

Metamorfose van de Noordelijke IJ-oever



Huisvesting kwetsbare huurders



Uitstroom uit de opvang komt op gang



Wel matching, geen buddy's



... flinke toename van complexe overlasklachten



Poelenburg: 'meer sturen op toewijzing'

De metamorfose van de noordelijke IJ-oever



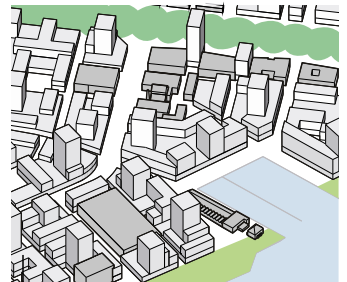
Nieuwe stad aan het IJ



Projectenoverzicht



NDSM: de stad rukt op



Hamerkwartier: (toren)hoge ambities

Alle artikelen uit alle jaargangen van NUL20 zijn online beschikbaar via onze site nul20.nl. De nummers zijn bovendien in pdf-formaat te downloaden. ABONNEE ADMINISTRATIE Bij voorkeur via onze website www.nul20.nl of via mail aba@nul20.nl

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

TEL: 020-693.7004

MAIL: redactie@nul20.nl

ADRES: Mr. Arntzeniusweg 20 1098 GP Amsterdam

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

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

FOTOGRAFIE: Nico Boink

VORMGEVING: Pieter Lesage

ADVERTENTIES: zie info op www.nul20.nl

DRUK: BDU, Barneveld

DOSSIER HUISVESTING KWETSBARE HUURDERS

- 4 **Uitstroom uit de opvang komt op gang**
- 7 **Anita woont eindelijk zelfstandig**
- 8 **Starters Up! Wel matching, maar geen buddy-project**
- 10 **Interview met Bente London van Beterburen**
- 12 **Hester van Buren wil meer sturen op woningtoewijzing**

DOSSIER DE METAMORFOSE VAN DE NOORDELIJKE IJ-OEVER

- 14 **Nieuwe stad aan het IJ**
- 16 **Projectenoverzicht**
- 19 **NDSM: de stad rukt op**
- 22 **Hamerkwartier: (toren)hoge ambities**
- 24 **BOUW - Update van het belangrijkste bouwnieuws**
- 26 **Vooraf hoger opgeleide gezinnen vertrekken uit Amsterdam**
- 28 **Interview met Bob van der Zande en Lex Brans**
- 31 **Verkiezingsprogramma's: lange verlanglijstjes voor corporaties**
- 32 **Bouwen in de MRA: wethouder Hendrik Boland**
- 34 **Bouwen in de MRA: wethouder Nicolien van Vroonhoven**
- 37 **Winnaars Zuiderkerkprins en Geurt Brinkgreve Bokaal**
- 38 **Buy-to-let grijpt om zich heen**
- 40 **Lopende Zaken**
- 42 **Amsterdam investeert miljoenen in 'Ontwikkelbuurten'**
- 43 **NUL20-foto's naar Stadsarchief**
- 44 **De Kwestie: Woningbouw onder aanliegroutes kan best**
- 38 **Zelfbouw op tweede plan**
- 46 **Leeskamer**
- 48 **Barometer Woningverkoppen woningcorporaties**

NUL20

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

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

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



Ook in de regio Gooi en Vechtstreek wordt gebouwd



Meer gezinnen verlaten de stad



Buy-to-let drijft prijzen verder op



Van der Zande en Brans: polderaars op metropoolniveau

Hoezo subsidie?

☐ POLITICI, SPINDOCTORS EN andere communicatieprofessionals zijn zeer gespitst op treffende metaforen. Een mooi 'frame' is effectiever dan een dikke beleidsnota. Je voelt vanzelf enige bewondering voor een premier die een 'geitenpaadje' heeft gevonden.

Wilders is er sterk in. Hij heeft het nooit over immigratie, maar altijd over *massa-immigratie*. En waterdreiging doet het ook altijd goed hier. Dus Nederland zet 'de sluizen open' en dat leidt tot een *tsunami* van vluchtelingen.

Een goede metafoer is goud waard. In de 'volkshuisvesting' worden met wisselend succes nieuwe termen geïntroduceerd, vaak om iets juist niet te zeggen of om een probleem te kantelen tot een 'uitdaging'. Zo hebben probleemgebieden zich via *aandachtswijken* en *prachtwijken* ontwikkeld tot *ontwikkeldbuurten*.

Scheefwonen is een mooie vondst die het tot opname in de Van Dale heeft geschopt. De negatieve lading is er al wat afgebladderd door naast goedkope scheefheid ook de term *dure scheefheid* te introduceren.

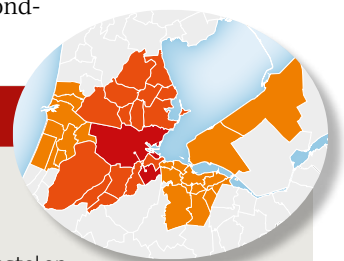
Kwam dat van de Woonbond? Zou goed kunnen. Die zijn bij vlagen ook heel goed in framing. Zo verschrompelden piepkleine dure huurstudio's tot 'Blokhoeken'. En zo leeft de inkomensafhankelijke huurverhoging voort als 'gluurverhoging'. Kom daar maar eens van af.

Soms heb je niet eens een metafoer nodig om een situatie naar je hand te zetten. Neem het gebruik van het woord 'subsidie' in markteconomische benaderingen rond de huren in de sociale huursector. Simpel gezegd komt die hier op neer: het verschil tussen de huur die een woningcorporatie vraagt en de markthuurlast is 'subsidie'. Over 'framing' gesproken. Zo beschouwd stijgt de subsidiëring van de sociale huursector de laatste jaren in Amsterdam met sprongen. Alsof de overheid steeds meer geld in de sector steekt. Terwijl de sociale huursector dankzij de verhuurderheffing en andere belastingen eerder geld oplevert.

Grote delen van de woningmarkt zijn niet te vergelijken met een normale markt. Zie het thema over huisvesting van kwetsbare groepen in dit nummer. Het is soms goed om eraan te herinneren dat een dak boven je hoofd, net als onderwijs en gezondheidszorg, een grondrecht is. ▫



Fred van der Molen
Hoofdredacteur NUL20



BOUWEN IN DE MRA

De crisis is voorbij, plannen worden afgestoft, politici laten de voorspelde woningtekorten opnieuw op zich inwerken. In een serie artikelen besteedt NUL20 aandacht aan de bouwambities en bouwproductie in Metropoolregio-gemeenten rondom Amsterdam. In dit nummer **Gooise Meren** en **Hilversum**. Bovendien een interview met de 'olliemannetjes' van de MRA: Bob van der Zande en Lex Brans.

Eerder was er in deze serie aandacht voor Haarlem en Haarlemmermeer (september 2017), Lelystad en Purmerend (juni 2017), Weesp, Ouder-Amstel en Uithoorn (november 2016), en een interview met Joke Geldhof (maart 2017). Volgende keer: Zaanstad



“Goed kijken naar het draagvlak in buurten”

Uitstroom uit

OP DE WERKKAMER van Harry Doef, directeur zorg van het Leger des Heils in Amsterdam, ligt net een stapeltje huurcontracten om te ondertekenen. “Ik heb ze niet speciaal voor deze afspraak laten liggen; het gaat gewoon heel hard nu.” De uitstroom van mensen in de maatschappelijke opvang en het begeleid wonen naar een gewone woning zit in een stroomversnelling. Dankzij nieuwe afspraken tussen gemeente, corporaties en zorginstellingen als het Leger des

ook niet onbelangrijk dat deze ontwikkeling flinke bezuinigingen kan opleveren op de zorgkosten

AANTALLEN KOMEN LOS

En de aantallen komen nu los, tot wel tachtig woningen per maand bij het Leger des Heils. De zorgaanbieders moeten soms alle zeilen moeten bijzetten om het aanbod te kunnen verwerken, zegt Doef, die deel uitmaakt van de stuurgroep van het PHKG.

“In het begin waren we wel wantrouwig, omdat eerdere beloftes niet werden waargemaakt”, voegt Katia Maas, die namens ‘het Leger’ in de projectgroep zit, toe. Eerst zien, dan geloven, was de houding van het Leger toen er duizend woningen voor zorgcliënten werden toegezegd voor de periode 2016-2018. Het eerste jaar werd het quotum ook niet gehaald, maar voor 2017 stond de teller op 1 november al op ruim driehonderd. “En dat geeft vertrouwen”, aldus Doef.

Corporaties bieden al jaren onderdak aan zorgcliënten, maar nieuw is de schaal waarop het nu gebeurt, vertelt Maas. “Het is een grote ontwikkeling.” Het Leger des Heils en HVO-Querido hebben wel mensen klaarstaan die getraind zijn in het bieden van ambulante begeleiding.

“Nieuw is ook het commitment van alle partijen”, aldus Maas. “Er zijn drie wethouders bij betrokken en door de decentralisatie van de zorgtaken kunnen er ook duidelijke verbindingen worden

“Ooit was het 2,5 jaar wachten, dus binnen drie maanden een woning is ongekend.”

Heils en HVO-Querido in het kader van het bredere Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen (PHKG).

De zorginstellingen hebben er jaren op gehamerd dat er meer woningen voor hun cliënten beschikbaar moesten komen. Niet alleen is het maatschappelijk gewenst dat zorgcliënten zoveel mogelijk zelfstandig wonen, het is ook van groot belang om de wachtrijen aan de voordeur van de opvang terug te dringen, benadrukken Leger des Heils en HVO-Querido. En dat geldt ook voor de wachtlijsten bij Jeugdzorg: hoe meer mensen uitstromen naar een woning, hoe meer nieuwe cliënten ze kunnen opnemen. Voor de gemeente is

Corporaties bieden al jaren onderdak aan zorgcliënten, maar nieuw is de schaal waarop de uitstroom uit de maatschappelijke opvang en het begeleid wonen naar reguliere woningen nu plaatsvindt. Tegelijkertijd zien corporaties hun huurders kwetsbaarder worden. Begeleiding op maat en preventie moeten portieken leefbaar houden. {JOHAN VAN DER TOL }

opvang komt op gang

gemaakt. Zo is een bezuiniging van 3 miljoen euro op de zorg afhankelijk gemaakt van de realisatie van die duizend woningen voor zorgcliënten.”

KWALITEIT

Alle partijen zijn het erover eens dat aantallen niet zaligmakend zijn: de kwaliteit is minstens zo belangrijk. “Het matchen van woning en kandidaat lukt steeds beter”, zegt programmamanager Arjan Spit van de gemeente. “Zorgen dat mensen woningen krijgen waarin ze zich thuis voelen in buurten waar ze een netwerk hebben - en dan wel het goede netwerk natuurlijk.”

Waar voorheen de corporaties met één aanbod kwamen voor één bepaalde kandidaat, krijgen de instellingen nu in korte tijd tientallen woningen aangeboden, waarvoor ze de meest geschikte kandidaten kunnen zoeken. Daardoor is de kans groter dat elke gegadigde de beste woonomgeving krijgt.

Volgens de Samenwerkingsafspraken tussen gemeente, woningcorporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam uit 2015 moet in totaal 30 procent van alle toewijzingen naar kwetsbare groepen als zorgcliënten, statushouders en sociaal-medisch urgenten gaan. “Maar als we goed matchen en we tevreden bewoners hebben, dan moet het niet erg zijn als we een keer 28 procent realiseren”, zegt Cathelijin Groot van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC). “Prima”,

reageert Spit hierop, “maar dan zouden ze in een later jaar ook eens keer 32 procent kunnen doen.”

In het PKHG is afgesproken dat de woning maximaal drie maanden na het afgeven van de urgentie moet worden geleverd. Voor het hele programma lukt dat in tweederde van de gevallen. Alleen voor cliënten van het Leger en HVO-Querido zijn de gemiddelde wachttijden nog steeds wat langer, Doef schat zo’n half jaar. “Maar ooit was het 2,5 jaar, dus dit is ongekend.” Volgens Irma Baars, programmamanager van HVO-Querido, komen de langere wachttijden door de achterstanden die er nog zijn. Als die in 2018 zijn weggewerkt, zijn die drie maanden wel te bereiken.

HOUSING FIRST

Allemaal goed nieuws dus, maar tegelijkertijd lijken berichten in de media over overlast door ontspoorde bewoners toe te nemen. Wordt de sociale sector niet te zwaar belast op deze manier?

De betrokken partijen benadrukken dat zorgcliënten al jaren in sociale huurwoningen worden ondergebracht. En dat gaat in het overgrote deel van de gevallen goed, zeggen ze.

Zo biedt HVO-Querido via haar Discus-team al ruim elf jaar woningen aan cliënten die vaak kampen met een mix aan problemen: een psychische stoornis, verslaving, schulden en dakloosheid. Het Discus-programma is gebaseerd op het uit New York overgewaaid ‘housing first’-principe. Dat



Katia Maas: "Nieuw is het commitment van alle partijen. Er zijn drie wethouders bij betrokken en door de decentralisatie van de zorgtaken kunnen er ook duidelijke verbindingen worden gemaakt"

houdt in dat een zorgcliënt niet eerst aan een heel pakket eisen hoeft te voldoen voordat die eindelijk zelfstandig in een eigen woning mag wonen. Deze eisen, bijvoorbeeld over het hebben van een dagbesteding, leiden volgens deskundigen tot demotivatie, hospitalisatie en ellenlange opnames. Een woning geeft eigenwaarde en is juist een drijfveer om zaken op orde te krijgen en houden.

Bij housing first gelden slechts drie basisvoorwaarden: huur betalen, geen overlast veroorzaken en begeleiding van de zorginstelling accepteren. Er is een stok achter de deur om die begeleiding te accepteren: het huurcontract van de corporatiewoning staat de eerste tijd op naam van de zorginstelling. Na maximaal twee jaar wordt gekeken of het contract kan worden 'omgeklapt' en op naam van de bewoner kan komen.

Het housing first-principe gold tot voor kort alleen voor het Discus-programma, maar wordt in de nieuwe afspraken toegepast voor de hele doelgroep in de maatschappelijke opvang en het beschermd wonen. Die wordt dus sneller geholpen. Gezinnen in de opvang zijn overigens nog uitgezonderd van housing first - met oog op de veiligheid van de kinderen. Maar wellicht verandert dit; volgens Baars hebben HVO-Querido, Leger des Heils en de gemeente er onlangs een geslaagde pilot met 25 gezinnen mee gehouden.

DRAAGVLAK

"Juist door de begeleiding is er nauwelijks overlast. En als die er wel is, kunnen de hulpverleners er snel bij zijn", vertelt Groot van de AFWC. "Het zijn juist de kwetsbare bewoners die geen klant zijn van zorginstaties waar wij ons zorgen over maken. Die zijn vaak lastig te bereiken."

"Verder zien we veel van onze bewoners, mede door strengere toewijzingsregels armer en daarmee kwetsbaarder worden. Ouderen wonen langer thuis, vereenzamen, dementeren, veroorzaken overlast of ervarende juist. Daar kunnen we als corporaties niets mee, alleen signaleren."

Hoewel de huisvesting van zorgcliënten dus goed verloopt, bestaan er ook zorgen door de exponentiële groei ervan dit jaar. "Het is een makkelijke rekensom dat je veel kwetsbare mensen hebt in wijken met veel sociale huurwoningen", zegt Maas. "We moeten goed kijken naar het draagvlak in die buurten, of de voorzieningen erop zijn toegerust en er ter plekke een achtervang is van

hulpverleners. Ook wil je je klanten huisvesten op andere plekken in de stad, met mensen die niet kwetsbaar zijn. Daar zitten vaak ook bewoners die anderen willen en kunnen helpen. Daar moeten we een beroep op doen."

"Aan de andere kant zijn het gewoon Amsterdammers, die nu al in buurten leven", relateert Spit. Ook bij het 'enorme' aantal past een relatievering: "Vanuit maatschappelijke opvang en beschermd wonen gaat het jaarlijks om zo'n vijfhonderd mensen die worden verspreid over een stad met ruim 800.000 inwoners."

Tegelijkertijd kun je niet altijd voorkomen dat iemand in een crisis raakt, erkent Doef. "Met één ingezonden brief over overlast in Het Parool is iedereen weer van slag. Maar het is wel de keuze die de samenleving heeft gemaakt over de omgang

Arjan Spit: "Het matchen van woning en kandidaat lukt steeds beter"

met kwetsbare mensen. Niet in 24-uursvoorzieningen, en dat is prima. Maar het betekent wel dat je dit meeneemt."

PREVENTIE

De samenwerkingspartners gaan nu kijken wat ze kunnen doen op het gebied van preventie. Want het beste is natuurlijk voorkomen dat mensen moeten worden opgenomen door een zorginstelling en op een wachtlijst daarvoor komen. Signalering is belangrijk. Daarvoor zijn er de Meldpunten Zorg en Woonoverlast, waar bewoners klachten en zorgen over hun burens terecht kunnen. Het Leger des Heils denkt met de eigen buurtinlopen Bij Bosshardt, waarvan er nu vier in de stad zijn, laagdrempelige meldpunten te hebben. Verder hoopt het dat corporaties bij huurachterstanden en signalen over vervuiling en 'hoarding' (buitensporige verzamel drift) het Leger vragen

Inmiddels gesloten opvanghuis Vrijburg van HVO-Querido in de Pijp.

Ⓢ Lees door op pagina 8



Anita woont eindelijk zelfstandig

Anita (55) bracht tientallen jaren door in psychiatrische instellingen voor zij in een beschermd woonproject in hartje Amsterdam terecht kon. Inmiddels woont ze alweer negen jaar zelfstandig. Met behulp van medicijnen en wekelijkse begeleiding van Cordaan heeft Anita haar leven inmiddels goed op de rails. {JANNA VAN VEEN}

Witte Boei van Roads en een paar uur per week planten en snoeien in een plantsoen bij Groene Vingers op het programma.

Gitaarles volgt Anita in buurtkamer Palarie in de Zeeheldenbuurt en ze laat op verzoek een mooie vertolking horen van het Stones-nummer *As tears go by*. “Ik heb momenteel gitaarles van een Italiaanse gitarist. Samen met anderen treden we op 10 december op in het buurt-

DE EERSTE PSYCHOSE kreeg Anita op haar 18e jaar. Ze werd opgenomen in Santpoort, de roemruchte psychiatrische instelling in de duinen bij Bloemendaal en zou daar jaren blijven. “Het was de hemel en de hel”, vertelt Anita in haar bovenwoning die vol hangt met schilderijen en foto’s. “Het was de hel omdat ik in de jaren dat ik er zat bij elkaar zeker een jaar in de isoleercel heb gezeten. Maar ik mocht onder begeleiding ook een keer meelopen met de Nijmeegse Vierdaagse. Dat is in elk geval een prettige herinnering.”

Na nog meer opnames in de Valeriuskliniek en de psychiatrische afdeling van het Sint Lucas Ziekenhuis kreeg Anita een kamer in een beschermdwonenproject van HVO-Querido. Daar heeft ze een aantal jaren een etage gedeeld met twee andere cliënten. Ze vond dat een prettige tijd, vooral omdat ze daar samen met anderen woonde. Maar nu is ze heel tevreden met haar eigen etage.

De eerste periode dat Anita zelfstandig woonde, had ze nog twee keer per week contact met een psychiater. De laatste jaren komt er alleen nog een keer per week een begeleider langs van Cordaan. “Eric helpt me elke week met formulieren invullen en andere klusjes en hij geeft me vaak goede raad. Dat is fijn en dat heb ik ook nodig want je moet zoveel regelen.”

Contact met haar burens heeft Anita nauwelijks. “Behalve een keer met de benedenbuurvrouw. Zij had altijd de televisie keihard aan staan. Ik ben bij haar gaan klagen en nu gebruikt ze gelukkig ondertiteling. En de bovenbuurman was vaak midden in de nacht heel hard gebeden aan het opzeggen. Daar lag ik vaak wakker van. Ik heb geklaagd bij de wijkagent en nu hoor ik helemaal niets meer van hem. Misschien is hij opgenomen.”



“Eric van Cordaan helpt me elke week met formulieren invullen en andere klusjes en hij geeft me vaak goede raad.

DRUK PROGRAMMA

Anita heeft een druk programma. Ze schildert en doet momenteel mee aan een expositie in het Outsider Art Museum in de Hermitage. Daar wordt kunst vertoond van mensen met een – zoals het museum het formuleert – ‘bijzondere achtergrond’. Anita: “Er is onlangs een schilderij van me verkocht en daar ben ik erg trots op. En sowieso op het feit dat ik aan deze tentoonstelling mee mag doen.”

Ze volgt wekelijks schilderles bij stichting De Opstap, een centrum voor kunsteducatie voor mensen met een psychiatrische achtergrond. Een andere dag van de week gaat ze zwemmen in het Zuidebad. “Dat is altijd heel fijn. Na afloop neem ik een Turks stoombad.” Verder staan nog een wekelijkse maaltijd bij de

huis. De gemeente betaalt maar drie activiteiten maar als het nodig is, betaalt ik zelf voor een cursus die ik graag wil volgen. Ik ben graag bezig en vind het niet fijn om in mijn eentje thuis te zitten. Dan ga ik maar piekeren.”

Hoewel ze tevreden is met al haar bezigheden, heeft Anita nieuwe plannen voor de toekomst. Ze heeft gesolliciteerd als secretaris bij vereniging Anoksis voor mensen met psychosegevoeligheid. Daar is ze al jaren lid van. Anita: “Ik wil dat heel graag gaan doen. Het is weer eens iets anders. Het kantoor is in Utrecht, dus moet ik veel reizen, maar dat lijkt me wel leuk. Ik zal alleen nog veel moeten leren voordat ik aan alle eisen voldoe, maar ik ga het in elk geval proberen.” zegt ze vastberaden. □

Ⓒ *vervolg van pag. 6*

om eens een kijkje bij de bewoner te nemen. Een en ander uiteraard met inachtneming van diens privacy. HVO-Querido heeft al een dergelijke samenwerking in Amstelveen met Eigen Haard, vertelt Baars.

VERTROUWEN

De aangescherpte werkafspraken en verbeterde processen hebben geleid tot veel meer onderling vertrouwen, verkondigen de partijen. Iedereen weet in elke fase van het proces wat hem te doen staat en er zijn de spreekwoordelijke 'korte lijnen' wanneer het misgaat met een cliënt in een corporatiewoning. Overlastklachten worden snel opgepikt door de zorgverleners, en HVO-Querido heeft zo'n tien 'time-out-bedden' klaarstaan voor als het mis gaat of dreigt te gaan.

"Nu komen de corporaties zelfs naar ons toe met de vraag wat wij nodig hebben als ze nieuwbouw gaan neerzetten", aldus Maas. Volgens Cathelijn Groot van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties denken de corporaties ook mee over nieuwe woonconcepten voor deze groepen. Bijvoorbeeld woonblokken met niet kwetsbare medebewoners die worden geselecteerd op hun bereidheid lichte mantelzorg te bieden.

Over de werkafspraken zijn partijen het inmiddels grotendeels eens, zegt Spit. Maar er zijn nog open eindjes, bijvoorbeeld de toegenomen risico's voor de zorginstellingen. Doordat de huurcontracten de eerste tijd op hun naam staan, zijn ze in feite woningverhuurders geworden. "Dat is eigenlijk een ongewenste situatie. Er zijn voor ons te veel financiële risico's aan verbonden", zegt Doef doelend op mogelijke huurachterstanden en kostbare juridische procedures. "Daarover zijn we nog met de corporaties in gesprek." Het Leger des Heils heeft tegen de 450 woningen op zijn naam staan en HVO-Querido maar liefst zo'n 1.500, waarvan een deel 'omklapwoningen'. ▢



Harry Doef, directeur Zorg Leger des Heils: "Dat wij nu in feite woningverhuurders zijn geworden, brengt ons ongewenste financiële risico's"

Starters Up!: nieuwe gemengde wo

"Wel matchi

Eigen Haard bereidt een bijzonder woonproject voor waarbij een bont gezelschap van (her) starters op de woningmarkt een gebouw gaat delen. Zo'n dertig 'kwetsbare' en reguliere huurders moeten elkaar versterken, is het idee. Een variant op het Startblok-concept. {JOOST ZONNEVELD }

▢ MET HET PROJECT Starters Up! van Eigen Haard wordt het nieuwe kabinet op zijn wenken bediend. In het regeerakkoord worden gemeenten namelijk opgeroepen "kleinschalige en innovatieve wooninitiatieven" te stimuleren. Aan dat profiel voldoet Starters Up! bij uitstek.

Het project bestaat alleen nog op de tekentafel. In april volgend jaar moet een groep van dertig huishoudens in een voormalig kantoorgebouw van Eigen Haard in Amsterdam-Noord trekken. De eerste groep bewoners gaat bestaan uit enerzijds studenten en young professionals en anderzijds mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang, statushouders en gescheiden mannen of vrouwen. Volgens Elmy Everaert, adviseur woonbeleid bij Eigen Haard, springt de woningcorporatie daarmee in op een urgente maatschappelijke vraag: "Door een stapeling van overheidsmaatregelen krijgen corporaties steeds meer bewoners die in een kwetsbare positie zitten. Met veel huurders in de sociale sector is wel 'iets' aan de hand, of het nu om financiële of fysieke problemen gaat. In Starters Up! gaan we echter uit van wat mensen wél kunnen. Het is niet gezegd dat iemand met een verslavingsverleden of autisme geen kwaliteiten heeft."

OUD KANTOORGEBOUW

De voorbereidingen aan het pand aan de Strekkerweg zijn in volle gang. "Om de zelfstandige woningen betaalbaar te houden, proberen we zoveel mogelijk van het bestaande gebouw te behouden." De meeste woningen zijn voor alleenstaanden, maar er komen ook enkele appartementen voor tweepersoonshuishoudens. De grootte van de woningen varieert van 18 tot 40 m².

"De zelfstandige woningen krijgen geen wasmachine-aansluiting en zijn alleen voorzien van

DOELGROEPEN: WIE KRIJGT VOORRANG?

Naast cliënten uit de maatschappelijke opvang vallen statushouders, mensen die op een rolstoelwoning wachten en sociaal-medische urgenten onder het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen. Bij de statushouders was de vanuit het Rijk opgelegde taakstelling voor 2017 - ruim 1.100 woningen - half oktober gehaald, grotendeels gerealiseerd dankzij sobere tijdelijke huisvesting zoals Startblok. Er was nog wel een achterstand van enkele honderden woningen uit eerdere jaren.

Het aanbieden van rolstoelgeschikte woningen blijkt veel lastiger, zegt gemeentelijk programmamanager Arjan Spit. Daar zijn er gewoon weinig van. "We gaan kijken wat we slimmer kunnen doen met woningaanpassingen, meer maatwerk dus." En bij de huisvesting van sociaal-medisch urgenten geldt dat mensen zelf een woning zoeken. "Soms duurt het lang voordat ze een woning betrekken vanwege aanvullende woonwensen. We gaan daarom uitzoeken of directe bemiddeling een oplossing biedt."

Verder zijn er nog de cliënten van jeugdzorg die lastig aan een woning komen. Terwijl er wel veel wordt gebouwd voor jongeren. "Logisch dat niet alle doelgroepen dan evenredig aan bod komen. Zo zien we nu dat jongeren meer aandacht moeten krijgen. Die gaan we dan ook geven."

onvorm voor bijzondere huurders

ng, maar geen buddy-project”

een pantry (keukentje, *nvdv*). We willen op die manier aanmoedigen dat bewoners elkaar ontmoeten in de wasserette of in de gemeenschappelijke keuken”, aldus Everaert. “Verder willen we zoveel mogelijk aan de groep zelf overlaten, ook als het om de inrichting en het gebruik van de gemeenschappelijke ruimte gaat.”

In de eerste fase gaat Eigen Haard het groepsproces op gang helpen. “Maar we willen dat bewoners zelf het beheer op zich nemen en daar onderling ook afspraken over maken. En mocht het toch niet goed gaan, dan kunnen wij het beheer weer overnemen. Wij blijven als woningcorporatie verantwoordelijk voor de leefbaarheid in het pand. Toch verwachten we dat de onderlinge sociale controle er juist toe leidt dat bewoners elkaar eerder aanspreken en helpen als bijvoorbeeld iemand vereenzaamt of veel verdovende middelen gebruikt.”

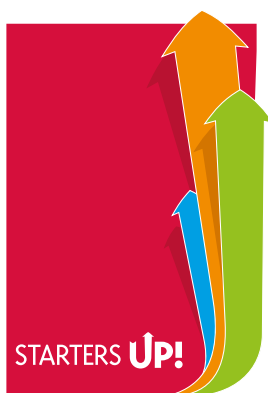
Maar eerst moet de eerste groep bewoners geselecteerd. Everaert: “Dat is een spannend proces, waarvan wij ook nog niet precies weten waar we op uitkomen. De mix is belangrijk, maar in welke verhouding en hoe we de woningen per gang ver-

delen, dat weten we nu nog niet. We willen dat ook laten ontstaan vanuit de groep die zich heeft aangemeld. Dat is anders dan bij het Startblok, waar jonge statushouders en Amsterdammers na selectie simpelweg geplaatst zijn. Wij doen hier meer aan matching, maar het wordt ook geen buddy-project. We gaan uit van ieders kwaliteiten.” ▢

WIE KOMT IN AANMERKING?

De eerste bewoners - behalve de statushouders - worden geselecteerd op basis van hun motivatie om een bijdrage aan de gemeenschap te leveren. Dat criterium blijft ook gelden voor toekomstige huurders, maar in hoeverre woonduur daarbij ook gaat spelen, is nog onderwerp van overleg tussen gemeente en Eigen Haard. Voorop blijft staan de mix van huurders met verschillende achtergronden en kwaliteiten, zegt Everaert.

Uit alle beoogde doelgroepen hebben zich inmiddels mensen aangemeld. Voor Everaert is het project geslaagd als alle bewoners over een paar jaar positief zijn. Intussen hoopt zij meer vergelijkbare projecten op te zetten.



Steeds meer probleemgevallen achter de voordeur

“Doe eens gek, praat eens met de burenen”

Vrijwilligers van bemiddelingsorganisatie

Beterburen stuiten in de hoofdstad steeds vaker op complexe problemen achter de voordeur. In twee jaar tijd steeg het aantal meldingen waarbij sprake is van multi-problematiek en psychische stoornissen fors. Landelijk is twintig procent van de aanmeldingen complex. De voornaamste oorzaak daarvan is volgens directeur Bente London de extramuralisering. {JANNA VAN VEEN }

BETERBUREN

Stichting Beterburen bestaat 20 jaar. De organisatie startte in Amsterdam; inmiddels zijn zeven buurgemeenten aangesloten.

In totaal waren er in 2016 bijna **240 bemiddelaars** actief voor Beterburen.

In Amsterdam waren er in 2016 **1.206 meldingen** (903 in 2012). Ook in de buurgemeenten groeide de hulpvraag: van 130 naar 177 meldingen.

In **65 Nederlandse gemeenten** zijn organisaties voor buurtbemiddeling actief. In 2016 kwamen daar 13.000 aanmeldingen binnen, waarvan 20 procent 'complex'.

www.beterburen.nl

▣ KLACHTEN OVER GELUIDSOVERLAST staan bij bemiddelingsorganisatie Beterburen al jaren onbetwist op nummer één. Het profiel van de aanmelders verandert wel; bovendien loopt het aantal aanmeldingen nog steeds op, met een kleine dip in 2016. Maar directeur Bente London weet nu al dat dit jaar in Amsterdam het aantal verzoeken voor burenbemiddeling weer stijgt.

London: “Het aantal aanmeldingen stijgt nog steeds. Dat heeft vooral te maken met betere doorverwijzing en naamsbekendheid. Wat het werk echter steeds lastiger maakt, is de complexiteit van de problemen waar de vrijwilligers mee worden geconfronteerd. Steeds meer eenzame ouderen - vaak kampend met dementie, mensen met psychische problemen, getraumatiseerde vluchtelingen en veel mensen met een combinatie van verslavings- en psychische klachten en financiële problemen. Het grootste euvel is dat burenen elkaar niet kennen en dus ook niet op de hoogte zijn van eventuele problemen waar een ander mee kampt. Dan kun je ook niet op wederzijds begrip rekenen.”

MEUBELS GOOIEN

De titel van de meerjarenstrategie 2016-2019 van de stichting luidt niet voor niets ‘Prettig wonen doe je samen’. London legt uit dat het voor burenen bijvoorbeeld prettiger zou zijn wanneer een instelling als HVO-Querido hen op de hoogte brengt van de problemen van een bewoner die deze organisatie begeleidt. London: “HVO adviseert zijn cliënten wel om kennis te maken met de burenen, maar in het kader van de privacywetgeving wor-

den die burenen niet door de organisaties zelf ingelicht wanneer er iemand met psychische problemen naast hen komt wonen. Ik ken een geval waarbij een bewoner tijdens psychotische periodes af en toe met de meubels gooide. De burenen wisten niet wat er aan de hand was en belden de politie. Zodra zij echter wisten wat de buurman mankeerde, ontstond er begrip. Nu kunnen ze een contactpersoon inschakelen wanneer het weer misgaat.”

Burenruzies zijn van alle tijden, weet ook London. “Maar de manier waarop mensen nu langs elkaar heen leven, leidt tot onbegrip en onbegrip leidt tot onmin. Het zijn niet alleen de kwetsbare

‘Als je een burenruzie kunt oplossen kun je alles oplossen’

mensen waarover meldingen binnenkomen. Mensen met een psychische aandoening zijn vaak heel gevoelig voor geluid of denken dat buurtbewoners op een bepaalde manier naar ze kijken. Ook dat kan aanleiding geven tot spanningen. Wanneer je elkaar en elkaars gewoonten kent, kom je er onderling wel uit. Woningcorporaties adviseren nieuwe huurders tegenwoordig ook om vooral contact te leggen met hun naaste burenen. Maar je kan mensen daar niet toe dwingen.”

Beterburen volgt de weg van de participatiesamenleving; burgers moeten zelf de verantwoorde-



lijkheid nemen. London: “Niet de overheid maar de bewoners zelf zijn verantwoordelijk wanneer het misgaat in hun woonomgeving. Wat wij tijdens een bemiddeling doen, is de regie weer bij de burger leggen. Uiteindelijk moet dat ertoe leiden dat ze weer in een plezierige omgeving kunnen wonen. Maar soms loop je tegen zaken aan waar wij en ook de corporaties niks mee kunnen. Dan heb je bijvoorbeeld te maken met zorgmijders waar ook de zorginstanties geen grip op hebben. Dat is een groot probleem.”

Wat kan er verbeterd worden? London: “Waar ik in ieder geval voor pleit is dat bepaalde kwetsbare groepen beter door de stad worden verspreid. Nu zie je vaak een concentratie van kwetsbare bewoners in bepaalde – vaak ook al kwetsbare – wijken. Corporaties en instellingen zouden eens moeten kijken of dat anders kan.”

VOORTDUREND BIJGESCHOOLD

Anouk van der Jagt is professioneel mediator maar vindt ook nog tijd om zich op vrijwillige basis in te zetten voor Beterburen. “Ik vind het verrijkend om te zien wat er in mijn eigen stadsdeel – Noord – achter de voordeur speelt en dat ik mijn expertise in kan zetten voor de buurt. Ik doe dit nu twee jaar met veel plezier. Maar wat opvalt tijdens interviews met andere vrijwilligers die dit werk al langer doen, is dat de problematiek de laatste jaren alleen maar toeneemt.”

Van der Jagt heeft inmiddels al aardig wat ervaring opgedaan. Zo wordt er in Noord tegenwoordig vaak bemiddeld tussen autochtone bewoners en vluchtelingen die in het stadsdeel komen wo-

nen. Van der Jagt: “Er heerst vaak onbegrip tussen de verschillende culturen. Ze storen zich bijvoorbeeld aan elkaars etensluchten en er zijn in het algemeen communicatieproblemen. Onze taak is de communicatie open te gooien. En mijn motto is: als je een burenruzie kunt oplossen, kun je alles oplossen.”

Van der Jagt is vol lof over de begeleiding van de vrijwilligers bij Beterburen. “Er wordt serieus in ons geïnvesteerd door middel van trainingen en bijeenkomsten waar we onder meer leren hoe we op mensen met complexe problemen moeten reageren. Toen ik als vrijwilliger begon, dacht ik dat het vooral ging om het sussen van ruzies over geluidsoverlast. Het blijkt echter vaak veel gecompliceerder. Ik vind dat niet erg, want dat maakt het werk alleen maar interessanter. Ik verkeer zelf in een bevoorrechte positie en ben blij iets te kunnen doen voor de meer kwetsbare bewoners in mijn stadsdeel. En dat zijn er veel meer dan je op het eerste gezicht zou denken. ▢

Bente London, directeur Beterburen:
“Wat bemiddeling steeds lastiger maakt, is de complexiteit van problemen waar vrijwilligers mee worden geconfronteerd.”





Interview: Hester van Buren (Rochdale)

'We krijgen

In verschillende wijken in de regio Amsterdam neemt het aantal kwetsbare huurders dermate toe dat de leefbaarheid onder druk staat. Hester van Buren, bestuursvoorzitter van Rochdale en bestuurslid van corporatiekoepel Aedes, wil in die wijken meer regie op het toewijzingsbeleid {JOOST ZONNEVELD }

☒ VOOR HESTER VAN Buren is overlast al jaren een belangrijk punt. Ooit werkte ze als medewerker van stadsdeel Westerpark mee aan de oprichting van het eerste meldpunt Extreme Overlast in de stad. Vervolgens was ze vanuit de corporatiesector betrokken bij het project Skaeve Huse, waar naar Deens voorbeeld structurele overlastgevers op een aparte plek een laatste kans kregen. Sinds enige jaren is ze betrokken bij de Amsterdamse Treiteraangepak. Van Buren vindt dat het belang van omwonenden te lang weinig aandacht heeft gehad. "In de jaren negentig was alles goed als het met de cliënt goed ging. Ook tegenwoordig blijft het belang van de omgeving aandacht vragen, zeker nu het aandeel kwetsbare huurders toeneemt."

Waarvoor komt dat?

"Het is het gevolg van verschillende overheidsmaatregelen. Alleen mensen met een laag inkomen kunnen nog aanspraak maken op een sociale huurwoning; ouderen moeten langer zelfstandig blijven wonen; veel meer mensen stromen uit bij de maatschappelijke opvang en de GGZ, en we hebben een aanzienlijke groep statushouders te huisvesten. Het zijn allemaal mensen die het niet vanzelfsprekend alleen redden."

Wat ziet u gebeuren?

"Er zijn wijken - in Amsterdam vooral in Zuidoost en Nieuw-West - waar in bepaalde buurten of complexen het aantal kwetsbare mensen, toeneemt. Dat is zorgelijk, want de sociale problematiek neemt daardoor ook toe. Het gaat dan bijvoorbeeld om verwarde mensen die omwonenden angst aanjagen, onberekenbaar zijn en een gevaar kunnen zijn voor zichzelf en hun omgeving."

Is er dan geen zorg voor deze mensen?

"Ik vind dat we het in de regio Amsterdam op zich goed geregeld hebben. Wij werken heel goed sa-

ale) wil meer sturen op woningtoewijzing

meer kwetsbare huurders'

men met partijen als HVO-Querido en het Leger des Heils, die mensen begeleiden die in onze woningen komen wonen. Van die bewoners weten wij wat hun achtergrond is en daar zijn wij alert op. En er wordt door onze zorgpartners ook direct actie ondernomen als er klachten uit de buurt komen. Bovendien kent Amsterdam Meldpunten Zorg en Overlast, iets wat ook niet iedere gemeente heeft. Maar er is een groeiende groep mensen met psychische, fysieke of verslavingsproblemen waarvan wij niet weten dat zij in een woning van ons zijn komen wonen. Die baart ons vooral zorgen. Zij huren gewoon via Woningnet een woning. Dat blijkt te leiden tot concentraties van kwetsbare bewoners in bepaalde wijken. Dat gebeurt op veel plekken in Nederland, zo bleek uit een enquête van Aedes.”

Hoe komt dat?

“Omdat we passend moeten toewijzen, komen woningzoekenden met een laag inkomen eerder terecht in minder populaire gebieden. Tussen die nieuwe bewoners zit een relatief hoog percentage mensen met problemen die niet meer voor opvang in aanmerking komen. En begrijp mij goed, wij willen en moeten deze mensen ook huisvesten. Maar het vraagt wel meer van de omgeving, van de burens. Mensen kunnen heel vreemde dingen doen. We kennen voorbeelden van mensen die op de galerij hun behoefte doen, of mensen die nogal bezeten zijn van een bepaalde religie en dat fanatiek uitdragen. Dat kan heel heftig zijn, zeker als je niet de middelen hebt om te verhuizen. Hoewel wij geen zorg verlenen, moeten wij daar als corporatie wel iets mee. Wij worden er door onze huurders het eerste op aangekeken.”

NIEUWE WOONCONCEPTEN

Wat moet er gebeuren om deze ontwikkeling te keren?

“Ik denk dat we verschillende maatregelen moeten nemen. Zo denken we bijvoorbeeld aan nieuwe woonconcepten. Die willen we gaan ontwikkelen met partijen als het Leger des Heils en HVO-Querido. Hoe dat er precies uit moet komen te zien, weet ik nu nog niet, maar je zou kunnen denken aan een vorm van beschermd of geclusterd wonen. Niet om deze mensen te stigmatiseren, maar wel om meer aandacht te kunnen geven en meer controle te hebben op de situatie.

Van sommige inwoners moeten we accepteren dat zij tijdelijk niet of zelfs nooit helemaal zelfstandig kunnen wonen. Er komen nu te veel van dergelijke mensen in gewone woonbuurten te-

“Er komen nu te veel van dergelijke mensen in gewone woonbuurten terecht.”

recht. Daar is meer begeleiding nodig. En de informatie-uitwisseling moet beter. Iemand die zwaar autistisch is, kan beter niet in een drukke omgeving een woning aangeboden krijgen. Dat moeten wij dan wel weten. Hoewel nog weinig concreet, heeft ook het nieuwe kabinet aangegeven dat er integraler naar deze problematiek gekeken moet worden. Woonbegeleiding kan bijvoorbeeld zorgen voor een beter vangnet. En we moeten in sommige gevallen iets aan de instroom van nieuwe bewoners kunnen doen.”

Om welke gevallen gaat dat?

“Als de gemeenteraad van Zaanstad eind december instemt, dan gaan we in de wijk Poelenburg samen met de corporaties ZVH en Parteon de instroom van nieuwe bewoners anders organiseren. Het gaat om wat ik een positieve vorm van de Rotterdamwet noem: we gaan niet mensen weren, maar mensen die niet kwetsbaar zijn selectief voorrang geven. De bewonerssamenstelling in Poelenburg, dat volledig uit sociale woningbouw bestaat, willen we versterken door in de komende jaren alleen vrijkomende woningen toe te wijzen aan mensen die een inkomen uit arbeid hebben, die een startkwalificatie hebben en die niet in aanraking zijn geweest met de politie. Dergelijke criteria willen we inzetten om ervoor te zorgen dat de wijk niet steeds kwetsbaarder wordt, iets wat we nu wel zien gebeuren. Als je de cijfers ziet over armoede, de gemiddelde cito-score of het aantal mensen met een bijstandsuitkering, dan zijn die schrikbarend. Onderdeel van de aanpak is dat de gemeente extra gaat investeren in armoedebestrijding, scholing en begeleiding naar werk. Ik denk dat die integrale aanpak goed kan werken. Ook in delen van Amsterdam, zoals de Lodewijk van Deyssebuurt in Slotermeer, kan ik mij een zelfde aanpak als in Poelenburg goed voorstellen om de wijk leefbaar te houden en tegelijkertijd te investeren in mensen.” □

“We gaan in Poelenburg geen mensen weren, maar mensen die niet kwetsbaar zijn selectief voorrang geven.”

De metamorfose
van de Noordelijke IJ-oever

Nieuwe stad aan het IJ

Amsterdam en Zaanstad werken met ontwikkelaars en corporaties aan een ongekennde metamorfose van de noordelijke IJ-oever. In hoog tempo maken de komende jaren oude fabriekshallen en werkplaatsen plaats voor gemengde stadswijken met minimaal 23.000 appartementen. Hoogbouw en intensivering zijn sleutelwoorden in de transformatie van het gebied. {JACO BOER}

▣ JARENLANG HEBBEN OP het Hembrugterrein kunstenaars en creatieve ondernemers in alle rust aan hun projecten kunnen werken. Er was zo nu en dan een festival of bijzondere expositie die de schijnwerpers even op de voormalige munitiefabriek zette. Maar op andere momenten was het tussen de opgeknapte hallen en werkplaatsen opvallend stil. Dat gaat vanaf komende maand veranderen. Op 6 januari maakt het Rijksvastgoedbedrijf bekend aan welk van de zes geïnteresseerde ontwikkelconsortia het 42 hectare grote terrein wordt verkocht. Dat mag er naast 60.000 m² aan bedrijfsruimten ook zo'n 1.000 tot

1.200 woningen bouwen. Dat is een verdubbeling in vergelijking met eerdere plannen, waarin milieufactoren grootschalige woningbouw nog onmogelijk maakten. De Crisis- en Herstelwet bood echter uitkomst: de gemeente mocht de wettelijke geluidsnormen op een andere manier interpreteren en de woningaantallen naar boven bijstellen. Gebiedsmanager Arnoud Beens van de gemeente Zaanstad verwacht dat er al snel met de woningbouw kan worden gestart. "De besluitvorming rond het omgevingsplan is waarschijnlijk begin 2018 afgerond. Bovendien heeft het Rijk alle locaties waar woningen mogen komen, al gesaneerd."

HOGERE VERSNELLING

De snelheid en ambitie waarmee het Hembrugterrein na jarenlange rust ontwikkeld wordt, is niet uniek. Op veel plekken langs de noordoever van het IJ wordt in hoog tempo aan nieuwe bouwprojecten getekend of zijn aannemers al aan het werk. Door de sterke vraag naar woningen zien ontwikkelaars en beleggers overal kansen om hun portefeuille met aantrekkelijke projecten te vullen. Ook de gemeenten opereren in een hogere versnelling. Zo ontwikkelt Zaanstad niet alleen het Hembrugterrein, maar bereidt het ook woningbouw voor in de Achtersluispolder. Op termijn kunnen daar 5.000 woningen komen. In Amsterdam werken stedenbouwkundigen naast de

Tussen het Hembrugterrein en het Hamerstraatgebied kunnen zomaar 23.000 woningen bijkomen

bekende locaties als de NDSM-werf, Buiksloterham, Overhoeks en het Hamerstraatgebied ook aan een principebesluit voor vijfhonderd woningen in de Sixhaven en nog eens 1.400 op het bedrijventerrein Klapprozenweg-Noordoost (ten noorden van Buiksloterham). Bovendien worden de mogelijkheden voor woningbouw op de nog oostelijker gelegen Oranjerwerf verkend.

23.000 WONINGEN

Hoeveel huizen er uiteindelijk langs de noordoever van het IJ gebouwd gaan worden, is niet gemakkelijk te achterhalen. De Monitor Woningbouwcapaciteit van de provincie Noord-Holland geeft nog de beste indruk, al komen de cijfers op gebiedsniveau niet altijd overeen met die van de gemeente Zaanstad en Amsterdam. Volgens de monitor kunnen er tot 2030 tussen het Hembrugterrein en het Hamerstraatgebied een kleine 23.000 woningen bij komen. Bijna tienduizend daarvan hebben planologisch een onherroepelijke status, de rest is in voorbereiding of staat als potentiële bouwlocatie op de kaart. Onderverdeeld naar bouwperiode zullen er in de eerste paar jaren vooral op de NDSM-werf nieuwe woningen verrijzen. Vanaf 2020 verschuift het accent naar Buiksloterham, Overhoeks en het Hembrugterrein. Het Hamerstraatgebied komt pas na 2025 'op stoom'.

Het is goed mogelijk dat de cijfers in de monitor de komende jaren nog verder zullen stijgen. Zowel Zaanstad als Amsterdam heeft onder druk van de oplopende woningvraag zijn woningbouwambities aan de noordoever behoorlijk opgeschroefd. Zo vertelt projectmanager Ineke Harder van de gemeente Amsterdam dat in de aanloop naar een nieuw bestemmingsplan voor Buiksloterham inmiddels een aandeel van 70 procent wonen wordt onderzocht. In

het oude bestemmingsplan werd nog uitgegaan van maximaal 50 procent. "Het aantal vierkante meters aan bedrijfsruimte blijft daarbij wel intact. Er zal in het gebied dus flink geïntensiveerd moeten worden." In het Hamerstraatgebied is de groei van het aantal geplande woningen nog indrukwekkender. In de eerste schetsen was nog sprake van 2.500 huizen. In het jongste projectplan is dat meer dan verdubbeld naar 6.700 stuks.

HOOG, HOGER, HOOGST

Om al die nieuwe woningen kwijt te kunnen, zet Amsterdam stevig in op hoogbouw. Zo is op Overhoeks het opgeleverde appartementencomplex B'-Mine nog maar een voorproefje van hoe de skyline er daar over drie jaar uit zal zien. Van de vier nieuwe torens die er dan bij zijn gekomen, worden het



Projectmanager Ineke Harder wordt "bijna dagelijks benaderd door bedrijven die in Buiksloterham appartementen op hun grond willen bouwen". Maar het moet een woon/werkgebied blijven.

DE METAMORFOSE VAN DE NOORDELIJKE IJ-OEVER

HEMBRUGTERREIN (GEMEENTE ZAAANSTAD)

In het gebied is ruimte voor max. 120.000 m² wonen (1.000-1.200 woningen, waarvan 20% sociaal). Ontwikkelend consortium is begin januari 2018 bekend. Met de bouw kan snel worden gestart. Verwachte oplevering eerste blokken: 2020.

ACHTERSLUISPOLDER (GEMEENTE ZAAANSTAD)

Gemeente werkt aan een strategiedocument op basis van een ruimtelijke analyse van KCAP (o.a. Hafencity). Geen uitgeefbare grond beschikbaar, ontwikkeling vindt plaats in overleg met huidige eigenaren en ontwikkelaars. Ruimte voor meer dan 5.000 nieuwe woningen op lange termijn. Op korte termijn nieuwbouw mogelijk bij het Bardegat (ZO-kant). In januari start de gemeente met het maken van het stedenbouwkundig kader.

SHIPDOCK/CORNELIS DOUWES

Ontwikkellocatie voor de lange termijn. Vanwege een convenant is woningbouw onmogelijk tot 2029. Ruimte voor maar liefst 16.500 woningen (Ontwikkelstrategie Haven-Stad).

NDSM-WERF

Ruimte voor 5.000 woningen (Monitor Woningbouwcapaciteit provincie NH). Nieuwbouw concentreert zich op westelijk deel. AW/VolkerWessels wil hier 2.100 woningen bouwen, waarvan inmiddels 380 studentenwoningen zijn gerealiseerd (*NieuwDok*). Ontwikkelaar COD heeft *De Werf* in aanbouw genomen (400 studentenwoningen (al opgeleverd) en 550 vrije sector huurwoningen).

In 2018 gaan nog in aanbouw: *NoordDok* (300 starterswoningen, vanaf februari, De Key) en *Pontkade* (250 vrije sector koop-/huurwoningen, vanaf voorjaar, AW/VolkerWessels). In ontwikkeling zijn: *Brokhof-kavel* (135 sociale huur en 315 vrije sector huur, COD) en verschillende particuliere kavels in noordstrook.

BUIKSLOTTERHAM

Ruimte voor 3.700 woningen (Monitor Woningbouwcapaciteit provincie NH). Op dit moment zijn aan de Monnikskapstraat zeventien PO-woningen in aanbouw. Eigen Haard realiseert aan het Johan van Hasseltkanaal 220 koop- en huurwoningen in vier fasen (*De Vrije Kade*, 2e fase in aanbouw). In december gaat op kavel 20 (Ridderspoorweg) nog de eerste van zes CPO-groepen aan de slag. Rest volgt in 2018 (totaal 109 koopwoningen). Gemeente schrijft in december tender uit voor 43 huurwoningen in middensegment (kavel 3d/e, hoek Ridderspoorweg/Klaprozenweg).

Andere projecten die in 2018 in aanbouw gaan: *Cityplot* (550 woningen waarvan 138 sociale huur en 112 vrije sector huur plus 16 PO- en 5 CPO-kavels, vanaf februari, de Alliantie), *Noorderkaap* (115 vrije sector huurwoningen, 120 sociale huurwoningen en 70 koop, vanaf 2e helft 2018, de Alliantie/Amvest/Hurks) en CPO-initiatief *Schoon Schip* (30 drijvende woningen). Verder zijn in ontwikkeling: 90 sociale huurwoningen (Ymere) langs de Ridderspoorweg. Over enkele jaren kunnen na sanering op de gemeentelijke kavels 18, 19 en 39 (tussen Papaverweg en Distelweg) nog 1.600-1.700 woningen komen. Transformatie op overige particuliere kavels nog onduidelijk.





KLAPROZENWEG-NOORDOOST

Het bedrijventerrein rond de Metaalbewerkerweg kan vanaf 2020 worden getransformeerd in een gemengde woon-werkwijk met ongeveer 1.400 woningen en nog eens 60.000 m² aan andere voorzieningen in vooroorlogse dichtheden (gesloten bouwblokken van vier tot zeven lagen). Principienota voor herontwikkeling is najaar 2017 gepubliceerd.

OVERHOEKS

Achter de Adam-toren zijn op het Maritim-kavel 244 koopwoningen in aanbouw (Y-Towers, IES). In december volgen hier nog 143 middensegment huurappartementen en 203 studentenwoningen (VORM). Oplevering in 2020. Vanaf tweede kwartaal 2018 start Amvest met de bouw van Overhoeks Campus achter bestaande stadsblokken (1.800 woningen: 15% sociale huur, 35% vrije sector huur, 50% koop). In 2019 schrijft gemeente nog een tender uit voor laatste blok in de hoogbouwstrook (25.000 m², w.o. 100-150 sociale huurwoningen, Ymere)

SIXHAVEN

Voorjaar 2018 publiceert de gemeente een principebesluit voor transformatie. Ruimte voor 500 woningen (Monitor Woningbouwcapaciteit provincie NH)

HAMERSTRAATGEBIED

Gemeentelijke ambitie ligt op 6.700 woningen (30% sociale huur, 40% middeldure huur, 30% dure koop). Zuidelijk deel wordt het eerst getransformeerd (Eigen Haard vanaf 2020, Amvest vanaf 2024, Prysmian i.s.m. Provast/Hines onbekend). Transformatie in noordelijk deel nog onvoorspelbaar.

ORANJEWERF

De gemeente werkt aan een principebesluit voor woningbouw dat tegen zomer 2018 klaar is. Programma nog onbekend. Koers 2025 gaat uit van 750 woningen (in combinatie met Gembo en omliggende gebieden).



Maritim hotel en het naastgelegen wooncomplex met 110 meter het hoogst. De wolkenkrabber die op de NDSM-werf gebouwd mag worden, kan nog 10 meter hoger worden. Een deel van de andere gebouwen zal hier tot 60 meter reiken en uit ongeveer twintig woon-/werkklagen bestaan. In het Hamerstraatgebied onderzoekt de gemeente zelfs of hoogbouwaccenten tot 140 meter mogelijk en wenselijk zijn. Vijfenveertig andere woontorens zijn al op de plankkaart ingetekend die de gemeente als uitgangspunt hanteert in haar gesprekken met ontwikkelaars. Bijna de helft van deze gebouwen mag 45 meter hoog worden en zal uit ongeveer vijftien verdiepingen bestaan.

Met zoveel hoogbouw is het belangrijk dat bewoners voldoende daglicht en uitzicht houden. Straten moeten ook aangenaam blijven en geen donkere tochtgaten worden. Voor de meeste locaties heeft de gemeente daarom onderzoek laten doen naar de beste plekken voor hoogbouw en de verdeling van torens over de ontwikkellocaties. Op enkele blikvangers na zal de meeste hoogbouw ook niet als vrijstaand gebouw worden ontworpen, maar deel uitmaken van stevige stadsblokken. Voor het Hamerstraatgebied hebben stedenbouwkundigen zelfs een nieuw type stadsblok ontworpen dat extreem flexibel is en sterk afwijkt van de bebouwing in de vooroorlogse wijken (zie volgend artikel). Amsterdam lijkt zichzelf opnieuw uit te vinden aan het IJ.

BEDRIJFSRUIMTE ONDER DRUK

Wordt er dadelijk vooral gewoond aan de noordoever? Als het aan de gemeente ligt niet. De nieuwe wijken langs het IJ moeten juist een levendig deel van de stad worden waar ook volop wordt gewerkt en uitgegaan. Voor planologen en ontwerpers is het Java-eiland in dat opzicht een schrikbeeld. Onder druk van ontwikkelaars werd destijds afgezien van intensieve menging. Overdag is de wijk daarvoor uitgestorven. In Buiksloterham en het Hamerstraatgebied moet het veel meer gaan bruisen. Maar met de oververhitte woningmarkt van dit moment

Particuliere eigenaren zien dat ze met woningbouw meer geld kunnen verdienen dan met een hal vol creatieve ondernemers.

is het lastiger geworden om een goede balans tussen verschillende functies te houden. Veel particuliere eigenaren zien dat ze met woningbouw veel meer geld kunnen verdienen dan met een hal vol creatieve ondernemers. "Ik word bijna dagelijks benaderd door bedrijven in Buiksloterham die een appartementencomplex op hun grond willen bouwen. Als ze niet zelf het initiatief nemen, worden ze wel belaagd door ontwikkelaars", vertelt Harder. Het huidige bestemmingsplan staat in veel gevallen transformatie naar een woonbestemming ook toe.

GRIP HOUDEN

Om toch meer grip op de ontwikkelingen in de verschillende deelgebieden te krijgen, heeft de gemeente besloten om zich meer met de plannen van ontwikkelaars te gaan bemoeien. Zo praat ze op de NDSM-werf met VolkerWessels, dat er via Amsterdam Waterfront veel ontwikkelrechten bezit, onder meer over de precieze locaties van hoogbouw of het tempo waarin sociale huurwoningen gebouwd gaan worden. Ook de verhouding tussen wonen en werken en de bouw van scholen komen aan bod. Omdat de erfpachtovereenkomsten nog afgesloten moeten worden, is de positie van de gemeente daarbij relatief sterk.

Waar op de NDSM-werf in Buiksloterham het bestemmingsplan ontwikkelaars veel mogelijkheden biedt om op hun bedrijfskavel woningen te bouwen, is dat in het Hamerstraatgebied onmogelijk. In juridisch-planologische zin mag hier vooralsnog alleen worden gewerkt. Dat biedt de gemeente een extra mogelijkheid om ongewenste ontwikkelingen tegen te houden. "We hebben hier amper grond om uit te geven, maar iedereen die een woongebouw wil realiseren, moet langs ons bureau", legt gemeentelijk projectmanager voor het Hamerstraatgebied Annegien Krugers Dagneaux uit. Toch denkt ze niet dat het gebied er over dertig jaar precies zo uitziet als de gemeente in haar projectplan heeft getekend. "We bieden slechts de mogelijkheden om het Hamergebied een andere invulling te geven, maar het is de markt die het uiteindelijk moet doen." ▢





Het gebouw NieuwDok met 380 studentenwoningen

Voormalige rafelrand wordt stoer stedelijk woongebied

NDSM: de stad rukt op

Met de bouw van honderden woningen op de NDSM-werf gaat de herontwikkeling van het voormalige industriegebied een nieuwe fase in. Waar de NDSM-pioniers de oprukkende stad als een bedreiging van hun culturele vrijplaats ervaren, zien gemeente, ontwikkelaars en (toekomstige) bewoners een stoer stedelijk woonmilieu ontstaan. {JOOST ZONNEVELD }

☒ HET IS NOG maar een paar decennia geleden dat er serieuze ideeën waren om alle industriële gebouwen van de NDSM-werf te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Inmiddels zijn de oude scheepshellingen, samen met onder meer de Scheepsbouwloods en de Lasloods tot rijksmonumentaal ensemble bestempeld. Ook nu de honger naar meer woningen in de stad groot is, heeft het oostelijke deel van de werf een beschermde status. Een reguliere nieuwbouwwijk gaat het NDSM-terrein dus nooit worden.

Maar dat wil niet zeggen dat het monumentale gebied niet meebeweegt met ontwikkelingen in de hoofdstad.

In de Scheepsbouwloods zijn creatieve makers neergestreken, in de voormalige timmerwerkplaats is MTV gevestigd, in de Lasloods komt een streetartmuseum en het buitenterrein is een bekende plek voor vele festivals, vlooienmarkten en kunstmanifestaties, waardoor NDSM-werf Oost een nieuwe functie voor de stad gekregen heeft.



NDSM-WERF WEST

Te bouwen:

2.100
woningen

Gebouwd:
studentenwoningen:

De Werf (400) en
NieuwDok (380)

In aanbouw:
550 vrije sector huur-
woningen

Start in februari:
NoordDok **300** woningen
en Pontkade: **250**
woningen



Uitgang van de vlooiemarkt in de IJ-hallen

FLINK BIJBOUWEN

Aan de andere kant van de Ms. van Riemsdijkweg, die het NDSM-terrein in tweeën verdeelt, is het een ander verhaal. Het is dat deel van de werf waar sinds de pont aanmeert, restaurant-café De IJ-kantine is gevestigd, gekleurde studentencontainers staan opgestapeld (tot 2020!) en het bijzondere kraanspoorgebouw in het water

Gemeente vindt eigen bestemmingsplan inmiddels wel 'heel globaal'

staat. Hier groeit een nieuwe stedelijke wijk. En het gaat nu hard. De vierhonderd studentenwoningen in het complex De Werf zijn al opgeleverd en de bouw van het andere deel van het complex, met 550 vrije sector huurwoningen, is in volle gang. Naar verwachting start vervolgens in februari 2018 pal achter de IJ-kantine de bouw van NoordDok (ruim 300 starterswoningen) en Pontkade (250 woningen).

Amsterdam Waterfront, het consortium van ontwikkelaar Biesterbos (onderdeel van VolkerWessels) en investeringsmaatschappij Reggeborgh, heeft voor een groot deel van dit westelijke deel van de werf de ontwikkelrechten. Hier moet een gemengde stadswijk komen met zo'n 2.100 woningen in alle segmenten, van sociale huur tot dure koopwoningen. De ontwikkelaar ziet de combinatie van wonen met werken en het stoere, industriële karakter van de omgeving als een manier om een aantrekkelijk en stoer stedelijk milieu te creëren. Vorig jaar is het gebouw NieuwDok al opgeleverd dat bestaat uit een ROC met 380 studentenwoningen en voorzieningen. Amsterdam Waterfront is momenteel onder meer bezig met de planvorming van een kavel aan het IJ, tussen het hoofdkantoor van de Hema en het Kraanspoorgebouw.

GEMEENTE WIL MEER GRIP OP HERONTWIKKELING

Enkele jaren geleden, tijdens de crisis, uitte de gemeente nog kritiek op de snelheid waarmee het westelijke deel van de werf werd ontwikkeld. Als er niet gebouwd zou worden, zou de ontwikkelaar het recht op ontwikkeling maar terug moeten geven, was de gedachte. Nu de bouw wel op gang komt, spelen er andere zaken. Zo laat Ineke Harder, senior projectmanager van de gemeente Amsterdam, weten meer grip te willen hebben op de verdere ontwikkeling van het gebied. "Het bestemmingsplan is heel globaal, maar wij vinden dat iets meer sturing gewenst is. Wij willen meer richting geven aan het mengen van wonen en werken, het risico bestaat dat er anders voornamelijk woningen gebouwd worden. Menging is juist in dit gebied van belang."

Harder wil ook meer aandacht voor de besluitvorming rond bouwhoogtes. "De basishoogte is 30 meter, met toegestane afwijkingen naar 60 meter. De locatie van de hogere gebouwen willen we nauwkeuriger bepalen vanuit stedenbouwkundig oogpunt." Het gaat dan om de verhouding van de hoogbouw – op één locatie mag zelfs een landmark tot 120 meter verrijzen – ten opzichte van elkaar.

Ten slotte wil Harder ervoor waken dat de sociale huur in het gebied een restcategorie wordt. Tot dusver zijn er uitsluitend studentenwoningen in deze categorie gebouwd. De gemeente wil ook een tweede basisschool in het gebied. Harder is met ontwikkelaar Biesterbos in gesprek om die extra eisen mee te nemen bij de erfpachttuitgifte van grond.

VRIJPLAATS ONDER DRUK?

Komt het karakter van de culturele vrijplaats NDSM-werf Oost niet onder druk te staan, nu het monumentale gebied zowel ten oosten (Buikslooterham) als ten westen (NDSM-west) langzamerhand verandert in woonwijken?

OOK MINDER MOOIE LOCATIES IN VIZIER

Projectontwikkelaars zien niet alleen brood in de kavels in de buurt van het IJ, maar ook in die in de zogenoemde Noordstrook, het gebied tussen de Tt. Vasumweg en de doorgaande Klaprozenweg. Zo wil projectontwikkelaar COD een gebouw met 450 woningen neerzetten op de zogenoemde Brockhoffkavel, vernoemd naar het gelijknamige garagebedrijf. Op de plek waar in 2009 het pand van Citybox afbrandde, verrijst momenteel het woongebouw De Werf met 550 vrije sector huurwoningen en vierhonderd studentenwoningen. Ineke Harder van de gemeente Amsterdam verwacht dat in dit deel van de werf in de komende tijd meer initiatieven uit de markt ontstaan.

Kim Tuin, ex-directeur van de Stichting NDSM-werf, vindt van wel. Zij stapte om die reden enige maanden geleden op. Ze vreest dat de oprukkende stad het einde zal betekenen van de bijzondere vrijplaats die de NDSM-werf in de afgelopen vijftien jaar is geworden. Zij vergeleek het culturele belang van de rauwere NDSM-werf met dat van het Museumkwartier in Zuid.

Steen des aanstoots zou de geplande bouw van driehonderd woningen aan de Ms. Van Riemsdijkweg zijn, in de strook aan de binnenhaven waar de pont aanmeert en waar nu verschillende loodsen staan. Woningbouw op die plek zou volgens critici het ruige karakter van de werf te veel aantasten.

Volgens Harder stond die strook ooit al als bouwlocatie in het Strategiebesluit, maar is die in de crisisperiode geschrapt in het Investeringsbesluit van 2012. En nu is de strook weer opgenomen in Koers 2025, het gemeentelijk document waarin de bouw van 50.000 woningen wordt aangekondigd en waarin alle potentiële bouwlocaties bij elkaar zijn geschrapt.

Volbouwen Van Riemsdijkweg nog geen gelopen koers

Harder: “Er geldt nu een conserverend bestemmingsplan voor de NDSM-werf Oost. Het bestemmingsplan moet over vijf jaar vernieuwd worden



Plek, populaire hangout met strand op de NDSM-werf

en je weet dan nooit wat er gebeurt. Die driehonderd woningen kunnen we ook elders in de stad wel kwijt. De waarde van dit gebied voor cultuur en tijdelijke voorzieningen is zo groot dat we hier uiterst zorgvuldig mee om moeten gaan.”

Harder maakt een vergelijking met de kop van het Java-eiland. Die is vrijgehouden in afwachting van een “zeer bijzondere functie”. Voorlopig gaat de gemeente dan ook uit van tijdelijke bestemmingen. Daarbij is voor Harder de vraag nog niet beantwoord hoe beide delen van de werf op een goede manier aan elkaar verbonden kunnen worden. “Dat is een spannende uitdaging voor de komende tijd.” □



Ms. van Riemsdijkweg. Komen hier ook nog driehonderd woningen?

Hamerstraatgebied wordt hoogstedelijk én ongedeeld

(Toren)hoge ambities

Ook de plannen voor het Hamerstraatgebied komen in een hogere versnelling. Bovendien wil de gemeente er nu maar liefst 6.700 nieuwe woningen laten bouwen. Binnen strakke kaders krijgen ontwikkelaars veel vrijheid. {JACO BOER}

HAMERSTRAATGEBIED

45

woontorens

6.700

woningen

maximaal

30%

sociale huur.

VEERTIEN JAAR GELEDEN streek architect Floor Arons met zijn compagnon Arnoud Gelauff neer in een verlaten werkplaats aan het Gedempte Hamerkanaal. Het Hamerstraatgebied was nog een ruig en onbekend bedrijventerrein met lage huren en oude fabriekshallen waar alles kon. “Links van ons zat een illegale autohandel en het rechterpand bleek later bij een politie-inval een illegaal bordeel te zijn geweest. In de lunchpauze speelden we vaak een potje voetbal op straat.”

De afgelopen jaren zag hij het gebied geleidelijk van karakter veranderen. Jonge filmmakers, mode-ontwerpers en collega-architecten trokken in de oude loodsen en hallen. Langs de Johan van Hasseltweg verscheen het ene na het andere strak vormgegeven bedrijfsverzamelgebouw. Met de komst van bierbrouwerij Oedipus, het Skatecafé en bioscoop FC Hyena viel er zelfs na werktijd van alles te beleven. “De ontwikkelingen gaan op dit moment erg hard.”

HOOG, DICHT, VEEL

Toch staat dit deel van de noordelijke IJ-oever een nog veel grotere metamorfose te wachten. De ge-

meente gaat in haar projectnota uit van 6.700 nieuwe woningen en een verdubbeling van het aantal arbeidsplaatsen. Van de bestaande 250.000 vierkante meter aan gebouwen zal waarschijnlijk iets minder dan de helft blijven staan. De rest maakt plaats voor een slordige 700.000 vierkante meter aan nieuwe appartementen, scholen, kantoren en werkplaatsen. Tweederde van het programma is voor woningbouw gereserveerd.

“Het Hamerkwartier, zoals wij het gebied noemen, moet een hoogstedelijke en ongedeelde wijk worden”, legt gebiedsmanager Annegien Krugers Dagneaux uit. “We willen niet alleen dat er veel meer woningen en voorzieningen komen, maar ook een betere verbinding met de Vogel- en IJpleinbuurt. Heel Noord moet profiteren van de ontwikkelingen op deze plek.”

Om al die nieuwe appartementen en bedrijfsruimten te kunnen realiseren, gaat het gebied flink de hoogte in. Op de gemeentelijk plankaart staan maar liefst 45 (woon)torens ingetekend, waarvan er dertien een hoogte van maximaal zestig meter hebben. Vierentwintig stuks mogen niet hoger dan 45 meter worden. Maar dat is al ruim het dubbele van het enige al gerealiseerde wooncomplex, het omstreden New Orleans. Of daarnaast nog een ‘wolkenkrabber’ tot 140 meter wenselijk en mogelijk is, wordt nog onderzocht.

VERLEIDEN ÉN STUREN

Omdat de gemeente in het gebied zelf amper grond kan uitgeven, heeft ze gekozen voor een combinatiestrategie van verleiding én sturing via privaate en publiekrechtelijke weg. Daarom wordt in afwijking van de in de Woonagenda 2025 voorgestelde 40/40/20-regel aangestuurd op maximaal 30 procent sociale huur. Er ontstaat zo meer ruimte voor markt woningen. Alle partijen die er woningen willen bouwen, zullen eerst met de gemeente moeten onderhandelen. Het huidige bestemmingsplan, dat bewust niet wordt aangepast, staat wonen in het gebied namelijk niet toe. Bovendien heeft de gemeente voor 70 procent van het bedrijventerrein erfpachto-





vereenkomsten afgesloten die bij herontwikkeling aangepast moeten worden. “We willen initiatiefnemers de ruimte bieden om flexibel op marktontwikkelingen in te spelen. Maar ieder bouwproject zal worden getoetst aan onze uitgangspunten zoals die in de projectnota en op de plankaart zijn verwoord”, legt Krugers Dagneaux uit.

GELUIDHINDER ALBEMARLE

De eerstkomende tien jaar zullen vooral de kavels ten zuiden van het Gedempt Hamerkanaal een nieuwe invulling krijgen. Daar zijn de eigendomsverhoudingen al uitgekristalliseerd, in tegenstelling tot het noordelijk deel, dat in handen is van meer dan tachtig verschillende partijen. Zo wordt voor de zone rond de Kromhouthal, in bezit van Eigen Haard, en het Draka-terrein, dat door de Amerikaanse belegger Prysmian is gekocht, al nagedacht over concrete herontwikkelingsplannen. Het gebied ten oosten van de GVB-haven is gekocht door Amvest, maar de milieucontouren van chemiebedrijf Albemarle maakt woningbouw er voorlopig moeilijk. De gemeente zoekt samen met de onderneming naar een oplossing voor de geluidhinder. Onteigenen of uitkopen is voorlopig geen optie. Ook Amvest heeft geen plannen in die richting, laat een woordvoerder weten. Sowieso lopen de meeste huurcontracten van huidige kavelgebruikers pas in 2023 af. Met de bouw van woningen zal dan ook niet vóór 2024 worden gestart.

Eigen Haard denkt al wél na over de bebouwing van de kavels rond de Kromhouthal. In 2009 kocht de woningcorporatie het gebied om er op termijn huur- en koopwoningen te ontwikkelen. Nu de corporatie alleen nog sociale huurwoningen mag bouwen, wil ze met andere ontwikkelaars posities ruilen om toch een gemengd woonprogramma te kunnen realiseren. “Als Provast of Amvest naast de Kromhouthal een toren met duurdere koop- of huurappartementen wil neerzetten, kunnen wij op hun kavel aan de slag met sociale huur”, vertelt gebiedsontwikkelaar Bart Bozelie.

OEVERPARK

Het bouwveld ten oosten van de monumentale Kromhouthal wordt het eerst ontwikkeld. De meeste bedrijven hebben er een huurcontract tot 2020. Daarna kan er worden gesloopt. Het precieze programma staat nog niet vast, maar de gemeente wil hier in ieder geval ook een school voor voortgezet onderwijs bouwen. Bozelie ziet liever meer appartementen komen. “We hebben het terrein gekocht om zoveel mogelijk woningen te kunnen

Op de plankaart staan maar liefst 45 (woon)torens ingetekend

bouwen. Met een wachttijd van 14 jaar is dat nog steeds heel belangrijk.”

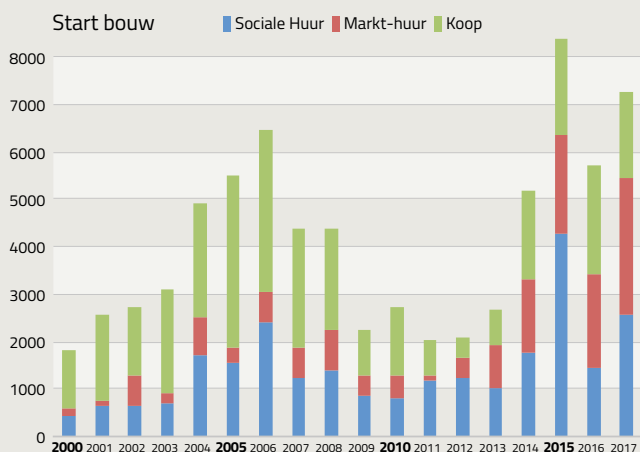
Het geplande oeverpark van 50 meter breed dat over de volle lengte van het gebied moet lopen, snoept al de nodige vierkante meters van het bouwveld af. Op de plek van restaurant Stork zou bovendien nog een openbaar plein moeten komen. Eigen Haard ziet hier juist kansen voor extra woningen bovenop het huidige gebouw. De gemeente heeft op haar plankaart weliswaar twee woontorens ingetekend rond de scheepsbouwhal en Jumbo-supermarkt, die beiden moeten blijven bestaan, maar verder zijn hier in de ogen van Bozelie al zo weinig mogelijkheden voor nieuwbouw. “Hopelijk bieden de plannen van de gemeente nog enige flexibiliteit.” □

HAMERKWARTIERBLOK

Voor het Hamerkwartier hebben gemeentelijke stedenbouwkundigen een nieuw type bouwblok ontworpen. Door de woningen te concentreren in blokken en torens van afwisselende hoogten en vormen hebben bewoners én gebruikers van de tussengelegen straten voldoende dag- en zonlicht. Wonen en werken laten zich in een bouwblok flexibel met elkaar mengen en meer en minder lucratieve functies financieel goed met elkaar te verevenen.

Amsterdam bouwt zich suf

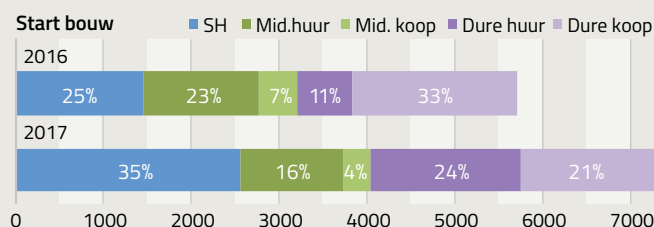
Amsterdam heeft de afgelopen vier jaar bijna 27.000 woningen in aanbouw genomen. In 2017 is met de bouw gestart van maar liefst 7.264 woningen. Daarvan valt 35 procent in de gereguleerde sector (< €711) en 20 procent in het middeldure segment (€711



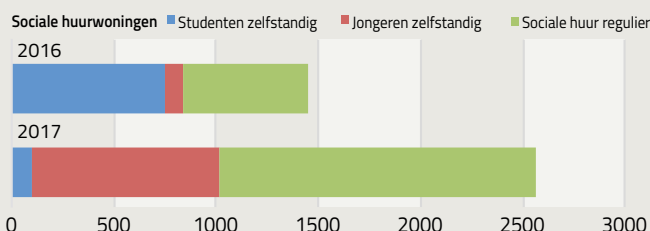
- 971). Gemiddeld zijn er afgelopen collegeperiode jaarlijks circa 6.500 woningen in aanbouw genomen. Ter vergelijking: over de periode 1994-2017 zijn er gemiddeld iets meer dan 4.000 woningen per jaar in aanbouw genomen. Het huidige college had zich bij de start vastgelegd op een minimale productie van 5.000 per jaar. Die doelstelling is ruim gehaald. Dit jaar werden wederom enkele grote projecten gestart, waaronder het tweede complex voor jongeren van Change= in Zuidoost (595 woningen).

Het huidige college had zich voorgenomen het aanbod aan huurwoningen in het middeldure segment tussen de 700 en 950 euro flink te vergroten. Daar zijn in de nieuwbouw flinke stappen gezet. Vanaf 2014 zijn er 4.600 huurwoningen in aanbouw genomen

Dat zijn forse aantallen. Toch is dat - inclusief de middeldure koop (424) - dit jaar maar 20 procent van de jaarproductie. Het college wil naar 40 procent.



De bouw van sociale huurwoningen is in 2017 flink aantrokken tot 35 procent van de totale productie. Daar zaten opvallend weinig studentenwoningen bij (slechts 102), maar wel veel zelf-



standige jongerenwoningen (914) waaronder het complex van Change= in Zuidoost. In totaal werden er ook 1.544 reguliere sociale huurwoningen in productie genomen, waarvan een kleine duizend door coporaties. De coporaties bouwen dus weer. En voor het eerst deze collegeperiode komen ze in 2017 boven het minimum streefdoel van achthonderd uit de Samenwerkingsafspraken.

Een kwart van de nieuwbouw (1.856 woningen) is in 2017 gerealiseerd door transformatie.

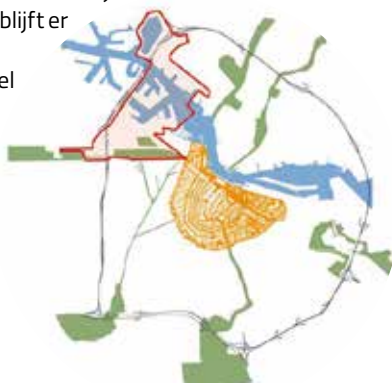
Groen licht voor Haven-Stad

Haven-Stad, de nieuwe stadswijk met ruimte 40.000 tot 70.000 woningen in het Westelijk Havengebied van Amsterdam, gaat er komen. Het Amsterdamse college heeft althans ingestemd met de Ontwikkelstrategie Haven-Stad en de milieu-effectrapportage.

Twaalf bestaande deelgebieden worden de komende decennia getransformeerd naar hoogstedelijke woon-werkwijken. Het draait niet alleen om wonen en werken, maar om het realiseren van een stad met alle bijbehorende voorzieningen zoals scholen, sport, kunst en cultuur, recreatie en groen. Dat wordt nog ingewikkeld genoeg, want de grote vraag is in welk tempo vervuilende industrie gaat wijken voor de oprukkende stad. Bestaande convenanten bieden de huidige industrie nog langjarige vestigingszekerheid. Het lijkt er vooralsnog niet op dat wethouder Eric van der Burg aanstuurt op een voortijdige inbreuk daar op: "De concrete invulling van de verschillende deelgebieden gebeurt fasegewijs en in samenspraak met bedrijven en bewoners."

Het nieuwe stadsdeel moet een gemengde samenstelling krijgen met sociale huurwoningen (40%), middeldure woningen (40%) en vrije sector woningen (20%). Naast de woningen blijft er ruimte voor zo'n 50.000 arbeidsplaatsen.

Haven-Stad moet een autoluw stadsdeel worden. Het succes van de wijk zal dan ook afhangen van de aanwezigheid van goede fietsverbindingen en hoogwaardig openbaar vervoer.



Buitenveldert krijgt chique woontoren met middenhuur

Op de kruising van de Buitenveldertselaan en de Van Nijenrodeweg komt een wooncomplex met 248 appartementen, waarvan 40 procent met een middeldure huur. Portefeuillehouder Wonen Sebastiaan Capel van stadsdeel Zuid is trots dat er in deze chique woontoren van de Kroonenberg Groep toch zoveel middenhuurwoningen worden ondergebracht. De doelgroep van de overige woningen is ongetwijfeld te vinden bij werkenden op de Zuidas. Volgens planning start de bouw in de zomer van 2018. De verwachte bouwtijd is circa 2,5 jaar, dus voor verhuizende medewerkers van het geneesmiddelenbureau EMA uit Londen komt het wellicht net te laat.

De woningen hebben een oppervlakte van circa 45 tot 130 m2 en worden verdeeld over twee gebouwen. Piet Boon zal net als bij het Huys in New York, een ander project van de Kroonenberg Groep, de plattegronden en het interieur van de woningen verzorgen. Studio Gang Architects uit Chicago tekent voor het ontwerp.

Veel sociale huur in CROSSOVER op de Zuidas

✳ Op Kop Zuidas - op de hoek van de afrit A10 Zuid en de Europaboulevard - komt CROSSOVER, een multifunctioneel complex voor wonen, werken en ondernemen. Het programma bestaat uit 246 huurwoningen waarvan 156 in de sociale huur. Woningcorporatie De Key neemt die af. Daarnaast komen er nog tien starterskoopwoningen. Voor kantoorfuncties is circa 5.500 m² beschikbaar. In de plint zijn maatschappelijke functies en horeca voorzien. Er komt ook een 'mobiliteitsterminal' met fietsenstallingen en een openbare parkeergarage die zijn ingericht om elektrische vervoersmiddelen te stallen en op te laden.

AM won recentelijk de tender met een ontwerp van Team V Architectuur. Het complex is naar verwachting in 2021 klaar.



Designwoningen uit catalogus in Aalsmeer

✳ In de wijk Polderzoom in Aalsmeer kun je een design-rijwoning verwerven. In Aalsmeer zijn 24 kavels van WeBuildhomes in het woonproject Garden Village in de verkoop gegaan. De bewoners bepalen zelf hoe hun huis eruit gaat zien. Zij kunnen daarvoor kiezen uit een breed scala aan betaalbare designhuizen, ontworpen door bekende Nederlandse architecten. De kopers kunnen online kiezen uit ontwerpen die speciaal voor WeBuildhomes zijn gemaakt. Ieder ontwerp is uniek, maar wordt wel ontwikkeld met dezelfde 'legodoos' vol bouwstenen, waarvan de prijzen vaststaan. Zo blijft de prijs laag en wordt de bouwtijd beperkt tot minder dan een half jaar.

Amsterdamse woningmarkt: drooggekookt en overspannen

✳ In Amsterdam worden dit jaar 20 procent minder woningen verkocht dan in 2016. Bijna 70 procent van de bestaande koopwoningen wordt verkocht boven de vraagprijs en de vierkantemeterprijs daarvan is de eerste drie kwartalen met 13 procent gestegen. De prijzen stijgen het snelste in Zuidoost, maar woningen zijn daar nog altijd relatief goedkoop. Al deze cijfers komen uit WOON Amsterdam 2017.

Het gemiddelde aanbod daalde van ruim 3.000 in 2005, via 7.269 in de crisis, tot slechts 1.123 in 2017. Dat lage aanbod komt gedeeltelijk doordat woningen snel worden verkocht. Daarnaast hebben de woningcorporaties hun verkoopprogramma's fors teruggeschroefd en blijft het nieuwbouwaanbod achter. Terwijl er in 2010 nog 2.436 nieuwbouwwoningen te koop werden aangeboden, waren dat er vorig jaar 1.372. De verwachting is dat het aanbod in 2017 nog wat lager uitkomt. Amsterdam bouwt namelijk vooral huurwoningen bij.

WOON Amsterdam heeft zijn onderzoeksterrein dit jaar uitgebreid naar de hele Metropoolregio Amsterdam. Van alle 33 gemeenten uit de MRA zijn aanbod- en verkoopgegevens opgenomen en online te raadplegen. www.woonamsterdam.info



Geen woningbouw op Kavel X

✳ De Amsterdamse gemeenteraad blokkeert de bouw van 128 appartementen op Kavel X nabij het Westerpark. Met uitzondering van VVD en D66 vindt de raad bebouwing van een parkeerterrein naast de voormalige ING-kantoren ongepast.

GroenLinks nam het initiatief voor de afwijzing. Die wil de groenzone bij het Westerpark versterken. De komende jaren komen er veel meer mensen in de buurt te wonen. De voormalige Rijkspostspaarbank aan de Haarlemmerweg wordt herontwikkeld tot een woongebouw van enige honderden woningen. De gemeente had ontwikkelaar Pinnacle (inderdaad, van de prins) verzocht om ook aan de oostkant een beeldbepalend woongebouw toe te voegen. Daarvoor blijkt nu geen draagvlak in de gemeenteraad.



Al bomen op Centrumeiland

✳ Op de zandplaat Centrumeiland starten volgend jaar de eerste zelfbouwers. Maar de eerste bomen staan er al op dit nieuwe stukje IJburg. In mei dit jaar leverde de Nationale Bomenbank een rechthoek met 32 moseiken op. Behalve bomen komen er 1.300 energieneutrale woningen, waarvan 70 procent is bestemd voor zelfbouwers.

Vooral hoger opgeleide gezinnen vertrekken uit Amsterdam

Jonge gezinnen verhuizen h

Meer Amsterdammers verlaten de stad. Dat geldt vooral voor gezinnen met jonge kinderen, zo blijkt uit 'Amsterdam in Cijfers 2017'. De meeste strijken in de directe omgeving van de stad neer, zoals Amstelveen. Bij veel andere Europese steden zou dit een binnenstedelijke verhuizing zijn. Zo bezien valt het met die 'vlucht de stad uit' nog wel mee. Maar wat als de trend doorzet? { FRED VAN DER MOLEN }



Durgerdam. Moeder Astrid en dochter Eva.

▣ VAN OUDSHER TREKKEN jongeren uit het land naar de hoofdstad om er te gaan studeren of hun werkende carrière te starten, terwijl een deel in de fase van de gezinsvorming de stad verlaat en zich dan vooral in de directe regio vestigt. Aan dit patroon hebben we de term 'roltrapregio' te danken.

Vroeger trokken veel gezinnen de stad uit zodra ze zich dat konden permitteren. Dankzij de auto en het groeikernenbeleid kon dat ook. Maar de stad bleek een comeback kid. Vanaf eind jaren negentig kozen meer gezinnen bewust voor de stad, zegt sociaal-geograaf Lia Karsten. Deze stadsgezinnen, veelal tweeverdieners met een hogere opleiding, wilden tot enkele jaren terug binnen de Ring wonen. Ze zoeken volgens Karsten 'stedelijkheid in de luwte': rust voor de deur, reuring om de hoek.

De emancipatie tussen de seksen is volgens haar een belangrijke drijfveer om voor de stad

kiezen: "Voor werkende ouders is timing belangrijk. Dat je zeker weet dat je met je bakfiets in een kwartier van je werk naar de crèche kunt komen, is veel waard." Dit citaat komt uit 2010, maar Karsten parafraseerde deze bevinding kort geleden nog eens op een bijeenkomst van OIS. Andere redenen voor gezinnen om in de stad te blijven, zijn volgens haar het sociale netwerk dat ze al hebben gevormd en identificatie met de stedelijke mentaliteit: wij zijn een stoer stadsgezin; wij zijn yupp's; young urban professional parents.

GEEN INHAALEFFECT MEER

De crisis zorgde ervoor dat meer gezinnen in de stad bleven. Maar sinds de huizenmarkt en de economie aantrok, werd de stap naar die grotere woning met tuin weer vaker gemaakt. Aanvankelijk konden de grotere aantallen vertrekkers nog worden geduid als een inhaaleffect na de crisis, maar de trend zet door. De voor de hand liggende verklaring daarvoor is dat de gestegen huizenprijzen jonge gezinnen dwingen hun heil verderop te

Lia Karsten: "Gezinnen zijn belangrijk voor de leefbaarheid"

zoeken. Maar misschien zit er wel meer achter, zoals de toegenomen drukte.

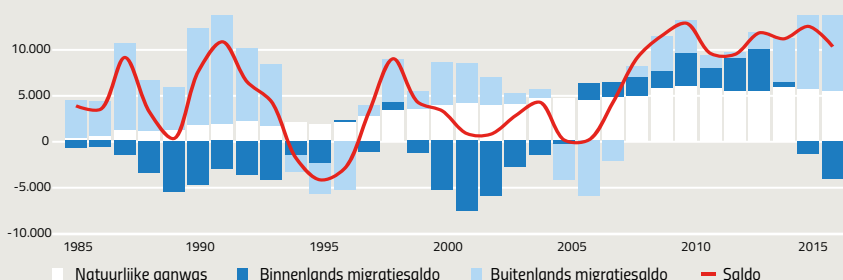
Karsten waarschuwt voor een eenzijdige stad die vooral uit singles bestaat: "Gezinnen zijn belangrijk voor de leefbaarheid. Beleidsmakers hebben het altijd over de gemengde stad, maar ze praten zelden over verschillende huishoudtypes. Je hoort nu bij de plannen over Haven-Stad ook weer alleen over die 40-40-20-verdeling. Maar wie wil je dat daar gaat wonen? Op dit moment verlaten vooral witte gezinnen met een hoge opleiding de stad. Wil je dat als stad?" ▣

het vaakst naar Amstelveen

MIGRATIE: GEZINNEN VERTREKKEN, EXPATS KOMEN

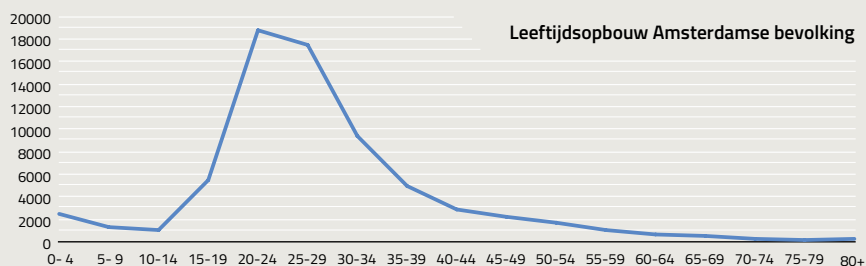
BEVOLKING AMSTERDAM BLIJFT GROEIEN

Vorig jaar groeide Amsterdam wederom met 11.000 inwoners naar bijna 850.000. De groei is het gevolg van natuurlijke aanwas (geboorteoverschot) en buitenlandse migratie. Amsterdam wordt steeds populairder bij westerse migranten. Er kwamen opvallend veel Britten naar Amsterdam, gevolgd door Indiërs en Amerikanen.



JONGEREN KOMEN, GEZINNEN VERTREKKEN

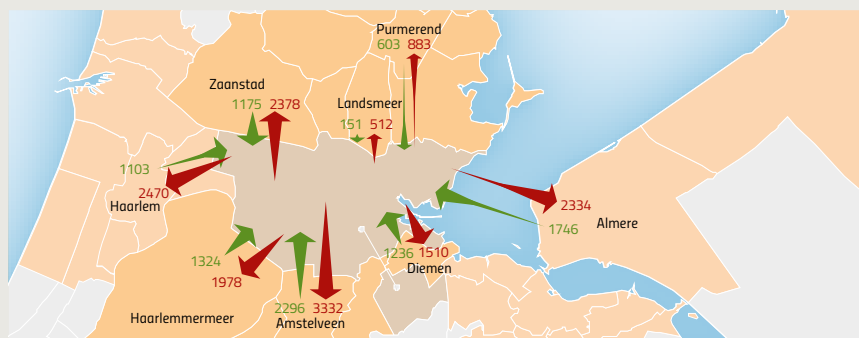
Vanouds komen veel jongeren naar de hoofdstad om er te studeren of te werken. Maar het aandeel jongeren van 17-19 wordt wat kleiner. Jonge studenten verkiezen kennelijk vaker 'Hotel Mama'. Bij die beslissing zal het verdwijnen van de basisbeurs ongetwijfeld een rol spelen. Wonen in Amsterdam is duur.



VEEL AMSTERDAMMERS GAAN IN DE REGIO WONEN

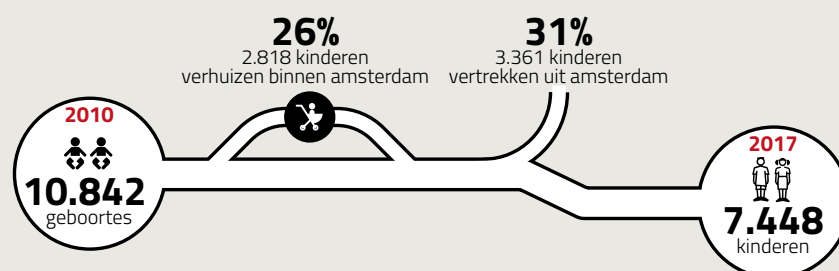
De meeste Nederlandse nieuwe Amsterdammers komen uit Noord-Holland. Er verhuizen echter nog veel meer Amsterdammers naar die provincie. In 2016 waren dat er 22.000. De meesten strijken neer in de directe omgeving. Voor de overige provincies was het binnenlands migratiesaldo in 2015 positief.

In de grafiek: MRA-gemeenten die meer dan vijfhonderd verhuizende Amsterdammers ontvingen in 2016.



VEEL JONGE GEZINNEN BLIJVEN WEL IN DE STAD

OIS deed een interessante 'cohortstudie' waarbij bijna 11.000 kinderen zijn gevolgd die in 2010 in Amsterdam zijn geboren. Waar bevinden die zich zeven jaar later? Twee derde woont toch nog gewoon binnen de stadsgrenzen. Bijna een derde verliet de stad en ruim een kwart verhuisde binnenstedelijk. Echter: gezinnen die vertrekken doen dat veelal voor de basisschoolleeftijd van de kinderen. Toen was er bij deze groep nog een crisisstemming en werd er minder verhuisd. De meest gekozen bestemming van gezinnen is de laatste jaren Amstelveen (11% in 2016), gevolgd door Haarlem (7%), Gooise Meren (6,4%)



Amstelveen (11% in 2016), gevolgd door Haarlem (7%), Gooise Meren (6,4%)

en Zaanstad (5%). Onder de rook van Amsterdam, dat wel.

Bron: alle cijfers komen uit 'Amsterdam in cijfers 2017' of presentaties van de afdeling Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS) van de gemeente Amsterdam. <http://www.ois.amsterdam.nl/>

Interview:

Bob van der Zande en Lex Brans over versnellen woningproductie in de MRA

Polderen op metropoolniveau

Overal staan bouwkransen, maar de behoefte aan woningen groeit sneller dan het aanbod. Volgens schattingen zijn er tot 2040 nog zo'n 250.000 tot 300.000 extra woningen nodig in de Metropoolregio Amsterdam. Wie zorgt voor voldoende en voor betaalbare woningen? Het denken binnen gemeentegrenzen mag dan achterhaald zijn, daar worden wel de bouwplannen vastgesteld. Polderen dus. In gesprek met Bob van der Zande en Lex Brans van het team Bouwen en Wonen MRA. { BERT POTS | FRED VAN DER MOLEN }

▣ "HET ZOU MOOI zijn als het Rijk één of enkele sleutelprojecten samen met ons zou uitvoeren", zegt Bob van der Zande halverwege het gesprek. "Bijvoorbeeld bij de ontwikkeling van Haven-Stad." "Of neem de verdere ontwikkeling van de Kerncorridor - de zone tussen de Zuidas en Schiphol", vult Lex Brans aan. "De verdere ontwikkeling van dat gebied vergt een uiterst ingewikkeld samenspel op gebied van infrastructuur, milieucontouren, kantoorontwikkeling en woningbouwlocaties. Je kunt daar een stedelijk woonmilieu creëren passend bij een metropool. De MRA is de economische motor van Nederland. De verdere ontwikkeling van de Kerncorridor lijkt ons een zaak van nationaal belang."

Bob van der Zande is de parttime programma-manager van de Metropoolregio Amsterdam. Lex

Dringend verzoek aan de provincie Noord-Holland: beperk de bureaucratie

Brans is verantwoordelijk voor de versnellingsopgave. Die 'opgave' is om in de periode van 2016 tot en met 2021 ten minste 60.000 woningen in aanbouw te nemen. Vooral nog wordt het merendeel daarvan in Amsterdam gerealiseerd, maar over enkele jaren verwachten beiden dat ongeveer de

helft van de jaarproductie buiten de Amsterdamse gemeentegrens wordt gebouwd.

Van der Zande: "Die beweging is er nu al. Haarlem, Almere, Zaanstad en andere gemeenten intensiveren hun bouwproductie. Diemen bouwt al langer meer woningen, maar verhoging van de bouwproductie is een langdurig, ingewikkeld proces."

Met veel kans op vertraging. Er zijn in de Metropoolregio Amsterdam theoretisch voldoende locaties en bouwplannen, maar minder dan de helft (45%) van die harde plannen maakt kans om zonder veel vertraging of uitval te worden gerealiseerd. Dat concludeerde althans het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) in een recent onderzoek. De grootste risico's hebben te maken met milieu-eisen en het ontbreken van infrastructuur. Andere hindernissen vormen de stapeling van stedenbouwkundige eisen, versnipperd bezit en - met stip genoteerd - capaciteitsproblemen bij ontwikkelaars, aannemers en gemeenten.

POOL VAN DESKUNDIGEN

Brans bevestigt de capaciteitsproblemen bij gemeenten: "Een belangrijke vertragingfactor is het gebrek aan 'handen aan het bed'. Wij zetten daarom nu een pool van specialisten op. Die kunnen bij elk project in de MRA waar de voortgang in gevaar is, worden ingezet. Dan gaat het om het onderhandelen en het maken van anterieure



Lex Brans (l), Manager Versnellingsopgave Vastgoedmarketing en Proeftuinen MRA en Bob van der Zande, Programmamanager Bouwen en Wonen MRA

overeenkomsten, projectleiding, het maken van grondexploitaties en bestemmingsplannen en het verlenen van bouwvergunningen. Die pool wordt financieel gevuld door de provincies Flevoland en Noord-Holland en de gemeenten Zaanstad en Amsterdam.” De verantwoordelijkheid en dus ook het opdrachtgeverschap, blijft nadrukkelijk bij de gemeenten zelfliggen, benadrukt Brans. “Ieder is verantwoordelijk voor zijn bijdrage aan de productie.”

Recentelijk pleitte AFWC-directeur Egbert de Vries namens 32 corporaties in de MRA voor het aanstellen van een provinciale woningbouwregisseur, al dan niet bekleed met bestuurlijke bevoegdheden. Van der Zande ziet weinig in ‘een sterke man’: “Wij zijn niet een land met een ‘top-down’-aanpak. Vrijwillige samenwerking past veel beter bij onze cultuur. Ons team en de versterkte MRA-samenwerking bestaat nog geen jaar. Ambtelijk is diverse malen overwogen een zwaarder team op te zetten, maar we zeggen steeds: zoek het in structurele samenwerking met bestuurlijke steun. Uiteindelijk moet elke gemeente ook weer steun zien te vinden bij de eigen inwoners. Zo hebben we ons land ingericht.”

Brans vult aan: “Je moet ook bedenken: dit is geen eenmalige exercitie. Het gaat ook niet om de uitvoering van één vooraf vastgesteld programma. We zullen steeds opnieuw moeten an-

ticiperen op een veranderende markt.” De heren wijzen er ook op dat de Metropoolregio niet alleen in Noord-Holland, maar ook in Flevoland ligt. Brans: “De MRA is in de lead. De provincie bouwt geen woningen en is ook niet in staat het tot bouwen van woningen te brengen.”

“Over het algemeen werken we heel goed samen met de provincie”, benadrukt Van der Zande. Zo participeert de provincie in onderzoeken naar woningmarkt en woonwensen en betaalt ze mee aan de pool van deskundigen.

INFRASTRUCTUUR

Brans en Van der Zande hebben nog wel een lijstje met wensen voor provincie en Rijk. Bovenaan staan tijdige investeringen in de bereikbaarheid van nieuwe woningbouwlocaties. Brans: “Het

De grootste risico's op vertraging hebben te maken met milieu-eisen en het ontbreken van infrastructuur

uitblijven van het doortrekken van de Duinrandweg is al jaren een hinderpaal om de ontwikkeling van 4.800 woningen in Nieuw-Vennep Oost op gang te brengen. Dat vraagt medewerking van de provincie Zuid-Holland. Over Haven-Stad hebben we het al gehad. En voor de verdere uit-

bouw van Riekerhaven is daar eigenlijk een station nodig. Etc.”

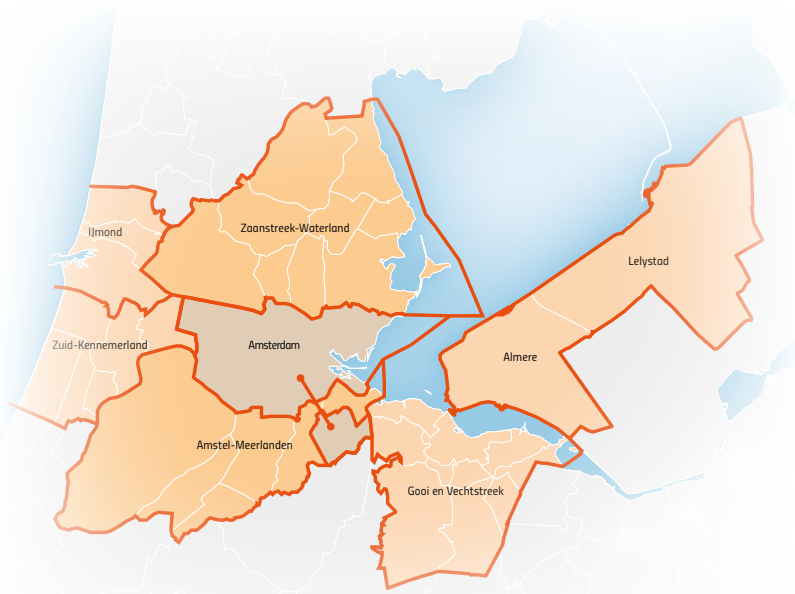
Het Rijk kan ook een rol spelen bij het reguleren van huren in het middensegment. Amsterdam regelt dat nu bij nieuwbouw met erfpachtbepalingen, maar het Rijk zou dat via een uitbreiding van het woningwaarderingssysteem kunnen regelen, aldus Brans. Dan zet je ook een rem op de huurexplosie in de bestaande huurmarkt. “Het WWS is enkele jaren terug aangepast op een achternamiddag. Nu we een paar jaar verder zijn zien

we de markteffecten en die liegen er niet om. Daar kan het Rijk iets aan doen.”

Volgens Van der Zande is de woningmarkt geen open markt. “Je hebt interventies van de overheid nodig. Dat geldt ook voor de koopmarkt. We onderzoeken nu hoe we in dat middensegment betaalbare koopwoningen kunnen realiseren. Op dit vlak zou het Rijk ook een rol kunnen spelen. Vroeger had je bijvoorbeeld de premie A-woning.”

STOP TIJDELIJK MET DIE LADDER

Brans en Van der Zande hebben nog een ander dringend verzoek aan de provincie Noord-Holland: beperk de bureaucratie, bijvoorbeeld rond de Provinciale Verordening, een toetsingskader om onnodig bouwen in landelijke gebieden tegen te gaan. Dat zorgt voor onnodige vertraging. Brans: “Wij staan voor een enorme uitdaging om de productie te versnellen. Laten we nu voor elk plan de Ladder van Duurzame Verstedelijking en Verordening afwerken en een behoefteonderzoek doen. Dat er in de MRA behoefte aan woningen is, lijkt ons nu wel duidelijk.” □



WONINGPRODUCTIE IN DE MRA

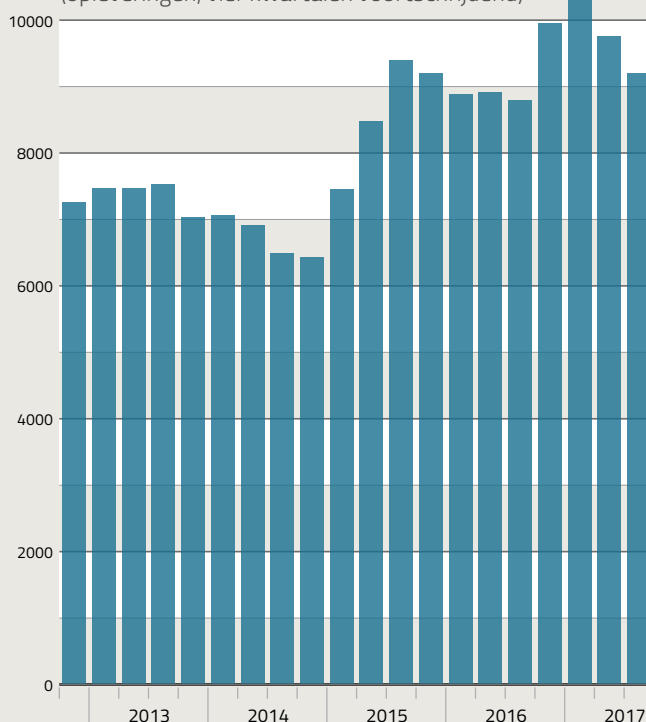
De gemeenten van de MRA hebben zichzelf voorgenomen in de periode 2016-2020 ten minste **60.000 woningen** in aanbouw te nemen. Dat is 12.000 per jaar. Duco Stadig begon in Amsterdam met het tellen van eerste palen, maar veel regiogemeenten doen dat (nog) niet. Volgens cijfers van het MRA-bureau werden in 2015 12.766 woningen in aanbouw genomen en vorig jaar 10.732. Amsterdam heeft dit jaar bijna 7.300 woningen in aanbouw genomen.

	START BOUW in MRA		
	2015	2016	Richting
Amsterdam	8.376	5.705	-32%
Amstel-Meerlanden	1.180	1.734	47%
Zaanstreek-Waterland	476	664	39%
Zuid-Kennemerland	322	196	-39%
IJmond	215	322	50%
Gooi en Vechtstreek	887	588	-34%
Almere/Lelystad	1.310	1523	16%
Totaal MRA	12.766	10.732	-16%

Ter vergelijking de oplevercijfers in de MRA: in 2015 werden in de 33 gemeenten **9.201** nieuwbouwwoningen opgeleverd en in 2016 **9.957**.

NIEUWBOUWPRODUCTIE IN DE MRA

(opleveringen, vier kwartalen voortschrijdend)



Bron: CBS, bewerking NUL20

D66

NAAR 20%
MIDDENHUUR
IN DE STAD

VVD

AANDEEL
SOCIALE HUURWONINGEN
OMLAAG

PvdA

VOOR ELKE
VERKOCHE
CORPORATIEWONING
VERPLICHT TWEE NIEUWE
BOUWEN

CDA

VOORRANG
VOOR SCHAARSE
MAATSCHAPPELIJKE
BEREIDEN

VOLDOENDE BETAALBARE
HUURWONINGEN VOOR LAGE
INKOMENS, MENSEN DIE ZORG
NODIG HEBBEN EN MENSEN
MET BEPERKINGEN

Partij
Van De
Vijanden



DENK

Forum van Democratie en
DENK hadden geen lokaal
verkiezingsprogramma bij
het ter perse gaan van dit
nummer

Lang verlanglijstje voor woningcorporaties

▣ 'WONEN' IS IN Amsterdam een prominent thema in veel verkiezingsprogramma's. Daarin worden de woningcorporaties druk bevraagd: stoppen met of juist wel verkopen, duizenden woningen per jaar bouwen, woningen niet of juist wel liberaliseren, woningen energieneutraal maken, enzovoort, enzovoort. Maar wat is realistisch, vragen we aan Eddo Rats, directeur de Alliantie Amsterdam, en Stadgenoot-bestuurder Marien de Langen.

De gevestigde Amsterdamse partijen willen bijvoorbeeld naar een jaarlijkse woningproductie van 7.500 tot 12.500. Van PvdA, GroenLinks en SP moet daarvan 40 procent sociale huur zijn.

"We zullen in Amsterdam moeten bijbouwen om alle mensen een betaalbare woning te kunnen aanbieden", aldus Rats. "We onderschrijven die ambitie, mits voldoende bouwlocaties voorhanden zijn. Als de gemeente die locaties kan bieden, dan zullen wij, maar dat geldt zeker ook voor mijn collega's, in die vraag voorzien."

VERDUURZAMEN

Sneller verduurzamen is volgens Rats mogelijk. "Duurzaamheid begint bij het verminderen van de energievraag. Daarom verbeteren wij onze woningen. En dat doen we nu al op veel grotere schaal dan eerder afgesproken en daar willen wij mee doorgaan."

De politiek agendaert de juiste issues, constateert Marien de Langen. "Het debat gaat over bereikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid."

De gesprekken over de zogeheten City-deal verlopen volgens Rats heel constructief, maar het kan volgens hem niet zo zijn dat corporatiehuurders straks de rekening van een duur warmtenet krijgen gepresenteerd. "Daarover zullen we duidelijke afspraken moeten maken. Daar komen we denk ik wel uit; iedereen is doordrongen van de urgentie van een duurzame woningvoorraad."

WONINGVERKOOP?

Corporaties hebben hun woningverkoop sinds 2014 fors teruggebracht. Vooral ter linkerzijde wordt aangedrongen op verdere reductie of zelfs een verkoopverbod (binnen de Ring). Dat is volgens beide directeuren te kort door de bocht. "Verkopen is voor ons geen doel op zich. Dat zou onverstandig zijn. Het gaat om de leefbaarheid in de toekomst. Verkoop kan een belangrijke bijdrage leveren om in bepaalde wijken tot een andere mix te komen", aldus Rats.

Verkoop levert de financiële middelen op om elders meer nieuwe woningen te kunnen bouwen. "Ook politici snappen dat verhaal niet altijd", meent De Langen. "Als ik op een populaire plek een woning verkoop, dan kan ik elders in de stad minstens anderhalve nieuwe woning terugbouwen. Verkoop is dan goed voor de doorstroming en goed voor uitbreiding van de voorraad. Nieuwe woningen voldoen bovendien aan strenge duurzaamheidseisen."

PRESTATIEAFSPRAKEN

De corporaties zullen voor de komende collegeperiode weer nieuwe prestatieafspraken moeten maken. De Langen en Rats voorzien geen grote knelpunten. De corporaties voldoen royaal aan de afgesproken ondergrens van 162.000 woningen in 2019 - het 'dynamisch evenwicht'. En er is volgens beide bestuurders voor de komende periode nog voldoende investeringsruimte voor nieuwbouw en voor duurzaamheid.

"Maar dat kunnen de corporaties niet eeuwig volhouden", waarschuwt De Langen. Hij zou graag zien dat de plaatselijke politiek 'schouder aan schouder' aan Den Haag duidelijk maakt wat de keerzijde van de overspannen Amsterdamse woningmarkt is. "Waardestijging mag zich niet blijven vertalen in een steeds hogere Verhuurderheffing. Stadgenoot betaalt ruim twee keer zoveel als de in omvang vergelijkbare Groningse woningcorporatie Lefier. Daar moet een passende oplossing voor worden gevonden."

De Langen toont zich verder ingenomen met het D66-actiepunt om een pilot met wooncontracten te starten. "Wij zien het wooncontract als een middel om mensen eerder een beter passende woning te bieden. Vermelding in het verkiezingsprogramma biedt een opening." {BERT POTS}

GROEN
LINKS

40.000
CORPORATIEWONINGEN
IN COLLEGEPERIODE
ENERGIENEUTRAAL MAKEN

GROEN
LINKS

VASTHOUDEN
AAN
40-40-20

SP.

PvdA

SP.

GEEN
VERKOOP EN
LIBERALISATIES

D66

VRIJKOMENDE
SOCIALE HUURWONINGEN
BINNEN DE RING
VOORAL VERHUUREN AAN
MIDDENINKOMENS

CDA

GEEN 40% MAAR
30% SOCIALE
HUUR BIJ
NIEUWBOW

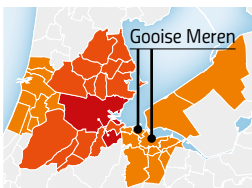
VVD

HELPT
VAN NIEUWBOW
VOOR MIDDENINKOMENS

Gooise Meren wil wel meer sociale huurwoningen, maar...

Gebrek aan locaties en geld

Volgens de eigen Woonvisie bouwen Naarden, Bussum en Muiden de komende tien jaar 2.800 woningen bouwen, waarvan vijfhonderd sociale huurwoningen. Maar volgens D66-wethouder Hendrik Boland van Gooise Meren wordt dat laatste een hele opgave. Op de grootste bouwlocatie - De Krijgsman - is sociale woningbouw volgens hem financieel niet haalbaar. { BERT POTS }



BOUWEN IN DE MRA

In een serie artikelen over bouwambities en -productie in de Metropoolregio Amsterdam. Zie nul20.nl voor eerdere artikelen.

GOOISE MEREN, DE in 2016 gevormde gemeente van Naarden, Bussum en Muiden, wil bouwen. Met zijn 57.000 inwoners is het de tweede gemeente in het Gooi. In de eerste Woonvisie van de fusiegemeente wordt voor de komende tien jaar ingezet op de bouw van 2.800 koop- en huurwoningen. De gemeenteraad verlangt een uitbreiding met divers aanbod in allerlei prijsklassen. Maar de praktijk is weerbarstig. Op de grootste

bouwlocatie aan de rand van Muiden is de bouw begonnen van de nieuwe wijk De Krijgsman. Op het terrein van de voormalige kruisfabriek verrijst een wijk met maximaal 1.300 woningen, maar zonder sociale huurwoningen. Het wordt een bijzondere, groene, waterrijke buurt met veelal luxe nieuwbouw. "Er blijkt niet alleen onder Amsterdammers, maar uit alle delen van het land veel belangstelling te bestaan voor de bouwplannen",

GOOISE MEREN

Gooise Meren is op 1 januari 2016 ontstaan door de samenvoeging van Bussum, Naarden en Muiden. De gemeente heeft ruim

57.000

inwoners en

28.016

woningen.

Groeiambitie 2026:

2.800

extra woningen.



Wethouder Hendrik Boland van Gooise Meren



zegt wethouder Boland. Hij is blij dat de bouw is gestart. "Niet iedereen in Muiden zal het zo zien, maar de ontwikkeling van de Krijgsman zal tot mijn stellige overtuiging een positieve bijdrage leveren aan het behoud van de voorzieningen in het dorp."

JURIDISCHE PROCEDURES

Uitbreiding van Muiden was pas mogelijk na schier eindeloze juridische procedures. Met belangengroepen. Met bewoners. Met ontwikkelaar KNSF Vastgoed. Sinds afgelopen zomer zijn de plannen definitief. Boland wil er niet al te veel woorden meer aan wijden. Hij was als wethouder van Muiden in 2015 ook nog betrokken bij het project. "De gemeente Muiden was zes, zeven ton per jaar kwijt aan juridische kosten. Dat kan een kleine gemeente zich niet permitteren."

In de eerste Woonvisie van de fusiegemeente wordt ingezet op de bouw van 2.800 koop- en huurwoningen.

Het is misschien niet geworden wat we idealiter zouden hebben gewild, maar de gemeente bevindt zich - ook financieel - niet in de positie nog iets aan het bouwplan te veranderen. Voor de komst van sociale woningbouw zou de ontwikkelaar moeten worden gecompenseerd. In Muiden is de grond duur. Dat kunnen wij gewoonweg niet opbrengen."

DE KRIJGSMAN

IN TREK BIJ AMSTERDAMSE GEZINNEN

De eerste nieuwbouwwoningen van De Krijgsman - het terrein van de voormalige kruidfabriek - zijn goeddeels verkocht aan Amsterdamse gezinnen op zoek naar meer en betere woonruimte, zo signaleert ontwikkelaar Marcus Wieringa.

Aanvankelijk koerste KNSF Vastgoed af op circa tweeduizend woningen. Na vijftien jaar gesteggel en een stortvloed aan juridische procedures worden op basis van een plan van La4Sale maximaal 1.300 huur- en koopwoningen en een bescheiden aanbod aan (commerciële) voorzieningen gerealiseerd.

Van het oorspronkelijke fabriekscomplex blijven slechts zes gebouwen bewaard. "De meeste van de 126 gebouwen leenden zich niet voor herontwikkeling of transformatie. Bij de hoofdentree blijft de historie wel zichtbaar", aldus Wieringa.

De Krijgsman krijgt een gevarieerd woningaanbod. "Lofts met uitzicht over het IJmeer, appartementen aan de Vecht en stadse woningen aan de Trekvaart. En zeker niet alleen voor heel hoge prijzen. We hebben ons verplicht ook woningen aan te bieden voor een prijs van circa 260.000 euro."

De eerste 140 woningen variëren van 105 m² (vanaf 392.000 euro) met een ruime achtertuin tot woningen van 155 m² (vanaf 561.000 euro) met een steiger aan het water. Ze zijn goeddeels verkocht. Wieringa: "De belangstelling was overweldigend groot. Meer dan 80 procent van de kopers komt uit de Amsterdam, voor het merendeel gezinnen". Op korte termijn komen nog eens vierhonderd woningen op de markt.

Bij de hoofdentree komt een kleine supermarkt. En er is ruimte voor kinderopvang, een school en diverse horecavoorzieningen. Bij de IJsselmeerkust komt een jachthaven en een strand. Rond de Westbatterij wordt een park aangelegd. De contouren daarvan komen overeen met het schootsveld van het negentiende-eeuwse fort.

Van de resterende 1.500 woningen die Gooise Meren op de rol heeft staan, zal wel een derde deel uit sociale woningbouw moeten bestaan. “De raad is daarover heel duidelijk. Er moeten ook vijfhonderd nieuwe sociale huurwoningen worden gebouwd.”

Gooise Meren beschikt nog over een aantal bouwlocaties. “Samen met Laren en Hilversum willen we Crailo (voormalig militair terrein tussen Bussum, Hilversum en Laren, red.) aankopen van de provincie Noord-Holland. Op korte termijn valt daarover het besluit. We willen het gebied gezamenlijk ontwikkelen. Ik verwacht dat op ons deel vijfhonderd woningen kunnen worden gebouwd, waarvan een derde in de sociale sector. Een tweede mogelijkheid betreft de zogeheten Borggronden (gebied bij A1 in Naarden, red.). Ook daar is woningbouw mogelijk.”

KRUISELWERK

Boland erkent dat met beide locaties de taakstelling nog bij lange na niet wordt gehaald. “We kunnen ook nog zo'n vijftig woningen kwijt op het Brediussterrein in Muiden, maar daarna hebben we het over steeds kleinere locaties verspreid over de gemeente. Een voormalig winkelpand, een ver-

Een van de weinig grote bouwlocaties in Het Gooi is het voormalig militair terrein Crailo

ouderd garagebedrijf of een leegstaand kantoorpandje; op al die plekjes kunnen wellicht woningen worden gebouwd, maar dat is zelden makkelijk en grote aantallen zal het niet opleveren.”

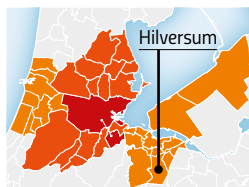
Ook niet overal wil hij sociale nieuwbouw afdwingen. “Neem het voormalige stadskantoor in Naarden. Binnen de vesting is bouwgrond schaars en duur. Daar gaan we bij wijze van spreken voor de hoofdprijs en hebben we met een lokale partij, eerder ontwikkelaar van het naastgelegen hotel, overeenstemming bereikt over transformatie van het kantoorgebouw tot een twintigtal aantrekkelijke appartementen.”

Om toch het doel van de gemeente te halen, overweegt Boland de oprichting van een taskforce. “Samen met corporaties, ontwikkelaars en andere betrokkenen wil ik op een creatieve, innovatieve manier alle mogelijkheden voor woningbouw laten onderzoeken. We moeten alle mogelijkheden proberen te benutten.” Ook wordt nagedacht over de instelling van een compensatiefonds. “Stel dat ergens vijf woningen kunnen worden gebouwd, dan is het niet realistisch één of twee sociale huurwoningen te eisen. De afwezigheid van sociale huurwoningen zou door de ontwikkelende partij financieel moeten worden gecompenseerd om elders sociale nieuwbouw makkelijker te maken.” ▢

“Er worden in Hilversum te veel sociale huurwoningen

'Gesprek met co

Voor Het Gooi heeft Hilversum flinke bouwambities, ook voor sociale huurwoningen. Daarvan worden er tot 2021 achthonderd nieuw gebouwd. CDA-wethouder Nicolien van Vroonhoven is daar tevreden over, maar de drie corporaties verkopen ook veel. “Zij moeten meer duidelijkheid bieden over hun verkoopprogramma's. Anders is bijbouwen zinloos.” { BERT POTTS }



BOUWEN IN DE MRA

In een serie artikelen over bouwambities en -productie in de Metropoolregio Amsterdam. Zie nul20.nl voor eerdere artikelen.

▣ ZEKER, WETHOUDER NICOLIEN van Vroonhoven van Hilversum voelt zich medeverantwoordelijk voor de druk op de woningmarkt in de Metropoolregio Amsterdam. Maar ze benadrukt dat de mogelijkheden in Het Gooi en Hilversum in het bijzonder van oudsher beperkt zijn. “Bij de oprichting van het Goois Natuurreservaat in 1932 hebben de Gooise gemeenten de afspraak gemaakt dat onze heidegebieden nooit mogen worden bebouwd. Aan die afspraak wordt ook vandaag op geen enkele manier getornd. Bovendien kent Hilversum van oudsher een bescheiden bouwhoogte. Architect Dudok heeft het ons indertijd duidelijk voorgehouden: er wordt niet hoger gebouwd dan de Vituskerk. Voor hoge woontorens bestaat geen draagvlak, noch onder de bevolking, noch bij de gemeenteraad.”

GUNSTIGE PLANCAPACITEIT

De totale plancapaciteit is voor Gooise verhoudingen niet eens zo bescheiden, aldus Van Vroonhoven. “Hilversum kent een plancapaciteit van enige duizenden woningen. Daarmee steken we heel gunstig af bij de rest van Het Gooi. We werken aan plannen om ons stationsgebied drastisch te vernieuwen. Niet alleen moet de infrastructuur wor-

Bouwlocatie Anna Hoeve in Hilversum-Oost. Hier verrijzen tussen de vijfhonderd en zeshonderd koop- en huurwoningen.



gen verkocht"

orporaties verloopt stroef'

den aangepast en de verbinding met het centrum verbeterd. Daar is ook ruimte voor nieuwbouw en verdichting. De plannen daarvoor moeten nog worden uitgewerkt; wellicht kan daar toch wat hoger worden gebouwd. Verder kopen we samen met de twee buurgemeenten het voormalige defensierrein Crailo van 40 hectare van de provincie Noord-Holland."

Een gezamenlijk projectbureau zal Crailo ontwikkelen tot een duurzame, energieneutrale, gasloze en groene woonwijk, inclusief sociale woningbouw. Er is ook ruimte voor bedrijvigheid. Door verplaatsing van bedrijven uit stedelijk gebied kunnen elders mogelijk nieuwe woningbouwlocaties worden vrijgespeeld. "Dergelijke grote bouwlocaties zijn bij ons echter hoge uitzondering. We ontwikkelen ook nog Anna's Hoeve, het terrein van een voormalige rioolwaterzuiveringsinstallatie aan

"Er wordt in Hilversum niet hoger gebouwd dan de Vituskerk"

de rand van Hilversum-Oost, met tussen de vijfhonderd en zeshonderd koop- en huurwoningen, inclusief vrije kavels. Minstens een derde deel moet bestaan uit betaalbare woningen. De maximale bouwhoogte is beperkt tot vijf bouwlagen. Met de eigenaar van het aangrenzende Philips-terrein zijn we eveneens in gesprek over woningbouw, maar ook daar geldt dat aan de rand van de stad, in de nabijheid van onze natuurgebieden, nooit hoog en dicht kan worden gebouwd."

KLEINE BOUWLOCATIES

Voor de rest is de gemeente afhankelijk van betrekkelijk kleine bouwlocaties binnen stedelijk gebied. Woningbouw is soms mogelijk door sloop/nieuw-



Wethouder Nicolien van Vroonhoven van Hilversum

bouw van verouderde zorgcomplexen, transformatie van in onbruik geraakte bedrijfsterreintjes of door herbestemming van leegstaande omroepgebouwen. "Het is ook weer niet zo dat dergelijke mediagebouwen altijd een woonfunctie krijgen. Hilversum is trots op haar geschiedenis als mediastad. De gebouwen uit de begintijd van de omroepen zijn vaak van grote monumentale waarde. Daar willen we zorgvuldig mee omgaan. Stebru herontwikkelt het oude KRO-gebouw aan de 's Gravelandseweg tot 85 appartementen voor senioren. Daarbij blijft het beroemde entreegebouw grotendeels behouden. Hilversum mag, dat menen we heel serieus, geen slaapstad worden. We moeten ook voldoende werkplekken kunnen bieden. Bij de herbestemming

HILVERSUM

Hilversum heeft bijna

90.000

inwoners en

42.000

woningen.

waarvan

31%

sociale huurwoningen en

16%

particuliere huurwoningen

60% = eengezinswoning

Slechts **13%** van de

woningen is jonger dan

vijftig jaar.





NIEUW ZUID: WONEN VOOR ALLE LEEFTIJDEN

Aan de zuidkant van Hilversum vlakbij de Zuiderheide maakt een verouderd zorgcentrum van de Amaris Zorggroep plaats voor een nieuwe, gevarieerde woonbuurt met zo'n tweehonderd vrije sector en sociale huurappartementen. Begin dit jaar is de bouw van de eerste twee woongebouwen gestart.

Woningcorporatie Dudok Wonen is verantwoordelijk voor de ontwikkeling van het gebied. De appartementen variëren in oppervlakte van 50 m² tot 80 m². Alle appartementen zijn energiezuinig en levensloopbestendig. Ook wordt op het terrein een semi-overdekte stallinggarage met ruimte voor 130 auto's gerealiseerd.

Volgens het door Moke Architecten ontwikkelde stedenbouwkundig plan worden rond een compacte tuin vijf afzonderlijke woongebouwen geplaatst. Om een unieke uitstraling te realiseren, wordt elk appartementengebouw door een andere architect ontworpen. De namen van de gebouwen verwijzen naar heideplanten.

Nieuw Zuid Hilversum krijgt deels een zorgbestemming. Ouderencorporatie Habion heeft gebouw Rubina met 42 appartementen en een ontmoetingsruimte aangekocht. Dat gebouw wordt langjarig aan de Amaris Zorggroep verhuurd voor intensieve verpleeghuiszorg. Later zal Amaris nog een tweede gebouw in gebruik nemen. Alporti biedt 44 sociale huurappartementen voor dementerenden. Dat gebouw heeft vijf groepswoningen voor acht of negen bewoners.

Daarnaast zal de buurt toegankelijk zijn voor andere doelgroepen: jongeren, ouderen, alleenstaanden, stellen en kleine gezinnen. Dudok Wonen biedt in Saphira huurwoningen van 65 tot 80 m² in de vrije sector. De woongebouwen Alba en Volante zullen in de sociale sector worden verhuurd. Ook is er ruimte voor voorzieningen, zoals een kinderdagverblijf. Naar verwachting is het nieuwe woongebied in 2021 helemaal klaar.

van het voormalige gebouw van de Tros hebben we bewust de werkfunctie behouden. En voor het monumentale AVRO-gebouw denken we aan met media verbonden bedrijvigheid."

Voor de korte termijn - tot en met 2020 - wil de gemeente een kleine tweeduizend nieuwe woningen realiseren. De coalitie van D66, VVD, CDA - met toen ook nog de afgelopen zomer heengezonden SP-wethouder Arjo Klamer - legde bij haar aantreden in 2014 de focus op sociale woningbouw. "We zien dat de bouw van middeldure en dure huur- en koopwoningen wel door de markt wordt opgelost. Politiek is het voor ons belangrijk dat er voldoende nieuwe sociale huurwoningen worden bijgebouwd."

NIEUWE PROBLEMEN

De bouw van sociale huurwoningen door de Alliantie, Dudok Wonen en Het Gooi en Omstreken mag zich dan gunstig ontwikkelen, toch is Van Vroonhoven kritisch over de corporaties. "Het gesprek met de corporaties verloopt stroef. Het kost vaak veel moeite om tot goede afspraken te komen." Belangrijk knelpunt betreft de woningverkoop. "We bouwen bij om een betere balans te vinden in ons

"Dudok Wonen verkoopt hier woningen om in Almere aan de slag te gaan. Dat kan toch niet de bedoeling zijn."

woningaanbod. Tegelijkertijd verkopen de corporaties grote aantallen huurwoningen. Daarmee creëren we nieuwe problemen. Dudok Wonen verkoopt in Hilversum woningen om in Almere aan de slag te kunnen gaan. Dat kan toch niet de bedoeling zijn. De komende maanden zullen de corporaties toch echt meer helderheid moeten bieden over hun verkoopprogramma's en daarover met ons tot goede afspraken moeten komen." □

Nieuwbouw op Anna's Hoeve, het terrein van een voormalige rioolwaterzuiveringsinstallatie.





Wiener & Co winnaar Zuiderkerkprijs

DE ZUIDERKERKPRIJS VOOR het beste woongebouw van 2017 in Amsterdam is toegekend aan het project Wiener & Co aan de Oostenburgervoorstraat. Arons en Gelauff architecten ontwierpen een complex met 76 woningen, waarvan veertien met een aanlegsteiger voor een eigen boot op de plek waar vroeger VOC-schepen te water werden gelaten.

Aannemer Heijmans en architectenbureau Arons & Gelauff zijn in de crisisjaren gestart met de herontwikkeling van het bedrijventerrein naar een luxe woonwijk. Aan het water staan markante woningen met afwisselend goudkleurige en zinken gevelbekleding als voor-

naamste materiaal. De binnenplaats wordt aan de Oostenburgervoorstraat juist begrensd door een stoer complex met donkere baksteen. Het hek naar het binnenhof sluit om acht uur, maar overdag is het volgens architect Arnoud Gelauff juist de bedoeling om de hele buurt zoveel mogelijk in contact te brengen met het water. Er is een breed openbaar terras aan de waterzijde. “Vanaf dag één was de relatie met en toegang tot het water een belangrijk thema in het ontwerp. Geweldig dat de bewoners zich nu hebben verenigd in de Wienerzwemclub voor hun rondje Oostenburg.”

Volgens de jury is het complex “een juweel voor de binnenstad: Wiener & Co

maakt indruk in alle opzichten, niet in het minst vanwege het doorzettingsvermogen van het projectteam”.

Beide andere genomineerden waren Akropolis/De Generaal op Zeeburgereiland, een ontwerp van Studionine-dots, met als opdrachtgevers de Alliantie en Lingotto, en de woontoren B-Mine in Amsterdam-Noord, pal achter de Adam-toren. B-Mine is van Paul de Ruiter Architects; opdrachtgever AM, MN en Pensioenfonds Metaal & Techniek.

De jury bestond dit jaar uit Yoei Albrecht, voorzitter (De Balie), Michelle Gulickx (Arcam) en Marc Reniers (M3H Architecten)

Geurt Brinkgreve Bokaal naar Van der Pekbuurt

DE GEURT BRINGGREVE Bokaal, de prijs voor de meest geslaagde herontwikkeling van 2017, is gegaan naar Ymere. De grote opknopbeurt van de Van der Pekbuurt is overigens een langjarig traject. Lange tijd stuurde de woningcorporatie aan op sloop. In 2014 bereikte Ymere overeenstemming met de gemeente over de versnelde renovatie van 150 tot 170 woningen. De eerste 88

woningen werden in 2016 hoogwaardig gerenoveerd naar ontwerp van architectenbureau Hoogeveen. Het casco werd grondig vernieuwd, met nieuwe fundering en nieuwe kozijnen. De woningen hebben weer hun oorspronkelijke kleur gekregen, maar kregen aan de binnenzijde een nieuwe indeling met een nieuwe keuken en nieuw sanitair. De 88 woningen behielden hun sociale status. Daar-

na is Ymere gestart met renovaties aan de westkant. De Van der Pekbuurt werd begin van de twintigste eeuw gebouwd naar een ontwerp van architect J.E. van der Pek.

De twee andere genomineerden voor de Geurt Brinkgreve Bokaal waren Hotel V in de Watergraafsmeer en het Nationaal Ruimte- en Luchtvaartlaboratorium aan de Fokkerweg.



Huizen worden niet alleen meer gekocht om in te wonen

Buy-to-Let grijpt om zich heen

Huizen worden in Amsterdam steeds minder gekocht om zelf in te gaan wonen. Woningen kopen is ook voor de particuliere belegger aantrekkelijk, vooral als de woning kamergewijs wordt verhuurd. Buy-to-let drijft de woningprijzen verder op. Reguliere kopers hebben vaker het nakijken. { FRED VAN DER MOLEN }

▣ “WE ZIEN IN toenemende mate dat koopwoningen door beleggers - van kleine tot grote - worden gekocht. Dat gebeurt vooral in flats in Buitenveldert, Nieuw-West, Noord en Zuidoost, overal waar de prijzen nog relatief laag zijn. Wat er dan bijvoorbeeld gebeurt, is dat de woning wordt opgedeeld, in de ergste gevallen gewoon met wat gipsplaten.” Aan het woord is Gert Jan Bakker van het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag, onderdeel van !WOON.

Het meldpunt waarschuwde overigens al in 2009 voor een ‘nieuw soort huisjesmelker’. Bakker somt dan ook routineus de nadelen op: risico van overbewoning en verloedering, prijsopdrijving, verlies van sociale verbanden in de wijk.

Omwonenden zien de grootschalige ‘verkamering’ van appartementen vaak met lede ogen aan. Dit voorjaar trokken bijvoorbeeld de bewoners Marjolein Houweling en Herman Morssink van het complex de Gouden Leeuw in Zuidoost aan de bel in een opiniestuk in Het Parool. Volgens hen wordt daar een kwart van de appartementen gekocht om kamergewijs te verhuren. Hun conclusie: dat is te veel. “De vierhonderd woningen vormen sinds de oplevering samen een dorp. Dat gevoel willen wij behouden”, aldus Houweling.

Gemeentelijke handhavers klopten van maart tot september aan bij zeventig adressen in het complex. Op 31 adressen werd kamergewijze verhuur zonder vergunning geconstateerd. Bij zeventien daarvan werden boetes van 6.000 euro opgelegd.

ZOEKTOCHT NAAR RENDEMENT

Volgens Houweling en Morssink zijn er in de Gouden Leeuw makelaars neergestreken die wel acht woningen verhuren. Maar ook steeds meer particulieren kopen een tweede of derde woning als belegging. Deze belangstelling is begrijpelijk.

Spaargeld levert geen rente meer op. Wie zoekt naar meer rendement, komt al snel bij de woningmarkt uit. Het investeringsklimaat is gunstig: lage hypotheekrente, lage overdrachtsbelasting, een

onbelast inkomen uit huur en heel veel vraag. Het vorige kabinet heeft de belegger verder in de watten gelegd door het puntenstelsel aan te passen en tijdelijke verhuur toe te staan.

Reguliere huizenkopers leggen het daardoor vaker af tegen particuliere beleggers. In welke mate, dat is onduidelijk. In totaal zou inmiddels zo’n 15 procent van woningen gaan naar eigenaren van meerdere woningen. Maar of de verkoper eigenaar-bewoner was of ook al een verhuurder, dat maken de Kadastercijfers niet duidelijk.

Maar er zijn meer indicaties. Zoals de snelle stijging van de speciale buy-to-let-hypotheek die sinds 2015 door NIBC worden aangeboden onder de naam ‘Investeringshypotheek’.

GOUDKOORTS

Ook kopers in de veel geroemde klusflat Kleiburg zien inmiddels het goud blinken. “De gelauwerde klusflat voor de kleine portemonnee dreigt te veranderen in het grootste kamerverhuurbedrijf van het land”, concludeerde Parool-journalist Patrick Meershoek al. Gemeentelijke handhavers bezochten daar het afgelopen half jaar 47 woningen en constateerden dat op 24 adressen kamergewijze verhuur zonder vergunning plaatsvond en op twee adressen illegale short stay. Daarnaast werd er nog een illegaal hotel, een hennepplantage en op elf adressen ‘illegale woonvorming’ aangetroffen.

TREND TE KEREN?

Voor alle duidelijkheid: verhuurders mét vergunning doen niets verwijtbaars. Ze voorzien bovendien in een behoefte. Er is vooral in universiteitssteden een enorme vraag naar huurwoningen en met Friends-constructies wordt de schaarse woonruimte efficiënt benut.

Maar de nadelen zijn ook duidelijk: grotere kans op overlast door overbewoning, huurders die het vel over de neus wordt gehaald, afnemende sociale verbanden in buurten en complexen, prijsopdrijving en afnemende kansen voor de koopstarter.

Kleiburg





Gouden Leeuw

Iedereen uit de vastgoedsector verwacht dat de buy-to-let-trend nog wel even doorzet. Er is gewoon te veel geld mee te verdienen. PvdA-lijsttrekker Marjolein Moorman vraagt het kabinet om een 'Amsterdamwet' om huisjesmelkers de pas af te snijden. Maar het is de vraag of dit liberaal/christelijke kabinet wil ingrijpen in de markt. De inkt van de Wet Doorstroming huurmarkt uit de koker van VVD-minister Blok is nog maar net opgedroogd.

VvE's en gemeenten kunnen wel enige beperkingen stellen aan doorverhuur en onderverhuur. De aanhoudende bestrijding van illegale vakantieverhuur is daar een goed voorbeeld van.

Maar verder? Een aardige testcase wordt Kleiburg in Zuidoost. Het stadsdeel wil nu een dam opwerpen tegen het opsplitsen van appartementen in kamers. Tientallen eigenaren hebben daar - net als bij de Gouden Leeuw - de laatste maanden een vergunning voor aangevraagd, ongetwijfeld geschrokken van de controleacties van de gemeente. Het stadsdeelbestuur hoopt dat het bestemmingsplan aangrijpingspunten biedt voor een verbod. Maar het is de vraag of dat voor de rechter stand houdt. Een beroep op rechtsongelijkheid ligt voor de hand. Want waarom kregen andere eigenaren eerder wel een vergunning?

CORPORATIEWONINGEN

Beter te sturen valt op verkoop van corporatiewoningen. Sterker nog: corporaties mogen alleen maar woningen verkopen aan huishoudens die er zelf - of hun directe verwanten in de eerste lijn (ouder of kind van de koper) - gaan wonen. Maar daar glipt wel eens wat doorheen.

"We zijn er inmiddels heel scherp op", reageert woordvoerder Coen Springelkamp van Ymere. "Er is inderdaad in het verleden helaas één woning verkocht aan een huisjesmelker door frauduleus handelen van een medewerker van een van onze externe makelaars. Dat heeft tot strafontslag geleid. Er zit altijd een clause in het koopcontract dat het voor eigen gebruik is. En we checken bij

het Kadaster of de koper geen andere woningen op zijn naam heeft."

Springelkamp benadrukt dat Ymere alleen nog maar sociale huurwoningen verkoopt als daar goede redenen voor zijn. "Bijvoorbeeld ons streven naar gemengde wijken."

Eenzelfde geluid horen we bij andere corporaties, waaronder Eigen Haard. Bouke Molenkamp,

Het vorige kabinet heeft de belegger in de watten gelegd door het puntenstelsel aan te passen en tijdelijke verhuur toe te staan.

manager zakelijke markten: "Wij verkopen alleen nog in wijken waar we zo denken de leefbaarheid te verbeteren. We verkopen minder en ook steeds minder via externe makelaars. We zijn er heel kien op dat we niet aan huisjesmelkers verkopen. Eigen huurders hebben voorrang en we verkopen niet per opbod. We checken de kopers bij het Kadaster en bij twijfel moeten ze op gesprek komen."

Maar dat er nooit een particuliere belegger achter zit, kan geen corporatie garanderen. En woningen worden ook weer doorverkocht, terwijl de zelfbewoningsplicht alleen geldt voor de eerste koper. □

WAT TE DOEN TEGEN BUY-TO-LET?

Bij de research voor dit artikel kwam NUL20 deze suggesties tegen om buy-to-let minder aantrekkelijk te maken:

- hogere overdrachtsbelasting voor beleggers
- huurcontracten voor bepaalde tijd weer afschaffen
- meer handhaving en hogere boetes op illegaal woningdelen
- kettingbeding voor zelfbewoning bij verkoop corporatiewoningen
- Alleen nog verkoop voor zelfbewoning toestaan (zoals bij corporatiewoningen)
- Invoering huisvestingsverordening: de koper moet wonen, werken of studeren in Amsterdam



In dit pand aan de Trompenburgstraat tussen de Rijnstraat en de Vechtstraat gaat de Alliantie 35 woningen bouwen. Het Huis van de Wijk blijft er gevestigd als ontmoetingsplek voor alle wijkbewoners.

Tweehonderd huurwoningen in zes gemeentepanden

De verkoop van zes gemeentelijke panden aan de Amsterdamse woningcorporaties is rond. Deze panden worden omgebouwd naar tweehonderd sociale huurwoningen voor jongeren en vluchtelingen met verblijfsstatus. Deze worden op vergelijkbare wijze gemengd gehuisvest als elders in de stad al op flinke schaal gebeurt. Deze aanpak

moet bijdragen aan een prettig leefklimaat en snellere integratie. Corporaties en gemeente verwachten in 2017 zo'n 1.500 'statushouders' te huisvesten. De meesten zijn ondergebracht in wooncontainers en andere vormen van tijdelijke huisvesting.

De zes panden staan in de stadsdelen Zuid, West en Noord.

Doek valt voor Huurdersvereniging Amsterdam

De gemeente Amsterdam beëindigt per 1 januari de subsidierelatie met de Huurdersvereniging Amsterdam (HA). Daarmee is het lot beslecht van de HA in zijn huidige vorm. De gemeente heeft Woonbond Kennis- en Adviescentrum (WKA) en !WOON gevraagd om "in samenspraak met diverse groepen huurders" om uiterlijk in

maart met een voorstel te komen voor een nieuwe organisatie. Die zou er dan uiterlijk 1 januari 2019 moeten staan. De gemeente gaat met de huurderkoepelels in gesprek hoe zij ondertussen deel gaan nemen aan de besluitvorming voor de nieuwe Samenwerkingsafspraken 2015 t/m 2019. Eerder zegden alle huurderskoepelels van de woningcorporaties al hun lidmaatschap van de HA op mede omdat "de vereniging al meer dan een jaar door ruzies en reorganisaties wordt verscheurd." Vier lokale huurdersverenigingen zeg-

den eerder dit jaar ook al hun lidmaatschap op.

Wethouder Ivens betaalt ook het sinds 1 juli ingehouden deel van de financiering niet meer uit. Hij constateert dat de HA er "ondanks de inzet en betrokkenheid van de medewerkers en de verschillende besturen van de HA niet in is geslaagd om een zelfstandige, stabiele en professioneel opererende huurdersbelangenorganisatie te realiseren."

Het boekenonderzoek van Deloitte Advies bevestigt volgens Ivens de meeste bevindingen van het in juli afgetreden HA-bestuur. "Echter de term malversaties vindt het college niet passen. Wel blijft er een onduidelijk beeld bestaan van de vergoedingen en is de financiële administratie niet op orde."

Sinds 2000 behartigde de HA de belangen van Amsterdamse huurders op gemeentelijk niveau.



Convenant om mensen met schulden sneller te helpen

De gemeente Amsterdam heeft met Nuon, Waternet, de Amsterdamse woningcorporaties en zorgverzekeraars Zilveren Kruis en CZ groep afspraken gemaakt om mensen met schulden sneller te helpen. Het convenant is een uitbreiding van de succesvolle 'Vroeg Erop Af'-aanpak. Niet alleen de corporaties maar ook Nuon en zorgverzekeraars geven nu betalingsachterstanden van hun klanten door aan de gemeente. Die stuurt vervolgens een hulpverlener langs. Die kan zo in een vroeg stadium hulp bieden voordat schulden onoplosbaar oplopen.

Amsterdam heeft al jaren beleid om huisuitzettingen als gevolg van huurschulden terug te dringen. Eerst via de aanpak EropAf, later geïntensiveerd in Vroeg Erop Af, waarbij de corporaties samenwerken met maatschappelijke organisaties. Vanaf 2006 is daardoor - ondanks de crisis - het aantal ontruimingen spectaculair gedaald. De betrokken organisaties schatten dat door deze aanpak vorig jaar zo'n 1.700 woningontruimingen zijn voorkomen. In Amsterdam vormen problematische schulden voor ruim 80.000 huishoudens een risico. Er zouden zo'n 20.000 jongeren zijn met problematische schulden.

Directeur Egbert de Vries van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties: "Wij werken al 10 jaar samen met schuldhulpverleners aan een zo vroeg mogelijke aanpak bij onze huurders. We hebben geleerd dat de aanpak echt persoonlijk en sluitend moet worden. Met elke huurder wordt gesproken in het eigen huis. Altijd krijgt hij of zij een persoonlijk aanbod voor een oplossing. Dit is niet vrijblijvend. We spreken bijvoorbeeld af dat de huur rechtstreeks wordt ingehouden van het inkomen of de uitkering."

Verantwoordelijk wethouder Vliegenthart: "Het gaat soms om heel kwetsbare mensen. Mensen die pech hebben in het leven, maar ook domme dingen doen. We zijn voor hen extra lief, maar ook extra streng. We nemen ze bij de hand, proberen zorgen weg te nemen. Tegelijkertijd laten we ook niet zomaar los. Ze moeten zelf ook aan de bak."



Horus Fotografie

Ymere biedt hulp aan arme huurders Haarlemmermeer

✘ Enkele honderden Ymere-huurders in de gemeente Haarlemmermeer die een laag inkomen en een relatief hoge huur hebben, krijgen vanaf december een tijdelijke huurverlaging. Het gaat om een vermindering van gemiddeld 50 euro per maand. Deze regeling 'Passende Huur' is door gemeente, Ymere en de Vereniging Huurders Haarlemmermeer bedacht. Het gaat om circa 400 huishoudens.

De gemeente zal in de loop van volgend jaar opnieuw huurders benaderen die hier mogelijk voor in aanmerking komen. "Uiteindelijk is het de bedoeling dat mensen wonen in een huis dat ze kunnen betalen," aldus Ymere-regiomanager Remco Pols.

In Amsterdam bestaat een soortgelijke regeling. Ymere is met Almere, Haarlem en Weesp in gesprek om daar iets vergelijkbaars op te zetten.



Studenten willen wel loten

✘ De ASVA studentenunie is een petitie gestart voor het behoud van het verloten van sociale huurwoningen. Wethouder Ivens wil het loten afschaffen. Op dit moment wordt zo'n 15 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen verloot.

"Studenten moeten nu vaak langer wachten op een huurwoning dan dat ze studeren. Loting biedt daarom met name voor jongeren uitkomst", aldus Fiere Bonnerman, vicevoorzitter van de ASVA studentenunie. Amsterdamse corporaties hebben ook bezwaar tegen het afschaffen van het loten.

"Ivens zegt dat het loten valse hoop geeft. Maar als het bouwen van woningen achterblijft, is het gek om een middel dat mensen helpt, af te schaffen. Juist dán laat je mensen in de steek", aldus Bonnerman. De raadscommissie Wonen besprak het voorstel van Ivens - onderdeel van de Woonagenda - op 13 december, na het ter perse gaan van dit nummer.

ACTUELE BERICHTEN OP www.nul20.nl/nieuws



Haarlemmerpoort te koop

✘ Ymere zoekt voor de Haarlemmerpoort toch een nieuwe eigenaar. De woningcorporatie ziet bij nader inzien af van het zelf renoveren en het in bezit houden van het gebouw. Ymere-regiomanager Chris Pettersson: "Alles bij elkaar opgeteld kun je maar tot één conclusie komen. En dat is dat we afscheid moeten nemen van de Haarlemmerpoort. Daarmee kunnen we een grotere bijdrage leveren aan de volkshuisvesting. We investeren dat geld liever in het onderhoud, renovatie en nieuwbouw."

Huurdersvereniging Centrum verijwt Ymere sluipenderwijze naar dit besluit te hebben toegewerkt. Tot

voor kort waren er zeventien sociale huurwoningen in gevestigd. Vanwege de noodzakelijke renovatie zijn de bewoners al elders gehuisvest. Met drie huurders is afgesproken dat ze na de renovatie kunnen terugkeren. Die afspraken moet de nieuwe eigenaar respecteren, aldus Ymere. Op de begane grond komt straks horeca.

De als laatste vertrokken bewoner, Guido Egas, reageert verontwaardigd: "Ymere is heel dubbel. Ymere heeft zelf de horecaverunning aangevraagd en verkregen en nu zegt Ymere dat ze op grond van de huidige wetgeving geen horeca mag exploiteren en dus wel moet verkopen. Dit is heel hypocriet."

Corporaties kunnen meer investeren

✘ De financiële positie van de Amsterdamse corporaties is zodanig verbeterd, dat ze volgend jaar van de toezichthouders 300 miljoen euro meer mogen lenen dan dit jaar. Dat betekent dat ze fors extra kunnen investeren in nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming. De totale leencapaciteit van de acht Amsterdamse corporaties (inclusief DUWO en WoonZorg) gaat omhoog naar 8,6 miljard euro.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) - een onderling solidariteitsfonds van alle Nederlandse woningcorporaties - staat garant voor de leningen van corporaties. Het fonds beoordeelt hoeveel corporaties mogen lenen. De gemeenten waar corporaties actief zijn, fungeren als achtervang en in laatste instantie staat het

Rijk garant. Gemeenten en Rijk moeten dus ook akkoord gaan met de verhoging van de garantstelling. Amsterdam heeft nu ook zijn fiat gegeven. Wethouder Laurens Ivens greep deze gelegenheid om de corporaties aan te spreken op hun woningproductie. Die moet omhoog. Dat gebeurde overigens dit jaar al. In 2017 namen de corporaties bijna 1000 reguliere sociale huurwoningen in aanbouw, tegenover 561 in 2016. De startbouw van studenten- en jongerenwoningen nam overigens weer af.

Dat de corporaties er beter voorstaan, blijkt ook uit de recente kredietbeoordeling van Stadgenoot door Standard and Poor's. Die staat weer op 'AA stable', oftewel 'zeer sterk'. Vorig jaar was het eindoordeel nog een ratingpunt lager.

Extra geld voor zwakke wijken in Nieuw-West, Noord en Zuidoost

Amsterdam investeert miljoenen in kwetsbare buurten

Amsterdam investeert de komende twee jaar 38 miljoen euro in nieuwbouw, woningverbetering en het opknappen van openbare ruimte in 32 buurten in Noord, Zuidoost en Nieuw-West. Vooruitlopend op grotere programma's ligt er voor elk van de stadsdelen ruim een miljoen klaar voor kleine projecten om het woon- en leefklimaat te verbeteren. { FRED VAN DER MOLEN }

leefbaarheid en differentiatie van bevolkingssamenstelling, maar nu aangevuld met verduurzaming.

In de meeste ontwikkelbuurten is ruimte voor extra woningen. Grootschalige sloop/nieuwbouwoperaties moeten we niet meer verwachten. Ivens zet vooral in op renovatie en behoud van de huidige sociale huurwoningen. Incidentele sloop

☒ "HET IS BELANGRIJK niet alleen in nieuwbouw, maar ook in bestaande buurten te investeren. Op die manier kunnen meer bewoners profiteren van de groei van de stad", aldus wethouder Laurens Ivens. De werkzaamheden bestaan onder meer uit het verbeteren en toevoegen van woningen, het opknappen van openbare ruimte en het verbeteren van sociale voorzieningen. De grootste 'uitdagingen' in sommige wijken zijn van sociale aard: veel huishoudens op een bestaansminimum en hoge werkloosheid.

De lijst omvat negentien buurten in Nieuw-West, acht buurten in Noord en vijf in Zuidoost. De centrale stad heeft de selectie gezamenlijk met de stadsdelen en de woningcorporaties gemaakt. Per buurt zal sprake zijn van maatwerk. De miljoenen voor tekorten op grondexploitaties en ingrepen in openbare ruimte worden aan het Vereveningsfonds onttrokken.

Vooruitlopend is er 3,5 miljoen euro beschikbaar voor kleine projecten om woon- en leefklimaat in deze buurten te verbeteren, bijvoorbeeld de aanpak van speelplekken. Na de Stedelijke Vernieuwing, Wijkaanpak (Vogelaarwijken, aandachtswijken dan wel krachtwijken) en gemeentelijke Focusaanpak wordt hiermee opnieuw extra geld vrijgemaakt voor buurten die achterblijven op diverse indicatoren, zoals leefbaarheid, veiligheid en sociaal-economische status. In de beleidsstukken worden ze deze keer 'ontwikkelbuurten' genoemd.

MEER VERDICHTEN DAN SLOOP/NIUWBOUW

De presentatie van het programma komt op een moment dat de woningcorporaties weer meer middelen hebben om te



Holendrecht. Een van de vijf geselecteerde buurten in Zuidoost

investeren. Dat is nodig ook voor het slagen van dit programma, want in alle ontwikkelbuurten staan veel sociale huurwoningen. In vele daarvan is de herontwikkeling stilgevallen ten tijde van de economische crisis. Het uitblijven van vernieuwing en kansen op verbetering heeft tot flink wat teleurstelling en cynisme bij bewoners geleid.

Langzamerhand wordt de draad weer opgepakt. De doelstellingen van de stedelijke vernieuwing blijven daarbij globaal het uitgangspunt: het verbeteren van de

om te verdichten en verdere inbreiding moeten ervoor zorgen dat de woningvoorraad toeneemt, waardoor de facto wijken ontstaan met een lager aandeel sociale huurwoningen.

Belangrijke doelstelling van het programma is het verbeteren van de kwaliteit van woningen (verduurzaming) en woonomgeving. Maar een belangrijk neven-doel van het programma is dat bewoners ook sociaal-economisch profiteren van het opkонтje dat de wijk krijgt. ▫

Nieuw-West	Noord	Zuidoost
Geuzenveld Dudokbuurt Zuid Van Tijenbuurt Lambertus Zijlplein eo Bakemabuurt Wegener-Sleeswijkbuurt	Slotermeer Struijkenkade L. van Deijsselbuurt Wijsgerenbuurt Jan de Louter Anton Struikbuurt West Dichtersbuurt Couperusbuurt/ Kop Sloterplas Dobbebuurt Aireystrook	Banne Noord IJ-plein/Vogelbuurt Molenwijk Gentiaanbuurt Waterlandpleinbuurt (2e fase) Banne Zuid (2e fase) De Kleine Wereld
Osdorp Wildeman- en Blomwijkenbuurt Reimerswaalbuurt De Punt	Slotervaart Jacob Geelbuurt	H- buurt K-buurt Reigersbos Venserpolder Holendrecht



Nico Boink, sinds de start in 2002 de vaste fotograaf van NUL20

NUL20-foto's naar Stadsarchief

Een uitgebreide selectie van ruim 15 jaar NUL20-fotografie wordt binnenkort overgedragen aan het Amsterdams Stadsarchief. De foto's, die een goed tijdsbeeld geven van een enerverende periode in de 'volkshuisvesting', blijven daardoor beschikbaar voor toekomstig gebruik. Alle foto's zijn gemaakt door NUL20-fotograaf Nico Boink.

BIJNA ZESTIEN JAAR heeft fotograaf Nico Boink voor NUL20 rondgelopen in Amsterdam en omgeving. Hij legde het snel veranderende Amsterdam vast, en de mensen die daarvoor verantwoordelijk of daarbij betrokken waren. De ontwikkeling van IJburg en de Zuidas, de vernieuwing van de Westelijke Tuinsteden, de metamorfose van Zuidoost en de IJ-oeveren en buurten waar de leefbaarheid meestal vooruit maar soms ook wel achteruit ging. Het was de periode van de stadsuitbreidingen én de stedelijke vernieuwing, van de groeiende populariteit van Amsterdam en het stedelijk wonen.

Boink had en heeft daarbij een speciaal oog voor de mensen die er wonen. De bewoner of de passant is nooit ver weg op

zijn foto's. Bouwen, wonen én leven, dat is de rode draad in de NUL20-collectie.

In totaal heeft Boink sinds januari 2002 zo'n 15.000 foto's voor NUL20 gemaakt, in de eerste jaren nog analoog op diafilm, daarna digitaal. De analoge foto's had hij al eerder gedigitaliseerd. De afgelopen anderhalf jaar heeft hij alle foto's door zijn handen laten gaan, ze digitaal geoptimaliseerd, geconverteerd naar een uniform formaat en beschreven. Met inhoudelijke bijstand van NUL20-hoofredacteur Fred van der Molen is elke foto voorzien van uitgebreide metadata. Vervolgens is een relevante selectie gemaakt voor het Stadsarchief. Deze wordt nu overgedragen en zal vermoedelijk rond maart beschikbaar komen via de beeldbank van het Stadsarchief.

De archivering werd mogelijk dankzij bijdragen van belangrijke partners van NUL20: de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de Gemeente Amsterdam.

Directeur Egbert de Vries van de AFWC: "In die vijftien jaar NUL20 hebben Amsterdamse woningcorporaties in grote mate bijgedragen aan de groei en verbetering van de Amsterdamse woningvoorraad. De foto's van Nico geven een goed beeld van de enorme en vooral positieve veranderingen in de stad. Wij zijn verheugd dat die collectie nu ook voor komende generaties toegankelijk is."

Ook Max van Engen, directeur Wonen van de gemeente Amsterdam, is blij met het veiligstellen van de NUL20 foto-collectie: "Vroeger had de Gemeentelijke Dienst Volkshuisvesting eigen fotografen, zoals Panhuizen en Olsthoorn, in dienst. In 2004 is dat fotoarchief overgedragen aan het Stadsarchief. Het fotoarchief van NUL20 sluit daar wat periode betreft bijna naadloos op aan, al is het heel anders van karakter en veel breder van thematiek. Het is mooi dat deze foto's nu ook publiek toegankelijk worden." □

Extra woningbouw onder aanvliegroutes kan best

JA

Adam Elzakalai
wethouder Haarlemmermeer



✚ “KLEINE GEMEENSCHAPPEN ALS Rijsenhout, Lijnden en Zwanenburg zitten al jaren op slot. Voorzieningen, scholen en sportverenigingen staan onder druk. Dat is voor een dorp slecht. Ook gezien onze regionale woningbouwopgave willen we graag bijbouwen. De wijziging van het luchthaven-indelingsbesluit maakt het mogelijk dat wij bijvoorbeeld jonge mensen, die heel graag in het dorp waar ze zijn opgegroeid willen blijven wonen, aan een plek kunnen helpen. Ook in de dorpen is de vraag groot. Kort geleden hoorde ik nog van een makelaar, dat een nieuwbouwproject binnen twee weken was uitverkocht.

Nieuwe bewoners vervolgens waar-schuwen dat zij te maken kunnen krijgen met overlast van passerende vliegtuigen,

dat vind ik niet onethisch. Het is juist goed dat zij daarover door de overheid worden geïnformeerd. Het is goed dat bijvoorbeeld kopers daar door de notaris nog eens op worden gewezen. Bovendien moeten we ons bedenken dat veel van onze inwoners gewend zijn aan de aanwezigheid van Schiphol. Die weten echt wel wat hen te wachten staat.

En met de kritiek van Matt Poelmans dat Rijk, provincie en gemeenten zich met de verruiming aan het reguliere overleg hebben onttrokken, ben ik het ook niet eens. Woningbouw wordt mogelijk gemaakt via een Bestemmingsplan. Het is aan de gemeenteraad de afweging te maken of het verstandig is ergens wel of niet te bouwen.”



JA

Marianne Poot
(raadslid VVD)

EERDER IN DE KWESTIE

Corporaties moeten vooral voor studenten bouwen

De Amsterdamse woningbouwcorporaties moeten de komende vier jaar met name woningen bouwen voor studenten, zo meent Marianne Poot, vice-fractievoorzitter van de VVD. Volgens Caroline Nolet, manager Verhuur en Verkoop van Ymere is dat kortzichtig.



NEE

Caroline Nolet
(manager Wonen Ymere)

Er komen ruimere mogelijkheden om onder de aanvliegroutes van Schiphol woningen te bouwen. VVD-wethouder Adam Elzakalai van Haarlemmermeer is blij met de extra bouw mogelijkheden in Rijsenhout of Zwanenburg. Matt Poelmans, vertegenwoordiger van de bewoners in de Omgevingsraad Schiphol, is verklaard tegenstander. "Wij zeggen: het is wonen of vliegen. Dat kan niet op dezelfde plek."

NUL20

DE
KWESTIE

DE KWESTIE

Discussieer mee over actuele onderwerpen op ons online FORUM: www.nul20.nl/forum.

NEE

Matt Poelmans

bewonersvertegenwoordiger Omgevingsraad Schiphol

✘ "WE ZIJN niet tegen extra woningen in de regio, maar de plek maakt veel uit voor het woongenot. De keuze van voormalig staatssecretaris Sharon Dijksma om onder vlieg routes weer woningbouw toe te staan, vinden we heel onverstandig. Dat leidt ertoe dat sommige gemeenten heel grote woningbouwplannen onder de aanvliegroutes tot ontwikkeling willen brengen. De toekomstige bewoners zullen daarvan de negatieve gevolgen ondervinden.

Bedoeling is dat zij bij aankoop van een woning een verklaring ondertekenen dat zij zich bewust zijn van de aanwezigheid van Schiphol. Ofwel dat zij zich in de toekomst niet zullen beklagen over hinder. Voor de bewonersdelegatie in de

Omgevingsraad Schiphol is dat veel te simpel geredeneerd. Dat moet de overheid niet doen. Mensen weten ook op forse afstand van de luchthaven vaak niet wat hen allemaal boven het hoofd hangt. Bovendien voorzien wij dat in de toekomst de overlast alleen maar zal toenemen.

Het steekt ons ook dat het besluit hierover niet binnen de Omgevingsraad is besproken. Juist daar moet de afweging worden gemaakt waar gevlogen en gewoond kan worden. Dat moet niet een zaak zijn van afzonderlijke gemeenten die toevallig een bouwlocatie voorhanden hebben, maar hoort onderdeel te zijn van een zorgvuldige, door alle partijen gedragen afweging."



JA

Toon Geenen
(raadslid PvdA)

EERDER IN DE KWESTIE

Maak een puntenstelsel voor het middensegment

Is een nieuw puntenstelsel een oplossing om het middensegment betaalbaar en bereikbaar te houden? Het Amsterdamse PvdA-raadslid Toon Geenen steunt het idee. Raadslid Alexander Hammelburg van D66 is voor regulering van het middensegment, maar gelooft niet dat deze route de oplossing gaat bieden voor het gebrek aan middenhuurwoningen en de noodzakelijke doorstroming.



NEE

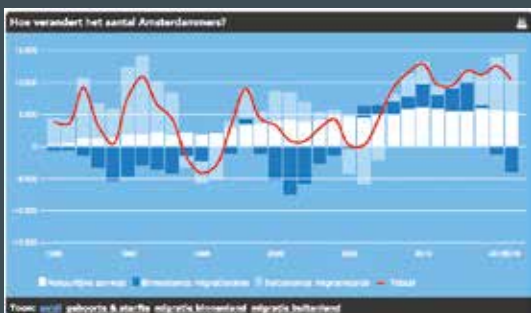
Alexander Hammelburg
(raadslid D66)

Gevonden
op
het
web



MONITOR PLANCAPACITEIT MRA

In de Metropoolregio Amsterdam (MRA) zijn locaties beschikbaar om nog 300.000 woningen te bouwen tot 2040. De MRA heeft, in samenwerking met de provincies Noord-Holland en Flevoland een digitale kaart ontwikkeld met die locaties. Daarnaast biedt de gelaagde kaart inzicht in onder meer milieucontouren, OV-knooppunten en -verbindingen, natuurgebieden, geluidscontouren en -zones en grondwatergebieden. <https://maps3.noord-holland.nl/GeoWeb51HTML5/Index.html?viewer=MRA>



VISUALISATIES VAN OIS

De jaarlijkse feitenbijbel 'Amsterdam in cijfers' van de afdeling Onderzoek, Informatie en Statistiek is er weer. Al het cijfermateriaal van 2016 is weer te downloaden. Eerder dit jaar voegde OIS ook enige aardige visualisaties aan zijn site toe over inwoneraantal en loop van de bevolking. www.ois.amsterdam.nl

LOKALE MONITOR WONEN

Het dashboard van het platform 'Waar staat je gemeente' bevat ook een 'tegel' met de Lokale Monitor Wonen. Daar kun je werkelijk een schat aan gegevens over wonen opdiepen, die op diverse schaalniveaus - per gemeente, regio, provincie en nationaal - is te raadplegen. Informatie over bijvoorbeeld bewoners, samenstelling woningvoorraad, betaalbaarheid, huurquoten, dure en goedkope scheidbaarheid, passend toewijzen enzovoort, enzovoort. Belangrijkste nadeel: de informatiebestanden zijn niet heel actueel. De meest recente gegevens zijn van 2015. www.waarstaatjegemeente.nl

DIY Klarenstraat

'Zelfbouw en de herontdekking van de portiekflat' is de ondertitel van een kloek boek over het in NUL20 al vaak besproken kluswoningproject Klarenstraat.

Corporatie de Alliantie besloot in de crisisperiode een wat sleetse portiekflat aan de U.J. Klarenstraat niet te slopen, maar als klusflat te verkopen aan particulieren. De corporatie ging niet over één nacht ijs en werkte zorgvuldig toe naar een overdracht; de groep bewoners maakte er vervolgens een revolutionair nieuw gebouw van met prachtige appartementen in allerlei groottes.

Diverse auteurs schrijven gedetailleerd vanuit vele invalshoeken over het verkoop- en renovatieproces. Over de initiële ideeën en procesbegeleiding van Urbannerdam; over de organisatiestructuur van de

kopersvereniging; over de wijze waarop de Vanschagen Architecten het transformatieproces begeleidde en bewaakte; over de mogelijkheden om woningen verticaal en horizontaal uit te bouwen dankzij het MUWI-bouwsysteem van deze flat; over de mate van vrijheid en zeggenschap die werd geboden en hoe dat uitpakte. Zowel Urbannerdam, de procesbegeleider, als Vanschagen Architecten tekenden voor

een interessant hoofdstuk over de groepsprocessen en de bouwkundige afwegingen. In een ander deel worden vijf klushuishoudens op de voet gevolgd door fotograaf Rufus de Vries.

Lang niet alle 'klussers' doen alles zelf. Sterker nog: sommigen laten de aannemer alles afbouwen. Ten slotte komen ook uitgebreid de kosten en baten ter sprake voor de kopers, de aannemer, de architect, de Alliantie en de buurt. De kopers zijn - dankzij de sterk gestegen woningprijzen - natuurlijk spekkoper. Dat ligt voor de corporatie wel anders. De durf van de Alliantie wordt niet beloond. Met aftrek van alle personele en andere kosten levert de verkoop niets op. Wat herhaling nog lastiger maakt, is dat landelijke regels het corporaties nu verbieden dergelijke financiële risico's te lopen. Dus of de Klarenstraat de toekomst van de stadsvernieuwing is, zoals Vincent van Rossum in zijn inleiding schrijft, is nog maar de vraag.

Het boek DIY Klarenstraat is in ieder geval een prachtig uitgevoerde, evenwichtig geschreven studie naar het fenomeen 'klusflat'. Gelijktijdig is het een geweldig startpunt voor elke groep potentiële klussers.

DIY Klarenstraat - Zelfbouw en de herontdekking van de portiekflat. Redactie Patricia van Ulzen, Rufus de Vries en Antoin Buissink. Uitgever: Jap Sam Books. €25



Veerkracht

▣ In het lijkige boekwerk 'Stedelijke vraagstukken, veerkrachtige oplossingen' zijn de resultaten gebundeld van vier jaar onderzoek van het lectoraat Future Urban Regions (FUR) dat door zes Academies voor Bouwkunst werd opgestart. Aan de hand van vijftig internationale casestudies wordt een antwoord gezocht op drie vragen. Wat is gezonde stedelijkheid? Welke partijen heb je nodig om een gezonde stedelijke leefomgeving te realiseren? En ten slotte: hoe doe je ontwerpend onderzoek.

Stedelijke vraagstukken, veerkrachtige oplossingen. Prijs 27,50. Auteurs: Tijs van den Boomen en Eric Frijters. Uitgever Trancity Valiz. ISBN 9789492095329.



Lange systemen...

▣ Door de ogen van bewoners leren kijken. Op die manier worden de vraagstukken waar bewoners mee worstelen inzichtelijk. Dat bepleit het rapport met de merkwaardige titel 'Zo leven sociale huurders in lange systemen'. In dit onderzoek dat de Argumentenfabriek uitvoerde in opdracht van De Vernieuwde Stad, zijn tien levensverhalen van huurders met uiteenlopende problemen opgenomen. Op basis daarvan trekken de auteurs conclusies en komen ze met adviezen. De rode draad: woningcorporaties zijn het contact met hun bewoners verloren.

Zó leven sociale huurders in lange systemen. Tien levensverhalen en wat corporaties hiervan kunnen leren. Tekst: De Argumentenfabriek, Karin Weber en Marit Lüschen. Gratis te downloaden bij www.devernieuwdestad.nl/publicaties



Analyse plancapaciteit

▣ In opdracht van de provincie Noord-Holland en Bouwend Nederland heeft het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) onderzoek uitgevoerd naar de risico's voor de realisatie van bestaande woningbouwplannen. De conclusie: er zijn in de provincie Noord-Holland voldoende locaties en bouwplannen, maar minder dan de helft (45%) van de harde plannen maakt kans om zonder veel vertraging of uitval te worden gerealiseerd. Planoptimisme in de bouw is van alle tijden. Maar verontrustend is dat ook de tijdige uitvoering van 'harde bouwplannen' nog veel obstakels kent, aldus de EIB.

Analyse plancapaciteit woningbouw in Noord-Holland. EIB, 27-10-2017. Auteurs Jorrit Bakker en Hilde Beck. Van het rapport is een PDF beschikbaar.



Make Your City

▣ 'Make Your City - de stad als casco' geeft een beeld van 20 jaar pionieren op de NDSM-werf, aangevuld met de lessen die daaruit te trekken zijn. In 1999 trok een bont gezelschap van skateboarders tot theatermakers en bijstandsmoeders in de toen verlaten scheepsbouwlods op de NDSM-werf in Amsterdam-Noord. Auteur Eva de Klerk was één van hen. Zij is een van de initiatiefnemers van de herontwikkeling van de NDSM Scheepsbouwlods. In dit handboek trekt zij lessen uit 20 jaar zelfontwikkeling van de stad, van filosofie tot realisatie. Met een inleiding van Saskia Stassen.

'Make Your City - de stad als casco'. Auteur: Eva de Klerk. Uitgever: Trancity x Valiz. €22,50. Tweetalig Nederlands/Engels.



Sterke daling verkopen corporatiewoningen zet door in 2017

HET ROER IS om. Vanaf 2015 hebben de Amsterdamse woningcorporaties het aantal woningverkoop fors teruggebracht. Werden in 2014 bijna 2.700 woningen verkocht, voor 2017 zijn dat er vermoedelijk minder dan 1000. Dat is het laagste aantal verkopen in 15 jaar. En de komende jaren zakt het aantal verkopen nog verder, voorspelt de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties.

Het nog geldende 'verkoopconvenant' tussen gemeente en corporaties biedt nog veel ruimte, maar de tijden zijn veranderd. De druk op de sociale huurmarkt groeit, huurdersorganisaties en linkse politieke partijen dringen al langere tijd aan op het verminderen of zelfs stoppen van de verkoop. En dan met name in gebieden waar het corporatiebezit van oudsher al niet groot is. Binnen de Ring zijn er nog wel veel particuliere gereguleerde huurwoningen maar die verdwijnen uit dit segment zodra een huurder zijn hielen licht.

Vanaf 2014 verkopen de corporaties daarom veel minder woningen binnen de Ring, terwijl ze in de crisisjaren vanaf 2010 juist de meeste woningen (53%) verkochten in de stadsdelen Centrum, Zuid, West en Oost. De daling vanaf 2014 is het sterkst in de stadsdelen Centrum (-79%), Zuid (-73%) en West (-65%).

Corporaties verkopen minder woningen, maar de inkomsten per woning zijn fors gestegen. De mediane verkoopprijs is nu 252.000 euro, waar die een jaar geleden rond de 215.000 euro lag, een stijging van meer dan 17 procent. En in 2015 stegen de prijzen ook al met 24 procent.

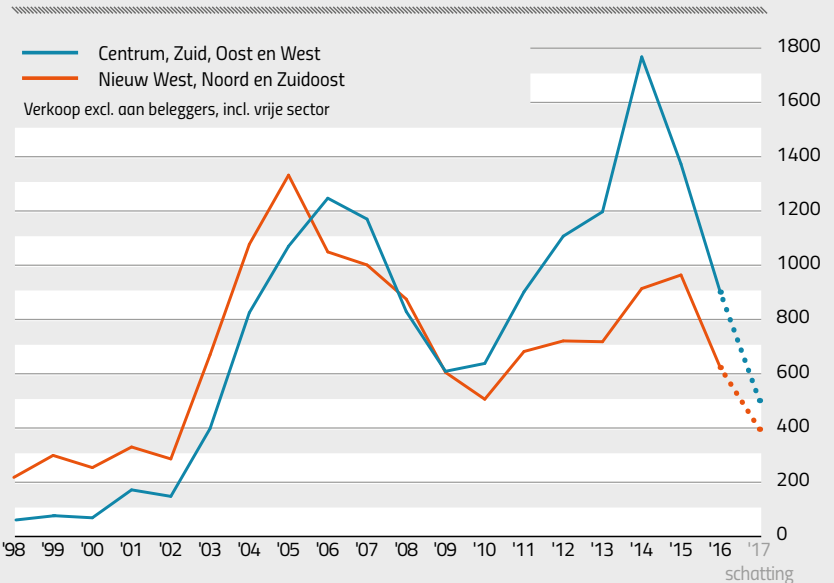
Corporatiewoningen zijn over het algemeen kleiner dan de woningen die gemiddeld op de markt worden aangeboden. De gemiddelde corporatiewoning die in 2017 is verkocht meet 69 m² (GBO). Het scheidt per stadsdeel. In Nieuw-West worden de grootste corporatiewoningen verkocht (mediaan van 79 m²) en in stadsdeel Zuid de kleinste (mediaan van 57 m²).

REGIO

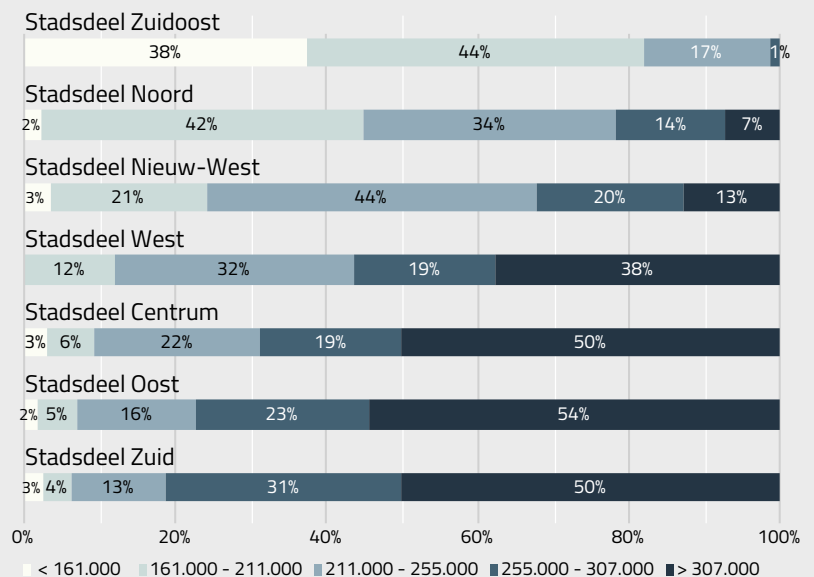
Ook in de regio matigen de corporaties hun verkopen. Met name in de gemeenten Haarlemmermeer en Purmerend liepen de verkopen fors terug. Tussen 2014 en 2016 daalde het aantal corporatieverkopen in de (voormalige) Stadsregio van 3.311 naar 1.875. Dat is inclusief Amsterdam.

Bron: eigen opgave corporaties, incl. verkoop van vrijesectorhuur. De Zaanstreek is Zaanstad en Wormerland, de regio Waterland bestaat uit de gemeenten Beemster, Edam-Volendam, Landsmeer, Oostzaan, Purmerend en Waterland/Zeevang. De regio Amstel-Meerlanden bestaat uit Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Haarlemmermeer, Ouder-Amstel en Uithoorn. Meer informatie: Woonamsterdam.info

VERKOOP CORPORATIEWONINGEN AAN PARTICULIEREN PER STADSDEEL



VERKOCHTE WONINGEN NAAR PRIJSKLASSE IN 2017 (Kw1 t/m 3)



VERKOOP CORPORATIEWONINGEN IN STADSREGIO AMSTERDAM

