

# NUL20

WWW.NUL20.NL  
JUNI 2020 #103

DOSSIERS:

**De vrije huursector**

**Klimaatadaptatie**



## DOSSIER

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, een website met actuele nieuwsverslaggeving en (medewerking aan) debatprogramma's in Pakhuis de Zwijger).

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

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



Sterke groei vrijehuursector in MRA



Regio wil meer middeldure huur



Huurprijzen aan banden, een beetje...

## DOSSIER



Gebouwde omgeving moet zich aanpassen



Nieuw probleem: hittestress



RESILIO: het dak als waterbuffer

Alle artikelen uit alle jaargangen van NUL20 zijn online beschikbaar via onze site [nul20.nl](http://nul20.nl). De nummers zijn bovendien in pdf-formaat te downloaden.  
**ABONNEE ADMINISTRATIE**  
 Bij voorkeur via onze website [www.nul20.nl](http://www.nul20.nl) of via mail [abo@nul20.nl](mailto:abo@nul20.nl)

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

**TEL:**  
 020-693.7004

**MAIL:**  
[redactie@nul20.nl](mailto:redactie@nul20.nl)

**ADRES:**  
 Mr. Arntzeniusweg 20  
 1098 GP Amsterdam

**REDACTIE:**  
 Bert Pots  
 Jaco Boer  
 Janna van Veen  
 Johan van der Tol (eindredactie)  
 Joost Zonneveld

**BIJDRAGEN VAN:**  
 Wendy Koops  
 Joop de Haan

**REDACTIERAAD:**  
 André Buys (Rigo)  
 Laura Uittenbogaard (Grond en Ontwikkeling)  
 Jeannette Kuipers (RVE Wonen, Amsterdam)  
 Ingrid Houtepen (!WOON)  
 Lisan Wilkens (MRA)  
 Berthilde Lammertink (AFWC)

**FOTOGRAFIE:**  
 Nico Boink

**VORMGEVING:**  
 Pieter Lesage

**ADVERTENTIES:**  
 zie info op [www.nul20.nl](http://www.nul20.nl)

**DRUK:**  
 Vellendrukkerij BDU Barneveld

- 4 DOSSIER **DE VRIJE HUURSECTOR**
- 4 Cijfers over de huursector in de MRA
- 6 Regiogemeenten willen meer middeldure huur
- 8 Huurverhogingen aan banden
- 9 DOSSIER **KLIMAATADAPTATIE**
- 9 Gebouwde omgeving moet zich aanpassen
- 10 Nieuw probleem in Nederlandse steden: hittestress
- 13 **RESILIO: het dak als waterbuffer**
- 16 Anticyclisch bouwen, hoe dan?
- 18 FOTOREPORTAGE: Doorbouwen in corona-tijd - 1
- 20 Eerste ervaringen met de energietransitie
- 23 Warmte uit het riool
- 24 LOPENDE ZAKEN
- 26 Nieuwe regels voor verkrijgen sociale huurwoning
- 28 Bestemming Klaprozenbuurt
- 31 Pact Poelenburg Peldersveld
- 34 MRA: woningmarkt onder hoogspanning
- 37 FOTOREPORTAGE: Doorbouwen in corona-tijd - 2
- 38 BOUW - BERICHTEN OVER NIEUWBOUW
- 40 Digitale participatie in tijden van corona
- 43 Bedrijfsmodel corporaties loopt vast
- 44 Jaarcijfers Amsterdamse corporaties
- 46 DE LEESKAMER
- 48 WOONBAROMETER: Hoge inflatie zorgt voor flinke stijging sociale huren



Pact Poelenburg



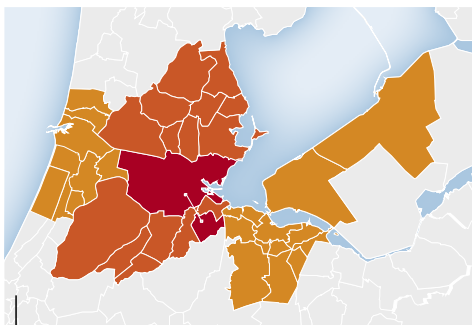
Participatie in tijden van corona



Eerste ervaringen met de energietransitie



Klaprozenbuurt: participatie 2.0 eindigt toch bij rechter



MRA: woningmarkt onder hoogspanning

# Corona en nog wat problemen

DE CORONACRISIS. DAAR konden we in dit nummer natuurlijk niet omheen. We kijken onder andere terug hoe de afgelopen maanden participatieprocessen via nieuwe digitale wegen zijn verlopen. Het is indrukwekkend wat in gang is gezet, maar velen verlangen naar de ontmoeting en de wandelgangen. Een ding zullen organisatoren wel gaan missen in het post-coronatijdperk: je kunt querulanten via Zoom een stuk makkelijker het zwijgen opleggen.

We proberen ook vooruit te kijken naar de gevolgen van de coronacrisis voor de woningmarkt en de bouwproductie. Dat blijft voorsnog turen door een beslagen voorruit. De afgelopen maanden draaiden de bouwkransen gewoon door, maar het aantal verleende bouwvergunningen liep het eerste kwartaal verder terug. Veel zal afhangen van de diepte van de onvermijdelijke recessie. Wel is iedereen ervan overtuigd dat de fouten van de vorige crisis niet moeten worden herhaald. Toen stortte de bouwproductie volledig in, ontmantelden gemeenten planologische afdelingen en werden tienduizenden ervaren bouwvakkers naar huis gestuurd. Die kwamen ook niet meer terug.

Het woningtekort is veel groter dan tien jaar geleden, dus de noodzaak om 'anticyclisch' - die term zullen we nog veel horen - door te bouwen is groot. De woningbouw moet niet stilvallen, bezweren wetenschappers, beleggers, bouwbedrijven, gemeenten, provincies en minister Ollongren dan ook in koor. Maar wat zijn de mogelijkheden voor anticyclisch bouwen? De roep om regie én middelen uit Den Haag wordt in ieder geval luider en luider.

Een aantal manifeste problemen is de afgelopen maanden even van de radar verdwenen: PFAS, stikstof, de energietransitie en klimaatverandering. Wij pakken ze weer op. Met bijvoorbeeld een artikel over de eerste corporatiecomplexen die van het gas zijn gegaan. Wat zijn de ervaringen?

Dan de klimaatverandering. Zelfs als alle ambities uit het Parijs-akkoord worden verwezenlijkt, zet die door. Dat betekent onder andere vaker hittegolven en hoosbuien. Daar kun je je dus maar beter op voorbereiden. Vooral de stadsbewoner zal vaker last krijgen van hitte; in stedelijke gebieden is het soms wel 5 tot 12 graden warmer dan op het platteland. Het betekent dat er maatregelen in de gebouwde omgeving nodig zijn om 'hittestress' tegen te gaan. Een verkenning.

Daarnaast staan we stil bij de ontwikkeling van de vrije huursector in de Metropoolregio Amsterdam. Dit woningsegment is de afgelopen jaren sterk gegroeid. Het gaat nu om 14 procent van de voorraad en de huurprijzen zijn de afgelopen jaren enorm opgelopen. Mede daarom zit in veel gemeentelijke bouwprogramma's nu een substantieel deel middeldure huur gepland. Of het ervan komt? "Een crisis leidt absoluut tot meer vraag naar huurwoningen", zegt een ingewijde in dit nummer. Aan de vraag zal het dus niet liggen.



Fred van der Molen  
Hoofdredacteur  
NUL20

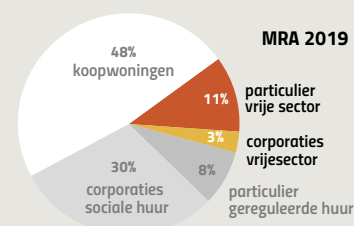
# De vrije huursector

De vrije huursector groeit in de Metropoolregio Amsterdam. Een substantieel gedeelte van de nieuwbouw bestaat er inmiddels uit. De huurprijzen zijn de afgelopen jaren enorm opgelopen. Feiten uit het WiMRA-onderzoek over de vrije huursector, van voor de coronacrisis.

{ Fred van der Molen }

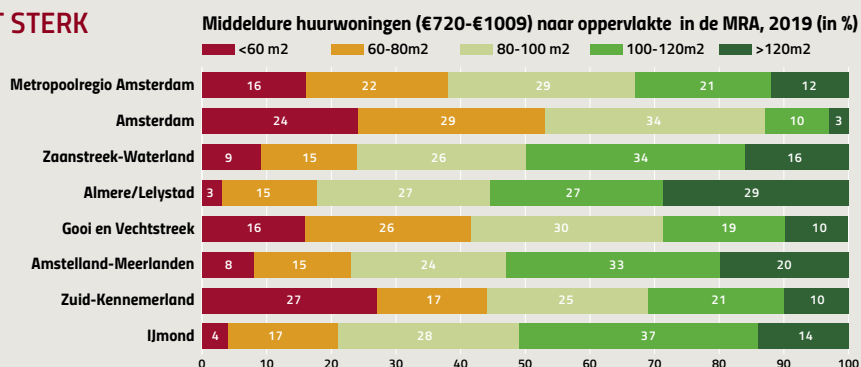
## 14% WONINGVOORRAAD IS VRIJESECTORHUUR

De groei van de vrije huursector in de MRA zet door. Het gaat nu om 14 procent van de woningvoorraad. Het merendeel daarvan is in eigendom van particulieren/beleggers (11 van de 14%). De groei is het sterkst in Amsterdam en gaat gepaard met een lichte afname in de koopsector. In de andere deelregio's gaat de groei ten koste van het aandeel sociale huur. De helft van de vrijesectorhuur bestaat uit middeldure huurwoningen (€720 tot €1009). Ongeveer de helft daarvan is in eigendom van corporaties.



## GROOTTE MIDDELDURE HUUR WISSELT STERK

De meeste middeldure huurwoningen zijn tussen de 60 en 120 m<sup>2</sup> groot (72%). Groot zijn de verschillen tussen de deelregio's. In de duurere deelregio's zijn middeldure huurwoningen gemiddeld flink kleiner. In Amsterdam is bijvoorbeeld bijna een kwart kleiner dan 60 m<sup>2</sup>. In Zaanstreek-Waterland, Almere/Lelystad, Amstelland-Meerlanden en IJmond heeft de helft van deze huurders daarentegen een woning groter dan 100 m<sup>2</sup>.





### VEEL DOORSTROMING

In de particuliere vrije huursector is veel doorstroming: hoewel deze sector maar 10 procent van de woningvoorraad beslaat, vindt een kwart van de recentelijk verhuise huishoudens daar onderdak. In Amsterdam zelfs 32 procent. Men woont er vaak maar kort. De dure huursector is voor veel expats en andere werkers de entree in de Amsterdamse regio. Wat een rol speelt in deze cijfers is dat er de laatste twee jaar veel nieuwe dure huurwoningen zijn opgeleverd. Ook die worden veel door (kennis)migranten bewoond.

### HUURPRIJZEN STIJGEN SNEL

#### Gemiddelde huren vrije sector

	corporaties	particulier
Zittende huurders MRA	€ 910	€ 1.183
Zittende huurders Amsterdam	€ 965	€ 1.285
Aanvangshuren	€ 1.005	€ 1.290
Aanvangshuren Amsterdam	€ 1.047	€ 1.397

De prijzen gaan snel omhoog. De gemiddelde maandhuur is in de particuliere vrije sector opgelopen tot 1.290 euro en bij corporaties tot 1.005 euro. Van nieuwe huurders gaat 34 procent van hun inkomen aan huur op. Ruim een kwart heeft zelfs een huurquote van 40 procent of meer.

Er wonen veel minder middeninkomens in de vrije sector dan twee jaar geleden (5 procentpunt gezakt), terwijl het aandeel hoge inkomens zes procentpunt steeg naar 55 procent. Ook in het middensegment steeg het aandeel hoge inkomens (van 34 naar 39%). In de middeldure huur woont 32 procent duur scheef (te hoge huur voor het inkomen). Dat was in 2017 30 procent.

### VEEL TIJDELIJKE HUUR

Tijdelijke verhuur is in de vrije huursector in opkomst, met name in Amsterdam. Van de recente bewoners van particuliere hoofdstedelijke huurwoningen heeft 28 procent een tijdelijk contract.

Ook groeiende belangstelling van beleggers voor bouwen in de regio

# Regiogemeenten willen

De tijd dat huurwoningen in de vrije sector voornamelijk in Amsterdam werden gebouwd is voorbij. Ook in de regio staan woningzoekenden in de rij voor een middelduur huurappartement, wellicht bij gebrek aan alternatief. De komende jaren lijkt er een verruiming van het aanbod te komen. Met dank aan de gemeentebesturen. Zij eisen namelijk steeds vaker een flink aandeel middensegment huurwoningen in de bouwprogramma's. { Bert Pots }



*Twister en Tango in Haarlem. Tango was in 2018 het eerste vrijesectorhuurproject van Vesteda in Haarlem. Elk appartement heeft drie kamers en een oppervlakte van ongeveer 90 m<sup>2</sup>. Bij de oplevering werden de woningen aangeboden in het middeldure huursegment.*

IN DE OVERSPANNEN woningmarkt is ook de vraag naar middeldure huurwoningen groot. Van alle verhuiscapabele doorstromers die binnen de Metropoolregio Amsterdam willen verhuizen, zoekt 9 procent naar een huurwoning in de prijs-categorie van 720 euro tot maximaal 1.009 euro (WiMRA 2019). Maar het aanbod is beperkt. De totale vrije huursector bedraagt in steden als Almere, Lelystad, Zaanstad en Purmerend slechts zo'n 6 procent van de totale woningvoorraad. (WiMRA 2019) Een groot deel van die woningen valt ook nog eens in een hogere prijs-categorie of verdwijnt bij nieuwe verhuring naar het hoge segment.

Verhuurmakelaar MVGM weet er alles van: "Er zijn in de regio rond Amsterdam wel wat woningen in de prijs-categorie 850 – 900 euro (exclusief servicekosten), maar het aanbod is zeer beperkt en nauwelijks zichtbaar", aldus managing director Maarten Vermeulen. En dan gaat het volgens

hem vaak om heel kleine woningen. "De situatie is in de gemeenten rondom Amsterdam, een enkele uitzondering daargelaten, niet heel veel anders."

## REGIO POPULAIR BIJ BELEGERS

De grote beleggers willen inmiddels ook buiten Amsterdam complexen met huurwoningen bouwen, stelt Peter Boelhouwer, hoogleraar woningmarkt TU Delft, vast. Vanwege de hoge grond- en ontwikkelkosten daalt in de grote steden het rendement en groeit hun belangstelling voor meer perifere gebieden. "Amsterdam kent weliswaar hoge huren en weinig risico op leegstand, maar hoge grondprijzen en de hoge ontwikkel- of aankoopkosten maken dat het rendement de afgelopen tijd behoorlijk is gedaald. Het bruto rendement op nieuwbouw bedraagt in onze grote steden zo'n vier procent. Daar gaan de kosten nog van af. Het is niet onlogisch dat ontwikkelaars uitwijken naar plekken waar de verhouding tussen kosten en opbrengsten wat gunstiger uitvalt."

## NIEUW BELEID

Gemeenten spelen bij die verandering de rol van aanjager, aldus Boelhouwer. "Veel gemeenten hebben beleid ontwikkeld voor het middensegment en grijpen hun kans. Anders dan in het verleden onderhandelen gemeenten daarover tegenwoordig met ontwikkelaars. En als die gesprekken mislukken, dan kan een gemeente het gewenste programma afdwingen via het bestemmingsplan. Dat zorgt ervoor dat er de laatste twee jaar veel meer plannen zijn gemaakt voor middensegment huurwoningen. Die staan er nog niet allemaal, maar het gaat wel om serieuze bouwplannen."

Boelhouwer ziet deze trend terug in de landelijke cijfers. "Institutionele beleggers bouwen de

# meer middeldure huur

laatste tijd zo'n achtduizend nieuwe huurwoningen per jaar. Dat is op een totale productie van iets meer dan 70.000 woningen een redelijk aantal en meer dan in het verleden."

Passend in deze trend is dat Hoorn en Purmerend afspraken hebben gemaakt met ontwikkelaar BPD en woningcorporatie Intermaris over de bouw van vierduizend woningen. Een derde deel is bestemd voor de corporatie; een kleiner deel, twintig tot dertig procent, valt in het betaalbare middenhuursegment. En de rest bestaat uit middeldure en dure koopwoningen.

## PURMEREND

De bouw daarvan in Purmerend – er wordt gedacht aan woningen op het terrein van de golfbaan, het meer binnenstedelijk gelegen Wagenweggebied en in Wheermolen Oost – zal zorgen voor een flinke groei van het middenhuursegment, zo voorziet BPD-regiodirecteur Harm Janssen. Dat is na constructieve gesprekken met de gemeente zo afgesproken. "Gemeenten stellen in zijn algemeenheid veel eisen, ook over het gewenste huurniveau, maar we kunnen niet alle ambities in één project stoppen. Binnenstedelijk bouwen is duur en ingewikkeld. Niet alles is dus mogelijk, maar de gemeente Purmerend denkt heel goed mee in wat wel of niet realistisch is."

De plannen voorzien in binnenstedelijke appartementen van 50 tot 80 m<sup>2</sup> voor starters en jonge gezinnen en elders grotere grondgebonden woningen met tuin voor gezinnen met oudere kinderen. "In Purmerend en al die andere middelgrote steden heeft de grootste groep een middeninkomen. In het verleden hebben we voor die groep veel betaalbare koopprogramma's ontwikkeld; nu varen we een andere koers en bouwen we meer middeldure huurwoningen. Daar is nu ook meer vraag naar. Om die reden ook zijn we het BPD Woningfonds begonnen", aldus Janssen. "We hebben in Purmerend onlangs een eerste huurwoningproject (Wherepark, huren €1.25-€1.395, nvdr) gerealiseerd. Die woningen waren heel snel verhuurd."

## VEEL VRAAG

Wonam heeft duizend huurwoningen in exploitatie en 1.200 huurwoningen in ontwikkeling. Een deel daarvan bevindt zich buiten de grenzen van Amsterdam en Utrecht. "Op plekken als Diemen, Houten, Nieuwegein en Haarlem bestaat minstens zoveel belangstelling voor een woning van 800 tot 1.200 euro. En als de kosten niet te hoog

zijn, dan kunnen we daar wat makkelijker ruimere driekamerwoningen van 75 tot 90 m<sup>2</sup> aanbieden", zegt directeur/eigenaar Robert Kohsiek. In Haarlem-Schalkwijk verrijst bijvoorbeeld woningcomplex Silva met 131 twee-, drie- en vierkamerappartementen, inclusief maisonnettes op de begane grond. Start bouw is voorzien nog dit jaar.

## CORONA

Gooit de naderende recessie straks roet in het eten? "Niemand weet welke kant het op gaat," aldus Boelhouwer. "De woningmarkt kan een stootje hebben, maar niet alle vergunde projecten zullen worden gebouwd. Veel middensegmentwoningen



Purmerend, Plangebied Kop West

bevinden zich in gemengde projecten met ook dure koopwoningen. We zien al langer dat de verkooptijd van duurdere appartementen oploopt en dat is wel een groot risico. Als de crisis doorzet, als meer huishoudens in onzekerheid verkeren, dan vallen die dure woningen het eerst af en zullen projecten tot stilstand komen."

## TIJDIG BIJSTUREN

Janssen is daar wat betreft de plannen in Purmerend of Hoorn niet zo bezorgd over. "We moeten

**"Een crisis leidt absoluut tot meer vraag naar huurwoningen"**

de markt goed observeren en als het nodig is tijdig bijsturen. Onze schaal maakt dat mogelijk. De ontwikkelaar van één appartementengebouw kan in crisistijd geen kant op, maar wij hebben het over gebieden waar telkens vier- of vijfhonderd woningen worden gebouwd. Die worden gefaseerd tot ontwikkeling gebracht. Als door verslechterende economische omstandigheden

de vraag verandert, dan hebben we de mogelijkheid ons programma nog verder te verschuiven naar betaalbare woningen. Of zullen we slimme concepten nogmaals inzetten.”

Wonam ontwikkelt en exploiteert alleen huurwoningen. Een economische omslag leidt volgens Robert Kohsiek ab-

soluut tot een grotere vraag naar betaalbare woningen. “Dat hebben we bij onze start in 2011 ook gezien. Mensen leggen zich in zo’n situatie liever niet vast op een koophuis. We zien ook nu geen terugloop in de vraag naar huurwoningen.” De crisis kan volgens hem nieuwe kansen bieden. “Wij bouwen graag in

transformatiegebieden. Door de sterke economische groei kregen kantoorbeleggers de afgelopen jaren veel meer belangstelling voor kantoorpanden en werden die sloop/nieuwbouwlocaties voor ons te duur. Afname van de vraag naar kantoorruimte kan daarin weer verandering brengen.” □

Wetswijziging verbetert positie vrijesectorhuurders, een beetje

# Huurverhogingen aan banden

Minister Ollongren gaat de huurverhogingen in de vrije sector maximeren. De maximale jaarlijkse verhoging wordt inflatie + 2,5%. Ze wil ook een opkoopbescherming invoeren en het mogelijk maken tijdelijke huurcontracten te verlengen tot drie jaar. De ‘noodknop middenhuur’ is van de baan. { Fred van der Molen



□ “UW VIJFJAARSCONTRACT LOOPT binnenkort af. De huur van uw woning is opnieuw getaxeerd en wordt aangepast aan de huidige marktomstandigheden. Uw huur gaat van 850 naar 1.600 euro.”

Dit soort extreme prijsverhogingen zijn niet ongewoon bij huurders van particuliere huurwoningen in Amsterdam. Met de voorgestelde wetswijziging wordt dit onmogelijk. Maar voor de meeste reguliere huurders betekent de voorgestelde maximering niet veel. In de praktijk rekenen de meeste huisbazen namelijk lagere huurverhogingen dan de CPI (inflatie) + 2,5%. Bovendien zet het voorstel ook geen rem op hoge aanvangshuren. In Amsterdam zijn die gemiddeld al zo’n 1.400 euro.

Met de maximering verdwijnt de ‘noodknop middenhuur’ - maximering van de huurprijs in relatie tot de waarde - van tafel. Frank van Blokland, voorman van de institutionele belegger (IVBN) haalt opgelucht adem: “Wanneer die noodknop zou zijn ingevoerd, zou de negatieve impact op investeringen in de nieuwbouw niet te overzien zijn geweest.” Vooral vanwege deze dreiging is de noodknop niet doorgeslagen. Maar Ollongren heeft wel aangegeven dat verhuurders zich moeten kunnen verantwoorden over de hoogte van de huren.

De Woonbond juicht de maximering toe als ‘eerste stap’ om huurders te be-

schermen, maar de nieuwe directeur Zeno Winkels wijst er op dat er nog veel te verbeteren valt. De Woonbond wil het woningwaarderingstelsel ook toepassen in de (middeldure) vrije huursector en deze huurders toegang geven tot de huurcommissie. De Federatie van vrijesectorhuurders (FHCS) wijst de maatregel dan ook af. Ze bepleit een bevrozing van de huren tot ze weer zijn ‘genormaliseerd’.

## OPKOOPBESCHERMING

Gemeenten krijgen daarnaast de mogelijkheid in buurten een opkoopbescherming in te voeren. Zo kunnen ze voorkomen dat betaalbare koopwoningen worden opgekocht door beleggers voor de verhuur. Doel is zo de kansen van starters en middeninkomens op een koopwoning te vergroten en de leefbaarheid van een wijk te beschermen. Gemeenten als Amsterdam hebben sterk op deze maatregelen aangedrongen. Of invoering in het post-coronatijdperk nog nuttig is, moet worden afgewacht. Stevige winsten maken op verhuur is in ieder geval niet meer vanzelfsprekend.

## TIJDELIJKE HUUR

Ten slotte gaat de minister het makkelijker maken om tijdelijke huurcontracten

te verlengen. Daarmee wordt het aloude huurrecht nog wat verder opgerekt, wat overigens in het voordeel kan zijn van zowel huurder als verhuurder. Met de Wet Doorstroming Woningmarkt in 2016 kregen verhuurders de mogelijkheid om de woning tijdelijk te verhuren voor één of twee jaar, zonder verlengingsmogelijkheid. Er komt een verlengingsmogelijkheid tot in totaal drie jaar.

Bij de invoering van deze regeling werd er door huurdersorganisaties voor gewaarschuwd dat in overspannen woningmarkten veel particuliere verhuurders voor deze huurvorm zouden gaan kiezen. Zo zou men elke twee jaar opnieuw de woning voor de maximale huurprijs aan een nieuwe huurder kunnen verhuren. Uit het laatste WiA-onderzoek blijkt dat tijdelijke verhuur in de Amsterdamse vrije sector inderdaad opgang heeft gemaakt: “Van de recente bewoners van particuliere huurwoningen heeft 28 procent een tijdelijk contract”. Dit is geen representatief beeld van de hele vrije huursector. Juist in dit tijdelijke en dure deel zit de meeste doorstroming. De grote institutionele verhuurders doen niet of nauwelijks aan tijdelijke verhuur. Maar ook veel reguliere huurders zien de dure particuliere huursector als een tijdelijke vluchtheuvel totdat zich wat beters aandient. □



Stad soms wel 5 tot 12 graden warmer dan platteland

# Aanpassen aan veranderende klimaat



Het klimaat verandert, zelfs als de wereld alle ambities uit het Parijs-akkoord verwezenlijkt. Daar kun je je dus maar beter op voorbereiden. Voor stedelijke gebieden betekent dit het nemen van maatregelen tegen de negatieve effecten van lange periodes van hitte en droogte, en van hevige regenval. Dat heeft consequenties voor de woningbouw en de gebiedsontwikkeling. { Fred van der Molen }

☑ VOLGENS KLIMAATSCENARIO'S VAN het KNMI moeten we in de toekomst rekening houden met hogere temperaturen, een sneller stijgende zeespiegel, nattere winters, heftiger buien en vaker een droge zomer. Wat klimaatverandering doet met een stad was de afgelopen jaren regelmatig te merken. 'Hittestress' is geen fenomeen meer van zuidelijke landen, zo maakten de hittegolven van 2018 en 2019 ons duidelijk. Hete zomerdagen en hevige stortbuien zijn van alle tijden, maar de frequentie neemt toe.

Temperatuurstijging speelt de stadsbewoner extra parten. Niet alleen heeft die veelal geen tuin of koele buitenruimte, maar het is gewoon op warme dagen vele graden warmer in de stad dan erbuiten. Het vele steen houdt warmte bovendien lang vast, waardoor straat en huizen na enkele hete dagen 's nachts nauwelijks meer afkoelen. De energiezuinige, perfect geïsoleerde moderne woningbouw blijkt daar helaas geen antwoord op. Sterker nog: juist van bewoners van dit soort woningen bereikten ons vorige zomer de nodige klachten over 'hittestress'.

Extreme weersomstandigheden leiden ook tot financiële schade. Tijdens de droge zomer van 2018 zorgde de sterfte van openbaar groen in Amsterdam al voor een schadepost van 3,5 miljoen euro. Een dreigend probleem voor steden als Zaanstad en Amsterdam is dat lagere grondwaterstanden funderingen van woningen aantasten. Ook het toenemende aantal hoosbuien kan leiden tot materiële schade, vanwege ondergelopen straten, kelders en tunnels.

## TO DO

Steden - de ene meer dan de andere - spelen al in op het veranderende



Weesperzijde - Ben Hink besproeit 'zijn park'

klimaat. Amsterdam bijvoorbeeld vergroot de capaciteit van riolen, plaatst publieke watertappunten, koelt bruggen tijdens hitte, houdt al regenwater vast voor drogere periodes, legt wateropvangreservoirs aan en corrigeert grondwaterstanden. Met de in februari gepresenteerde Strategie Klimaatadaptatie wil de hoofdstad duidelijk maken dat klimaatadaptatie een vanzelfsprekend onderdeel moet worden van vele beleidsterreinen en uitvoeringsprogramma's.

## VERSTENING

De klimaatverandering raakt het ruimtelijk beleid en de woningbouw. We weten dat waterpartijen en groene tuinen, gevels, daken en parken zorgen voor koelte. Maar verstening

tegengaan in een stad waar om elke meter grond wordt gestreden, valt niet mee. Dat bewoners worden opgeroepen geveltuinen aan te leggen, tegels uit hun tuin te lichten en regenwater op te vangen is één ding. Maar wat doen we aan het binnenklimaat van woningen die te heet worden? Op welke schaal kunnen we meer bomen en groen in bestaande wijken brengen? Wat moet er veranderen aan de nieuwbouwpraktijk? En hoe kunnen we daken van woningen gebruiken om water op te vangen? Dit zijn vragen die ook in NUL20 de komende jaren aan de orde komen. In dit nummer maken we een begin. Allereerst verdiepen we ons in de potentie van 'blauwgroene' daken. Daarnaast besteden we aandacht aan de serieuze hitteproblemen in moderne woningcomplexen en wat daar aan te doen. ▢

'Soms is buitenzonwering onontkoombaar'

# Nieuw probleem in steden:

Klimaatverandering zorgt ervoor dat met name stedelingen steeds vaker last hebben van hittestress. De klachten nemen toe, vaak van bewoners van nieuwbouwwoningen. Wat kunnen gemeenten, corporaties en ontwerpers doen om de stad leefbaar te houden? Meer groen, kleinere ramen, andere plattegronden en betere zonwering helpen. Beter ventileren helpt ook. { Bert Pots }



IN DE STAD is het op sommige zomerse dagen veel te warm. Onderzoekers van de Hogeschool van Amsterdam kwamen vorig jaar bij metingen in de Watergraafsmere op een gevoelstemperatuur van 45 graden. Dergelijke temperaturen zullen zich in de toekomst vaker voordoen, zo denken klimaat-

wetenschappers. Het KNMI en Wageningen University & Research (WUR) voorspelden enkele jaren geleden al dat iedereen in de stedelijke gebieden in Nederland rekening zal moeten houden met een toename van het aantal dagen en nachten dat hittestress optreedt. Zij toonden ook aan dat door de bouw van extra woningen het effect van hittestress verder zal toenemen.

## MEER KLACHTEN

Het aantal klachten over te veel warmte binnen woningen neemt toe, constateert Jeroen Koster, teamleider Oost van !WOON. "De afgelopen jaren zijn we geconfronteerd met klachten over te hoge temperaturen in complexen van Ymere aan de Maria Austriastraat en bij Costa Rica van Stadgenoot. Na publiciteit vorige zomer hebben zich ook huurders van andere complexen bij ons gemeld. Zo heeft een grote groep bewoners van Stek Oost aan het Ringslangpad gemeld dat het in hun woningen veel te warm wordt. Vooral 's nachts ondervinden mensen hinder, zo erg zelfs dat sommige mensen elders slapen. Bewoners van een complex aan de Kiekstraat van de Key hebben geklaagd dat de ramen van hun



Wibautstraat met groenstrook. Er zijn plannen de voormalige stadssnelweg verder te vergroenen tot het 'Knowledge Mile Park'.



Woonboot aan de Amsteldijk met daktuin

# hittestress

slaapkamers niet open kunnen. En bewoners van een gebouw van de Alliantie op het Zeeburgereiland hebben een zaak aanhangig gemaakt bij de Huurcommissie. Dat is niet bij voorbaat kansloos. Er is volgens hem sprake van een gebrek als de temperatuur meer dan driehonderd uur per jaar 26,5 graad of hoger is.

Koster constateert dat niet elke verhuurder even adequaat reageert. “Stadgenoot neemt de klachten in gebouw Costa Rica heel serieus en is bereid onderzoek te doen en naar oplossingen te zoeken. De bewoners van het complex op IJburg zijn in een slepende juridische procedure met Ymere beland. Ik ben zelf in het complex geweest; zelfs in de winter is het daar niet te harden. Uit onderzoek is gebleken dat zonwering en extra koeling zou kunnen helpen. Vanwege het uitblijven van een oplossing, hebben de bewoners eind mei opnieuw een geding aangespannen.”

## VAKER VENTILEREN

Ymere laat desgevraagd weten na de klachten vorig jaar onderzoek te hebben gedaan naar hittestress in de eigen woningcomplexen. “Bij twee huurders op IJburg en in Nieuw-Vennep hebben wij warmteproblemen vastgesteld. Wij zijn in overleg met de bewoners hoe dit kan worden aangepakt. Voor de andere bewoners geldt: sluit bij aanhoudende zomerse temperaturen ramen en gordijnen en ventileer als de zon niet op de woning staat. Zo doen ze dat in Zuid-Europa ook”, aldus een woordvoerder.

Andy van den Dobbelsteen, hoogleraar Klimaatontwerp & Duurzaamheid aan de TU Delft, is niet verbaasd over de terughoudende opstelling van sommige corporaties. “Bestrijding van warmte in een woning vraagt extra investeringen in bijvoorbeeld zonwering. Tegenover die kosten staan voor

hen geen opbrengsten. Het advies van de corporatie dat ventileren helpt, klopt gewoon. Maar doe dat wel op het juiste moment; ventileer een woning alleen als de lucht buiten koeler is dan binnen.”

De Delftse hoogleraar raadt aan bij nieuwe woningcomplexen beter na te denken over de situering van woningen. “Vaak wordt gedacht dat de zuidkant problemen geeft, maar het zijn vooral grote ramen op het oosten en westen die voor oververhitting zorgen.” Ook zou volgens hem beter moeten worden nagedacht over woningplattegronden.

## ‘Veel ontwerpers houden van een lege, stenige omgeving’

“Heel warme slaapkamers vormen een gezondheidsrisico. Het is beter woningen zodanig vorm te geven, dat niet de slaapkamers, maar de woonkamer zich op de warmste plek bevindt.”

## KLEINERE OPENINGEN

Architect Marc Reniers (M3H architecten) ontwierp de afgelopen jaren voor diverse Amsterdamse corporaties woningcomplexen met sociale huurwoningen, zoals de Zeebloem in de Molukkenstraat in Amsterdam-Oost. “Wij denken bij het ontwerp van woningen steeds meer na over de gevolgen van klimaatverandering en bijvoorbeeld de nadelen van een oost-west oriëntatie in tijden van een hittegolf. Maar veelal gaat het om bouwprojecten in dichtbebouwde binnenstedelijke gebieden. Dan heb je simpelweg niet de mogelijkheid om een gebouw heel anders te positioneren. Wel kiezen we op de warmste kant van een gebouw vaker voor kleinere gevelopeningen.”

## HITTESTRESS

Hitte levert gezondheidsrisico's op. Hittestress is de verzamelnaam voor gezondheidsproblemen die optreden als mensen niet afkoelen. Denk daarbij aan problemen door minder goede bloedcirculatie, zonnesteken en flauwvallen. Ouderen en jonge kinderen zijn in het bijzonder kwetsbaar bij hoge temperaturen.



Ook zegt hij bij de uitwerking van plattegronden na te denken over het mogelijke effect van zonnestraling. “Soms is het bij een driekamerwoning mogelijk een of beide slaapkamers zodanig te positioneren dat er minder zon binnenvalt. Dat kan door slaapkamers aan de schaduwrijke kant te plaatsen. Of door de situering van een loggia voor de slaapkamers, zodat minder straling wordt opgevangen.”

bouwkundigen en landschapsarchitecten om straten en pleinen fundamenteel anders te ontwerpen. “Veel ontwerpers houden van een lege, stenige omgeving. Ook in nog te ontwikkelen buurten, zoals de Sluisbuurt in Amsterdam-Oost, zie je een voorkeur voor een nogal stenig geheel.”

## SCHADUWINFRASTRUCTUUR

Bij het nadenken over een koelere openbare ruimte en het gebruik van ‘nature based solutions’ staan we nog maar aan het begin, zegt Sacha Stolp, regisseur toekomstbestendige assets (V&OR) van de gemeente Amsterdam. “Een schaduwrijke omgeving kan helpen om het ontstaan van hitte-eilanden te voorkomen. Daarover bestaat geen twijfel, maar over de ontwikkeling van een ‘schaduwinfrastructuur’ moeten we nog veel leren.” Wel is de gemeente bezig met een aantal pilots, zoals het verbeteren van het absorptievermogen van straten. “Bij de vernieuwing van de Kattenburgerstraat hebben we de waterdoorlaatbaarheid van een fietsstrook aangepast. Daarmee onderzoeken we of het gebruik van andere materialen kan leiden tot extra verdamping en een lagere temperatuur. Ook willen we weten wat die aanpassing vervolgens betekent voor het beheer.” □

## Zorg dat er binnen 300 meter van elke woning een plek voor verkoeling is

### AANPASSING BOUWBESLUIT

Volgend jaar wordt het Bouwbesluit uitgebreid met een nieuwe eis (TOjuli) om oververhitting tegen te gaan. Er gelden geen strikte temperatuureisen, maar bij een bouw aanvraag moet het risico van temperatuuroverschrijding duidelijk worden gemaakt. Het gaat erom dat een bewoner voldoende handelingsperspectief heeft om de temperatuur te verlagen. De kans op temperatuuroverschrijding wordt na een complexe berekening uitgedrukt in een indicatiegetal. De toegestane waarde is maximaal 1. Absoluut is de norm niet; jaarlijks is een temperatuuroverschrijding gedurende 450 uren toegestaan.

Soms zijn extra maatregelen in de vorm van vloerkoeling of zonwering onontkoombaar. De kosten daarvan hoeven voor corporaties geen obstakel te vormen, meent Reniers. “Als bureau streven wij naar het ontwerp van efficiënte, makkelijk te bouwen casco’s. Daardoor kunnen we middelen vrij spelen om bepaalde gebouwelementen te verfraaien of om extra investeringen te doen, bijvoorbeeld in zonwering.”

### BOUWBESLUIT

Vanaf januari 2021 geldt dat nieuwbouw moet voldoen aan de norm voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Vanaf die datum geldt ook een speciale norm voor temperatuuroverschrijding (TOjuli). “Strengere bouwregelgeving kan zeker helpen om klachten over te veel warmte te verminderen. BENG-woningen kunnen worden uitgerust met een warmtepomp. Een dergelijke installatie kan verwarmen, maar ook koelen en daarmee valt het comfort van de bewoners te vergroten.”

Een andere inrichting van de openbare ruimte kan de kans op oververhitting eveneens verminderen, benadrukt Van den Dobbelsteen. “Schaduw op looproutes of de beschikbaarheid van een verkoelend park kan bijdragen aan een andere beleving van hete zomers.” Hij doet een beroep op steden-

### WENKEN VOOR EEN HITTEBESTENDIGE STAD

Onderzoekers van het kenniscentrum techniek van de Hogeschool van Amsterdam dragen drie aandachtspunten aan in de strijd tegen hittestress in steden.

1. Zorg voor een bepaald percentage groen in alle wijken, zodat de gemiddelde luchttemperatuur omlaag gaat;
2. Zorg voor genoeg schaduw op looproutes in alle buurten;
3. Zorg dat er binnen 300 meter van elke woning een plek voor verkoeling te vinden is, zoals een klein parkje met bomen.

'Blauwgroene' daken moeten Amsterdam meer rainproof maken

# RESILIO: Het dak als waterbuffer

Amsterdam wil met de aanleg van een netwerk van 'blauwgroene' daken de overlast van hoosbuien tegengaan. Met 4,8 miljoen euro aan Europese subsidies leggen woningcorporaties en particuliere eigenaren voor eind 2021 een 'slim' waterbergingsysteem aan dat op afstand wordt bestuurd. Het RESILIO-project mikt op 10.000 m<sup>2</sup> dakoppervlak. Drie Amsterdamse woningcorporaties hebben inmiddels zo'n 7.000 m<sup>2</sup> dak beschikbaar gesteld. { Jaco Boer }



Proefopstelling blauwgroen dak op het Marineterrein

▷ BEGIN APRIL WERDEN de eerste plastic kratten van het nieuwe waterbergingsysteem op het dak van het Benno Premselahuis in de Amsterdamse Wibautstraat gehees. De 8,5 centimeter dikke en met een laagje steenwol gevulde dakbedekking moet vanaf eind juni hemelwater langer vasthouden, zodat overstromingen op straat worden voorkomen. Bovenop de waterbuffer komt een groene laag met bloeiende planten, zodat opgeslagen water in de zomer kan verdampen en de temperatuur in het gebouw daalt. Een waterstuw regelt automatisch hoeveel water moet worden vastgehouden of juist geloosd om verdroging van de planten of een potentiële overstroming van het riool te voorkomen. Op het dak zijn daarvoor een neerslagmeter en sensoren geplaatst die behalve de luchttemperatuur ook de warmte en stand van het water meten. Alle gegevens gaan naar een centrale computer die ze combineert met actuele weersvoorspellingen en op afstand de stand van de stuw bepaalt.

De Hogeschool van Amsterdam gebruikt het dak als onderzoekslaboratorium. In samenwerking met MetroPolder Company – de bedenkers van het slimme waterbergingsysteem – zijn vier proefvlakken ingericht. Elk vlak heeft een andere dakopbouw: een zwart bitumen dak, een conventioneel dak met sedumplantjes op een drainagelaag, een waterbergend dak met wit grind en een waterbergend dak met inheemse beplanting. In ieder proefvlak komt ook een zonnepaneel te staan om de combinatie van waterberging en energieopwekking te onderzoeken. Medewerkers van MetroPolder Company zullen met HvA- en VU-studenten de komende tijd de resultaten van de verschillende daktypen moni-



*Daktuin in aanleg op het Benno Premselahuis. Begin april werden de eerste plastic kratten van het nieuwe waterbergingsysteem op het dak gelegd.*



toeren. “We zijn vooral benieuwd of een blauwgroen dak met hogere begroeiing voor extra verkoeling zorgt en effect heeft op de prestaties van de zonnepanelen. Het zou toch fantastisch zijn als je waterberging, vergroening en energieopwekking kunt combineren in een multifunctioneel daksysteem”, licht Joost Jacobi van MetroPolder Company toe.

## RESILIO

Het innovatielab op de HvA is het eerste dak dat in het kader van het RESILIO-project in de hoofdstad wordt aangelegd. Met dit initiatief willen tien partijen voor eind 2021 10.000 m<sup>2</sup> aan blauwgroene daken aanleggen op locaties die extra gevoelig zijn voor wateroverlast. Alle daken zullen met een centrale computer worden verbonden die de opening van de stuwen coördineert. Zo kan worden voorkomen dat de daken op hetzelfde moment hun water lozen en het riool alsnog overstroomt. “We hadden de afgelopen jaren al veel ervaring opgedaan met afzonderlijke blauwgroene daken, maar wilden samen met Waternet het idee graag opschalen tot een intelligent watermanagementsysteem. Op

dat moment kwam het Urban Innovative Actions programma van de Europese Unie langs en is het balletje gaan rollen”, vertelt gemeentelijk projectmanager Robert Boot.

## EUROPESE INNOVATIESUBSIDIE

Voor het RESILIO-project is 6 miljoen euro beschikbaar, waarvan de EU 4,8 miljoen voor zijn rekening neemt. De rest wordt betaald door de betrokken partijen, waaronder drie woningcorporaties: Stadgenoot, de Alliantie en De Key. Als grote vastgoedbezitters in de stad zijn de sociale verhuurders voor Boot een logische partij om mee samen te werken. Ze zijn ook nauw bij andere gemeentelijke klimaatprogramma's betrokken. “Waternet heeft in het kader van het programma Amsterdam Rainproof een kaart gemaakt die aangeeft welke buurten door klimaatverandering extra risico lopen op wateroverlast. Die hebben we op het corporatiebezit gelegd, waarna de corporaties aangaven welke daken op korte termijn aan vervanging toe waren. Op die manier is een lijst ontstaan van zeven corporatiedaken met een gezamenlijk oppervlak van een kleine 7.000 m<sup>2</sup> die op termijn met nog eens 1.000 m<sup>2</sup> kan worden uitgebreid.”

Met een subsidieregeling voor particulieren, waarin we als gemeente een half miljoen euro steken, hopen we er nog eens 2.000 m<sup>2</sup> aan toe te kunnen voegen. De eerste VvE heeft zich al voor het project aangemeld en ook enkele andere verenigingen zijn geïnteresseerd.”

## EXTRA VERKOELING

Niet ieder dak is geschikt als waterbuffer. Het moet sterk genoeg zijn om zowel de waterbergingslaag als het groen erboven te kunnen dragen. In de praktijk komen alleen gebouwen die niet ouder zijn dan dertig tot veertig jaar in aanmerking. Bij Stadgenoot gaat het in alle gevallen om betondaken en zelfs dan moet er worden gerekend wat precies mogelijk is. Een blauwgroen dak met alleen sedumplantjes is

*Friso Klapwijk in de daktuin van het Premselahuis*





immers lichter dan een systeem met grotere planten die dieper moeten kunnen wortelen. Met vier geplande blauwgroene daken in de Oosterparkbuurt en Geuzenveld en een gezamenlijk oppervlak van 3.200 vierkante meter neemt Stadgenoot bijna 45 procent van de corporatie-inspanningen voor zijn rekening. Voor de vernieuwing van de daken trekt de organisatie volgens projectleider duurzaamheid Jonna Zwetsloot rond een miljoen euro uit. “Tachtig procent van de meerkosten van het waterbergingssysteem worden door de EU vergoed. De 20 procent die we zelf betalen, hadden we anders waarschijnlijk in de aanleg van groene daken geïnvesteerd. De afgelopen jaren hebben we met steun van de gemeente al veel daken vergroend.”

## VERKOELING

De aanlegkosten van een blauwgroen dak vallen onder planmatig onderhoud en zullen de corporaties niet verrekenen met hun huurders. Die hoeven ook niet in te stemmen met de ingreep, maar worden wel uitgebreid over de plannen geïnformeerd. De bewoners zal ook worden gevraagd om mee te doen aan een onderzoek naar hun beleving van het extra comfort dat de blauwgroene daken moeten bieden. Naast het bergen van water is het namelijk de bedoeling dat door verdamping de planten een belangrijke rol spelen in het reduceren van hittestress. Op die manier wordt ook de biodiversiteit vergroot.

## GEEN DAKTUINEN

Waar Stadgenoot nog niet heeft gekozen voor sedumplantjes of hogere begroeiing op haar blauwgroene daken, is de Alliantie van plan om op de twee daken die ze gaat vernieuwen, planten met bloemen te laten groeien. De daken kunnen dat gewicht ook aan, want ze zijn niet ouder dan dertig jaar. Het een ligt in de Indische Buurt (Makassarstraat), het andere in de Rivierenbuurt (Uiterwaardenstraat). Twee locaties die net als de Oosterparkbuurt en Geuzenveld extra gevoelig zijn voor toekomstige

## DEZE CORPORATIEDAKEN KRIJGEN EEN BLAUW GROEN DAK

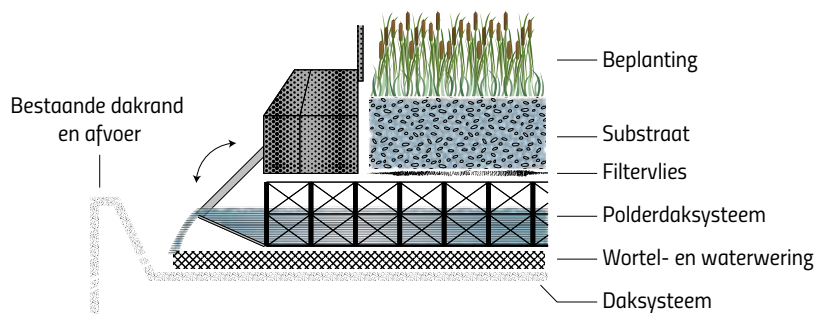
Buurt	Corporatie	Locatie	Oppervlak
Oosterparkbuurt	Stadgenoot	Tweede Oosterparkstraat/Sparrenweg	2.223 m <sup>2</sup>
Geuzenveld	Stadgenoot	J.F. Berghoefplantsoen	976 m <sup>2</sup>
Kattenburg	De Key	Bijltespad	1.500 m <sup>2</sup>
Indische Buurt	De Alliantie	Makasserstraat	1.286 m <sup>2</sup>
Rivierenbuurt	De Alliantie	Uiterwaardenstraat	1.009 m <sup>2</sup>
<b>Totaal</b>			<b>6.994 m<sup>2</sup></b>

Bron: Waternet

wateroverlast. De krap 2.300 m<sup>2</sup> aan dakoppervlak die de Alliantie vernieuwt, is toe aan vervanging, verklaart programmamanager duurzaamheid Renske de Zwart. “De gemeente had ons eerder voor een soortgelijk initiatief gevraagd, maar daar konden we niet aan meedoen, omdat we toen op korte termijn geen geschikte daken zouden vervangen. Nu past de planning van ons dakonderhoud wel goed in het project.”

Evenals bij de andere blauwgroene corporatiedaken zullen ook in de Makassarstraat en Uiterwaardenstraat bewoners geen toegang krijgen tot het nieuwe dak. “Dat zou extra uitdagingen met zich mee hebben gebracht op het gebied van veiligheid en toegankelijkheid. Voor de toekomst zou het natuurlijk geweldig zijn als je als huurder wel een daktuin tot je beschikking krijgt. Daar zal dan wel een verhoging van de servicekosten tegenover staan.” □

→ Info: <https://resilio.amsterdam>





Minister Ollongren: "We moeten lering trekken uit de vorige crisis"

# Anticyclisch bouwen, hoe dan?

Sluisbuurt

De woningbouw moet bij deze crisis niet stilvallen, bezweren wetenschappers, beleggers, bouwbedrijven, gemeenten, provincies en minister Ollongren eendrachtig. Maar hoe langer het coronavirus onder ons blijft, hoe ongunstiger lijken de vooruitzichten. Wat zijn de mogelijkheden voor anticyclisch bouwen? { Fred van der Molen }

▣ "DE BOUW MOET door blijven bouwen. Het woningtekort is groot. We moeten lering trekken uit de vorige crisis waarbij de bouwsector heel hard werd getroffen en lang nodig had om de bouwproductie weer op peil te krijgen."

Aldus minister Ollongren, die Wonen er bij doet als minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Ze kondigde op 20 mei een aantal stimuleringsmaatregelen aan voor de korte termijn. Daarbij worden overigens vooral eerder toegezegde gelden naar voren gehaald. Zoals de 50 miljoen uit de woningbouwimpuls (van in totaal 1 miljard) om sneller betaalbare huizen te kunnen realiseren. Of de 50 miljoen uit datzelfde potje voor het realiseren van (tijdelijke) huisvesting voor kwetsbare groepen.

## BOUWPRODUCTIE BLEEF AL ACHTER

Belangrijker is wellicht dat de minister uitstraalt meer regie te willen gaan nemen. Hoogleraar Woningmarkt Peter Boelhouwer kan zich er nog kwaad over maken het ministerie voor Wonen/Volkshuisvesting werd afgeschaft en de toenmalige minister Blok en Rijksbouwmeester nog maar enkele jaren

geleden riepen dat Nederland eigenlijk wel af was. Het kabinet kon het verder wel aan de markt en de gemeenten overlaten...

Niet dus. De bouwproductie blijft al jaren structureel achter bij de behoefte en de laatste kwartalen daalt het aantal bouwvergunningen zelfs weer onheilspellend. Eerst waren er stikstof en PFAS als extra stoorzender en nu corona.

Wat de coronacrisis op termijn gaat betekenen voor de woningbouw en -markt is nog koffiedik kijken. Vooralsnog draaien de bouwkransen nog gewoon door, maar de economische recessie zal onvermijdelijk invloed hebben op de woningsector. Boelhouwer: "Niemand kan nu inschatten hoe sterk de coronacrisis zal doordenderen. Maar de bouwproductie zal dalen. Zeker ook omdat veel plannen drijven op de bouw van dure woningen. De verkoop daarvan loopt als eerste terug."

Ontwikkelaars melden dat huidige planvorming mede vertraagt omdat afnemers van vastgoed voor winkels en horeca op de rem zijn gaan staan. Dat kon wel eens meer dan tijdelijk zijn, waarschuwt Tom Daanen, directeur Stichting Kennis Gebiedsontwikkeling & wetenschapper TU Delft: "De ver-



schuiving naar online winkelen is door de coronacrisis in een stroomversnelling gekomen.”

De afname van nieuwbouw koopwoningen loopt nog goed, melden projectontwikkelaars. Boelhouwer: “Als de omstandigheden na de zomer normaliseren, dan is er weinig aan de hand. Maar als de coronacrisis een jaar duurt, dan volgt een forse daling van het aantal verkooptransacties, loopt het nieuwbouwaanbod terug en dalen mogelijk de woningprijzen. Als de crisis enige jaren aanhoudt, dan is een recessie op de woningmarkt onvermijdelijk.”

## EINDELIJK: MEER REGIE

Tijdens de vorige crisis stortte de bouwproductie volledig in. Het gevolg van een ‘perfect storm’. Met onder meer een financiële sector die abrupt de kredietlijnen dichtdraaide en een kabinet dat verstandige maatregelen nam op het verkeerde moment (aanpak hypotheekrenteaftrek, beperking leenmogelijkheden) en verkeerde maatregelen op het verkeerde moment: de verhuurderheffing.

Dus wat voor lessen kunnen we dan leren, om met minister Ollongren te spreken?

Boelhouwer benadrukte onlangs in een Webinar van de MRA dat de huidige coronacrisis des te meer reden is voor het Rijk om de regie te nemen. “Minister Ollongren heeft aangegeven meer verantwoordelijkheid te willen nemen voor het woningbouwprogramma, daarvoor politiek aanspreekbaar te zijn en met regio’s verstedelijkingsafspraken te willen maken. Dat is al een enorme waterscheiding ten opzichte van het verleden.”

Volgens de hoogleraar is het onvermijdelijk dat het Rijk zelf weer fors gaat investeren in gebiedsontwikkeling. “Die enorme aantallen woningen die nodig zijn kunnen we niet door de markt laten financieren.” Daar sluit Desirée Uitzetter, NEPROM-voorzitter en directeur gebiedsontwikkeling van BPD, zich met enige nuancering bij aan: “De markt kan het in ieder geval niet vóórfinancieren.”

Om een bouwcrisis te vermijden willen de NEPROM en NVB-Bouw nog iets van het Rijk: een ‘Rijksdoorbouwgarantie’. Uitzetter: “Het starten van een bouwproject valt of staat bij de voorverkoop. Pas als 60 tot 70 procent van de woningen zijn verkocht, kan de bouwer aan de slag. Een bouwgarantie houdt in dat als er onvoldoende woningen op tijd worden verkocht het Rijk garant staat voor het laatste deel, zodat er wel gestart kan worden.”

Die garantie werkt volgens haar naar twee kanten: “Zo’n garantie geeft consumenten ook vertrouwen om wel in te schrijven voor een woning.”

Daarnaast hamert de NEPROM er net als Boelhouwer op dat het Rijk meer sturend gaat optreden om nieuwe locaties in ontwikkeling te brengen.

## ANTICYCLISCH BOUWEN

En dan klinkt al snel de oproep om deze keer wel ‘anticyclisch’ door te bouwen en reflexen uit het verleden te vermijden. Maar wat zijn dan die reflexen,

vragen we Annius Hoornstra, voorzitter van de Vereniging van Grondbedrijven, concerndirecteur van Zaanstad en voormalig adjunct-directeur Grond & Ontwikkeling van Amsterdam. Om zijn antwoord samen te vatten: waak voor te lang vasthouden aan oude verdienmodellen, laat ambities niet te snel los en sta open voor partijen die wel willen bouwen. Hij wijst er dat Amsterdam bij de vorige crisis zelf-

## Annus Hoornstra: "Er ligt een bal voor open doel voor beleggers en pensioenfondsen"

bouwers en kleine ontwikkelaars omarmde. Dankzij hen kwam de woningbouw in nieuwe gebieden als Houthavens, Zeeburgereiland en Buiksloterham op gang.

Onvermijdelijk wordt weer veel naar de overheid gekeken, om garanties te geven, voorwaarden te versoepelen, procedures te versnellen, grondprijzen te verlagen. Hoornstra: “Het helpt dan wel als partijen transparant zijn over kosten en opbrengsten, en winstdelingsregelingen zijn daarbij niet meer dan redelijk. In wat er ook bij hoort is het opzeggen van ontwikkelrechten van ontwikkelaars die niet willen of kunnen.”

Met vele anderen wil Hoornstra ook een herwaardering van de rol van de woningcorporaties: “Aan het einde van de vorige crisis werden de corporaties na het Vestia-debacle ook nog eens belast met de verhuurderheffing. Dat leidde tot een jarenlange en forse verlaging van de bouwproductie. Het zijn echter juist de corporaties, als niet-marktpartijen, die anticyclisch kunnen bouwen.” Hij pleit ervoor dat corporaties de heffing volledig mogen verrekenen met nieuwbouw-initiatieven.”

Tenslotte waarschuwt hij voor forse bezuinigingen in de gemeentelijke ontwikkelorganisaties. “De ervaring heeft geleerd dat het veel tijd kost om die kennis weer op te bouwen.” Het Rijk moet zonnig financieel bijspringen om dat niet te laten gebeuren.

## ONTWIKKELAARS

Er is wel een groot verschil met de vorige crisis. Beleggers en ontwikkelaars zijn nu breed vertegenwoordigd in de woningmarkt. Uitzetter wijst op de brede bereidheid van publieke én private partijen om de bouw aan de gang te houden.

In de regio Amsterdam is er zo’n woningtekort dat er zelfs bij een forse recessie voldoende vraag blijft naar betaalbare huur- en koopwoningen. Hoornstra: er ligt een bal voor open doel voor beleggers van pensioenfondsen om te voorzien in de woningbehoefte van onze vitale beroepen: verplegers, leraren en politieagenten. ▢



Peter Boelhouwer: “Minister Ollongren heeft aangegeven meer verantwoordelijkheid te willen nemen voor de woningbouw. Dat is al een enorme waterscheiding ten opzichte van het verleden.”  
© TU Delft, foto door Job Jansweijer

Bronnen: voor dit artikel is naast interviews geput uit de NUL20-verslagen van twee livecasts van Pakhuis de Zwijger en een webinar van de MRA. Annius Hoornstra schreef eerder een artikel op [Gebiedsontwikkeling.nl](https://www.gebiedsontwikkeling.nl) over ‘crisislessen’.

# Doorbouwen in corona-tijd

Veel stond stil vanaf maart, maar niet de bouw. Daar werkte men - met de nodige voorzorgsmaatregelen - gewoon door, zo constateerde NUL20-fotograaf Nico Boink. In april bezocht hij een groot aantal bouwprojecten in Amsterdam.



Oostenburg



Rudolf Dieselstraat



Elzenhagen Noord



Elzenhagen Noord



Jeruzalem



Mi Oso Krommehoekstraat



Houthavens De Spreeuwen



Grasweg



Oostenburg



Rudolf Dieselstraat



Meer foto's op pag. 37

Eerste ervaringen woningcorporaties met de energietransitie

# 'Gasloos maken is ingewikk

Najaar 2016 werd in Amsterdam de City Deal gesloten, een marsroute naar een aardgasloos woningbestand in 2040. De eerste projecten zijn nu voltooid of in een gevorderd stadium. De betrokken woningcorporaties vervlechten de energietransitie in bestaande plannen. Dat blijkt flink wat improvisatievermogen te eisen. En veel extra voorbereidingstijd. { Johan van der Tol }

▣ "GASLOOS MAKEN IS vaak minder makkelijk dan de gemeente denkt", aldus Frans de Roos, gebiedsontwikkelaar van de Alliantie. Hij somt de oplopende kosten op bij de verduurzaming van de Hemsterhuisflat in de Jacob Geelbuurt in Slotervaart. De aanpak van de flat stond al op de rol voordat eind 2016 gemeente, corporaties en onder meer energieleverancier Nuon (nu Vattenfall) de City Deal sloten. Dat akkoord behelst het aardgasloos maken van alle Amsterdamse woningen vóór 2040, te beginnen met die van de corporaties.

De Alliantie begon met een begroting voor een B-label. "Met wat meer geld kon het A worden. Toen kwamen zonnepanelen erbij en werd het A+. Toen kwam de ambitie om gasloos te worden. Bij die ingreep wilden we niet met de oude verwarmingsbuizen gaan klungelen. Ook wilden we toen niet alleen de slechte, maar alle badkamers vervangen. Daarmee kwam er nog eens 15.000 euro per woning bij. En dat 84 keer; ruim een miljoen." Al met al is de ingreep anderhalf keer duurder geworden dan oorspronkelijk beoogd.

Maar dan heb je woningen die zelfs zonder stoken redelijk behaaglijk zijn - zeker in de laatste zachte winter. Wat volgens De Roos misschien wel

de lelijkste flat van Amsterdam was, staat nu te pronken met nieuwe kunststoffen steenstrips op ruim een decimeter isolatie, nieuwe kunststoffen kozijnen, HR++-glas en toegevoegde balkons op het zuiden. De oude, koude inpandige balkons op het noorden zijn bij de woning getrokken. Daarbij zijn er twaalf woningen aan de 72 toegevoegd: in de oude bedrijfsruimten en op de voormalige bergzolder - op de vijfde verdieping van het liftloze gebouw en daarom aangeprezen als 'een investering in je gezondheid'.

## VEEL EXTRA TIJD KWIJT

Naast geld kost de energietransitie ook tijd. Voor het onderhandelen over contracten en het op één lijn krijgen van alle betrokken partijen. Zo moest de Alliantie bij de Hemsterhuisflat wachten op de zekerheid dat de beloofde 5.000 euro subsidie per woning ook echt kwam. "Toen die kwam, schakelde de gemeente ook snel. Je ziet dan dat je meters maakt met dit soort politiek gewenste opdrachten".

Bij het project Blomwijkstraat in Osdorp van Stadgenoot werd de al lopende voorbereiding voor een grote beurt van 144 woningen op een lager pitje gezet. "Het leek ons raar om ermee door te gaan, terwijl aan een alternatieve warmtevoorziening werd gedacht. Dan zouden we later terug moeten komen", vertelt Niels Raat, asset manager vastgoed van Stadgenoot. De corporatie hoopte op een akkoord met gemeente en Vattenfall voorafgaand aan de ingreep. Dat akkoord kwam na "veel gedoe en niet gehaalde termijnen" pas nadat de bewoners augustus vorig jaar al hadden ingestemd met het bestaande renovatieplan. In allerijl werd een modelwoning ingericht, voorzien van inductiekookplaat en ruimere badkamer, mogelijk gemaakt door het verdwijnen van de cv-ketel en het expansievat en toevoeging van het inpandige balkon. Drie maanden later stemde ruim 70 procent van de bewoners ook in met stadswarmte en elektrisch koken.

*Hemsterhuisflat in Amsterdam Nieuw-West. De woningen van de Alliantie zijn bij de renovatie gasloos gemaakt en aan de buitenzijde geïsoleerd.*



# elder dan gemeente denkt'



Gemeentelijke visie op de energietransitie

- Initiatief gestart
- All Electric
- Duurzaam gasnet
- Warmtenet, al aangesloten
- Bronnet
- Bronnet, 2020-2032
- Warmtenet, 2020-2032
- Warmtenet, 2022-2032
- Warmtenet, vanaf 2030
- Nieuwbouw & transformatie
- Onbebouwd
- \* Kookgas

→ [data.amsterdam.nl/data](https://data.amsterdam.nl/data)

Mede door een subsidie van 3.500 euro was het project haalbaar. Maar voor Raat was het wel de laatste keer dat op deze manier werd gewerkt. “Stadswarmte heeft bepaalde voorbereidingstermijnen die niet stroken met die van onze projecten. Dat heeft veel improvisatietalent gevraagd van onze projectregisseur, Vattenfall en Liander. Het is niet aan te raden halverwege een project er nog eens stadswarmte in te doen. Volgende keer moeten alle voorwaarden vooraf helder zijn.”

Ook voor corporatie Ymere is duidelijk dat het aardgasloos maken van woningen flink wat extra tijd vergt. “Je moet het wel zo’n twee jaar van tevoren oppakken, want bestaande procedures bij de gemeente zijn er gewoon niet op ingericht”, aldus strategisch adviseur Pablo van der Laan.

## STANDAARD VOOR WARMTECONTRACTEN

Om te voorkomen dat telkens opnieuw moet worden onderhandeld over warmtecontracten en om kosten te besparen is de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) in overleg met Vattenfall over standaardcontracten: hetzelfde soort contract voor woningen waarvoor dezelfde voorwaarden gelden - bijvoorbeeld de afstand tot de warmteleiding. Deze standaardcontracten zouden dan voor grote delen van de stad kunnen gelden, laat AFWC-beleidsadviseur energietransitie en duurzaamheid Frank van der Veen doorschemeren.

Als voorbeeld voor de discussie met Vattenfall noemt Van der Laan de kosten voor het doorbreken en de aanleg van de mantelbuis in de woning. Zijn die nu voor de energieleverancier of de woningeigenaar? “Langzaam kom je er wel uit”, aldus Van der Laan.

## GEBIEDSGERICHT?

De standaardcontracten zouden een gebiedsgerichte aanpak ten goede komen. Maar aan zo’n aanpak zitten haken en ogen. Om te komen tot de laagste

maatschappelijke kosten, is een grootschalige, “bijna militaire” operatie nodig, zegt Van der Veen. “Maar je wilt niet voorbij gaan aan de stem van de bewoners. Voor zo’n operatie is veel tijd en voorbereiding nodig. Als je bewoners vanaf het begin betreft, moeten ze nog jaren wachten en meepraten voordat de uitvoering plaatsvindt.”

Ook Van der Laan zet kanttekeningen bij een gebiedsgerichte aanpak. Het is handig als er subsidie wordt aangevraagd voor een hele buurt en niet telkens op projectniveau. “Maar de aanpak van een hele buurt moet ook stroken met onze investeringsplannen. Voor je het weet worden allerlei projecten aangekoppeld, wordt het complex in de afwegingen en gaan we vertraging oplopen. Dat wil je ook niet.”

## COLLECTIEF OF INDIVIDUEEL

Zowel voor de Hemsterhuisflat als de drie haken aan het Blomwijckepad is gekozen voor een collectieve warmtetaansluiting. De verwarmingskosten worden dan verrekend via de servicekosten. Volgens De Roos is dit goedkoper dan individuele aansluitingen, ook voor de huurders. Helaas is de collectieve aansluiting tussen 2018 en 2019 een stuk duurder geworden, zeggen De Roos en anderen in de corporatiewereld.

Ymere heeft zo’n collectieve aansluiting nog niet bij de hand gehad. Van der Laan: “Mijn voorkeur heeft het ook dat de woning direct is aangesloten, zodat wij niet betrokken zijn bij het afrekenen. Dat is een hele administratie. Een individuele aansluiting maakt de stookkosten ook inzichtelijk voor de huurder.”

## GEEN DRIEFASENAANSLUITING

De Warmtewet moet garanderen dat stadswarmte niet duurder is dan gas. Energiebesparingen komen niet door de aansluiting op het warmtenet, maar door de stevige isolatie die bij de drie projecten is



Wim Smits, voorzitter van de bewonerscommissie Blomwijckepad: 'De bewonersvereniging is tevreden over de ingreep.'



*Gentiaanbuurt, Amsterdam Noord. Ymere heeft de woningen bij een renovatie op het warmtenet aangesloten.*

of wordt aangebracht: bij de Hemsterhuisflat en het Blomwijckerpad aan de buitenkant, afgedekt met een kunststof steenstrip; in de Gentiaanbuurt vanwege de monumentstatus met een binnenschil. Alles in combinatie met HR++-glas.

Hoeveel energiebesparing dat in de praktijk oplevert, is nog niet goed duidelijk. In de Gentiaanbuurt wordt het energiegebruik gedurende een jaar in samenwerking met Vattenfall gemonitord. Dat is, mede door de corona-perikelen, vertraagd, vertelt procesmanager Marrit van der Schaar. Volgens haar zijn de bewoners over het algemeen tevreden over hun woning. Bewoonster Marlen Rauch zegt in een video op de site van Ymere blij te zijn met haar gemoderniseerde woning zonder gas. "Dat vind ik ook een heel veilig gevoel, vooral met kinderen."

Jochem Zuiderwijk woont met zijn vriendin in één van de zes toegevoegde zolderwoningen in de Hemsterhuisflat. Hij is tevreden met de isolatie. De afgelopen winter was weliswaar zacht, maar telkens als hij na enkele dagen afwezigheid thuiskwam, was het rond de 20 graden in zijn huis.

Wel ontdekte hij wat kinderziektes. Zo moesten de radiatoren van woningen op de bovenste verdiepingen veelvuldig worden ontvlucht. En de aangebrachte zonnepanelen op het dak leverden volgens hem het eerste halfjaar geen stroom: een schakelaar van de laadregelaar was niet omgezet.

Aardgasloos betekent koken op elektriciteit. Zittende bewoners van Gentiaan en Blomwijckerpad werden voor de energietransitie gepaaid met inductiekookplaten, inductiegeschikte pannensets of tegoedbonnen daarvoor. Maar Zuiderwijk moest als nieuwe bewoner zelf een nieuw fornuis aanschaffen. De woning heeft wel een tweefasenaansluiting, voor inductiekookplaten, maar geen driefasenstroom - doorgaans nodig voor koken met een compleet elektrisch fornuis. Het was nog een hele zoektocht om een fornuis te vinden dat niet de stoppen zou laten springen.

Bewoners van het Blomwijckerpad konden - door het verdwijnen van de cv-ketel en toevoegen van het inpandige balkon - ook nog kiezen voor een grotere badkamer, voor 12 euro extra huur per maand. Ongeveer de helft wilde dat wel. Volgens voorzitter Wim Smits van de bewonersvereniging zijn de bewoners over het algemeen tevreden over de ingreep.

## VERDER MET MONOPOLIST

De Gentiaan, het Blomwijckerpad en de Hemsterhuisflat liggen alle in gebieden die door wethouder Marieke van Doorninck zijn aangewezen als plekken waar stadswarmte de meest geschikte warmtebron is (zie kaart). Eerder dit jaar verscheen voor de Van der Pekbuurt - aanpalend aan de Gentiaan en ook met veel woningen van Ymere - een studie waarin stadswarmte ook als meest voor de hand liggend naar voren komt.

Enkele Van der Pek-bewoners pleiten voor het alternatief met opgekrikte warmte uit het IJ. Van der Laan noemt dat onrealistisch. Voor de warmtepompen en buffervaten is nauwelijks ruimte in de woningen van rond de 56 m<sup>2</sup> en de benodigde vloerverwarming is kostbaar. De vereiste luchtdichting voor laagtemperatuurverwarming is technisch moeilijk uitvoerbaar in bestaande bouw. De stadswarmte uit de Diemer gascentrale (straks vermoedelijk biomassacentrale) en het Afvalenergiebedrijf in Westpoort is niet het meest duurzaam, of op zijn minst omstreden. Daarbij is Vattenfall voorlopig nog monopolist. Van der Laan: "Open warmtenetwerken zijn er nog nergens." Vanwege die nadelen hebben Ymere en Stadgenoot de contractuur voor de Gentiaan en het Blomwijckerpad beperkt tot 15 jaar, rekening houdend met eventuele nieuwe technieken en aanbieders. Overigens is ook bij warmte uit het IJ sprake van een monopoliepositie voor de leverancier.

De vraag is wat er nog aan inspraak voor bewoners mogelijk is, als alles richting stadswarmte wijst. Volgens Van der Laan biedt stadswarmte een goede balans tussen duurzaamheid en betaalbaarheid, ook voor bewoners. Ook De Roos van de Alliantie denkt dat bewoners uiteindelijk ermee zullen instemmen. Eerdere ervaringen hebben hem geleerd dat voorstanders onder de bewoners in tweede instantie hun weifelende burens zullen overhalen voor te stemmen. "Uiteindelijk doet de wijk zijn werk".

## CORONA

De Gentiaanbuurt heeft er vooralsnog geen last van gehad en de Hemsterhuisflat was al eerder klaar, maar het Blomwijckerpad werd getroffen door vertragingen als gevolg van het coronavirus. Van half maart tot 28 april lagen de renovatiewerkzaamheden grotendeels stil. Een dreigend juridisch conflict tussen Stadgenoot en de aannemer als gevolg hiervan kon worden afgewend. Na 28 april golden strenge richtlijnen voor de werklieden: maximaal drie personen in een woning, alleen telefonisch contact met bewoners, op verschillende tijden lunchen, eigen pen gebruiken, et cetera. Zowel de aannemer als Stadgenoot had een eigen corona-opzichter. Bezorgde bewoners konden de werklieden toegang weigeren, maar niemand heeft dat gedaan. De corona-maatregelen leiden naar verwachting tot een uitloop van drie maanden, vertelt projectregisseur Rob Boomgaard. ▢

Buikslotermeer krijgt primeur van riothermie

# Warmte uit het riool

Enkele complexen in de Buikslotermeer in Amsterdam-Noord worden over enige jaren verwarmd met afvalwater. De bewoners zijn althans recentelijk geïnformeerd over deze plannen van De Key, Firan en Waternet. Riothermie zou zowel goed zijn voor het klimaat, als de portemonnee van de huurders. { Wendy Koops }

OVER STADSWARMTE IS De Key nooit onverdeeld enthousiast geweest. In 2017 ondertekende de woningcorporatie de City Deal niet, omdat stadswarmte daarin volgens hen een te grote rol speelde. In die City Deal staan de afspraken van de gemeente Amsterdam met corporaties en andere 'stakeholders' over het aardgasvrij maken van de stad. Dat moet beter kunnen, duurzamer vooral, dacht directievoorzitter Leon Bobbe en legde contact met energie-infraspecialist Firan en Waternet.

Inmiddels wordt er serieus gekeken naar een bronnet op basis van riothermie voor enkele flats langs de H. Cleynertweg in Buikslotermeer. De komende jaren zal het project worden uitgewerkt en zullen de bewoners worden betrokken. In het proefgebied liggen complexen van De Key maar ook panden van drie VvE's.

## RESTWARMTE

Een bronnet is een lagetemperatuurnet waar zowel warmte als koude aan ontrokken kan worden. In het geval van riothermie wordt de overvloedige warmte uit het riool opgeslagen in een warmte-koude-opslag (WKO) onder de grond. In de winter wordt de warmte uit de WKO met de warmtepomp op de gewenste temperatuur gebracht.

De berekende 'total cost of ownership' pakt gunstig uit: "Volgens onze berekeningen is het goedkoper voor de eindgebruiker dan stadswarmte", vertelt Wim van der Graaf, programmamanager Energietransitie bij De Key. De berekeningen worden verder uitgewerkt en in samenwerking met de gemeente voor een second opinion voorgelegd.

## GEFASEERD

Aanvankelijk zullen de bewoners niet veel merken van de veranderingen, om-

dat er pas later geïsoleerd gaat worden, vertelt Van der Graaf. "Het gaat hier om gestapelde bouw uit de jaren 60-70. Dat gaat over miljoenen; woningverbetering en isolatie kost gemiddeld 50.000 euro per sociale huurwoning. Dat moeten we dus gefaseerd aanpakken. Bij dit project beginnen we met het plaatsen van een collectieve hogetemperatuurwarmtepomp in de ketelhuizen."

Gas blijft aanwezig als achtervang voor de koudste dagen. Naar verwachting wordt het gasgebruik met circa 80 procent teruggebracht, wat leidt tot flinke CO<sub>2</sub>-reducties. "Als alles is geïsoleerd, kan het gas helemaal afgesloten worden."

## DILEMMA

De betrokken partijen lopen wel tegen juridische uitdagingen aan vanwege de Warmtewet. Van der Graaf: "Om het operationeel te maken, zouden we een externe partij eigenaar moeten maken van het bronnet. Maar we willen er geen commerciële partij bij betrekken, want de kans is groot dat dan de kosten voor de eindgebruikers omhoog gaan."

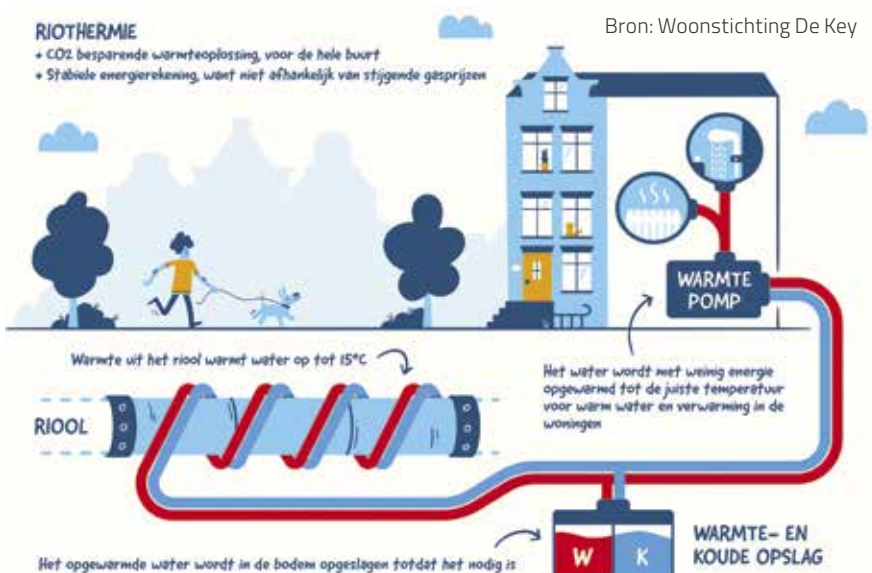
Waternet mag formeel geen warmte leveren. Firan legt leidingen en transporteert warmte, maar mag ook geen warmte leveren. De Key mag wel warmte leveren, maar wil zelf niet investeren in een warmtenet. Dat is geen corporatietaak.

"Betaalbaarheid is onze drijfveer. Het is echt een intrinsieke wens om goede alternatieven te bedenken en onze bewoners niet zomaar over te leveren aan stadswarmte. Tegelijk zijn we een woningcorporatie en geen warmteleverancier. Dus hoeveel tijd en geld besteed je aan de ontwikkeling van zo'n bronnet? Het dilemma is steeds: kun je dit verantwoorden? Je kunt er geen miljoenen in steken en dan minder woningen gaan bouwen."

## WARMTEWET

Dit voorjaar is met het ministerie van Economische Zaken gesproken over oplossingen. "We hebben te maken met (semi-)publieke partijen die graag willen, maar door de Warmtewet met handen en voeten gebonden zijn aan allerlei beperkingen. Dat moet linksom of rechtsom opgelost worden."

Ondertussen worden de plannen verder uitgewerkt. "De technische planning is dat we in 2022 tot de aanleg kunnen overgaan, mits bewoners akkoord zijn. Maar het zou goed kunnen dat voor bewoners en VvE's een ander moment handiger is. Bijvoorbeeld als een gasketel van een complex pas over vijf jaar is afgeschreven." □





## Rekenkamer: 'beleid gemengde stad ontbeert sturing'

Amsterdam wil graag een gemengde stad zijn, maar de gemeente heeft zelf geen goed zicht op de ontwikkelingen. Dat concludeert de Rekenkamer Amsterdam. Het ideaal dat alle bevolkingsgroepen in alle wijken van de stad moeten kunnen wonen, vormt al lang de rode draad in het Amsterdamse woonbeleid. Maar het is volgens de Rekenkamer onduidelijk hoe op dat doel wordt gestuurd. De onderzoekers plaatsen bijvoorbeeld vraagtekens bij de 40-40-20-regel. De Rekenkamer mist de onderbouwing waarom die regel geldt voor alle plangebieden. Ook signaleert de Rekenkamer dat de zo gewenste menging in feite afneemt.

In haar reactie stelt het college dat gemeenten vanwege de enorme liberalisering nog maar beperkt kunnen sturen. Dat beperkt zich tot nieuwbouwprogramma's en afspraken met corporaties. Om dan met grote visies te komen, zou niet getuigen van realiteitszin. "De inzet van het college is meer gericht op daden". Verder wijst het college de Rekenkamer erop dat ze in een veel breder perspectief dan alleen het domein wonen werkt om kansengelijkheid tegen te gaan. In haar reactie gaat het college uitgebreid in op de zeven aanbevelingen.

## Ollongren trotseert Eerste Kamer rond huurstop

Minister Ollongren van Wonen gaat de huurverhoging per 1 juli niet terugdraaien, hoewel ze daartoe tot tweemaal toe door een meerderheid van de Eerste Kamer is opgeroepen. Althans, dat is de situatie bij het ter perse gaan van dit nummer. De minister gaat ervan uit dat huurders met financiële problemen vanwege corona voor 'maatwerk' aankloppen bij hun verhuurder. Tot dusver heeft slechts een kleine minderheid van 0,5 tot 2 procent dat gedaan, aldus de minister.

De Woonbond pleit juist voor een generieke huurbevriezing, omdat veel huurders al voor corona financieel klem zaten. Ook de Federatie van Huurders in de Commerciële Sector (FHCS) vindt het tijd voor huurbevriezing totdat de vrijesectorhuren weer zijn 'genormaliseerd'.

Volgens bestuurslid Hester van Buren van Aedes (en Rochdale) is een huurstop 'schieten met hagel'. Voor veel huurders vermindert het inkomen volgens haar immers niet. Ze wijst ook op de maatwerkregelingen die corporaties aanbieden. Een generieke huurbevriezing zou bovendien ten koste gaan van noodzakelijke investeringen in duurzaamheid, onderhoud en nieuwbouw.



## Stadgenoot krijgt weer tweehoofdige leiding

Stadgenoot neemt maatregelen om de risicobeheersing te verbeteren. Dat schrijft de corporatie bij de publicatie van het Jaarverslag 2019. In dat kader wordt een tweede bestuurder naast Marien de Langen aangesteld. Die benoeming volgt naar verwachting na de zomer. De corporatie kende eerder ook een tweehoofdige bestuursstructuur.

Eind maart kwam Stadgenoot onder verscherpt toezicht te staan. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) beoordeelde de interne risicobeheersing bij Stadgenoot als onvoldoende. De Aw kwam in actie nadat een langdurige facturenfraude op de financiële administratie aan het licht kwam. Een eenmansactie berokkende Stadgenoot in de loop van elf jaar een schade van € 1,9 miljoen. Voor 1 juli 2020 levert Stadgenoot een herstelplan op dat inzoomt op de interne controlesystematiek en cultuuraspecten.

Stadgenoot betitelt zichzelf in het jaarverslag als 'een financieel gezond bedrijf dat volkshuisvestelijk goed heeft gepresteerd'. De corporatie leverde vorig jaar 215 nieuwbouwwoningen op en maakte ruim 8.500 'energielabelstappen', bijna drie keer zoveel als in de twee jaren daarvoor. Deze duurzaamheidsprestatie was met name te danken aan bijna duizend woningverbeteringen.

## Aanscherping regels 'woningvorming'

In de nieuwe Huisvestingsverordening wil Amsterdam per 1 januari 2021 onder andere de criteria voor 'woningvorming' aanscherpen. Alleen woningen groter dan 100 m2 mogen straks nog worden opgedeeld in woningen van minimaal 40 m2. Het gaat bij deze 'woningvorming' niet om een juridische splitsing maar om een vorm van woningdelen, maar dan in zelfstandige appartementen. Beoogd doel van deze aanscherping is om meer woningen beschikbaar te houden voor gezinnen. In de nieuwe Huisvestingsverordening en Doelgroepenverordening worden nog tal van andere beleidswijzigingen vastgelegd.

## Toch geen schadevergoeding na 'Gluurverhoging'

De Raad van State heeft een uitspraak van de bestuursrechter over schadevergoeding voor de 'Gluurverhoging' vernietigd. De bestuursrechter oordeelde eerder dat een huurder door onrechtmatig handelen van de Belastingdienst financieel schade had geleden en dat de Belastingdienst dit moest compenseren. De Belastingdienst had van 2013 tot en met april 2016 geen inkomensgegevens mogen verstrekken vanwege het ontbreken van een wettelijke grondslag. Volgens de Raad van State was de bestuursrechter niet bevoegd om een uitspraak te doen over de schadevergoeding. De Woonbond vindt het teleurstellend dat huurders nu nog geen duidelijkheid hebben. Hoger beroep bij de civiele rechtbank zal uitsluitel moeten bieden.



## Amstelveen versoepelt voorwaarden starterslening

✳ Amstelveeners kunnen binnenkort gemakkelijker een gemeentelijke starterslening krijgen voor de aankoop van hun eerste huis. Er gaat een streep door het maximum leenbedrag en de huidige inkomsgrens van 45.000 euro.

Huishoudens komen in aanmerking voor deze lening voor woningen tot de NHG-grens van 310.000 euro, of 328.600 euro voor woningen met energiebesparende en kwaliteitsverbeterende maatregelen. De lening bedraagt nu maximaal 20 procent van de verwervingskosten met een maximum van 40.000 euro. De nieuwe voorwaarden gaan in per 1 oktober 2020.

De lening is nu alleen voor Amstelveeners, maar het college wil de regeling ook openstellen voor bepaalde maatschappelijke beroepen als zorgpersoneel en leraren van buiten Amstelveen.

Veel gemeenten hebben een starterslening. Die lening overbrugt het verschil tussen de koopprijs en het bedrag dat iemand bij de bank kan lenen.

## Data-analyse moet leiden tot meer doorstroming



✳ WoningNet start samen met de Alliantie, Ymere en Rochdale een experiment met als doel meer Amsterdammers een kans te bieden op een sociale huurwoning naar hun wens. Op basis van een analyse van de woonwensen en het zoekgedrag van 30.000 doorstromers denkt WoningNet dat er mogelijke verhuisketens beschikbaar zijn binnen deze groep. Bij het experiment krijgen deelnemers met wie een verhuisketen kan worden gevormd, de kans om de gematchte woning te bezichtigen. Als genoeg mensen in de keten met het aanbod akkoord gaan, kunnen ze allemaal tegelijk verhuizen. Geïnteresseerden kunnen zich aanmelden via de site van WoningNet.



## Kaderafspraken: meer rechten voor huurders

✳ De Amsterdamse woningcorporaties, huurderskoepels en de gemeente hebben de afspraken aangescherpt die gelden bij renovatie of sloop/nieuwbouw van corporatiewoningen. Deze nieuwe 'kaderafspraken' geven huurders meer invloed en rechten bovenop wat wettelijk is bepaald.

Zo krijgen huurders een betere vergoeding bij renovaties in bewoonde staat en worden persoonlijke onkosten die het gevolg zijn van verduurzamingsmaatregelen, zoals nieuwe gordijnen, voortaan gecompenseerd.

Huurders krijgen voortaan ook een basisvergoeding van 600 euro voor werkzaamheden in bewoonde staat en een compensatie van 50 euro per dag als de werkzaamheden langer dan tien dagen duren. Als werkzaamheden langer dan 24 dagen duren, zijn maatwerkafspraken verplicht. Bij kleinschalige verduurzamingswerkzaamheden gelden de afspraken niet.



## Kabinet wil 10.000 woonplekken voor daklozen

✳ Het kabinet wil dat er de komende anderhalf jaar 10.000 extra woonplekken met begeleiding voor daklozen komen. Het kabinet wil op termijn zoveel mogelijk af van de huidige opvang van dak- en thuislozen in grote slaapzalen, zoals maatschappelijke organisaties als het Leger des Heils die bieden. Daarvoor in de plaats komen woonplekken met voorzieningen voor één of twee personen. Gemeenten en corporaties moeten een groot deel daarvan realiseren. Maar staatssecretaris Blokhuis wil ook leegstaande panden van het Rijksvastgoedbedrijf beschikbaar stellen.

Puntensysteem vervangt aanpak gebaseerd op inschrijfduur

# Nieuwe regels voor verkrijgen van een

Er komen in de WoningNet-regio Amsterdam nieuwe regels om de schaars vrijkomende sociale huurwoningen te verdelen. De belangrijkste verandering is dat huishoudens die een woning het hardst nodig hebben, meer kans krijgen. Daartoe vervangt een puntensysteem het huidige stelsel, dat puur is gebaseerd op inschrijfduur. Tot 29 juli kunnen inwoners van de betrokken gemeenten en belanghebbenden reageren op het voorstel. { Fred van der Molen }

LANG IS ER gestudeerd op het nieuwe systeem om vrijkomende sociale huurwoningen te verdelen. Dat heb je als vijftien gemeenten en veertien corporaties het eens moeten worden. Bovendien wordt elk stelsel dat niet alleen sec met inschrijfduur werkt, onvermijdelijk ingewikkelder. Dus moeten allerlei kwesties rond uitvoerbaarheid, rechtvaardigheid, toetsbaarheid en passendheid worden doorgeakkerd, en moeten data-simulaties de consequenties van varianten duidelijk maken. En dan moet er een eindresultaat uitkomen dat de mensen om wie het gaat nog kunnen begrijpen.

“Velen hebben me inderdaad afgeraden om eraan te beginnen”, zegt de Amsterdamse wethouder Laurens Ivens, voorzitter van het bestuurlijk team dat eindverantwoordelijk was voor de herziening. “Brand je hier niet aan, was de waarschuwing. Maar ik wilde toch echt onder-

zoeken of we degenen die het hardst een woning nodig hebben, niet meer perspectief konden bieden. Het mooie is dat het begindoel, betere kansen voor starters en mensen in een moeilijke situatie, overleefd is gebleven. Ik ben er heel trots op dat het ons is gelukt. Althans, alle gemeenteraden en corporaties moeten er natuurlijk nog wel mee instemmen.”

## PUNTEN VERZAMELEN

In het nieuwe systeem kunnen woningzoekenden extra punten verdienen buiten het wachten om. Dat kan door actief naar een geschikte woning te zoeken. En extra punten krijgen ook degenen die behoren tot een van de drie categorieën ‘spoedzoekers’: gescheiden ouders, inwonende gezinnen en problematisch thuiswonende jongeren.

Volgens John van Nimwegen, directeur van corporatie WormerWonen en ook lid van het bestuurlijk team, is daar brede steun voor in de samenleving: “Uit alle inspraak kwam steeds weer naar voren dat je voorrang moet verlenen als er kinderen in het spel zijn. Dan gaat het om gescheiden ouders, inwonende gezinnen en problematisch thuiswonende jongeren.”

Ook jongvolwassenen in de regio Amsterdam zitten volgens hem in een uitermate frustrerende situatie. Er is inderdaad geen enkel perspectief meer op een sociale huurwoning als je 18 wordt. Misschien maak je kans als je 30 bent. Via voorrangregels en jongerenwoningen proberen sommige gemeenten daar al iets aan te doen. Maar met het nieuwe puntensysteem krijgen starters nu ook via een andere route meer perspectief.

Na hoeveel jaar zij kans maken? Dat is nog koffiedik kijken. Er wordt in de stukken een voorzichtige prognose gegeven voor ‘huishoudens met omstandigheden’. Daarvoor is de doelstelling dat zij - met een inschrijfduur tussen de twee en vijf jaar, en het maximale aantal situatie- en zoekpunten, binnen drie jaar een woning moeten kunnen



Laurens Ivens:

“Velen hebben me afgeraden eraan te beginnen.”



John van Nimwegen:

“Ingewikkeld? Ik denk dat het mee gaat vallen. Punten tellen is net zoets als geld tellen.”

# sociale huurwoning



bemachtigen. Voor jonge starters is dat dus vermoedelijk enkele jaren langer, zij starten met 14 tot 17 punten minder (zie kader).

Je kunt trouwens ook punten verspelen. Woningzoekenden met situatie- en zoekpunten mogen een woning maximaal drie keer weigeren. Als ze een woning daarna nogmaals weigeren, worden zoek- en situatiepunten op nul gezet. En komt iemand zonder afmelding of geldige reden niet opdagen op een woningbezichtiging, dan worden deze extra punten ook op nul gezet.

Overigens gelden de situatiepunten maar voor de helft van de woningvoorraad. En ook alle lokale maatwerk- en urgentieregelingen blijven bestaan.

## INGEWIKKELD

Maar wordt dit allemaal niet veel te ingewikkeld, juist voor de doelgroep van de sociale huur? Ivens maakt zich daar ook enige zorgen over: “Ik geef toe dat het systeem er niet transparanter op wordt. En het was al ingewikkeld, met allerlei labels en voorrangregels. Maar het wordt wel eerlijker.”

Van Nimwegen denkt dat het mee gaat vallen: “Het feit dat alles wordt omgezet in punten, is wel iets dat de meeste mensen begrijpen. Het is net als geld tellen. Belangrijk is dat het eenduidig en geobjectiveerd is.”

Verder moet uitgebreid (visueel) voorlichtingsmateriaal en extra ondersteuning via de Stichting!Woon en de helpdesk van WoningNet de dolende woningzoekende op weg helpen.

Over ingewikkeld gesproken. De grootste complexiteit komt onder de motorkap. Dit wordt een intensief ict-traject bij WoningNet (en Woonmatch). Welke kosten er met de invoering zijn gemoeid, is nog onduidelijk; evenmin wie het precies gaat betalen. De invoeringskosten zullen in ieder geval fors zijn. “Dat moet dan maar”, zegt Van Nimwegen. “Het moet in ieder geval goed worden. ▢

## HET NIEUWE PUNTENSYSTEEM



### VOORBEELD: GESCEIDEN VADER

Een gezin met twee kinderen. De ouders besluiten te gaan scheiden. De vrouw blijft in de woning wonen. De man verlaat het huis. Zijn vrouw stond wel ingeschreven bij WoningNet, maar hij niet.

#### IN HUIDIGE SYSTEEM

- Gemeente/corporatie kan formeel niets voor de vader doen. Een relatiebreuk is geen indicatiegrond voor een urgentie.
- Een inschrijving bij WoningNet is een persoonlijke inschrijving! De teller voor de gescheiden man gaat dus pas lopen op het moment dat hij zich inschrijft. Als hij dat pas bij de scheiding doet heeft hij dus na een jaar ook 1 jaar inschrijfduur opgebouwd.

**Opgebouwd na een jaar: 1 jaar**

**Opgebouwd na twee jaar: 2 jaar**

#### IN NIEUWE PUNTENSYSTEEM

- Gemeente/corporatie kan formeel niets doen. Een relatiebreuk is geen indicatiegrond voor een urgentie.
- De punten gaan lopen op het moment dat de man is ingeschreven bij WoningNet en zijn situatie wordt erkend als ‘spoed’. Als bewijsmateriaal dienen de scheidingspapieren.
- Hij kan per maand twee punten verzamelen: een spoed- en een zoekpunt.

*Na één jaar:*

Een jaar inschrijftijd: 1 punt

Een jaar elke maand actief zoeken: 12 punten

Een jaar spoedstatus: 12 punten

**Opgebouwd na een jaar: 25 punten**

*Na twee jaar:*

Twee jaar inschrijftijd: 2 punt

Twee jaar elke maand actief zoeken: 24 punten

Twee jaar Spoedstatus: 12 punten

**Opgebouwd na twee jaar: 38 punten**

*N.b. Als de man wel stond ingeschreven bij WoningNet, telt de eventueel omgezette woonduur naar inschrijfduur via de overgangsregeling in 2015 niet mee, omdat er geen lege woning wordt achtergelaten. Alleen de feitelijke inschrijfduur telt mee.*

'Unieke participatie' en toch weer beroepsprocedures

# Bestemming Klaprozenbuurt

Participatie 2.0 of toch niet helemaal? De omwonenden van de Klaprozenweg hadden zeker een flinke vinger in de pap bij de planvorming voor een nieuwe wijk in hun achtertuin. Drie architecten uit de buurt maakten een eigen schetsontwerp dat diende als basis voor het stedenbouwkundig plan. De gemeente spreekt van 'een unieke samenwerking'. Maar toch ligt er weer een beroep tegen het bestemmingsplan bij de Raad van State. { Janna van Veen }

▣ EEN BEDRIJVENTERREIN AAN de Klaprozenweg in Amsterdam Noord moet over vijftien jaar zijn getransformeerd tot een moderne stadswijk met een mix van ruim tweeduizend woningen, voorzieningen en bedrijven. Sinds eind 2018 waren omwonenden van de Klaprozenweg intensief betrokken bij het ontwerp van die nieuwe woonwijk. Er werd tijdens het participatietraject druk gediscussieerd en getekend en er werden zelfs workshops gevolgd. Begin dit jaar werd het inspraaktraject afgesloten na goedkeuring van de Investeringsnota Klaprozenbuurt door de gemeenteraad. Enthousiasme alom. In de gemeenteraad werd het gevolgde

participatieproces in de Klaprozenbuurt als voorbeeld genoemd voor toekomstige gebiedsontwikkeling. En volgens Het Parool zou de gemeente het ontwerp van een hele wijk hebben overgelaten aan de bewoners zelf. Zo zit het toch niet helemaal. En zelfs de inderdaad intensieve inbreng van bewoners heeft beroepsprocedures niet voorkomen. De woonbootbewoners van Zijkanaal I zijn niet tevreden.

## DIJKWONINGEN GESCHRAPT

Initiatiefgroep De Groene Draak, bestaande uit bewoners van Zijkanaal I en het belendende wijkje



Zo ziet de Klaprozenbuurt er nu uit



*Artist Impressie van  
Klaprozenbuurt van B+B,  
BETA office, space&matter*

Buiksloterbreek, diende al in het eerste jaar van het participatietraject een 81 pagina's tellende eigen visie in als alternatief voor het concept stedenbouwkundig plan van de gemeente. Naar het idee van de buurtbewoners moet de nieuwe wijk integreren met al bestaande buurten en zo 'een groene, sociale en ongedeelde wijk vormen waar iedereen zich thuis voelt'.

Jeroen Snel, bewoner van de Buiksloterbreek omschrijft het eerste participatiejaar als 'pittig en chaotisch'. "Het was een soort achtbaan waar we in terecht kwamen. Er waren nogal wat aspecten in het oorspronkelijke plan van de gemeente die op grote tegenstand uit de buurt stuitten. We stonden kortom op veel onderdelen lijnrecht tegenover elkaar. Zo lag er een plan om in het gebied honderd dijkwoningen te bouwen. Die zouden als een soort Berlijnse Muur de Buiksloterbreek afsluiten. Dat is een van de gemeentelijke plannen die door onze tegenstand zijn gesneuveld."

"Bijzonder jammer," vindt Bas van Rossum van het Projectmanagementbureau van de gemeente nog altijd. "Die dijkwoningen waren aan het plan

toegevoegd uit cultuurhistorisch oogpunt en voor ons de kers op de taart. Maar de bewoners van de Buiksloterbreek hadden wel een punt. En toen we voorstelden om twintig dijkwoningen aan de zuidkant van het plangebied te realiseren, klommen de bewoners uit de Marjoleinbuurt weer op de barricaden. Het hele proces was op zijn zachtst gezegd hobbelig maar is het uiteindelijke resultaat zeker waard. Dat geldt zowel voor de meeste bewoners als de gemeente."

## VERLIES VAN PRIVACY EN PARKEERPLAATSEN

In augustus 2019 dienden bewoners van Zijkanaal I, Buiksloterham en Buiksloterbreek al een bezwaarschrift in tegen de wijze waarop het participatietraject in eerste instantie verliep. De stedenbouwkundige schets waaraan de bewoners druk hadden meegewerkt, werd in maart 2019 gepresenteerd. Een prima schetsontwerp volgens de omwonenden, waarin iedereen zich kon vinden. Volgens de bezwaarmakers zijn daarna echter



*Zijkanaal I*

cruciale wijzigingen aangebracht door de gemeente die geen recht deden aan de wensen en eisen van de bewoners. Een deel van die wijzigingen is in het verdere verloop van het proces overigens weer in het voordeel van de bezwaarmakers teruggedraaid.

Maar voor de bewoners van de woonboothaven aan Zijkanaal I zijn bepaalde aspecten van het plan nog steeds onvoldoende door de gemeente uitgewerkt en zijn bezwaren niet serieus genomen. Een doorn in het oog is bijvoorbeeld de komst van een restaurant met honderdvijftig zitplaatsen op de plek die nu nog de parkeerplaats is van de bootbewoners. Die wordt in de huidige plannen opgeheven. Ondui-

## 'Het oude plan voorzag zelfs in een openbare zwemplek met steiger tussen de woonboten met alle overlast van dien'

delijk is overigens nog hoe een en ander uiteindelijk uitgewerkt gaat worden.

De aanleg van een insteekhaven om meer zicht op het water te creëren voor de nieuwe bewoners, werd wel met succes bestreden. In het gemeentelijke plan moesten zes woonboten worden verplaatst. Woonbootbewoner Saskia van den Heuvel: "Het gevolg daarvan zou zijn dat die bewoners al hun privacy kwijtraakten. Het oude plan voorzag zelfs in een openbare zwemplek met een grote steiger tussen de woonboten met alle overlast van dien. Dat zorgde voor heel veel emotie en slapeloze nachten. Bij woningen op de wal zouden ze nooit voorstellen om die maar even te verplaatsen."

Een van de bootbewoners besloot uiteindelijk om zijn woonark en ligplaats aan de gemeente te koop aan te bieden, waardoor er – zij het in beperkte mate – toch een doorgang naar het water ontstaat. Die koop is overigens nog niet gesloten.

Van den Heuvel: "Wat het meest stak tijdens de hele procesvoering, was dat afspraken keer op keer werden geschonden door de gemeente. Er werd steeds beloofd dat er niets zou gebeuren waar wij niet achter staan, maar dat bleek een wassen neus. Zo bleef de bouwdichtheid van de nieuwe wijk gedurende het proces steeds verder stijgen. En de onderwerpen die voor ons belangrijk zijn, werden niet behandeld, omdat daar geen tijd voor was. Denk daarbij aan de komst van dat grote restaurant, de

toegang tot de woonboothaven en de hele parkeer-situatie. Het is echt treurig dat we na twee jaar participeren toch in beroep moesten gaan tegen het bestemmingsplan."

### SCHETSONTWERP VAN DRIE ARCHITECTEN

De bewoners van de zelfbouwwijk aan de zuidkant van de Klaprozenweg raakten uiteindelijk ook betrokken bij de planvorming. Architect Auguste Oppen van bureau BETA en bewoner van een zelfbouwkavel: "Ik heb de visie van De Groene Draak zorgvuldig onder de loep genomen. Daarin was de meeste verdichting en hoogbouw richting onze wijk opgeschoven. Dat was geen opzet maar had meer te maken met de geringe ervaring van de opstellers op het gebied van ruimtelijke ordening. Ik heb vervolgens samen met een collega en buurman een nieuw schetsontwerp gemaakt en dat in eerste instantie aan onze buren voorgelegd. We bleken op een lijn te zitten. Vervolgens bleek ook het gemeentelijk Projectbureau enthousiast. De gemeente gaf mij en twee andere architecten uit onze wijk opdracht om een alternatief stedenbouwkundig plan op te stellen." Daarbij werden alle omwonenden uit de verschillende buurten betrokken volgens Oppen.

Dat de drie architecten – zelf immers buurtbewoner – door de gemeente betaald werden voor hun diensten, viel niet bij iedereen in goede aarde. Oppen: "Dat kan op zich wel wringen, want het gaat uiteindelijk ook om ons eigen belang als bewoners. Ik heb me dan ook teruggetrokken als initiatiefnemer en we hebben uiteindelijk formeel voor de gemeente en informeel in opdracht van de andere omwonenden gewerkt."

Volgens ambtenaar Bas van Rossum is in sommige media ten onrechte de indruk gewekt dat de bewoners verantwoordelijk waren voor het definitieve stedenbouwkundig plan. "Er is zeker sprake geweest van een intensieve en unieke samenwerking met omwonenden, maar het was onze eigen stedenbouwkundige dienst die uiteindelijk het plan uitwerkte zoals dat er nu ligt." □

- [amsterdam.nl/projecten/klaprozenbuurt](https://amsterdam.nl/projecten/klaprozenbuurt)
- [wbkonline.nl/inspraakreactie-groene-draak](https://wbkonline.nl/inspraakreactie-groene-draak)
- [beta-office.com/project/klaprozenbuurt](https://beta-office.com/project/klaprozenbuurt)



Langdurig programma moet probleemwijk betere toekomst geven

# Pact Poelenburg Peldersveld

Probleemwijk, Vogelaarwijk, achterstandswijk, krachtwijk. De Zaanse wijk Poelenburg heeft - al jaren - geen beste reputatie. Gemeente, woningcorporaties en maatschappelijke organisaties hebben enkele maanden terug een pact gesloten dat wel moet leiden tot een betere toekomst voor Poelenburg én de wijk Peldersveld. Geen kortlopend project dit keer, maar een aanpak die zich naast de criminaliteit richt op wonen, onderwijs en werk. Met een horizon van twintig jaar. { Joost Zonneveld }

▣ 'TUIG VAN DE richel'. Dat is hoe premier Mark Rutte in september 2016 reageerde op het gedrag van jongeren in de Zaanse wijk Poelenburg. Agenten werden openlijk belachelijk gemaakt en uitgedaagd door groepen jongeren, die ook andere bewoners lastigvielen en bedreigden. Dit werd landelijk nieuws nadat beelden van dat wangedrag van 'treintervlogger' Ismail Ilgun ook tot ver buiten Poelenburg te zien waren. Ilgun liet zich met bedreiging van het Zaanse raadslid Juliëtte Rot, die de jongeren op hun gedrag aansprak, zelf ook niet onbetuigd.

Hoewel Ilgun uiteindelijk niet werd vervolgd en later zelfs tot inkeer kwam, waren deze incidenten voldoende aanleiding om de situatie in Poelenburg en het aangrenzende Peldersveld onder het vergrootglas te leggen.

Dat heeft geleid tot 'Pact Poelenburg Peldersveld'. De gemeente Zaanstad en de drie betrokken woningcorporaties Rochdale, Parteon en ZVH hebben zich, net als twintig andere organisaties in de twee wijken, geschaard achter een integrale aanpak gericht op 'wonen, onderwijs en werk'. Voor een termijn van twintig jaar. Die tijd is nodig om de slechte

cijfers op het gebied van leefbaarheid, werkgelegenheid en onderwijsresultaten te keren. Met vereende kracht moeten Peldersveld en Poelenburg er structureel bovenop komen.

## TWINTIG JAAR

Hoewel de term 'pact' meer associaties oproept met oorlog dan met perspectief, is dat slechts ten dele terecht. "Het is beide," zegt de Zaanse wethouder wonen, Songül Mutluer, "criminaliteit en ongewenst gedrag pakken we hard aan, maar we zetten nadrukkelijk ook in op meer perspectief. Het verbeteren van onderwijs, het aanpakken van taalachterstand, het creëren van een betere leefomgeving en het mengen van verschillende inkomensgroepen zijn belangrijke doelstellingen in de afspraken. We willen de mensen in de wijken weer perspectief bieden op een betere toekomst."

Reinout Kleinhans, hoofddocent stedelijke vernieuwing aan de TU Delft is positief over de gekozen integrale benadering. "Er is goed gekeken naar de aanpak in Rotterdam Zuid, waar een vergelijkbare



Speelsterrein Poelenburg

werkwijze is ontwikkeld. Daar zijn ze al wat verder en zo'n manier van werken lijkt voorzichtig vruchten af te werpen." Wel is volgens Kleinhans de afgesproken termijn van twintig jaar in Zaandam aan de korte kant. "Het gaat hier om processen die een lange adem vragen, ik schat in dat we er over twee decennia nog niet zijn." Tegelijkertijd is het van belang dat er steeds successen, hoe klein ook, zichtbaar worden om de energie vast te houden.

### VERTROUWEN HERSTELLEN

Programmamanager Remy Justus van de gemeente Zaanstad kan die eerste successen in de twee wijken tot zijn genoegen al noemen. "We hebben uitgebreid met bewoners gesproken over hun kijk op de situatie en hoe zij de toekomst van Poelenburg en Peldersveld voor zich zien. Genoemde onderwerpen zoals zwerfvuil, maar ook differentiatie van de woningvoorraad, nemen we mee in de aanpak. En juist op een schone en leefbare openbare ruimte hebben we de laatste tijd ingezet en resultaten geboekt." Ook op het gebied van armoedebestrijding, bewoners aan het werk helpen en ondersteuning in het onderwijs is de extra inzet al zichtbaar.

Volgens Mutluer, zelf opgegroeid in Poelenburg, is dat van groot belang, omdat bewoners vertrouwen moeten krijgen in de aanpak en daarmee in

**Kleinhans: "Wat wel helpt is de instroom van nog meer mensen met sociaal-economische problemen een halt toe te roepen."**

de toekomst van de wijk. Dat beaamt Hester van Buren, bestuursvoorzitter van woningcorporatie Rochdale. "Wij kregen steeds minder klachten van onze huurders binnen. Het gevoel was: 'het maakt toch niet uit'. Dat proberen we al enige tijd om te draaien. Het geloof moet terugkomen."

### FOCUS HOUDEN

De vermoeidheid bij bewoners is misschien niet verwonderlijk. Het vizier is anno 2020 namelijk ook niet voor het eerst op Poelenburg en Peldersveld gericht. Dat weet bewoner Gertjan Welgemoed, die al 25 jaar in Poelenburg woont, maar al te goed. Hij is secretaris van de achtkoppige klankbordgroep van Poelenburgers die (ongevraagd) advies geeft

over de wijk met in totaal 8500 mensen. "Toen ik hier in de jaren negentig kwam wonen, werd Poelenburg al als een probleemwijk gezien. We kregen vervolgens het ene na het andere pilotproject over ons heen. Er kwamen allerlei 'roofvogels' op de wijk af die iets wilden verdienen. In het actieplan van een paar jaar geleden, de voorloper van het pact, is terecht gezegd: we doen geen pilots meer zonder opvolging. Het idee achter de huidige aanpak is gelukkig veel breder en langduriger." Toch moet Welgemoed nog zien of de betrokken partijen het weten vol te houden. "Vijftien jaar geleden waren er plannen om een deel van de wijk te vervangen door nieuwbouw, maar toen de crisis kwam, zagen de woningcorporaties ervan af." Dat is een punt dat ook Kleinhans noemt als risico, naast een nieuwe lokale politieke wind waardoor een heel andere koers ingeslagen kan worden.

### BETAALBAAR EN ZWAK

Dat de grootschalige sloopplannen in de vorige crisis zijn gesneuveld en dat de meeste woonblokken uit beide jarenzestigwijken inmiddels gerenoveerd zijn, vindt Welgemoed geen slechte ontwikkeling. "Er zijn zeker veel zaken die beter kunnen in dit deel van Zaandam, maar op zich is het hier groen, zijn er veel speelgelegenheden voor kinderen en genoeg scholen. Dat zijn ook voordelen die nieuwkomers uit bijvoorbeeld Amsterdam noemen." Zelf woont Welgemoed aan wat wel 'de goudkust' van Poelenburg genoemd wordt: betaalbare eengezinswoningen met uitzicht op het Darwinpark. "Beter ga ik het niet krijgen in de regio en daarom ben ik ook niet van plan te verhuizen."

Overigens is de instroom van onder meer Amsterdammers wel een punt van zorg. Poelenburg en Peldersveld bestaan nu voornamelijk uit sociale huur. Hoewel de verhoudingen tussen huur en koop en ook tussen gestapeld en grondgebonden in beide wijken enigszins verschillen, stromen juist mensen met een laag inkomen de wijken in. Mutluer vindt dat binnen de Metropoolregio Amsterdam betere afspraken moeten komen over spreiding van mensen die extra inzet en zorg vragen van gemeenten. Zo heeft Zaanstad wat dat betreft binnen de regio te maken met een immigratieoverschot. Daar is in de aanpak van Poelenburg en Peldersveld specifiek voor deze wijken een stokje voor gestoken.

### VERDICHTEN EN INSTROOM

Bewoners van Poelenburg en Peldersveld die willen verhuizen en een te hoog inkomen hebben voor een sociale huurwoning, zijn veroordeeld om te vertrekken, omdat beide wijken voornamelijk uit sociale huurwoningen bestaan. Dit terwijl een deel van deze sociale stijgers best zou willen blijven vanwege de sociale contacten.

Daarom wordt ingezet op verdichting: een deel van de open ruimte zal gebruikt worden om woningen in het middeldure huur- en koopsegment



toe te voegen. Klein hans ziet dat als een goede mogelijkheid om mensen die het beter krijgen een plek in hun eigen buurt te bieden. “De Bijlmer in Amsterdam en de Transvaalbuurt in Den Haag zijn voorbeelden van hoe dat positief kan werken voor sociaal-economische stijgers die binding hebben met de buurt.” Het zou bovendien betekenen dat het aandeel mensen dat zelfredzaam is in de twee Zaanse wijken kan stijgen.

Daarnaast wordt sinds ongeveer een jaar gebruik gemaakt van de Zaanse variant van de Rotterdamwet. Het komt er op neer dat nieuwe bewoners moeten aantonen dat zij werk hebben; bovendien krijgen mensen met beroepen in het onderwijs, de zorg en de politie voorrang.

## (ON)ZIN VAN MENGEN

Volgens Mutluer komen rolmodellen de wijk binnen als gebouwd wordt voor verschillende inkomensgroepen. Dat is volgens haar vooral voor kinderen van belang. Klein hans waarschuwt op basis van onderzoek dat niet te veel verwacht moet worden van het mengen van verschillende bevolkings- en inkomensgroepen. “Het is een illusie dat de sociale cohesie sterker wordt of dat mensen in een zwakkere positie zich aan hoger opgeleide inwoners optrekken. Wat wel helpt, is dat de instroom van nog meer mensen met sociaal-economische problemen een halt wordt toegevoerd. Op die manier kan ook echt aandacht gegeven worden aan mensen die al in een zwakke positie zitten en wordt de druk op zorg en welzijn niet te groot.”

Welgemoed heeft het in de afgelopen jaren ook zien gebeuren: “Toen veel asielzoekers opgevangen moesten worden, kregen wij een onevenredig groot deel van deze mensen in de wijk, terwijl dat niet de bedoeling was.” Het past bij de analyse die onderzoeksbureau Rigo vorig jaar maakte: als gevolg van rijksbeleid, extramuralisering en sluiting van de zorginstellingen krijgen de zwakste wijken met steeds meer mensen te maken die het niet zomaar alleen redden in de maatschappij.

Hoe de fysieke vernieuwing van Poelenburg en Peldersveld precies vorm moet krijgen, is voor Klein hans overigens nog wel een vraag. “Het is van belang om de bewoners van de eventueel te slopen woningen echt een goed alternatief te bieden, bijvoorbeeld met een aanbod van een nieuwe, betere woning op een andere plek in de stad. Vooral voor de mensen die eigenlijk best zouden willen verhuizen. Op die manier kan de doelstelling om het percentage sociale huur in Poelenburg terug te brengen naar 50 binnen afzienbare tijd gehaald worden. De naastgelegen Achtersluispolder als nieuwbouwlocatie kan daar zeker bij helpen.”

Overigens wordt één woongebouw in ieder geval gesloopt: de zogenoemde Spaghettiflat van Rochdale. Daar komen nieuwe huurwoningen in het middensegment en mogelijk ook koopwoningen voor in de plaats. Van Buren: “We willen de sociale huurwoningen die daardoor in Poelenburg verdwijnen elders in Zaanstad terugbouwen. In af-



wachting van de sloop verhuren we de woningen tijdelijk aan studenten, voornamelijk uit Poelenburg, die in ruil voor forse korting op de huur iets voor de buurt doen.”

## 200 GLAZENWASSERS IN EEN FLAT?

Hoewel onderzoeker Klein hans enthousiast is over de gekozen aanpak, is er volgens hem één groot risico dat alle goede intenties onderuit kan halen: de ondermijnende criminaliteit. “Eigenlijk is er bijna overal onvoldoende politiecapaciteit om dit echt een halt toe te roepen. Een landelijk probleem dus.” In het plan van aanpak wordt de criminaliteit ook als belangrijke kwestie benoemd. Van Buren: “We hebben samen met andere partijen de flat Brandaris als proef doorgelicht. Er bleek veel mis te zijn: fraude met uitkeringen, er stonden wel tweehonderd glazenwassersbedrijven ingeschreven, illegale onderhuur, noem maar op. Een corporatie als Rochdale is geen crimefighter en wij richten ons vooral op preventie, andere partijen zullen dit, samen met ons, op moeten pakken.”

Mutluer ziet dit ook als een belangrijke kwestie om de aanpak te laten slagen. “Minister Grapperhaus van justitie is een paar keer op bezoek geweest en is bereid om te investeren.” Dat is hoopvol, hoewel er nog geen concrete toezeggingen zijn gedaan. Geld is voor het armlastige Zaanstad en corporaties die ook niet allemaal over bijzonder veel middelen beschikken, nog wel een belangrijk punt. Gehoopt wordt op een financiële impuls van het Rijk. Er zijn zestien wijken in Nederland aangewezen, waaronder Poelenburg/Peldersveld, die mogelijk op extra middelen kunnen rekenen. Het moet daarom nog blijken of het kabinet ‘het tuig van de richel’ niet afserveert en perspectief wil bieden. □

*Buurtbewoner Gertjan Welgemoed: “Toen ik hier in de jaren negentig kwam wonen, werd Poelenburg al als een probleemwijk gezien. We kregen het ene na het andere pilotproject over ons heen. In het actieplan is terecht gezegd: geen pilots meer zonder opvolging.”*

## BRANDBRIEF BURGEMEESTERS

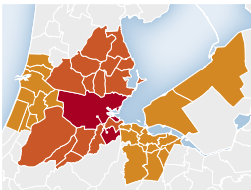
Door de coronacrisis gaan inwoners van achterstandswijken schulden aan bij woekeraars, vervallen ze in drugshandel en verdwijnen kinderen uit beeld. Aldus vijftien burgemeesters van grote steden, waaronder Jan Hamming van Zaanstad. Ze vragen het kabinet om 1,25 miljard euro voor een actieplan.



WiMRA-onderzoek toont wooncrisis in regio Amsterdam in volle breedte

# MRA: woningmarkt

Ondanks een forse bouwproductie hebben huishoudens in de regio Amsterdam met een laag en middeninkomen weinig kans op een passende woning. Minder jonge mensen starten hun wooncarrière en meer gezinnen vertrekken naar elders in Nederland. Dit blijkt uit het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA). Deelonderzoeken tonen daarnaast de enorme verschillen tussen insiders en outsiders. { Fred van der Molen }



MOCHT U AL somber zijn vanwege het coronavirus: de diverse factsheets van het grootschalige WiMRA-onderzoek zullen de stemming niet direct verbeteren. De eerste resultaten van het tweejaarlijkse regiobrede woononderzoek zijn begin februari gepubliceerd. Nu zijn de factsheets verschenen over woonwensen, verhuizingen, leefbaarheid en duurzaamheid.

Daaruit blijkt dat het woningtekort is toegenomen. De groeiende woningbehoefte wordt vooral veroorzaakt door de instroom uit het buitenland, met name naar de hoofdstad zelf. Die is veel groter dan voorzien in prognoses. De keerzijde van het economische succes van de regio.

Het WiMRA-onderzoek is ook het verhaal van insiders en outsiders. Terwijl zelfstandig wonen voor een groeiende groep jongeren te duur wordt, is het er voor inwoners mét een woning goed wonen.

## GEZINNEN VERLATEN DE REGIO

Het oplopende woningtekort heeft tot sterke prijsstijgingen geleid, ook in de regio. Vooral gezinnen trokken daardoor vaker (+25%) naar een woning

elders in Nederland. Ook starters kijken voor hun eerste woning vaker buiten de regio.

De grootste tekorten liggen in de sociale huur, betaalbare koop (tot 410.000 euro) en middeldure huur - met name de segmenten waar starters zoeken. "We moeten ons inspannen om meer betaalbare

**Lex Scholten: "We moeten voorkomen dat jonge starters en gezinnen vertrekken of hier niet meer naartoe komen."**

re woningen te bouwen", concludeert Lex Scholten, wethouder in Diemen en voorzitter van het bestuurlijk overleg Bouwen en wonen in de MRA. Maar er is volgens hem ook meer regulering van aanvangshuren nodig. Aan de door minister Ollongren aangekondigde maximale huurstijging van 2,5% boven de inflatie hebben woningzoekenden volgens hem niet veel. "De vergrijzing houden we niet tegen, maar we moeten voorkomen dat jonge starters en gezinnen vertrekken of hier niet meer naartoe komen."

Directeur Egbert de Vries van de AFWC roept het kabinet nog maar weer eens op de enorme belastingdruk op corporaties te verminderen: "Dat is pure noodzaak om duizenden mensen te kunnen helpen die in deze regio werken en graag fatsoenlijk en betaalbaar willen wonen."

## INSIDERS EN OUTSIDERS

Het onderzoek is ook het verhaal van insiders en outsiders. De outsiders zijn veelal jong. Ze wonen graag in de regio Amsterdam, maar ervaren - naast de gevolgen van de sterk geflexibiliseerde arbeidsmarkt

### KERNPUNTEN WONEN IN DE MRA 2019

- De meeste MRA-bewoners zijn dik tevreden over woning en buurt
- Maar starters maken steeds minder kans
- Woningtekort is toegenomen, ondanks forse productie
- Tekort zit vooral in betaalbare huur- en koopsector.
- Corporaties kennen een groeiende concentratie huishoudens met lage inkomens
- De particuliere huursector fungeert vooral als tijdelijke vluchtheuvel; kenmerkt zich door een hoge doorstroming en grote prijsstijgingen.
- Tekort aan betaalbare gezinswoningen is groot, waardoor gezinnen stad en regio verlaten.

# onder hoogspanning

## Verhuiscwensen en verhuizingen in de regio Amsterdam

Het WiMRA-onderzoek naar verhuisbewegingen en woonwensen bevestigt eerdere demografische analyses: veel meer buitenlanders vestigen zich in de MRA en vooral Amsterdam, terwijl meer Amsterdamse gezinnen de hoofdstad verlaten en niet zelden zelfs de regio Amsterdam. De particuliere huursector is vooral een vluchtheuvel voor huishoudens die eigenlijk (op termijn) wat anders zoeken.

Kijken in een achteruitkijkspiegel. Zo voelt het WiMRA-deelonderzoek naar verhuisbewegingen en woonwensen. Want de wereld ziet er sinds de coronacrisis totaal anders uit. Door het vertrek van arbeidsmigranten en buitenlandse studenten zakte in maart voor het eerst sinds vele jaren het inwoneraantal in de hoofdstad. Komen ze terug en wanneer? En wat blijft er over van de toegenomen verhuiscwensen nu vele banen zijn gesneuveld en vooruitzichten onzeker zijn geworden? Een ding zal vermoedelijk niet veranderen: het woningtekort is het grootst in het sociale huursegment en in het middeldure koopsegment (tot 4 ton).

### DE KERNPUNTEN:

- **MEER VERHUIZINGEN: +2%**. In de jaren 2017 en 2018 verhuisden 265.000 huishoudens in de MRA.
- **MEER IMMIGRATIE: +19%** meer instroom uit het buitenland, vooral jonge huishoudens tot 35 jaar zonder kinderen.
- Minder starters: **-6%**.
- Meer gezinnen verlaten Amsterdam naar MRA-gemeenten: **+14%**.
- Meer gezinnen verlaten de MRA naar de rest van Nederland: **+25%**.
- Nieuwbouwwoningen worden vaak betrokken door gezinnen. Behalve in Amsterdam.
- In de groeiende particuliere vrije sector wil **49%** verhuizen. Waarom? Omdat ze een woning willen kopen (48%) dan wel van de hoge woonlasten af willen (38%).
- Woonwensen doorstromers wat betreft betaalbaarheid: vooral koopwoningen en sociale huurwoningen. De vraag naar middeldure huur is klein maar neemt wel toe. De vraag naar dure huur is klein en neemt af.
- Woonwensen van doorstromers wat betreft woningtype: zeer divers. Er is zowel vraag naar eengezinswoningen als naar appartementen van verschillende oppervlakte. Ouderen zoeken wel vaker een appartement, vooral met een middelgroot oppervlak (60-100m<sup>2</sup>).
- Woonwensen van doorstromers qua woonomgeving: voorkeur voor gemixte tussenmilieus 'rustig-stedelijk', 'gevarieerd', 'wonen-winkels-werken' en naar 'woonwijk'. Minder geliefd: 'grootstedelijk', 'ruim' en 'landelijk'.
- Verhuiscwensige doorstromers die momenteel in een ruim, landelijk of recreatief woonmilieu wonen, willen dit vaak blijven doen. Doorstromers die grootstedelijk wonen, willen eerder naar een rustig-stedelijke woonomgeving verhuizen.



*WiMRA-onderzoek: De verhuisgegevens hebben betrekking op de jaren 2017-2018 (vergeleken met de twee jaar daarvoor); de inventarisatie van woonwensen is uit 2019.*



*De Krijgsman, gebiedsontwikkeling in Muiden. Op het terrein van de voormalige kruisfabriek is ruimte voor maximaal 1.300 woningen.*

- de nadelen van de oververhitte woningmarkt. Starters beginnen hun wooncarrière later, delen vaak hun woning en geven relatief veel uit aan woonlasten. Vervolgens verlaten meer jonge gezinnen de stad (+14%) en zelfs de regio (+25%), op zoek naar die grotere betaalbare woning met tuin. Voor het eerst is ook de doelgroep van de sociale huursector groter dan het aandeel sociale huur (42% versus 38%).

De kans op een woning voor huishoudens met een laag en middeninkomen is ten opzichte van het vorige WiMRA-onderzoek (2017) verder afgenomen.

De insiders zijn veelal ouder, hebben in een gunstiger periode een woning betrokken, en zijn uitermate tevreden. Zij geven een gemiddeld rapportcijfer 8,0 voor hun woning en 7,7 voor hun buurt. Huurders zijn minder tevreden dan eigenaar-bewoners. Bewoners van sociale huurwoningen (7,3) zijn minder tevreden dan huurders in de vrije sector (7,7). Hoge scores komen vooral uit gebieden waar het eigenwoningbezit hoog is. Lagere scores komen uit naoor-

logse wijken met veel sociale huurwoningen: delen van Amsterdam Nieuw-West, Zaandam-Zuidoost, Haarlem Oost, Haarlem Schalkwijk en Amsterdam Zuidoost.

De tevredenheid met de buurt hangt samen met de ervaren sociale samenhang, maar ook met de inrichting en het onderhoud van de fysieke woonomgeving. Daarnaast ervaren inwoners van 'corporatiewijken' die laag scoren meer overlast door criminaliteit en vervuiling.

Corporatiewijken kampen daarbij met een groeiende concentratie van huishoudens met lage inkomens en stapeling van achterstanden.

De trends zijn overigens meer positief dan negatief: in negen wijken steeg de tevredenheid significant terwijl die in vijf wijken afnam. En dan een typisch pré-corona feit uit het onderzoek: meest somber over de toekomst waren in 2019 de bewoners van de Amsterdamse Burgwallen-Nieuwe Zijde (4,9) en Burgwallen-Oude Zijde (5,5) in Amsterdam-Centrum. Voormalige hotspots van het massatoerisme dus.

## WIMRA - ZO ZIT HET

Het tweejaarlijkse onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA) werd in 2019 voor de tweede keer in alle 32 MRA-gemeenten gehouden. Ruim 48.000 inwoners hebben een enquête ingevuld over hun woonsituatie, woonwensen en woonlasten. Deze data zijn aangevuld met registratiedata.

Na de eerste resultaten in februari zijn nu zijn de factsheets verschenen over woonwensen, verhuizingen, leefbaarheid en duurzaamheid. Ook de factsheets per gemeente zijn beschikbaar.

De MRA omvat de volgende deelregio's: Zaanstreek/Waterland, Almere/Lelystad, IJmond, Zuid-Kennemerland, Amstelland-Meerlanden, Gooi en Vechtstreek en Amsterdam. Het onderzoek is een uitbreiding van Wonen in Amsterdam.

In het maartnummer van NUL20 stond al een uitgebreid artikel over de ontwikkeling van de woningvoorraad en de bewoning tussen 2017 en 2019.

→ [nul20.nl/dossiers/minder-betalbare-woningen-regio-amsterdam](https://nul20.nl/dossiers/minder-betalbare-woningen-regio-amsterdam)

## BLIJF VOORAL BOUWEN

De huidige pandemie zal ongetwijfeld effect hebben op de woningmarkt. Voorlopig is de 'triomf van de stad' even voorbij; de werkgelegenheid in de regio Amsterdam wordt bovenmatig geraakt. Wat de langetermijngevolgen zijn, is onduidelijk. Maar de WiMRA-onderzoekers concluderen dat de vraag zo groot is, dat die onverkort blijft bestaan. Eén aanbeveling is dan ook vertrouwd: blij vooral doorbouwen. Een andere is politiek van aard: borg ook in de bestaande bouw de variatie in aanbod. ▢

→ *Alle factsheets zijn hier te downloaden:*  
[metropoolregioamsterdam.nl/wimra-2019](https://metropoolregioamsterdam.nl/wimra-2019)

# Doorbouwen in corona-tijd



Mi Oso, Zuidoost



Spadinalaan Overhoeks



Cruquius Kavel



Elzenhagen Noord



NDSM



Oostenburg



Oostenburg



Elzenhagen Zuid



## Gesteggel rond warmteplan Sluisbuurt

De gemeente Amsterdam gaat in hoger beroep tegen de uitspraak van de rechter over het warmteplan Sluisbuurt. Amsterdam wil de eerste 2700 woningen en voorzieningen die worden gebouwd in de Sluisbuurt op Zeeburgereiland aansluiten op een hogetemperatuur warmtenet. De organisatie Amsterdam Fossielvrij heeft daar met succes bezwaar tegen aangetekend. De rechter oordeelde dat onvolgende recht wordt gedaan aan alternatieven. Dit kan een flink probleem worden voor gemeentelijke plannenmakers. Collectieve warmteplannen zijn volgens Amsterdam noodzakelijk om oplossingen betaalbaar te houden. De gemeente wil via het hoger beroep meer duidelijkheid krijgen over haar mogelijkheden om te sturen.

Amsterdam Fossielvrij was het niet eens met het feit dat energie uit zonnepanelen niet mag worden meegerekend voor alternatieve warmtevoorzieningen.



## Plan voor woningen in Kwadijkerpark Purmerend

De gemeente Purmerend heeft ingestemd met een intentieovereenkomst voor de bouw van circa 340 woningen bij het Kwadijkerpark. Het initiatief van de Prinsensichting, woningstichting Rochdale en gebiedsontwikkelaar AM omvat grofweg honderd sociale huurwoningen en 240 woningen in de vrije sector. De woningen zijn een aanvulling op de eerder gebouwde woningen en voorzieningen voor cliënten van de Prinsensichting.

Kwadijkerpark ligt in Overwhere-Noord, tussen de N244 en de Flevostraat. Het park was eigendom van de Prinsensichting, een organisatie die zorg en ondersteuning biedt aan mensen met een verstandelijke en/of een geestelijke beperking. Al sinds 2007 wordt door de Prinsensichting, gemeente en Rochdale gewerkt aan ontwikkeling van het gebied.

Bij de ontwikkeling van de nieuwe woningen is het uitgangspunt dat rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van cliënten van de Prinsensichting. Er wordt gestreefd naar een overzichtelijke inrichting van het gebied, gebaseerd op kleinschaligheid en met respect voor de aanwezige natuurwaarden. Er komen onder andere rijwoningen, levensloopbestendige woningen en twee-onder-een-kapwoningen.

## Parteon krijgt huurwoningen in De Zaanse Helden

Parteon heeft 163 sociale huurwoningen aangekocht in De Zaanse Helden in Zaandam. Het project van Impact Vastgoed/Stebru bestaat in totaal uit zeshonderd woningen, verdeeld over vrijesectorhuur, koop en sociale huur. Altera Vastgoed wordt eigenaar van de 231 vrije sector huurwoningen.

“Met de aankoop van deze sociale huurwoningen breiden wij onze woningvoorraad in een keer een stuk uit.” aldus Harry Platte, directeur-bestuurder van Parteon. Hiermee geeft zijn corporatie invulling aan de afspraak met de gemeente om de sociale woningvoorraad in Zaanstad de komende jaren te vergroten.

In de oorspronkelijke plannen voor De Zaanse Helden zaten helemaal geen sociale huurwoningen. Het woningbouwproject bestaat uit verschillende woongebouwen, een daktuin en een parkeergarage. De eyecatcher wordt de gemeenschappelijke (dak)tuin die de gebouwen van De Zaanse Helden en het naastgelegen Burano met elkaar verbindt. Verwacht wordt dat in 2020 kan worden gestart met de bouw.



## Woningbouw op plek tankstation aan Newa in Amstelveen

Waterland Real Estate en TB Verkerk Projects willen een woningbouwcomplex realiseren op de plek van een benzinestation en garage aan de Newa in Amstelveen. Wethouder Floor Gordon (ruimtelijke ordening) staat positief ten opzichte van het plan, dat mede uit middeldure huur- en koopwoningen bestaat.

Voor de ontwikkeling is het nodig dat de gemeente eigen grond verkoopt. Per saldo levert het plan volgens haar meer groen op, en van een betere kwaliteit. Tussen het bestaande appartementengebouw en de nieuwbouw wordt een verhoogd groen verblijfsgebied ingericht.



## Miljard voor sociale nieuwbouw direct al op

Woningcorporaties maken gretig gebruik van een kortingsregeling op de verhuurderheffing. Corporaties kunnen een belastingkorting van maximaal 25.000 euro per nieuwbouwwoning krijgen. Er zijn bouwplannen voor 80.000 sociale huurwoningen ingediend, waarvan naar schatting een kwart uit de Metropoolregio Amsterdam.

De regeling is begin dit jaar opengesteld om sneller meer betaalbare woningen te realiseren. Voor de regeling is voor tien jaar in totaal één miljard euro beschikbaar gesteld. Dat bedrag is nu al ruim overschreden. Minister Ollongren noemt dat goed nieuws. "Er kunnen nu snel heel veel nieuwe huizen met een lage huur worden bijgebouwd." Om ervoor te zorgen dat de geplande investeringen ook zo snel mogelijk leiden tot bouw, hebben Aedes, VNG en het ministerie afgesproken dat zij de bouw samen gaan bewaken. Hiervoor wordt een gezamenlijke taskforce opgericht.



## "Versnellen bouwproductie blijft onze doelstelling"

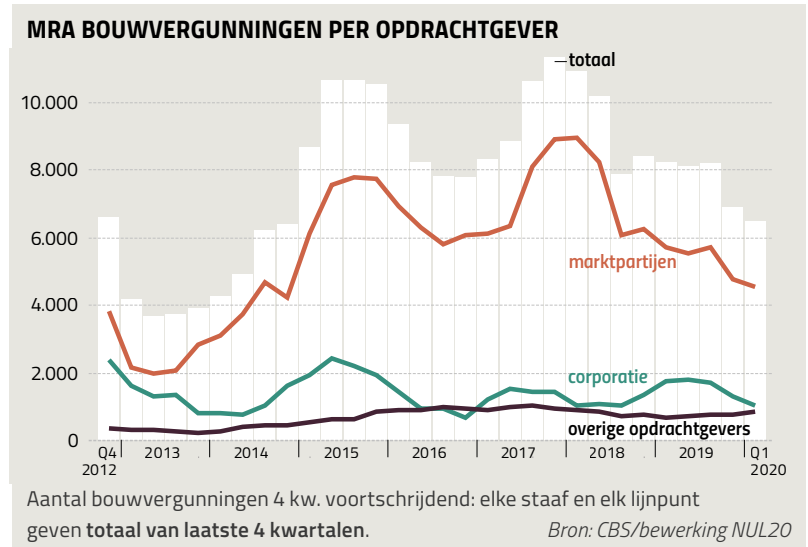
Enkele maanden terug verscheen de Woonagenda van de provincie Noord-Holland. Een interview met de verantwoordelijk gedeputeerde Cees Loggen (VVD) verscheen eerder op de website van NUL20.



[nul20.nl/Interview\\_Cees\\_Loggen](https://nul20.nl/Interview_Cees_Loggen)

## Weinig bouwvergunningen afgegeven in MRA

Afgaand op het aantal afgegeven bouwvergunningen gaat de bouwproductie in de Metropoolregio Amsterdam de komende jaren dalen. In het eerste kwartaal zijn slechts 1.366 bouwvergunningen afgegeven. Dat is de laagste score sinds het tweede kwartaal 2014. De kwartaalscores zijn weliswaar grillig, maar er is een dalende trend zichtbaar sinds begin 2019 (zie grafiek). De negatieve ontwikkeling in Amsterdam draagt in belangrijke mate bij aan de neergaande trend in de Metropoolregio, maar ook in plaatsen als Weesp en Diemen is een flinke teruggang zichtbaar. In beide gemeenten zijn in het recente verleden grote bouwprojecten vergund, zoals Weespersluis en Holland Park.



Met name marktpartijen vragen minder bouwvergunningen aan. Bij corporaties steeg het aantal verleende vergunningen juist in het eerste kwartaal dit jaar weer iets. Vorig jaar speelden stijgende bouwrijzen en personeelstekorten de bouwers parten, gevolgd door de PFAS- en stikstofproblematiek. Vanaf maart gooit de coronacrisis roet in het eten. Dat zorgde niet alleen tot vertragingen in de vergunningaanvraag en -verlening, maar ook tot heroverweging van projecten. Het aantal bouwvergunningen kan overigens niet één op één worden vertaald naar het aantal woningen dat is vergund.

## De Alliantie bouwt in Sloterdijk-Centrum

Woningcorporatie de Alliantie bouwt nabij station Amsterdam Sloterdijk een complex met tweehonderd sociale en 120 middensegment huurwoningen bovenop voorzieningen en een fietsenstalling met 3.700 plekken. Diederendirrix won begin 2019 de pitch voor het ontwerp van kavel L-Midden met een ontwerp waarin het wonen georganiseerd is rond een binnenhof. Een getrapte woontoren van bijna zestig meter moet zorgen voor een geluidsluwe binnentuin, met een groene 'kloof' naar de omgeving. De gemeente wordt eigenaar van de publieke fietsenstalling met 3.700 in pandige fietsparkeerplekken. De overeenkomst past bij het gemeentelijke plan om uiterlijk in 2025 rond het station een complete stadswijk met 2.000 nieuwe woningen te realiseren. Met de bouw op kavel L-Midden wordt gestart medio 2022, de oplevering volgt begin 2025.



# 'Het gevaar is dat er geen

Inspraakbijeenkomsten worden sinds de 'intelligente lockdown' zoveel mogelijk via internet gehouden, maar dat vraagt nogal wat improvisatievermogen. Dat geldt net zo goed voor een grote gebiedsontwikkeling als De Nieuwe Kern in Ouder-Amstel als voor de renovatie van een woonblok in Amsterdam Zuidoost. De algemene ervaring na enkele maanden: online bijeenkomsten, digitale raadplegingen en telefonische consulten blijken effectief en hebben ook voordelen. Wat ontbreekt is echte interactie. Het is bovendien arbeidsintensief. { Janna van Veen }



## LIVECAST DIGITALE PARTICIPATIE

Tijdens een Livecast-bijeenkomst in Pakhuis de Zwijger spraken **Menno van der Veen** (onderzoeker en mede-eigenaar van *Tertium*), **Margot Lötters** (manager gebiedsbeheer bij *Rochdale*), **Wout Kranen** (manager gebiedsbeheer bij *Stadgenoot*) live met elkaar. Via Zoom participeerden **Frans Vlietman** (programma-manager democratisering in Amsterdam Zuidoost), **Angelo Bromet** (programmamaker *NewMetropolis*) en **Kevin van Beek** (adviseur bij *JWoon*) over 'Digitale bewonersparticipatie. Werkt dat?'



→ [nul20.nl/digitale-participatie](https://nul20.nl/digitale-participatie)

MAANDAG 9 MAART kwamen nog tientallen vertegenwoordigers van sportorganisaties bij elkaar in de kantine van tennisvereniging LTC Strandvliet in Duivendrecht om mee praten over de concept-structuurvisie voor nieuwbouwproject De Nieuwe Kern. En dat was voorlopig meteen de laatste publieke sessie van het participatietraject.

"We zaten bij die bijeenkomst nog gezellig dicht op elkaar, al hadden we wel overall flesjes desinfecterende handgel staan en werden er geen handen meer geschud", zegt Klazien Haitjema, programmamanager Ruimtelijke Ordening voor de Nieuwe Kern. "Het was in eerste instantie een enorme domper dat we het geplande traject niet meer op de normale manier uit konden voeren. Vervolgens hebben we verschillende digitale alternatieven opgetuigd."

De eerste bijeenkomst voor De Nieuwe Kern vond plaats op 12 februari. Daar werd de con-

cept-structuurvisie gepresenteerd voor tweehonderd vertegenwoordigers van de verschillende kerngroepen. Er werd een documentaire getoond waarin gebruikers van het gebied - zoals sporters, tuinders en middenstanders - hun visie gaven op de geschetste plannen. Na 9 maart moest het participatietraject ineens radicaal omgegooid. Daarbij werd de einddatum een maand verlengd tot eind mei. Haitjema: "Eind juni is een grote slotbijeenkomst gepland. Of dat wel een publieke bijeenkomst wordt moeten we afwachten."

## MEER INHOUDELIJK, MINDER EMOTIONEEL

Bureau Tertium ondersteunt de gemeente Ouder-Amstel bij de organisatie van de participatie rond de gebiedsontwikkeling de Nieuwe Kern. "Onze rol is verzamelen wat er leeft onder alle betrokkenen en dit terugkoppelen naar de gemeente", vertelt Michiel Hulshof van het bedrijf. "We

## ENKELE CITATEN UIT DE LIVECAST:

"We zijn inmiddels in een zeer interessant fase terechtgekomen: hoe kunnen we de informaliteit en sfeer van een fysieke bijeenkomst in online sessies krijgen?"

"De coronacrisis heeft ook een nieuwe groep betrokken buurtbewoners opgeleverd"



Menno Van der Veen

"Een digitale bijeenkomst over de Van Deysselbuurt is door 450 mensen bezocht, een derde van het totale aantal buurtbewoners."



Margot Lötters

"Als fysieke ontmoetingen op anderhalve meter afstand plaats moeten vinden dan weet ik niet of dat nog een meerwaarde heeft."



# gesprek ontstaat'

hadden al voor de coronacrisis uitbrak een online enquête gehouden. De achterliggende gedachte was dat je op die manier ook jongere mensen bereikt die door hun vaak overvolle agenda's minder snel op publieke bijeenkomsten afkomen. Daar hebben bijna vijfhonderd mensen op gereageerd. Maar het was wel een uitdaging om ineens alle bijeenkomsten online te houden."

Eind april werd als proef een eerste online raadpleging gehouden met ongeveer twintig participanten van de Groene Denktank en natuur- en milieuorganisaties. Dat gebeurde in twee delen. Tijdens de eerste sessie werden vragen gesteld en gaven deelnemers een eerste reactie op videofragmenten waarin de gemeente de concept-structuurvisie toelichtte. Hulshof: "Dat bleek een goede manier om standpunten te verzamelen."

Daarna volgde een video-bijeenkomst via ZOOM. Volgens Hulshof liep het technisch prima en hielden de deelnemers zich aan de regel dat je het geluid uit zet wanneer iemand aan het woord is. "Een voordeel daarvan is dat diegene op dat moment de volledige aandacht krijgt van de andere deelnemers. Dat is in een zaal natuurlijk wel eens anders."

Maar Hulshof ziet ook nadelen: "Wat je mist zijn de verhalen en uitwisselingen van ideeën in de wandelgangen; de interactie tussen de verschillende partijen ontbreekt. Het gevaar daarvan is dat mensen alleen hun eigen standpunt verwoorden en er geen gesprek ontstaat. We hebben van die eerste sessie geleerd. Tijdens de bijeenkomsten die daarop volgden hebben we de interactie onderling meer gestimuleerd."

In de maand mei werden nog drie online consultaties gehouden met andere organisaties waarna de input werd gedeeld met iedereen die deelneemt aan het traject. Alle reacties worden door



Tertium gebundeld tot een online eindpresentatie. Deze manier van werken is erg arbeidsintensief is de ervaring. Hulshof: "Alle deelnemers reageren ook weer online op de input van andere deelnemers, maar het duurt soms weken voor je alle reacties hebt verzameld, terwijl die reacties tijdens een publieke bijeenkomst meestal direct opgenomen kunnen worden. Je moet dus wel een beetje de druk op de ketel houden, anders duurt zo'n proces veel te lang."

## "DOOR DE STROT GEDUWD"

Niet te spreken over de digitale route is Rens Snel, voorzitter van Tuinpark Dijkzicht in Duivendrecht. Hij is al vanaf het begin betrokken bij het participatietraject. "Het is ons door de strot geduwd", is zijn stellige mening. En de inzet is hoog voor de tuinders: het nieuwbouwproject maakt

"Wij merkten dat bij intensieve trajecten bewonersgroepen niet te porren waren voor digitale trajecten."



Kevin van Beek

"Om jongeren te bereiken gebruikte ik al veel de sociale media. Daar is niet zo heel veel in veranderd."



Angelo Bromet

"Het dagelijks contact is verminderd, maar de betrokkenheid in buurten is niet verdwenen. Als je ziet hoeveel pakketten van de Voedselbank zijn rondgebracht, dan is dat indrukwekkend."



Frans Vlietman

Elkaar in de ogen kijken is ook belangrijk"

"Bij bewonerscommissies merken we dat een deel van de leden nadrukkelijk kiest voor online contact."



Wouter Kranen

"Wel fijn dat je een iemand kan verwijderen uit een online bijeenkomst. Dat is bij een fysieke bijeenkomst bijna onmogelijk."



*Uitgifte van vrijheidssoep op 5 mei in Gravestein Amsterdam Zuidoost. Dit was een van de momenten waarop vertegenwoordigers van Stichting !Woon in coronatijd weer eens contact konden maken met buurtbewoners.*

de toekomst van 45 van de 205 tuinhuisjes van Dijkzicht onzeker.

Snel was observator bij de eerste online bijeenkomst in april. De tuinder heeft weliswaar meegedaan met de bijeenkomst, maar niet van harte. “Zoals ik al verwacht had, is het een zeer onpersoonlijke manier van communiceren. Er is geen enkele discussie mogelijk. Je kijkt naar een scherm vol mensen en moet je hand opsteken als je iets wilt zeggen. Dat is raar en voelt niet alsof je echt kan meepraten. En als je de verslaglegging leest, zie je ook dat niet alle punten zijn meegenomen die aan de orde zijn gekomen. Zelf zou ik liever zien dat het allemaal wordt uitgesteld tot we weer normaal bij elkaar kunnen komen. Maar we moeten wel meedoen, anders heb je helemaal geen recht van spreken meer.”

### BLIKKEN SOEP EN BALKONGESPREEKEN

Veel kleinschaliger maar voor bewoners niet minder ingrijpend zijn participatietrajecten bij sloop- en renovatie. Boudouin Knaapen is projectmedewerker van Stichting !WOON in Zuidoost. Hij is nauw betrokken bij sloop- en renovatieprojecten in de ontwikkelbuurten in dit stadsdeel.

Ook Knaapen en zijn collega's hebben hun werkwijze aangepast. Ze faciliteren nu online bijeenkomsten voor bewonersorganisaties en VvE's. Knaapen: “Onze ondersteuning daarbij bestaat onder meer uit het leveren van een handleiding voor digitaal overleg en we sturen bijvoorbeeld uitnodigingen aan leden van bewonerscommissies voor een online sessie. Die digitale bijeenkomsten lopen op zich goed maar niet iedereen in Zuidoost heeft de beschikking over een computer of smartphone.”

Er worden daarom ook creatieve manieren bedacht om bewoners te bereiken. Zo worden er met regelmaat balkongesprekken gevoerd. En toen op 5 mei in de G-buurt blikken bevrijdingssoep werden uitgedeeld, was ook !WOON van de partij. Knaapen: “Wij delen dan bijvoorbeeld on-

### ZOOM-OVERLEG BIJ GROEN GAS

Groen Gas voor Gaasperdam is een organisatie die pleit voor een energiesysteem waarbij 'groen gas' wordt gewonnen uit onder meer riool- en ander huishoudelijk afval. Normaal gesproken organiseren ze bijeenkomsten in een oude school, de Groene HUB. Nu wordt er via ZOOM overlegd. Woordvoerder Anne Stijkel: “In het begin was dat even puzzelen want in Gaasperdam wonen veel mensen die onder het minimum leven en niet iedereen heeft thuis een computer. Een zzp-er heeft een aantal bewoners daarom geholpen met het installeren van ZOOM op hun telefoon. En dat werkt prima. Maar we maken het schooltje toch maar snel coronaproef, zodat we op 1,5 meter wel weer bij elkaar kunnen komen. Dat praat toch net even makkelijker.”

→ [cocratos.nl/groene-hub](https://cocratos.nl/groene-hub)

ze nieuwsbrief uit aan mensen die geen toegang hebben tot de website, zodat ook zij op de hoogte blijven van wat er speelt en bovendien kunnen lezen waar ze telefonisch terecht kunnen met hun vragen. Het is veel meer werk dan in 'normale' tijden maar je ziet wel dat bewoners deze nieuwe manieren van communiceren snel oppikken.”

### RENOVATIES GAAN DOOR

Corporaties laten renovaties en planmatig onderhoud zoveel mogelijk doorgaan. Pim de Ruiter van Stadgenoot: “Klussen aan de buitenkant van de woningen is natuurlijk geen probleem. Wel hebben we een renovatieproject in de Agatha Dekenstraat voor drie maanden stopgezet omdat de binnenmuren moeten worden aangepakt. Spoedklussen worden natuurlijk wel opgepakt, waarbij het onderhoudsteam alle hygiënische maatregelen treft die nodig zijn. Desondanks verwachten we in het najaar toch nog een boeg golf aan onderhoudsklussen die noodgedwongen zijn blijven liggen.”

Onder bewoners bestaat ook de vrees dat bouwprojecten wel doorgaan, maar zonder raadpleging, zegt adviseur/teamleider Ingrid Houtepen van !WOON. “Maar wanneer bewonerscommissies ermee instemmen kunnen bijeenkomsten ook online worden gehouden.”

Stichting !WOON ondersteunt huurders en eigenaar-bewoners op allerlei terrein. Normaliter gebeurt dat tijdens spreekuren en worden er huisbezoeken gehouden. Dat is vanaf half maart stopgezet. Daarvoor in de plaats kwamen heel veel telefonische consulten. En ook het aantal digitale consulten is flink toegenomen. Overigens is !WOON, net als veel andere organisaties, vanaf 1 juni weer zoetjesaan begonnen met meer live bijeenkomsten en consulten, zij het op kleinere schaal en met in acht houden van de regels van het RIVM. □

→ [denieuwekern.nl](https://denieuwekern.nl)  
→ [wooninfo.nl](https://wooninfo.nl)



### INSPIRATIEGIDS DIGITALE PARTICIPATIE

Deze gids van Democratie in Actie geeft een beeld van de mogelijkheden van digitale participatie in de praktijk, welke middelen je kan inzetten, hoe je dat doet en waar je rekening mee moeten houden. Tips, best practices en een overzicht van digitale tools.

→ [nul20.nl/boeken/inspiratie-gids-digitale-participatie](https://nul20.nl/boeken/inspiratie-gids-digitale-participatie)

# 'Ook Eigen Haard komt in problemen'

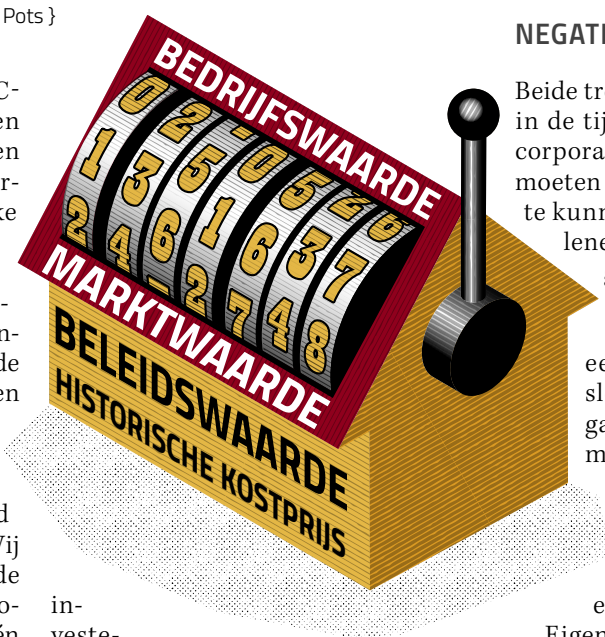
Woningcorporaties kunnen in de toekomst hun investeringen in nieuwbouw, renovatie en verduurzaming niet meer realiseren. Finance Ideas komt tot deze onheilspellende conclusie na gesprekken met vijftien corporaties, waaronder Rochdale en Eigen Haard. { Bert Pots }

✘ TRISTAN VERHAGEN, DIRECTEUR finance & control van Eigen Haard, geeft tekst en uitleg. "Eigen Haard is een financieel gezonde corporatie die in het verleden geen gekke dingen heeft gedaan, maar ook wij zullen op enig moment niet kunnen voldoen aan de vraag naar meer betaalbare en betere sociale huurwoningen. Wij onderscheiden ons niet van de andere veertien corporaties; iedereen komt ooit in de problemen."

Het ontbreken van een duurzaam bedrijfsmodel heeft een aantal oorzaken. "Nu nog heeft Eigen Haard voldoende investeringscapaciteit. Wij kunnen zonder meer voldoen aan de normen van WSW en de Autoriteit Woningcorporaties en er is ruimte om één miljard euro meer te lenen. Verder is er een positief resultaat uit exploitatie. Dat plusje uit de verhuuropbrengst kunnen we ook gebruiken om extra investeringen te doen."

## EXPLOITATIE ONDER DRUK

Maar dat positieve bedrijfsresultaat zal de komende jaren steeds kleiner worden, zo zegt Verhagen. "Corporaties hebben te maken met de verhuurderheffing, vennootschapsbelasting en een beperking van de renteaftrek vanwege de ATAD-richtlijn. Bovendien kennen we in ons land een gematigd huurbeleid. Maar de gemiddelde huurverhoging kan de stijgende kosten voor onderhoud, renovatie en nieuwbouw niet bijbenen, terwijl dat wel nodig zou zijn om de woningen tot in lengte van jaren in goede staat van onderhoud te houden. Dat zorgt ervoor dat we onze



in-veste-ringsruimte geleidelijk aan opeten en onze exploitatie enorm onder druk komt te staan."

Een ander heikel punt heeft te maken met een te rooskleurige waardering van het vastgoed. "De afgelopen jaren hebben we verschillende waardebegrippen gehanteerd. Vroeger gold de historische kostprijs, daarna is de bedrijfswaarde ingevoerd. Om corporaties beter vergelijkbaar te maken met commerciële partijen, is het begrip marktwaarde geïntroduceerd en sinds kort staat het begrip beleidswaarde centraal. Maar dat laatste begrip kent een ernstige tekortkoming; onze woningvoorraad veroudert. In die tijd wijzigt de woningbehoefte van de huurders. Om onze woningen voor hen aantrekkelijk te houden, zijn op enig moment extra investeringen nodig, maar daar wordt bij de vaststelling van die beleidswaarde geen reke-

ning mee gehouden. Voor die aanpassingen zijn wel investeringen en dus leningen benodigd, echter die hebben nauwelijks of geen waardeverhogend effect op de beleidswaarde en daarmee op ons vermogen."

## NEGATIEVE SPIRAAL

Beide trends zorgen ervoor, dat verder in de tijd de financiële soliditeit van corporaties zal afnemen. "Corporaties moeten om de gewenste investeringen te kunnen doen dus steeds meer geld lenen, maar dat maakt ons weer gevoeliger voor renteschommelingen. Als de rente stijgt en de exploitatie kent slechts een heel klein plusje, dan verslechtert het risicoprofiel. Dat gaat schuren. Op een gegeven moment zal een corporatie niet meer alle investeringen kunnen doen die nodig zijn om de woningvoorraad in goede conditie te houden en dreigt een negatieve spiraal."

Eigen Haard kan daar evenmin aan ontsnappen. "De een komt na vijftien jaar al in problemen. De ander wellicht pas over veertig jaar, maar alle corporaties met een investeringsopgave, zo wijzen de berekeningen uit, komen vroeg of laat in de problemen."

Wat is verstandig om te doen? "Het is aan de politiek om al die heffingen in ogenschouw te nemen. Gaan die niet omlaag, dan ligt de vraag op tafel of investerende corporaties in aanmerking komen voor (verdere) verlaging van de heffingen of dat er ruimte komt voor een gedifferentieerd huurbeleid. De andere kant van het verhaal is, dat de waardering van ons vastgoed moet worden verbeterd."

De conclusie dat het bedrijfsmodel onvoldoende duurzaam is, komt aan de vooravond van een onderzoek door het Rijk naar de toekomstige middelen van corporaties. "Dit is een mooie voorzet." □

# Jaarcijfers Amsterdamse

Het Jaarbericht van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties is ditmaal vervat in een handzaam digitaal document. Onder deze glimmende motorkap bevindt zich - gelukkig voor de onderzoekers onder ons - de gebruikelijke verantwoordingslaag met zijn stortvloed aan tabellen. NUL20 peilt toch maar even onder die motorkap. Hoe staat de sociale huursector er voor? { Fred van der Molen }

DE JAARVERSLAGEN VAN DE AFWC maken ons steevast bewust van de grote druk op de Amsterdamse sociale huurmarkt. Zo reageerden er in 2019 gemiddeld 271 woningzoekenden op een vrijkomende woning, terwijl een starter gemiddeld 10,6 jaar inschrijfduur moet opbouwen. Het beste wat je daar over kan zeggen, is dat het er niet beroerder op is geworden: gemiddelde inschrijfduur en aantal reacties namen zelfs iets af ten opzichte van een jaar eerder.

Er stonden in 2019 een duizelingwekkend aantal van 420.500 woningzoekenden ingeschreven bij WoningNet, van wie 237.000 uit Amsterdam. Daarvan waren er ruim 55.000 ook actief op zoek. Dat wil zeggen dat ze in 2019 (tot 15 november) in ieder geval één keer reageerden op een woningadvertentie.

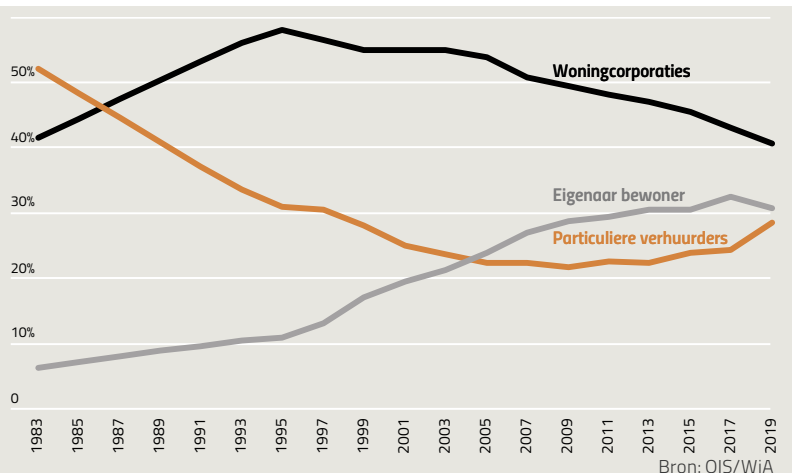
Van de vrijgekomen woningen gaat 65 procent naar starters. De slaagkans van jongvolwassenen tussen de 23 en 28 is sowieso

sterk verbeterd dankzij de toevoeging van jongerenwoningen in combinatie met tijdelijke contracten. Vorig jaar (tot 15 november) werden er 1.558 jongerencontracten gesloten, bijna een kwart van het totaal aantal reguliere sociale verhuringen via WoningNet. Deze 'flexcontracten' zijn niet onomstreden, maar je kunt in ieder geval vaststellen dat de kansen van jongeren op een woning erdoor zijn gestegen.

De afgelopen tijd heeft een kentering in het denken over de sociale huursector plaatsgevonden. De pendule beweegt weer de andere kant op. Met bijkans elk probleem - maatschappelijk én economisch - wordt weer naar de corporaties gekeken. Zelfs banken en beleggers betogen nu dat corporaties in de positie moeten worden gebracht de bouwproductie op gang te houden. En dan valt altijd weer dat V-woord, de verhuurderheffing. ▢

## Amsterdamse woningvoorraad

De woningcorporaties bezitten nog altijd zo'n 40 procent van de Amsterdamse woningvoorraad, een kleine 185.000 woningen. Het aandeel corporatiewoningen is daarmee zo'n beetje terug op het niveau van begin jaren tachtig. Toen waren er meer - goedkope - particuliere huurwoningen. In 1983 bestond nog 52 procent van de woningvoorraad daar uit. Corporaties kochten in het kader van de stadsvernieuwing veel van die woningen op. Weer later verdwenen particuliere huurwoningen doordat ze werden gesplitst en verkocht; en weer later geliberaliseerd. Sinds 2013 investeren beleggers weer fors in nieuwbouw van particuliere huurwoningen; het gros daarvan zit in het duurdere segment.



## Prestatieafspraken

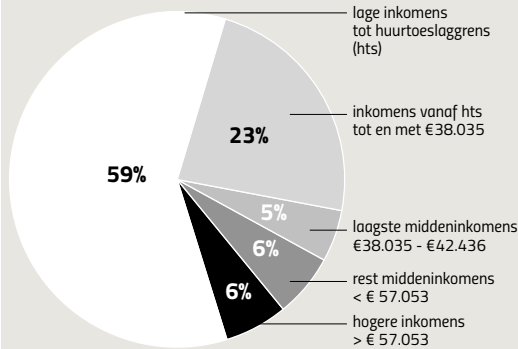
De Samenwerkingsafspraken 2015-2019 betekenden een trendbreuk. Het aantal sociale huurwoningen mocht niet verder dalen. Dat is gelukt. Per 1 januari 2020 hebben de corporaties 165.020 zelfstandige sociale huurwoningen in bezit, enkele duizenden meer dan de afgesproken ondergrens. Dat is exclusief ruim 9.600 onzelfstandige eenheden (zoals studentenkamers).

Nu is alles weer gericht op groei. Voor de periode 2020-2023 wordt gemikt op een bouwproductie van 2.500 woningen per jaar (start bouw). Met aftrek van sloop, verkoop en liberalisatie levert dat netto zo'n 750 woningen per jaar extra op.

In de Samenwerkingsafspraken stond betaalbaarheid voorop. Vijfenzeventig procent van de vrijkomende zelfstandige sociale huurwoningen zou moeten worden verhuurd onder de aftoppingsgrenzen. De corporaties voldoen daar ruimschoots aan (87% in 2018 en 85% in 2019). Mede door de 'passendheidstoets' verhuren ze de meeste woningen aan de laagste inkomensgroepen, met een bijpassende huur. Dat is niet alleen maar goed nieuws: de kansen voor huishoudens met een iets hoger inkomen nemen navenant af.

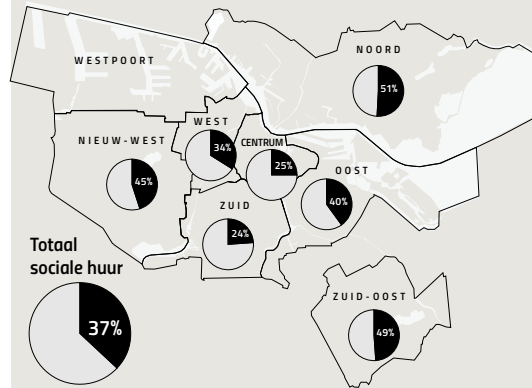
# corporaties

## Wie wonen er in corporatiewoningen?



Zevenentachtig procent van de corporatiewoningen wordt bewoond door huishoudens met een inkomen beneden de 42.436 euro. Slechts 6 procent van de bewoners heeft een gezinsinkomen van meer dan anderhalf keer modaal (€57.053). Sociale huurwoningen worden in toenemende mate bewoond door mensen met lage inkomens en binnen deze groep neemt het aandeel kwetsbare bewoners toe. Deze trend van 'residualisering' zien we in het hele land.

## Sociale voorraad corporaties



Op dit moment bestaat nog de helft van de Amsterdamse woningvoorraad uit gereguleerde huurwoningen. Daarvan is 13 procent in bezit van particulieren en 37 procent in eigendom van de woningcorporaties. De stadsdelen Noord, Zuidoost en Nieuw-West hebben veel corporatiewoningen, hoewel juist in de naoorlogse stedelijke vernieuwingsgebieden veel woningen zijn verkocht. In Zuid en Centrum is het corporatiebezit - ook van oudsher - het kleinste.

## KENGETALLEN AMSTERDAMSE CORPORATIESECTOR 2019

Gem. inschrijfduur starters:	<b>10,6 jaar</b>
Aantal nieuwe reguliere verhueringen:	<b>7.500</b>
Daarvan gaat naar starters	<b>65%</b>
Gem. sociale huur:	<b>€544</b>
Gem. aanvangshuur vrije sector:	<b>€902</b>
Verkoop sociale huur:	<b>852</b>
Liberalisatie sociale huur:	<b>309</b>
Aantal nieuwe wooncontracten:	<b>19.000</b>

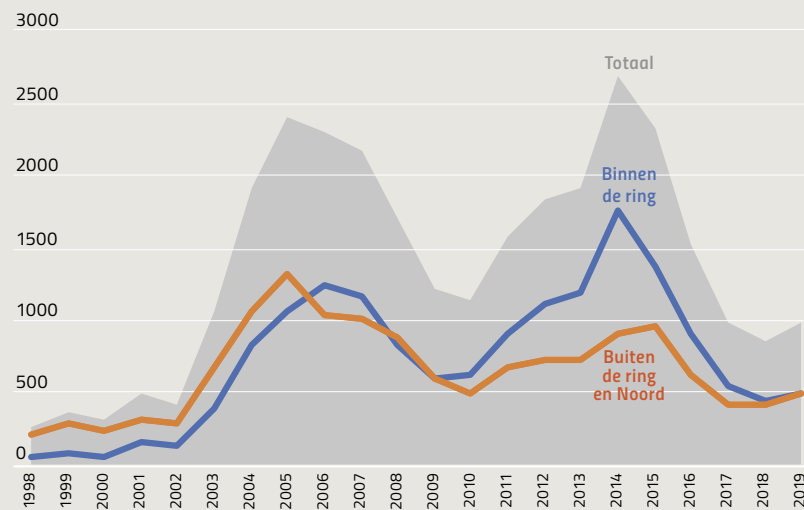
## Nieuwe wooncontracten

De laatste jaren fluctueert het aantal reguliere sociale verhueringen tussen de 7.000 en 7.500. Vorig jaar waren het er 7.500. Daarnaast verhuuren corporaties woningen aan studenten en in de vrije sector (1.309) en verkochten ze woningen (997, waarvan 885 sociale huurwoningen). Alles bij elkaar kregen zo zo'n 19.000 corporatiewoningen een nieuwe bewoner.

## amsterdamse federatie van woningcorporaties



## Verkoop sociale huurwoningen



Het groeiend tekort aan betaalbare woningen maakt dat de corporaties veel minder sociale huurwoningen verkopen en liberaliseren. De maatschappelijke onvrede over verkoop is ook sterk toegenomen, met name in stadsdeel Zuid, een stadsdeel met relatief weinig corporatiewoningen (24%). De corporaties wijzen er steevast op dat verkoop noodzakelijk is om de gewenste investeringen in nieuwbouw en duurzame renovatie te kunnen doen. Gelukkig compenseren de sterk gestegen verkoopprijzen de afgenomen verkoop in belangrijke mate. De gemiddelde verkoopprijs steeg vorig jaar naar 340.335 euro en in Zuid tot boven de vier ton. Het gevolg is wel dat steeds minder middeninkomens - de traditionele doelgroep - nog een corporatiewoning kunnen kopen.

→ Meer info: [www.afwc.nl](http://www.afwc.nl)



### NUL20 DASHBOARDS

Hoeveel sociale huurwoningen staan er eigenlijk in Amsterdam? Hoeveel nieuwbouwwoningen zijn er vorig jaar opgeleverd in de Metropoolregio Amsterdam. Hoeveel woningen zijn er de laatste vier jaar in aanbouw genomen in Amsterdam. Wat is de gemiddelde huur in de vrije sector in de MRA? Al die cijfers wel ergens te vinden op internet. Maar voortaan kunt u ze eenvoudig vinden in de NUL20 Dashboards. We hebben er twee gemaakt. Een voor alle cijfers over de woningvoorraad en nieuwbouw in Amsterdam. En één voor de hele Metropoolregio Amsterdam. En - we houden ze bij.

→ [www.nul20.nl/dashboard-amsterdam](http://www.nul20.nl/dashboard-amsterdam)

→ [www.nul20.nl/dashboard-mra](http://www.nul20.nl/dashboard-mra)



### LIVECAST: WONING ZOEKEN WORDT PUNTEN SPAREN

Pakhuis de Zwijger organiseerde de afgelopen maanden een aantal livecasts over huisvesting en gebiedsontwikkeling. Alle livecasts zijn te zien op het Youtube-kanaal van Pakhuis de Zwijger. Die over huisvesting en bouwen staan ook op de site van NUL20. Zie bijvoorbeeld die over de nieuwe regels voor de toewijzing van sociale huurwoningen.

→ [nul20.nl/livecast-woonruimteverdeling](http://nul20.nl/livecast-woonruimteverdeling)



### BWL: HET GROEN IN DE STAD

Amsterdam wordt wereldwijd geroemd om de aanwezigheid van parken en groen. Maar welke prioriteit krijgt groen met de huidige en toekomstige gebiedsontwikkelingen? Minidocumentaire van BouwWoonLeef.

→ [nul20.nl/video/groen-stad](http://nul20.nl/video/groen-stad)

## De toekomst van Nederland

De toekomst van Nederland, De kunst van richting te veranderen, is de ambitieuze titel van het rijk geïllustreerde afscheidss-essay van Floris Alkemade. Het is de neerslag van 5 jaar vernieuwend rijksbouwmeesterschap, waarin hij onder meer Panorama Nederland opzette en honderden lezingen gaf voor een divers publiek. De omslag van het boek is intrigerend. Twee jonge vrouwen zijn verdiept in hun leeswerk. De ene in een lijvig handgeschreven boek, de andere in haar smartphone. Zes eeuwen liggen tussen hen, maar zoveel is duidelijk: de lezer wordt uitgenodigd zich in dit boek te verdiepen.



Vanuit de elementen aarde, water, lucht en vuur ordent Alkemade de informatie over hoe de fysieke wereld er voor staat, Nederland in het bijzonder. Of het nou gaat om biodiversiteit, voedselproductie, water- en luchtkwaliteit, de zeespiegel of het klimaat, de ontwikkelingen zijn destructief. Zijn we sterk genoeg om in onze eigen tijd te leven, vraagt de auteur zich zelfs af. Zijn betoog loopt daarmee het risico dat het de lezer te veel wordt en dat die geestelijk afhaakt. Dat voorkomt hij door het gebruik van de wij-vorm. Wij, de lezers, de Nederlanders, de mensheid, zijn zelf de verantwoordelijken voor hoe het er voor staat. Het onheil komt niet van buitenaf. Alles is mensenwerk geworden.

Alkemade gaat in op afnemende sociale verbanden, het grenzeloos nastreven van macht, rijkdom en genot, excessieve vormen van consumptie en de risico's van digitale ontwrichting. De generaliserende toon van zijn wij-vorm wringt hier en daar. Een zeer aanzienlijk deel van de wereldbevolking is juist buitengesloten van elke vorm van macht of welvaart.

### DRAAGVLAK VOOR VERANDERING

Alkemade signaleert dat er draagvlak in de samenleving is om te veranderen, maar dat we er maar niet slagen van droom naar daad te komen. Vier actoren zijn volgens hem aan zet: het individu, de markt, de overheid en kunst en wetenschap. In de markt staat het bedrijfsbelang voorop. De overheid treedt vooral terug. Kunst en wetenschap zijn volgens de auteur nu geridiculiseerd en gemarginaliseerd, maar zullen een sleutelrol gaan vervullen. In 'de zwakste krachten', mensen die individueel naar een meer duurzame levensstijl zoeken, ziet hij de basis voor een omwenteling. Opvallend gaat hij in zijn analyse voorbij aan de impact van bewegingen die de kracht van die individuen bij elkaar brengen, zoals Greenpeace en Oxfam, of de protesten tegen de G7 en die van Extinction Rebellion.

Alkemade schetst een moeras van de bedreigende ontwikkelingen, maar als een ware Baron Von Münchhausen weet hij ons eruit te trekken. Soms met wat wishful thinking, dan weer met positieve framing, als hij stelt dat een generatie zelden zoveel beslissende en enerverende keuzes kreeg voorgelegd. Vooral put hij uit persoonlijke inspiratiebronnen. Die geven hem de overtuiging dat een verhaal de mogelijkheid biedt "de onvolmaakte werkelijkheid te overstijgen". Een verhaal kan de wereld vormen, in plaats van andersom. Het gaat om andere keuzes maken, een nieuw evenwicht creëren, bouwen aan een ander waardestelsel. De rijksbouwmeester reikt



ook nog enige praktische oplossingen aan. Het zijn evenzoveel illustraties van zijn diepere boodschap de solidariteitsvraag voorop te stellen, een lerende houding aan te nemen, ketenlogica te omarmen en met verbeeldingskracht ons de kunst van richting te veranderen eigen te maken. Daarin schuilt de toekomst van Nederland.

{ Joop de Haan }

*De toekomst van Nederland - De kunst van richting te veranderen.*

*Auteur: Floris Alkemade. Uitgever: THOTH in samenwerking met Atelier*

*Rijksbouwmeester. Essay 45 pagina's, 16,95. ISBN 978 90 6868 8078*

## Mag dit weg

▣ Mag dit weg? Als het aan erfgoed specialist Karianne Vandenbroucke ligt, vaak niet. In dit handboek wil zij naast vakgenoten ook architecten en stedenbouwkundigen een methodiek aanreiken om een gefundeerd een besluit te nemen of een gebouw wel weg kan, weg mag of liever weg moet. Leerzaam.

*'Mag dit weg - methodiek voor herbestemming'; Auteur Karianne*

*Vandenbroucke. Uitgever: Nai010. Paperback; 112 pagina's. Prijs 29,95.*

*ISBN: 978946208557.*

## Inspiratiegids Digitale Participatie

▣ Deze inspiratiegids speelde snel in op de ongekende omschakeling naar digitale communicatie in het coronatijdperk. Met tips, best practices en een overzicht van digitale tools, op het niveau van zowel transparantie, inspraak als meebeslissen. Geen uitputtend overzicht, maar wel op het juiste moment beschikbaar.

*Inspiratiegids Digitale Participatie. Van: Democratie in actie. Auteurs: Arnout*

*Ponsioen(ANNE), Linda de Veen(ANNE), Ton Baetens(EMMA),*

*Kevin Willemsen(EMMA). Te downloaden via [lokale-democratie.nl](http://lokale-democratie.nl)*

## Onderzoek verhuurderheffing

▣ Daar is ie weer: de verhuurderheffing. In dit onderzoek in opdracht van Aedes, de Woonbond en de VNG laten Companen en Thésor nog weer eens de ingrijpende gevolgen van deze en andere belastingen zien. Belangrijkste conclusie: dit kan zo niet doorgaan.

*Effecten van de verhuurderheffing op het wonen in Nederland. Companen*

*en Thésor, Onderzoekers Jeroen Lijzenga (Companen), Jeroen Wissink*

*(Companen), Ruud Pijpers (Thésor) en Sebastiaan Smit (Thésor).*

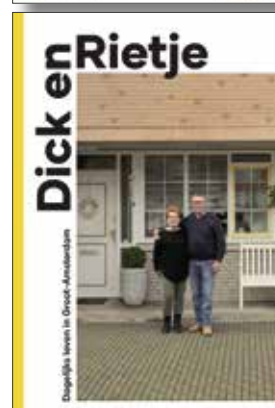
*Opdrachtgevers: Aedes, VNG en Woonbond.*

## Dick en Rietje

▣ Fotograaf Rufus de Vries bracht de sociale verbanden rond het Amsterdamse echtpaar Dick en Rietje in beeld. De foto-verzameling toont de sterke geografische spreiding van het netwerk van familie, vrienden en werk. Het maakt weer eens duidelijk dat het werelddorp Amsterdam zich uitstrekt tot ver voorbij de gemeentegrenzen. Prachtige foto's.

*Dick en Rietje, dagelijks leven in Groot-Amsterdam.*

*Begeleidende tekst: Tijs van den Boomen. Gratis te downloaden van de site van [Stad-Forum](http://Stad-Forum). Daar is ook de podcast te beluisteren*



# Hoge inflatie zorgt voor flinke stijging sociale huren

ALLE HUURDERS HEBBEN weer een brief over de jaarlijkse huurverhoging ontvangen. Ondanks luide pleidooien voor huurbevrozing vanwege de coronacrisis gaan die gewoon door. Zelfs twee opeenvolgende moties van de Eerste Kamer met die strekking mochten niet baten. Althans, niet bij het ter perse gaan van dit nummer. Landelijk komt de gemiddelde huurverhoging in de sociale huursector uit op zo'n 2,5 procent; in Amsterdam op 3,1 procent en een enkele MRA-gemeente gaat tot 3,6 procent. Maar dat is gemiddeld. Lage huren worden veelal relatief meer verhoogd en hoge minder. Daarnaast blijven de inkomensafhankelijke huurverhogingen bestaan.

In de sociale huursector zijn de jaarlijkse aanpassingen wettelijk strak gereguleerd. Corporaties mogen de huren over het gehele woningbezit gemiddeld met de inflatie verhogen (exclusief huurharmonisatie en inkomensafhankelijke verhogingen). In gebieden waar veel investeringen nodig zijn, mag dat een procent hoger liggen. In Haarlem wordt die ruimte bijvoorbeeld volledig benut, terwijl in Amsterdam en Diemen is afgesproken die tot een half procent te beperken. Minder mag natuurlijk ook, en Eigen Haard en Ymere doen dat.

Vanwege de hoge inflatie vorig jaar (2,6%) levert dit stevige huurverhogingen op. Oproepen om deze vanwege de coronacrisis te bevroren of te matigen leggen de corporaties naast zich neer, met als argument dat voor veel huurders het inkomen niet vermindert. Huurders die wel financieel in de knel komen, bieden ze liever individueel maatwerk.

## HUURVERHOOGING LAGERE INKOMENS

Binnen het kader van de huursomstijging kan elke corporatie haar eigen nuances aanbrenge: de ene woning wat meer, de andere wat minder. Dit alles weer binnen grenzen: de maximale verhoging per woning bedraagt 4,1 procent voor inkomens tot 43.574 euro en 6,6 procent voor inkomens daarboven. Op detailniveau levert dit tussen de corporaties flink wat verschillen op, zo blijkt uit de tabel die we voor Amsterdam hebben uitgewerkt.

MAXIMALE HUURVERHOOGING VOOR INKOMENS TOT €43.574						
Huidige huur	Stadgenoot	Rochdale	Ymere	Eigen Haard	De Key*	de Alliantie
< €433	5,1%	5,1%	5,1%	4,4%	3,9%	3,1%
€433-525	3,1%	4%	4,6%	4,4%	3,9%	3,1%
€525-619	3,1%	4%	3,9%	4,4%	3,9%	3,1%
€619-663	3,1%	2,6%	1,5%	2,6%	3,9%	3,1%
€663-737	2,6%	0%	0,9%	2,6%	2,6%	3,1%
> 737	1%	0%	0%	0,0%	2,6%	3,1%

\* Bij De Key is de verhoging afhankelijk van de afstand tot de maximale huur. De categorieën zijn 3,0 - 3,3 en 3,9%

Maar er is een duidelijke rode draad: **de huren van goedkope woningen stijgen sneller dan die van dure**. Boven de aftoppingsgrens van 663 euro maximeren alle corporaties behalve de Alliantie op de 2,6 procent. Sommige corporaties zoals de Alliantie kijken voor de werkelijke verhoging ook naar de hoogte van het inkomen. Voor woningen in de prijs categorie tot 433 euro verhogen Rochdale, Stadgenoot en Ymere de huur met

## MAXIMALE HUURSOMSTIJGING PER CORPORATIE

Nederland	2,6%
Amsterdam	3,1%
Maximale huurverhoging sociale huursector	
per woning bij inkomen < €43.574	4,1%
per woning bij inkomen > €43.574	6,6%
Onzelfstandige woning	4,1%

de maximaal toegestane 5,1 procent. De Key kijkt ook nog naar het verschil tussen de huidige huur en de maximale huur. Als dat verschil groot is, gaat de huur meer omhoog.

Voor huishoudens die langdurig kampen met een minimum-inkomen is er in de hoofdstad ook nog het Woonlastenakkoord. De huur van de doelgroep met lage inkomens wordt daarbij verlaagd tot de aftoppingsgrens. Ook andere gemeenten hebben dergelijke afspraken. Daarnaast hebben corporaties zelf nog maatwerkregelingen.

## INKOMENSAFHANKELIJKE HUURVERHOOGING

INKOMENSAFHANKELIJKE HUURVERHOOGING (INKOMEN > €43.574)						
Huidige huur	Stadgenoot	Rochdale	Ymere	Eigen Haard	De Key	de Alliantie
< €433	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%
€433-663	5,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%
€663-737	5,2%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%
€737-810	5,2%	6,6%	6,2%	5,9%	6,6%	5,5%
€810-821	5,2%	6,6%	6,2%	5,9%	6,6%	5,5%
€822-850	5,2%	0,0%	3,0%	5,9%	6,6%	5,5%
> €850	5,2%	0,0%	0,0%	5,9%	6,6%	5,5%

Bij Rochdale varieert de verhoging tussen 5,2 en 6,5% voor huren tussen de €810 en €821 euro. Een deel van de corporaties noemt expliciet een plafond: De Key heeft een maximum van €1032, de Alliantie €1050, Rochdale €863, terwijl Eigen Haard een maximumhuur hanteert van €878 voor middeninkomens tot 53.068.

Verhuurders kunnen de sociale huren extra verhogen voor huishoudens met een hoger inkomen. Alle hoofdstedelijke corporaties maken daar gebruik van. De inkomensgrens is dit jaar €43.574. Wie meer verdient krijgt bij alle corporaties behalve Stadgenoot de maximaal toegestane verhoging van 6,6 procent als de huidige huur onder de sociale huurgrens (=€737) ligt. Boven die grens temperen de meeste corporaties de huurverhoging enigszins. Rochdale en Ymere verhogen de huren niet boven de €821 euro. Rochdale legt een plafond bij €863, De Key bij €1032, de Alliantie bij €1050; Eigen Haard hanteert een maximumhuur van €878 voor lage middeninkomens (<53.068). Interessant is hoe buurman Diemen het aanpakt. De inkomensafhankelijke huurverhoging is daar afgegrensd op de liberalisatiegrens + 1 euro (=€738). □

→ Meer info: [nui20.nl/huurverhogingen\\_sh](https://nui20.nl/huurverhogingen_sh)

