadgenoot, meent dat de roep van gemeenten om een ruimere corporatievoorraad ook een heel praktische achtergrond heeft. “De woningmarkt laat zich niet zo makkelijk beïnvloeden. Als institutionele beleggers bij de ontwikkeling van vrije sector huurwoningen onvoldoende rendement kunnen maken, dan wordt de geldstroom verlegd. Vanuit hun zorg voor onze pensioenen is dat niet meer dan logisch, maar met corporaties kunnen gemeenten wel goede, langjarige afspraken maken over de betaalbaarheid en beschikbaarheid van huurwoningen. De Woningwet maakt het bovendien mogelijk een bepaalde inspanning af te dwingen.”

Voor hem is groei van de sociale voorraad om diverse redenen meer dan wenselijk. “Steeds meer mensen trekken naar de stad. Ook mensen met een wat lager inkomen moeten in de stad kunnen wonen. Bovendien neemt de natuurlijke doorstroming af. Mensen worden ouder. Ze blijven langer in hun huis wonen. Dat maakt dat we, passend bij het aandeel lage inkomens, sociale huurwoningen moeten toevoegen.” Een tweede reden heeft voor hem te maken met de noden van de bevolking. “We hebben als samenleving niet alleen de zorg



Viviane Regout (Ymere): “Een corporatie met de omvang van Ymere krijgt niet de ruimte om de leningenportefeuille verder te laten groeien”.

ambities

voor mensen met een laag inkomen. Vaak spelen er ook andere kwesties. Een fysieke of licht verstandelijke beperking bijvoorbeeld. Een woningbouwcorporatie die minder aan rendement en meer aan mensen denkt, kan daarbij een rol vervullen. Het is niet voor niks dat ook in Amsterdam de gemeente steeds vaker het gesprek met corporaties aangaat over onze rol in wijken en buurten.”

GENOEG MIDDELEN

Wat kunnen corporaties leveren? De grootste corporatie, Ymere, kan jaarlijks zo'n driehonderd woningen renoveren en ook driehonderd nieuwe woningen toevoegen, aldus Regout. Meer nieuwbouw heeft ze niet te bieden. “Ymere heeft de keuze gemaakt maximaal te investeren. We laten geen euro's op de plank liggen, dat hebben we nooit gedaan, maar 'de polsstok' is niet langer. Het is een vervelend verhaal, maar een corporatie met de omvang van Ymere krijgt niet de ruimte om de leningenportefeuille verder te laten groeien. De afgelopen jaren hebben we onze investeringsruimte

De grootste corporatie, Ymere, kan jaarlijks slechts driehonderd nieuwe woningen financieren

zoveel als mogelijk verruimd. De eigen organisatie is aangepast. Woningportefeuilles in meer perifere gebieden als Leiden en Alkmaar zijn van de hand gedaan. We hebben grondposities afgestoten en de leningenportefeuille is waar mogelijk geherstructureerd.”

Andere mogelijkheden om de investeringskracht van Ymere te vergroten, stuiten op bezwaren van onder meer de gemeente Amsterdam. “Wij beschikken in de Jordaan over grote huurwoningen. Moet een corporatie in het centrum van Amsterdam nog dergelijke woningen aanbieden? Wij denken op zo'n plek eerder aan compacte stadsappartementen. Als we die grote woningen zouden mogen verkopen, dan kunnen we met de opbrengst van elke verkochte woning twee, misschien wel drie goede, betaalbare woningen terugbouwen. Dat zou ons helpen, maar de politiek ziet liever dat we de verkoop geheel stoppen”, aldus Regout.

POLITIEKE WENSENLIJSTJES

Amsterdam verhoogt de bouwdoelstellingen naar 7.500 woningen per jaar, waarvan 2.500 sociale huur en 1.670 middeldure huur. Corporaties mogen niet verkopen, maar wel liberaliseren (1.300).

Haarlem legt de focus bij nieuwbouwprojecten vooral op sociale (40%) en (40%) middeldure huur- en koopwoningen

Zaanstad continueert de bouwambitie van het oude college. Per jaar moeten 1.000 woningen worden gebouwd; 300 daarvan komen voor rekening van de corporaties.

Zij prijst zich gelukkig met al die collega's in de stad en in de regio die over meer investeringsruimte beschikken. “Overal in ons werkgebied zijn we op een professionele, zakelijke manier met elkaar in gesprek over onze bouw mogelijkheden. Samen kunnen we een heel eind komen”, verwacht Regout.

ANDER PROBLEEM: LOCATIES

Stadgenoot wil de komende tijd jaarlijks vierhonderd tot vijfhonderd nieuwe woningen bouwen. Parteon heeft de financiële mogelijkheden jaarlijks 160 nieuwe woningen toe te voegen aan de Zaanstreek. Harry Platte, bestuurder van Parteon, mag dan over voldoende middelen beschikken, hij betwijfelt sterk of de daarvoor benodigde bouwlocaties straks voorhanden zijn. “De gemeente Zaanstad beschikt nauwelijks over grondposities. We zijn voor de uitbreiding van



Marien de Langen
(Stadgenoot):
“Logisch, die herwaardering. Met corporaties kunnen gemeenten wel goede, langjarige afspraken maken”.

(foto: Jean-Pierre Jans)



onze voorraad, ook noodzakelijk om onze portefeuille te vernieuwen, dus sterk afhankelijk van het aanbod van marktpartijen. De toenemende druk op de Amsterdamse woningmarkt doet zich ook voelen in Zaanstad. Ook bij ons gaan de prijzen omhoog. Ze worden zo hoog, dat er nauwelijks financiële ruimte is voor sociale woningbouw. En mocht het wel lukken, dan worden het of woningen helemaal aan de bovenkant van de sociale huurgrens of heel kleine woningen. Vraag is of de Zaanse woningmarkt daar bij gebaat is.”

Het nieuwe college heeft, zo meent Platte, nagelaten politieke afspraken te maken over de productie van betaalbare bouwgrond. “Tijdens de formatie hebben we uitvoerig met de coalitiepartijen gesproken. Zij hebben het aanbod van de in de Zaanstreek actieve corporaties – uitbreiding met jaarlijks driehonderd woningen – wel overgenomen, maar de coalitie heeft de bijbehorende voorwaarde, harde afspraken over het beschikbaar krijgen van voor ons haalbare locaties, achterwege gelaten. De gesprekken daarover zijn gestrand.”

VEILIG STELLEN IN BESTEMMINGSPLANNEN

Een zelfde soort probleem signaleert Regout in Haarlem. Ook daar is geen sprake van een actief grondbeleid. “Het nieuwe Haarlemse college kiest bij nieuwbouw voor 40 procent sociale huur, maar dan zal de gemeente wel een grote inspanning moeten leveren. Door grond aan te kopen. Of door in bestemmingsplannen die sociale nieuwbouw veilig te stellen. Sociale huurwoningen bouwen tegen marktprijzen lukt niet. En de tijd dat we zelf op grote schaal posities kochten is voorbij. Dat kan ook niet meer.” Ook zou de plaatselijke politiek opnieuw over de toekomstige stad moeten nadenken, meent Regout. “De Waarderpolder zou kunnen worden getransformeerd naar wo-

Harry Platte (Parteon):
“De gemeente Zaanstad beschikt nauwelijks over grondposities. Ik betwijfel sterk of er voldoende bouwlocaties voorhanden zijn.”

nen. Het terrein grenst aan de binnenstad, heeft een mooie ligging aan het Spaarne en is goed bereikbaar.” Zij signaleert wat dat betreft een lichte verschuiving in het politieke landschap. “Het vorige college wilde daar onder geen beding over praten. Het huidige college biedt daarvoor wel enige openingen.”

VERGETEN PLEKJES

Zelfs in Amsterdam, waar de gemeente 80 procent van de grond in eigendom heeft, zijn voldoende locaties voor sociale nieuwbouw op termijn niet vanzelfsprekend, meent De Langen. Hij vreest voor een ‘pauze’ in het aanbod. De bestaande voorraad raakt op relatief korte termijn uitgeput en de ontwikkeling van Haven-Stad laat nog geruime tijd op zich wachten. In die tussentijd hoopt hij ‘op eigen erf’ te kunnen bouwen. “We hebben nog tal van ongebruikte plekkjes, locaties waar na sloop sprake kan zijn van verdichting of plekken in ons bezit die toe zijn aan verandering. Een verouderd verzorgingshuis kan heel goed plaatsmaken voor nieuwbouw voor een andere doelgroep.”

Maar ook dat is geen makkelijk proces, vreest De Langen. “Geen enkele buurt staat te juichen bij verdichting. Ook niet als de bestaande bewo-

‘De tijd dat corporaties zelf op grote schaal grondposities kochten is voorbij’

ners erop vooruitgaan. Het is dus belangrijk dat de gemeente zich daar duidelijk over uitsprekt.” Ook verwelkomt hij kortere procedures, mogelijk met gebruik van de Crisis & Herstelwet. Stadsgeenoot is eigenaar van de Salvatorkerk in Noord. “We hebben het gebouw ooit gekocht om te slopen voor de bouw van tientallen appartementen. Daarna zijn de inzichten veranderd. De kerk heeft een monumentenstatus gekregen. Wij hebben ons plan gewijzigd en denken nu aan verbouwing van het complex, maar ook daar komen we niet verder mee.”

NIEUWE VERTRAGINGEN

Ook Platte heeft te maken met gebrek aan medewerking van de overheid. “De Zaanse politieke vereniging ROSA heeft in de nieuwe coalitie de afspraak afgedwongen, dat bij sloop/nieuwbouw altijd eerst cultuurhistorisch onderzoek plaatsvindt. We merken nu al het effect. Tamelijk makkelijk te realiseren vernieuwingsprojecten komen stil te liggen in afwachting van een nader oordeel. De kans bestaat dat binnenstedelijke projecten zo stranden. Dat brengt ons gezamenlijke doel, de uitbreiding van die sociale voorraad, niet dichterbij.”

Interview: André Köster van bouwbedrijf DuraVermeer

“Verduurzaming portiekflats kan veel goedkoper”

Verduurzaming van portiek-etagewoningen kan binnen enkele jaren 40 procent goedkoper, aldus André Köster van DuraVermeer. Maar dat kan alleen als er volume-afspraken worden gemaakt, zodat bouwbedrijven kunnen investeren in innovatie en industrialisatie van het bouwproces. En corporaties moeten het verlangen naar maatwerk loslaten. {BERT POTS}

DE RENOVATIE EN verduurzaming van portiek-etagewoningen vraagt vandaag nog veel mankracht en is dus relatief duur. Maar het kan anders, zegt ir. André Köster, divisiedirecteur Bouw en Vastgoed van DuraVermeer. Hij bepleit een ‘geïndustrialiseerde aanpak’: “Mijn ideale beeld is er één van eenvoud: de benodigde bouwdelen komen uit een fabriek en worden daarna in korte tijd gemonteerd. Heel eenvoudig, zonder dat daarvoor specialistisch personeel nodig is.”

Het mes snijdt aan twee kanten. Niet alleen kunnen de schaarse vaklui elders worden ingezet, maar gecontroleerde productie verlaagt ook de faalkosten.

Naast de industriële productie van dak- en gevelementen kan er volgens Köster ook bij het vervangen van installaties nog veel tijd en geld worden bespaard. “Nieuwe installaties zouden deel moeten uitmaken van die eenvoudig te monteren buitenschil. Dat vraagt om belangrijke innovaties in de installatiebranche. Wij - DuraVermeer is een familiebedrijf - investeren daarom zelf in nieuwe bedrijven.”

NAAR EEN STANDAARDAANPAK

Köster verwacht een willig oor bij woningcorporaties: “Voor hen is kostenbesparing meer dan interessant. Om de klimaatdoelen van Parijs te halen, staan zij voor een enorme uitdaging. Dan maakt het nogal wat uit of een renovatie, zeg, 30.000 euro goedkoper uitvalt.” Maar corporaties moeten volgens hem dan wel het idee loslaten dat elk complex uniek is. “We kunnen voor bijvoorbeeld nul-op-de-meterwoningen een catalogus

opbouwen met een variëteit aan oplossingen, maar uiteindelijk is sprake van een standaardaanpak.”

Nederland telt 850.000 portiek-etagewoningen, maar de vraag voor bouwers als DuraVermeer is of er voor hun specifieke product voldoende vraag is om grote investeringen in innovatie te rechtvaardigen.

Alles draait om ‘bouwvolume’. “Hoe groter de bouwstroom, hoe efficiënter wij onze productie kunnen inrichten. Om innovatie op gang te brengen en een betaalbaar product te kunnen bieden, zullen corporaties en beleggers met een bouwer commitment moeten aangaan. De overheid speelt ook een voorname rol. Zij moet op buurtniveau duidelijk maken welke gebouwkwaliteit wordt gewenst en welke vorm van energievoorziening straks beschikbaar is. Stadswarmte biedt in Amsterdam wellicht goede mogelijkheden, maar is in Stadskanaal misschien niet mogelijk. Dat bepaalt of we bij de verduurzaming moeten inzetten op nul-op-de-meter of met minder rigoureuze oplossingen kunnen volstaan.”

MEER SERVICE

DuraVermeer is als bouwbedrijf betrokken bij de stilgelegde nul-op-de-meter renovatie van portiek-etagewoningen in de Wegener Sleswijkbuurt in Nieuw-West. Niet alleen techniek bepaalt het succes, concludeert Köster. “We zijn bij woningverbetering afhankelijk van de steun van de zittende bewoners. Wij moeten hen mee zien te krijgen en overtuigen van het voordeel van verduurzaming.”

Dat kan volgens hem door de communicatie te verbeteren, maar ook door



Nul-op-de-meter-renovatie van portiek-etagewoningen in de Wegener Sleswijkbuurt. De opknappbeurt van het rechterdeel is eerder dit jaar stilgelegd na protesten van bewoners. Er waren zowel klachten over de planning als de kwaliteit van de uitvoering.

beter met bewoners rekening te houden: “De aanpak van een complex is een enorme belasting voor hen. Zeker als we zowel de buitenschil willen verduurzamen als aan de binnenkant allerlei verbeteringen willen doorvoeren. Zo’n intensieve aanpak moeten we niet meer in bewoonde staat willen uitvoeren. Zoveel overlast kunnen we mensen gewoonweg niet aandoen.”

Hij steunt daarom het pleidooi van complex-eigenaar Eigen Haard om meer te differentiëren in bewonersvergoedingen. Nu heeft Amsterdam twee smaken: een volledige verhuiskostenvergoeding bij renovatie of sloop óf een betrekkelijk lage vergoeding bij renovatie in bewoonde staat. Köster: “Daar tussenin zit niks.”

Köster ziet ook een rol voor bouwers: “Waarom maken we niet meer een feest van woningverbetering? Regel dat er na aanpak van de buitenschil nieuwe gordijnen hangen of – indien noodzakelijk – een nieuwe vloer ligt. Dat zouden wij vanuit onze showroom heel goed kunnen regelen.” □

Is een sociale huurwoning een voorziening of een thuis?

‘Schaarste maakt passend wonen noodzakelijk’

JA

Minke Kolstein
bestuursadviseur Ymere



✚ “IN EEN STAD als Amsterdam wonen duizenden gezinnen in veel te krappe woningen; huizen waar kinderen niet of nauwelijks plek hebben om hun huiswerk te maken. Als de corporatie in dezelfde straat een ruime eengezinswoning verhuurt waar maar één persoon woont, dan zou je willen dat het andersom is, ook al woont die huurder daar naar volle tevredenheid. We zijn geen voorstander van hardvochtige maatregelen. Niemand wordt gedwongen te verhuizen, maar misschien valt die huurder wel te verleiden een andere, beter passende woning te betrekken. Amsterdam kent al afspraken over ‘van groot naar beter’. Die aanpak kan naar ons idee verder worden uitgebreid.

Te groot of te krap is slechts één kant van ons verhaal. Een grote groep huurders woont te duur of te goedkoop. Dat heeft onder meer te maken met het huidige systeem van woningtoewijzing. Alleen als iemand voor het eerst een huur-

woning van ons betreft, wordt bekeken of de woning wat betreft prijs en grootte past. Dat noemen we passend toewijzen. Wij zijn voorstander van passend wonen; stel gedurende het leven van mensen de vraag of de woning wat betreft de grootte en prijs nog past. In ons manifest wordt gepleit voor ruimere mogelijkheden voor inkomensafhankelijke huurprijsaanpassing en uitbreiding van het aantal inkomensgroepen. Mensen die te goedkoop wonen, gaan dan meer huur betalen. Mensen die te duur wonen, gaan minder betalen. Het recht op een lagere huur moet wat ons betreft wettelijk worden verankerd.

Een ander systeem raakt aan de leefomstandigheden van mensen, dat beseften corporaties maar al te goed, maar in een regio met grote schaarste aan sociale huurwoningen kunnen we niet voorbijgaan aan het collectieve belang van een beter volkshuisvestelijk gebruik van onze woningvoorraad.”

PAKHUISNUL20 17 DECEMBER OVER WOONRUIMTEVERDELING

‘Fundamentele herziening woonruimteverdeling’ op komst

De vijftien gemeenten in de voormalige Stadsregio Amsterdam willen het huidige regionale verdeelsysteem van sociale huurwoningen wijzigen. Men spreekt zelfs over een ‘fundamentele herziening’. NUL20 wil in de **PakhuisNUL20-editie van maandag 17 december** ingaan op alle ideeën en voorstellen om de schaarse sociale huurvoorraad beter te verdelen. De redactie houdt zich aanbevolen voor ervaringen met het huidige systeem en nieuwe ideeën: redactie@nul20.nl

Veel sociale huurders wonen te groot, te krap of in een te dure of te goedkope woning. Met bijbouwen is dat niet meer op te lossen, is de conclusie van de 23 corporaties, inclusief vijf Amsterdamse. Zij hebben een voorstel ontwikkeld om woningen effectiever te gebruiken: Passend wonen. Minke Kolstein van Ymere licht het plan toe. Paulus Jansen, directeur van de Woonbond, heeft principiële bezwaren tegen het voorstel.

NEE

Paulus Jansen
directeur Woonbond

✘ “WIJ HEBBEN meerdere bezwaren tegen het voorstel voor passend wonen. De Woonbond is van mening dat de woonlasten al veel te hoog zijn en dat de prijs van een sociale huurwoning omhoog moet. Daarbij past niet het voorstel om een bepaalde groep, die het financieel echt niet makkelijk heeft, meer huur te laten betalen. Inkomensafhankelijke huren hebben verder als nadeel dat de relatie tussen woningkwaliteit en huurprijs verloren gaat. De huurprijs moet primair worden bepaald door de kwaliteit van de woning. Bovendien willen we niet de kant op dat corporaties inkomenspolitiek bedrijven. In de ideale wereld gaat het Rijk over inkomenspolitiek en zorgen corporaties voor kwalitatief goede woningen.

Het is een logische gedachte mensen met een te laag inkomen niet in een te duur huis te laten wonen, maar wij kiezen dan liever voor een andere, efficiënte aanpak. De Woonbond is met Aedes in gesprek over een nieuw sociaal huurak-

koord, inclusief een huursombenadering. Wij denken daarbij aan een nullijn tot een verlaging met een half procent. Binnen die benadering bestaat ruimte de huren van woningen met een slechte prijs/prestatieverhouding te verlagen en andere woningen duurder te maken. Daarbij praten we ook over de mogelijkheid mensen die te duur wonen korting te geven. Zo'n korting is van tijdelijke aard en kan na een jaar opnieuw worden aangevraagd.

Op zich hebben we geen bezwaar tegen pogingen huurders te verleiden een beter passende woning te betrekken. Maar een verhuizing leidt vaak tot een veel hogere huur. Dat is voor veel mensen een belemmering. In de regio Utrecht zijn corporaties bereid die huursprong structureel te voorkomen en dan zijn mensen, bijvoorbeeld ouderen die behoefte hebben aan een levensloopbestendige woning, eerder bereid te verhuizen en wordt de doorstroming bevorderd.”



PAKHUIS NUL20 17 DECEMBER OVER DEBAT IN CORPORATIELAND

Is sociale huurwoning voorziening of een thuis?

In de corporatiesector woedt een fundamenteel debat over de sociale huurwoning. Een groep van 23 grootstedelijke corporaties publiceerde een manifest voor 'passend wonen' (zie boven het betoog van Minke Kolstein), terwijl een vijftiental corporaties van buiten de grote steden middels een 'pleidooi' waarschuwt voor de sluipende statusverandering van de sociale huursector: 'Een sociale huurwoning, geen voorziening maar een thuis'. Ook deze discussie wordt verdiept bij **PakhuisNUL20 op 17 december**.



Na wangedrag geen nieuwe woning

✘ Huurders van sociale huurwoningen in de regio Utrecht die vanwege wangedrag uit hun woning worden gezet, mogen enkele jaren niet via Woningnet op een andere woning reageren. De uitsluiting kan drie tot vijf jaar duren. Het instellen van een 'zwarte lijst' is een initiatief van de Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht (SWRU).

Jaarlijks worden in de regio zo'n honderd huurders uit hun sociale huurwoning gezet. Bij hennep-teelt, drugshandel, onderverhuur, agressie tegen corporatiemedewerkers, moedwillige brandstichting en prostitutie geldt voortaan een uitsluitingstermijn van drie jaar. Brengt een huurder grote schade toe aan de woning dan kan de uitsluiting oplopen tot vijf jaar.

De Autoriteit Persoonsgegevens heeft haar akkoord gegeven aan het protocol dat de SWRU heeft opgesteld.

Airbnb-verhuur blijft groeien in Amsterdam

✘ Met bijna 20.000 advertenties begin juli bereikte het woningaanbod in de stad via verhuurplatform Airbnb een nieuwe piek. Er werden in Amsterdam nog nooit zoveel woningen aangeboden voor vakantieverhuur als in het afgelopen jaar, zo blijkt uit een rapportage van wethouder Ivens aan de gemeenteraad. Het aanbod steeg met 8,5 procent ten opzichte van een jaar eerder. Begin dit jaar leek de groei nog te stabiliseren. Steeds meer Amsterdammers gaan verhuuren: het aantal actieve verhuurders nam afgelopen jaar toe met 8,8 procent.

Airbnb heeft een aantal afspraken met Amsterdam gemaakt. Een daarvan is dat woningen na zestig verhuringen per jaar van het platform worden geweerd. Die blijkt goed te worden nageleefd. Minder positief is, zo schrijft Ivens, dat het nog steeds mogelijk is om woningen aan te bieden aan meer dan vier personen.

Volgens Ivens maakt de groei duidelijk dat de voorgenomen aanscherping van beleid onverminderd moet worden doorgezet. Hij wil het aantal verhuurdagen terugbrengen van 60 naar 30, een vergunningensysteem voor bed & breakfast invoeren en een mogelijk verbod op vakantieverhuur in de bepaalde wijken.

Bezwaar maken helpt

✘ Aan de huurprijzen die verhuurders aan studenten vragen, lijkt geen limiet te zitten. Toch kan het lonen bezwaar te maken, zo meldt de Woonbond. Bij maar liefst 91 procent van de studenten die vorig collegejaar hun kamerhuur hebben laten toetsen door de Huurcommissie, bleek die te hoog. Dat leverde deze studenten gemiddeld een huurverlaging van 160 euro op. Na correctie lag het gemiddelde huurpeil op 264 euro.

De landelijke studentenbond LSVb vindt dat de overheid zelf zou moeten handhaven. Voorzitter Geertje Hulzebos: "De overheid (...) moet de student hier niet mee belasten. Daarnaast kan een procedure bij de Huurcommissie maanden duren."

Gemiddelde koopprijs naar 459.000 euro

✘ De prijzen van bestaande particuliere koopwoningen zijn in een jaar tijd in Nederland met gemiddeld 9 procent gestegen en in Amsterdam met 14 procent. Dat blijkt uit de nieuwste cijfers van CBS en het Kadaster. De gemiddelde verkoopprijs van een Amsterdamse woning is sinds het begin van deze eeuw meer dan verdubbeld. De woning kost nu gemiddeld 459.000 euro.

Het aantal verkochte woningen neemt sinds begin dit jaar af, zo bleek uit cijfers van het Kadaster. Vooral jongeren haken af. In juli werden 19.580 verkochte woningen geregistreerd. In de eerste zeven maanden van 2018 zijn 124.615 woningen verkocht. Dat is ruim 7 procent minder dan in dezelfde periode van 2017. In Amsterdam liep het aantal verkopen zelfs met 11 procent terug.

Teller erfpachtherziening: 1.111

✘ Ruim 1.100 Amsterdammers hebben een gemeentelijke aanbidding voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht geaccepteerd, zo blijkt uit een rapportage van wethouder Van Doorninck van Grondzaken aan de gemeenteraad. De helft van die overstappers komt uit gebieden met de laagste zogeheten buurtstraatquote (BSQ). Slechts 1 procent van de overstappers heeft een BSQ in de hoogste categorie (45-50).

De afhandeling van de aanvragen is uiterst moeizaam op gang gekomen. Drie maanden geleden waren er 3.811 aanbiedingen opgesteld en 1.706 aanbiedingen daadwerkelijk verstuurd. Nu zijn er 4.499 aanbiedingen opgesteld en 2.364 aanbiedingen verstuurd. Om meer vaart te kunnen maken, gaan 29 extra tijdelijke medewerkers zich bezighouden met het aanvullen van ontbrekende gegevens.

Bron: CBS

GEMIDDELDE VERKOOPPRIJS BESTAANDE WONINGEN



De Key wil weg uit Zandvoort

✘ De Key wil zijn woningbezit in Zandvoort afstoten. De woonstichting maakte bekend op zoek te gaan naar een geschikte woningcorporatie in de regio Zuid-Kennemerland om de woningen over te nemen. De Key denkt dat een corporatie in de regio Zuid-Kennemerland de belangen van huurders in Zandvoort beter kan behartigen, "zeker nu de gemeenten Zandvoort en Haarlem nauw samenwerken." Het gaat om 2.257 sociale huurwoningen, 283 huurwoningen in de vrije sector en enige tientallen woon/zorg-eenheden.

De Key stelt een aantal voorwaarden ten aanzien van huurbeleid en behoud van het kantoor in Zandvoort. Het Huurdersplatform Zandvoort (HPZ) heeft vetorecht bij de keuze voor een kandidaat. De woonstichting neemt meer dan twee jaar de tijd om een geschikte partij te vinden.

Amstelveen strenger tegen verhuurders

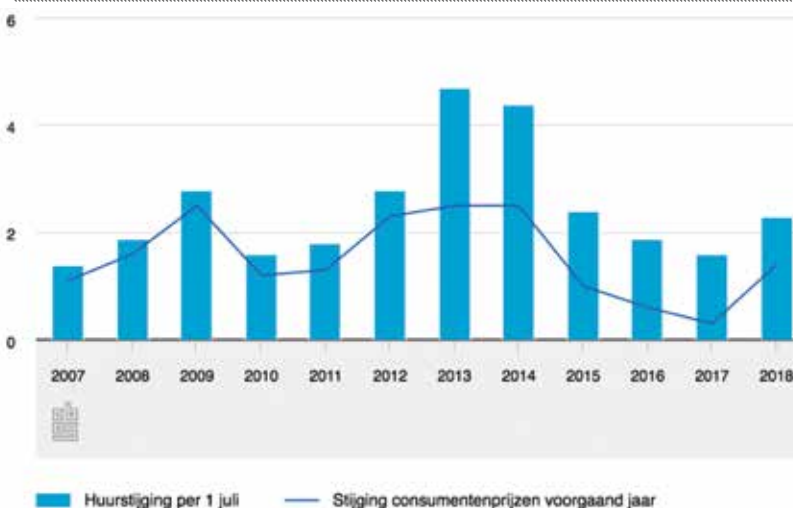
✘ Woningdelen, vakantieverhuur en kamerverhuur blijven mogelijk in Amstelveen, maar buurten moeten wel in balans blijven. Wethouder Rob Ellermeijer kondigde nieuwe instrumenten aan om daarop te handhaven. Voor woningdelen met meer dan twee volwassenen is voortaan een vergunning nodig. Kamerverhuur is alleen mogelijk als de eigenaar/hoofdhuurder er zelf woont en het geen sociale huurwoning is. Maximaal de helft van de woning mag worden verhuurd. Vakantieverhuur van woningen, al dan niet via Airbnb, blijft onder voorwaarden mogelijk. Dat betekent dat vakantieverhuur maxi-



maal dertig dagen per jaar is toegestaan, het aantal gasten maximaal vier per nacht is en de verhuur vooraf aan de gemeente moet worden gemeld.

Amstelveen gaat voorts werken met een Leegstandsverordening voor kantoren en leegstaande woningen. Eigenaren moeten leegstand na zes maanden melden, en dan zelf komen met ideeën om daaraan een einde te maken. Bron: CBS

HUURSTIJGING PER 1 JULI EN DE GEMIDDELDE STIJGING VAN DE CONSUMENTENPRIJZEN IN HET VOORGAANDE JAAR



CBS: huren veel sneller gestegen dan consumentenprijzen

✘ In de afgelopen zes jaar is de gemiddelde woninghuur in totaal met 18,5 procent gestegen, terwijl de consumentenprijzen slechts 8,5 procent stegen. Die huren van sociale huurwoningen van woningcorporaties stegen per 1 juli met gemiddeld 1,7 procent, die van sociale huurwoningen van overige verhuurders met 3,3 procent en de vrijesectorhuur met 3,0 procent. Dat meldt het CBS.

Woonbonddirecteur Paulus Janssen pleit voor verlaging van de woonlasten: "Door de enorme stijging in eerdere jaren betalen mensen fors te veel. Het is hoog tijd dat de woonlasten van huurders omlaag gaan."

Renovatieprogramma in Haarlem-Schalkwijk

✘ Woningcorporatie Ymere investeert 20 miljoen euro in groot onderhoud en verbetering van 216 appartementen aan de Braillelaan, Martin Luther Kinglaan en Erasmuslaan in Haarlem-Schalkwijk. Naast noodzakelijk onderhoud worden de woningen onder andere geïsoleerd en van betere ventilatie voorzien. Een ruime meerderheid van de bewoners is akkoord met de maatregelen.

De negen woonblokken zijn eind jaren zestig gebouwd. Jarenlang was het onderhoud minimaal. "Dat bewoners teleurgesteld waren over de staat van hun woning is begrijpelijk. Daarvoor hebben we ook onze excuses aangeboden. En hen beloofd de woningen snel te verbeteren", zegt regiomanager Gerrie Blok. Ymere vervangt kozijnen, dakbedekking en het verwarmings- en warmwatersysteem. Waar nodig worden badkamer, keuken of toilet vervangen. Een klein balkonnetje wordt bij de keuken getrokken. De verwarming wordt aangesloten op collectieve verwarmingsketels. Dit kan later omgezet worden naar wijkverwarming. De werkzaamheden in de woning duren maximaal zes weken en drie maanden per woonblok.

Huurstijging vlakkt af in Amsterdam

✘ Er lijkt toch een maximum aan wat huurders kunnen en willen betalen voor woonruimte in de hoofdstad. In de eerste helft van 2018 beperkte de huurprijsstijging zich tot 'slechts' 3 procent, zo blijkt uit onderzoek van Vastgoedmanagement Nederland en de Nederlandse Vereniging van Makelaars. In voorgaande jaren waren groeipercentage van 9 tot 15 procent niet ongebruikelijk. De gemiddelde huurprijs in de hoofdstad is nu 18,59 euro per maand per m² voor een vrije sector huurappartement.

Gevonden
op
het
web



NUL20-ARCHIEF BETER ONTSLOTEN

Het is een goed bewaard geheim dat op de NUL20-site meer dan 10.000 artikelen staan over bouwen en wonen in de regio Amsterdam, meer dan vijftien jaar woonbeleid en -praktijk. We weten dat tal van beleidsmakers liever eerst op de NUL20-site speuren dan in hun eigen archieven om historische informatie te verzamelen. Voor hen en ieder ander is er goed nieuws. De thematische ontsluiting is een stuk toegankelijker geworden. Je kunt met een druk op knop alle artikelen over bijvoorbeeld 'Ymere' vinden, of over 'verduurzaming'. Bovendien hebben we sinds de zomer een aantal actuele dossiers ingericht, waar de eigen artikelen worden aangevuld met interessante links. Neem eens een kijkje. De volgende stap is de implementatie van een nieuwe zoekmachine. nul20.nl/themas

VLIEGEN OVER OOSTERWOLD

Recente drone-opname geeft geweldige indruk van alle bouwactiviteiten in Oosterwold, het gebied in Almere waar zelfdoeners hun hart kunnen ophalen. Oosterwolders bouwen niet alleen zelf hun huis, maar zijn ook verantwoordelijk voor de aanleg van wegen, de waterhuishouding en de openbare ruimte. Inmiddels zijn er 255 kavels verkocht en zo'n 115 woningen klaar. Er is ruimte voor zo'n 15.000 woningen.

youtube.com/watch?v=v24YTrOU9fy



ATLAS LEEFOMGEVING

De navigatie laat nog wat te wensen over, maar deze site geeft wel veel informatie over milieu en gezondheid. Met veel kaarten, vaak tot op buurtniveau. Te zien is bijvoorbeeld hoe het staat met bodemkwaliteit, luchtkwaliteit of geluidhinder. atlasleefomgeving.nl

Een kunstwerk van baksteen



Aan de prachtige en rijk geïllustreerde uitgave 'Een kunstwerk van baksteen' lijkt met dezelfde zorgvuldigheid gewerkt als aan het onderwerp van dit boek: de restauratie van Het Schip, hét icoon van de Amsterdamse School. Opdrachtgever van dit 'arbeidersparadijs' was in 1919 Eigen Haard. Dezelfde woningcorporatie investeerde in de periode 2015-2018 maar liefst 25 miljoen euro in de restauratie van het complex met 102 huurwoningen dat aanstormend talent Michel de Klerk ontwierp.

Met het gereedkomen van de restauratie deze zomer bracht museum Het Schip dit boek uit. Daarin wordt minutieus beschreven welke keuzes in materiaal en werkwijzen zijn gemaakt tijdens het restauratieproces. Zo lezen we over de zoektochten naar de kleisoort van de bijzondere oranje baksteen en naar de steenfabriek die ze kon bakken. En behalve de bakstenen vormden de dakpannen, het ijzer- en smeedwerk, de vensters en deuren, het glas-in-lood enzovoort vergelijkbare uitdagingen. Daarbij moesten de vele sporen van eerdere renovaties, waarbij men nog rekkelijke opvattingen hanteerde, ongedaan worden gemaakt. Maar de opzet van het boek is nog een stuk breder. Het Schip markeert een belangrijk moment in de geschiedenis van de architectuur en de volkshuisvesting en ook die context wordt in het boek uitvoerig geschetst.

Een flinke bijdrage van De Getty Foundation hielp bij de financiering van het historisch materiaalonderzoek en de totstandkoming van dit boek. Gedurende een aantal jaren hebben specialisten de materialen en mogelijke knelpunten in de restauratie bestudeerd. Het boek heeft mede tot doel toekomstige restauraties met de verkregen kennis ten dienste te staan. Maar het is in de eerste plaats voor de liefhebber een prachtig boek om te lezen en door te bladeren.

Een kunstwerk van baksteen Gebonden - Betekenis en restauratie van Het Schip, icoon van sociale woningbouw en architectuur 1919-1921, Uitgever Het Schip, Gebonden €45, 320 pagina's. Auteurs Petra van Diemen, Ton Heijdra, Niko Koers, Cisca van der Leeden, Ramon Pater en Richelle Wansing. www.hetschip.nl/webshop/bestel-artikelen

'IJsselmeergebied. Een ruimtelijk perspectief'

Recentelijk zijn in het Markermeer vijf 'Wadden' aangelegd. De aanleg van deze zandplaten is een van de vele onderwerpen in dit interessante boek van Frits Palmboom. De stedenbouwkundige brengt het IJsselmeergebied in kaart vanuit vele invalshoeken, ondersteund door tekeningen, kaarten en foto's. Deze 'Atlas van het IJsselmeergebied' is het resultaat van onderzoek dat Palmboom verrichtte in het kader van de Van Eesteren-leerstoel.

'IJsselmeergebied. Een ruimtelijk perspectief'. Frits Palmboom, Uitgeverij Vantilt, €29,50, 364 pagina's 22x24 cm



NDSM toen & nu

Wie eenmaal dit fotoboek heeft bekeken kan niet anders dan met een hernieuwde blik naar de inmiddels getransformeerde voormalige scheepswerf kijken. De bijna tweehonderd foto's schetsen een boeiend en levendig beeld van de voormalige en huidige bedrijvigheid op de werf in Amsterdam-Noord.

'NDSM toen & nu/past & present'. Samenstelling Wouter Botman. Uitgeverij Boekman, 240 pagina's. Prijs 29,95. ISBN 978.9490.357.252. Met Engelse vertaling.



Revolverend Fonds Stedelijke Transformatie

Minister Ollongren stelt een fonds van 38 miljoen euro beschikbaar om woningbouw te stimuleren in transformatiegebieden. In dit advies wordt uitgelegd wat een revolverend fonds is en hoe dit fonds zou moeten worden ingericht. Het advies is bondig en prettig leesbaar en kan daarom ook prima dienen als snelcursus 'Wat en Hoe van Revolverende Fondsen'.

Revolverend Fonds Stedelijke Transformatie - Katalysator en versneller voor projecten van overmorgen. Fakton Consultancy. Auteurs: Aeiiso J.R. Boelman, Robin P. Vriends, Anne van Eldonk. Gratis te downloaden.



Menging maakt verschil

André Ouwehand onderzoekt in zijn proefschrift hoe bewoners - oude en nieuwe - veranderingen door herstructurering in hun wijk Zuidwijk in Rotterdam ervaren en waarderen. Belangrijke vragen: wat zijn de gevolgen van sloop/nieuwbouw en werkt menging van wijken. Dat levert een genuanceerd beeld op. En een aantal zinnige adviezen aan gemeenten en corporaties.

'Menging maakt verschil: Hoe bewoners buurt- en wijkverandering ervaren en waarderen ondanks en dankzij herstructurering'. André Ouwehand. Proefschrift, OTB Delft. Gratis te downloaden.



Krimpt de sociale huurwoning?

ER WORDEN IN Amsterdam steeds meer kleine woningen gebouwd. Dat komt getalsmatig vooral door de bouw van complexen met microappartementen c.q. studio's voor studenten en andere starters. Maar ook het vrije sector huurappartement is aan krimp onderhevig (zie pag.30).

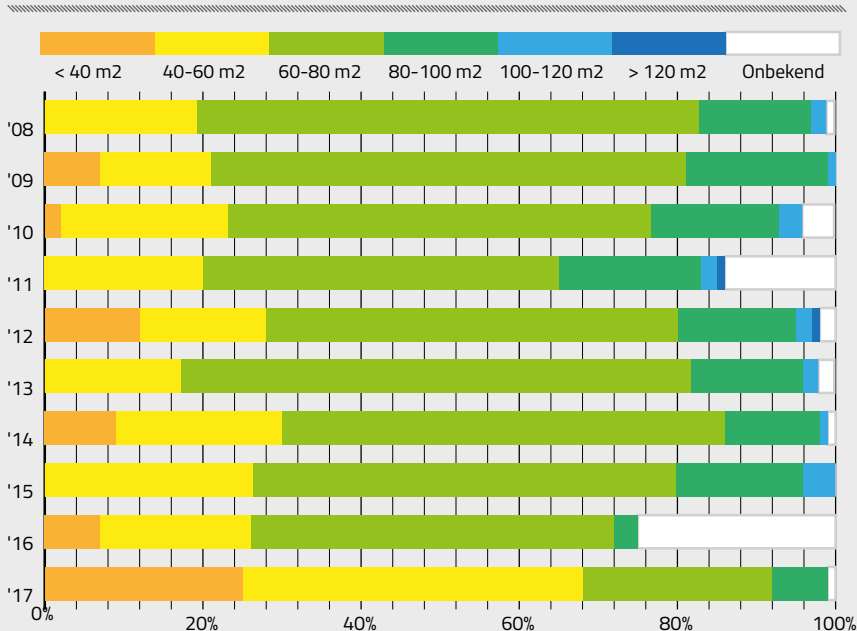
Strekt deze trend zich ook uit tot de reguliere sociale huursector, dus afgezien van de studio's en wooncontainers voor studenten en starters?

Dat valt mee, dat wil zeggen, percentueel gezien (grafiek 1, stadsregio). In aantallen is wel sprake van een flinke terugloop in ruimere woningen (grafiek 2, alleen Amsterdam), maar die loopt redelijk in de pas met de afnemende totale bouwproductie sinds 2010. Alleen 2016 en 2017 springen er negatief uit, maar dat wordt volgens de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties sterk beïnvloed door de oplevering van enkele bijzondere projecten met kleine woningen. Dat zijn bijvoorbeeld herstartstudio's in de Dolhaantjestraat en een project met statushouders bij het voormalige ACTA-gebouw.

Het merendeel van de reguliere sociale nieuwbouw in de regio Amsterdam is tussen de 60 en 80 m² groot en gemiddeld steeds zo'n 70 m² in de periode in 2015-2018. Dan hebben we het over de oppervlaktemaat conform het woningwaarderingstelsel (WWS). Die maatvoering valt veelal wat kleiner uit dan bij het zogeheten 'gebruiksoppervlak' (GBO), omdat bij het WWS verkeersruimten (zoals een gang) niet worden meegerekend. In grafiek 3 is te zien dat in 2016 en 2017 de gemiddelde vloermaat ineens sterk zakt naar 50 m². Dat is wederom de invloed van die 'bijzondere projecten', aldus de uitleg van de AFWC. In 2016 werden er overigens ook slechts 182 sociale huurwoningen groter dan 80 m² opgeleverd. Het is te vroeg om daar een trend in te zien. De startbouwgegevens uit 2017 (zie pag.30) geven een indicatie dat woningcorporaties inmiddels weer meer grote en ook grotere woningen bouwen.

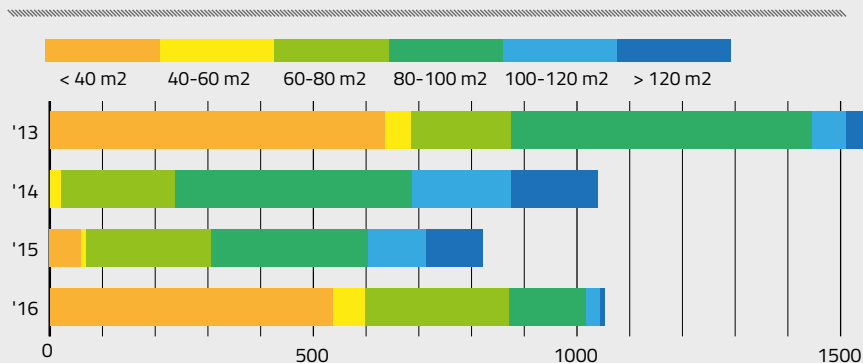
In de sociale huursector zijn het afgelopen decennium ook duizenden microappartementen gebouwd voor studenten en starters. Deze zijn zowel door commerciële ontwikkelaars als woningcorporaties gerealiseerd. De corporaties bouwden ruim 4.000 woningen voor studenten en starters in de periode 2008-2017 in het gebied van de voormalige Stadsregio. De meeste staan in Amsterdam (ca. 3.000), de overige in Amstelveen (ca. 700) en Diemen (ca. 500). Ruim 90 procent daarvan is kleiner dan 40 m². □

1. WOONOPPERVLAK NIEUWE SOCIALE HUURWONINGEN (EXCL. STUDENTENWONINGEN)



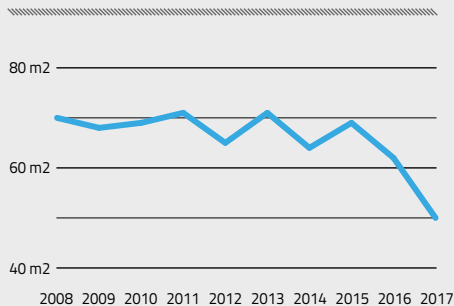
Bron: AFWC, nieuwbouw in Stadsregio, excl. studentenwoningen

2. WOONOPPERVLAK NIEUWE SOCIALE HUURWONINGEN IN AMSTERDAM



Bron: OIS, nieuwbouw woningcorporaties in Amsterdam incl. studentenwoningen. 2017 nog niet beschikbaar

3. GEMIDDELD WONINGOPPERVLAK (WWS)



Bron: AFWC, nieuwbouw in Stadsregio, excl. studentenwoningen

Grafiek 2 bevat gegevens van alleen Amsterdam (bron OIS); Grafiek 1 en 3 van alle voormalige Stadsregiogemeenten (bron AFWC). Zie kaartje

